(上接B42版)

应交税费方面，应交税费金额-698.97万元，为留抵的增值税进项税额，不属于实际支付的债务。根据国家税务总局《关于纳税人资产重组增值税留抵税额处理有关问题的公告》（国家税务总局公告2012年第55号）等相关税法规定，尚未抵扣的进项税额可结转至新纳税人处继续抵扣。

其他应付款合计金额为3,278.86万元，主要为应收中国恒天及其关联方、中国服装下属子公司。中国恒天及中国服装董事会审议通过本次重大资产重组预案，已明确同意相关债务转移安排。

（3）对未取得债权人同意函的原因分析及安排

单位：万元

未取得债权人同意函的债务类型	原因	金额	拟处理方式
其他应付款	账龄在3年以上，长时间无业务往来	46.56	中国恒天承诺进行清偿
	债务纠纷，胜诉，抵租金，不需支付	4.21	中国恒天承诺进行清偿
预收账款	账龄在3年以上，且为代理业务预收，不需实际支付	636.48	中国恒天承诺进行清偿
应付账款	账龄在3年以上，且为代理业务应收第三方，不需实际支付	199.58	中国恒天承诺进行清偿
合 计		886.83	

对上述未取得债权人同意函的债务，中国恒天出具承诺："如中国服装因置出资产涉及债务转移未取得相关债权人同意，而被相关债权人要求立即履行合同、提前清偿债务或追究其他责任，本公司将就该等债务承担全部责任，并在接到中国服装书面通知之日起10日内以现金方式赔偿中国服装因此而遭受的全部经济损失。"此外，潜在控股股东洋丰股份及其实际控制人杨才学承诺："如中国恒天未能履行前述承诺，承诺方将就因此而给中国服装造成的实际经济损失承担补充责任，承诺自中国恒天未能履行前述承诺之事实发生之日起10日内以现金方式赔偿中国服装因此而遭受的经济损失，保证中国服装不会因置出资产涉及债务转移未取得相关债权人同意遭受任何损失或承担任何法律责任。承诺方因履行上述补充责任而承担的一切损失将向中国恒天追偿。"

中国服装未取得债权人确认债务转移的同意函涉及金额较小、截至本报告书摘要签署之日，本公司尚未进一步收到任何债权人以任何方式通知本公司不同意本次债务转移。中国服装已采取切实可行的措施，同时中国恒天、洋丰股份及其实际控制人已出具相应承诺，能够有效保护上市公司及其股东的利益，不会对本次重大资产重组顺利实施造成不利影响。

3、担保责任转移

（1）对外抵押情况

截至2013年2月28日，中国服装母公司资产不存在对外抵押的情况。

（2）对外担保情况

截至2013年2月28日，中国服装对外提供担保为1.20亿元，均为对上市公司子公司的担保。具体情况如下：

担保方	被担保方	担保额度（万元）	担保起始日	担保到期日	担保方式
中国服装	中纺联	5,000	2013/01/31	2014/01/30	最高额保证
中国服装	中纺联	5,000	2012/07/30	2013/07/30	最高额保证
中国服装	浙江汇丽	2,000	2012/12/26	2013/12/25	最高额保证
合 计	–	12,000	–	–	–

截至本交易报告书摘要出具日，中国服装已收到银行担保权人对担保转移的书面回复，待中国服装明确承接担保责任单位后即可另行书面回意。鉴于《重组协议》中已约定由中国恒天或其指定第三方最终承接置出资产，且中国恒天已书面确认由中国恒天或其指定第三方承担该等担保责任。此外，潜在控股股东洋丰股份及其实际控制人杨才学承诺："如中国恒天或其指定第三方未能履行《重组协议》约定承担该等担保责任，承诺方承诺自该之事实发生之日起10日内以现金方式赔偿中国服装因此而遭受的经济损失，保证中国服装不会因置出资产涉及担保责任转移未取得相关担保权人同意遭受任何损失或承担任何法律责任。承诺方因履行上述补充责任而承担的一切损失将向中国恒天追偿。"

因此，根据《重组协议》，洋丰股份及其实际控制人作出的承诺，置出资产涉及的担保责任的转移或履行不存在实质性法律障碍。

根据本次的重组方案，上市的全部资产和负债都将置出，最终由中国恒天或其指定第三方承接。为保证本次交易的顺利实施及本公司利益不受损害，本公司、中国恒天以及洋丰股份、杨才学等4名自然人在《重组协议》中约定：

