

珠海清华科技园创业投资有限公司股东 拟转让股权涉及其股东全部权益价值项目 评估说明

万隆评报字（2014）第1119号

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一四年四月二十一日

目 录

第一部分 关于专用说明材料使用范围的声明.....	1-1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2-1
第三部分 资产基础法评估说明.....	3-1
第四部分 评估结论及分析.....	4-1

第一部分 关于专用说明材料使用范围的声明

评估说明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。

万隆（上海）资产评估有限公司

二〇一四年四月二十一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产基础法评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围

1. 评估对象为珠海清华科技园创业投资有限公司的股东全部权益价值。
2. 评估范围为评估对象涉及的被评估企业的全部资产与负债，具体内容如下表：

项 目	账面金额（元）
流动资产	76,392,114.91
可供出售金融资产	81,686,330.00
长期投资	93,715,196.27
固定资产	101,749,422.51
在建工程	632,634.98
无形资产	45,976,334.50
资产总额	400,152,033.17
流动负债	51,676,364.14
长期负债	16,768,798.88
负债总额	68,445,163.02
净资产	331,706,870.15

3. 权属状况

（1）截止评估基准日，珠海清华科技园创业投资有限公司3项房屋建筑物均已办理产权证。

（2）委估土地使用权计1宗，位于珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号。上述1宗土地使用权面积共计144,585.17m²，已办理土地使用权证。

清查中未发现评估范围内的资产存在权属方面的瑕疵事项和评估范围内的负债不需要由被评估企业承担的事项。

（二）实物资产的分布情况及特点

1. 实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

实物资产名称	单位	数量	分布情况	存放地点
房屋建筑物	幢	3	公司园区内	
设备—电子设备及其他设备	台（套）	906	公司园区内	
车辆	辆	5	公司区域	

2. 实物资产的技术特点及使用情况。

房屋建筑物于 2003 年建造的行政区、生活区等设施，电子设备及其他主要为中央空调、各种规格电梯、各种电脑、空调、打印机、复印机、实验仪器等 126 项共 906 台（套），其余为车辆 5 辆，目前均处于正常使用状态，被评估企业对设备类资产进行日常维护和管理。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间

由资产注册评估师为项目负责人，组织评估人员根据评估计划的安排，明确各专业负责人及清查工作分工，开展对被评估企业的现场清查工作。现场清查工作自 2014 年 4 月 7 日至 2014 年 4 月 13 日结束。

（二）主要清查过程

1.被评估企业自查：评估机构派出专人指导被评估企业自查，通过对企业人员培训，提出自查及评估填表要求，由被评估企业按《企业国有资产评估指南》的要求，填制各类资产、负债清查评估明细申报表，撰写《关于进行资产评估有关事项的说明》。

2.清查核实：评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式进行调查，获取评估业务所需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

3.汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否满足评估阶段工作的要求，并撰写《资产清查核实情况说明》。

（二）影响资产核实的事项及处理方法。

因受客观条件的限制，力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司和珠海清华科技园创业投资有限公司只提供涉及长期股权投资部分财务资料。

处理方法：根据各被投资单位的具体情况，评估方法确定如下：

（1）深圳力合通信有限公司，根据珠海清华科技园创业投资有限公司与深圳市顺捷信息技术有限公司于 2013 年 10 月 25 日签订的股权转让协议，珠海清

华科技园创业投资有限公司将所持有的该公司 20% 的股权以 400 万元人民币的价格转让给深圳市顺捷信息技术有限公司，截止评估基准日，深圳市顺捷信息技术有限公司已支付此次股权转让款的 90% 即 360 万元人民币。评估值按已签订的转让价确定。

(2) 三亚力合高科技创新园开发有限公司，根据三亚力合高科技创新园开发有限公司各股东与上海嘉鑫置业有限公司签订的《三亚力合高科技创新园开发有限公司之股权转让框架协议》，三亚力合高科技创新园开发有限公司所有股东将持有的 100% 的股权转让给上海嘉鑫置业有限公司，协议约定三亚力合高科技创新园开发有限公司股权转让总对价为 16,000 万元人民币，因此，被评估单位持有的三亚力合高科技创新园开发有限公司 10% 股权按股权转让协议约定的 16000 万元乘以持股比例确定。

(3) 深圳市力锐视清信息技术有限公司，根据委托方与被评估单位提供的相关资料。截止评估基准日，深圳市力锐视清信息技术有限公司已停止经营且资不抵债，审计已计提了全额的长期投资减值准备，评估值按零确定。

(4) 珠海博佳冷源设备有限公司 2013 年投资，投资时间较短，评估值按账面值确定。

(5) 海南东盛弘蟒业科技股份有限公司，被评估单位所占股权比例较低，同时，海南东盛弘蟒业科技股份有限公司近几年经营状况不稳定，起伏落差较大，难以采用收益法或市场法进行评估，评估值以基准日长期股权投资单位账面净资产乘以股权投资比例确定。

(6) 深圳市力合教育有限公司，被评估单位股权比例为 20%，目前该企业经营情况良好。国内 A 股基本无教育、培训类上市公司，本次评估以收益法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

(7) 剩余 5 家长期投资公司，皆可找到相类似的可比上市公司，本次评估以市场法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

被评估单位所占长期投资单位股权比例较低，且力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司和珠海清华科技园创业投资有限公司提供的长期股

权投资相关资料有限，故本次评估不适用资产基础法进行评估。评估人员采用了市场法、收益法等方法对长期投资单位进行了评估，但受限于委托方及被评估单位提供资料的局限性，可能对评估值的准确性有一定的影响。

（三）核实结论

本次评估前，由大华会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所对被评估企业评估基准日的会计报告进行了审计，被评估企业也已按审计报告审定的财务数据进行资产评估明细表的申报，经现场对委估资产的清查、核实，确定珠海清华科技园创业投资有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符。所有委托评估的资产为正常使用中的资产。

三、资产基础法评估技术说明

1. 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。

1.1. 现金

现金账面值为 2,820.71 元，由人民币组成，存放在珠海清华科技园创业投资有限公司财务部。库存现金的评估采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对。

现金倒推法计算公式为：

基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

人民币以核实后的账面值确认评估值。

经上述评估，现金评估值为 2,820.71 元。

1.2. 银行存款

银行存款账面值为 41,522,875.83 元， 银行存款共有 9 个账户，全部为人民币存款。

对银行存款采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，金额平衡相符后，抽查日后发生的凭证或检查基准日后对账单，验证未达账项的真实性。经通过银行函证，基准日没有发现影响净资产事宜。

银行存款中有 1300 万元交通银行的 7 天通知存款以及 2000 万元招商银行的对公智能定期存款理财产品，理财产品存款按面值加上持有期利息确定评估值。

定期存款持有期利息=定期存款本金×年利率÷360×存款天数。

1300 万元交通银行的 7 天通知存款以及 2000 万元的对公智能定期存款持有期利息计算结果如下:

开户银行	存款本金 (万元)	年利率	利息起息日	利息结息日	存款 天数	应收利息 (元)
交通银行	1,300	1.35%	2013-11-22	2014-3-31	129	62,887.50
招商银行	2,000	2.85%	2014-3-3	2014-3-31	28	44,333.33
合计						107,220.83

经评估, 银行存款评估值为 41,630,096.66 元。

2. 应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

评估人员通过对企业提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容, 对照总账、明细账、会计凭证、经营合同和有关文件资料进行清查核实, 了解企业对应收款项的管理制度和执行情况, 确定其真实性和可靠性, 对金额较大或时间较长款项进行逐项核验, 发函询证或替代测试。

2.1 应收账款

应收账款账面原值金额 1,176,052.53 元, 计 34 笔, 坏账准备 23,867.46 元, 应收账款净额为 1,152,185.07 元, 主要系公司出租房产应收的租金。评估人员通过对公司提供的应收款项明细表上应收款项的户名、发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实, 确定其真实性和可靠性, 对金额较大的逐项核验和进行函证。对未回函实施替代程序测试。

借助于历史资料和现在的调查情况, 具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。经过评估人员对账龄分析和了解, 该公司因客户众多, 财务在发票入账和货款进账存在几天时间差异, 导致期末余额挂账, 对于超过 1 年以上的应收账款, 经评估人员了解, 主要为实际开票金额和入账金额存在角、分尾差导致挂账。因尾差较小, 且客户多为长期客户, 账务滚动发生, 产生坏账的可能性较小, 应能够全额回收。综合以上情况, 应收账款按核实后账面值评估。

应收账款评估值 1,176,052.53 元, 坏账准备按规定评估为零。

2.2 预付账款

预付账款账面金额 192,000.00 元, 预付账款主要为企业因采购览讯冷却塔预付的款项, 评估人员在审核相关协议、依据及财务凭证的基础上, 通过发函询证、

替代测试进行分析。预付账款共 1 笔明细，账龄在一年以内，预付款均为公司能正常收回相应劳务或资产的款项，故按核实后账面值确定评估值。

预付账款的评估值为 192,000.00 元。

2.3 其他应收款

其他应收款账面原值金额 33,573,531.53 元，坏账准备 51,298.23 元，其他应收款净额 33,522,233.30 元。共 18 笔，主要为应收关联公司力合股份有限公司 30,000,000.00 元，应收珠海华冠电子有限公司 2,117,041.08 元，珠海力合环保有限公司 1,131,900.00 元往来款、公司员工借用的备用金等。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大的款项抽查了原始入帐凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实，同时，评估人员进行了账龄分析：

经分析，上述款项坏账的可能性较小，本次按照核实后账面值确定评估值，坏账准备评估为零。

其他应收款评估值 33,573,531.53 元，坏账准备按规定评估为零。

应收款项评估结果

项 目	账面值	评估值	增减值
应收账款	1,176,052.53	1,176,052.53	23,867.46
应收账款坏账准备	23,867.46	0.00	- 23,867.46
预付账款	192,000.00	192,000.00	0.00
其他应收款	33,573,531.53	33,573,531.53	51,298.23
其他应收款坏账准备	51,298.23	0.00	- 51,298.23

3. 可供出售金融资产

1、基本情况

可供出售金融资产账面值为 81,686,330.00 元，其中取得成本为 14,768,127.22 元，公允价值变动为 66,918,202.78 元，主要为投资的拓邦股份、数码视讯股票，经与中国中投证券有限责任公司兰州民主东路证券营业部对账单核实，企业拥有的 2 只股票数量与账面申报数量一致。具体投资情况如下：

证券代码	证券名称	持股数量	投资额 (RMB 元)	账面价值	投资日期	经营情况
002139	拓邦股份	5,691,000	7,605,796.56	52,527,930.00	2001 年 12 月 14 日	正常经营
300079	数码视讯	1,340,000	7,162,330.66	29,158,400.00	2009 年 8 月 31 日	正常经营
合计			14,768,127.22	81,686,330.00		

2、评估方法：

拓邦股份、数码视讯均为中国证券市场（上海、深圳交易所）的上市公司，有明确的交易市价（股票价格），故采用市场法进行评估。

评估值=评估基准日股票收盘价格×股数

3、评估计算

珠海清华科技园创业投资有限公司持有拓邦股份 5,691,000 股，持有数码视讯 1,340,000 股。

（1）持有拓邦股份股权可供出售金融资产评估计算

2014 年 3 月 31 日拓邦股份收盘为 9.23 元/股

珠海清华科技园创业投资有限公司持有拓邦股份 5,691,000 股权评估值

$$=5,691,000 \times 9.23$$

$$=52,527,930.00 \text{ 元}$$

（2）持有数码视讯股权评估计算

2014 年 3 月 31 日数码视讯均价收盘价为 21.76 元/股

珠海清华科技园创业投资有限公司持有数码视讯 1,340,000 股股权评估值

$$=1,340,000 \times 21.76$$

$$=29,158,400.00 \text{ 元}$$

经评估被评估企业可供出售金融资产评估价值如下表：

被投资单位名称	持股数量	投资金额	账面金额	评估价值
深圳拓邦股份有限公司	5,691,000	7,605,796.56	52,527,930.00	52,527,930.00
北京数码视讯科技股份有限公司	1,340,000	7,162,330.66	29,158,400.00	29,158,400.00
合计		14,768,127.22	81,686,330.00	81,686,330.00

4. 长期股权投资

4.1 长期股权投资概况

长期股权投资账面金额为 93,715,196.27 元，被投资企业共 11 户。具体情况如下：

金额单位：元

公 司 名 称	投资成本	账面价值	投资比例	投资日期	经营情况
珠海华冠电子有限公司	20,094,727.83	21,148,435.03	11.79%	2004	正常经营
珠海华冠电容器有限公司	10,400,000.00	17,983,190.74	20.00%	2002	正常经营
珠海博佳冷源设备有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	15.00%	2013	正常经营
三亚力合高科技创新园开发有限公司	8,560,000.00	8,560,000.00	10.00%	2009	正常经营
深圳力合华清创业投资有限公司	5,394,988.62	5,394,988.62	14.67%	2009	正常经营
珠海市司迈科技有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	15.00%	2012	正常经营
海南东盛弘麟业科技股份有限公司	4,800,000.00	4,800,000.00	2.88%	2009	正常经营
珠海力合环保有限公司	4,000,000.00	6,189,082.49	10.00%	2002	正常经营
深圳力合通信有限公司	4,000,000.00	4,052,303.77	20.00%		股权转让中
深圳市力合教育有限公司	2,000,000.00	10,587,195.62	20.00%	2004	正常经营
深圳市力锐视清信息技术有限公司	1,800,000.00	0.00	13.00%	2008	停业状态
合计		93,715,196.27			

4.2 长期股权投资评估方法

被评估单位所占长期投资单位股权比例较低，力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司和珠海清华科技园创业投资有限公司提供的长期股权投资相关资料有限，不适用资产基础法进行评估。根据各被投资单位的具体情况，评估方法确定如下：

