

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	1
第三部分	资产评估说明.....	1
一、	评估对象与评估范围说明.....	1
	(一) 评估对象与评估范围内容.....	1
	(二) 实物资产的分布情况及特点.....	4
	(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	6
	(四) 企业申报的表外资产的类型、数量.....	7
	(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（或者评估值）.....	7
二、	资产核实情况总体说明.....	8
	(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
	(二) 影响资产核实的事项及处理方法.....	11
	(三) 资产核实结论.....	11
三、	评估技术说明.....	12
	(一) 评估方法介绍.....	12
	(二) 评估方法的选择.....	12
	(三) 评估技术说明.....	15
	评估技术说明一：资产基础法.....	17
一、	流动资产评估技术说明.....	17
	(一) 评估范围.....	17
	(二) 评估程序.....	17
	(三) 评估方法.....	17
	(四) 评估结果及增减值原因分析.....	19
二、	投资性房地产.....	20
三、	固定资产评估技术说明.....	21
	(一) 固定资产-房屋建（构）筑物评估技术说明.....	21
	(二) 设备类资产评估技术说明.....	38

四、无形资产评估说明.....	46
(一) 无形资产-土地使用权.....	46
五、长期待摊费用评估技术说明.....	72
六、负债评估技术说明.....	73
评估结论及其分析.....	75
一、评估结论.....	75
二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因.....	76



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅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、行政法规规定外，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。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。

正衡房地产资产评估有限公司

二〇一九年十一月二十日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本资产评估说明该部分内容由委托人、被评估单位撰写，并由委托人单位负责人、被评估单位负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 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

1、评估对象与评估范围的类型、账面金额

本报告评估对象为广州配销股东全部权益价值；评估范围为广州配销全部资产及负债具体包括：流动资产合计 21,755,917.79 元，非流动资产合计 191,132,357.46 元，资产总计 212,888,275.25 元；流动负债合计 5,487,033.96 元，非流动负债合计 2,000,000.00 元，负债总计 7,487,033.96 元。具体见下表：

表 3-1 评估范围分类汇总表

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	21,755,917.79
2	货币资金	8,282,723.66
5	应收账款	1,971,723.46
9	其他应收款	11,444,170.73
12	其他流动资产	57,299.94
13	二、非流动资产合计	191,132,357.46
18	投资性房地产	51,330,935.39
19	固定资产	117,674,774.12
25	无形资产	22,110,797.34
28	长期待摊费用	15,850.61
31	三、资产总计	212,888,275.25
32	四、流动负债合计	5,487,033.96
37	预收款项	339,585.00
38	应付职工薪酬	1,035,538.09
39	应交税费	2,428,999.16
42	其他应付款	1,268,400.00



44	其他流动负债	414,511.71
45	五、非流动负债合计	2,000,000.00
52	其他非流动负债	2,000,000.00
53	六、负债总计	7,487,033.96
54	七、净资产（所有者权益）	205,401,241.29

希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）对此次经济行为涉及的广州配销进行了专项审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：希会审字（2019）3552号），广州配销是以希格玛会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

2、主要资产的权属状况

广州配销主要资产包括：房屋建筑物、机器设备、无形资产-土地使用权等，具体情况如下：

（1）已取得的权属证明文件

①纳入本次评估范围的房屋建筑物总共 11 项（投资性房地产中核算 1 项，其余 10 项在房屋建筑物科目中核算），其中 7 项房屋已办理《不动产权证书》，具体如下：

座号	房屋所有权证号	建筑物名称	建筑面积（m ² ）	结构	财务核算科目
1	粤房地权证自字第 10023700 号	常温仓库 A	22650.00	钢结构	投资性房地产
2	粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	19065.30	钢结构	房屋建筑物
3	粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	6340.11	钢筋混凝土结构	房屋建筑物
4	粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	105.78	钢筋混凝土结构	房屋建筑物
5	粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	560.12	钢筋混凝土结构	房屋建筑物
6	粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	255.38	钢筋混凝土结构	房屋建筑物



座号	房屋所有权证号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	结构	财务核算科目
7	粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	25368.00	钢结构	房屋建筑物
合计			74344.69		

②纳入评估范围的设备类资产为机器设备、电子设备。对于机器设备、电子设备资产，企业向评估人员提供了购置发票和购买合同等产权文件。

③无形资产—土地使用权，取得了《国有土地使用证》、国有土地使用权出让合同、企业付款凭证等权属资料；宗地使用权人为广州配销。通过现场勘查及了解，待估宗地来源合法，四至清楚，权属无争议。在评估基准日，待估宗地未设定地役权、租赁权、地上地下权他项权利。具体如下：

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用 (2007) 第 B0100184 号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用 (2011) 第 GY000029 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三 2010070 号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用 (2007) 第 B0500185 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007040 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用 (2007) 第 B0500186 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007038 号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用 (2007) 第 B0500187 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007039 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84



(2) 资产被抵押、质押的情况

无。

(3) 关联担保情况

无。

3、主要负债概况

广州配销主要债务为预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等、其他非流动负债。主要为预收的租金、应付工资、奖金、津贴和补贴、应缴纳房产税、应付押金以及政府补助等。

(二) 实物资产的分布情况及特点

广州配销申报纳入评估范围的实物资产账面金额 191,116,506.85 元，实物资产包括存货、房屋建筑物类、设备类等实物资产的类型及特点如下：

1、投资性房地产

(1) 投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的投资性房地产位于广州市增城区石滩镇三江沙头村，均采用成本模式计量，具体情况如下：

投资性房地产（房屋）

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	核算科目
粤房地权证自字第 10023700 号	常温仓库 A	钢结构	2011 年 2 月	22,650.00	投资性房地产

投资性房地产（土地）



序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权 终止日期	使用权类 型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第B0100184号	投资性房地 产	石滩镇三江 沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70

(2) 投资性房地产的特点、实际使用情况及改扩建情况

投资性房地产的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前投资性房地产使用状况良好，能够继续使用。

2、房屋建筑物类

(1) 房屋建(构)筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的房屋建(构)筑物，位于广州市增城区石滩镇三江沙头村。

申报房屋建筑物总共 10 项，总建筑面积为 58,733.33 平方米，其中办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	钢结构	2011 年 2 月	19,065.30
2	粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	框架	2011 年 2 月	560.12
3	粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	框架	2011 年 2 月	105.78
4	粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	框架	2011 年 2 月	6,340.11
5	粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	钢结构	2011 年 2 月	25,368.00
6	粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	框架	2011 年 2 月	255.38
7	无产权证	办公楼	框架	2011 年 2 月	6,365.67
8	无产权证	休息室	砖混	2011 年 2 月	151.02
9	无产权证	维修车间	框架	2011 年 2 月	502.71
10	无产权证	门卫	框架	2011 年 2 月	19.24

申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪(包含排



水沟)、围墙、消防水池。

构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011 年 2 月	68,779.25
围墙	砖砌	2011 年 2 月	1,593.00
消防水池	混凝土	2011 年 2 月	2,230.00

(2) 房屋建(构)筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是类型复杂, 建筑面积大, 价值量高。目前房屋建(构)筑物使用状况良好, 能够继续使用。

3、设备类

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项, 其中机器设备 646 项, 电子设备 88 项。机器设备: 主要设备房屋附属设备、门封、滑升门、大吊扇等。电子设备: 主要为空调。存放于广州配销厂区内。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是, 数量多、价值量高。上述设备大部分目前使用状况良好, 能够继续使用。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州配销申报的无形资产为账面记录的无形资产-土地使用权。无形资产的类型及特点如下:

1、土地使用权: 纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为广州配销厂区的土地使用权。纳入评估范围内的土地共办理了 5 个《国有

土地使用证》或《不动产权证书》（4宗在无形资产中核算、1宗在投资性房地产中核算），具体情况如下：

土地使用权概况一览表

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第B0100184号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三2007041号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用(2011)第GY000029号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三2010070号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用(2007)第B0500185号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007040号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用(2007)第B0500186号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007038号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用(2007)第B0500187号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三2007039号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

广州配销未申报其他表外资产。

(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(或者评估值)。

本报告未引用其他机构出具的报告。



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

评估人员在进入现场核实前，制定现场核实实施计划，按照资产分布位置及特点，分了流资、土建、设备等 1 个现场小组，每小组根据资产类型分别配置了土建、设备、流动资产等评估人员，于 2019 年 11 月 14 日-11 月 16 日进行现场的核实工作。核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估资产明细，并收集整理评估资料。2019 年 11 月上旬，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，在企业申报和全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产、负债进行了必要的核实，对企业财务、经营情况进行调查。非实物资产及负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产核实主要为房地产、设备，核实内容主要为核实资产数量、使用状态、产权、存放地点、管理制度及其他影响评估作价的重要因素；对企业财务、经营情况的调查，主要依据评估人员通过收集分析被评估



申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池。

构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011 年 2 月	68,779.25
围墙	砖砌	2011 年 2 月	1,593.00
消防水池	混凝土	2011 年 2 月	2,230.00

（2）房屋建（构）筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前房屋建（构）筑物使用状况良好，能够继续使用。

3、设备类

（1）设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项，其中机器设备 646 项，电子设备 88 项。机器设备：主要设备房屋附属设备、门封、滑升门、大吊扇等。电子设备：主要为空调。存放于广州配销厂区内。

（2）设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量庞大、价值量高。上述设备大部分目前使用状况良好，能够继续使用

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州配销公司申报的无形资产为账面记录的无形资产-土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为广州配销公司厂区

的土地使用权。一宗土地共办理了 5 个《国有土地使用证》或《不动产权证书》（4 宗在无形资产中核算、1 宗在投资性房地产中核算），具体情况如下：

土地使用权概况一览表

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用 (2007) 第 B0100184 号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用 (2011) 第 GY000029 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三 2010070 号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用 (2007) 第 B0500185 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007040 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用 (2007) 第 B0500186 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007038 号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用 (2007) 第 B0500187 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007039 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

我公司未申报表外资产。

(四) 账面资产调整情况

无。

(五) 不良资产核销或者资产剥离情况

(2) 了解被评估单位历史年度经营情况及其变化，分析营业收入变化的原因，主营成本的构成及其变化，其他业务构成并分析各业务对企业营业收入的贡献情况，溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况；

(3) 了解被评估单位历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(4) 收集了解被评估单位各项财务指标，分析各项指标变动原因；

(5) 了解被评估单位未来年度的经营计划、投资计划等；

(6) 收集被评估单位所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 资产核实结论

1、资产核实结论

评估人员在资产核实所知范围内，核实情况表明：非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的核实情况与申报明细一一核对，核实结果与账面记录基本一致，对小部分不一致的项目已与企业财务人员进行了沟通，通过被评估单位根据实际情况对申报表的有关参数进行修改和做出专项说明的方式解决。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度

无。



3、权属资料不完善等权属不清晰的资产

无。

4、企业申报的账外资产的核实结论

企业未申报账外资产。

三、评估技术说明

(一) 评估方法介绍

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论上。

企业价值评估中的资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

(二) 评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》、《企业国有资产评估报告指南》，评估需根据评估目的、价值类型、资



料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

1、收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

本次评估经分析被评估单位的经营情况，基于以下原因，不具备采用收益法进行评估的条件：

①集团内部业务：根据人人乐连锁商业集团股份有限公司在集团内部对广州配销的定位，广州配销在集团内的主要负责人人乐旗下华南区超市商品的配送服务，由于实体商业受网络销售的冲击，超市业务连锁加盟业务大幅萎缩并逐步停止，超市销售业绩逐步减少，导致物流配送业务停滞不前。②集团外部业务：企业仅对三和物流租赁仓库并运输商品，未开展外部业务，未来股权转让后，业务来源、经营方式、外部业务的盈利能力存在不确定性。故本次不对广州配销采用收益法进行评

估。

2、市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为基于以下原因，本次评估不具备采用市场法进行评估的条件：

（1）与本次评估对象类似的资产或股权交易较少；

（2）非上市企业股权交易透明度不高，相同或类似参照物难以收集。

3、资产基础法

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评



估资料收集情况广州配销各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）评估技术说明



评估技术说明一：资产基础法

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，本项目可以采用资产基础法进行评估。各类资产的评估方法说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

本次评估在经审计后的基础上进行，流动资产包括货币资金、其他应收款、其他流动资产。

（二）评估程序

1. 根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
2. 根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
3. 收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