"3.4 负债的转移

负债的转移，在中国服装召开股东大会会议审议本次交易事项之前，中国服装应尽最大努力取得其债权人出具的同意中国服装将其债务及担保责任转让给洋丰股份并最终由中国恒天或其指定的第三方承继的同意函。

3.6 争议、诉讼事项、或有责任

3.6.1 置出资产涉及在基准日后发生的以下事项均由中国恒天或其指定的第三方负责处理及承担，中国服装应及时尽最大努力提供协助，以便中国恒天或其指定的第三方能成为该等争议、诉讼事项、或有责任的适格当事人并行使相关权利及履行相关义务或承担相关责任。为免疑义，各方确认与该等争议、诉讼事项、或有责任相关的所有责任、损失、风险及债务、开支及税费均由中国恒天或其指定的第三方承担。该等事项为：

（1）在交割基准日前与中国服装有关的任何争议、诉讼事项、或有责任；

（2）若发生与拟置出资产转移业务及人员相关的任何争议、诉讼事项、或有责任；

（3）上述（1）（2）事项包括但不限于：就拟置出资产中的对外投资，因中国服装未依法履行出资义务所应承担的相关法律责任，及拟置出资产中的中国服装所投资企业未依法办理清算、注销手续，中国服装在交割日前作为投资单位或股东所应承担的清算责任和债务责任；中国服装在交割日前违反相关环保、税务、产品质量、安全生产、人身侵害、知识产权、劳动及社会保障等法律规定而承担的任何支付、缴纳、赔偿或补偿责任。

3.6.2 若依照法律规定必须由中国服装作为前段所述争议、诉讼事项、或有责任的当事人，中国服装应在合理时间内及时通知中国恒天或其指定的第三方，委托中国恒天或其指定的第三方指派的人员或律师参加诉讼；如中国服装因该等争议、诉讼事项、或有责任承担了任何责任或遭受了任何损失，中国恒天或其指定的第三方应在接到中国服装书面通知之日起10日内向中国服装作出全额补偿。

3.6.3 对于在交割日前中国服装承担的保证责任，如在债权在交割日前已到期且主债权人已向中国服装主张债权，则中国恒天或其指定的第三方应全部负责清偿。如主债权在交割日前未到期或虽到期但债权人尚未向中国服装主张债权，则中国恒天或其指定的第三方应在交割日将与该保证责任相关的主债权本金、利息、罚息）等值的现金提存于中国服装。在相应主债权得以清偿或保证责任逾期或被豁免后，提存现金的剩余部分由中国服装返还给中国恒天或其指定的第三方，如提存现金不足以全额偿付主债权，差额部分由中国恒天或其指定的第三方立即补足。"

《重组协议》对本公司尚未取得债权人书面同意转移的债务以及或有债的安排，能够保障本公司相关利益不会受到损失。

4、独立财务顾问对负债转移的核查意见

经核查，独立财务顾问认为：截至本报告书摘要出具日，中国服装尚未进一步收到任何债权人以任何方式通知本公司不同意本次债务转移；中国服装对本次重大资产重组涉及债务转移事项已采取切实可行的措施，中国恒天、洋丰股份及其实际控制人出具的承诺并且有能力有效保障未出具同意函的债权人的利益，同时消除了上市公司作为债务人的潜在风险；《重组协议》系各签署方真实意思表示，且不违反法律、法规的规定，其约定的操作措施和安排具有可操作性。因此，本次重大资产重组的债务转移安排不会对本次重大资产重组顺利实施造成不利影响。

（七）最近三年资产评估、交易、增资或改制情况

中国服装最近三年发生资产评估，交易、增资及改制等历史沿革情况请参见"第二节/五、公司控股权变动及重大资产重组情况/（三）最近三年资产评估、交易情况"。

十三、拟置出资产的评估说明

（一）评估结论

中天华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，采用公认的评估方法，对中国服装纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

