

中油金鸿华北投资管理有限公司

股权转让项目

资产评估说明

中瑞评报字[2017]第 000363 号

(报告共分二册，本册为第二册)

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

2017年06月20日

目 录

一、 关于本评估说明使用范围的声明	(01)
二、 关于进行资产评估有关事项的说明.....	(02)
三、 资产清查核实情况说明.....	(27)
四、 评估依据的说明.....	(29)
五、 成本法评估说明.....	(32)
六、 评估结论及其分析.....	(47)

第一部分：关于资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一七年六月二十日



第二部分：资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位简介

(一) 委托方、资产占有方均为中油金鸿华北投资管理有限公司

1、设立基本情况

中油金鸿华北投资管理有限公司（以下简称“华北投资公司”或“公司”）系由中油金鸿能源投资股份有限公司出资设立的有限责任公司，公司成立于2010年03月26日，统一社会信用代码为91130701553300986L，法定代表人王磊，注册资本138000万元，注册地址：张家口高新区清水河南路65号。

2、经营范围

经营范围：投资管理、投资顾问、技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让、技术培训。

3、基本组织架构

公司实行执行董事负责制，设有行政办公室、市场部、财务部、工程管理部、客户服务部等部门。

(二) 产权持有者：张家口国能房地产开发有限公司作为代建开发单位，目前是土地使用权证的证载使用权人。

(三) 公司采用的主要会计政策、会计估计

1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部2006年2月颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本公司财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2) 遵循企业会计准则的声明



本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 5 月 31 日的财务状况、2016 年 1 月至 5 月的经营成果和现金流量等有关信息。

3) 会计期间

本公司会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

5) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，本公司采用权益结合法进行会计处理。合并取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方的原账面价值计量。合并对价的账面价值（或发行股份面值总额）与合并中取得的净资产账面价值份额的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，本公司采用购买法进行会计处理。合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。在购买日，本公司取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

为进行企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备后的金额计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公



允价值之和；对于购买日之前已经持有的被购买方的股权，按照购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值之间的差额计入当期投资收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益转为购买日当期投资收益。

6) 合并财务报表编制方法

合并财务报表的合并范围包括本公司及全部子公司。

本公司合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，按照权益法调整对子公司的长期股权投资后，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。子公司的股东权益中不属于母公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并财务报表中股东权益项下单独列示。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表；因非同一控制下企业合并增加的子公司，本公司将该子公司购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允



价值之和，减去按原持股比例计算应享有原子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

7) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8) 外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

期末，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

9) 金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

本公司于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

本公司（债务人）与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融



负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(2) 金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。交易性金融资产包括为了在短期内出售而取得的金融资产，以及衍生金融工具。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（见附注二、10）。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值



变动作为资本公积的单独部分予以确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，在此之前在资本公积中确认的累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（4）衍生金融工具

本公司衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

（5）金融工具的公允价值

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司将活跃市场中的现行出价或现行要价用于确定其公允价值。

金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。采用估值技术得出的结果，反映估值日在公平交易中可能采用的交易价格。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

本公司选择市场参与者普遍认同，且被以往市场实际交易价格验证具有可靠性的估值技术确定金融工具的公允价值。采用估值技术确定金融工具的公允价值时，本公司尽可能使用市场参与者在金融工具定价时考虑的所有市场参数和相同金融工具当前市场的可观察到的交易价格来测试估值技术的有效性。



(6) 金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入资本公积的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出而计入当期损益。转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的



减值损失，不通过损益转回。如果可供出售金融资产的发行人或债务人发生严重财务困难，很可能倒闭或进行财务重组等导致公允价值持续下降，预期这种下降趋势属于非暂时性的，可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应计提减值准备，确认减值损失。如果单项可供出售金融资产的公允价值出现较大幅度下降，超过其持有成本的 50%，预期这种下降趋势属于非暂时性的，持续时间超过一年，且在整个持有期间得不到根本改变时，也可以认定该可供出售金融资产已发生减值，应计提减值准备，确认减值损失。以成本计量的金融资产在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

(7) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

10) 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

一般应收款项均采用单项个别认定计提坏账准备，即根据每笔应收款项的发生、存在原因、现状、可收回性等，进行判断；如存在不能收回的应收款项，判断可收回金额与账面净值的差额，以此确定坏账准备金额。



公司合并范围内关联方按照历史损失比例计提坏账准备，公司过往合并范围内关联方应收款项历史损失率为零。

押金性质应收款项不计提坏账准备。

11) 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、库存商品、低值易耗品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照类别存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

(4) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品的摊销方法

本公司低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

12) 长期股权投资

(1) 投资成本确定

本公司长期股权投资在取得时按投资成本计量。投资成本一般为取得该项投资而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，并包括直接相关费用。但同一控制下的企业合并形成的长期股权投资，其投资成本为合并日取得的被合并方所有者权益的账面价值份额。

(2) 后续计量及损益确认方法



本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，以及对被投资单位不具有共同控制或重大影响，且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资采用成本法核算；对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

本公司长期股权投资采用权益法核算时，对长期股权投资初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；对长期股权投资初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

本公司在按权益法对长期股权投资进行核算时，先对被投资单位的净利润进行取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值、会计政策和会计期间方面的调整，再按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。

本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。

对于 2007 年 1 月 1 日之前已经持有的对联营企业及合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，还应扣除按原剩余期限直线法摊销的股权投资借方差额，确认投资损益。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制是指按照合同约定对某项经济活动所共有的控制，仅在与该项经济活动相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意时存在。其中，控制是指有权决定一个企业的财务和经营政策，并能据以从该企业的经营活动中获取利益。重大影响是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位



实施控制或施加重大影响时，已考虑投资企业和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响外，均确定对被投资单位具有重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、26。

持有的对被投资单位不具有共同控制或重大影响、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，本公司计提资产减值的方法见附注二、9(6)。

13) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的建筑物。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。计提资产减值方法见附注二、26。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

14) 固定资产

（1）固定资产的确认条件

本公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。



与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

(2) 固定资产分类及折旧政策

本公司采用直线法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30年	5	3.17
构筑物及其他	15年	5	6.33
城市管网	20年	5	4.75
长输管线	30年	5	3.17
专用设备	12年	5	7.92
运输设备	5年	5	19.00
办公设备	5年	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注二、26。

(4) 融资租入固定资产的认定依据、计价方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- ②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。



④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(5) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(6) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

15) 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注二、26。

16) 借款费用



(1) 借款费用资本化的确认原则

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

本公司购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化；正常中断期间的借款费用继续资本化。

17) 无形资产

本公司无形资产包括土地使用权、管道燃气专营权、软件等。

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。本公司各类无形资产摊销年限为：

无形资产类别 摊销年限 备注

土地使用权 40 年/50 年 具体摊销年限按照取得的权属证明记载期限确定



管道燃气专营权 27年 按照与地方政府或行业主管部门签订的城市燃气专营协议确定

软件 5年 参照办公设备的折旧年限确定

无形资产计提资产减值方法见附注二、26。

18) 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出，同时满足下列条件的，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司相应项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

19) 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

20) 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ① 该义务是本公司承担的现时义务；
- ② 该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③ 该义务的金额能够可靠地计量。



预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

21) 收入

(1) 销售商品

对已将商品所有权上的主要风险或报酬转移给购货方，不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据，且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，本公司确认商品销售收入的实现。

本公司天然气及石油气销售收入在用户实际使用商品，取得收款权利时确认。

(2) 提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司在期末按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：（1）收入的金额能够可靠地计量；（2）相关的经济利益很可能流入企业；（3）交易的完工程度能够可靠地确定；（4）交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

本公司入户管道工程安装工程收入在工程完工验收，并取得收款权利时确认。

(3) 让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

本公司管道天然气输送服务收入在服务已经提供，并取得收款权利时确认。

22) 政府补助



政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。其中，存在确凿证据表明该项补助是按照固定的定额标准拨付的，可以按照应收的金额计量，否则应当按照实际收到的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用期限内平均分配，计入当期损益；与收益相关的政府补助，如果用于补偿已发生的相关费用或损失，则计入当期损益，如果用于补偿以后期间的相关费用或损失，则计入递延收益，于费用确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

23) 递延所得税资产、递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。



对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

24) 经营租赁与融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

(1) 本公司作为出租人

融资租赁中，在租赁开始日本公司按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

(2) 本公司作为承租人



融资租赁中，在租赁开始日本公司将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益。

25) 持有待售资产

(1) 持有待售的固定资产

同时满足下列条件的固定资产划分为持有待售：一是本公司已经就处置该固定资产作出决议；二是本公司已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；三是该项转让很可能在一年内完成。