采用成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核



实后的基准数确定评估值；对应收类债权资产，以核对无误基准数为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。各类资产评估方法如下：

1、货币资金

货币资金账面值为 8,282,723.66 元，主要为银行存款、其他货币资金。

银行存款账面值为 8,281,159.66 元。其他货币资金 1,564.00 元。银行存款主要为广州配销在中国工商银行增城市、招商银行深圳分行福强支行开设的银行基本账户、一般户等存放的银行存款，全部为人民币存款。对银行存款的核实以银行的对账单余额同企业银行存款日记账余额相核对的方式，向开户行发函确认，如有未达账项，则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，人民币存款以核实后金额作为评估值。核实了其他货币资金的明细账及相关凭证，以核实后金额作为评估值。

评估人员对银行账户进行核实，均平衡相符，按经核实后账面值确认银行存款评估值。

货币资金的评估值 8,282,723.66 元，无增减值。

2、应收账款

应收账款账面余额 1,971,723.46 元，未计提坏账准备，应收账款账面净额 1,971,723.46 元，主要应收关联单位的运输费收入。

评估人员了解了欠款形成原因、账龄等情况，评估人员收集了相关协议并发函。经核实后，分析其他应收款可回收的可能性，不存在风险损失的情况，故以核实后的账面价值确定评估值。



应收款评估值为 1,971,723.46 元，评估无增减值。

3、其他应收款

其他应收账款账面余额 11,444,170.73 元，未计提坏账准备，其他应收账款账面净额 11,444,170.73 元，主要应收广州市人人乐超市有限公司调整剥离固定资产、存货、往来款的款项。

评估人员了解了欠款形成原因、账龄等情况，评估人员收集了相关协议并发函。经核实后，分析其他应收款可回收的可能性，不存在风险损失的情况，故以核实后的账面价值确定评估值。

其他应收款评估值为 11,444,170.73 元，评估无增减值。

4、其他流动资产

其他流动资产账面价值 57,299.94 元，为企业预收款税金以及待抵扣进项税金，评估时通过核查纳税申报表及预缴税款记录进行核实；以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值 57,299.94 元，评估无增减值。

(四) 评估结果及增减值原因分析

1、评估结果

经实施上述评估程序，流动资产评估结果如下：

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	8,282,723.66	8,282,723.66	-	-
应收账款	1,971,723.46	1,971,723.46	-	-
其他应收款	11,444,170.73	11,444,170.73	-	-

其他流动资产	57,299.94	57,299.94	-	-
流动资产合计	21,755,917.79	21,755,917.79	-	-

具体情况详见各流动资产评估明细表。

2、评估值与账面价值比较增值原因分析

无增减值。

二、投资性房地产

投资性房地产为房屋建筑物及土地使用权，均采用成本模式计量，账面原值合计为 81,115,880.99 元，账面净值合计为 51,330,935.39 元。房屋建筑物为常温仓库 A，为企业自建，房屋结构为钢结构，建筑面积 22,650.00 平方米。土地使用权为三 2007041 号用地，位于石滩镇三江沙头村，工业用地、使用年限 50 年，目前租赁给三和物流使用。经市场调研，该地区市场交易案例较少、房屋的售价增长较快，而租金增长的比例低于售价的增长。故投资性房地产的评估过程、最终选用的评估方法与固定资产房屋建筑物、无形资产-土地使用权评估过程、评估方法一致。具体过程详见固定资产房屋建筑物、无形资产-土地使用权的评估说明，在此不再赘述。

经评估计算，投资性房地产评估值为 88,523,199.00 元，评估增值 37,192,263.61 元，增值率 72.46%，主要原因详见房屋建筑物、无形资产土地使用权增减值分析。



三、固定资产评估技术说明

本次委托评估的固定资产为房屋建（构）筑物和设备类资产，根据资产的特点及评估目的分别采用不同的评估方法进行评估，具体如下：

（一）固定资产-房屋建（构）筑物评估技术说明

1、评估范围

本次委估的范围是广州市人人乐商品配销有限公司申报的全部房屋建（构）筑物，账面原值 179,613,755.96 元，账面净值 115,247,251.16 元，未计提减值准备。

申报房屋建筑物总共 10 项，总建筑面积为 58,733.33 平方米，其中办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。

房屋建筑物明细表

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	钢结构	2011 年 2 月	19,065.30
粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	框架	2011 年 2 月	560.12
粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	框架	2011 年 2 月	105.78
粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	框架	2011 年 2 月	6,340.11
粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	钢结构	2011 年 2 月	25,368.00
粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	框架	2011 年 2 月	255.38
无产权证	办公楼	框架	2011 年 2 月	6,365.67
无产权证	休息室	砖混	2011 年 2 月	151.02
无产权证	维修车间	框架	2011 年 2 月	502.71
无产权证	门卫	框架	2011 年 2 月	19.24

申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池；



构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011年2月	68,779.25
围墙	砖砌	2011年2月	1,593.00
消防水池	混凝土	2011年2月	2,230.00

2. 房屋建（构）筑物概况

（1）房屋建（构）筑物分布区域状况

纳入评估范围的房屋建筑物为广州市人人乐商品配销有限公司拥有的位于广州市增城区石滩镇三江沙头村。

（2）房屋建（构）筑物特点

房屋建（构）筑物于2011年2月建成，以框架结构和钢结构为主。经现场勘察，建成房屋施工质量较好，现场勘测未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，使用情况较好。

构筑物包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池，结构形式为混凝土、砖砌，构筑物现状较好，正常使用。

（3）主要建（构）筑物介绍

常温库A区：房屋建成于2011年2月，地上1层，层高16米，结构类型为钢结构，建筑面积25,368.00平方米；结构部分为钢梁、钢柱、彩钢板屋面。外墙为彩钢板，混凝土耐磨地面，防火卷帘门。安装工程为电气照明，给排水系统及消防系统。

员工宿舍：房屋建成于2011年2月，地上五层，层高3.6米，结构类型为框架结构，建筑面积6,340.11平方米；钢筋混凝土基础梁、矩形柱、有梁板、现浇屋面，直行楼梯。屋面有保温层及防水层。外墙刷涂



料，内墙抹灰刷涂料。水磨石或地砖地面、玻璃地弹大门，铝合金窗。顶棚为抹灰刷涂料或石膏板吊顶；安装工程为电气照明，给排水系统，消防系统。

3. 资料审查、现场勘查和市场调查

(1) 资料审查

①评估申报表的审查

房屋建筑物清查申报表：建筑面积、主要建筑参数未能填全经现场核查作了补充。构筑物及其附属设施申报表：这部分内容主要是规格尺寸填写不全，已重新作了补填。

②权证审查

根据产权持有单位提供的资料，截至评估基准日产权持有单位办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。评估人员通过进行现场实地勘察、入账凭证等资料核对申报明细表。

对于未办理房屋产权证的房屋建筑物，被评估单位承诺上述资产不存在产权纠纷，并承担由于产权瑕疵引起的相关责任。

(2) 现场勘查

在评估时对现场作了全面的勘查，一方面是为了核实账面是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现时状况，查看其承载力的稳定性和牢固性等。经现场勘查，认为委估的房屋建筑均可持续使用。

(3) 市场调查

市场调查主要是搜集与房屋评估的有关资料，其中包括广东省建筑



工程预算定额及其配套的取费标准，目前执行的前期及其它费用标准，广东省、增城市及各区县的建筑单方造价资料等，市场上类似人工、材料市场价格等资料。

4. 评估程序

基于本次评估特定目的，结合委估建（构）筑物特点，本次评估对产权持有单位自建房屋采用重置成本法。评估工作主要分以下四个阶段进行。

首先，核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行观测，查看有



无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的程度。

装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格增值的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

5. 评估方法

根据评估目的和企业实际资产状况，本次对房屋建（构）筑物类资产的评估采用成本法。

对主要建筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量；对企业无法提供



房屋建筑物工程竣工决算资料的，就根据企业提供的相关技术资料以及现场勘察情况，参考相应建筑物的工程量指标，重新编制确定建筑物工程量。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置成本法

本次评估按照房屋建筑物用途、结构特点和使用性质对自建的生产及办公性房屋采用重置成本法进行评估。

对主要建筑物的评估，凡企业提供了房屋建筑物工程竣工决算资料的，根据建筑工程竣工决算资料确定建筑物工程量，采用预结算调整法进行评估。以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、开发利润等四部分组成。

①建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，计算公式如下：

建安造价=土建工程造价+安装工程造价+装饰工程造价



②前期及其它费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

表 4-1 前期及其他费用计算表

序号	费用名称	费率(含税)	费率(不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.11%	1.11%	工程费用	财政部 财建[2016]504号
二	勘察设计费	2.79%	2.63%	工程费用	计价格[2002]10号
三	工程监理费	1.60%	1.51%	工程费用	发改价格[2007]670号
四	工程招投标代理服务费	0.11%	0.10%	工程费用	计价格[2002]1980号
五	可行性研究费	0.29%	0.27%	工程费用	计价格[1999]1283号
六	环境影响评价费	0.08%	0.08%	工程费用	计价格[2002]125号
七	城市基础设施配套费	单层厂房类房屋为 42.25 元/平方米 非厂房建筑物 10 层以下为 54 元/平方米		建筑面积	穗建规字(2019)3号
合 计		5.98%	5.70%		

备注：未办理《房屋所有权证》或《建设工程规划许可证》的房屋，本次评估不考虑城市基础设施配套费等市政规费。

③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定的贷款利率标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑，本次评估该项目的建设周期按 1.5 年考虑，具体公式如下：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用 + 管理费用) × 合理工期 × 贷款利息 × 50%

表 4-2 利率表



项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.9

④开发利润

根据《资产评估执业准则—不动产》第二十九条规定“在企业价值评估中，应当关注企业经营方式及不动产实际使用方式对不动产价值的影响”纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物资产，由于周边市场房屋的售价增长较快，而租金增长的比例低于售价的增长，因此不计取开发利润。

2) 成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

①年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三



部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构。计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\
 + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备评分修正系数。

③综合成新率的确定

年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

6. 评估结果及价值比较增值原因分析

(1) 评估结果

本次评估范围内的房屋建（构）筑物评估结果如下：

表 4-3 房屋建（构）筑物评估结果汇总

科目名称	账面值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	179,613,755.96	115,247,195.39	233,230,745.00	189,416,219.00	53,616,989.04	74,169,023.61	29.85	64.36
固定资产-房屋建筑物	179,613,755.96	115,247,195.39	233,230,745.00	189,416,219.00	53,616,989.04	74,169,023.61	29.85	64.36
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-	-	-

具体情况详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产-房屋建筑物评估明细表”。

(2) 评估值与账面价值比较增值原因分析



经评估计算，房屋建筑物类资产合计评估原值增值 53,616,989.04 元，增值率 29.85%，评估净值增值 74,169,023.61 元，增值率 64.36%。

主要原因如下：

①企业房屋建筑物类资产账面原值的构成，是企业自行设定分摊比例，根据所有房屋建筑物类工程合同金额分摊形成的，并非房屋建筑物类明细实际建造成本，故个别房屋建筑物评估原值低于账面原值。

②房屋建筑物类资产评估原值增值主要原因为评估基准日房屋建（构）筑物人工价格比其建造期间有大幅度的上涨，造成评估结果增值。

③房屋建筑物类资产评估净值增值主要原因为企业会计折旧年限短于建筑物的经济寿命年限，是造成评估净值增值幅度较大的原因。

7. 典型案例

案例 1：常温库 A 区（固定资产-房屋建筑物评估明细表—第 5 项）

（1）概况

常温库 A 区：房屋建成于 2011 年 2 月，地上 1 层，层高 16 米，结构类型为钢结构，建筑面积 25,368.00 平方米；结构部分为钢梁、钢柱、彩钢板屋面。外墙为彩钢板，混凝土耐磨地面，防火卷帘门。安装工程为电气照明，给排水系统及消防系统。

（2）重置全价计算

根据该区域类似房屋土建工程造价，结合委估资产层高、布局形式等影响造价的因素进行调整，安装工程结合委估资产实际情况按单方指标计算，最终确定建安工程造价为 67,504,395.21 元（不含税）。具体计



算如下表:

重置价值计算过程表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额(元)
一	土建工程			56,329,550.78
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3		49,315,392.00
2	措施费用	2.1+2.2+2.3+2.4		2,363,094.95
2.1	文明施工与环境保护、临时设施、安全施工	1	3.88%	1,913,437.21
2.2	施工扬尘污染防治费	1*3.88%	17.50%	334,851.51
2.3	用工实名制管理费	1*3.88%	6.00%	114,806.23
3	税前工程造价	1+2		51,678,486.95
4	增值税销项税额	3	9%	4,651,063.83
5	土建工程造价(含税)	1+2+3+4		56,329,550.78
二	安装工程			
1	给排水及消防工程	建筑面积×费率	400	10,147,200.00
2	配电及照明	建筑面积×费率	280	7,103,040.00
3	安装工程造价(含税)	1+2+3		17,250,240.00
4	安装工程造价(不含税)	4	109.00%	15,825,908.26
三	建筑安装工程造价(含税价)	一+二		73,579,790.78
四	建筑安装工程造价(不含税价)			67,504,395.21
五	前期费用(含税)	三×费率	5.98%	4,400,071.49
六	前期费用(不含税)	三×费率	5.70%	4,194,048.07
七	前期费(按建筑面积)	建筑面积×费率	42.25	1,071,798.00
八	厂区外通路工程及室外工程配套费	建筑面积×费率	215	5,454,120.00
九	投资利息	(三+五+七+八)×费率×建设期 /2	4.75%	3,010,518.00
十	重置价值			81,234,879.00

(3) 成新率的确定

①年限法成新率

该房屋建成于成于 2011 年 2 月,至评估基准日 2019 年 10 月 31 日已使用 8.67 年,钢结构生产用房经济耐用年限为 50 年,尚可使用年期为 41.33 年。



$$\begin{aligned} \text{确定年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\% \\ &= 41.33 / (8.67 + 41.33) \times 100\% \\ &= 83\% \end{aligned}$$

②完好分值法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成、各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其完好分值法成新率。如下表：

表 4-4 房屋建筑物完好分值法成新率

房屋结构构造及现状							标准分	评定分
结构部分 G	1.地基基础	天然地基、独立基础	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降；				30	26
	2.承重构件	(1)梁：钢梁	足够承载力；				30	26
		(2)柱：钢柱；	足够承载力；					
	3.非承重墙	彩钢板隔档	节点坚固严实；				15	13
	4.屋面	彩钢板	坚固完好；				25	22
小计	(1-4)x 权重	小计	89	权重	85%	结构得分	74	
装修部分 S	5.门窗	防火卷帘门、防火门	少量变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光；				20	17
	6.外墙	彩钢板	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				20	17
	7.内墙	彩钢板	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				20	17
	8.顶棚	彩钢板	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				15	12
	9.地面	混凝土耐磨地面	完整、牢固，轻度磨损；				25	22
小计	(5-9)x 权重	小计	85	权重	5%	装修得分	4	
设备	10.给排水系	管道畅通良好，各种器具完好；				60	53	



部分	统							
B	11. 电照	线路装置齐全完好, 绝缘良好;					40	30
	小计	(10-11)x 权重	小计	83	权重	10%	设备得分	8
打分法评定成新率 (P): P=G+S+B							86	

③综合成新率的确定

综合成新率=(年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%)

$$= 83\% \times 40\% + 86\% \times 60\%$$

$$= 85\%$$

(4) 评估值的确定

评估价值=重置价值×成新率

$$= 81,234,879.00 \times 85\%$$

$$= 69,049,647.00(\text{元})$$

案例 2: 员工宿舍 (固定资产-房屋建筑物评估明细表—第 4 项)

(1) 概况

员工宿舍: 房屋建成于 2011 年 2 月, 地上五层, 层高 3.6 米, 结构类型为框架结构, 建筑面积 6,340.11 平方米; 钢筋混凝土基础梁、矩形柱、有梁板、现浇屋面, 直行楼梯。屋面有保温层及防水层。外墙刷涂料, 内墙抹灰刷涂料。水磨石或地砖地面、玻璃地弹门、钢门, 铝合金窗。顶棚为抹灰刷涂料或石膏板吊顶; 安装工程为电气照明, 给排水系统, 消防系统。

(2) 重置全价计算

根据该区域类似房屋土建工程造价, 结合委估资产层高、布局形式等影响造价的因素进行调整, 安装工程结合委估资产实际情况按单方指



标计算，最终确定建安工程造价为 15,914,345.68 元（不含税）。具体计算如下表：

重置价值计算过程表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额（元）
一	土建工程			13,035,361.99
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3		11,412,198.00
2	措施费用	2.1+2.2+2.3+2.4		546,849.70
2.1	文明施工与环境保护、临时设施、安全施工	1	3.88%	442,793.28
2.2	施工扬尘污染防治费	1*3.88%	17.50%	77,488.82
2.3	用工实名管理费	1*3.88%	6.00%	26,567.60
3	税前工程造价	1+2		11,959,047.70
4	增值税销项税额	3	9%	1,076,314.29
5	土建工程造价(含税)	1+2+3+4		13,035,361.99
二	安装工程			
1	给排水及消防工程	建筑面积×费率	400	2,536,044.00
2	配电及照明	建筑面积×费率	280	1,775,230.80
3	安装工程造价（含税）	1+2		4,311,274.80
4	安装工程造价（不含税）	3	109.00%	3,955,297.98
三	建筑安装工程造价(含税价)	一+二		17,346,636.79
四	建筑安装工程造价(不含税价)			15,914,345.68
五	前期费用（含税）	三×费率	5.98%	1,037,328.88
六	前期费用（不含税）	三×费率	5.70%	988,758.30
七	前期费（按建筑面积）	建筑面积×费率	54	342,365.94
八	厂区外通路工程	建筑面积×费率	215	1,363,123.65
九	投资利息	(三+五+七+八)×费率×建设期 /2	4.75%	715,687.00
十	重置价值			19,324,281.00

（3）成新率的确定

①年限法成新率

该房屋建成于成于 2011 年 2 月，至评估基准日 2019 年 10 月 31 日已使用 8.67 年，框架结构非生产用房经济耐用年限为 60 年，尚可使用



年期为 51.33 年；

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &\times 100\% \\ &= 51.33 / (8.67 + 51.33) \times 100\% \\ &= 86\% \end{aligned}$$

②完好分值法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成、各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其完好分值法成新率。如下表：

房屋建筑物完好分值法成新率

房屋结构构造及现状							标准分	评定分
结构部分 G	1.地基基础	天然地基、独立基础	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降；				30	27
	2.承重构件	(1)梁：钢砼梁	足够承载力；				30	27
		(2)柱：钢砼柱	足够承载力；					
	3.非承重墙	砖墙	节点坚固严实；				15	13
	4. 屋面	现浇屋面	坚固完好；				25	22
小计	(1-4)x 权重	小计	88	权重	80%	结构得分	71	
装修部分 S	5. 门窗	铝合金窗	少量变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光；				20	17
		玻璃地弹门、钢门						
	6. 外墙	涂料	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				20	17
	7. 内墙	涂料	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				20	17
	8. 顶棚	涂料、石膏板	完整、牢固，局部破损、空鼓和裂缝；				15	12
9.地面	水磨石、地砖	完整、牢固，轻度磨损；				25	22	



	小计	(5-9)x 权重	小计	85	权重	10%	装修得分	9	
设备部分 B	10. 给排水及消防系统	管道畅通良好, 各种器具完好;						60	53
	11. 电照	线路装置齐全完好, 绝缘良好;						40	32
	小计	(10-11)x 权重	小计	85	权重	10%	设备得分	9	
打分法评定成新率 (P) : P=G+S+B								89	

③综合成新率的确定

综合成新率=(年限法成新率×40% + 完好分值法成新率×60%)

$$= 86\% \times 40\% + 89\% \times 60\%$$

$$= 88\%$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 19,324,281.00 \times 88\%$$

$$= 17,005,367.00(\text{元})$$

案例 3: 室外道路地坪(固定资产-房屋建筑物评估明细表第 11 项)

(1) 概况

室外道路地坪建成于 2011 年 2 月, 总面积为 68,779.25 平方米, 路沿设有排水沟。

(2) 重置全价计算

根据该区域类似工程造价, 结合评估对象实际情况进行调整, 最终确定建安工程造价为 30,992,256.07 元(不含税)。具体计算如下表:

重置价值计算过程表

序号	费用名称	取费基数	费率	金额(元)
一	土建工程			33,781,559.12
1	分部分项工程费	1.1+1.2+1.3		29,575,077.50



序号	费用名称	取费基数	费率	金额(元)
2	措施费用	2.1+2.2+2.3+2.4		1,417,178.57
2.1	文明施工与环境保护、临时设施、安全施工	1	3.88%	1,147,513.01
2.2	施工扬尘污染防治费	1*3.88%	17.50%	200,814.78
2.3	用工实名管理费	1*3.88%	6.00%	68,850.78
3	税前工程造价	1+2		30,992,256.07
4	增值税销项税额	3	9%	2,789,303.05
5	土建工程造价(含税)	1+2+3+4		33,781,559.12
二	前期费用(含税)	一×费率	5.98%	2,020,137.24
三	前期费用(不含税)	一×费率	5.70%	1,925,548.87
四	投资利息	(一+二)×费率×建设期/2	4.75%	1,275,435.00
五	重置价值			34,193,240.00

(3) 成新率的确定

①年限法成新率

该项工程建成于2011年2月,至评估基准日2019年10月31日已使用8.67年,其经济耐用年限为20年,尚可使用年期为11.33年;

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)
 ×100%

$$=11.33/(8.67+11.33) \times 100\%$$

$$=57\%$$

②完好分值法成新率

通过对建筑物路基、路面、排水沟三部分进行勘查,向被评估单位了解委估资产的使用现状,维修保养,使用环境,使用强度等,然后分别进行打分,确定其完好分值法成新率。如下表:

现场勘查成新率鉴定表

项目	现状	标准分	评定分
----	----	-----	-----



1、路基	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降	40	25
2、路面	局部裂缝、凹陷	35	18
3、排水沟	基本完好，稍有轻微裂缝	25	14
合计		100	57

③综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= (\text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%) \\
 &= 57\% \times 40\% + 57\% \times 60\% \\
 &= 57\%
 \end{aligned}$$

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\
 &= 34,193,240.00 \times 57\% \\
 &= 19,490,147.00(\text{元})
 \end{aligned}$$

(二) 设备类资产评估技术说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为广州配销截止评估基准日 2019 年 10 月 31 日固定资产设备类。设备类资产账面合计见下表。

表 4-5 设备类资产账面价值

设备类	项数	单位	纳入评估范围账面值	
			原值(元)	净值(元)
固定资产-机器设备	646	项	21,483,610.06	2,375,896.82
固定资产-电子设备	88	项	340,856.35	51,681.91
减：固定资产减值准备				
合计	734		21,824,466.41	2,427,578.73

2. 评估对象概况

广州人人乐商品配销有限公司主要从事超市商品配销及运营管理，



主要设备为仓储卸货设备、冷藏制冷设备、风机盘管、数字道闸、分体空调等。

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项，具体如下：

(1) 机器设备 646 项，主要设备包括液压卸货平台、冷库制冷主机、风机盘管、数字道闸、大吊扇等。

(2) 电子设备 88 项，电子设备主要为分体空调设备。

3. 评估过程

(1) 核实

①为保证评估结果的准确性，根据广州配销设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

②针对资产评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的核实方法进行现场勘察。

设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作，维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

③根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表。

④关注本次评估范围内重点设备，如：查阅重大设备的购置合同，购货凭证等。



(2) 评定估算

根据评估目的确定价值类型，选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

(3) 评估汇总

对设备类资产评估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。

(4) 撰写评估技术说明

按评估准则及有关评估报告的基本内容与格式的相关规定，编制“设备评估技术说明”。

4. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。具体公式如下：

评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

机器设备、电子设备重置全价的确定：重置全价由现行市场购置价、运杂费及安装调试等费用构成。公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 - 设备购置所发生的
增值税进项税额 - 运杂费、安装调试费等涉及的增值税

①设备购置价

对于外购设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格、



参考评估基准日近期设备的合同价并参照《2019年机电产品报价手册》确定其购置价；对无现行价格可询的设备，依据其性能、特点及技术参数在与其类似的物品比较的基础上确定其购置价；对于电脑等电子设备购置价根据当地市场信息及《中关村在线》、《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的购置价，一般不考虑运杂费和安装调试费用。