（1）深圳力合通信有限公司，根据珠海清华科技园创业投资有限公司与深圳市顺捷信息技术有限公司于 2013 年 10 月 25 日签订的股权转让协议，珠海清华科技园创业投资有限公司将所持有的该公司 20% 的股权以 400 万元人民币的价格转让给深圳市顺捷信息技术有限公司，截止评估基准日，深圳市顺捷信息技术有限公司已支付此次股权转让款的 90% 即 360 万元人民币。评估值按已签订的转让价确定。

(2) 三亚力合高科创新园开发有限公司，根据三亚力合高科创新园开发有限公司各股东与上海嘉鑫置业有限公司签订的《三亚力合高科创新园开发有限公司之股权转让框架协议》，三亚力合高科创新园开发有限公司所有股东将持有的100%的股权转让给上海嘉鑫置业有限公司，协议约定三亚力合高科创新园开发有限公司股权转让总对价为 16,000 万元人民币，因此，被评估单位持有的三亚力合高科创新园开发有限公司 10%股权按股权转让协议约定的 16000 万元乘以持股比例确定。

(3) 深圳市力锐视清信息技术有限公司，根据委托方与被评估单位提供的相关资料。截止评估基准日，深圳市力锐视清信息技术有限公司已停止经营且资不抵债，审计已计提了全额的长期投资减值准备，评估值按零确定。

(4) 珠海博佳冷源设备有限公司 2013 年投资，投资时间较短，评估值按账面值确定。

(5) 海南东盛弘蟒业科技股份有限公司，被评估单位所占股权比例较低，同时，海南东盛弘蟒业科技股份有限公司近几年经营状况不稳定，起伏落差较大，难以采用收益法或市场法进行评估，评估值以基准日长期股权投资单位账面净资产乘以股权投资比例确定。

(6) 深圳市力合教育有限公司，被评估单位股权比例为 20%，目前该企业经营情况良好。国内 A 股基本无教育、培训类上市公司，本次评估以收益法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

(7) 剩余 5 家长期投资公司，皆可找到相类似的可比上市公司，本次评估以市场法确定长期投资单位的股东全部权益价值，然后将被投资单位股东全部权益价值评估值乘以股权比例计算确定评估值。

4.3 长期股权投资评估过程

4.3.1 珠海华冠电子有限公司

(1) 企业概况

企业名称：珠海华冠电子有限公司

住所：珠海市高新区唐家湾镇华冠路 1 号

法定代表人：高振先

注册资本：人民币 9000 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 3 日

经营范围：生产经营片式电解电容器、电子产品专用生产设备以及自产产品的销后服务。

（2）近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	159,041,329.70	162,186,356.00	139,305,920.10	164,997,982.88
负债总额	54,354,965.80	55,378,937.92	35,277,938.24	90,177,844.52
所有者权益	104,686,363.90	106,807,418.08	104,027,981.86	74,820,138.36
营业总收入	4,754,654.68	53,498,744.97	50,571,197.44	50,105,383.39
利润总额	-2,121,054.18	2,897,461.78	1,721,341.67	-4,668,022.24
净利润	-2,121,054.18	2,779,436.22	442,943.50	-4,668,022.24

（3）评估值的确定

经分析珠海华冠电子有限公司的经营范围，评估人员选取了中航光电、振华科技和法拉电子作为对比公司。上述三家对比公司的情况简介如下：

对比公司一：

股票简称：中航光电，股票代码：002179。

公司是中国航空工业第一集团公司控股的股份制企业，也是国内专业致力于光、电连接器技术研发、生产、销售，并全面提供整套连接器应用解决方案的知名军工企业。公司拥有高密度圆形电连接器、圆形线簧电连接器、矩形线簧结构电连接器、光纤光缆连接器四条国军标生产线，GJB599 系列型谱被列入总装科研项目。公司全面通过 ISO9001(2000)质量体系认证，公司光无源器件首批取得信息产业部电信设备进网许可证，电源系列产品通过 TUV、UL 及 CE 认证。

对比公司二：

股票简称：振华科技，股票代码：000733。

公司为股份制大型企业，主要从事电子信息产品的研制生产和销售，其主导产品有：以片式钽电容器、片式电阻器、片式电感器、片式二、三极管、厚膜混合集成电路和高压真空开关管为代表的新型电子元器件；以程控交换机、电子电话机(移动、无绳及可视电话机)为代表的通信整机；以电力自动化控制系统为代

表的光机电一体化设备等。主导产品在性能、质量以及市场占有率上均处于国内同类产品先进水平，并且全部通过 ISO9001: 2000 质量管理体系认证和国军标质量体系认证。

对比公司三：

股票简称：法拉电子，股票代码：600563。

公司是一家专业从事薄膜电容器和薄膜电容器用金属化膜制造与研发的上市公司，以贴近市场的技术研发、一流的品质和服务、快速灵活的反应速度等竞争优势获得了全球客户的认可，为各类整机客户如照明、通讯、家电、电源、工业控制、汽车电子、绿色能源等提供薄膜电容器"一站式"解决方案，产品行销全球，成为各个领域龙头企业的主力供应商。公司是世界一流的薄膜电容器制造商，通过 ISO/TS16949、ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 等标准认证，拥有实力雄厚的研发中心和经验丰富的技术服务团队。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS），据此计算目标公司的股权价值。各项指标含义如下：

市净率（PB）——每股股价与每股净资产的比率

市盈率（PE）——每股股价和每股净利润的比率

市销率（PS）——每股股价和每股收入的比率

珠海华冠电子有限公司历年经营情况波动频繁，故评估人员选取市净率（PB）作为可比指标。

经查询 Wind 资讯金融终端并计算后，可比公司市净率指标如下表所示：

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	三期平均
中航光电	4.37	3.61	3.10	3.69
振华科技	1.18	1.08	1.53	1.26
法拉电子	2.66	2.29	3.23	2.73
平均值				2.56

制造业——电子的平均流动性折扣率为 28.76%。

评估值=长期投资单位 PB×长期投资单位基准日净资产×（1-流动性折扣）×持股比例

=2.56×10,468.64 万元×(1-28.76%)×11.76%

=2,250.96 万元

长期投资单位--珠海华冠电子有限公司评估值为 2,250.96 万元。

4.3.2 珠海华冠电容器有限公司

(1) 企业概况

企业名称：珠海华冠电容器有限公司

住所：珠海市高新区金鼎工业园华冠路 1 号华冠科技工业园 1 栋厂房第三层

法定代表人：高振先

注册资本：人民币 5200 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 12 月 3 日

经营范围：片式电容器、电子元器件、电子产品的生产、销售。

(2) 近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	104,977,846.57	105,284,893.92	104,453,354.21	116,903,432.35
负债总额	15,061,892.92	16,439,576.80	22,271,698.06	33,306,776.62
所有者权益	89,915,953.65	88,845,317.12	82,181,656.15	83,596,655.73
营业总收入	16,330,785.10	77,608,764.83	77,690,764.58	81,335,479.18
利润总额	1,427,515.38	9,959,932.09	3,410,327.00	8,323,175.03
净利润	1,070,636.53	7,963,660.97	2,585,000.42	7,161,410.80

(3) 评估值的确定

经分析珠海华冠电容器有限公司的经营范围，评估人员选取了中航光电、振华科技和法拉电子作为对比公司。上述三家对比公司的情况简介如下：

对比公司一：

股票简称：中航光电，股票代码：002179。

公司是中国航空工业第一集团公司控股的股份制企业，也是国内专业致力于光、电连接器技术研发、生产、销售，并全面提供整套连接器应用解决方案的知名军工企业。公司拥有高密度圆形电连接器、圆形线簧电连接器、矩形线簧结构电连接器、光纤光缆连接器四条国军标生产线，GJB599 系列型谱被列入总装科

研项目。公司全面通过 ISO9001(2000)质量体系认证，公司光无源器件首批取得信息产业部电信设备进网许可证，电源系列产品通过 TUV、UL 及 CE 认证。

对比公司二：

股票简称：振华科技，股票代码：000733。

公司为股份制大型企业，主要从事电子信息产品的研制生产和销售，其主导产品有：以片式钽电容器、片式电阻器、片式电感器、片式二、三极管、厚膜混合集成电路和高压真空开关管为代表的新型电子元器件；以程控交换机、电子电话机(移动、无绳及可视电话机)为代表的通信整机；以电力自动化控制系统为代表的光机电一体化设备等。主导产品在性能、质量以及市场占有率上均处于国内同类产品先进水平，并且全部通过 ISO9001: 2000 质量管理体系认证和国军标质量体系认证。

对比公司三：

股票简称：法拉电子，股票代码：600563。

公司是一家专业从事薄膜电容器和薄膜电容器用金属化膜制造与研发的上市公司，以贴近市场的技术研发、一流的品质和服务、快速灵活的反应速度等竞争优势获得了全球客户的认可，为各类整机客户如照明、通讯、家电、电源、工业控制、汽车电子、绿色能源等提供薄膜电容器"一站式"解决方案，产品行销全球，成为各个领域龙头企业的主力供应商。公司是世界一流的薄膜电容器制造商，通过 ISO/TS16949、ISO9001、ISO14001、OHSAS18001 等标准认证，拥有实力雄厚的研发中心和经验丰富的技术服务团队。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS），据此计算目标公司的股权价值。各项指标含义如下：

市净率（PB）——每股股价与每股净资产的比率

市盈率（PE）——每股股价和每股净利润的比率

市销率（PS）——每股股价和每股收入的比率

珠海华冠电容器有限公司历年经营情况稳定，故评估人员选取市盈率（PE）

作为可比指标。

经查询 Wind 资讯金融终端并计算后，可比公司市盈率指标如下表所示：

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	三期平均
中航光电	33.26	26.94	31.57	30.59
振华科技	53.23	25.86	31.67	36.92
法拉电子	12.83	13.82	17.85	14.84
平均值				27.45

制造业—电子的平均流动性折扣率为 28.76%。

评估值=长期投资单位 PE × 长期投资单位三年净利润平均值 × (1-流动性折扣) × 持股比例

=27.45 × 590.34 万元 × (1-28.76%) × 20%

=2,308.80 万元

长期投资单位--珠海华冠电容器有限公司评估值为 2,308.80 万元。

4.3.3 珠海博佳冷源设备有限公司

(1)企业概况

企业名称：珠海博佳冷源设备有限公司

住所：珠海市高新区科技创新海岸二期科技五路 1 号第一层至第三层

法定代表人：王凯旋

注册资本：人民币 5200 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2001 年 7 月 13 日

(2)评估值的确定

珠海博佳冷源设备有限公司 2013 年投资，投资时间较短，评估值按账面值确定。

长期投资单位--珠海博佳冷源设备有限公司评估值为 1,000.00 万元。

4.3.4 三亚力合高科技创新园开发有限公司

(1)企业概况

企业名称：三亚力合高科技创新园开发有限公司

企业类型：有限责任公司

（2）近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	87,754,353.55	87,949,100.56	85,660,191.64	84,557,887.38
负债总额	3,606,236.04	3,668,164.50	1,566,715.02	84,412.01
所有者权益	84,148,117.51	84,280,936.06	84,093,476.62	84,473,475.37
营业总收入	-	-	-	-
利润总额	-132,818.55	187,459.44	-424,998.75	-29,592.06
净利润	-132,818.55	187,459.44	-424,998.75	-29,592.06

（3）评估值的确定

三亚力合高科技创新园开发有限公司各股东与上海嘉鑫置业有限公司签订了《三亚力合高科技创新园开发有限公司之股权转让框架协议》，三亚力合高科技创新园开发有限公司所有股东将持有的 100%的股权转让给上海嘉鑫置业有限公司，协议约定三亚力合高科技创新园开发有限公司股权转让总对价为 16,000 万元人民币，因此，被评估单位持有的三亚力合高科技创新园开发有限公司 10%股权按股权转让协议约定的 16000 万元乘以持股比例确定。

评估值=框架协议整体估值×持股比例

=16,000.00 万元×10%

=1,600.00 万元

长期投资单位--三亚力合高科技创新园开发有限公司评估值为 1,600.00 万元。

4.3.5 深圳力合华清创业投资有限公司

（1）企业概况

企业名称：深圳力合华清创业投资有限公司

注册资本：人民币 3800 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2009 年 9 月 15 日

经营范围：创业投资业务；代理其他创业投资企业等机构或个人的创业投资业务；创业投资咨询业务；为创业企业提供创业管理服务业务；参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。

（2）近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	41,706,355.80	41,565,392.37	38,134,275.18	9,011,288.20
负债总额	3,089,647.75	3,075,825.01	41,066.61	19,640.50
所有者权益	38,616,708.05	38,489,567.36	38,093,208.57	8,991,647.70
营业总收入	320,000.00	664,888.88	1,226,666.67	-
利润总额	169,520.92	528,478.39	1,132,630.39	-544,032.70
净利润	127,140.69	396,358.79	1,101,560.87	-544,032.70

（3）评估值的确定

经分析深圳力合华清创业投资有限公司的经营范围，评估人员选取了鲁信创投和中航投资作为对比公司。上述三家对比公司的情况简介如下：

对比公司一：

股票简称：鲁信创投，股票代码：600783。

公司是山东省鲁信投资控股集团有限公司控股的省内最大、国内具有重要影响力的专业创投机构，中国投资协会创投专委会副会长单位、山东省创业投资协会会长单位。主要投资于先进制造、现代农业、海洋经济等山东省优势产业；信息技术、节能环保、新能源、新材料、生物技术、高端装备制造等国家战略性新兴产业。通过资本及资本运作的支持，实现创业企业的快速成长和上市。

对比公司二：

股票简称：中航投资，股票代码：600705。

公司是一家以证券、租赁、期货、财务公司等金融业务和财务性实业股权投资为主要业务的公司，隶属于中国航空工业集团公司，是中国航空工业集团公司的重要平台—金融投资平台。中国航空工业集团在成立之初即对内部金融资产进行整合，通过股权划转与托管方式，将证券公司、财务公司、租赁公司、信托公司、期货公司和产业基金置入公司。公司通过收购和参股的方式涉足保险和银行业，同时，积极参与集团的并购、重组，先后投资了中航重机、东安黑豹、西飞集团、中航技集团、沈飞民用航空公司、成飞民用航空公司等。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS），据此计算目标公司