持有待售的固定资产包括单项资产和处置组。在特定情况下，处置组包括企业合并中取得的商誉等。

持有待售的固定资产不计提折旧，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行计量。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的固定资产的确认条件，企业应当停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ① 该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ② 决定不再出售之日的再收回金额。

(2) 符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

26) 资产减值



本公司对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

本公司于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

27) 职工薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债。



本公司按规定参加由政府机构设立的职工社会保障体系，包括基本养老保险、医疗保险、住房公积金及其他社会保障制度，相应的支出于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，如果本公司已经制定正式的解除劳动关系计划或提出自愿裁减建议并即将实施，同时本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的，确认因解除与职工劳动关系给予补偿产生的预计负债，并计入当期损益。

28) 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

(1) 商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

(2) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。

本公司 2016 年 1-5 月无会计政策、会计估价变更及会计差错更正事项。

本公司适用主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	房屋销售收入	11%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%

(四) 其他评估报告使用者

- 1、法律法规规定的报告使用者。



2、除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方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

本次评估是为了满足中油金鸿能源投资股份有限公司拟转让房产产权的需要。对其涉及的中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为中油金鸿华北投资管理有限公司委估房产的价值，具体评估范围是中油金鸿华北投资管理有限公司的坐落于张家口市高新区清水河南路西侧，12459.65 平方米土地以及地上、地下 45966 平方米的建筑。

建筑物包括：

序号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	备注：
1	结算中心办公楼	地上1至12层	10500	
2	酒店	地上1至16层	21270	
3	地下车库	地下1至2层	14196	可售车位170个
合计			45966	

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。

(二) 资产权利状况

列入本次评估范围的土地使用权一块，面积 12459.65 平米，为中油金鸿华北投资管理有限公司委托代建的张家口国能房地产开发有限公司代为持有，至评估基准日已办理土地使用权证，《国有土地使用权证》号【张市高新国用(2012)第 006 号】。

列入本次评估范围的房屋建筑物为中油金鸿华北投资管理有限公司委托张家口国能房地产开发有限公司代为建设，《建设工程规划许可证》【建字第 1307002012A0061 号】及有关介绍，估价对象所在项目拟开发建设成为办公、酒店、地下车库房地产，规划建筑面积合计为 45966 平方米，至评估基准日已办理《建筑工程施工许可证》【编号：130701S13036】，尚未办理房产证。土地及建筑物产权无争议

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2017 年 06 月 13 日。



考虑到评估基准日尽可能与本次评估清查日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为2017年06月13日。本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项

六、资产负债清查情况的说明

（一）清查范围及资产分布

截至评估基准日的委估资产均坐落在施工现场自有土地上。

（二）清查工作的组织、实施

为保证资产评估的真实性和准确性，我公司成立了清查工作组，抽调了专管人员进行清查。清查工作自二〇一七年六月十三日开始至二〇一七年六月十五日清查工作全面结束。

本次清查采用现场清查与资料查验相结合的方法：对于已完成及未完成资产进行重点清查。

（三）在资产清查过程中发现的问题

无

（四）资产清查结论

经过与资产评估机构进行了充分的交流、沟通，评估机构对我公司的相关情况进行了核实，无清查调整事项。

七、资料清单

我们向资产评估机构提供如下资料：

1. 《国有建设用地使用权出让合同》【合同编号：张出让2011-102号】复印件；
2. 《建设工程规划许可证》【建字第1307002012A0061号】复印件；
3. 《国有土地使用权证》【张市高新国用（2012）第006号】复印件；
4. 《建筑工程施工许可证》【编号：130701S13036】复印件；
5. 资产评估委托方及产权持有者承诺函；
6. 企业法人营业执照复印件；
7. 其他与评估有关的资料。



委托方及被评估单位：中油金鸿华北投资管理有限公司

法定代表人：

二〇一六年六月三十

第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

我公司评估人员对中油金鸿华北投资管理有限公司列入评估范围的资产清查核实的具体内容包括：

序号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	备注：
1	结算中心办公楼	地上1至12层	10500	
2	酒店	地上1至16层	21270	
3	地下车库	地下1至2层	14196	可售车位170个
合计			45966	

在具体清查过程中，评估人员对其产权状况逐项进行了落实；对其实物形态的资产数量、品质、现状、完工程度按资产的特点进行了全面清查和核实。

二、实物资产分布情况及特点

列入本次评估范围的实物资产房屋建筑物等。实物资产均分布【张市高新国用（2012）第006号】土地上，并由专人负责维护及保管。

三、影响资产清查的事项

在本次评估清查过程中，未发现问题

四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，基于本次受托评估资产的特点以及时间上的总体要求，我公司组织相关人员进行了培训并制订了资产清查方案，将评估人员按专业收益测算、价格查询、现场勘查三个小组。整个清查时间到2017年6月15日结束。清查过程如下：

1、由项目负责人员介绍总体情况，并与参与评估的人员进行了沟通，统一了清查标准；

2、检查核实资产与验证资料



对企业提供的资产清查评估明细表与企业账簿、凭证记录进行抽查核实；对建筑物采取逐项实地查看，确定资产的真实性和完整性；

3、核实产权文件

对列入评估范围的建筑物产权进行调查，索取了各项规证及发票等，从而确认资产的权属；

4、设备运行状态及装修情况的调查

设备采取逐台核查的方式，查阅设备的运行记录并询问设备使用人员，实地观察设备运行状态；

四、资产清查结论

经过与公司进行了充分的交流、沟通，无清查调整事项。



第四部分：评估依据的说明

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

(一) 行为依据

1、中油金鸿华北投资管理有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；

(二) 法律依据

1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令 第12号（2005年）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院【1991】第91号令）

4、《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）；

5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号）；

6、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过 根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正 根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

9、中华人民共和国标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；



10、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过 根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正 1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订 根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）；

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

12、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，一九九〇年五月十九日）；

13、中华人民共和国标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

14、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

15、《中华人民共和国担保法》（主席令 8届第50号，1995年6月30日）；

16、其他与本次评估有关的法律、法规。

（三）准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（2004）

2、《资产评估职业道德准则》（2004）

3、《资产评估准则—业务约定书》（2007）

4、《资产评估准则—评估程序》（2007）

5、《资产评估准则—评估报告》（2007）

6、《资产评估准则—不动产》（2007）

7、《资产评估准则—工作底稿》（2007）

8、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003年）



9、《企业会计准则——基本准则》(2006年2月15日财政部令第33号公布,自2007年1月1日起施行.2014年7月23日根据《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》修改)

(四) 权属依据

- 1、国土资源部土地使用批文(国土资预审字[2005]180号)。
- 2、部分设备购置合同或发票复印件;
- 3、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”;
- 4、其他产权证明文件

(五) 取价依据

- 1、北京科技出版社《资产评估常用数据参数手册》;
- 2、重要设备的付款凭证及发票;
- 3、中国人民银行公布的现行贷款利率;
- 4、资产现状现场调查;
- 5、公司有关管理层和基层工作人员对公司发展前途、市场前景预测、企业销售、成本、投资、管理等意见;
- 6、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。

(五) 参考资料及其他

- 1、委托方及产权持有者申报的《资产评估申报明细表》;
- 2、委托方及产权持有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明;
- 3、众华会计师事务所(特殊普通合伙制)北京分所出具的众华审字【2016】第006-029A号审计报告;
- 4、北京世诚嘉业房地产土地评估有限责任公司出具的京世诚地评字2016第07002号土地估价报告;
- 5、会计凭证、会计报表及其他会计资料;
- 6、评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。



第五部分 成本法评估说明

一、评估范围

列入本次评估范围的中油金鸿华北投资管理有限公司办公楼及酒店、地下车库

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

- 1、由企业财务等部门的有关人员介绍资产的情况；
- 2、根据企业提供的申报明细表所列明细内容，对各项房产进行了实地考察。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的资产申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法和《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，确定其在评估基准日的清算价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产评估技术说明。

三、评估方法

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。其基本计算公式为：

在建工程价值=国有出让建设用地使用权总价+在建工程建筑物重置总价

上述公式可以看出，本次评估分别求取估价对象国有出让建设用地使用权价值及建筑物价值。首先依据比较法求取国有出让建设用地使用权取得价格，国有出让建设用地使用权取得价格加上购买时应缴纳的税费得出国有出让建设用地使用权取得成本。国有出让建设用地使用权价格包括国有出让建设用地使用权取得成本、管理费用、利息、利润、销售税费；建筑物价值包括建设成本、管理费用、利息、利润、销售税费。将国有出让建设用地使用权价值和建筑物价值相加即得出成本法求取的估价对象在建工程价值。