②运杂费

运杂费由购买方负责的设备，比照合同内容测算运杂费率；或根据《资产评估常用数据与参数手册》划分，根据运距及设备的复杂程度测算。合同约定由供货方负责运输时，不再单独计取。

③安装调试费

根据被评估设备辅助材料消耗、安装基础情况、安装的技术难度，参照建设期安装费用比例及《资产评估常用数据与参数手册》中相关设备安装费率指标综合测算确认。

④增值税抵扣

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）文件，对于符合增值税抵扣条件的，按照设备购置价和运输费计算出相应的增值税进行抵扣。

（2）综合成新率的确定

设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率。



机器设备和电子设备综合成新率：设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，计算成新率。

理论成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)]×100%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

5. 评估结果及增减值分析

(1) 评估结果

广州配销纳入评估范围的全部设备类固定资产评估原值 21,076,030.00 元，评估净值 6,315,075.00 元，详见下表。

表 4-6 设备类资产评估结果

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	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	21,483,610.06	2,375,896.82	20,741,450.00	6,212,110.00	-742,160.06	3,836,213.18	-3.45	161.46
固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-	-	-
固定资产-电子设备	340,856.35	51,681.91	334,580.00	102,965.00	-6,276.35	51,283.09	-1.84	99.23
合计	21,824,466.41	2,427,578.73	21,076,030.00	6,315,075.00	-748,436.41	3,887,496.27	-3.43	160.14

具体评估结果详见《固定资产-机器设备评估明细表》，《固定资产-车辆评估明细表》，《固定资产-电子设备评估明细表》。

(2) 评估结果及价值比较变动原因分析

本次评估设备类资产原值评估减值 748,436.41 元，减值率 3.43%；净值评估增值 3,887,496.27 元，增值率 160.14%。增值的原因主要为：

评估原值减值的原因是由于技术进步及市场竞争原因，主要机器设



备、车辆、电子设备市场价格下降所致。净值增值是由于会计折旧与经济年限不一致导致。

6、机器设备评估案例

案例一：特灵风冷冷水热泵模块机组（固定资产---机器设备评估明细表第 596 项）

特灵风冷冷水热泵模块机组，规格型号 CGAJ065 型 3 台，CGAJ045 型 1 台，生产厂家特灵空调系统（中国）有限公司。账面原值 180,341.88 元，账面净值 26,149.47 元。2015 年 1 月购置，2015 年 1 月投入使用。

（1）设备概况

规格型号	CGAJ065 /CGAJ045
名义制冷量	65KW/45KW
制冷额定输入功率	20.4KW/14.2KW
制冷额定水流量	3.11L/S / 2.15 L/S
制冷剂种类	R410A
制冷剂注入量	2×10.9kg/2×10.0kg
尺寸:	2145×1000×1987mm
重量:	730kg/700KG

（2）重置全价

1) 购置价

经过向生产厂家询价，风冷冷水热泵模块机组 CGAJ065 单台价格 54000 元/套，CGAJ045 单台价格 38000 元/套。CGAJ065×3+CGAJ045×1



报价： $54000 \times 3 + 38000 = 200000$ 元/套

2) 运杂费

空调设备含运杂费。

3) 安装调试费

报价含安装调试费。

4) 增值税扣除

增值税= $200000 / 1.13 \times 0.13 = 23010$ 元

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费-增值税进项额
 $= 54000 \times 3 + 38000 - 23010$
 $= 176990$ 元（取整）

(3) 成新率的确定

截止评估基准日，该设备投入使用已有 4.8 年，评估人员现场勘查时，设备使用情况良好，预计尚可使用 5.2 年。

成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%
 $= 5.2 \div (4.8 + 5.2) \times 100\%$
 $= 52\%$ （取整）

(4) 评估值的计算

评估值=重置全价×成新率
 $= 176,990.00 \times 52\%$
 $= 92,035.00$ 元

案例二：格力空调（固定资产---电子设备评估明细表第 57 项）



格力空调，设备型号 KF-26GW(26370)，生产厂家格力电器公司，数量 1 台，购置日期 2014 年 10 月，启用日期 2014 年 10 月，账面原值 1,965.81 元，账面净值 196.58 元。

(1) 设备概况

空调类型 壁挂式空调

冷暖类型 单冷型

变频/定频 定频

能效比 3.28

能效等级 三级能效

制冷剂 R32

制冷量 2650W

制冷功率 806W

循环风量 560m³/h

(2) 重置价值的确定

经市场询价，该型空调目前售价 2,400.00 元/台，则：

不含税购置价=2,400.00/(1+13%)= 2,120.00 元（取整）。

(3) 成新率的确定

现场勘查时，该设备正常使用，截止至评估基准日，投入使用已有 5.1 年，预计尚可使用 2.9 年。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%
=36%（取整）

(4) 评估值的计算



$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,120.00 \times 36\% \\ &= 763.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

四、无形资产评估说明

(一) 无形资产-土地使用权

1、土地使用权概况

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权原始入账价值 28,779,266.50 元，截止评估基准日账面价值为 22,110,797.34 元。

(1) 土地登记状况

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第 B0100184 号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用(2011)第 GY000029 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三 2010070 号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用(2007)第 B0500185 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007040 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用(2007)第 B0500186 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007038 号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用(2007)第 B0500187 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007039 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10



序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权 终止日期	使用权类 型	证载用途	土地面积 (m ²)
合 计								156818.84

(2) 权利状况

①待估宗地的土地所有权状况：待估宗地土地所有权属于国家。

②待估宗地的土地使用权状况：宗地使用权人均为广州市人人乐商品配销有限公司，使用权类型为出让，待估宗地来源合法，权属清楚。

③土地他项权利状况：在评估基准日，待估宗地无抵押权、担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

(3) 利用状况

根据现场勘察与了解，待估宗地红线外基础设施达到“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内基础设施达到“五通一平”（通上水、通下水、通路、通电、通讯及场地平整）。

2、影响地价的因素说明

(1) 一般因素

一般因素是指影响土地价格的普遍的、共同的因素，它在一般社会经济方面对土地价格总体水平产生影响，从而成为决定各个宗地地价的基础。

①地理位置

广州市是广东省省会，广东省政治、经济、科技、教育和文化的中心。广州市地处中国大陆南方，广东省的中南部，珠江三角洲的北缘，接近珠江流域下游入海口。其范围是东经 112 度 57 分至 114 度 3 分，



北纬 22 度 26 分至 23 度 56 分。东连惠州市博罗、龙门两县，西邻佛山市的三水、南海和顺德区，北靠清远市的市区和佛冈县及韶关市的新丰县，南接东莞市和中山市，隔海与香港、澳门特别行政区相望。

②行政区划

广州管辖的城市总面积 7434.4 平方千米，下辖越秀、海珠、荔湾、天河、白云、黄埔、花都、番禺、南沙、从化、增城共 11 个区。常住人口 1449.84 万人，城镇化率为 86.14%。年末户籍人口 897.87 万人。

③地形地貌

广州属于丘陵地带，地势东北高、西南低，背山面海，北部是森林集中的丘陵山区，最高峰为北部从化市与龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米，南部为沿海冲积平原，为珠江三角洲的组成部分。

④气候

广州地处珠江三角洲，濒临南海，海洋性气候特征特别显著，因此，海洋和大陆对广州气候都有非常明显的影响。广州市各地年平均气温在 21.5℃~22.2℃之间，雨水资源丰富，平均年降水量 1800 多毫米，年降水日数 150 天左右。

⑤自然资源

土地资源：2017 年，广州市有耕地面积 9.21 万公顷。广州市土地类型多样，适宜性广，地形复杂。地势自北向南降低，最高峰为北部从化区与惠州市龙门县交界处的天堂顶，海拔为 1210 米；东北部为中低山区；中部为丘陵盆地；南部为沿海冲积平原，是珠江三角洲的组成部



分。

矿产资源：广州市的地质构造相当复杂，有较好的成矿条件。已发现矿产 47 种（含亚种），矿产地 820 处，大中型矿区 25 处。主要矿产有建筑用花岗岩、水泥用灰岩、陶瓷土、钾、钠长石、盐矿、芒硝、霞石正长岩、萤石、大理岩、矿泉水和热矿水等。区内能源矿产和有色金属矿产十分短缺，呈零星分布，规模较小，品位不稳定。

水源特征：广州市地处南方丰水区，境内河流水系发达，大小河流（涌）众多，水域面积广阔，集雨面积在 100 平方千米以上的河流共有 22 条，河宽 5 米以上的河流 1368 条，总长 5597.36 千米，河道密度达到 0.75 千米/平方千米，构成独特的岭南水乡文化特色，对改善城市景观、维持城市生态环境稳定起到突出作用。

生物资源：广州市的自然条件为多种动物栖息繁衍和植物生长提供良好的生态环境。生物种类繁多，生长快速。地带性植被为南亚热带季风常绿阔叶林，但天然林已极少，山地丘陵的森林都是次生林和人工林。

⑥经济社会发展

2018 年，广州市实现地区生产总值 22859.35 亿元，按可比价格计算，比上年（下同）增长 6.2%。其中，第一产业增加值 223.44 亿元，增长 2.5%；第二产业增加值 6234.07 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 16401.84 亿元，增长 6.6%。第一、二、三次产业增加值的比例为 0.98: 27.27: 71.75。第二、三产业对经济增长的贡献率分别为 26.6%和 73.0%。2018 年，广州市人均地区生产总值达到 155491 元，按平均汇率折算为 23497 美元。



⑦交通条件

火车站

当前广州市已设立七座火车站：广州站，广州东站，广州南站，广州西站，广州北站，庆盛站，新塘站。囊括广深港高速铁路、广深城轨、广珠城轨、武广客运专线、南广高速铁路、广东西部沿海高速铁路、贵广高速铁路、京广铁路、广茂铁路、广珠铁路、广深铁路、广梅汕铁路。

航空

广州白云国际机场始建于 20 世纪 30 年代，是中国三大国际航空枢纽机场，国家“一带一路”战略和“空中丝绸之路”重要国际航空枢纽。飞行 4F 级。已成为中国面向东南亚和大洋洲地区的第一门户枢纽。2017 年机场旅客吞吐量 6583.69 万人次，货邮吞吐量 233.85 万吨，分别增长 10.2%和 8.3%。开通国际航线 149 条，通达亚、非、欧、北美和大洋洲五大洲共 200 多个国家和地区。2018 年 4 月 26 日，二号航站楼正式投入使用，将满足年旅客吞吐量 8000 万人次、货邮吞吐量 250 万吨、飞机起降量 62 万架次的使用需求。

航运

广州港是华南地区最大的综合性主枢纽港。2017 年，广州港完成货物吞吐量 59011.74 万吨，增长 8.4%，居华南第一位，国内沿海港口第四位，全球港口第六位；完成集装箱吞吐量 2037.20 万国际标准箱，增长 8.0%。广州港已开通了 87 条国际航线、105 条内贸航线。马士基、达飞、地中海等全球前 21 名船运巨头均在广州港开展业务，现已与世界 170 多个国家和地区的 500 多个港口有贸易往来。莲花山港、南沙港、



广州开发区穗港码头和增城新塘港已开通往返香港的客、货轮，花都区开通往返香港的货轮。广州内河与 100 多条河道相连接。

市内轨道交通

广州市目前已开通了 14 条地铁线路，11 条市内地铁线路、1 条珠江新城商务区专线 APM 线、1 条广州-佛山城际地铁线以及 1 条有轨电车线路。

⑧土地政策

2006 年 9 月 5 日，国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》进一步加强土地管理和调控工作，其核心要点是：规划区内的农用地转用审批权由国务院下放到省级政府，工业用地出让必须实行招拍挂且统一工业用地最低出让标准，土地出让金全额纳入地方预算管理。2006 年 11 月 20 日，财政部、国土资源部、中国人民银行联合发布《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》，规定自 2007 年 1 月 1 日起，新增建设用地土地有偿使用费标准提高一倍，同时继续实行中央与地方 30:70 分成体制，相关收入专项用于基本农田建设和保护、土地整理、耕地开发。2006 年 12 月 12 日，国土部与国家发改委发布了《实施〈限制用地项目目录（2006 年本）〉和〈禁止用地项目目录（2006 年本）〉的通知》，将农林、煤炭、电力、石油、天然气和化工、钢铁、有色金属、黄金、建材等项目列入《限制用地项目目录》、《禁止用地项目目录》，严禁向淘汰类工业项目提供土地，从严控制限制类工业项目用地。2006 年 12 月 23 日，国土资源部又发布了实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知，规定工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出



