

**宜都东阳光化成箔有限公司拟转让宜都市枝城镇
楼子河村的国有工业用地使用权**

评估报告

开元评报字[2016]143号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一六年三月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评 估 报 告	5
一、委托方及产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	14
十一、特别事项说明	15
十二、评估报告使用限制说明	15
十三、评估报告日	17
评 估 报 告 附 件	18



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，遵循了相关法律、法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中所收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；我们认为本评估报告中载明的假设条件在评估基准日是合理的，当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、评估报告中的评估结论是在评估假设和限制条件下，为本评估报告列明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的价值参考意见，仅在评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告和评估结论，不应当将评估结论视为是对评估对象可实现价格的保证。因使用不当造成的后果与签署本报告的注册资产评估师及所在机构无关。

七、我们及所在机构具备从事本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。本次评估除已在评估报告中披露的引用其他机构或专家的工作外，没有引用其他机构或专家的工作成果。

宜都东阳光化成箔有限公司拟转让宜都市枝城镇 楼子河村的国有工业用地使用权

评估报告摘要

开元评报字[2016]143号

宜都东阳光化成箔有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用基准地价系数修正法和成本逼近法对贵公司拟转让的土地使用权于2016年2月15日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要报告如下：

一、评估目的：

根据宜都东阳光化成箔有限公司《董事会决议》，拟将委估宗地进行转让，本次评估目的是为委托方转让委估国有建设用地使用权提供市场价值参考。

二、评估对象和范围：宜都东阳光化成箔有限公司拟转让土地位于宜都市枝城镇楼子河村，土地使用权面积为 115811.00 平方米，土地用途为工业用地。本次评估未申报账面值。

三、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

四、评估基准日

本次评估基准日为 2016 年 2 月 15 日。

五、评估方法

本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法对评估对象进行评估。

六、评估结论

经评估，在评估基准日 2016 年 2 月 15 日，评估对象评估价值总额为 4,551.37 万元（大写：人民币肆仟伍佰伍拾壹万叁仟柒佰圆整）。具体评估结果如下：

资产评估结果明细表

序号	土地名称	权证号	土地权利人	土地位置	土地用途	土地使用权类型	面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
1	东阳光工业园五期新建地块	都市国用(2012)第090109号	宜都东阳光化成箔有限公司	宜都市枝城镇楼子河村	工业用地	出让	115811	393	4551.37

七、评估报告及结论使用有效期

按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即自 2016 年 2 月 15 日起至 2017 年 2 月 14 日止。

八、特别事项说明

1、本次评估地价内涵

委估宗地为工业用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》（都市国土文[2012]85号），本次评估对象所在宗地规划容积率为不得低于 0.6、不得大于 1.2，以上为面积为 193388 平方米大地块的规划容积率，本次评估对象仅为该宗地其中一部分，土地面积为 115811 平方米，由于地块尚未完成转让和分割，故无单独的规划指标，本次评估时按整宗地的规划容积率设定为容积率进行测算，最终本次估价根据最有效利用原则设定委估宗地容积率为 1.2。委估宗地证载土地使用权类型为出让，故本次评估设定委估宗地土地使用权类型为出让。委估宗地证载土地使用权终止日期为 2062 年 9 月 11 日，截止本次评估基准日，剩余土地使用权年限为 46.57 年。在现场勘查时点，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内通路、场地平整、正在开发利用。

综上，本次评估设定的地价内涵为：在评估基准日 2016 年 2 月 15 日，宗地使用权面积为 115811 平方米，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，容积率为 1.2，剩余土地使用年限为 46.57 年，开发程度为宗地红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内“通路、场地平整”，无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价格。

2、在本次评估过程中，我机构注意到：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》第 16 条，受让人同意在该出让合同下建设项目于 2012 年 9 月 20 日开工，2013 年 9 月 20 日完工，受让人不能按期开工，受让人应提前 30 天向出让人申请

延期，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。根据现场查勘，评估对象土地使用权地上建设项目尚处于施工中，现已超出了出让合同约定的完工日期。依据《闲置土地处置办法》（2012年6月1日国土资源部令第53号）第十四条闲置土地按照下列方式处理：a 未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；b 未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。基于多方面原因，评估机构难以查证造成工期顺延至今的原因，本次评估中未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注评估对象或可能存在的风险。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2016 年 3 月 18 日。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

宜都东阳光化成箔有限公司拟转让宜都市枝城镇 楼子河村的国有工业用地使用权 评估报告

开元评报字[2016]143号

宜都东阳光化成箔有限公司：

开元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用基准地价系数修正法和成本逼近法对贵公司拟转让的土地土地使用权于2016年2月15日的市场价值进行了评估：