1、求取国有出让建设用地使用权取得成本



在求取估价对象国有出让建设用地使用权取得价格时，根据替代原则，将估价对象土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照估价对象所在宗地的交易日期、交易方式、交易情况、区位状况、实物状况、权益状况等差别，修正得出估价对象于价值时点国有出让建设用地使用权取得价格的一种方法。

其计算公式为：

估价对象国有出让建设用地使用权取得价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

(1) 比较实例选择

选择可比实例时，根据估价对象宗地情况，应符合以下要求：

- ①交易类型相同；
- ②交易日期相近；
- ③属于正常交易；
- ④区位、实物及权益状况相近；
- ⑤统一价格基础。

本次估价，选择了三个已交易实例，用途与估价对象土地用途相同或相近，以它们的价格作比较，结合影响该用途用地地价的因素，进行因素修正，求取估价对象国有出让建设用地使用权取得价格。

(2) 案例情况一览表

土地交易案例表

序号	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
宗地名称	张家口兴宁实业有限公司商服用地	张家口沈鑫商贸有限公司商业用地	张家口市开垣房地产开发有限公司商服用地
宗地位置	张家口经开区闫家屯村北侧	张家口市经开区国华路东侧	张家口市经开区茶榆路西侧
建设用地面积 (m ²)	17291	12449	8957
规划建筑面积 (m ²)	69164	56021	31350
交易方式	拍卖出让	挂牌出让	挂牌出让
规划用途	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
成交日期	2016 年 12 月 1 日	2016 年 6 月 7 日	2015 年 11 月 4 日
地面地价 (元/m ²)	2290	3676	3968
容积率	4	4.5	3.5

(3) 求取出让国有建设用地使用权取得成本

比较因素条件说明表



估价对象与比较实例比较因素		估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
宗地成交价 (元/m ²)		待估	2290	3676	3968
估价/交易时间		2017年6月13日	2016年12月1日	2016年6月7日	2015年11月4日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		-	拍卖出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限 (年)		34.11	40	40	40
土地用途		商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地	商务金融用地
区域因素	商业繁华程度	周边以住宅小区底商为主,商业繁华程度一般	新发展区域,商业繁华程度较差	周边有张家口国际五金机电城,商业繁华程度较优	周边有长江建材城、张家口市旧机动车交易市场、华耐家居等,商业繁华程度较优
	办公聚集度	周边有张家口国际会展中心、左岸国际等,办公聚集程度一般	周边有张家口国际会展中心、左岸国际等,办公聚集程度一般	周边有张家口国际会展中心、中油结算中心办公楼等,办公聚集程度一般	周边有锦城大厦、凯地广场等,办公聚集程度一般
	交通便捷度	周边有清水河南路、朝阳西大街、南苑西路等,道路通达度较好;周边分布有106路、108路等交通路线,公共交通便捷度一般;综合分析,交通便捷度一般	周边有朝阳西大街、南苑西路、惠文街等,道路通达度较好;周边分布有38路交通路线,公共交通便捷度较差;综合分析,交通便捷度较差	周边有南苑西路、惠文街、惠通街、西泽路等,道路通达度较好;周边分布有38路、34路交通路线,公共交通便捷度一般;综合分析,交通便捷度一般	周边朝阳东大街、茶榆路、胜利中路等,道路通达度较好;周边分布有23路、4路、15路、102路、103路、301路交通路线,公共交通便捷度较优;综合分析,交通便捷度较优
	区域土地利用方向	区域利用方向一般	区域利用方向一般	区域利用方向一般	区域利用方向一般
	公共服务设施	周边分布有张家口市一中、张家口市第二医院等公共配套设施,一般;	周边分布有张家口市一中、张家口市第二医院等公共配套设施,一般;	周边分布有张家口市一中、张家口市第二医院等公共配套设施,一般;	周边分布有河北省建筑工程学院、中国工商银行、中国农业银行等公共配套设施,较优;
	自然与人文环境	估价对象临清水河、张家口高新区体育公园等,自然环境较优;周边有河北北方学院,人文环境较优。总体分析,自然与人文环境优	周边无大型公园,自然环境一般;	周边无大型公园,自然环境一般;	周边无大型公园,自然环境一般;
个别因素	临路状况	临清水河南路、朝阳西大街,临路状况较优	临南苑西路,临路状况一般	临南苑西路、惠文街、惠通街,临路状况优	临朝阳东大街、茶榆路,临路状况较优
	临街宽度和深度	临街深度和宽度较优	临街深度和宽度一般	临街深度和宽度较优	临街深度和宽度较优
	宗地形状及可利用程度	宗地形状及可利用程度较优	宗地形状及可利用程度较优	宗地形状及可利用程度较优	宗地形状及可利用程度较优
	用地面积 (m ²)	12459.65,适中	17291,较大	12449,适中	8957,较小
	(规划)容积率	2.55	4	4.5	3.5



估价对象与比较实例 比较因素	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3
他项权利	无	无	无	无

比较因素条件指数表及结果

估价对象与比较实例 比较因素	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3	备注	
宗地成交价 (元/m ²)	待评估	2290	3676	3968	——	
估价/交易时间	100	94	92	90	根据城市地价监测网公布的张家口市商服用地地价变化情况,以估价对象指数为 100,确定交易案例指数分别为 94、92、904;	
交易情况	100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;	
交易方式	100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易,因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100;	
土地使用年限 (年)	100	104	104	104	根据 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$; r 为还原利率, m 为比较案例土地使用年期, n 为估价对象土地使用年期;	
土地用途	100	100	100	100	根据实际情况适当修正;	
区域因素	商业繁华度	100	97	103	103	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 3;
	办公聚集度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
	交通便捷度	100	98	100	102	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
	区域土地利用方向	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
	公共服务设施	100	100	100	101	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 1;
	自然与人文环境	100	98	98	98	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
个别因素	临路状况	100	98	102	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
	临街宽度和深度	100	98	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 2;
	宗地形状及可利用程度	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级,以估价对象指数为 100,每相差一个等级,指数相应增加或者减少 3;



估价对象与比较实例 比较因素	估价对象	比较实例 1	比较实例 2	比较实例 3	备注
用地面积 (m ²)	100	99	100	99	一般来说,宗地面积过大或过小均不利于开发建设的利用,根据实际情况适当修正;
(规划)容积率	100	98	97	99	一般来说,容积率过大或过小均不利于使用,根据实际情况适当修正;
他项权利	100	100	100	100	估价对象与各可比实例均无他项权利,不予修正;
修正系数	-	1.1784	1.0465	1.0483	---
基准价格(元/m ²)	-	2699	3847	4160	=可比实例价格×修正系数
修正后的地面单价(元/m ²)	3569				取算术平均值确定地上楼面单价,此价格为(含增值的)楼面单价
国有建设用地使用权取得价格(万元)	4446.85				=土地单价×土地面积
契税及印花税(万元)	180.1				本次契税及印花税按照国有建设用地使用权销售额的4.05%计取
土地取得成本(万元)	4626.95				=国有建设用地使用权价格+契税及印花税

2、成本法求取在建工程价值

(1) 已施工部分建安工程费的确定

根据《河北省建筑工程计价依据》及估价委托人介绍、估价人员的实地查勘情况,确定估价对象建筑安装工程费。详见下表:

估价对象建筑安装工程费测算表

楼号	已施工面积 (m ²)	已施工部分建安 (元/m ²)	已建总建安工程费 (万元)	形象进度描述
结算中心办公楼	10500	2800	2940	已完工
酒店	21270	2500	5318	已结构封顶,尚未进行装修及设备安装工程
地下车库	14196	2000	2839	已完工
合计	45966	-	11097	-

(2) 成本法求取在建工程价值

估价对象成本法测算表

(单位:万元)

序号	①建筑物价值确定		②土地价值确定		备注与说明
	项目名称	数值	项目名称	数值	
1	建设成本	12095.73	土地使用权取得成本	4626.95	① 1=1.1+1.2+1.3+1.4+1.5 ② 引用上文计算结果
1.1	建筑安装工程费	11097	-	-	包括建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据《河北省建设工程计价依据》(2012)及估价人员对估价对象的实地查勘,确定建安工程费。详见上文建筑安装工程费测算表。;