让，其出让底价和成交价格均不得低于所在地土地等别相对应的最低价标准，并于2007年1月1日起实施。2007年8月5日，《土地利用现状分类》国家标准开始颁布执行。为了规范国有建设用地使用权出让行为，国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（简称39号令），规定工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让；对国有建设用地使用权招拍挂出让范围、挂牌出让截止时间、缴纳出让价款和发放国有建设用地使用权证书等做出明确规定，自2007年11月1日起施行。2008年国务院颁布了《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号），通知明确：为切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合我国国情的土地利用新路子，是关系民族生存根基和国家长远利益的大计，是全面贯彻科学发展观的具体要求，是我国必须长期坚持的一条根本方针。

2015年9月，国土资源部、发展改革委、科技部、工业和信息化部、住房城乡建设部以及商务部联合发布《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规[2015]5号），提出加大新供用地保障力度，对于国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地。鼓励盘活利用



现有用地，支持生产性、科技及高技术服务业发展。促进产业集聚集群发展，着力推进战略性新兴产业等新产业在现有开发区、产业集聚区集中布局，高新区、经开区、新型工业化产业示范基地要发挥产业集聚集群发展的引领作用。引导土地用途兼容复合利用，科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的 15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。

（2）区域因素

影响待估宗地的区域因素主要有：区域概况、交通条件、基础设施条件、环境条件、城市规划限制等。

①区域概况

增城区是广州市市辖区，位于广东省中东部、广州市东部，南与东莞隔江相望，东临惠州，北界从化，面积 1616.47 平方公里，下辖 7 个镇 4 个街道，284 个行政村和 57 个居委会，常住人口 121.85 万人。拥有一个国家级经济技术开发区，以及全国第五个国家级侨商产业聚集区“侨梦苑”，是全国著名的荔枝之乡、牛仔服装名城、新兴的汽车产业基地和生态旅游示范区。

②交通条件

城地处粤港澳大湾区核心区域、穗莞深港黄金走廊和广深港澳科技创新走廊的重要节点；拥有广汕客专、东北客货车外绕线、穗莞深城际轨道、新白广城际轨道，以及广州地铁 13 号线、21 号线等轨道交通，高标准建设广州东部交通枢纽中心、增城火车站交通枢纽中心和增城西



站交通枢纽中心三大交通枢纽；广惠、广深等 6 条高、快速公路贯穿全境。30 分钟可达广州中心城区，40 分钟内坐拥广州、深圳两大空港和黄埔港、南沙港两大海港资源，1 小时左右可达粤港澳大湾区主要城市，形成了现代化陆运、海运、空运立体式“大交通”网络。

③产业集聚程度

待估宗地位于广州市增城区石滩镇三江沙头村，区域周边有广州市尚雷仕卫浴有限公司、康超集团广州摩托车制造有限公司、广州风火轮机机械制造有限公司、广州美尼美家具有限公司、湖南广湘物流有限公司、广州秦峰建筑材料有限公司等公司，产业集聚规模较高。

④环境状况

待估宗地所处区域内大气环境质量良好，绿化率一般，环境质量状况好。

⑤待估宗地所在区域基础设施开发程度已达到“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）条件，具体如下：

通上水：区域为市政供水，有荔城柯灯山水厂、新塘、新和水厂等多间水厂，日供水能力 74 万吨；

通下水：区域排水管道与市政排水管网相接，保障率 100%；

通气：区域为市政供气，年供气总量达到 20 万立方米，蒸汽负荷达 590 吨/小时；

通电：区域为市政供电，在建及运行 110 千伏以上变电站 35 座，发电装机容量 23 万千瓦，可提供变电站总容量 791.15 万千伏安；

通讯：有中国移动、联通、电信等通信网络覆盖该区域，可满足需



要，通讯保障率 100%；

通路：目前区域内有 379 省道、256 省道、G35 高速、G94 高速等，目前交通条件较好。

⑥规划限制

待估宗地所处区域按市区总体规划为工业区，规划对土地利用无影响。

(3) 个别因素

序号	土地权证编号	证载土地使用者	证载土地坐落	土地使用权终止日期	剩余使用年期(年)	使用权类型	证载用途	土地面积(m ²)	规划条件与利用状况	临路状况	工程地质
1	增国用(2011)第 GY000029 号	广州市人人乐商品配销有限公司	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	2060/10/11	40.95	出让	工业用地	26,786.84	宗地红线外“五通”宗地红线内“五通一平”	两面临路	一般性控制场地
2	增国用(2007)第 B0500185 号	广州市人人乐商品配销有限公司	石滩镇三江沙头村	2055/12/23	36.15	出让	工业用地	32,057.20	宗地红线外“五通”宗地红线内“五通一平”	一面临路	一般性控制场地
3	增国用(2007)第 B0500186 号	广州市人人乐商品配销有限公司	石滩镇三江沙头村	2055/12/23	36.15	出让	工业用地	31,923.00	宗地红线外“五通”宗地红线内“五通一平”	一面临路	一般性控制场地
4	增国用(2007)第 B0500187 号	广州市人人乐商品配销有限公司	石滩镇三江沙头村	2055/12/23	36.15	出让	工业用地	32,025.10	宗地红线外“五通”宗地红线内“五通一平”	一面临路	一般性控制场地
5	增国用(2007)第 B0100184 号	广州市人人乐商品配销有限公司	石滩镇三江沙头村	2055/12/23	36.15	出让	工业用地	34,026.70	宗地红线外“五通”宗地红线内“五通一平”	两面临路	一般性控制场地
合 计								156,818.84			

3、土地使用权核实方法和结果

经过调查、了解该宗地建设用地的使用四至清楚、面积准确、权属无争议。根据委托人提供资料及土地局调档，待估宗地未设定抵押权，无担保权、地役权、租赁权、地上地下权等他项权利。

4、土地使用权评估原则

(1) 合法原则

土地估价应以待估宗地的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据；在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

(2) 公平、公正、公开原则

在评估过程中严格按照国家、地方的有关法律、法规进行地价评估，并恪守客观、公正、科学、合法的原则，严格保守评估秘密。

(3) 最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否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为依据。

(4) 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境统一协调，这样土地的效能才能得到最大限度发挥。因而在土地估价时一定要分析评估对象与周围环境的关系，判断相互间是否协调，这直接关系到土地的收益和地价水平。

(5) 变动原则

土地价格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，在土地估价中，不仅要将对将来的地价变动做出准确预测，同时也要对所采用的地价资料按变动的原则修订到评估基准日的标准水平，才能准确合理地估价。

(6) 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，即有两个以相互替代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和比较后才决定的，土地价格也遵循替代规律，即同类型具有替代可能的地块价格相互牵制。

(7) 供需原则

在完全的市场竞争条件下，商品的价格取决于商品的供求关系，供大于求，价格就会降低，否则，价格就会提高。土地与一般商品相比，具有稀缺性和有限性等特性，供给弹性较小，故其价格主要随市场需求的影响而波动，因此在地价评估时，应充分考虑市场土地需求量变化对地价的影响，从而合理、准确地评估土地价格。

(8) 多种评估方法相结合的原则

地价评估的方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等多种方法。由于地产市场发育状况和土地用途的不同，以及受到其他各种因素的影响，各评估方法适用范围有所不同。在进行地价评估时要根据评估对象的实际，充分考虑用地类型和掌握的资料，选择两种或两种以上适宜的估价方法进行评估，力求得到客观、公正、科学的土地价格。



5、土地使用权评估价值内涵及评估方法

(1) 土地使用权评估价值内涵

本次评估是指于评估基准日 2019 年 10 月 31 日，土地开发程度基础设施条件达到宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯）和宗地红线内“场地平整”，土地用途为工业用地，宗地一剩余使用年期为 40.95 年，宗地二至宗地四剩余使用年期 36.15 年条件下的国有出让建设用地使用权市场价值。

(2) 评估方法的选择及依据

根据《城镇土地估价规程》GB/T 18508-2014 方法选择规定第 9.5.2.1 条，工矿仓储用地价格，宜选择市场比较法，并至少辅以另一种适宜的评估方法。如缺少市场案例，可酌情选用成本逼近法与公示地价系数修正法。按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）的要求，根据所在区域的土地市场状况，结合评估对象自身具体特点、估价目的及评估人员收集到的资料，经过比较分析，采用基准地价系数修正法和市场比较法对待估宗地的市场价值进行测算。具体理由如下：

A、采用基准地价系数修正法的理由

广州市政府已颁布了《广州市城区土地级别和基准地价》，待估宗地处于基准地价覆盖范围内，可采用基准地价系数修正法测算待估宗地地价。

B、采用市场法的理由

①与待估宗地处于同一供需圈内，交易情况类似的交易实例充足，



有利于比较实例的选取；

②可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确，有利于比较因素修正系数的确定；

③选用市场比较法，可使宗地评估价格更趋近于当前土地市场价值。

6、评估案例-无形资产—土地使用权评估明细表序号 1

(1) 基准地价系数修正法

1) 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价基准日价格的方法。

2) 基准地价成果介绍及内涵

基准地价成果表

区 域		中心九区	增城区、从化区
商服用地	土地开发程度	五通一平	
	土地使用年限	40年	
	价格类型	首层楼面地价	
住宅用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.7	2.1
	土地使用年限	70年	
	价格类型	平均楼面地价	
办公用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	3.6	3.0
	土地使用年限	50年	



区 域		中心九区	增城区、从化区
	价格类型	平均楼面地价	
工业用地	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	土地使用年限	50年	
	价格类型	地面地价	
公共服务用地 (类别一)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	2.0	
	土地使用年限	50年	
	价格类型	平均楼面地价	
公共服务用地 (类别二)	土地开发程度	五通一平	
	设定容积率	1.0	
	土地使用年限	50年	
	价格类型	地面地价	

注：（1）中心九区是指广州市越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区；（2）五通一平是指宗地外通上水、通下水、供电、通讯、通路,宗地内土地平整。

A:基准地价内涵:本次基准地价采用的是土地在正常市场条件、“五通一平”的土地开发程度和设定容积率下于估价期日2017年1月1日的区域平均熟地价格,它包括土地取得费(征地或拆迁的费用及相关税费)、土地开发费用和土地纯收益。土地使用年限商服用地为40年、住宅用地为70年、办公用地为50年、工业用地为50年、公共服务用地(类别一)为50年、公共服务用地(类别二)为50年。价格单位为元/平方米,币种为人民币。

B:本次基准地价的估价期日为2017年1月1日。

3) 公式

工业用地单位面积地价=工业网格点基准地价×用地类型修正系数×临江(海)区修正系数×期日修正系数×土地剩余使用年期修正系数×容积率修正系数±开发程度修正值



总地价=工业用地单位面积地价×土地总面积

4) 测算过程

广州市人人乐商品配销有限公司拥有的土地使用权为相邻地块，用途及土地使用权利一致，故以宗地一为例说明测算过程。

①确定待估宗地土地级别及基准地价

待估宗地位于石滩镇三江沙头村，用途为工业，对照广州市国有建设用地使用权基准地价图，待估宗地对应的网格点基准地价为 582 元/平方米。

②用地类型修正系数

待估宗地用途一级分类为工矿仓储用地，二级分类为工业用地，参照广州市土地用途二级分类用地地价修正系数表，确定待估宗地用地类型修正系数为 1.0。

③临江（海）区修正系数

待估宗地不临增江河、东江河航道，故不对临江（海）区修正系数进行修正。

④期日修正系数

广州市工业用地地价指数如下：

广州市工业用地地价指数表

时间	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/9/30
修正指数	256	282	313	354	382.60

数据来源：中国城市地价动态监测网

广州市基准地价基准日为 2017 年 1 月 1 日，根据上表地价的基准日 2017 年 1 月 1 日的地价指数为 282，因待估宗地的评估基准日为 2019



年 10 月 31 日，广州市工业用地地价指数四季度尚未公布，且与 2019 年 9 月 30 日间隔时间较短，故本次确定待估宗地评估基准日工业用地地价指数为 382.60，故最终确定期日修正系数 $B=382.60/282=1.3567$ 。

