

本报告依据中国资产评估准则编制

许昌市亨通房地产开发有限公司  
拟破产清算涉及的土地使用权项目

## 资产评估报告

豫远评报字（2022）第 C-005 号  
（共 1 册，第 1 册）



河南远大房地产土地资产评估有限公司

报告日期：二〇二二年四月十八日

## 目 录

声 明 .....	2
摘 要 .....	3
资产评估报告.....	5
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人.....	5
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	7
八、评估程序实施过程和情况.....	8
九、评估假设.....	8
十、评估结论.....	9
十一、特别事项说明.....	9
十二、资产评估报告使用限制说明.....	10
十三、资产评估报告日.....	11
附件	
一、河南省许昌市中级人民法院《民事裁定书》【（2019）豫 10 民破 2 之 13 号】	
二、《国用土地使用证》复印件	
三、委托人承诺函	
四、资产评估师承诺函	
五、资产评估机构营业执照复印件	
六、资产评估机构备案证明复印件	
七、签字资产评估师职业资格证书登记卡	
八、资产评估明细表	

## 声 明

为使资产评估报告使用人合理理解并恰当使用本资产评估报告，我们特声明如下：

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

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

委托人以及相关部门在使用本资产评估报告时，对因忽视本资产评估报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本公司不承担相应责任。

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

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。我们对评估对象的价值进行估算并发表意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。

五、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和意见受资产评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单及评估所需资料由委托人及被评估单位提供并经其确认；提供资料并保证其所提供资料的真实性、合法性、完整性，是委托人和被评估单位的责任。

八、本资产评估报告是根据委托人及被评估单位提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

九、我们与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委

托人及被评估单位没有现存或者预期的利益关系，对委托人及被评估单位不存在偏见。

十、我们已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查，并对勘察的客观性、真实性承担责任。我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注和查验，但本资产评估报告不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力，我们已提请委托人及被评估单位完善产权以满足出具资产评估报告的要求，并对发现的问题进行了如实披露，本资产评估报告使用人应自行核对和鉴别委托人的产权证明，以确定委估资产的产权归属，若因资料失实或有隐匿而导致评估结论失实的，本公司不承担相应责任。

十一、对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，评估公司不承担责任。

十二、本资产评估报告需加盖公章作为一个整体时有效，复印件无效。

十三、如发现本资产评估报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

# 许昌市亨通房地产开发有限公司拟破产清算 涉及的土地使用权项目 资产评估报告

豫远评报字（2022）第 C-005 号

## 摘 要

河南远大房地产土地资产评估有限公司接受许昌市亨通房地产开发有限公司破产管理人的委托，对许昌市亨通房地产开发有限公司的土地使用权在 2022 年 3 月 3 日的市场价值进行评估。

评估目的：为许昌市亨通房地产开发有限公司破产清算提供价值参考。

评估对象和评估范围：许昌市亨通房地产开发有限公司位于许昌市东大街中段的一宗土地，土地权证编号为许市国用（2004）字第 004000048 号，用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 09 月 04 日，使用权面积为 889.7 平方米，在评估基准日地面建有建筑物。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2022 年 3 月 3 日。

评估方法：基准地价修正法。

经评估，委估土地使用权于评估基准日 2022 年 3 月 3 日的市场价值为人民币 4,793,700.00 元（大写：人民币肆佰柒拾玖万叁仟柒佰元整），具体详见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，即 2022 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 2 日。

### 特别事项说明：

本次评估未考虑地上建筑物及房地产权不相一致等因素对土地价值的影响。

本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下确定的现行价格，没有考虑其可能承担的抵押、担保、或有负债、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响等事宜，以及特殊交易行为可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。若评估条件发生变化，本次评估的评估结论一般会失效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告正文中所描述评估结论成立的假设、限定条件、特别事项对评估结论的影响。

本资产评估报告仅供委托人及资产评估报告中列示的其他资产评估报告使用人为本次评估目的参考使用，除法律法规另有规定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，本资产评估报告全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体上。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告正文全文。