序号	①建筑物价值确定		②土地价值确定		备注与说明
	项目名称	数值	项目名称	数值	
1.2	勘察设计和前期工程费	332.91	-	-	主要包括开发项目的前期规划、设计、可行性研究、水文地质勘测、部分场地平整费用等，按照建筑安装工程费的3%来测算。
1.3	基础设施建设费	332.91	-	-	包括城市规划要求配套的道路、给水、排水、电力、通信、燃气、供热等设施的全部或部分建设费用，按照建筑安装工程费的3%来测算。
1.4	公共配套设施建设费	0	-	-	包括城市规划要求配套的教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等非营业性设施的建设费用，按照建筑安装工程费的0%来测算。
1.5	其他工程费	332.91	-	-	包括工程监理费、竣工验收费、有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用，如绿化建设费、人防工程费等，按照建筑安装工程费的3%来测算。
2	管理费用	362.87	管理费用	138.81	指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出，包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等；①建筑物为开发成本的3%来测算。②土地以土地取得成本的3%来测算。
3	投资利息	607.8	投资利息	462.96	指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息，根据开发周期选择利率，建筑物开发建设周期2年，同期银行贷款利率取4.75% ①建筑物投资利息=(建筑物建设成本+管理费+销售费用)×[(1+利率) ^{开发周期/2} -1]；②土地投资利息=土地取得成本×[(1+利率) ^{开发周期} -1]+(管理费+销售费用)×[(1+利率) ^{开发周期/2} -1]
4	销售税金及附加	899.31	销售税金及附加	357.33	包括增值税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加；①建筑物按建筑重置购建价格为基数、②土地按土地使用权价格为基数。销售税金及附加的取费比率为5.6%。
5	销售费用	337.24	销售费用	134	包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等；①建筑物按建筑重置购建价格为基数、②土地按土地使用权价格为基数。销售费用的取费比率为2%。
6	投资利润	2559.17	投资利润	979.95	指该类房地产开发项目在正常条件下房地产开发企业所能获得的平均利润，通过调查同一市场上相似的房地产开发项目的利润率一般为15%-40%。①建筑物以建筑物开发成本、管理费用、销售费用之和为基数；②土地以土地取得成本、管理费用、销售费用之和为基数。本次评估投资利润的取费比率为20%。
7	建筑物重置购建价格	16862	土地使用权价格	6700	7=1+2+3+4+5+6
8	建筑物综合成新率	100%			估价人员依据实地查勘情况及估价对象的建成年代、建筑结构、房屋维护及装修状况，确定房屋综合成新率100%。
9	建筑物重置成新价格	16862			建筑物重置成新价格=建筑物重新购建价格×建筑物综合成新率
10	成本法房地产总价	23562		房地产总价=土地使用权价格+建筑物重置成新价格	

本次估价的一般假设



(一) 于价值时点房地产市场为公平、自愿、谨慎行事的交易市场。

(二) 以估价对象为符合法律、法规规定，在市场上可进行转让和抵押登记的房地产为假设前提。

(三) 以估价对象于价值时点未有任何形式的出售为假设前提。

(四) 以产权人合法取得估价对象的房屋所有权及相应的国有出让建设用地使用权，不存在共有人且无权属纠纷，足额支付有关税费，并能保持现状利用为假设前提。

(五) 本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由估价委托人提供，注册房地产估价师已经对估价对象权属证明材料原件和复印件进行了核实，但受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(六) 注册房地产估价师已于 2016 年 5 月 31 日对估价对象外观和使用状况进行了实地查勘，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(七) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象存在安全隐患及环境污染问题，且专业机构未进行鉴定、检测，本次估价假定估价对象能正常使用、无环境污染问题。

(八) 本次评估所涉及估价对象的所有权人、坐落、权利性质、面积、施工进度、开发利用形式等情况均以估价委托人所提供的《国有土地使用权证》【张市高新国用(2012)第 006 号】、《建设工程规划许可证》【建字第 1307002012A0061 号】、《建筑工程施工许可证》【编号：130701S13036】及《估价委托书》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整，在此提请报告使用者注意。

(九) 本次评估估价对象在建工程完工面积根据估价委托人提供的《关于河北省张家口市高新区清水河南路西侧(中油金鸿华北结算中心)办公楼、酒店及地下车库建设工程形象进度情况说明》。本次评估设定估价对象能够按照合理



工期按时完成各项工程进度，直到通过竣工验收，并能够在合理期限内正常投入使用，最终取得全部楼盘的《不动产权证书》。

(十) 根据估价委托人提供的《估价委托书》及介绍，截至价值时点 2017 年 6 月 13 日，估价委托人已按合同约定足额支付估价对象的相关工程款、材料款，所欠的工程款与工期进度一直。在此提请报告使用者注意。

未定事项假设

(一) 本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的相关事宜，以及特殊交易方式对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

(二) 本次估价未考虑可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(三) 本次估价以估价对象不属于依法公告列入征收、征用范围，也不属于依法查封、采取财产保全措施或者受其他形式限制为假设前提。

报告使用的限制条件

(一) 本次估价的目的是为估价委托人了解估价对象产权交易市场价值提供价格参考依据。本报告的估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。由于使用不当造成损失的，我公司不承担任何相关责任。

(二) 估价报告的使用者为估价委托人，或为估价委托合同中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的估价报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不得因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(三) 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(四) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

(五) 估价结果为正常市场状况下的房地产市场价格，未考虑快速变现等因素对价格的影响。如估价委托人需对该宗房地产进行资产处置时，需考虑快速变现因素对价格的不利影响。

(六) 本报告的估价结果以总价为准，单价为总价除以建筑面积的取整值。若以上述取整后得出的单价再乘以建筑面积返算总价，由于取整位数不同，总价



价值会产生细微误差。本报告以估价结果中列示的总价值、单位面积价值为准，返算的总价不影响估价结果的客观准确性。

(七) 在无明显市场波动的前提下本报告估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，即 2017 年 06 月 13 日至 2018 年 06 月 12 日。

四、评估结果

评估结果如下表：

物业	楼层	面积（平方米）	评估值(人民币万元)
结算中心办公楼	地上1至12层	10500	5,382.26
酒店	地上1至16层	21270	10,902.92
地下车库	地下1至2层	14196	7,276.82
合计			23,562.00

假设开发法评估说明

一、评估范围

列入本次评估范围的中油金鸿华北投资管理有限公司办公楼及酒店、地下车库

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

- 1、由企业财务等部门的有关人员介绍资产的情况；
- 2、根据企业提供的申报明细表所列明细内容，对各项房产进行了实地考察。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的资产申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法和《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，确定其在评估基准日的清算价值，编制相应评估汇总表；



3、提交流动资产评估技术说明。

三、评估方法

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

在建工程价值 = 续建完成后价值 - 在建工程取得税费 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 投资利息 - 销售税费 - 续建利润

1、确定估价对象开发利用方式

(1) 规划建设指标

根据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》【建字第 1307002012A0061 号】及有关介绍，估价对象所在项目拟开发建设成为办公、酒店、地下车库房地产，规划建筑面积合计为 45966 平方米，各部分详细规划指标见下表：

序号	规划用途	所在楼层	建筑面积 (m ²)	备注：
1	结算中心办公楼	地上1至12层	10500	
2	酒店	地上1至16层	21270	
3	地下车库	地下1至2层	14196	可售车位170个
合计			45966	

(2) 施工进展状况

根据估价委托人提供的《建筑工程施工许可证》【编号：130701S13036】、《关于河北省张家口市高新区清水河南路西侧(中油金鸿华北结算中心)办公楼、酒店及地下车库建设工程形象进度情况说明》及注册房地产估价师实地查勘，估价对象所在项目于 2011 年开工建设，于价值时点 2017 年 6 月 13 日，结算中心办公楼及地下车库已完工并交付使用，但尚未办理竣工手续；酒店已结构封顶，外立面装修完成，内部二次结构尚未完成。

(3) 办公楼及地下车库装修状况



注册房地产估价师实地查勘，办公楼装修状况为：外立面部分贴石材，部分为玻璃幕墙，双层玻璃铝合金门窗；大堂及电梯厅：地面铺大理石，墙面部分贴石材，部分为实木护墙板；顶棚为造型石膏板吊顶；公共走道：地面铺瓷砖，墙面为护墙板，顶棚为造型石膏板吊顶；办公区：地面铺瓷砖，墙面刷涂料，顶棚为石膏板吊顶；公共卫生间：地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖，顶棚为石膏板吊顶，品牌洁具；地下车库装修状况为：地下车库及设备用房地面为水泥，墙面刷涂料；食堂地面铺瓷砖，墙面部分刷涂料，部分贴瓷砖，顶棚为矿棉吸音板；设施设备状况：有 2 部客梯，1 部消防电梯；中央空调；视频监控、安防报警；消防系统、烟感喷淋系统等。