的股权价值。各项指标含义如下：

市净率（PB）——每股股价与每股净资产的比率

市盈率（PE）——每股股价和每股净利润的比率

市销率（PS）——每股股价和每股收入的比率

深圳力合华清创业投资有限公司历年经营情况稳定，故评估人员选取市盈率（PE）作为可比指标。

经查询 Wind 资讯金融终端并计算后，可比公司市盈率指标如下表所示：

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	三期平均
鲁信创投	19.34	46.22	69.74	45.10
中航投资	254.11	28.79	30.62	104.51
平均值				74.80

金融业的平均流动性折扣率为 25.60%。

评估值=长期投资单位 PE×长期投资单位近两年净利润平均值×(1-流动性折扣)×持股比例

=74.80×74.90 万元×(1-25.60%)×14.67%

=611.49 万元

长期投资单位--深圳力合华清创业投资有限公司评估值为 611.49 万元。

4.3.6 珠海市司迈科技有限公司

(1)企业概况

企业名称：珠海市司迈科技有限公司

住所：珠海市唐家湾镇大学路 101 号清华科技园 A 座 506-507

法定代表人：林敏

注册资本：人民币 705.80 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2005 年 6 月 9 日

经营范围：嵌入式软件、光机电一体化设备、医疗仪器、生物医药的研发；Ⅱ类 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（含软件），Ⅱ类 6825 医用高频仪器设备（含软件），Ⅲ类 6822 医用光学器具、仪器及内窥镜设备（含软件），Ⅲ类 6825 医用高频仪器设备（含软件）的生产（许可证有效期至 2015 年 5 月 30 日）；Ⅲ类及Ⅱ类医用高频仪器设备，医用光学器具、仪器及内窥镜设备、Ⅱ类

软件的销售（许可证有效期至 2016 年 1 月 18 日）。

（2）近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	27,280,554.28	26,001,236.00	19,727,105.51	8,676,238.62
负债总额	2,390,290.76	2,453,585.85	3,219,617.29	2,547,920.78
所有者权益	24,890,263.52	23,547,650.15	16,507,488.22	6,128,317.84
营业总收入	3,653,369.88	15,073,237.67	11,860,767.76	8,457,918.91
利润总额	1,534,415.30	7,242,525.95	6,255,799.71	4,437,059.10
净利润	1,342,613.37	7,040,161.93	5,379,170.38	3,826,457.38

（3）评估值的确定

经分析珠海市司迈科技有限公司的经营范围，评估人员选取了理邦仪器、九安医疗和华润万东作为对比公司。上述三家对比公司的情况简介如下：

对比公司一：

股票简称：理邦仪器，股票代码：300206。

公司系国内领先并在全球持续快速成长的医疗电子设备供应商，主要产品均拥有自主知识产权，掌握生理信号检测、医用换能器、主控平台等核心技术。公司是国家高新技术企业，承担了 2 项国家级科技支撑计划项目；设有深圳市政府委托建设的“深圳市医用传感器企业研究开发中心”；拥有专利 47 项、核心保密技术 55 项、储备新技术 30 项。经过多年的发展，“理邦仪器”已成为国内医疗器械行业的知名品牌，本公司产科系列产品占有 21.89% 的国内市场份额，位居全国第一；心电系列产品位居国内品牌市场份额第一、出口市场份额第一；监护和超声影像系列产品在国内市场亦具有较强的影响力。

对比公司二：

股票简称：九安医疗，股票代码：002432。

公司是从事家用医疗健康电子产品生产的专业厂家，集研发、生产、国内外销售于一体，成功推广包括电子血压计、电子体温计、远红外测温仪、血糖测量仪等生理参数测试仪器，以及低频治疗仪、多路低频治疗仪、远红外加热仪、手持按摩仪等保健器材。公司占据着全球 HHCE 相关医疗仪器重要份额，仅电子血压计一个单品就已进入世界六强。公司以适宜现代家庭使用的医疗器械电子产品为核心，专研于将千家万户和现代医疗联系起来，实现医疗进入家庭，在配备

最新科技医疗设备的条件下，在病人家中实施监护、诊断、治疗、康复和保健。

对比公司三：

股票简称：华润万东，股票代码：600055。

公司致力于医用 X 射线诊断设备、磁共振成像设备、齿科诊断和治疗设备、血液健康产品的开发、生产与销售，是国内主要的医疗器械提供商之一。公司是中国医疗器械工业的骨干企业，在医用 X 射线诊断设备相关技术和医学影像技术领域处于全国领先地位，以大型血管造影和介入治疗系统、高频数字胃肠诊断系统和直接数字成像系统为代表的高端产品，其技术含量已达到国际同类产品先进水平，主导产品相继通过了欧盟 CE 产品认证和美国 FDA 产品认证。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS），据此计算目标公司的股权价值。各项指标含义如下：

市净率（PB）——每股股价与每股净资产的比率

市盈率（PE）——每股股价和每股净利润的比率

市销率（PS）——每股股价和每股收入的比率

珠海市司迈科技有限公司历年经营情况稳定，但营业范围中部分设备的许可销售期在近两年内到期，未来经营有一定的不确定因素，故评估人员选取市净率（PB）作为可比指标。

经查询 Wind 资讯金融终端并计算后，可比公司市净率指标如下表所示：

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	三期平均
理邦仪器	1.78	1.66	3.02	2.15
九安医疗	3.21	2.71	5.60	3.84
华润万东	4.33	3.43	3.70	3.82
平均值				3.27

制造业-医药、生物制品的平均流动性折扣率为 27.92%。

评估值=长期投资单位 PB×长期投资单位基准日净资产×（1-流动性折扣）×持股比例

=3.27×2,489.03 万元×（1-27.92%）×15.00%

=880.00 万元

长期投资单位--珠海市司迈科技有限公司评估值为 880.00 万元。

4.3.7 海南东盛弘蟒业科技股份有限公司

(1) 企业概况

企业名称：海南东盛弘蟒业科技股份有限公司

住所：文昌市文城镇振昌路

法定代表人：林明栋

注册资本：人民币 5000.80 万元

企业类型：股份有限公司

成立日期：2000 年 6 月 28 日

经营范围：蟒蛇养殖、加工销售、综合利用、科研，蟒蛇及其产品进口贸易，皮革、皮具、工艺产品开发销售，蟒蛇及其产品知识产权应用、转让，蟒蛇主题旅游观光项目组织，农业科技开发推广，农产品种植、销售，种苗销售（凡需行政许可的项目凭许可证经营）。

(2) 近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	136,082,352.62	139,289,633.61	127,407,769.29	160,050,604.16
负债总额	20,911,372.17	24,354,407.09	24,445,304.86	7,337,806.61
所有者权益	115,170,980.45	114,935,226.52	102,962,464.43	152,712,797.55
营业总收入	5,298,923.88	30,366,592.61	41,312,980.66	51,077,086.93
利润总额	235,753.93	12,061,445.91	2,561,033.92	12,661,398.18
净利润	235,753.93	12,061,445.91	2,540,584.39	12,581,426.93

(3) 评估值的确定

被评估单位持有海南东盛弘蟒业科技股份有限公司股权仅 2.88%。评估值以基准日长期股权投资单位账面净资产乘以股权投资比例确定。

评估值=长期投资单位账面净资产×持股比例

=11,517.10 万元×2.88%

=331.69 万元

长期投资单位--海南东盛弘蟒业科技股份有限公司评估值为 331.69 万元。

4.3.8 珠海力合环保有限公司

(1) 企业概况

企业名称：珠海力合环保有限公司

住所：珠海市吉大情侣中路 29 号

法定代表人：谢耘

注册资本：人民币 4000 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2002 年 8 月 5 日

经营范围：水质净化厂的建设、运营、管理、咨询及相关的环保项目开发。

(2) 近年经营、财务概况

单位：元

项目	2014 年 3 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	132,575,472.10	127,387,621.59	148,002,663.01	148,090,975.01
负债总额	31,952,571.34	30,307,628.45	66,251,505.66	51,087,341.50
所有者权益	100,622,900.76	97,079,993.14	81,751,157.35	97,003,633.51
营业总收入	10,879,488.22	43,932,959.02	42,403,430.84	39,842,145.63
利润总额	4,723,876.83	20,585,375.83	18,310,796.04	18,333,778.66
净利润	3,542,907.62	15,328,835.79	14,747,523.84	16,631,065.03

(3) 评估值的确定

经分析珠海力合环保有限公司的经营范围，评估人员选取了洪城水业、武汉控股和江南水务作为对比公司。上述三家对比公司的情况简介如下：

对比公司一：

股票简称：洪城水业，股票代码：600461。

公司为一家主要从事自来水供应的企业，经营自来水供应、纯净水与水质净化剂生产与销售、城市污水处理等业务，拥有青云水厂、朝阳水厂、下正街水厂、长堽水厂四个水厂，在南昌市拥有垄断的供水业务。目前公司拥有国内外先进的制水工艺设施和自动化控制系统，同时拥有一流的水质监控手段和完善的质量保证体系，其水质稳定达到和超过国家生活饮用水标准。

对比公司二：

股票简称：武汉控股，股票代码：600168。

公司是主营业务为城市给排水、污水综合治理、道路、桥梁、供气、供电、

通讯等基础设施的投资、建设和经营管理。公司上市以来，以其良好的发展前景、优良的资产质量和地区供水相对垄断的竞争优势，先后入选武汉经济技术开发区十强企业、十大纳税企业”，中国人民银行信用等级“AAA”企业。公司下属宗关水厂、白鹤嘴水厂在武汉市汉口地区的城市供水中占主导地位。公司在武汉市污水处理行业占有重要地位，公司下属武汉市水质净化厂是武汉市建设、运行最早的二级污水处理厂。

对比公司三：

股票简称：江南水务，股票代码：601199。

公司的经营范围为：自来水制售；自来水排水及相关水处理业务；供水工程的设计及技术咨询；水质检验；水表设计检测；对公用基础设施行业投资。主要经营自来水的制售、自来水排水及相关水处理业务。公司目前拥有日供水能力 93 万立方米，DN100 以上供水管网总长 600 多公里，供水人口超过 200 万，供水规模、人均供水量及各项能耗、全员劳动生产率等指标在同行业中处于领先地位，处于全国县级市供水行业前列。

采用上市公司比较法，一般是根据估值对象所处市场的情况，选取某些公共指标如市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS）等与可比公司进行比较，通过对估值对象与可比公司各指标相关因素的比较，调整影响指标因素的差异，来得到估值对象的市净率（PB）、市盈率（PE）、市销率（PS），据此计算目标公司的股权价值。各项指标含义如下：

市净率（PB）——每股股价与每股净资产的比率

市盈率（PE）——每股股价和每股净利润的比率

市销率（PS）——每股股价和每股收入的比率

珠海力合环保有限公司历年经营情况稳定，但珠海市水务管理局与公司签订的“特许权协议”中有经营年限限制，未来经营有不确定性，故评估人员选取市净率（PB）作为可比指标。

经查询 Wind 资讯金融终端并计算后，可比公司市净率指标如下表所示：

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	三期平均
洪城水业	1.80	1.97	2.92	2.23
武汉控股	1.68	1.40	1.66	1.58
江南水务	2.08	1.76	2.03	1.96
平均值				1.92

电力、煤气及水的生产和供应业的平均流动性折扣率为 29.93%。

评估值=长期投资单位 PB×长期投资单位基准日净资产×(1-流动性折扣)×
持股比例

=1.92×10,062.69 万元×(1-29.93%)×10.00%

=1,353.78 万元

长期投资单位--珠海力合环保有限公司评估值为 1,353.78 万元。

4.3.9 深圳力合通信有限公司

根据珠海清华科技园创业投资有限公司与深圳市顺捷信息技术有限公司于 2013 年 10 月 25 日签订的股权转让协议，珠海清华科技园创业投资有限公司将所持有的该公司 20%的股权以 400 万元人民币的价格转让给深圳市顺捷信息技术有限公司，截止评估基准日，深圳市顺捷信息技术有限公司已支付此次股权转让款的 90%即 360 万元人民币。评估值按已签订的转让价确定。

长期投资单位--深圳力合通信有限公司评估值为 400.00 万元。

4.3.10 深圳市力合教育有限公司

(1)企业概况

企业名称：深圳市力合教育有限公司

住所：深圳市南山区高新村南区清华大学研究院大楼 A504、A505

法定代表人：刘伟强

注册资本：人民币 1000 万元

企业类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 2 月 9 日

经营范围：投资教育业、兴办实业；国内商业、物资供销业；电子产品的技术开发、经济信息咨询、家政服务。

公司附属及联营企业：

企业名称	注册地	注册资本	拥有权益	主营业务
深圳清华大学研究院培训中心	深圳	300,000.00	100%	培训
深圳清华大学研究院国际教育学院	珠海	500,000.00	100%	培训
珠海清华科技园教育中心	珠海	1,380,000.00	100%	培训
无锡瀚德企业管理咨询有限公司	无锡	3,000,000.00	100%	培训

江苏数字信息产业园培训学院	无锡	1,000,000.00	100%	培训
北京力合紫荆教育科技有限公司	北京	1,000,000.00	100%	培训
武汉爱维特教育咨询有限公司	武汉	1,000,000.00	40%	培训
深圳清大协力科技有限公司	深圳	2,000,000.00	35%	培训
广州力合紫荆教育咨询有限公司	广州	2,000,000.00	100%	培训