一、委托方及产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、委托方及产权持有者简介

本次评估的委托方、产权持有者均为宜都东阳光化成箔有限公司。

(1) 委托方、产权持有者简介

名称：宜都东阳光化成箔有限公司

类型：有限责任公司

住所：宜都市滨江路 34 号

法定代表人：张光芒

注册资本：壹亿肆仟肆佰伍拾叁万玖仟陆佰壹拾元整

成立日期：2001 年 4 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：生产、科研、销售全系列化成箔产品

2、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，其他的评估报告使用者为与本评估报告载明的评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为产权持有者及其股东、受让资产的单位或个人和国家法律法规规定的评估报告使用者（证券监督管理机构或部门等）。

二、评估目的

根据宜都东阳光化成箔有限公司《董事会决议》，拟将委估宗地进行转让，本次评估 评估目的是为委托方转让委估国有建设用地使用权提供市场价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一） 评估对象与评估范围内容

1、 评估的评估对象与评估范围

宜都东阳光化成箔有限公司拟转让土地位于宜都市枝城镇楼子河村，本次委估对象证载土地使用权面积为**193,388.00**平方米，本次评估面积（即拟转让面积）为**115,811.00**平方米，土地用途为工业用地。

2、 委托评估的资产类型、账面金额

本次委估资产为工业用地，本次评估未申报账面值。

3、 委托评估的资产权属状况

（1） 土地权属状况

根据委托方提供的委估资产《国有土地使用证》，土地使用权人为宜都东阳光化成箔有限公司，土地所有权属于国家。土地权属登记状况如下表：

序号	产权证号	权利人	土地坐落	权属性质	土地使用权类型	土地用途	宗地号	土地使用权面积(m ²)	土地使用权终止日期
1	都市国用(2012)第090109号	宜都东阳光化成箔有限公司	枝城镇楼子河村	国有建设用地使用权	出让	工业用地	09-06-00-0636	115811.00	2062年11月9日

（2） 他项权利状况

评估人员对上述委估对象的他项权利状况进行了关注，截止本次评估基准日，评估对象未设置抵押、担保等他项权利。

（二） 实物资产的分布情况及特点

本次评估的工业用地位于宜都市枝城镇楼子河村，本次委估对象证载土地使用权面积为**193,388.00**平方米，本次评估面积（即拟转让面积）为**115,811.00**平方米，土地用途为工业用地，宗地形状为较规则多边形，四面临厂区水泥路，截止评估基准日，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内“通路、场地平整”（委估宗地内尚有小部分地块未彻底实现通路）。该宗土地属于楼

子河东阳光工业园区五期土地。

四、价值类型及其定义

1、价值类型及其选取：资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型(投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等)。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本评估项目的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件，选取适宜的价值类型，并与委托方就本次评估的价值类型达成了一致意见，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

3、选择价值类型的理由：从评估目的看，本次评估目的是为宜都东阳光化成箔有限公司拟转让其位于宜都市枝城镇楼子河村、土地面积为 115,811.00 平方米的土地使用权提供于评估基准日的市场价值参考依据。该经济行为是一个正常的市场经济行为，按市场价值交易一般较能为交易各方所接受；从市场条件看，随着资本市场的进一步发展，资产转让将日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；从价值类型的选择与评估假设的相关性看，本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响；从价值类型选择惯例看，当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2016 年 2 月 15 日。评估基准日是由委托方确定，该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、产权所有者提供的同意土地转让经济行为的《董事会决议》；

(二) 法律、法规及国家标准依据

1、《中华人民共和国土地管理法》(1999 年 1 月 1 日起施行，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)；

- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1995年1月1日起施行,2009年8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修订);
- 3、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国第62号主席令,2007年10月1日起执行);
- 4、《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》(国务院令1990年第55号);
- 5、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(自1995年12月1日起施行);
- 6、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号);
- 7、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3号);
- 8、国土资源部关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》(国土资发[2006]307号);
- 9、国土资源部监察部《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》(国土资发[2009]101号);
- 10、《中华人民共和国耕地占用税条例》(国务院令2007年第511号);
- 11、《闲置土地处置办法》(2012年6月1日国土资源部令第53号);
- 12、《湖北省土地管理实施办法》(1999年9月27日湖北省第九届人民代表大会常务委员会第十二次会议修订);
- 13、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)。
- 14、其他相关地方法规和文件。

(三) 评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》;
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》;
- 3、《资产评估准则——评估报告》;
- 4、《资产评估准则——评估程序》;
- 5、《资产评估准则——不动产》;
- 6、《资产评估准则——工作底稿》;
- 7、《资产评估准则——业务约定书》;
- 8、参照《企业国有资产评估报告指南》;
- 9、《资产评估价值类型指导意见》。
- 10、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;
- 11、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18508—2014);

12、《城镇土地分等定级规程》(中华人民共和国国家标准 GB/T 18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1、产权持有者出具的《评估委托书》；