(4) 酒店装修标准

根据估价委托人提供的《酒店项目设计建成后的装修、设备安装情况说明》及有关介绍，酒店装修标准详见下表：

酒店项目设计建成后的装修、设备安装情况说明				
整体装修情况	精装修			
具体装修情况：				
一、公共部分				
外墙	部分石材，部分玻璃幕墙			
部位	地面	墙面	顶棚	备注说明
大堂	大理石	石材	造型石膏板	
电梯间	大理石	石材	造型石膏板	
楼梯间	瓷砖	涂料	涂料	
二、酒店客房室内部分				
部位	地面	墙面	顶棚	备注说明
房门	高档实木门			
室内	瓷砖并铺地毯	高档壁纸	造型石膏板	——
卫生间	防滑瓷砖	高档瓷砖	PVC	高档洁具
三、1-3 层商业楼				
外墙	部分石材，部分玻璃幕墙			
大堂及餐厅	毛坯			
餐厅	毛坯			
四、设施设备				
电梯系统	品牌	三菱	数量	10 部
	梯速（米/秒）	1.5	其他	如运行时间、高低分区等



消防系统	有
供水系统	有
供电系统	有
供暖系统	中央空调
制冷系统	中央空调
新风换气系统	霍尼韦尔新风系统
燃气系统	有
网络通讯	有

根据注册房地产估价师的实地查勘及估价委托人介绍，酒店部分后续施工时间为1年，建成后将作为五星级酒店进行经营。

2、确定估价对象开发完成后价值

根据注册房地产估价师对估价对象所在区域房地产市场状况进行的调查，区域内存在类似办公、地下车库用途房地产交易案例，故本次估价采用比较法确定办公、地下车库用途房地产市场价格价值，采用收益法测算酒店用途房地产市场价格价值。

(1) 比较法测算估价对象办公房地产开发完成后房地产价值

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

其计算公式为：

比较价值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况修正系数 × 实物状况修正系数 × 权益状况修正系数

选取可比实例

根据替代原则，通过对估价对象同一供需圈内同类用途房地产市场情况的调查，选取其中三个可比实例，基本情况见下表：

比较法案例表

交易案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	长江时代广场	财富中心广场	左岸国际
项目位置	高新区中兴北路 11 号	长城西大街与中兴北路交叉口西南侧	清水河南路与慧文街交叉口东北侧
销售方式	现房	现房	现房
用途	办公	办公	办公
建成年代（年）	2015	2011	2014
装修情况	外立面部分为石材、部分为玻璃幕墙，公共部位精装修，室内毛坯	外立面部分为石材、部分为玻璃幕墙，公共部位中档，室内简单装修	公共部位普通装修，室内简单装修



层高(米)	3.6米	3.2米	6.4米
交易日期	2017年6月	2017年6月	2017年6月
数据来源	实际调查	实际调查	实际调查
销售均价(元/平方米)	8800	8500	10000

② 编制比较因素条件说明表

比较因素条件说明表

估价对象与案例项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
销售均价(元/m ²)		待估	8800	8500	10000
交易情况		正常	正常	正常	正常
价值时点/交易日期		2017年6月13日	2017年6月	2017年6月	2017年6月
区位状况	办公集聚度	周边有张家口国际会展中心、左岸国际等，办公集聚程度一般	周边有新东亚财富中心、海关大楼、林业大厦、农信大厦等，办公集聚程度较优；	周边有长江时代广场、海关大楼、林业大厦、农信大厦等，办公集聚程度较优；	周边有张家口国际会展中心、中油结算中心办公楼等，办公集聚程度一般
	道路通达度	周边有清水河南路、朝阳西大街、京银线等，道路通达度较好；	周边有中兴北路、永兴大街、长城西大街等，道路通达度较好；	周边有中兴北路、长城西大街等，道路通达度较好；	周边有清水河南路、慧文街、惠安街等，道路通达度较好；
	公共交通状况	周边分布有106路、108路等交通路线，交通便捷度一般；	周边分布有7路、11路、15路、33路、301路等交通路线，交通便捷度较优；	周边分布有4路、11路、21路、23路、33路、103路等交通路线，交通便捷度较优；	周边分布有37路、10路、101路等交通路线，交通便捷度，一般；
	环境状况	估价对象临清水河、张家口高新区体育公园等，自然环境较优；周边有河北北方学院，人文环境较优。总体分析，自然与人文环境优	周边有市民广场，自然环境较优；周边有河北北方学院东校区，人文环境较优。总体分析，自然与人文环境优	周边有市民广场，自然环境较优；周边有河北北方学院东校区，人文环境较优。总体分析，自然与人文环境优	估价对象临清水河、张家口高新区体育公园等，自然环境较优；周边有河北北方学院，人文环境较优。总体分析，自然与人文环境优
	基础设施状况	“七通”，基础设施状况完善；	“七通”，基础设施状况完善；	“七通”，基础设施状况完善；	“七通”，基础设施状况完善；
	公共服务设施状况	周边分布有张家口市一中、张家口市第二医院等公共配套设施，一般；	周边分布有中国银行、河北省农村信用合作社、河北北方学院、河北建筑工程学院等公共配套设施，较优；	周边分布有中国银行、河北省农村信用合作社、河北北方学院、河北建筑工程学院等公共配套设施，较优；	周边分布有张家口市一中、老鸦庄中心小学、张家口市第二医院等公共配套设施，一般；
实物状况	用途	办公	办公	办公	办公
	设施设备状况	有3部电梯、中央空调、消防系统、烟感系统、新风系统等，齐全；	每栋楼有3部电梯、消防系统、烟感系统、新风系统等，齐全；	每栋楼有4部电梯、消防系统、烟感系统等，较齐全；	有2部电梯、消防系统、烟感系统等，一般；
	装修状况	外立面贴石材、部分为玻璃幕墙；公共部位精装修，内部精装修	外立面部分为石材、部分为玻璃幕墙，公共部位精装修，室内毛坯	外立面部分为石材、部分为玻璃幕墙，公共部位中档，室内简单装修	公共部位普通装修，室内简单装修
	层高	3.9米，较高	3.6米，正常	3.2米，较低	6.4米，高



建成年代(年)	2015	2015	2011	2014
交易方式	现房	现房出售	现房出售	现房出售
他项权利	无	无	无	无

③ 编制比较因素条件指数表

通过对选取的交易案例与估价对象进行对比分析，以估价对象各项因素指数为 100，得出各项因素条件指数表：

比较因素条件指数表

估价对象与案例项目名称		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
销售均价(元/m ²)		待评估	8800	8500	10000	——
交易情况		100	100	100	100	估价对象与各可比实例均为正常市场交易，因此确定估价对象与可比实例该因素指数均为 100；
市场状况		100	100	100	100	根据城市地价监测网公布的张家口市办公用途地价变化情况，以估价对象指数为 100，确定交易案例指数分别为 100, 100, 100；
区位状况	办公集聚度	100	103	103	100	分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 3；
	道路通达度	100	100	100	100	分为好、较好、一般、较差、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	公共交通状况	100	101	101	100	分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	环境状况	100	100	100	100	分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 2；
	基础设施状况	100	100	100	100	分为七通、六通、五通、四通、三通五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
	公共服务设施状况	100	101	101	100	分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象指数为 100，每相差一个等级，指数相应增加或者减少 1；
实物状况	用途	100	100	100	100	根据实际情况适当修正；
	设施设备状况	100	100	98	96	分为齐全、较齐全、一般、较差、差五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每相差一个级别，该因素指数相应增加或者减少 2；
	装修状况	100	91	94	94	分为豪华、精装、普通、简单、毛坯五个级别，以估价对象该因素指数为 100，各可比实例与之相比，每相差一个级别，该因素指数相应增加或者减少 3；
	层高	100	99	98	110	根据实际情况适当修正；



估价对象与案例 项目名称	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3	备注
建成年代(年)	100	100	98	99	根据实际情况适当修正;
交易方式	100	100	100	100	根据实际情况适当修正;
他项权利	100	100	100	100	估价对象与各可比实例均无他项权利,不予修正;
修正系数	-	1.0564	1.0758	1.0176	---
比准价格(元/m ²)	-	9296	9144	10176	=可比实例价格×修正系数
修正后的单价(元/m ²)	9539				取算术平均值确定房地产单价