(2) 近年经营、财务概况

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日
资产总额	136,988,568.88	143,353,929.87	144,825,533.53
负债总额	86,303,185.70	96,987,952.09	103,586,584.88
所有者权益	50,685,383.18	44,220,846.00	39,333,076.65
营业总收入	133,286,252.33	180,108,295.84	204,784,953.79
利润总额	16,021,320.43	14,602,468.23	18,597,333.67
净利润	11,575,785.15	9,887,769.35	13,301,476.78

(3) 评估值的确定

目前该企业经营情况良好。国内 A 股基本无教育、培训类上市公司，本次评估以收益法确定长期投资单位的股东全部权益价值。

企业提供资料有限，评估人员以报表净利润进行折现，近三年的平均净利润为 1,158 万元。

折现率根据企业绩效评价中科研设计行业净资产收益率 15%确定。

项目	2014 年 4-12 月	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	以后各年
净利润	900.00	1,200.00	1,260.00	1,323.00	1,389.15	1,458.61	1,458.61
折现率	15%	15%	15%	15%	15%	15%	15%
折现系数	0.9005	0.7830	0.6809	0.5921	0.5149	0.4477	2.98
折现值	810.44	939.64	857.93	783.33	715.21	653.02	4,353.46
合计	9,113						

评估值=长期投资单位基准日股东全部权益价值×持股比例

=9,113.00 万元×20.00%

=1,822.60 万元

长期投资单位--深圳市力合教育有限公司评估值为 1,822.60 万元。

4.3.11 深圳市力锐视清信息技术有限公司

根据委托方与被评估单位提供的相关资料。截止评估基准日，深圳市力锐视

清信息技术有限公司已停止经营且资不抵债，审计已计提了全额的长期投资减值准备，评估值按零确定。

长期投资单位--深圳市力锐视清信息技术有限公司评估值为零。

4.4 长期股权投资评估值汇总

单位：万元

序号	公司名称	账面价值	评估值
1	珠海华冠电子有限公司	2,114.84	2,250.96
2	珠海华冠电容器有限公司	1,798.32	2,308.86
3	珠海博佳冷源设备有限公司	1,000.00	1,000.00
4	三亚力合高科技创新园开发有限公司	856.00	1,600.00
5	深圳力合华清创业投资有限公司	539.50	611.49
6	珠海市司迈科技有限公司	500.00	880.00
7	海南东盛弘蟒业科技股份有限公司	480.00	331.69
8	珠海力合环保有限公司	618.91	1,353.78
9	深圳力合通信有限公司	405.23	400.00
10	深圳市力合教育有限公司	1,058.72	1,822.60
11	深圳市力锐视清信息技术有限公司	0.00	0.00
	合计	9,371.52	12,559.38

5. 固定资产

5.1 房屋建筑物

评估范围：珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号（粤房地证字第 2140541 号、粤房地证字第 2140542 号、粤房地证字第 2140540 号）。详见下表：

房地产权利状况明细表

编号	估价对象	房地产权证编号	权属人	法定用途	建筑面积 (m ²)	土地使用权共 用面积 (m ²)	土地使用权 类型	土地使用年限
1	珠海市香洲区唐家湾镇 大学路101号	粤房地证字第 2140541号	珠海清华 科技园创 业投资有 限公司	科研教 学	10,622.99	144,585.17	出让	2000年12月21日至 2050年12月21日
2	珠海市香洲区唐家湾镇 大学路101号	粤房地证字第 2140542号		科研教 学	18,863.85		出让	2000年12月21日至 2050年12月21日
3	珠海市香洲区唐家湾镇 大学路101号	粤房地证字第 2140540号		科研教 学	35,695.60		出让	2000年12月21日至 2050年12月21日

截至 2014 年 3 月 31 日，珠海清华科技园创业投资有限公司申报评估的房屋建筑物原值、账面净值，具体构成见下表：

资产名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	128,533,608.45	95,813,391.54
合 计	128,533,608.45	95,813,391.54

5.1.1 房屋建筑物概况：

委估的房屋建筑物类资产为企业的房屋建筑物，申报的房屋建筑物共计 3 项。

被评估企业珠海清华科技园创业投资有限公司位于珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园大学路 101 号内，建筑物分为生活区和行政区，主要结构为混合或钢混结构。生活区建筑物为一栋宿舍楼和一栋综合服务楼；行政区为创业大楼，分为 A、B 栋办公楼；房屋建筑物基本于 2003 年建成，主要间接用于园区内日常办公、生活。目前，除创业大楼 B 栋十层用于珠海清华行政办公外，创业大楼其余楼层以及宿舍楼、综合服务楼用于出租。

估价对象位于珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园内。估价对象整体四至：东、北面临中山大学珠海校区用地，西、南面临山体。估价对象近大学路、港湾大道，道路通达度较高；附近有“清华科技园”、“中大南门”公交站，有 7、66、75、85 等公交线路经停，近唐家湾客运站，交通便捷度较高；周边有中大珠海校区、北京师范大学珠海分校、北师大附属中学、鸡山社区卫生站、交行、中行等，公共配套较完善；周边以高校、科研教学园区为主，环境、景观较佳，商务办公环境较好。

列入评估范围的房屋建筑物主要分布在园区内，评估人员对企业委估的房屋建筑物、构筑物现场逐一清查、核对，核对委估资产的面积，记录房屋建筑物的现状，测评资产新旧程度，并在有关人员陪同下，分基础、承重结构、非承重结构、屋面、地面、内外装修、门窗、配套设施（水、暖、电）等项目，逐项进行查勘鉴别，了解房屋的使用、维护等情况。

评估人员对房屋建筑物的帐、证，权属物核对清查如下：

企业账面记载的 3 项房屋建筑物都存在，均办理了房屋所有权证且建筑面积与权证相符。

经清查，委估房屋总建筑面积 65,182.44 平方米，维护保养情况良好，均能正常使用。

5.1.2 权利状况

根据企业提供的房屋所有权证，房屋所有权人均为珠海清华科技园创业投资有限公司，具体情况如下表：

编号	估价对象	房地产证号	权利人及份额	宗地号	宗地面积 (m2)	土地用途	建筑面积 (m2)	竣工日期	土地使用年限	登记价 (元)	登记日期	备注
1	珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号	粤房地证字第2140541号	珠海清华科技园创业投资有限公司，份额100%	E-1	144585.17	科研教学	10,622.99	2003年	2000年12月21日至2050年12月21日	-	2004年6月23日	-
2	珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号	粤房地证字第2140542号	珠海清华科技园创业投资有限公司，份额100%	E-1		科研教学	18,863.85	2003年	2000年12月21日至2050年12月21日	-	2004年6月23日	-
3	珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号	粤房地证字第2140540号	珠海清华科技园创业投资有限公司，份额100%	E-1		科研教学	35,695.60	2003年	2000年12月21日至2050年12月21日	-	2004年6月23日	-

他项权利状况：

房屋建筑物无抵押、质押、担保等他项权利状况。

5.1.3 估价对象实物状况

表一：

估价对象名称		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号综合服务楼 A 区		
建筑面积		10,622.99 平方米	建筑面积	10,622.99 平方米
总楼层		共 3 层	总楼层	共 3 层
现实用途		科技园区配套饭堂、超市、办公等	现实用途	科技园区配套饭堂、超市、办公等
装修情况	外 墙	外墙漆	内 墙	瓷片、乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	耐磨转
	门	玻璃门	窗	铝合金窗
设施设备	水 电	暗装	电 梯	无
	煤 气	——	消 防	消防栓
	空 调	分体空调	其它设备	——
使用与维护	竣工年月	约于 2003 年	成新度	七成八新
	使用状况	现出租作饭堂、超市、办公使用		
	维护与保养	维护与保养状况良好		
	物业管理	园区物管		

表二：

估价对象名称		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号综合服务楼 B 区		
建筑面积		18,863.85 平方米	建筑面积	18,863.85 平方米
总楼层		共 9 层	总楼层	共 9 层
现实用途		科技园区配套宿舍	现实用途	科技园区配套宿舍
装修情况	外 墙	外墙漆	内 墙	瓷片、乳胶漆
	天 花	乳胶漆	楼地面	耐磨转
	门	玻璃门、木门	窗	铝合金窗
设施设备	水 电	暗装	电 梯	2 部电梯
	煤 气	——	消 防	消防栓
	空 调	分体空调	其它设备	——
使用与维护	竣工年月	约于 2003 年	成新度	七成八新
	使用状况	现出租作宿舍使用		
	维护与保养	维护与保养状况良好		
	物业管理	园区物管		

表三：

估价对象名称		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号创业大楼		
建筑面积		35,695.60 平方米	建筑结构	钢筋混凝土结构
总楼层		共 11 层	评估楼层	整栋
现实用途		科技园区配套科研、办公等	法定用途	科研教学
装修情况	外 墙	外墙漆	内 墙	铝塑扣板、抛光砖、乳胶漆

	天 花	铝塑扣板、石膏板、造型天花、乳胶漆	楼地面	抛光砖、耐磨转
	门	玻璃门	窗	铝合金窗
设施 设备	水 电	暗装	电 梯	4 部电梯
	煤 气	——	消 防	烟感喷淋系统、消防栓
	空 调	分体空调	其它设备	——
使 用 与 维 护	竣工年月	约于 2003 年	成新度	七成八新
	使用状况	现出租作科研、办公使用		
	维护与保养	维护与保养状况良好		
	物业管理	园区物管		

5.1.4 评估方法

常见的房地产估价方法有市场比较法、收益还原法、成本法、假设开发法和长期趋势法五种方法。根据估价对象的特点和估价目的、估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地勘察,以及遵循房地产市场价格评估的确定原则,如《房地产估价规范》5.1.4 中规定:有条件选用市场比较法进行估价的,应以市场比较法为主要的估价方法。在确定估价方法时,我们以下考虑:

1、估价对象属于建成物业,目前使用状况良好,从建筑环保的角度,不属于具有开发或再开发潜力,不适用于假设开发法;

2、目前房地产市场价格波动较大,不适应采用长期趋势法;

3、估价对象位于珠海市清华科技园,目前政策下同类物业不能分割出证,并且不能出售,无法选用市场比较法;

4、估价对象为具有潜在收益的房地产,所在片区的租赁活动较为活跃,适用于收益法使用范围。

5、考虑到估价对象为科研办公及其配套的宿舍、综合楼等,建筑结构、层数及使用年限明晰,可参考新建房屋的市场价格确定为其重置单价并结合估价对象的实际情况确定其成新率,然后采用成本法的计算公式计算出估价对象房屋的现状价格,故选取重置成本法求取估价对象建筑物价值。;

基于以上考虑，本次采用收益法和成本法进行评估。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益求取估价对象价值的方法，具体是预测估价对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取估价对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的最基本的计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$
$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 搜集有关收入和费用的资料；
- 估算潜在毛收入；
- 估算有效毛收入；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的资本比率；
- 选用适宜的计算公式求出收益价格。

重置成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，具体来说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。成本法的本质是以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值，简称积算价格。成本法是以生产费用价值论为理论依据，适用于房地产市场不发达，难以运用市场比较法的房地产估价，对于既无收益又很少出现买卖的公用建筑也适用。

成本法的基本公式为：

建筑物市场价值=重置成本×成新率

运用成本法估价应按下列步骤进行：

- 1、搜集有关成本、税费、开发利润等资料；
- 2、估算重置价格或重建价格；
- 3、估算折旧；
- 4、求出积算价格。

5.1.5 评估过程

（一）评估准备

评估人员根据珠海清华科技园创业投资有限公司提供的固定资产-房屋建筑物清查评估申报表所列内容，明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

（二）房屋建筑物现场勘查及评估调查

1、评估人员协同珠海清华科技园创业投资有限公司的资产管理人员，深入建筑物现场，逐项勘查、核对实物、核实建筑面积。详查建筑结构，建筑物质量，完工日期、平立面形状、室内外装修情况，水、暖、电等配套设施的安装使用情况，以及建筑物的拆、改、扩建情况等，将测量数据及勘查结果详细记入《房屋建筑物现状勘查表》中作为评估计算的重要依据。

2、核查资产账面价值，做到账表相符，账实相符，向基建管理人员调查了解建筑物基本情况，查询并收集有关技术文件和工程结算等资料。

3、对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、被评估房地产同一供需范围类似房地产的交易价格、与被评估资产购建及交易有关的税费进行调查咨询，收集被评估房屋建筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

（三）评定估算

依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对房屋建筑物逐一做出合理的评估计算。

（四）汇总整理

- 1、汇总评估结果；

2、撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

5.1.6 评估价值的确定

◆采用收益法进行测算

1、估价对象租金水平的确定

估价对象法定用途为科研教学，实际用途为办公、教学、研发等，为出租型房地产，主要收益来源于房地产租金收入。估价对象规模大，同类房地产租赁较为活跃，较容易收集可比租赁案例，因此，适宜采用市场比较法求取估价对象客观租金水平。

2、估价人员通过市场调查，目前估价对象所在片区的类似物业租金水平为20-30 元/m²•月之间（不含管理费、空调费），因位置楼层面积装修等因素差异造成该区域租金水平有一定差异，租约期内有一定升幅。根据市场比较法，预测估价对象租金水平为每月23 元/平方米，详细资料见下表：

比较案例基本情况表

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
所在位置	创业大楼 B 座 7	创业大楼 A 座 5 楼	创业大楼 A 座 8 楼
用途	办公、教学	办公、研发	办公、研发
交易时间	2013 年 9 月	2014 年 2 月	2013 年 1 月
坐 落	清华科技园	清华科技园	清华科技园
租金水平（不含管理费、 空调费）（元/平方米·月）	27	23	20
公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格