⑤ 土地使用年期修正系数

$$K_2=[1-1/(1+r)^n]/[1-1/(1+r)^N]$$

式中： K_2 —土地使用年期修正系数

N —待估宗地法定出让年期（50 年）

n —待估宗地剩余使用年期

r —土地还原利率（工业用地还原利率为 5.04%）

根据公式，则待估宗地一使用年期修正系数均为 0.9499。

⑥ 容积率修正系数

工业用地容积率修正系数表

容积率	$r \leq 1.0$	1.5	2.0	2.5	3.0	$r > 3$
修正系数	1.00	1.10	1.16	1.20	1.26	$0.42 \times r$

注：考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况，具体应用时根据实际情况参考上表确定容积率修正系数。

本次评估考虑到国家、广东省和广州市鼓励工业用地集约节约利用以及对工业用地增加容积率不加收地价的客观情况，不考虑工业用地容积率修正。

⑦ 开发程度修正值

根据广州市基准地价内涵，工业用地对应的土地开发程度为“五通一平”，待估宗地设定土地开发程度与基准地价内涵设定的开发程度相一致，无需进行修正。



⑧计算待估计宗地地价

根据基准地价系数修正法计算公式,可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

工业用地单位面积地价=582×1×1×1.3567×0.9476×1+0=748 元/平方米

(2) 市场比较法

1) 基本思路

市场比较法是依据地价评估的替代原则,即市场上具有同样效用土地的价格,在替代原则作用下,相互牵制而趋于一致,从而可以用类似土地的已知市场交易价格,通过对地价影响因素的比较修正,测算待估宗地地价。

2) 计算公式

《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)中市场比较法的基本公式为:

$$P = P_a \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中:

P —待估宗地价格;

P_a —比较实例价格;

A —待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数;

B —待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数;

C —待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数;

D —待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件



指数；

E —待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

3) 计算过程

① 比较实例的选择

按照《城镇土地估价规程》的要求，选取的实例应是待估宗地处于同一供需圈层、交易情况类似、用途一致的交易案例，经分析筛选出三宗交易实例作为可比实例。

比较实例交易价格表

实例	土地使用权人	位置	土地用途	交易日期	宗面积(m ²)	成交单价(元/m ²)
一	广州旭璟自动化控制设备制造有限公司	广州市增城区永宁街九如村、白水村	工业	2019年7月26日	17,783.79	810
二	广州中誉精密制造有限公司	广州市增城区永宁街九如村、白水村	工业	2019年6月21日	54,600.00	813
三	思瑞克斯(中国)电器有限公司	广州市增城区永宁街白水村	工业	2019年6月9日	16,954.16	855

比较实例一：宗地位于广州市增城区永宁街九如村、白水村，广州旭璟自动化控制设备制造有限公司经摘牌取得，成交日期为2019年7月26日，土地面积17,783.79平方米，土地使用年期50年，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为810元/平方米，交易情况正常。

比较实例二：宗地位于广州市增城区永宁街九如村、白水村，广州中誉精密制造有限公司经摘牌取得，成交日期为2019年6月21日，土



地面积 54,600.00 平方米，土地使用年期 50 年，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为 813 元/平方米，交易情况正常。

比较实例三：宗地位于广州市增城区永宁街白水村，思瑞克斯（中国）电器有限公司经摘牌取得，成交日期为 2019 年 6 月 9 日，土地面积 16,954.16 平方米，土地使用年期 50 年，土地开发程度为宗地红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），宗地红线内“场地平整”，单位面积地价为 855 元/平方米，交易情况正常。

②因素选择

根据待估宗地实际，选择影响待估宗地价格的主要因素有：

- A.交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；
- B.交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；
- C.区域因素：主要有产业集聚度、基础设施状况、交通条件、规划限制等；
- D.个别因素：主要有宗地面积、形状、土地工程能力等。

③因素条件说明

待估宗地与可比较实例的比较因素具体情况见下表：

待估宗地比较因素表

项目	待估宗地	案例一	案例二	案例三
位置	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	广州市增城区永宁街九如村、白水村	广州市增城区永宁街九如村、白水村	广州市增城区永宁街白水村
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易期日	2019 年 10 月 31 日	2019 年 7 月 26 日	2019 年 6 月 21 日	2019 年 6 月 9 日
交易情况	正常	正常	正常	正常



交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌	
土地使用年限	40.95	50	50	50	
交易价格	待估	810	813	855	
区域因素	交通便捷度	一般	较便捷	较便捷	较便捷
	临路类型	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道	交通型次干道
	环境质量	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
	基础设施情况	五通	五通	五通	五通
	产业集聚度	较高	高	高	高
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制
个别因素	宗地内基础设施	场地平整	场地平整	场地平整	场地平整
	临路条件	两面临路	一面临路	一面临路	一面临路
	宗地形状	好	好	好	好
	宗地面积	26786.84 (较适当)	17783.79 (一般)	54600 (偏大)	16954.16 (一般)
	土地工程能力	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地	一般性控制场地

④编制比较因素条件指数表

A. 地价指数

本次评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，广州市工业用地地价指数如下：

广州市工业用地地价指数表

时间	2015/12/31	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/9/30
修正指数	256	282	313	354	382.60

数据来源：中国城市地价动态监测网

根据上述地价指数成果，2019 年 9 月 30 日广州市工业用地地价指数为 382.60，因本次评估基准日为 2019 年 10 月 31 日，广州市工业用地地价指数四季度尚未公布，且与 2019 年 9 月 30 日间隔时间较短，故本次确定待估宗地评估基准日工业用地地价指数为 382.60，按内插法计算实例 A、B、C 的地价指数分别为 375.69、372.02、370.76。

B. 交易情况修正指数



根据对交易实例交易情况分析，由估价人员判断交易情况是否正常，并判断其对地价的影响指数，比较实例交易方式均为客观，无特殊交易情况，则待估宗地及比较实例交易情况指数为 100、100、100、100。

C. 土地使用年期修正系数

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

土地使用年期修正系数的公式为：

式中：K---土地年期修正系数

r---土地还原利率（工业用地还原利率为 5.04%）

N---法定最高使用年限

n---比较实例或宗地剩余土地使用年限

待估宗地土地使用年期为 40.95 年，年期修正指数定为 100，三个比较实例的使用年期均为 50 年，故修正指数均为 105.53。

D. 交通便捷度指数

交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级，以待估宗地道路通达度指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 2%。

E. 临路类型指数

对工业用地而言将道路划分为交通型主干道、混合型主干道、交通型次干道和混合型次干道、生活型主干道或生活型次干道、支路五个等级，以待估宗地道路通达度指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 2%。



F.环境质量指数

环境条件主要表现在大气环境质量、噪声环境质量、绿地覆盖状况以及人文环境等。我们将环境质量条件分为无污染环境质量高、基本无污染、有一定污染、污染较重、严重污染五个等级。通过市场调查分析，待估宗地所处区域环境质量条件差异对地价水平影响较大，我们以待估宗地条件指数定为 100，比较实例每相差一个等级，因素修正指数增加或者减少 2%。

G.产业集聚规模指数

将工业产业集聚规模分为高、较高、一般、较劣、劣五个等级，将待估宗地产业集聚规模指数定为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指上升或下降 2%。

H.区域基础设施修正指数

对宗地内进行基础设施开发配套，追加成本投入，导致宗地价格发生差异。根据宗地内具体开发情况，我们将宗地内部基础设施条件分为七通一平、六通一平、五通一平、三通一平、场地平整、未开发六个等级。根据分析，此项影响因素对地价所产生的影响较小，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定为 100。

I.宗地面积指数

宗地面积的大小差异会对宗地价格产生影响，面积过小，达不到合理利用程度，面积过大，开发周期将会过长，导致资金回拢过慢，当两宗地面积差异较大时，对宗地价格所产生的影响也会较大。根据调查当地土地利用现状，我们将宗地面积大小划分为适当、较适当、一般、偏



大或偏小、过大或过小五个等级。将该项影响因素的等级差异指数定为 1%，将待估宗地条件指数定为 100。

J.宗地临街状况条件指数

将宗地临路条件分为三面临街、二面临街、一面临街、临支路、不临街五个等级。待估宗地及三个可比实例均临路，故我们将该项影响因素的等级差异指数定为 2%，将待估宗地条件指数定为 100。

K.宗地形状指数

将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

L.土地工程能力指数

将宗地工程能力分为较良好场地、一般性控制场地、严格控制场地、三个等级，将待估宗地指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数上升或下降 1%。

⑤编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以待估宗地各因素条件指数为 100（除地价指数和交易期日修正指数外），将比较实例相应因素条件与待估宗地相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
土地用途		100	100	100	100
交易期日		382.6	375.69	372.02	370.76
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	105.53	105.53	105.53
区域因素	交通便捷度	100	102	102	102
	临路类型	100	100	100	100



	环境质量	100	100	100	100
	基础设施情况	100	100	100	100
	产业集聚度	100	102	102	102
	规划限制	100	100	100	100
个别因素	宗地内基础设施	100	100	100	100
	临路条件	100	98	98	98
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	98	96	98
	土地工程能力	100	100	100	100

⑦根据比较因素说明表和比较因素条件指数表,对比较案例的交易情况、期日、区域因素和个别因素进行修正,即将待估宗地的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较,编制因素比较修正系数表,如下:

比较因素修正系数表

比较因素	实例一	实例二	实例三	
土地用途	100/100	100/100	100/100	
交易期日	382.6/375.69	382.6/372.02	382.6/370.76	
交易情况	100/100	100/100	100/100	
土地使用年限	100/105.53	100/105.53	100/105.53	
区域因素	交通便捷度	100/102	100/102	100/102
	临路类型	100/100	100/100	100/100
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	基础设施情况	100/100	100/100	100/100
	产业集聚度	100/102	100/102	100/102
	规划限制	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地内基础设施	100/100	100/100	100/100
	临路条件	100/98	100/98	100/98
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/98	100/96	100/98
	土地工程能力	100/100	100/100	100/100
比准价格	782	809	837	
土地评估单价(元/平方米)	809			



⑧市场比较法地价计算

将待估宗地各项影响因素与比较实例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格，具体见待估宗地因素比较修正系数表，因三个比准价格水平比较接近，故取算术平均值作为市场比较法评估待估宗地单位面积土地使用权价格。

单位面积土地使用权价格 $= (782+809+837) \div 3 = 809$ 元/平方米

因此，采用市场比较法测算得出待估宗地单位面积建设用地使用权价格为 809 元/平方米。

7、评估结果

(1) 地价确定的方法

待估宗地分别运用市场比较法和基准地价系数修正进行评估，两种方法从不同的侧面反映了待估宗地的地价水平，基准地价系数修正法是依据政府制定的区域指导性价格以及相应的修正体系测算出的宗地价格；市场比较法是评估人员利用近期发生的与待估宗地具有替代性的交易案例作为比较标准，修正推算出待估宗地的价格，具有较强的现势性。待估宗地运用两种评估方法测算出的地价水平相近，故取两种方法算术平均值作为最终结果。

待估宗地评估结果确定表

待估宗地面积(m ²)	市场比较法评估结果 (元/m ²)	基准地价系数修正法评估 结果(元/m ²)	待估宗地单位面积土地使用权价 格(元/m ²)
26786.84	809	748	779

因取得土地使用权按时需缴纳 3% 的契税，故本次土地使用权评估值为：



土地使用权价值=779×26786.84×(1+3%)=21,493,000.00元(取整到百位)。

(2) 评估结果

本次评估无形资产—土地使用权,土地总面积为122,792.14平方米,总地价为95,426,600.00元(人民币大写:玖仟伍佰肆拾贰万陆仟陆佰元整)。

本次评估投资性房地产—土地使用权(采用成本模式计量),土地总面积为34,026.70平方米,总地价为26,881,400.00元(人民币大写:贰仟陆佰捌拾捌万壹仟肆佰元整)。

(3) 增减值分析

无形资产—土地使用权评估增值73,315,802.66元,增值率331.58%,增值率637.72%,主要原因为土地属稀缺资源,土地取得成本不断增高,造成土地价值增值。