2、产权持有者提供的《国有建设用地使用权出让合同》(都市国土文[2012]85号)及税费缴纳凭证复印件；

3、产权持有者提供的《东阳光铝产业后备发展土地征地协议书》及征地款支付凭证复印件；

4、产权持有者提供的测绘机构宜都市北斗星科技发展有限公司出具的拟转让宗地红线图；

5、其他相关资料。

(五) 评估取价依据

1、《湖北省物价局省国土资源厅关于宜昌市城区及所辖县(市)城区土地级别与基准地价的批复》(鄂价工服规(2013)229号)及宜昌市物价局、宜昌市国土资源局《关于宜都市建制镇基准地价更新成果的批复》(宜价服[2009]51号)；

2、《湖北省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》(鄂政发〔2014〕12号)；

3、湖北省人民政府关于印发《湖北省建设用地统征包干暂行办法》的通知(鄂政发[1997]5号)；

4、湖北省人民政府关于印发《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》的通知(鄂政发[1999]52号)；

5、湖北省财政厅湖北省地方税务局关于印发《湖北省耕地占用税适用税额标准》的通知(鄂财税发[2008]8号)；

6、《宜都市人民政府关于印发《宜都市征地补偿搬迁安置补偿办法(试行)》的通知》(都政发〔2016〕2号)；

7、宜都市人民政府关于印发《宜都市项目征地拆迁工作实施意见》的通知(宜都市人民政府信息公开 2013-09-03)；

8、财政部 国家发展改革委《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》

（财税〔2014〕101号）；

9、2016年《宜都市政府工作报告》和《2015年宜都市国民经济和社会发展统计公报》；

10、《宜都市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》；

11、评估对象所在区域的区位条件、地价水平等评估相关资料；

12、中国人民银行公布的对应评估基准日的利率。

（六）评估人员实地调查资料

1、评估对象权利状况调查资料；

2、评估对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

3、评估对象位置、地形、基础设施调查资料；

4、评估对象利用现状及周边环境照片。

七、评估方法

（1）评估方法介绍

根据《资产评估准则-不动产》、《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法和路线价法等几种方法，不同的估价方法从不同的角度反映了委估宗地在一定权利状态和一定时间点的价格水平，但各种方法的适用条件、方法特点、资料要求有所不同，从而在估价实务中，需根据评估目的、委估宗地的实际状况和所在地区的房地产市场资料等因素选择合适的估价方法。

（2）评估方法的选取：

委估宗地为工业用地，该类用地通常为开发后利用，对本次评估对象来说，该宗地将修建非标准工业厂房自用，较难单独产生收益，即使出租收益性亦不明显也不稳定，故不适宜采用收益还原法估价；委估宗地作为工业用地，将为企业进行工业生产自用，故不适宜采用剩余法估价；委估宗地所在区域没有足够可比的交易案例，故难以选用市场法进行测算；湖北省未制定路线价及标定地价，故不适宜采用路线价法及标定地价法评估。

委估宗地所在区域近年有征地案例，能确定区域土地的客观取得费用，故适宜采用成本逼近法进行估价；委估宗地位于宜都市基准地价的覆盖范围之内，根据2013年12

月27日开始实施的《湖北省物价局省国土资源厅关于宜昌市城区及所辖县（市）城区土地级别与基准地价的批复》（鄂价工服规〔2013〕229号）文件，故可选用基准地价系数修正法进行估价。

综上所述，为使评估结果客观、准确，确定选用基准地价系数修正法和成本逼近法进行估价，然后综合分析两种方法的估价结果，作出最终估价结论。

(1) 成本逼近法

①成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

式中：V—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—相关税费

R_1 —投资利息

R_2 —开发利润

R_3 —土地增值收益

(2) 基准地价系数修正法

①基本原理

基准地价是不同土地级别不同用途土地的平均地价水平，同一级土地内的宗地由于区位条件的差异使得宗地地价与基准地价存在差异，根据地价影响因素对基准地价与宗地地价进行修正，从而求取宗地地价。

②计算公式

根据《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014），本次基准地价系数修正法计算公式如下：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V1b: 某一用途土地在某一土地级上的基准地价

ΣK_i : 宗地地价修正系数

K_j : 评估基准日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

八、评估程序实施过程和情况

整体评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后, 与委托方沟通、了解评估项目基本项目, 拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点, 提交针对性的尽职调查资料清单, 资产评估申报表等样表, 要求产权持有单位或被评估企业进行评估准备工作。