# 许昌市亨通房地产开发有限公司拟破产清算 涉及的土地使用权项目 资产评估报告

豫远评报字（2022）第 C-005 号

许昌市亨通房地产开发有限公司破产管理人：

河南远大房地产土地资产评估有限公司接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，选用恰当评估方法，实施了必要的评估程序，对许昌市亨通房地产开发有限公司的土地使用权在 2022 年 3 月 3 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

委托人：许昌市亨通房地产开发有限公司破产管理人。许昌市中级人民法院于 2019 年 2 月 19 日作出（2019）豫 10 民破 2 之 2 号民事决定书，指定河南先利律师事务所和河南天时达律师事务所为该案件联合管理人。

被评估单位：许昌市亨通房地产开发有限公司，统一社会信用代码：91411000711245864Y，类型：有限责任公司（自然人投资或控股），住所：许昌市七一路 371 号，法定代表人：郑培峰，注册资本：2700 万元，成立日期：1995 年 06 月 29 日，经营范围：房地产开发经营；五金、电器批发、零售；建材、铝合金制品、金属材料、机电设备、汽车配件的销售、房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

其他资产评估报告使用人为许昌市中级人民法院。

## 二、评估目的

2022 年 3 月 3 日河南省许昌市中级人民法院《民事裁定书》【（2019）豫 10 民破 2 号之 13 号】裁定：宣告许昌市亨通房地产开发有限公司破产。

许昌市亨通房地产开发有限公司拟进行破产清算，需对该经济行为所涉及的许昌市亨通房地产开发有限公司的土地使用权进行评估，为本次破产清算提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

本次评估对象和评估范围：许昌市亨通房地产开发有限公司位于许昌市东大街中段的一宗土地，土地权证编号为许市国用（2004）字第 004000048 号，用途为城镇混合住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 09 月 04 日，使用权面积为 889.7 平方米，在评估基准日地面建有建筑物。

纳入评估范围的资产与委托确定的资产范围一致。

### 四、价值类型

根据本次委托评估目的及本评估业务对市场条件和评估对象的要求，本次评估的价值类型选用“市场价值”。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 3 月 3 日，上述评估基准日是以河南省许昌市中级人民法院《民事裁定书》【（2019）豫 10 民破 2 之 13 号】确定的破产日期为依据。

### 六、评估依据

#### 1. 行为依据

（1）河南省许昌市中级人民法院《民事裁定书》【（2019）豫 10 民破 2 之 13 号】。

#### 2. 法律、法规依据

（1）《中华人民共和国企业破产法》（2006 年 8 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第四十六号公布）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020 年 01 月 01 日实施）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订，2020 年 01 月 01 日实施）；



(5) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；

(6) 其他涉及资产评估的有关法律、法规。

### 3. 准则依据

- (1) 《资产评估准则—基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- (2) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- (3) 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (4) 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- (5) 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (6) 《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (7) 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- (8) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (9) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (10) 《资产评估准则术语2020》（中评协〔2020〕31号）。

### 4. 权属依据

- (1) 《国有土地使用证》复印件；
- (2) 委托人提供的其他相关资料。

### 5. 取价依据

评估人员市场调查与询价取得的有关资料。

### 6. 其他参考依据

《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

## 七、评估方法

根据资产评估准则的规定，执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本逼近法、市场法、收益法和基准地价修正法等评估方法的适用性，选择评估方法。

由于评估对象规划开发完成后为住宅用地，且所在区域难以收集到较多此类出租案例，土地客观年收益或年租金难以测算与剥离，故不适宜采用收益法评估；

评估对象开发建设完成后，难以确定开发完成后的不动产总价及客观开发利

润，故此次评估不宜选用假设开发法；

成本逼近法主要用于评估成片的国有出让用地，适合于土地市场欠发育，少有交易的地区或类似的土地价格评估，较少用于国有住宅、商服、办公用地价格评估；故本次评估不宜采用成本逼近法。

评估对象所在区域为老城区，土地交易市场不活跃，难以选择到与估价对象相类似的近期已经发生交易的纯土地市场交易案例，故不适宜采用市场法评估。

许昌市目前实施的基准地价体系颁布于2019年5月5日，能够完全反应待估宗地所在区域目前地价水平，故本次采用基准地价修正法进行评估。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项；接受委托，明确评估目的、评估范围、评估基准日；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划。