④ 计算办公房地产开发完成后的市场价值

本次评估,办公用途房地产单价取 9500 元/平方米,则办公用途房地产总价为:

$$\begin{aligned} \text{办公用途房地产总价} &= \text{办公房地产单价} \times \text{规划建筑面积} \div 10000 \\ &= 9500 \times 10500 \div 10000 \\ &= 9975 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(2) 比较法测算估价对象地下车库房地产开发完成后房地产价值

通过对估价对象同一供需圈内同类用途房地产市场情况的调查,选取其中三个可比实例,基本情况见下表:

交易案例	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
项目名称	长江时代广场	财富中心广场	左岸国际
项目位置	高新区中兴北路 11 号	长城西大街与中兴北路交叉口西南侧	清水河南路与慧文街交叉口东北侧
用途	车位	车位	车位
销售价格(万元/个)	10.8-11.8	15	13.5

综合分析,本次评估,地下车库用途房地产单价取 14 万元/个,则地下车库用途房地产总价为:

$$\begin{aligned} \text{地下车库用途房地产总价} &= \text{地下车库销售单价} \times \text{车位个数} \\ &= 14 \times 170 \\ &= 2380 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

(3) 收益法测算估价对象酒店用途房地产开发完成后房地产价值

收益法是预测估价对象的未来收益,然后利用合适的报酬率或资本化率,将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。

计算过程如下:



一般公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+r)^i}$$

式中：

V —— 收益价格；

A_i —— 房地产未来某年的纯收益（假设发生在年末）；

Y —— 报酬率；

n —— 收益期；

① 选取可比实例

根据估价委托人介绍，估价对象酒店用途房地产建成后将作为五星级酒店进行经营，通过对张家口市四星及以上星级酒店市场的调查，确定酒店客房价格。

案例 1：张家口国际大酒店，由张家口远大建设集团投资兴建，国内顶级酒店设计公司设计，并聘请专业酒店管理公司管理的五星级标准的豪华酒店。酒店坐落于张家口市经开区长城西大街，总投资 7 亿元。

酒店一共由 5 个楼座组成，其中主楼共 11 层，楼高 50 米，建筑面积 60000 平米，B 座 5 层 2200 平米，C 座 5 层 10000 平米，两座建筑面积各 400 余平米的贵宾楼。酒店共计拥有 2400 个餐位和 330 间/套雅致温馨的客房；康体楼是集客房、餐饮、洗浴、游泳、健身、SPA 理疗、儿童娱乐等项目于一体的配套楼座。营业项目主要有容纳 500 人的会议大厅一个，28*15 米的恒温泳池一个，儿童戏水池一个，免费儿童游乐园一处，目前张家口最专业的绿色 spa 理疗室 12 间，全进口设备的健身房一处并配备专业健身教练，私人塑形工作室一处，韩式纳米干湿蒸理疗室男女各一处，容纳 400 余人会议的多功能厅一处，可以满足各种健身、娱乐的需要；两座独树一帜的贵宾楼，体现了酒店的豪华特质；酒店主楼内 1200 平米的无柱式豪华宴会厅配备专业 LED 巨型显示屏和灯光音响，可以同时容纳 700 人用餐或举办 1000 人的会议，是政务、商务豪华宴会、婚宴及各种演出的最佳场所；52 个大小不等的宴会包间可以使宾客品尝到汇集国内 8 大菜系的精品菜肴，异域风情的酒吧、西餐、巴西烤肉，可以使您不需踏出国门就会感受到他国饮食文化的快乐与热情；13 间不同规模的接见室、会客室、洽谈室、



椭圆会议室、课桌式会议室，可以满足各种政务、商务会议的需要；其中 10、11 层的行政客房，堪称五星级酒店中的精品，全程提供一站式贴身管家服务、每天下午提供免费英式茶、鸡尾酒、独享雪茄体验吧，使贵宾忙碌之余静心小憩，让宾客真正体验到行政楼层的专业极致的温馨服务。下沉式音乐大堂吧、世界名牌精品专卖店给酒店更增风采。

张家口国际大酒店房型价格表

酒店名称	酒店地址	类型	房型	官网定价 (元/间·天)	房间面积 (平方米)	酒店开业时间
张家口国际大酒店	桥东区长城西大街 8 号	四星级酒店	豪华大床房	668	45	2013 年
			豪华标准间	668	45	
			行政标准间及大床房	1016	48	
			行政套房	1518	48	
			豪华套房	1138	94	

案例 2：张家口威尼斯大酒店，位于桥东区工业东街与滨河中路交叉口，临近新村公园，酒店占地 32.68 亩，总建筑面积 8.97 万 m²，绿地率百分之 20；设计采用意大利威尼斯水城的传统元素。客房层楼内走廊宽敞，铺有地毯；客房空间大，同样铺有地毯，有独立卫生间、数字电视、电话、宽带接口、桌椅茶缸等，床铺干净整洁。一楼为接待大厅，整体感观宽敞明亮，豪华气派，大堂吧有各式饮品和茗茶供你享用，舒适的沙发供人小憩。大厅内配有高速直梯，方便安全。二楼为餐大厅提供早餐服务，也为聚餐、举行茶会、酒会提供了便利场所。三楼用餐包间可提供不同场合的聚餐需求。四楼宴会大厅可供上百人同时用餐。雅间有卫生间、电视等。五楼洗浴中心的休息室有 SPA 疗馆、健身房、台球厅、棋牌室等。酒店地下是配备有国际水平视听设施的 KTV 包厢，最大的豪华包厢可容纳 40-50 人。

张家口威尼斯大酒店房型价格表

酒店名称	酒店地址	类型	房型	官网定价 (元/间·天)	房间面积 (平方米)	酒店开业时间
张家口威尼斯大酒店	桥东区工业东街与滨河中路交叉口	准五星级酒店	商务标准间及大床房	548	55	2015 年
			行政标准间及大床房	608	55	
			景观大床间	658	55	
			商务套间	888	110	
			行政套间	938	110	

案例 3：张家口蓝琼悦海国际商务酒店，由蓝鲸控股集团有限公司投资的国家五星级精品酒店。酒店地处桥东区与老城区的结合部，位于张家口桥东区胜利路与盛华大街交汇处，是市区迎宾大道上的一座标志性建筑。门前有 2、3、4、



8、11、21、33 路公共汽车，交通便利，位置优越。酒店总建筑面积 23371.37 平方米，框架结构，分为地上十四层，地下两层。该酒店为现代简约建筑风格，把人文与自然完美融合，以经典雅致的装修布局彰显尊贵品质及文化品位。该酒店设有可容纳 90 人同时就餐的早餐厅，230 人同时就餐的婚宴大厅和可容纳 124 人就餐风格各异的雅间 12 间；客房有 4 种房型 174 间，床位数 261 个，其中豪华商务套房 8 间，商务套房 8 间，大床房 71 间，标准房 87 间；并有容纳 110 人的大会议室和 30 人的小会议室各一间；地下设有 62 个停车位的停车场所。

张家口蓝球悦海国际商务酒店房型价格表

酒店名称	酒店地址	类型	房型	官网定价 (元/间·天)	房间面积 (平方米)	酒店开业时间
张家口蓝球悦海国际商务酒店	桥东区胜利中路 233 号	五星级酒店	高级双床房及高级大床房	698	55	2015 年
			行政双床房及大床房	698	55	
			豪华商务套房	2588	55	
			行政商务套房	1888	110	

② 酒店收益测算

经综合分析并结合估价对象酒店情况，参照各房型价格市场平均水平确定，具体情况如下：

客房类型	房间数	房价 (元/间·天)	总价 (元)
标准间	155	600	93000
套间	22	900	19800
行政套间	3	1400	4200
平均房价	180	650	117000

酒店其他自营房产情况：

类型	个数	建筑面积 (平方米)
大会议室	1	126
普通会议室	4	81
中会议室	1	100
商务会议室	1	80
商务洽谈室	1	45
西配楼 1-3 层	餐饮	
SPA 疗馆、健身房、台球厅、棋牌室、KTV 包厢等		



客房、餐饮、娱乐、会议及其它年经营收入情况

取费标准	项目	2017.6.13-2018.6.12	2018.6.13-2019.6.12	2019.6.13-2020.6.12	2020.6.13-2021.6.12	2021.6.13-2022.6.12	2022.6.13-2023.6.12	2023.6.13-2024.6.12	2024.6.13-2025.6.12	2025.6.13-2026.6.12	2026.6.13-2027.6.12	2027.6.12-2051.7.24
	营业收入(万元)	3587	3658	3732	4190	4274	4360	4847	4948	5047	5145	5689
	1.酒店客房	1708	1742	1777	1995	2035	2076	2308	2356	2403	2450	2709
	客房间数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	全年天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	入住率	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	65%
	折扣率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2%	平均房价(元)	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777	793
60%	2.餐饮	1025	1045	1066	1197	1221	1246	1385	1414	1442	1470	1625
50%	3.娱乐、会议及其他	854	871	889	998	1018	1038	1154	1178	1202	1225	1355