比较案例及影响因素说明表

估价对象 内 比较因素		估价对象	创业大楼B座 7楼	创业大楼A座 5楼	创业大楼A座 8楼
交易价格(元/m²)		——	27	23	20
物业位置		科技园创业大楼	科技园创业大 楼	科技园创业大 楼	科技园创业大 楼
物业用途		科研教学	办公、教学	办公、研发	办公、研发
交易情况		——	正常	正常	正常
交易时间		——	2013年9月	2014年2月	2013年1月
区域 概况	区域功能定位	产业园区	产业园区	产业园区	产业园区
	商务聚集度	较高	较高	较高	较高
	层次/总楼层	整栋	中高层	中层	中高层
	距市、区级商 业中心距离	较远	较远	较远	较远
	道路通达度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
权益 状况	租约限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
实物 状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	外观设计	较美观	较美观	较美观	较美观
	装修等级	精装修	精装修	普通装修	普通装修
	楼层景观	湖景、山景	湖景、山景	湖景、山景	湖景、山景
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	成交规模	大	较大	适中	较大
	成新度	七成八	七成八	七成八	七成八

注：1）交易情况修正。以估价对象交易情况指数设为 100，其他交易案例则根据交易情况进行修正，设定估价对象为正常市场交易案例，根据调查，可比案例亦为正常交易，因此，可比案例的交易情况指数设为 100。

2) 交易日期修正。可比案例与估价时点有一定时限, 根据园区租金递增情况。以估价对象交易情况指数设为 100, 案例一交易指数设为 99, 案例二交易情况指数设为 100, 案例三交易指数设定为 97。

3) 区域、个别因素修正

A、区域因素

2.1.1 区域功能定位: 均位处科技园区内, 不需要进行区域功能定位修正。以估价对象交易情况指数设为 100, 可比案例的交易情况指数设为 100。

2.1.2 商务聚集度: 分为高、较高、一般、稍低、低五个级别, 以估价对象商务聚集度指数设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

2.1.3 楼层位置(所在楼层/总楼层): 分为方便、较方便、一般、差四个级别, 以估价对象楼层指数设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 1。主要考虑采光时间和上下楼方便程度, 需考虑带电梯和不带电梯情况。

2.1.4 距市、区级商务中心距离: 分为近、较近、一般、较远、远五个级别, 以估价对象距市、区级商务中心距离指数设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。要充分考虑片区内商务中心对其的影响。

2.1.5 道路通达度: 将道路通达度分为高、较高、一般、低四个级别, 以估价对象交通便捷度指数设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

2.1.6 交通便捷度: 将交通便捷度为便捷、较便捷、一般、低四个级别, 以估价对象交通便捷度指数设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

2.1.7 公共设施完善度: 分为完善、较完善、一般、稍差、差五个级别, 以估价对象公共设施完善度设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

2.1.8 基础设施完善度: 分为完善、较完善、一般、稍差、差五个级别, 以估价对象公共设施完善度设为 100, 各比较案例与之比较, 每上升或下降一个级别, 因素指数上升或下降 2。

B、个别因素

2.2.1 租约限制：根据估价委托人提供的资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业较不受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况与租约水平与市场水平间的差异做适当修正。

2.2.2 抵押限制：根据估价委托人提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价对象是否处于抵押状态，已抵押的物业涉及到法定优先受偿款的问题，视抵押物业变现时将被扣掉的法定优先受偿款的具体值确定修正幅度。

2.2.3 城市规划限制：城市规划、法定图则对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制的程度而定，一般为 1-4 之间。

C、个别因素

2.3.1 建筑结构、类型和等级：分为好、较好、一般、差四个级别，以估价对象所在区域建筑结构、类型和等级指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。砖木、砖混、钢混、钢结构依次对应好、较好、一般、差四个级别。

2.3.2 设施设备：主要指标包括空调、电梯、燃气、供水、消防等设施设备，分为完备、较完备、一般、差四个级别，以估价对象设施设备指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.3 外观设计：分为美观、较美观、一般、较差、差五个级别，以估价对象建筑外观指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 1。

2.3.4 装修等级：分为豪华装修、精装修、普通装修、简易装修、毛坯五个级别，以估价对象装修等级指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 5。

2.3.5 楼层景观：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象楼层景观指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.6 停车便利度：分为便利、较便利、一般、差四个级别，以估价对象停车便利度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 1。

2.3.7 成交规模：分为大、较大、一般、较小、小五个级别，以估价对象成交规模指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.8 综合成新率：根据估价对象及比较案例的竣工时间及维护状况确定综合成新率，以估价对象成新率设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降 2，因素指数上升或下降 1。

比较因素条件指数表

比较因素 \ 估价对象		估价对象	案例一	案例二	案例三
内 容		估价对象	案例一	案例二	案例三
交易价格		——	27	23	20
物业位置		100	100	100	100
物业用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	99	100	97
区域因素	区域功能定位	100	100	100	100
	商务聚集度	100	100	100	100
	层次/总楼层	100	101	100	101
	距市、区级商业中心距离	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
权益状况	租约限制	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备完善度	100	100	100	100
	外观设计	100	100	100	100
	装修等级	100	100	95	95
	楼层景观	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	成交规模	100	102	105	103
	成新度	100	100	100	100

比较因素系数修正表

		估价对象		比较案例一			比较案例二			比较案例三		
		内	容									
比较因素												
交易价格		27			23			20				
物业位置		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
物业用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
交易时间		100	/	99	100	/	100	100	/	97		
区域因素	区域功能定位	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	商务聚集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	层次/总楼层	100	/	101	100	/	100	100	/	101		
	距市、区级商业中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
权益状况	租约限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	他项权利限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	城市规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
实物状况	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	设施设备完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	外观设计	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	装修等级	100	/	100	100	/	95	100	/	95		
	楼层景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	停车便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	成交规模	100	/	102	100	/	105	100	/	103		
	成新度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
综合修正系数		0.98			1.00			1.04				
比准价格（元/平方米）		26			23			21				

3、估价对象租赁价格水平确定：

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格	26	23	21
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价	23		元/平方米

4、估价对象空置率确定

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查,参考周边类似物业的空置情况,考虑到估价对象已开业超过 10 年,现出租情况较稳定,随着二期的建设并投入使用,预计未来因规模效应,出租率有一定的上升,另一方面,由于珠海清华科技园作为市校合作平台和产学研孵化基地,具有为地方招商引资、建设公共技术平台的职能,故有一些非盈利性的投入和支出,具体而言,表现为园区内部分实验室场地是免租的,是没有盈利的,根据估价对象的实际情况,出租前 10 年空置率逐步由 25%下降至 18%,第 11 年以后,空置率趋向稳定,稳定期内空置率为 18%。

5、估价对象递增比率的确定

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查,目前周边类似物业的租金水平会有一个由低租金价位逐渐递增、直到租金价位稳定的过程。

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场情况及目前出租率情况的调查,确定估价对象的递增方案为从第 1 年到第 10 年每两年幅度递增幅度 10%,第 11 年以后, , 租金递增幅度为 4%。

6、报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法求取报酬率。

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。

其中:无风险报酬率是指不承担投资风险的回报率,是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率,无风险报酬率一般指国债利率或银行存款利率,本次取估价时点人民银行公布的一年期银行存款利率 3.0%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿,即超过无风险报酬率以上部分的报酬率。投资风险与风险报酬率存在着一定的对应关系。一般而言,投资风险越高,投资者要求的投资风险报酬率就越高。进而,投资风险与投资报酬率存在

着内在关系，在无风险投资报酬率一定的条件下，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高，从而投资报酬率也就越高。

考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，经我司估价人员按照根据特尔菲法对各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	
商业物业	3.0%~3.5%	3.5%~4.5%	4.5%~6%	
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	一般工业物业
综合物业	采用内插法确定			

估价对象所处区域为科技园区，科研办公氛围较浓厚，租赁市场交易活跃。估价人员认为估价对象投资风险程度处于低档水平，投资风险报酬率取值 2.5%，则估价对象的报酬率为报酬率 3.0%+2.5%=5.50%。

7、房地产出租的相关费用与税费取值的确定：

房地产出租时的费用主要有租赁管理费、维修费、保险费。

租赁管理费、维修费等根据珠海市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁管理费：目前珠海市类似物业的管理费用包括合同登记费及合同备费，一般取值为有效毛租金的 3%。

维修费：包括日常性维修和大维修费用，一般取值为有效毛租金的 3%。

保险费：目前珠海市类似物业的保险费一般取值为有效毛租金的 0.5%。

房地产出租时税金主要为：

租赁税金主要有房产税、土地使用税、营业税、城建维护税、印花税、教育费附加等，根据国家及珠海市税法的相关规定：

土地使用税：根据《关于同意珠海市城镇土地使用税税额标准的批复》（粤府函[2008]7号）规定，估价对象属于国家、省、市政府扶持、鼓励的行业（项目）用地，土地使用税额 2.5 元，计税依据为项目占地面积。

房产税：出租人为企业单位，税率为 12%，计税基数为毛租金收入。

营业税：出租人为除自然人以后的企业、法人团体等，税率为 5%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

城市维护建设费：税率 7%，计税依据营业税额。

教育费附加及地方教育附加：税率合计为 5%，计税依据营业税额。

印花税：税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

8、租赁保证金的确定：《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过 3 个月租金；根据对估价对象类似物业的调查，结合前面的需求分析，确定估价对象的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的估价时点一年期定期存款利率 3.00% 计算。

9、收益年期确定：根据估价对象《房地产权证》记载，土地已征收国有土地使用权出让金，土地使用年限至 2050 年 12 月 21 日。至估价时点，剩余使用年限按土地剩余使用年限计算，即 $n=36.73$ 年。

10、收益价值测算

估价对象名称		珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号创业大楼											
分类项目		递增期											稳定期
项目基本情况	建筑面积	35,695.60	m²	实际占用土地面积		37974.04	m²						
	登记价			押金	2	月							
	空置率		25%	25%	25%	22%	22%	22%	20%	20%	18%	18%	18%
	年递增系数			10.0%		10.0%		10.0%		10.0%		10.0%	3.0%
	收益年限	36.73											
计算项目		计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	26.73
收益年期			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11~36.73
收入	租金	23	23.00	25.30	25.30	27.83	27.83	30.61	30.61	33.67	33.67	37.04	38.15
	有效租金		17.25	18.98	18.98	21.71	21.71	23.88	24.49	26.94	27.61	30.37	31.28
	押金利息	3.00%	0.09	0.09	0.09	0.11	0.11	0.12	0.12	0.13	0.14	0.15	0.16
	小计		17.34	19.07	19.07	21.82	21.82	24.00	24.61	27.07	27.75	30.52	31.44
支出	房产税	12.0%	2.07	2.28	2.28	2.61	2.61	2.87	2.94	3.23	3.31	3.64	3.75
	营业税	5%	0.86	0.95	0.95	1.09	1.09	1.19	1.22	1.35	1.38	1.52	1.56
	城建维护税	7%	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.08	0.09	0.09	0.1	0.11	0.11
	教育费附加	5%	0.04	0.05	0.05	0.05	0.05	0.06	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08
	印花税	0.1%	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03
	土地使用税	2.5	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	租赁管理费	3%	0.52	0.57	0.57	0.65	0.65	0.72	0.73	0.81	0.83	0.91	0.94
	维修管理费	3%	0.52	0.57	0.57	0.65	0.65	0.72	0.73	0.81	0.83	0.91	0.94
	保险费	0.50%	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.01	0.02	0.02
	小计		4.32	4.74	4.74	5.38	5.38	5.89	6.02	6.62	6.78	7.44	7.65
月纯收益			13.02	14.33	14.33	16.44	16.44	18.11	18.59	20.45	20.97	23.08	23.79
年纯收益			156.24	171.96	171.96	197.28	197.28	217.32	223.08	245.40	251.64	276.96	3,949.82
报酬率			5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值			148.09	154.50	146.44	159.25	150.95	157.61	153.35	159.90	155.42	162.14	2,312.35
评估单价		3,860	元/平方米										
收益法评估总值		13778.50	万元										

则编号 3 估价对象创业大楼采用收益法计算评估单价为 3,860 元/平方米, 总值为 13,778.50 万元。采用上述方法可得编号 1、2 估价对象评估单价和评估市值, 相见下表:

编号	估价对象	房地产权证编号	权属人	法定用途	建筑面积（m²）	评估市值	
						单价（元/m²）	总值（万元）
1	综合服务楼 A 区	粤房地证字第 2140541 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	10,622.99	3,280	3,484.34
2	综合服务楼 B 区	粤房地证字第 2140542 号		科研教学	18,863.85	3,090	5,828.93
3	创业大楼	粤房地证字第 2140540 号		科研教学	35,695.60	3,860	13,778.50
合 计					65,182.44	—	23,091.77

即采用收益法计算估价对象总值为 23,091.77 万元。

◆采用成本法进行测算

评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋、构筑物和在建工程进行测算, 利用测出的典型房屋和构筑物的评估原值, 根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、装修及设备设施配置等, 将其余房屋和构筑物与典型房屋和构筑物进行类比分析, 通过调整差异求得其评估原值。

重置成本(评估原值)=房屋开发成本+专业费用+管理费用+投资利息+销售税费+开发利润

持续经营前提下, 企业价值评估中的房屋建筑物主要是自用而非用于出售, 本次评估的房屋建筑物为企业自建自用, 不考虑销售税费、开发利润。

建筑物市场价值=重置成本×成新率-贬值额

【房屋建筑物以第 3 项珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号创业大楼(办公楼)为例进行测算】

1、求取建筑物重置成本单价

参考珠海市建筑工程价格信息确定重置单价。

① 房屋开发成本

主要包括土方工程、基础土方、主体工程、水电安装、通讯、消防等项目，根据项目的具体情况，参考珠海市的建筑工程价格信息，估算建筑物的工程建造成本为 2,350 元/平方米，详见下表：

序号	项目	单价（元/平方米）
（一）	勘察设计和前期工程费	50
（二）	建筑工程费	1,460
1	桩基土方工程	120
2	主体工程	1,150
3	水电工程	80
4	智能化工程	30
6	消防工程	80
7	地下室及人防工程	0
（三）	装饰装修工程费	565
8	公共部分装修	300
9	室内装修	250
10	室外配套及园林绿化	15
（四）	房屋设备工程费	190
11	通风工程	30
12	电梯工程	100
13	高低压配电工程	60
（五）	其他成本	85
14	基础设施建设费、公共配套设施建设费	70
15	其他成本费用	15
（六）	开发成本合计	2,350