1、资产基础法评估结论

采用资产基础法对中国服装的全部资产和负债进行评估，得出评估基准日2013年2月28日的评估结论如下：

资产账面价值40,592.19万元，评估值55,903.54万元，评估增值15,311.35万元，增值率37.72%。

负债账面价值23,949.42万元，评估值23,949.42万元，评估无增减值。

净资产账面价值16,642.77万元，评估值31,954.12万元，评估增值15,311.35万元，增值率92.00%，资产评估结果汇总详见下表：

单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	13,361.71	13,355.98	-5.73	-0.04
非流动资产	27,230.48	42,547.56	15,317.08	56.25
其中：长期股权投资	21,093.18	32,661.72	11,568.54	54.84
固定资产	4,947.18	7,251.41	2,304.23	46.58
无形资产	710.55	2,155.75	1,445.20	203.39
其中：土地使用权	709.84	2,154.55	1,444.71	203.53
递延所得税资产	479.57	478.67	-0.90	-0.19
资产总计	40,592.19	55,903.54	15,311.35	37.72
流动负债	23,949.42	23,949.42	0.00	0.00
负债总计	23,949.42	23,949.42	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	16,642.77	31,954.12	15,311.35	92.00

2、收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业净资产价值进行评估。中国服装在评估基准日2013年2月28日的净资产账面值为16,642.77万元，评估后的净资产价值为23,332.85万元，评估增值6,690.08万元，增值率40.20%。

（二）评估结果的差异分析及最终结果的选取

1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的净资产价值为23,332.85万元，比资产基础法测算得出的净资产价值31,954.12万元，低8,621.27万元。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，两种评估方法适用的价值标准不同引起评估结果的差异。

2、评估结果的选取

中国服装为服装制造行业，根据天职国际出具的编号为天职京SJ[2013]1222号审计报告，截至2013年2月28日公司利润-2,177.41万元，账面净资产总额为31,530.73万元，净资产收益率远低于行业平均水平，其盈利能力较弱，资产设备全部发挥应有效益，收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，由于企业盈利能力弱且受经营管理能力和市场竞争影响较大，收益法不能准确地反映企业净资产的市场价值；资产基础法从资产构建角度客观地反映了企业净资产的市场价值；相对而言，资产基础法比收益法更能体现企业市场价值，由此得到公司净资产在基准日时点的价值为31,954.12万元。

（三）资产基础法评估各项资产的具体情况

1、流动资产

流动资产的评估项目包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。具体构成如下：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
货币现金	1,466.92	1,466.92		
交易性金融资产	66.95	66.95		
应收账款	2,037.84	2,037.84		
预付账款	2,696.65	2,696.65		
其他应收款	1,449.20	1,452.79	3.59	0.25%
存货	5,644.14	5,634.83	-9.31	-0.16%
流动资产合计	13,361.71	13,355.98	-5.72	-0.04%

2、长期股权投资

截至2013年2月28日，长期股权投资评估情况如下：

单位：万元

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增值率
1	中纺联	38.22%	2,835.05	6,633.47	133.98%
2	上海金汇	100.00%	3,958.46	6,648.80	67.96%
3	浙江汇丽	70.00%	13,309.67	18,387.42	38.15%
4	中服文化	99.00%	990.00	992.04	0.21%
合 计			21,093.18	32,661.72	54.84%

长期投资合计调整后账面值21,093.18万元，评估值32,661.72万元，评估增值11,568.55万元，增值率54.84%，评估增值的原因是由于：被投资企业固定资产中房产增值造成净资产增值所致。

长期股权投资基本情况如下：

（1）浙江汇丽

公司名称：浙江汇丽印染整理有限公司

公司地址：杭州市萧山区衣二场

法定代表人：高建幸

注册资本：2,500万美元

公司类型：合资企业（台、港、澳资）

营业执照注册号：企独浙杭总副字第004777号

经营范围：生产：高档印染面料的印染及后整理加工；销售：本公司生产产品。截至评估基准日，浙江汇丽实收资本为2,500万美元，股东名称、出资额和出资比例如下：

单位：万美元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	香港 邦良发展有限公司	750.00	30.00%
2	中国服装	1,750.00	70.00%
合 计		2,500.00	100.00%

浙江汇丽近3年1期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2013年2月28日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	53,907.87	50,283.00	52,488.56	52,315.26
负债	33,611.53	29,174.69	30,063.44	30,188.77
净资产	20,296.34	21,108.31	22,425.12	22,126.49
项 目	2013年1-2月	2012年度	2011年度	2010年度
主营业务收入	3,210.67	15,609.28	26,687.80	31,806.83
利润总额	-810.19	-1,319.24	412.83	1,074.82
净利润	-811.97	-1,316.81	298.63	789.68