备注：客房收入包括标准间客房收入、套间客房收入、行政套间收入，总套数为180套。根据估价委托人提供的资料，结合其他星级宾馆的客房收入水平，预计估价对象房价每年增长2%；2017.6.13-2020.6.12入住率取50%，2020.6.13-2023.6.12入住率取55%，2023.6.13-2027.6.12入住率取60%，十年之后的2027年6月12日至2051年7月24日客房收入保持稳定。餐饮、娱乐、会议及其它收入基本持平。



③、运营费用

本次评估运营费用结合估价对象实际的运营成本以及市场上同类物业主要有营业税、房产税、维修费、管理费，各项费用取值标准及依据如下：

a、营业成本

包括客房成本、餐饮成本、娱乐、会议及其他成本，按收入的一定比例计算，其中客房按客房收入 10%、餐饮按餐饮收入的 30%、娱乐、会议及其他按其他收入的 10%计算。

b、营业费用

包括销售推广费和能源消耗费，按营业收入的 5%计算。

c、管理费用

包括行政费用、基本管理费和奖励管理费，按营业收入的 10%计算。

d、税费

包括营业税及附加以及房产税，其中增值税及附加按营业收入的 5.60%计算，房产税按房屋原值 70%的 1.2%计算。

e、保险费

保险费按建筑物现值的 0.10%计算。

f、维修费

维修费用按估价对象营业收入的 1%-2.5%计算，本次评估维修费用比例按营业收入的 1.00%计算。

g、商业利润

商业利润按酒店净收益的 10%计算。

④估价对象未来每年净收益及房地产价值

a、确定宾馆年报酬率（Y）

根据估价人员对估价对象所在区域同类型宾馆市场的调查及当地的经营数据（报酬率的范围一般在 6%~8%之间），考虑到目前的市场状况和宾馆特殊性和风险程度，未来可能存在的风险会不断增长。故结合估价对象所在区域市场



未来发展状况及估价对象自身运营状况，经慎重考虑确定估价对象报酬率取（Y）为 8%。

b、测算估价对象未来每年的净收益，并根据报酬率将估价对象未来各年净收益还原至价值时点的房地产价值。具体测算过程详见下表：

（转下页）



酒店现金流量表

取费标准	项目	2017.6.13-2018.6.12	2018.6.13-2019.6.12	2019.6.13-2020.6.12	2020.6.13-2021.6.12	2021.6.13-2022.6.12	2022.6.13-2023.6.12	2023.6.13-2024.6.12	2024.6.13-2025.6.12	2025.6.13-2026.6.12	2026.6.13-2027.6.12	2027.6.12-2051.7.24
	营业收入(万元)	3587	3658	3732	4190	4274	4360	4847	4948	5047	5145	5689
	1. 酒店客房	1708	1742	1777	1995	2035	2076	2308	2356	2403	2450	2709
	客房间数	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180	180
	全年天数	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365	365
	入住率	50%	50%	50%	55%	55%	55%	60%	60%	60%	60%	65%
	折扣率	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
2%	平均房价(元)	650	663	676	690	704	718	732	747	762	777	793
60%	2. 餐饮	1025	1045	1066	1197	1221	1246	1385	1414	1442	1470	1625
50%	3. 娱乐、会议及其他	854	871	889	998	1018	1038	1154	1178	1202	1225	1355
	运营费用(万元)	1462	1489	1517	1688	1718	1751	1932	1970	2007	2044	2247
	1. 营业成本	564	575	587	659	672	686	762	778	793	809	895
10%	A. 客房成本	171	174	178	200	204	208	231	236	240	245	271
30%	B. 餐饮成本	308	314	320	359	366	374	416	424	433	441	488
10%	C. 娱乐及其他成本	85	87	89	100	102	104	115	118	120	123	136
5%	2. 营业费用	179	183	187	210	214	218	242	247	252	257	284
10%	3. 管理费用	359	366	373	419	427	436	485	495	505	515	569
	4. 税费	311	315	319	345	349	354	381	387	393	398	429
5.60%	A. 增值税及附加	201	205	209	235	239	244	271	277	283	288	319
1.20%	B. 房产税	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110	110
0.10%	5. 保险费	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13	13



北京兴庆房地产土地评估有限公司

取费标准	项目	2017.6.13-2018.6.12	2018.6.13-2019.6.12	2019.6.13-2020.6.12	2020.6.13-2021.6.12	2021.6.13-2022.6.12	2022.6.13-2023.6.12	2023.6.13-2024.6.12	2024.6.13-2025.6.12	2025.6.13-2026.6.12	2026.6.13-2027.6.12	2027.6.12-2051.7.24
1.00%	6. 维修费	36	37	37	42	43	44	48	49	50	51	57
	酒店年有效净收益(万元)	2125	2169	2215	2502	2556	2609	2915	2978	3040	3101	3442
10%	商业利润	212	217	222	250	256	261	292	298	304	310	344
	房地产年净收益(万元)	1912	1952	1994	2252	2300	2348	2624	2680	2736	2791	3098
8%	折至估价时点价值(万元)	1771	1674	1583	1655	1566	1480	1531	1448	1369	1293	15131
	合计(万元)	30501										

酒店建筑物重置成新价测算

项目名称	测算值(元/m ²)	备注说明
1、建造成本	4360	1=1.1+1.2+1.3+1.4
1.1 建安工程费	4000	包括建筑物及附属工程所发生的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等费用。根据《河北省建设工程计价依据》(2012)及估价人员对估价对象的实地查勘,确定为4000元/平方米;
1.2 勘查设计与前期工程费	120	取建安工程费的3%;
1.3 基础设施建设费	120	取建安工程费的3%;
1.4 其它工程费	120	取建安工程费的3%;
2、管理费用	131	取建安工程费的3%;
5、投资利息	324	建筑物投资利息=(建筑物建设成本+管理费+销售费用)×[(1+利息率) ^{建设周期/2} -1],其中建设周期取3年,同期贷款利息率为4.75%;
6、开发利润	1347	以建筑物开发成本、管理费用、销售费用之和为基数,本次估算利润率取30%;
7、销售费用	0	包括广告费、销售资料制作费、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费,本次估算取评估价的2%。
8、销售税金及附加	0	包括营业税、城市维护建设税、教育费附加以及地方教育费附加,本次估算取评估价的5.6%。
建筑物重置单价(元/m ²)	6162	--
9、建筑物重置总价(万元)	13107	重置总价=重置单价×建筑面积÷10000
10、建筑物综合成新率	100%	--
11、建筑物重置成新单价(元/m ²)	6162	等于建筑物重置价格×建筑物综合成新率
12、建筑物重置成新总价(万元)	13107	重置成新总价=重置成新单价×总建筑面积÷10000

(4) 估价对象未来开发价值测算

估价对象未来开发价值=办公房地产总价+酒店房地产总价+地下车库房地产总价

$$=9975+30501+2380$$

$$=42856 \text{ (万元)}$$

3、假设开发法测算过程

(1) 续建建安工程费的确定

根据《河北省建筑工程计价依据》及估价委托人介绍、估价人员的实地查勘情况,确定估价对象建筑安装工程费。详见下表:

表 19 估价对象建筑安装工程费测算表

楼号	计入续建成本的建筑面积 (m ²)	已施工面积 (m ²)	未施工面积 (m ²)	已施工部分续建建安 (元/m ²)	未施工部分续建建安 (元/m ²)	续建总建安工程费 (万元)	形象进度描述
结算中心办公楼	10500	10500	0	0	0	0	已完工
酒店	21270	21270	0	1500	0	3191	已结构封顶, 尚未进行装修及设备安装工程
地下车库	14196	14196	0	0	0	0	已完工
合计	45966	45966	0	-	-	3191	-