注：上述已包含电梯、中央空调费用

② 专业费用

专业费是指项目开发过程中发生的可行性研究、规划、勘察、设计等费用，在估价过程中通常用建造成本的 2%~4% 来测算，本次估价选取建造成本的 3%，则：

$$\begin{aligned}\text{专业费} &= 2,350 \times 3\% \\ &= 70.50 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

③ 管理费

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据对珠海市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 2%~4%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率取房屋成本与专业费用之和的 3%。

$$\begin{aligned}\text{管理费用} &= (\text{房屋开发成本} + \text{专业费用}) \times 3\% \\ &= (2,350 + 70.50) \times 3\% \\ &= 72.62 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

④ 投资利息

投资利息指房地产开发完成或实现销售之前发生的所有必要费用应计算的利息。估价对象开发期为 2 年，假设在建设期内均匀投入。至估价时点，中国人民银行公布的两年期贷款基准利率为 6.15%。

$$\begin{aligned}\text{投资利息} &= (\text{建造成本} + \text{专业费用} + \text{管理费用}) \times [(1 + 6.15\%)^{2/2} - 1] \\ &= 153.33 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

⑤ 求取重置成本单价

重置成本单价

$$\begin{aligned}P &= 2,350 + 70.50 + 72.62 + 153.33 \\ &= 2,646 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

土地评估地价单价为 1,193 元/平方米楼面地价（土地评估单价详见下文土地估价部分），则房地产完全重置单价为 2,646+1,193=3,839 元/平方米。

2、求取建筑物综合成新率

根据现场勘察采用观察法并结合使用年限后确定综合成新率。

估价对象楼龄约 11 年，钢混结构耐用年限为 50 年，至估价对象建成，土地使用年限已过约 2.28 年，土地剩余使用年限约 47.72 年，故建筑物经济寿命中晚于土地使用期限的那部分寿命为 2.28 年（50-47.72），则建筑物耐用年限为 47.72 年（50-2.28），至估价时点楼龄约 11 年，则建筑物剩余耐用年限为 36.72 年，根据估价人员的现场查勘，本次评估成新率结合建筑物经济寿命求取综合成新率，详见下表：

类别	名 称		评定标准	标准分值	现场勘察情况	评估人评分	修正系数	分项评分
结构部分	1. 基础	承载能力充分、无不均匀下沉		20	无下沉	17		
	2. 承重构件	完好无损、无变形		25	无变形	20		
	3. 非承重构件	平直完好、无倾斜、弓凹		15	完好	12		
	4. 屋面、屋架	完好平整、无渗漏		25	完好	20		
	5. 楼地面	平整牢固、无裂缝		15	完好	10		
	结构得分合计			100		79	75.00%	59.25
装饰部分	1. 门窗工程	完好无损、开关灵活		20	基本完好	15		
	2. 外墙装饰	完整、无空鼓裂缝		20	基本完好	15		
	3. 内墙、地面装饰	完整、无破损		20	无破损	15		
	4. 天花装饰	完整、无变形、下垂		15	无变形	10		
	5. 细木装饰	完整牢固、油漆完好		25	基本完好	18		
	装饰得分合计			100		73	12.00%	8.76
设备部分	1. 水卫	通畅、无锈蚀、器具完好		50	基本完好	36		
	2. 电照（力）	线路、装置完好		50	基本完好	36		
	3. 冷暖设备	设备管道完好、无堵塞滴漏		0	基本完好	0		
	设备得分合计			100		72	13.00%	9.36
A、	完损等级成新率%					77.00%		
B、	按年限计算成新率%							
	耐用年限（年）	已用年限（年）		尚可使用（年）		77.00%		
	47.72	11		36.72				
C、	综合成新率							
	完损权重%	年限权重%		—		77.00%		
	0.5	0.5						

则综合成新率=77%×50%+77%×50%=77%（取整）

3、贬值额的确定

贬值额=经济性贬值+功能性贬值

经济性折旧是指由房地产外在因素导致的效用和价值降低造成的损失和价格下降。这常常是由于市场变化或政府行为导致的房地产最佳用途的改变而引起

的，主要包括竞争对手增加、需求减少、城市发展重心转移、市容老化、公共设施不足、居民区接近污染严重的工业区等造成的相对减价。估价对象以科研办公布局建造，建成年月较短，暂不存在经济型贬值，故经济性贬值额为零。

功能折旧是指由于消费观念变更、规划设计更新、技术进步等原因导致建筑物在功能方面的相对残缺、落后和不适用所造成的其价值损失。由于建筑物建成时间较短，其设计和设备功能能满足未来一定年限的使用，暂不存在功能性折旧，故其功能折旧为零。

则贬值额为 0 元。

4、房地产净值的确定

房地产净值=（建筑物完全重置单价×成新率+土地楼面地价）×建筑面积-贬值额

$$= (2,646 \times 77\% + 1,193) \times 35,695.60 - 0$$

$$= 115,311,800 \text{（元，取整至百位）}$$

则房地产评估单价=房地产净值÷建筑面积

$$= 115,311,800 \div 35,695.60$$

$$= 3,230 \text{（元/平方米，取整）}$$

采用上述方法可得编号 1、2 估价对象评估单价和评估市值，相见下表：

编号	估价对象	房地产权证编号	权属人	法定用途	建筑面积 (m²)	评估市值	
						单价(元/m²)	
1	综合服务楼 A 区	粤房地证字第 2140541 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	10,622.99	2,799	1
2	综合服务楼 B 区	粤房地证字第 2140542 号		科研教学	18,863.85	2,745	2
3	创业大楼	粤房地证字第 2140540 号		科研教学	35,695.60	3,230	3
合 计					65,182.44	-	19,683.52

即采用收益法计算估价对象总值为 19,683.52 万元。

5.1.7 评估结果及分析

通过上述两种方法计算出的估价结果有一定差距，在确定最终结果时，我们有以下考虑：

A、收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化

率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的市场价值，估价对象物业出租成交情况较好，收益法能反映估价对象市场价值，但可出租面积比例偏低，收益法体现估价对象的市场价值有一定缺陷。

B、成本法是根据估价对象的重新购建价格来求取估价对象价值的方法，具体来说，是求取估价对象在估价时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。本次评估物业不能用于出售，部分场地由于免租而无收益或由于政策需要降低收益，故成本法可作为有效辅助方法反映估价对象市场价值。

综合以上考虑，估价对象以收益法和成本法相结合确定估价对象最终价格，采用算术平均法求取估价对象的最终估价结果。则：

估价对象评估市值为：

估价对象	收益法单价	成本法单价	权重	综合单价	总值（元）
综合服务楼 A 区	3280	2,799	0.5	3,040	32,293,900
综合服务楼 B 区	3090	2,745	0.5	2,918	55,044,700
创业大楼	3860	3,230	0.5	3,545	126,540,900
合 计					213,879,500

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对珠海清华科技园创业投资有限公司申报的房屋建筑物于此次评估基准日的评估结果汇总如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	128,533,608.45	95,813,391.54	213,879,500.00	213,879,500.00	66.40	123.23

本次评估房屋构筑物整体评估增值118,066,108.46元，增值率123.23%，增值部分主要在分摊的土地价值部分，因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策，账面成本较低，片区内基础配套设施不断完善，房地产市场快速发展，近几年土地取得成本稳步上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快，会计上计提了折旧，但实际上土地价值近年来有所增长，故造成增值率较大；同时，由于近年内建筑工程建安材料成本、人工等等物价上涨幅度较大，对建筑物重置价值也有一定的影响。原值增值率低于净值增值率主要是由于会计上计提折旧年限短于房地产估价规范中房屋建筑物的使用年限，故会计上计提折旧较快。由于

采用收益法和成本法相结合进行评估而并非只采用重置成本法，故评估价值原值与净值一致。

5.1.8需说明事项

1. 对于估价对象产权，以委托方提供的《房地产权证》记载为依据，本次估价以上述权属资料于估价时点合法有效为假设前提。

2. 估价对象土地面积、建筑面积等有关数据，以委托方提供的《房地产权证》记载为准，本次估价以上述数据资料于估价时点合法有效为假设前提。

3. 本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若被与房屋分割处置时，本估价结果无效。

5.2设备

评估人员在委估单位设备管理人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表对各项设备的原值构成、购置年代、数量、型号规格、使用状况以及各种增贬值因素进行了逐项清查核实，到现场对设备的使用、运行、维护、保养情况进行了实地勘察，清查情况如下：

5.2.1设备概况

主要由运输设备、电子设备以及其他设备组成，原值为14,924,898.80元，净值为5,936,030.97元，明细如下：

资产名称	项数	账面原值	账面净值
运输设备	5	1,078,386.00	252,635.03
电子设备及其他	126	13,846,512.80	5,683,395.94
合 计	131	14,924,898.80	5,936,030.97

①运输设备

账面原值1,078,386.00元，净值252,635.03元。企业申报5辆车辆设备，为是1辆皮卡货车、1辆商务车、3辆小轿车。

经清查，运输设备均在正常使用。

②电子设备及其他设备

账面原值13,846,512.80元，净值5,683,395.94元。企业申报126项共906台（套）电子设备，主要为中央空调、各种规格电梯、各种电脑、空调、打印机、复印机、实验仪器等。

经清查，电子设备及其他设备均在正常使用。

5.2.2 评估方法

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

固定资产-电子设备及其他设备评估明细表中序号为1、2、3的中央空调、电梯由于已经在房屋建筑物合并预测其收益，上述三项设备的评估值已经包含在固定资产-房屋建筑物的估值中，因此，上述三项设备不再单独预测其收益并估值。

其他设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用成本法进行评估。

根据设备的实际状况分别确定设备的评估原值和相应的设备成新率，以此确定委估设备的评估价值。其计算公式为：

评估净值=评估原值×综合成新率

① 评估原值的确定

A、对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定。根据国家相关规定，车辆购置税为汽车售价(不含税)的10%。

重置成本 = 购置价 + [购置价 / (1 + 17%)] × 车辆购置税率 + 牌照费等。

B、对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

C、对于少数新近购进的设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值作为评估原值。

② 综合成新率的确定

A、对于设备，通过对照设备铭牌技术参数、根据已使用年限、设计使用年限等对其实体性损耗作出大致判断；通过查阅运行记录、大修理记录及现场实地勘察，与实际使用、维护人员座谈等手段，根据设备已使用年限，设备所处的工作环境、维护保养状况和目前的实际状况，对其实体性损耗作出修正，结合现行设备技术状况，综合判断尚可使用年限，从而对该等设备

的成新率作出合理判定。

B、对于车辆，根据国家的规定和车辆的实际使用状况、使用年限和行驶里程分别按使用年限法、行驶里程法计算成新率，并对车辆进行必要的技术鉴定，综合调整确定。

使用年限法的计算公式是： 成新率 $=$ (1-已使用年限/经济寿命年限) $\times$ 100%

行驶里程法的计算公式是： 成新率 $=$ (1-已行驶里程/经济寿命里程) $\times$ 100%

车辆的经济寿命年限和经济寿命里程，根据现场勘查结果，按车辆的设计制造质量、技术档次、维护保养水平并结合其运行特点等因素综合确定。

C、对电子设备，采用年限法确定其成新率。

③评估值的计算

评估净值=评估原值 $\times$ 综合成新率

5.2.3 举例

(一) 电子设备以及其他设备评估实例

案例一、格力KF-35GW空调，表4-6-6，序号43

①概况

设备编号：00172

规格型号：KF-35GW

生产厂家：格力

数量：6台

存放地点：珠海清华科技园创业投资有限公司公寓楼园区管理部内

购置日期：2013年7月

启用日期：2013年7月

账面原值：12,780.00元

账面净值：11,164.64元

利用率及负荷情况：一般

使用和维护保养情况：良好

②重置成本的确定：

根据评估人员查阅相关价格信息资料，获得类似设备价格为每部

1,800-2,000元，本次评估取重置成本为每部1,900.00元。

C、综合成新率的确定

根据专业评估人员在现场对该设备的实地勘察，采用综合分析法确定该设备的成新率。

该设备在正常的工作情况下，经济寿命年限7年，该设备已投入使用8个月（约0.7年），尚可使用年限约6.3年，故：

该设备的正常成新率=6.3/7×100%=90%

根据实地勘察，作以下调整：

序号	勘察项目	情况说明	调整系数
====	=====	=====	=====
1	设备利用情况	较低	1.05
2	设备使用和维护保养状况	定期保养维护	1
3	设备原始制造质量	一般	1
4	设备故障率	无重大故障发生	1
5	工作环境	一般	1
====	=====	=====	=====

综合调整系数①×②×③×④×⑤=1.05

故设备的成新率=正常成新率×综合调整系数=90%×1.05≈90%

D、评估值的确定

评估净值=评估原值×综合成新率

=1,900.00×6×90%

≈10,400.00 (元)

（二）运输设备评估

案例：尼桑皮卡，表4-6-5，序号5

（1）车辆概况（序号185）

名称：尼桑牌轻型普通货车

牌照：粤C9C619

规格型号：ZN1032U2G3

购置日期：2010年1月31日

使用日期：2010年1月31日

已行驶里程：42,319.00公里

生产厂家：郑州日产

账面原值：160,800.00元

账面净值：97,284.00元

（2）车辆主要参数

发动机型号：KA24

发动机排量：2.4L

最大功率：110kW

最高车速：170km/h

整车质量：1475kg

（3）重置成本的确定：

①该车辆购置于2010年1月，根据评估人员查阅相关价格信息资料，获得类似评估对象车辆质量的车辆近期交易价格（报价）为130,000.00元（为含税价）；

②按照通常情况实际成交价应为报价的95%左右，故按市场调查价格的95%作为实际买价；

③车辆的购置税为不含增值税的10%，牌照等费用按实际情况计取，一般为300元。

根据以上分析，该汽车的重置成本计算如下：

重置成本 = 新车价格 + 车辆购置附加税 + 其他费用

该汽车的重置成本 = $130000.00 \times 95\% + 130000.00 \times 95\% / 1.17 \times 10\% + 300$
 $\approx 134,400.00$ 元(取百位整)