（2）上海金汇

公司名称：上海金汇投资实业有限公司

公司地址：上海市浦东新区浦电路489号16楼

法定代表人：战英杰

注册资本：4,381万元

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：310115000002593

经营范围：机电设备及配件、五金矿产品、化工产品（除危险品）、轻工产品项目总承包及开发、制造、代理、安装和调试，自营和代理各类商品和技术的进出口、但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外，国内贸易，实业投资，附设分支机构（涉及许可经营的凭许可证经营）。

截至评估基准日，上海金汇实收资本为4,381万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	中国服装	4,381	100%
合 计		4,381	100%

上海金汇近3年1期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2013年2月28日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	5,346.90	5,108.71	6,599.20	9,359.02
负债	1,410.94	1,193.79	2,720.41	5,574.65
净资产	3,935.96	3,914.92	3,878.79	3,784.37
项 目	2013年1-2月	2012年度	2011年度	2010年度
主营业务收入	2,036.66	14,012.99	24,187.57	17,994.45
利润总额	29.45	7.79	105.75	336.02
净利润	20.75	38.54	102.09	300.13

（3）中纺联

公司名称：中纺联股份有限公司

公司地址：上海市浦东新区东方路989号14层

法定代表人：张建瑛

注册资本：10,000万元

公司类型：股份有限公司（非上市）

营业执照注册号：310000000093640

经营范围：自营和代理除国家组织统一联合经营的出口商品和国家实行核定公司经营的进口商品以外的其他各类商品（包括两纱两布）和技术的进口业务；经营进料加工和"三来一补"业务，经营对销贸易和转口贸易；纺织原料、纺织服装、家用纺织品的生产、加工；上述进出口商品的国内销售，仓储，实业投资，资产管理，商务咨询，纺织科技领域内的技术开发，技术转让、技术服务、技术咨询，计算机服务与软件开发。

截至评估基准日，中纺联股本为10,000万元，股东名称、持股数量和持股比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	持股比例
1	中国服装	3,822.46	38.22%
2	上海立马科技发展有限公司	2,658.11	26.58%
3	安徽华茂集团有限公司	950.86	9.51%
4	纺织国际贸易促进中心	817.74	8.18%
5	北京京棉纺织集团有限责任公司	760.69	7.61%
6	石家庄常山纺织集团有限责任公司	552.75	5.53%
7	无锡市第一棉纺织厂	190.17	1.90%
8	新乡市华羽纺织有限责任公司	190.17	1.90%
9	湖北襄棉集团有限责任公司	57.05	0.57%
合 计		10,000.00	100.00%

中纺联近3年1期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2013年2月28日	2012年12月31日	2011年12月31日	2010年12月31日
总资产	36,051.35	37,512.39	37,617.98	31,019.54
负债	25,497.08	26,372.30	26,633.29	21,342.94
净资产	10,554.26	11,140.09	10,984.69	9,676.60
项 目	2013年1-2月	2012年度	2011年度	2010年度
主营业务收入	10,089.12	97,045.66	92,485.88	103,466.10
利润总额	-583.62	256.35	535.60	688.65
净利润	-585.74	155.35	363.87	576.25

（4）中服文化

公司名称：中服文化传媒有限公司

公司地址：北京市朝阳区安贞西里三区26号楼17层

法定代表人：战英杰

注册资本：5,000万元

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：110105014798850

经营范围：许可经营项目：制作、发行动画片、专题片、电视纪艺，不得制作时政新闻及同类专题、专栏等广播电视节目（广播电视节目制作经营许可证有效期至2014年6月4日）；经营演出及经纪业务（营业性演出许可证有效期至2013年12月31日）。一般经营项目：组织文化艺术交流活动；设计、制作、代理、发布广告；会议及展览服务；企业策划；经济贸易咨询；企业管理咨询；摄影服务。