(2) 假设开发法确定估价对象在建工程市场价值

假设开发法估价测算汇总表

序号	项目	测算值	说明
1	后续开发经营期(年)	1	根据估价人员的实地查勘, 考虑估价对象自身建设规模、档次等, 结合该区域同类房地产开发的建设周期及估价对象的工程进度, 确定估价对象所在项目建设周期为3年, 于价值时点的续建周期为1年。
2	开发完成后的总价(万元)	42856	根据上文测算结果, 为含增值税的价值。
3	取得在建工程的税费	1109.66	包括契税、印花税等, 为在建工程价值的4.05%。
4	续建成本	3582.54	=4.1+4.2+4.3+4.4+4.5+4.6
4.1	续建建筑安装工程费	3191	包括基础工程、结构工程、设备安装及装饰工程费用等, 根据《河北省建设工程计价依据》(2012)、估价人员的实地查勘情况及至价值时点的工程进度取值。详见上文建筑安装工程费测算表。
4.2	勘察设计和前期工程费	95.73	包括市场调查、可行性研究、工程勘察、环境影响评价、规划及建筑设计、建设工程招投标、施工的通水、通电、通路、场地平整及临时用房等开发项目前期工作所必要的费用, 至价值时点, 该项费用已全部支出, 故续建成本中不再计取, 若分期建设依据实际情况按照建安工程费5-8%计取。结合估价对象实际情况, 取续建建筑安装工程费的3%。
4.3	基础设施建设费	95.73	为经规划部门批准建设的居住小区用地规划红线以内的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、园林、绿化、环卫、排污、排洪等工程费用和居住小区红线以外专门为本居住小区建设的基础设施费用。结合估价对象实际情况, 取续建建筑安装工程费的3%。
4.4	公共配套设施建设费	0	主要为居住小区服务的、非经营性公共设施和生活服务设施的建设费用, 包括非经营性教育、医疗卫生、文化体育、邮电、社区服务、行政管理、市政公用设施等。参考规划指标和实际工程量。本次估价取续建建筑安装工程费的0%。
4.5	其他工程费	95.73	包括工程监理费、竣工验收费、有关税收和地方政府或其有关部门收取的费用, 如绿化建设费、人防工程费等。本次估价取续建建筑安装工程费的3%。
4.6	不可预见费	104.35	指项目在后续建设期间所有不可预见发生的费用。根据项目规模、工程进度及项目的实际情况确定。本次估价取续建建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施建设费、公共配套设施建设费、其他工程费之和的3%。

序号	项目	测算值	说明
5	管理费用	107.48	指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,为续建成本的3%。
		298.79	指房地产开发企业为组织和管理房地产开发经营活动的必要支出,包括房地产开发企业的人员工资及福利费、办公费、差旅费等,为在建工程在后续建设过程中产生的费用,取在建工程成本的1%。
6	销售费用	857.12	销售费用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、售楼处建设费、样板房或样板间建设费、销售人员费用或者销售代理费等,为开发总价值的2%。
7	投资利息	1404	指在房地产开发完成或者实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息,根据开发周期选择利率,续建周期取1年,利率取4.35%; 公式为投资利息=(估价对象价值+估价对象取得税费)×[(1+利率率) ^{续建周期} -1]+(续建成本+管理费用+销售费用)×[(1+利率率) ^{续建周期/2} -1]
8	销售税金	2285.65	包括增值税及附加,按开发完成后价值的5.6%。
9	开发利润	1453.78	本处采用的是投资利润率,依据类似地区、相当规模档次、相同用途的项目利润水平确定。后续开发的应得利润包含两部分,其一是续建部分在后期开发过程中所产生的利润,计算基数为后续的续建成本、管理费用、销售费用之和,本次评估利润率取30%。
		2987.87	其二指已经开发完成的房地产在后续建造过程中所产生的利润,计算基数是已经开发完成的房地产价值及其取得税费之和。本次评估利润率取10%。
10	总价(万元)	28769	10=2-3-4-5-6-7-8-9

假设开发法估价对象在建工程市场价值为28769万元。

四、评估结果

评估结果如下表:

物业	楼层	面积(平方米)	评估值(人民币万元)
结算中心办公楼	地上1至12层	10500	9975
酒店	地上1至16层	21270	2380
地下车库	地下1至2层	14196	16414
合计			28769

第六部分：评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定,本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序,采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估,经综合分析得出评估结论:

一、成本法评估结论

经采用成本法对中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值进行了评估，在评估基准日 2017 年 06 月 13 日，中油金鸿华北投资管理有限公司的委估房产价值为 23562 万元。

二、假设开发法评估结论

以委估房产使用用途不变为假设前提，截至评估基准日采用假设开发法算定的委估房产评估值 28769 万元；

三、评估结果的选取。

本次评估采用了假设开发法和成本法对估价对象的市场价值进行了测算。假设开发法反映了估价对象的潜在开发能力；成本法则主要是对价格构成进行分析，采用房地产开发建设过程中的各项客观成本进行计算，反映了房地产的成本价格。两种方法从不同角度反映了估价对象的客观价值。

本次评估根据当前市场行情，综合分析影响房地产价格的因素，并结合估价对象的具体情况，估价对象为办公、酒店、地下车库，均为经营资产，其假设开发法比成本法更能反应估价对象的市场价值，成本法无法客观体现其价值。故本次估价对象各用途的假设开发法、成本法的权重均取 70%、30%，以两种方法的加权平均值作为估价对象市场价格的估价结果。两种方法测算结果详见下表：

估价对象两种方法测算结果

结果汇总				
评估方法	房地产价值 (万元)	权重	权重总价(万元)	单价 (元/m ²)
假设开发法	28769	0.7	27207	5919
成本法	23562	0.3		

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价的工作程序，利用科学的估价方法（假设开发法、成本法），在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产市场价值为：

房地产市场总价：27207 万元

大写金额：贰亿柒仟贰佰零柒万元整

房地产市场平均单价：5919 元/平方米

（币种：人民币）

根据估价委托人提供的《关于河北省张家口市高新区清水河南路西侧（中油金鸿华北结算中心）办公楼、酒店及地下车库项目建筑工程款、材料款支付情况的说明》，截止价值时点 2017 年 6 月 13 日，尚有未支付的相关工程款数额为 453.54 万元；材料款已按合同约定足额发放给材料供应单位。

除此以外，估价委托人提供的全部资料中未显示估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等属于法定优先受偿款等他项权利及拖欠的款项等债权债务关系；注册房地产估价师收集的相关资料中亦未发现估价对象于价值时点存在抵押权、担保权、典权等属于法定优先受偿款的其他他项权利及拖欠的款项等债权债务关系。

因此，根据权利人提供的资料，于价值时点，房地产估价师知悉的估价对象法定优先受偿款合计为 453.54 万元。

据此最终计算委估房产评估价格：

房地产总价 = 假定未设立法定优先受偿权利下房地产价值 - 房地产估价师知悉的法定优先受偿款

$$= 27207 - 453.54$$

$$= 26753.46 \text{（万元）}$$

房地产单价 = 房地产总价 ÷ 规划建筑面积 × 10000

$$= 5820 \text{（元/平方米）}$$

因此，估价对象于价值时点 2017 年 6 月 13 日的房地产价值为：

房地产总价：26753.46 万元

大写金额：贰亿陆仟柒佰伍拾叁万肆仟陆佰元整

房地产平均单价：5820 元/平方米

（币种：人民币）

按各组成部分使用功能评估结果如下表

物业	楼层	面积（平方米）	评估值（人民币万元）
结算中心办公楼	地上1至12层	10500	8,404.56
酒店	地上1至16层	21270	14,760.40
地下车库	地下1至2层	14196	3,588.50
合计			26,753.46

四、 评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据前述评估原则、依据、前提、方法和程序得出的；
2. 本评估结论仅为本次评估目的服务；
3. 本评估结论系对评估基准日资产和负债“市场价值”的反映；
4. 本评估结论只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立；
5. 本评估结论未有考虑国家宏观经济政策和企业组织发生重大变化的影响；
6. 本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
7. 本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；
8. 本评估报告仅是委托方进行决策的参考，评估机构、注册资产评估师不能保证评估结论的实现。

四、 评估基准日期后事项说明

- 1、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。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；
- 2、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

五、 评估结论的效力、使用范围与有效期

- 1、本报告所称“评估价值”是假设所评估的资产现有用途不变、继续使用和在评估基准日所表现的特定经济环境下的市场价值”。本评估结果是对 2016

年 05 月 31 日这一基准日被评估资产“市场价值”的客观反映，我对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2、本次评估未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3、本说明专为委托方审查评估报告使用，除依据法律需公开的情形外，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于任何公开的媒体。

4、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

5、根据国家国有资产管理部门规定，评估结果有效期为一年，即从 2017 年 06 月 13 日至 2018 年 06 月 12 日，逾期需重新进行评估。