（4）综合成新率的确定

a、理论成新率的确定

① 年限成新率：规定使用年限为12年，至评估基准日已使用4.2年，则

规定年限成新率 = $(12 - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$

$= (12 - 4.2) / 12 \times 100\%$

$= 65\%$ （取整）

② 里程成新率：至评估基准日已行驶42,319.00公里，规定使用公里数500,000.00公里，则

$$\begin{aligned}\text{规定里程成新率} &= (500,000.00 - \text{已使用里程} / \text{规定使用里程}) \times 100\% \\ &= (500,000.00 - 42,319.00) / 500,000.00 \times 100\% \\ &= 92\% (\text{取整})\end{aligned}$$

按理论成新率取规定年限成新率和规定里程成新率二者中孰低者原则，理论成新率取65%。

b、现场鉴定成新率的确定

依据车辆各组成部分的维护保养状况及有形损耗，对各组成部分加权评分，再依据总得分估算出车辆的现场鉴定成新率：

现场鉴定成新率	组成部分		鉴定情况	权重分	成新率
	发动机		容易发动，怠速运转平稳，动力性能好，无异响，辅助总程齐备，性能完好，可以满足与发动机匹配需要	35	28
	电器部分		点火装置、灯光、仪表齐备，发电机起动机性能良好，空调音响、电控正常	12	9
	底盘	传动机构	离合器结合基本平稳，无异响，变速箱无异响，排档灵便，传动轴和驱动桥加减速无松动异响	10	7
		控制机构	转向装置：方向盘游动间隙基本符合规定，联动部位无明显松动；制动装置：手制动有效，刹车距离符合要求	10	7
		行驶机构	大架子无扭曲裂纹，钢极弹簧、避震器性能基本良好，车轮行驶基本正常，车胎花纹平均七到八成新	10	7
	车身		车身光亮，玻璃升降架有效，座椅内围板尚好，车漆无脱落现象	23	17
鉴定成新率		75			

现场鉴定成新率 = 75 %

c、综合成新率的确定

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} (\text{或里程成新率}) \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\% \\ &= 65\% \times 40\% + 75\% \times 60\% \\ &= 70\%\end{aligned}$$

D、评估值的确定：

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

该汽车的评估现值 = 134,400.00 × 70% = 94,100.00元。

经评估确认，评估基准日固定资产---设备类的评估值为人民币959,800.00元。具体如下

单位：人民币元

设备名称	账面原值	账面净值	评估原值	评估价值
车辆	1,078,386.00	252,635.03	814,000.00	330,300.00
电子设备及其他设备	13,846,512.80	5,683,395.94	2,369,900.00	629,500.00
合计:	14,924,898.80	5,936,030.97	3,183,900.00	959,800.00

6. 在建工程

在建工程账面值632,634.98元，主要是珠海清华科技园二期项目。

通过对报表、总账、明细账和被评估单位填制的清查明细表进行核对，并抽查凭证及检查相关工程合同、发票或替代检查等检查程序，与帐面数核对一致，调查了解，具体分析款项的金额、发生时间、相关资料等，对照工程合同、发票以及资产清查明细表在现场逐项进行清查核实，在上述的基础上，对款项真实性、完整性作出判断，无调整事项，考虑该等在建工程为1年内发生，故以清查核实后的账面值作为评估值。

经评估确认，评估基准日在建工程的评估值为人民币632,634.98元。

7. 无形资产-土地使用权

此次评估的无形资产为珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园区内剩余土地（即项目二期土地）土地使用权，位于珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号清华科技园区内。土地使用权的原始入账价值为47,778,795.90元，账面价值为45,956,162.93元。详见下表：

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(M ²)	原始入账价值	账面价值
两证合一，参见房屋建筑物	珠海高科技成果产业化示范基地编号E-1地块	珠海市香洲区唐家湾镇大学路101号	2000-12-21	国有	科研教学	50年	五通一平	144,585.17	47,778,795.90	45,956,162.93

6.1 土地概况

经清查核实，截止评估基准日，委估土地使用权计1宗，珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园大学路101号。评估范围内土地面积为144,585.17平方米，已办理土地使用权证。

委估宗地位于珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园内。估价对象整体四至：东、北面临中山大学珠海校区用地，西、南面临山体。估价对象近大学路、

港湾大道，道路通达度较高；附近有“清华科技园”、“中大南门”公交站，有 7、66、75、85 等公交线路经停，近唐家湾客运站，交通便捷度较高；周边有中大珠海校区、北京师范大学珠海分校、北师大附属中学、鸡山社区卫生站、交行、中行等，公共配套较完善；周边以高校、科研教学园区为主，环境、景观较佳。

根据《房地产权证》、《建设工程规划许可证》及其附图技术经济指标表，项目地块整体面积为 144,585.17 平方米，拟分两期建设，现一期已建创业大楼、综合服务楼 A 区、综合服务楼 B 区共 3 栋大楼，已建建筑面积 65,182.44 平方米，已建建筑物占地面积 10,473.43 平方米。项目整体容积率 0.94，计算容积率建筑面积 135,910.06 平方米，则剩余待建建筑面积 70,727.62 平方米（即项目二期），剩余待分摊土地面积 75,242.15 平方米。

根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发（2008）3 号）：土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；不符合法定收回条件的，也应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置、充分利用。土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。委估土地已建一期，二期待建，未发现属于闲置用地。

（1）土地登记状况

估价对象的坐落、证载土地使用权人、坐落、土地用途、面积、土地权属性质、国有土地使用证编号、到期时间、使用权类型等见《估价对象土地登记状况表》：

估价对象土地登记状况表

序号	房地产权证号	土地使用权人	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m²)	坐落
1	粤房地证字第 2140540 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日	144,585.17	珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号
2	粤房地证字第 2140541 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号
3	粤房地证字第 2140542 号	珠海清华科技园创业投资有限公司	科研教学	出让	2050 年 12 月 21 日		珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号

以上房地产权证涉及的土地实际上是一整宗土地。

（2）土地权利状况

根据委托方提供的资料，估价对象珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号一宗科研教学用地的土地所有权为国家所有，珠海市人民政府确权发证的《房地产权证》[粤房地证字第 2140541 号、粤房地证字第 2140542 号、粤房地证字第 2140540 号]所载房地产所在土地使用权人为珠海清华科技园创业投资有限公司，土地使用权来源为出让，土地使用年限终止日期为 2050 年 12 月 21 日，截至估价时点，剩余使用年限为 36.73 年。该宗地无其他特殊使用规定，目前宗地无他项权利限制。

（3）地价定义

根据土地估价的技术规程和项目的具体要求，此次估价的是指委估宗地在估价基准日，土地实际开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯）、宗地内场地已平整；估价时设定土地开发程度达到宗地外五通（供水、排水、通路、通电、通讯）、宗地内场地平整；土地用途为科研教学用地，估价时设定用途为科研教学用地，土地使用权面积为 144,585.17 平方米，剩余未分摊的土地用地面积为 75,242.15 平方米，截止估价基准日 2013 年 3 月 31 日，土地剩余使用年限为 36.72 年，设定容积率为 0.94，评估的宗地面积为待分摊的土地部分，即 75,242.15 m²在现状条件下于 2014 年 3 月 31 日的土地使用权市场价值。

（4）影响地价的因素

一、一般因素

一般因素是指影响土地价格的一般、普通、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素。

（一）城市资源状况

■ 地理位置

珠海地理坐标处于北纬 21° 48′ ~ 22° 27′、东经 113° 03′ ~ 114° 19′ 之间。东与香港隔海相望，南与澳门相连，西邻新会、台山市，北与中山市接壤。珠海市区内陆部分地势由西北向东南倾斜，地形多样，以平原（占 25.5%）、丘陵（占 58.68%）为主，兼有低山、滩涂等。地势平缓，倚山

临海，海域辽阔，百岛蹲伏，有奇峰异石和秀美的海湾、沙滩。内陆由凤凰山、将军山两大山系的山地丘陵及海岸、平原所构成。最大的海岛是三灶岛，面积约 78 平方公里。陆上山地、丘陵、台地、平原，为纵横交错的水网分划。滨海冲积平原由西江和北江冲积物聚成。珠江口外海滨滩涂辽阔，水下滩地向岸外缓慢坡降。海岸线、岛岸线长 690 公里。内陆最高的凤凰山，海拔 437 米，海岛多在海拔 100 米以上。

■ 气候情况

珠海属亚热带海洋性气候，冬无严寒，雨量充沛，气候宜人。常受南亚热带季候风侵袭，多雷雨。年平均气温 22.3℃，最低气温 2.5℃。年降雨量为 1770-2300 毫米，4 月至 9 月盛行东南季风，为雨季，降水量占全年的 85%；10 月至次年 3 月盛行东北季风，为旱季。珠海大气的年平均相对湿度是 79%。每年初春时节，细雨连绵，空气相对湿度较大，有时可达到 100%。

珠海的灾害性天气主要是台风和暴雨，个别年份冬季受寒潮低温影响。台风出的时间多在 6 月至 10 月，年平均 4 次左右。严重影响珠海市的台风平均每年 1 次，暴雨有 5 次左右。

■ 资源概况

珠海环境优美，海岛众多，海域辽阔，素有“百岛之市”的美誉。珠海又是香山古邑，历史悠久、文化深厚，拥有许多人文古迹。自然景色与人文古迹的融合使珠海成为旅游胜地。

珠海地处珠江口渔场和万山渔场之中，咸淡水交汇，渔场总面积约 1.52 万平方千米，-5 米等深线以上浅海滩涂面积 9.73 万公顷，全市水产养殖面积 34,408 公顷。渔业资源十分丰富，盛产牡蛎（蚝）、翡翠贻贝、文蛤、毛蚶、螺、海带、紫菜等贝、藻类。在咸淡水交汇处的江河、湖泊和滩涂里有大量的鱼虾繁殖，尤以斗门基围虾、白蕉海鲈的养殖最为著名。拥有荷包渔港、东澳渔港、万山渔港、桂山渔港等 13 个渔港。2010 年全市海洋捕捞产量为 11,596 吨，养殖面积合计 34,374 公顷，海水养殖面积 18,851 公顷，淡水养殖面积 15,523 公顷。养殖方式以普通网箱和深水网箱为主。

珠海河网密布，海域辽阔，拥有丰富的水资源。河流主要为西江的出海水道（磨刀门水道、鸡啼门水道和虎跳门水道等）；在丘陵山地和岛屿上，也

有一些山溪河流（斗门河溪、大赤坎河、飞沙河、南溪河、鸡山河及神前河等）。全市多年平均径流总量为 1429.68 立方米。全市水资源总量为 17.57 亿立方米。

珠海矿产资源主要有石料、砂料、粘土及高岭土、铁、钨、锡、铋、铜、铅、锌等有色金属、铌、钽、铍等稀有金属、钾长石、硅石、含钾岩石、黄铁矿等非金属、浅层天然气等。稀有金属矿产储量较少、品位低、工业价值不大。矿泉水、地热较为丰富，已有多处被开发利用，如加林山矿泉水、海泉湾、御温泉等，发挥了较好的经济效益。

（二）房地产产业政策与制度

13 年 7 月 5 日，国务院办公厅发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》（国办发〔2013〕67 号），提出十条措施对近期金融业面临的问题及未来工作重心进行部署。其中对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度。

未来政策走向：盘活存量支持转型，金融行业去杠杆化为大势所趋

加大盘活存量，合理控制增量。在中央此前表态及本次出台的《意见》中，一再强调金融总体运行稳健，资金流动性充足，但资金分布不合理，且未能适应经济结构调整和转型升级的要求。在今后一段时期内，合理控制货币总量规模，调整资金投资流向，盘活存量更好地服务于经济转型及消费升级，将是金融行业首要解决的问题。

货币总体稳中趋紧，去杠杆不可避免。金融行业此番遭受前所未有的“钱荒”，而中央则始终未出手大幅救市。一般来说，金融机构的资金紧张会导致实体经济资金成本上升，使得企业债务违约风险加大；而回购利率抬升挤压同业业务利差，造成同业业务收缩并去杠杆，会抑制信托、票据等社会融资扩张。可以看出，中央层面已经认识金融市场中部分行业存在过高的货币杠杆，资金流向的过度集中导致货币市场在总量充足的情况下分配不均。本届政府意志坚决，在实体经济持续低迷的背景下，决心通过合理调节货币流向，支持实体经济发展。

（三）珠海市 2013 年经济运行基本情况

2013 年珠海市实现地区生产总值 1662.38 亿元，同比增长 10.5%，经济运行总体呈现“平稳、升温、提质”的良好态势。主要运行特点：

①平稳。主要表现在农业、消费、物价平稳增长。

农业生产稳定。2013 年，全市完成农林牧渔业总产值 76.75 亿元，同比增长 5.7%，其中农业产值下降 1.1%，牧业和渔业产值分别增长 9.2%和 6.9%。

消费市场稳步增长。2013 年，在全社会倡导勤俭节约理性消费的大背景下，全年完成社会消费零售总额 720.52 亿元，同比增长 13.5%，呈现增速逐季企稳回升的发展态势。在限额以上企业中，大宗商品消费保持较快增长。一是油品类、汽车类商品零售额同比增长 20.0%和 23.7%，两类商品合计占限额以上商品零售额的 57.2%。二是与房地产相关的商品销售火爆，建筑及装潢材料、家具、家用电器和音像制品类的零售额增幅分别高达 100.3%、48.5%和 17.8%。三是刚性支出类商品销售良好。限额以上食品类、服装类、日用品类商品零售额分别增长 20.0%、26.9%、13.4%。