截至评估基准日，中服文化实收资本为1,000万元，股东名称、出资额和出资比例如下：

单位：万元

序号	股东名称	出资额	出资比例
1	中国服装	990	99%
2	上海金汇	10	1%
合 计		1,000	100%

中服文化成立于2012年，近1年1期经审计的主要财务数据如下表所示：

单位：万元

项 目	2013年2月28日	2012年12月31日
总资产	1,002.13	1,003.14
负债		0.99
净资产	1,002.13	1,002.15
项 目	2013年1-2月	2012年度
主营业务收入	—	21.00
利润总额	-0.03	2.87
净利润	-0.03	2.15

3、固定资产

本公司固定资产主要由房屋建筑物与设备类资产构成，具体评估情况如下：

单位：万元

科目名称	账面净值	评估价值	增值额	增值率
房屋建筑物类合计	4,315.01	6,698.79	2,383.78	55.24%
固定资产-房屋建筑物	3,879.18	6,666.79	2,787.61	71.86%
固定资产-构筑物及其他辅助设施	435.83	32.00	-403.83	-92.66%
设备类合计	632.16	552.62	-79.54	-12.58%
固定资产-机器设备	264.44	210.84	-53.60	-20.27%
固定资产-车辆	286.54	281.95	-4.59	-1.60%
固定资产-电子设备	81.18	59.84	-21.35	-26.29%
固定资产合计	4,947.18	7,251.41	2,304.24	46.58%

固定资产的增值主要是房屋建筑物的增值和机器设备的减值导致。

房屋建筑物类资产净值增值67.12%，造成本次评估增值的主要原因为：

（1）建筑材料及人工费水平较构建时上涨幅度较大；

（2）房地产市场价格上涨；

（3）建筑物类资产会计折旧年限短于评估使用的经济寿命年限，造成评估净值增值率大于评估原值增值率。

设备类资产减值的主要原如下：

机器设备：账面价值为改制时评估基准日的市场价格，当时尚未有增值税抵扣的相关政策规定，本次评估按照基准日的状况重置价值计算，按照不含增值税价格为基准确定评估值，因此造成评估原值减值；

运输车辆：由于部分车辆购置年代较早，近年来车辆市场价格下降导致评估原值减值；

电子设备：由于电子产品市场价格大幅度下降，造成电子设备评估减值。

4、无形资产

本次评估的无形资产为中国服装所使用的土地使用权，共一宗土地，总面积30,388.58平方米，账面值709.84万元，评估值2,154.55万元，评估增值1,444.71万元，增值率203.53%。土地登记状况具体如下：

宗地编号	土地使用证号	证载土地使用者	宗地座落	土地用途	土地使用权类型	土地使用权到期日	土地面积（m2）
1	京通国用2009出第016号	中国服装	通州区西集镇任辛庄村通香路南侧	工业	出让	2047年7月12日	30,388.58

上述30,388.58平方米宗地（京通国用2009出第016号）属工业用地，因近年来该区域土地价值有大幅度提高，导致本次评估值与账面值相比有大幅度的增值。该土地的具体评估情况如下：

估价对象的具体价格定义见下表：

宗地名称	估价期日土地使用权类型	估价设定土地使用权类型	估价期日的登记用途	估价设定用途	估价设定使用年限（年）	估价期日实际开发程度	估价设定开发程度	备注
中国服装基地	出让	出让	工业	工业	长期	红线外"五通"、红线内"五通及场地平整"	红线外"五通"、红线内"五通及场地平整"	红线外"五通"指通路、供水、排水、通电及通讯

本次评估价格是指在现状利用条件下，满足上述用途、使用年期、开发程度等各项评估设定条件，于评估基准日2013年2月28日的正常市场条件下的国有出让土地使用权价格。

（1）方法选择

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于北京市基准地价修正体系发布年代较早，因此不采用基准地价修正法评估；又由于委估对象宗地不是投资性土地，无法采用收益法评估。考虑到待估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料；同时，北京市工业用地交易案例较多，可采用市场法评估。