五、长期待摊费用评估技术说明

广州配销长期待摊费用纳入评估范围账面金额15,850.61元,原始发生额27,172.41元,摊销期为24个月,为货架的摊余额。核实时评估人员首先核对长期待摊费用申报明细表与明细账、总账、报表余额是否相符,然后收集长期待摊费用形成的合同、发票等原始入账依据,了解各项费用的摊销政策。经核实,长期待摊费用入账准确,摊销合理。同时重置成本与历史成本差异不大。评估时以核实后账面值确定为评估值。

长期待摊费用评估值为15,850.61元,无增减值。



六、负债评估技术说明

1、预收账款

预收账款账面值为 339,622.76 元，主要为东莞市三和物流有限公司租金。经查阅明细账、抽查相关凭证，核对相符。故以核实的账面值为评估值。

预收账款评估值为 339,622.76 元，无增减值。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 1,035,538.09 元，为计提的工资、奖金、津贴和补贴、工会经费等。评估人员查阅了公司的工资制度及期后的计提凭证，核对无误。故以核实后的账面值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 1,035,538.09 元，无增减值。

3、应交税费

应交税费账面值为 2,428,999.16 元，为房产税、增值税、土地使用税、城市维护建设税、教育费附加、印花税、代扣代缴的个人所得税、地方教育附加等，经查阅应交税费明细账、纳税申报表、完税凭证、等资料，核实税金的申报及缴纳情况，未见异常。故以核实后账面值作为评估值。

应交税费评估值 2,428,999.16 元，无增减值。

4、其他应付款



其他应付款账面值 1,268,400.00 元。主要内容为应东莞市三和物流有限公司的押金费用。评估人员查阅了明细账，抽查了相关的文件、会计凭证等资料，核对相符。故以核实后的账面值作为评估值。

其他应付款评估值 1,268,400.00 元，无增减值。

5、其他流动负债

其他非流动负债账面值为 414,511.71 元，主要为企业已经发生的费用，但尚未收到发票等预提的费用，本次评估人员抽查了相关凭证，核实其真实性，未来仍需支付，故以核实后的账面值确定评估值。

其他非流动负债评估值为 414,511.71 元，无增减值。

6、其他非流动负债

其他非流动负债账面值为 2,000,000.00 元，为增城市财政国库支付中心-政府引导资金。评估人员查阅了政府拨付文件等资料，会计凭证等资料，核对无误。经分析该笔政府补助未来不需要支付，故本次评估以估算的该款项应承担所得税税款折现值为评估值。

其他非流动负债评估值为 329,466.78 元，无增减值。



评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法，对深圳市人人乐商业有限公司拟转让股权项目涉及的广州市人人乐商品配销有限公司股东全部权益价值进行了评估，评估结论根据以上评估工作得出：

在评估基准日 2019 年 10 月 31 日的如下结论：

1、资产基础法评估结果

本报告评估范围的总资产账面值为 21,288.83 万元，评估后总资产为 40,145.28 万元，增值额为 18,856.45 万元，增值率为 88.57%；

本报告评估范围的总负债账面值为 748.70 万元；评估后总负债为 581.65 万元，减值额为 167.05 万元，减值率为 22.31%；

本报告评估范围的净资产账面值为 20,540.13 万元，评估后净资产为 39,563.63 万元，增值额为 19,023.50 万元，增值率为 92.62%。

具体情况见下表：

表 5-1 资产评估结果汇总表

被评估单位：广州配销

评估基准日：2019 年 10 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	2,175.59	2,175.59	-	-
二、非流动资产	19,113.24	37,969.69	18,856.45	98.66



其中：投资性房地产	5,133.09	8,852.32	3,719.23	72.46
固定资产	11,767.48	19,573.13	7,805.65	66.33
无形资产	2,211.08	9,542.66	7,331.58	331.58
长期待摊费用	1.59	1.59	-	-
三、资产总计	21,288.83	40,145.28	18,856.45	88.57
四、流动负债	548.70	548.70	-	-
五、非流动负债	200.00	32.95	-167.05	-83.53
六、负债总计	748.70	581.65	-167.05	-22.31
七、净资产	20,540.13	39,563.63	19,023.50	92.62

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

2、评估结论

广州配销股东全部权益在评估基准日 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值为人民币 39,563.63 万元（人民币叁亿玖仟伍佰陆拾叁万陆仟叁佰元整）。

3、评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 10 月 31 日起计算，至 2020 年 10 月 30 日止。

二、评估结论与账面价值比较增值情况及原因

广州配销总资产评估增值额 18,856.45 万元，增值率 88.57%，具体造成评估增值项目及其主要原因分析如下：

1、投资性房地产、房屋建筑物

经评估计算，投资性房地产评估增值 37,192,263.61 元，增值率 72.46%；房屋建筑物类资产合计评估原值增值 53,616,989.04 元，增值率 29.85%，评估净值增值 74,169,023.61 元，增值率 64.36%。

主要原因如下：①企业房屋建筑物类资产账面原值的构成，是企业自行设定分摊比例，根据所有房屋建筑物类工程合同金额分摊形成的，并非房屋建筑物类明细实际建造成本，故个别房屋建筑物评估原值低于账面原值。②房屋建筑物类资产评估原值增值主要原因为评估基准日房屋建（构）筑物人工价格比其建造期间有大幅度的上涨，造成评估结果增值。③房屋建筑物类资产评估净值增值主要原因为企业会计折旧年限短于建筑物的经济寿命年限，是造成评估净值增值幅度较大的原因。

2、设备类固定资产

本次评估设备类资产原值评估减值 748,436.41 元，减值率 3.43%；净值评估增值 3,887,496.27 元，增值率 160.14%。增值的原因主要为：

评估原值减值的原因是由于技术进步及市场竞争原因，主要机器设备、车辆、电子设备市场价格下降所致。净值增值是由于会计折旧与经济年限不一致导致。

3、无形资产土地使用权

无形资产—土地使用权评估增值 73,315,802.66 元，增值率 331.58%，主要原因为土地属稀缺资源，土地取得成本不断增高，造成土地价值增值。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

本次资产评估的委托人为深圳市人人乐商业有限公司（以下简称“深圳人人乐”）、被评估单位为广州市人人乐商品配销有限公司（以下简称“广州配销”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

1、基本情况

名称：深圳市人人乐商业有限公司

统一社会信用代码：91440300782757269K

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：深圳市南山区南山街道荔湾社区前海路 0070 号泛海城市广场 B101

法定代表人：杨永银

注册资本：5000 万元人民币

成立日期：2005-11-21

营业期限：长期

经营范围：一般经营项目是：农副产品的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；货物、技术进出口业务；对商场进行管理。以下项目由分支机构经营：日用百货、办公用品、五金家电、通讯器材、电子产品、工艺美术品、金银饰品、珠宝、眼镜、针

织品、纺织品、卷烟、酒类、茶叶、肉制品、音像制品、图书、报刊的销售；预包装食品销售（含冷藏冷冻食品）、散装食品销售（含冷藏冷冻食品、散装熟食）、特殊食品销售（含保健食品销售、婴幼儿配方乳粉销售、其他婴幼儿配方食品销售），热食类食品、冷食类食品、糕点类食品（含裱花类糕点）的制售；鞋类维修、物业管理、商铺租赁管理、照相。，许可经营项目是：普通货运，货物专用运输（集装箱），货物专用运输（冷藏保鲜）。

（二）被评估单位概况

1、基本信息

名称：广州市人人乐商品配销有限公司

统一社会信用代码：91440183668119423T

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：广州市增城区石滩镇三江沙头村仓库（常温配送中心 A 区、B 区）、（生鲜配送中心）

法定代表人：胡捷

注册资本：32000 万人民币

成立日期：2007-10-26

营业期限：2007-10-26

经营范围：其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；收购农副产品；鲜肉分割加工（限猪肉）；冷却肉分割

加工（限猪肉）；鲜肉分割加工（限牛肉）；鲜肉分割加工（限羊肉）；房屋租赁；道路货物运输；货物专用运输（冷藏保鲜）；货物专用运输（集装箱）；货物专用运输（罐式）；肉制品及副产品加工；蔬菜加工；糕点、面包制造（不含现场制售）；

经营方式及内容：仓储。

2、企业性质、历史沿革（包括隶属关系的演变）

广州配销公司成立于2007年10月26日，成立时股权结构如下：

投资人（股权）	出资额（万元）	出资比例
人人乐连锁商业集团股份有限公司	2000.00	100.00%
合计	2000.00	100.00%

2019年06月股东会会议决议：公司总注册资本增加至32000万元人民币；增资后股权结构如下：

投资人（股权）	出资额（万元）	出资比例
人人乐连锁商业集团股份有限公司	32000.00	100%
合计	32000.00	100.00%

2019年7月，人人乐连锁商业集团股份有限公司将股权全额转让给深圳市人人乐商业有限公司，转让后的股权结构如下：

投资人（股权）	出资额（万元）	出资比例
深圳市人人乐商业有限公司	32000.00	100%
合计	32000.00	100.00%

3、经营业务范围及主要经营业绩

仓储及运输。

4、近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

广州配销财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

广州配销近年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表:

(1) 企业近年的资产负债状况

表 3-1 资产负债表

项目/单位: 元	2017年12月31日	2018年12月31日	2019年10月31日
总资产	243,795,644.49	218,819,605.16	212,888,275.25
负债	320,096,493.29	305,267,075.71	7,487,033.96
净资产	-76,300,848.80	-86,447,470.55	205,401,241.29

(2) 企业近年的损益状况

表 3-2 利润表

项目/单位: 元	2017年度	2018年度	2019年1-10月
营业收入	62,372,081.08	66,199,313.58	42,019,462.23
营业成本	19,851,021.21	24,848,365.76	17,025,108.66
净利润	-8,607,895.94	-10,146,621.75	-8,151,288.16

备注: 2017、2018 年年数据经深圳中企华南会计师事务所(普通合伙)审计并出具了无保留意见的审计报告(审计报告文号: 中企会审字(2019)063号)。2019年10月财务数据经希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计出具了无保留意见的审计报告(审计报告文号: 希会审字(2019)3552号)。

5、资产配置

我公司截至评估基准日,经营性资产主要包括货币资金、往来款项、固定资产、无形资产等,经现场勘查,核心资产均正常在用。

6、公司执行的主要会计政策

公司执行的会计政策: 中华人民共和国《企业会计准则》。

会计期间: 公司以公历1月1日起至12月31日为一个会计年度。

记账本位币: 公司以人民币为记账本位币。

记账基础及计量属性: 以权责发生制为会计基础,按照规定的会计

计量属性进行计量，一般以历史成本为计量价原则。对采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，以所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量为基础。

固定资产分类和折旧方法：公司固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限（年）	净残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	10%	4.75%
机器设备	10	10%	9.50%
运输设备	4	10%	23.75%
其他	5	10%	19.00%

公司执行的税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税	产品销售收入	17%、16%、13%、11%、10%、6%
城市维护建设税	缴纳流转税税额	7%
教育费附加	缴纳流转税税额	3%
地方教育费附加	缴纳流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）委托人与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、关于经济行为的说明

本次评估目的是为深圳人人乐拟实施股权转让事宜所涉及的广州配销股东全部权益价值在评估基准日的市场价值提供价值参考依据。

本项目经济行为文件及批准情况：

《深圳市人人乐商业有限公司董事会决议》（2019年11月14日）：
“董事会同意将我公司持有的广州市人人乐商品配销有限公司100%股

权进行转让，并同意聘请正衡房地产资产评估有限公司作为本次项目的评估机构。”

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象

本项目评估对象为广州配销股东全部权益价值。

(二) 评估范围

本项目评估对象为广州配销股东全部权益价值；评估范围为广州配销全部资产及负债具体包括：流动资产合计 21,755,917.79 元，非流动资产合计 191,132,357.46 元，资产总计 212,888,275.25 元；流动负债合计 5,487,033.96 元，非流动负债合计 2,000,000.00 元，负债总计 7,487,033.96 元。具体见下表：

表 3-3 评估范围分类汇总表

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	21,755,917.79
2	货币资金	8,282,723.66
5	应收账款	1,971,723.46
9	其他应收款	11,444,170.73
12	其他流动资产	57,299.94
13	二、非流动资产合计	191,132,357.46
18	投资性房地产	51,330,935.39
19	固定资产	117,674,774.12
25	无形资产	22,110,797.34
28	长期待摊费用	15,850.61
31	三、资产总计	212,888,275.25
32	四、流动负债合计	5,487,033.96
37	预收款项	339,585.00