### （二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过现场勘查，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。评估人员从各种可能的途径获取评估资料，包括从委托人及被评估单位获取的资料、直接从市场等渠道独立获取的资料，以及从各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，对委估资产进行数据处理，分项评定估算，初步得出评估结果。

### （四）编制和提交评估报告阶段

根据评估计算确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人就评估报告有关内容进行必要沟通并出具初稿；经充分沟通后向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

1. 资产持续使用假设，即评估时假定被评估资产按照原有的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上能继续使用。

2. 交易假设，即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设，即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 评估对象产权清晰、完整，无任何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵，可在公开市场上自由转让。

4. 委托人提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。我们的评估在很大程度上依赖委托人及被评估单位所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的核查，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

5. 本次评估假设土地的取得、开发建设及利用符合规划，未考虑地上已建建筑物及房地产权不相一致对土地价值的影响。

6. 评估对象所处的社会经济环境和所执行的税赋和税率等政策无重大变化。

7. 无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

## 十、评估结论

根据评估目的，遵循评估原则，履行评估程序，在对评估对象了解市场行情的基础上，采用适宜的评估方法，经过评定估算，并结合评估经验及对影响评估对象价格的诸因素的分析，委估资产于评估基准日 2022 年 3 月 3 日的市场价值为人民币 4,793,700.00 元（大写：人民币肆佰柒拾玖万叁仟柒佰元整），具体详见资产评估明细表。

本评估结论的使用有效期为一年，即 2022 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 2 日。

## 十一、特别事项说明

1. 本评估结论是对 2022 年 3 月 3 日这一评估基准日时点委估资产价值的反映，本机构对评估基准日以后委估资产数量、价值发生变化的不承担责任。

2. 本资产评估报告是根据委托人及被评估单位提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

3. 本次评估未考虑地上建筑物及房地产权不相一致等因素对土地价值的影响。

4. 对可能存在影响评估结论的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作出说明而评估人员根据专业经验不能获悉的情况下，本公司不承担责任。

5. 产权持有人应承担因拥有本报告所涉及资产而可能存在的负债。

6. 本评估结论不作为评估对象可实现价格的保证。

7. 本资产评估报告不作为任何形式的产权证明文件。

8. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下确定的现行价格，没有考虑其可能承担的抵押、担保、或有负债、查封、未决诉讼或任何其他可能存在的诉讼所可能产生的任何影响等事宜，以及特殊交易行为可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和不可抗力对资产价格的影响。若评估条件发生变化，本次评估的评估结论一般会失效。

9. 在本资产评估报告基准日后有效期内，若评估对象或评估对象价格标准发生变化并对其评估价值产生明显影响时，委托人应重新委托评估机构进行评估。

## 十二、评估报告使用限制说明

1. 本报告及评估结论仅为本报告设定的评估目的服务，仅供委托人办理破产清算案件时确定评估对象在评估基准日的价值提供参考，当用于其他目的，本报告评估结论无效。

2. 本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担

责任。

3. 除委托人、被评估单位和本资产评估报告记载的使用人使用之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

5. 评估结论具有很强的时效性，在一定的条件下得出的意见只能适用于特定时期。随着政治、经济、社会等状况的变化，评估对象的价格或者价值可能发生很大的变化。因此，本资产评估报告以委估资产在市场无重大波动情况下有效期为一年，即有效期自 2022 年 3 月 3 日至 2023 年 3 月 2 日。

6. 本资产评估报告是不可分割的整体，仅在完整无缺的情况下方发生法律效力。任何断章取义或缺页少项、以及使用复印件，均不能说明评估情况和意见，也不具有法律效力，未经本公司同意，不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于任何公开媒体上，法律、法规规定以及被评估单位另有约定的除外，本公司亦不承担由此引起的任何法律责任。

以上假设条件、特别事项说明及使用限制说明等事项造成评估报告合法使用人的任何损失均与本公司无关，本公司亦不承担任何责任，提请报告使用人关注。

本报告出具后，如委托人提供了对评估范围和评估价值有较大影响的补充资料，本评估结果或可做相应补充调整。

### 十三、评估报告日

本资产评估报告于 2022 年 4 月 18 日出具。

法定代表人：

资产评估师：

资产评估师：

河南远大房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年四月十八日