综上所述，本次估价采用市场法评估进行评估。

（2）估价过程

① 选择实例时，根据待估宗地的具体情况，应符合以下要求：

A. 选择3个以上（包括3个）比较实例；

B. 土地用途相同；

C. 处于同一供需圈内，土地级别应相近；

D. 土地交易类型相同，发生正常交易；

E. 影响地价的区域特性和个别条件相近；

F. 评估期日相近，交易时间差异最长不超过2年；

G. 统一价格基础。

② 案例选择：

案例A

行政区	110112000				
项目名称	北京市通州经济开发区东区（D27部分地块、D28部分地块）工业用地				
项目位置	通州区经济开发区东区				
面积(公顷)	2.7259			土地来源	新增建设用地
土地用途	工业用地			供地方式	挂牌出让
土地使用年限	50			行业分类	医药制造业
土地级别	一级			成交价格(万元)	1,702.51
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	成交单价(元/㎡) 625
	1	2012/1/1	1702.51		
土地使用权人	北京康胜宝泉医药科技有限公司				
约定容积率	下限	0	上限	1.2	约定交地时间 2011/11/2
约定开工时间	2012/5/1				约定竣工时间 2014/5/1
批准单位	北京市通州区人民政府				合同签订日期 2011/11/2

案例B

行政区	110112000				
项目名称	北京市通州经济开发区东区（D-28部分地块）工业用地				
项目位置	通州区经济开发区东区				
面积(公顷)	0.5087			土地来源	新增建设用地
土地用途	工业用地			供地方式	挂牌出让
土地使用年限	50			行业分类	仪器仪表及文化、办公用机械制造业
土地级别	一级			成交价格(万元)	405
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	成交单价(元/㎡) 796
	1	2012/1/1	405		
土地使用权人	中际联合工业技术 北京 准限公司				
约定容积率	下限	0	上限	1.2	约定交地时间 2011/11/2
约定开工时间	2012/5/1				约定竣工时间 2014/5/1
批准单位	北京市通州区人民政府				合同签订日期 2011/11/2

案例C

行政区	110112000				
项目名称	通州区永乐店三倍村村东工业用地				
项目位置	通州区永乐店三倍村村东				
面积(公顷)	3.4464			土地来源	新增建设用地
土地用途	工业用地			供地方式	挂牌出让
土地使用年限	50			行业分类	废弃资源和废旧材料回收加工业
土地级别	八级			成交价格(万元)	2,360.08
分期支付约定	支付期号	约定支付日期	约定支付金额(万元)	备注	成交单价(元/㎡) 685
	1	2010/11/16	2360.08		
土地使用权人	北京润泰环保科技有限公司				
约定容积率	下限	0.8	上限	0	约定交地时间 2011/9/17
约定开工时间	2011/10/15				约定竣工时间 2013/3/15
批准单位	北京市通州区人民政府				合同签订日期 2011/9/17

③ 比较因素选择

根据待估宗地所处区域及规划条件，选择了3个与待估宗地具有最大可比性的实例，主要考虑以下影响待估宗地价格的主要因素：

A. 交易日期：确定地价指数；

B. 交易情况：是否属于正常、公平、自愿的交易，有无特殊交易；

C. 土地使用年限：在土地交易或评估基准时点，该土地的剩余使用年限；

E. 区域因素：主要有交通条件、基础设施条件、产业聚集程度等；

F. 个别因素：主要有宗地的形状、地形、面积。

④ 修正系数的修正标准说明

A. 交易期日：以评估基准日为100，根据交易期日的地价指数与评估基准日地价指数比值乘以100，确定修正系数；

B. 交易情况：正常交易取100，抵债拍卖98，急售97；

C. 交易方式：招拍挂、转让100，协议出让98；

D. 土地剩余使用年期系数：

由于待估宗地与比较实例的剩余使用年限不一致，所以要对其进行年期修正。

K=1-1/（1+r）n

式中：K——年期修正系数

r——土地还原利率

n——评估对象剩余使用年限

公式：r=安全利率+风险调整值

其中：安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值是根据评估对象所处地区的土地市场相对于一年期国债年或银行一年期定期存款，对其投资风险的影响程度而确定。

本次评估中，根据评估基准日时中国人民银行2012年7月6日公布的一年期存款利率3.00%，确定安全利率取3.00%；同时，根据考虑北京市目前的社会经济发展及土地市场状况，风险调整值为4.89%，所以，土地还原利率取7.89%。