38	应付职工薪酬	1,035,538.09
39	应交税费	2,428,999.16
42	其他应付款	1,268,400.00
44	其他流动负债	414,511.71
45	五、非流动负债合计	2,000,000.00
52	其他非流动负债	2,000,000.00
53	六、负债总计	7,487,033.96
54	七、净资产（所有者权益）	205,401,241.29

希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)对此次经济行为涉及的广州配销进行了专项审计,并出具了无保留意见的审计报告(希会审字(2019)3552号),广州配销是以希格玛会计师事务所(特殊普通合伙)审计后的报表进行申报的,上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致,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。

(三) 我公司主要资产情况

广州配销公司申报纳入评估范围的实物资产账面金额191,116,506.85元,实物资产包括存货、房屋建筑物类、设备类等实物资产的类型及特点如下:

1、投资性房地产

(1) 投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的投资性房地产位于广州市增城区石滩镇三江沙头村,均采用成本模式计量,具体情况如下:

投资性房地产(房屋)

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	核算科目
粤房地权证自字第 10023700号	常温仓库 A	钢结构	2011年2月	22,650.00	投资性房地产

投资性房地产（土地）

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第B0100184号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70

(2) 投资性房地产的特点、实际使用情况及改扩建情况

投资性房地产的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前投资性房地产使用状况良好，能够继续使用。

2、房屋建筑物类

(1) 房屋建（构）筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的房屋建（构）筑物，位于广州市增城区石滩镇三江沙头村。

申报房屋建筑物总共 10 项，总建筑面积为 58,733.33 平方米，其中办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	钢结构	2011 年 2 月	19,065.30
2	粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	框架	2011 年 2 月	560.12
3	粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	框架	2011 年 2 月	105.78
4	粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	框架	2011 年 2 月	6,340.11
5	粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	钢结构	2011 年 2 月	25,368.00
6	粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	框架	2011 年 2 月	255.38
7	无产权证	办公楼	框架	2011 年 2 月	6,365.67
8	无产权证	休息室	砖混	2011 年 2 月	151.02
9	无产权证	维修车间	框架	2011 年 2 月	502.71
10	无产权证	门卫	框架	2011 年 2 月	19.24

申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池。

构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011 年 2 月	68,779.25
围墙	砖砌	2011 年 2 月	1,600.00
消防水池	混凝土	2011 年 2 月	2,230.00

(2) 房屋建（构）筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前房屋建（构）筑物使用状况良好，能够继续使用。

3、设备类

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项，其中机器设备 646 项，电子设备 88 项。机器设备：主要设备房屋附属设备、门封、滑升门、大吊扇等。电子设备：主要为空调。存放于广州配销厂区内。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量庞大、价值量高。上述设备大部分目前使用状况良好，能够继续使用

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

广州配销公司申报的无形资产为账面记录的无形资产-土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为广州配销公司厂区

的土地使用权。一宗土地共办理了5个《国有土地使用证》或《不动产权证书》（4宗在无形资产中核算、1宗在投资性房地产中核算），具体情况如下：

土地使用权概况一览表

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第B0100184号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用(2011)第GY000029号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三 2010070 号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84
3	增国用(2007)第B0500185号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007040 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用(2007)第B0500186号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007038 号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用(2007)第B0500187号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙头村	三 2007039 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

我公司未申报表外资产。

(四) 账面资产调整情况

无。

(五) 不良资产核销或者资产剥离情况

根据《资产及债权债务转让协议书》，广州配销将部分债权债务、部分固定资产、存货等剥离至广州市人人乐超市有限公司。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

该基准日是由我公司综合考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素确定的。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

(一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况
无。

(二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项
无。

(三) 抵(质)押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

无。

(四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额。

无。

六、资产清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

本次评估在确定基准日后广州配销即组织相关人员对全部的资产、

负债及损益情况进行清查。资产、负债的清查内容具体包括：流动资产合计 21,755,917.79 元，非流动资产合计 191,132,357.46 元，资产总计 212,888,275.25 元；流动负债合计 5,487,033.96 元，非流动负债合计 2,000,000.00 元，负债总计 7,487,033.96 元。

实物资产包括房屋建筑物和设备类固定资产。其中：

A、投资性房地产

(1) 投资性房地产类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的投资性房地产位于广州市增城区石滩镇三江沙头村，均采用成本模式计量，具体情况如下：

投资性房地产（房屋）

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m2	核算科目
粤房地权证自字第 10023700 号	常温仓库 A	钢结构	2011 年 2 月	22,650.00	投资性房地产

投资性房地产（土地）

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权 终止日期	使用权类 型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第 B0100184 号	投资性房地 产	石滩镇三江 沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70

(2) 投资性房地产的特点、实际使用情况及改扩建情况

投资性房地产的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前投资性房地产使用状况良好，能够继续使用。

B、房屋建筑物类

(1) 房屋建（构）筑物类型、数量、分布情况和存放地点

本次委估的范围的房屋建（构）筑物，位于广州市增城区石滩镇三江沙头村。

申报房屋建筑物总共 10 项，总建筑面积为 58,733.33 平方米，其中办公楼、休息室、维修车间、门卫房尚未办理《房屋所有权证》。

房屋建筑物明细表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²
1	粤房地权证自字第 10023687 号	生鲜库	钢结构	2011 年 2 月	19,065.30
2	粤房地权证自字第 10023690 号	变配电发电及制冷机房	框架	2011 年 2 月	560.12
3	粤房地权证增自字第 10023697 号	锅炉房	框架	2011 年 2 月	105.78
4	粤房地权证自字第 10023698 号	员工宿舍	框架	2011 年 2 月	6,340.11
5	粤房地权证自字第 10023699 号	常温库 A 区	钢结构	2011 年 2 月	25,368.00
6	粤房地权证自字第 10023952 号	消防水池、水泵房及垃圾房	框架	2011 年 2 月	255.38
7	无产权证	办公楼	框架	2011 年 2 月	6,365.67
8	无产权证	休息室	砖混	2011 年 2 月	151.02
9	无产权证	维修车间	框架	2011 年 2 月	502.71
10	无产权证	门卫	框架	2011 年 2 月	19.24

申报构筑物及其他辅助设施物共 3 项，包括室外道路地坪（包含排水沟）、围墙、消防水池。

构筑物物明细表

名称	结构	建成年月	面积体积 m ² 或 m ³
室外道路地坪	混凝土	2011 年 2 月	68,779.25
围墙	砖砌	2011 年 2 月	1,600.00
消防水池	混凝土	2011 年 2 月	2,230.00

（2）房屋建（构）筑物的特点、实际使用情况及改扩建情况

房屋建筑物的主要特点是类型复杂，建筑面积大，价值量高。目前房屋建（构）筑物使用状况良好，能够继续使用。

C、设备类

(1) 设备类资产的类型、数量、分布情况和存放地点

纳入本次资产评估范围的设备类资产共 734 项，其中机器设备 646 项，电子设备 88 项。机器设备：主要设备房屋附属设备、冷藏、冷库、吊扇等。电子设备：主要为空调。存放于广州配销厂区内。

(2) 设备类资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况

设备类资产的主要特点是，数量庞大、价值量高。上述设备大部分目前使用状况良好，能够继续使用。

D、无形资产-土地使用权

广州配销公司申报的无形资产为账面记录的无形资产-土地使用权。无形资产的类型及特点如下：

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为广州配销公司厂区的土地使用权。一宗土地共办理了 5 个《国有土地使用证》或《不动产权证书》（4 宗在无形资产中核算、1 宗在投资性房地产中核算），具体情况如下：

土地使用权概况一览表

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权终止日期	使用权类型	证载用途	土地面积 (m ²)
1	增国用(2007)第 B0100184 号	投资性房地产	石滩镇三江沙头村	三 2007041 号用地	2055/12/23	出让	工业用地	34,026.70
2	增国用(2011)第 GY000029 号	无形资产-土地使用权	石滩镇三江上塘沙头、田桥村隔海、麻油墩、山村	三 2010070 号	2060/10/11	出让	工业用地	26,786.84

序号	土地权证编号	核算科目	坐落	土地名称	土地使用权 终止日期	使用权类 型	证载用途	土地面积 (m ²)
3	增国用(2007)第B0500185号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙 头村	三 2007040 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,057.20
4	增国用(2007)第B0500186号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙 头村	三 2007038 号	2055/12/23	出让	工业用地	31,923.00
5	增国用(2007)第B0500187号	无形资产- 土地使用权	石滩镇三江沙 头村	三 2007039 号	2055/12/23	出让	工业用地	32,025.10
合 计								156818.84

2、清查工作的组织如时间计划、实施方案。

广州配销为保证评估工作进行和评估质量,对本次评估涉及的全部资产和负债进行了清查。具体实施过程包括以下几个阶段:

(1) 制定计划: 根据清查内容和要求, 制定资产清查工作具体计划, 列出时间表, 落定责任人并提出验收标准;

(2) 单位自查: 根据本次资产清查的统一部署, 成立由公司领导、公司财务、营销、基建、设备、办公室等相关部门组成的项目小组, 分设流动资产组、综合组、设备组、房地产组, 做到层层落实, 责任明确, 全面实施资产清查工作。

(3) 清查时间: 于2019年11月11日开始, 2019年11月13日完成资产的清查。

3、清查所采取的措施, 待处理、待报废固定资产, 高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

针对不同的资产负债类别采用了不同的清查方式, 对照账、表、卡,

采用全面清查与抽样清查相结合，实施实物资产的清查，对账实不符的情况查明原因作好记录。具体实施方案如下：

(1) 对存货内控制度执行情况进行了核查，检查存货购入、领用和保管核算制度的执行情况，核对财务记录、统计报表和实地盘查，并查阅相关账簿记如和原始凭单，以确认存货的真实存在。

(2) 固定资产的清查，对固定资产进行的清查包括品名、规格型号、数量，以物对账，以账查物，以查验实物资产的存在状况，对于待报废、闲置、停用等固定资产做好记录，在申报评估时予以注明。

(3) 对于往来款项进行清查核对，发现有不符的情况查清问题所在，做好记录；对呆账、坏账情况及原因进行分析并做记录。

(4) 待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况进行分析并做记录。

在完成上述清查工作后，根据清查情况如实填写资产评估申报表。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

无。

5、清查结论

清查小组对评估基准日（2019年10月31日）全部资产及负债进行了全面清查。对固定资产逐项进行了台账和实物卡片的核对工作；对债权性资产进行逐项清查，对存货进行盘点核实，对负债逐项进行核实，核对其实际应承担的债务，通过以上清查工作，在核对准确的前提下，我公司向资产评估机构申报了资产评估明细表。列入清查范围内的资产

和负债产权均属于我公司。

5、如果企业存在关联交易，应当说明关联交易性质及定价原则等。

关联交易情况表

序号	关联单位名称	关联关系	交易内容
1	惠州市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
2	江门市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
3	深圳市人人乐商业有限公司	母公司	资金、运输费收入、商品调拨收入
4	东莞市天杰超市有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
5	厦门市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
6	河源市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
7	茂名市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
8	佛山市人人乐商业有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
9	广州人人乐超市有限公司	子公司	运输费收入、商品调拨收入
10	人人乐连锁商业集团股份有限公司	集团公司	电子钱包往来款

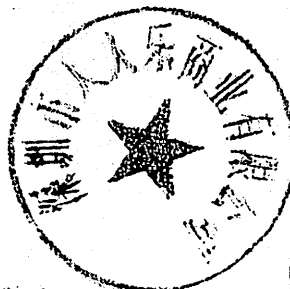
七、资料清单

委托人、被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1、资产评估申报表；
- 2、经济行为文件；
- 3、评估基准日审计报告；
- 4、委托人、被评估单位企业法人营业执照；
- 5、资产权属证明文件、产权证明文件及有关产权的专项说明；
- 6、生产经营统计资料；
- 7、与本次评估有关的其他资料。

(此页无正文。此为本项目资产评估委托人《关于资产评估有关事项的说明》盖章页)

委托人(盖章):



法定代表人或授权代表(签字盖章):

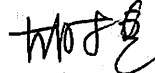


2019年11月

(此页无正文。此为本项目资产评估被评估单位《关于资产评估有关事项的说明》盖章页)

被评估单位 (盖章) :



法定代表人或授权代表 (签字盖章) : 

2019年11月