3、辅导填表

与产权持有单位相关工作人员联系, 布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

(二) 尽职调查现场评估阶段

1、审阅核对资料

对产权持有单位提供申报资料进行审核、鉴别, 对发现的问题协同企业做出调整。

2、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实, 对申报的土地进行详细勘查、并做好记录。

3、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点, 确定评估的具体模型及方法。

4、评定估算

根据确定的评估途径及方法, 对评估对象评估结果进行测算, 并起草相关评估说明。

(三) 评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析, 对评估结果进行必要调整、修正和完善, 确定资产初步评估结论, 并起草评估报告书, 提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得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、持续使用假设

持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）特殊假设条件

1、假设委估资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。

2、假设委估资产所有者所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化，除特别说明外，有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设评估对象所涉及的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

5、假设委托方提供的资料真实、合法、完整。

6、本次评估基准日为 2016 年 2 月 15 日，现场勘查日为 2016 年 3 月 14 日，评估中假设评估对象基准日状况与勘察时点一致。

(三) 上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

(一) 评估结论

经评估，在评估基准日 2016 年 2 月 15 日，评估对象评估价值总额为 4,551.37 万元（大写：人民币肆仟伍佰伍拾壹万叁仟柒佰圆整）。具体评估结果如下：

资产评估结果明细表

序号	土地名称	权证号	土地权利人	土地位置	土地用途	土地使用 权类型	面积(平方 米)	评估单价 (元/平方 米)	评估总 价(万 元)
1	东阳光 工业园 五期新 建地块	都市 国用 (2012) 第 090109 号	宜都东阳光 化成箔有限 公司	宜都市 枝城镇 楼子河 村	工业用地	出让	115811	393	4551.37

(二) 评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

(2) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ①过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ②特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

（三）评估结论的效力

本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

（三）重大期后事项

无。

（四）特别处理事项

1、本次评估地价内涵

委估宗地为工业用地，根据《国有建设用地使用权出让合同》（都市国土文[2012]85号），本次评估对象所在宗地规划容积率为不得低于0.6、不得大于1.2，以上为面积为193388平方米大地块的规划容积率，本次评估对象仅为该宗地其中一部分，土地面积为115811平方米，由于地块尚未完成转让和分割，故无单独的规划指标，本次评估时按整宗地的规划容积率设定为容积率进行测算，最终本次估价根据最有效利用原则设定委估宗地容积率为1.2。委估宗地证载土地使用权类型为出让，故本次评估设定委估宗地土地使用权类型为出让。委估宗地证载土地使用权终止日期为2062年9月11日，截止本次评估基准日，剩余土地使用权年限为46.57年。在现场勘查时点，委估宗地实际开发程度为红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内通路、场地平整、正在开发利用。

综上，本次评估设定的地价内涵为：在评估基准日2016年2月15日，宗地使用权面积为115811平方米，使用权类型为出让，土地用途为工业用地，容积率为1.2，剩余土地使用年限为46.57年，开发程度为宗地红线外“五通”（通上下水、电、路、讯、气），红线内“通路、场地平整”，无抵押、担保等他项权利限制条件下的市场价格。

2、在本次评估过程中，我机构注意到：根据委托方提供的《国有建设用地使用权出让合同》第16条，受让人同意在该出让合同下建设项目于2012年9月20日开工，2013年9月20日完工，受让人不能按期开工，受让人应提前30天向出让人申请

延期，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。根据现场查勘，评估对象土地使用权地上建设项目尚处于施工中，现已超出了出让合同约定的完工日期。依据《闲置土地处置办法》（2012年6月1日国土资源部令第53号）第十四条闲置土地按照下列方式处理：a 未动工开发满一年的，由市、县国土资源主管部门报经本级人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费。土地闲置费不得列入生产成本；b 未动工开发满两年的，由市、县国土资源主管部门按照《中华人民共和国土地管理法》第三十七条和《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条的规定，报经有批准权的人民政府批准后，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。基于多方面原因，评估机构难以查证造成工期顺延至今的原因，本次评估中未考虑上述事项对评估结论的影响，提请报告使用者关注评估对象或可能存在的风险。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

（三）本评估报告书的使用权归委托方所有；本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构书面许可并审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）按现行规定，本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算；评估目的在评估基准日后的一年内实现时，能以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项进行调整），超过一年，须重新进行评估；在评估基准日后的评估报告有效期内，若资产质量与数量发生变化时，应根据原评估方法对其进行相应调整，若资产价格标准发生变化或对评估结论产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新评估。

十三、评估报告日

本评估报告的评估报告日为 2016 年 3 月 18 日。

开元资产评估有限公司

法定代表人（授权人）：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一六年三月十八日

评 估 报 告 附 件

- 1、委托方及产权持有者的营业执照（复印件）；
- 2、委托方及产权持有者承诺函；
- 3、《国土使用权证》复印件；
- 4、《国有建设用地使用权出让合同》复印件
- 5、委估对象位置示意图及照片；
- 6、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 7、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 8、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 9、业务报告签发签署授权书。