E. 其他修正系数选取说明

影响因素 \ 优劣程度		优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集度		大中型企业多	大中型企业较多	中小型企业较多	企业较少	企业少
修正系数		102	101.5	100	99	97
内部交通条件	距交通站点的距离（m）	<200	201~400	401~600	601~800	>800
	交通线路数（条）	>4	3~4	2	1	无
	道路级别（宽度）（m）	20~40	12~19	7~11	<7	无
外部交通条件	距火车站距离（km）	<0.5	0.5~2.0	2.0~5.0	5.0~8.0	>8.0
	距港口距离（km）	<0.5	0.5~2.0	2.0~5.0	5.0~8.0	>8.0
	距机场距离（km）	<20	20~25	25~30	30~40	>40
	距长途汽车站距离（km）	<0.4	0.4~1.5	1.5~3.0	3.0~5.0	>5.0
修正系数		102	101	100	99	98
基础设施		七通	六通	五通	四通	三通
修正系数		104	102	100	98	96
宗地条件评价	规模	>20hm	10~20hm	10~3hm	1~3hm	<1.0hm
	宗地形状	104	102	100	98	96
	宗地整形度	矩形且比例适中	矩形且长宽比相对较大，较合理	近似矩形、梯形	规则多边形	畸地、不规则多边形
	修正系数	104	102	100	98	96

⑤ 比较因素条件及系数的确定

比较因素条件确定表

比较因素 \ 比较项名称		待估宗地	比较实例A	比较实例B	比较实例C
交易价格(元/㎡)		待估	625.00	796.00	685.00
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易期日		2013年02月28日	2011年11月2日	2011年11月2日	2011年9月17日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		转让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地剩余使用年期		34.36	50	50	50
区域因素	产业集聚程度	较好	一般	好	好较
	交通便捷度	一般	较好	较好	较好
	区域土地利用方向	较好	较好	一般	较好
	临路状况	临主干道	临次干道	临主干道	临次干道
	区域基础设施状况	五通	五通	五通	五通
	环境状况	一般	一般	一般	一般
个别因素	规划限制	有限制	有限制	有限制	有限制
	宗地形状	较好	较好	较好	较好
	宗地内基础设施状况	五通	五通	五通	五通

⑥ 比较因素系数的确定

比较因素条件系数确定表

比较因素 \ 比较项名称		待估宗地	比较实例A	比较实例B	比较实例C
交易价格(元/㎡)		待评估	625.00	796.00	685.00
土地用途		100	100	100	100
交易期日		100	95	95	95
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地剩余使用年期系数		0.9274	0.9776	0.9776	0.9776
区域因素	产业集聚程度	100	98	102	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	临路状况	100	98	100	98
	区域基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
个别因素	规划限制	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地内基础设施状况	100	100	100	100

其中：土地剩余使用年期系数（委估宗地至评估基准日，剩余使用年限为34.36年。）

$K_B=1-1/(1+r)^n$

$=1-1/(1+7.89\%)^{34.36}$

$=0.9274$

$K_A=K_B=K_C=1-1/(1+7.89\%)^{50}$

$=0.9776$

⑦ 比较因素系数及结果计算

比较因素系数及结果计算表

比较因素 \ 比较项名称		待估宗地	比较实例A	比较实例B	比较实例C
交易价格(元/㎡)		待评估	625.00	796.00	685.00
土地用途		——	1.0000	1.0000	1.0000
交易期日		——	1.0526	1.0526	1.0526
交易情况		——	1.0000	1.0000	1.0000
交易方式		——	1.0000	1.0000	1.0000
土地剩余使用年期系数修正		——	0.9487	0.9487	0.9487
区域因素	产业集聚程度	——	1.0204	0.9804	1.0000
	交通便捷度	——	1.0000	1.0000	1.0000
	区域土地利用方向	——	1.0000	1.0000	1.0000
	临路状况	——	1.0204	1.0000	1.0204
	区域基础设施状况	——	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	——	1.0000	1.0000	1.0000
个别因素	规划限制	——	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	——	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地内基础设施状况	——	1.0000	1.0000	1.0000
修正后可比实例价格（元/平方米）			649.86	779.31	698.01
宗地评估价格（元/平方米）			709		

因上述A、B、C三个实例的比准价格接近，取上述三个实例的比准价格算数平均值作为市场比较法的结论：709元/㎡。

（3）评估结果及增减值分析

经过上述评估程序，得待估宗地土地使用权单价及总价状况如下表：

单位：万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
土地使用权	709.84	2,154.55	1,444.71	203.53%

土地使用权账面价值为709.84万元，评估价值为2,154.55万元，评估增值1,444.71万元，增值率为203.53%