市场物价温和上涨。2013 年，全市居民消费价格同比上涨 2.3%，控制在年初预期涨幅之内，低于全国（2.6%）及全省（2.5%）水平。八大类商品及服务价格呈“七升一降”格局。其中，食品、烟酒、衣着、家庭设备及维修服务、医疗保健和个人用品、娱乐教育文化用品及服务、居住类分别上涨 2.9%、0.8%、0.7%、2.0%、1.1%、1.5%、4.7%，仅交通和通信价格同比下降 0.4%。从涨跌贡献看，食品类和居住类分别拉动物价上涨 0.96、0.94 个百分点，是助推物价上涨的两大主要因素。

②升温。地区生产总值、规模以上工业、对外贸易逐步升温。

整体经济升温。全市地区生产总值同比增长 10.5%，增速比上年快了 3.5 个百分点，今年一季度、上半年、前三季度地区生产总值的增速分别为 7.8%、9.8%、10.1%，整体经济呈现逐步升温的态势。

工业生产增幅攀升。2013 年，全市完成规模以上工业增加值 744.99 亿元，累计增幅从 2 月份的 5.3%攀升至 11.2%，为全年最高值，比前三季度提升 1 个百分点。其中，电子信息业增速升幅较大，从 1-9 月的 9.8%升至 14.8%，提升了 5 个百分点；石油化工和生物医药同比分别增长 11.2%、11.0%，增速较快；电力能源业由前三季度的下降 2.5%转为增长 0.8%。

对外贸易增速明显回升。随着美国等经济体经济温和复苏、促进外贸发展的积极因素增多，全市外贸进出口呈“先抑后扬”走势，全年完成外贸进出口总额 541.69 亿美元，同比增长 18.6%，扭转上年持续负增长的局面。其中，出口、进口 266.06 亿美元和 275.63 亿美元，同比分别增长 23.0%、14.6%。从结构看，一般贸易进出口增势良好，同比增速达 33.2%，比加工贸易进出口增速快 33.1 个百分点，其占全市进出口的比重为 47%，规模首次超越加工贸易。

③提质。产业结构优化、实业投资快速增长，工业效益提升。

产业结构优化。三次产业的比重由上年的 2.6:51.6:45.8 调整为 2.6:51.1:46.3，第二产业比重下调 0.5 个百分点，三产提升 0.5 个百分点，主要是金融、房地产、交通运输仓储业等行业快速发展，其增加值占服务业比重提升至 33.5%，拉动全市 GDP 增长 2.1 个百分点。

实业投资强劲增长。2013 年，固定资产投资保持较高速度增长，全年完成固定资产投资额 960.89 亿元，同比增长 23.0%，增速连续三年居珠三角首位。主要得益于港区重大能源项目的相继动工，工业投资增长强劲，全年完成 254.26 亿元，同比增长 36.2%，拉动全市投资增长 8.6 个百分点；第三产业投资在基础设施投资增势良好的带动下，完成投资额 706.14 亿元，同比增长 17.8%，其中，在西区房地产投资增势强劲的带动下，房地产开发投资增速回升，全年完成投资额 272.58 亿元，同比增长 12.6%。

工业效益提升。1-11 月全市规模以上工业企业实现利润总额 212.2 亿元，同比增长 30.5%，增速比上年同期加快 47.8 个百分点。

二、区域因素

（一）区域概况

香洲区是珠海市中心城区，位于南海之滨、珠江口西岸，东水连香港，南接壤澳门，背倚经济发达的珠江三角洲腹地。处于北纬 21° 48'至 22° 27'，东经 113° 3'至 114° 18'之间，属于低纬度亚热带季风区，日照充足，雨量充沛，年平均气温 22.4℃，全年 1、2 月份气温最低，进入 4 月，温度渐升，5-9 月天气较热亦多雨，年平均降雨量 1700-2300 毫米。东风为常向风，夏以东南风为主，冬以东北风为主，夏秋季有台风侵袭。空气平均相对湿度为 79%。

景点有梅溪牌坊、唐家共乐园、珍珠乐园、梦幻水城等。

香洲地理位置得天独厚，是联系内地与港澳台，以及对外贸易、国际交往的重要口岸。香洲依山傍海，属亚热带海洋性气候，年平均气温 24℃，四季鲜花盛开，树木葱绿，风光旖旎。1998 年荣获联合国颁发的“国家改善环境最佳范例奖”。

香洲区是珠海市主体城区，是全市政治、经济、文化、交通和金融中心，陆地总面积 300 平方公里，全区常住人 89.26 万人，其中户籍人口 59 万人。下辖狮山、湾仔、拱北、吉大、香湾、梅华、前山、翠香 8 个街道办事处和南屏镇，共 122 个社区居委会。

（二）交通条件

香洲区交通可以用“一桥、两港、三铁、四高速”形容，一桥，就是港珠澳大桥；两港，就是珠海机场空港、珠海港；三铁，分别是广珠货运铁路、广珠城际轨道（经顺德、中山至珠海）、广佛江珠城际轨道（经佛山、江门至珠海）；四高速，分别是京珠高速、西部沿海高速、江珠高速和太澳高速。

港珠澳大桥：起点是香港大屿山，经大澳，跨越珠江口，最后分成 Y 字形，连接珠海、澳门；长度：主体工程为长约 35 公里的跨海桥隧，香港连接线 12.6 公里，珠海连接线 13.4 公里；流量：整个大桥将按 6 车道高速公路标准建设，设计行车时速 100 公里；时间：预计 2015 年建成通车，开车从香港到珠海的时间将由目前的 3 个多小时缩减为半个多小时。

珠海将形成高栏、万山、九洲、香洲、唐家、洪湾和斗门共七个港区，其中香洲有九洲港：重点发展快速客运；香洲港：以陆岛交通运输、海岛补给和海岛旅游运输服务为主；唐家港：主要为周围市区的集装箱运输服务；洪湾港：主要承担南湾城区、横琴新城等的建筑材料和物资运输服务；九洲港（以旅客和集装箱为主的多功能综合港口）位于珠海市东部市中心，设计集装箱年吞吐量能力 45 万 TEU；泊位 17 个，总岸长 1006 米，最大靠岸能力 3000 吨。2007 年 7 月又新开通了从九洲港直航香港机场的航线。出国旅客可在九洲港凭护照购买船票、办理出境手续，在此托运的行李将直接送上飞机，在九洲港乘坐高速客轮，50 分钟左右可到香港国际机场。九洲港至香港各码头的航线已增加到平日的 34 个航班，周末 36 个航班。

航空运输：位于珠海市西南、占地 400 万平方米的珠海机场，2007 年度旅客吞吐量为 104.11 万人次，已通达国内 20 多个城市，平均每周运输航班 76 班。2006 年珠海机场已与香港机场合作，作为香港机场货物运输的分流机场，将开通国际口岸。

广珠城际轨道：广州至珠海城际快速轨道交通线，经顺德、中山至珠海的拱北，贯通线总长度为 142.235 公里，全线设 21 个车站，已全线通车；

广珠铁路：广珠铁路起于广州至茂名铁路街边站，经龙江、鹤山、江门、新会、斗门、珠海西至珠海高栏港，纵贯珠江三角洲西翼，全长 184.5 千米，工程总投资 135.3 亿元；

高速公路：北京-珠海高速公路已于 1999 年底通车，粤西沿海高速公路已于 2005 年 12 月 28 日通车，江门-珠海高速公路已于 2007 年 5 月 17 日通车。太原-澳门高速公路已于 2009 年 11 月通车。珠海市与各主要城市之间均有高速公路贯通。此外，令人瞩目的港珠澳大桥已于 12 月 15 日动工，将于 2015 年前建成通车。

（三）环境条件

香洲区属亚热带季风湿润气候，冬无严寒，夏无酷暑，年平均气温 24℃，四月至九月的雨量约占全年的 80%。平均最低气温出现在 1 月，月均温度 14.6℃，平均温度最高的 7 月气温达到 28.6℃。

香洲区是珠海市中心城区，位于南海之滨、珠江口西岸，东水连香港，南接壤澳门，背倚经济发达的珠江三角洲腹地，地理位置得天独厚，是联系内地与港澳台，以及对外贸易、国际交往的重要口岸。香洲依山傍海，属于低纬度亚热带季风区，日照充足，雨量充沛，年平均气温 22.4℃，全年 1、2 月份气温最低，进入 4 月，温度渐升，5-9 月天气较热亦多雨，年平均降雨量 1700-2300 毫米。东风为常向风，夏以东南风为主，冬以东北风为主，夏秋季有台风侵袭。空气平均相对湿度为 79%。四季鲜花盛开，树木葱绿，风光旖旎。

（四）香洲区 2013 年 1-7 月经济运行简况

2013 年 1-7 月，香洲区经济运行保持稳定，主要经济指标中，固定资产投资、社会消费品零售总额、财税收入增速加快；实际直接利用外资、外贸

进出口负增长。

工业生产平稳上升。1-7 月，我区实现规模以上工业总产值 711.80 亿元，增长 6.7%；实现规模以上工业增加值 160.06 亿元，增长 7.4%。

第三产业稳步运行，消费品市场持续增长。1-7 月，在各行业中，房地产业对经济增长的拉动作用最显著。1-7 月，全区实现社会消费品零售总额 310.32 亿元，增长 12.1%，增幅比上月提高 0.7 个百分点。其中，房地产市场在刚性需求释放等因素影响下，不仅商品房销售面积同比上升 17.6%，而且商品房销售额同比增长 30.9%。

固定资产投资增长稳定。1-7 月，我区完成固定资产投资 141.11 亿元，增长 32.8%。从投资的产业来看，第一产业无投资；第二产业完成投资 2.63 亿元，同比下降 43.7%，其中制造业完成投资 1.60 亿元，同比下降 62.7%；第三产业完成投资 138.48 亿元，同比增长 36.3%。

外贸进出口增长持续下降，招商引资出现负增长。1-7 月，我区实现外贸进出口总额 124.81 亿美元，同比下降 7.0%。其中，外贸出口额 54.61 亿美元，下降 9.7%。1-7 月，我区引进外资项目 42 个，实际吸收利用外资 4.08 亿美元，同比下降 3.0%。

财税收入增收明显。1-7 月，全区实现财政总收入 23.3 亿元，同比增长 15.1%，完成年度预期的 62.4%。其中，公共财政预算收入 13.71 亿元，同比增长 12.3%，完成年度预期的 60.3%。公共财政预算收入中，国税收入 4.4 亿元，增长 26.8%；地税收入 6.8 亿元，同比增加 7.1%。

（五）规划限制

城市规划对本区无特殊的规划限制条件。

三、个别因素

委估宗地位于珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园内。估价对象整体四至：东、北面临中山大学珠海校区用地，西、南面临山体。估价对象近大学路、港湾大道，道路通达度较高；附近有“清华科技园”、“中大南门”公交站，有 7、66、75、85 等公交线路经停，近唐家湾客运站，交通便捷度较高；周边有中大珠海校区、北京师范大学珠海分校、北师大附属中学、鸡山社区卫生站、交行、中行等，公共配套较完善；周边以高校、科研教学园区为主，

环境、景观较佳。

根据《房地产权证》、《建设工程规划许可证》及其附图技术经济指标表，项目地块整体面积为 144,585.17 平方米，拟分两期建设，现一期已建创业大楼、综合服务楼 A 区、综合服务楼 B 区共 3 栋大楼，已建建筑面积 65,182.44 平方米，已建建筑物占地面积 10,473.43 平方米。项目整体容积率 0.94，计算容积率建筑面积 135,910.06 平方米，则剩余待建建筑面积 70,727.62 平方米（即项目二期），剩余待分摊土地面积 75,242.15 平方米。

6.2 他项权利状况：

上述委估土地使用权无抵押、质押、担保等他项权利状况。

6.3 评估方法的选择

6.3.1 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互作用影响形成的。而这些因素又经常处于变动之中，土地估价必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，才能做出正确的估价，我们在本次估价过程中，根据土地估价技术规程及估价对象的具体情况主要遵循以下原则：

1、合法原则

指房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

2、预期收益原则

指土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。

3、替代原则

指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

4、最有效利用原则

指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价。判断土地的最有效利用以土地利用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。

5、供需原则

指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的

特殊性和土地市场的地域性。

6、报酬递增递减原则

指土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

7、变动原则

指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

8、贡献原则

指土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由土地对土地收益的贡献大小来决定。

6.3.2 评估依据

（一）法律、法规、政策文件：

1、《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，2007年10月1日）

2、《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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于1994年7月5日通过，1995年1月1日起施行，2007年8月30日修正）

4、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第74号）

5、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，2007年3月16日国务院令第62号公布，自2007年10月1日起施行）

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）

7、《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》（1990年5月19日国务院令第55号，1990年5月19日施行）

8、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》（计价格（1995）1628

号)

9、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年9月28日中华人民共和国国土资源部部令第39号)

10、国务院关于促进节约集约用地的通知(国发(2008)3号,2008年1月3日)

11、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》(2003年修正本,2003年9月26日)

12、《广东省土地使用权交易市场管理规定》(2002年10月31日广东省人民政府令第79号)

13、《广东省契税实施办法》(广东省人民政府令41号,自1997年10月1日起施行)

14、《关于珠海市2011年度国有土地使用权基准地价的通知》(珠府[2011]99号)

15、《关于印发珠海市国有土地价格管理规定的通知》(珠府[2011]100号)

(二) 技术规程

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)

3、原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》(TD1001-1993)

4、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)

5、《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)

6、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007)

7、广东省建设厅文件《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》

8、珠海市网格点基准地价修正体系的编制

9、《珠海市国有建设用地市场价评估项目2013年第二次成果汇编》

(三) 其它资料

1、委托方提供的资料:

(1)《房地产权证》(粤房地证字第2140541号、粤房地证字第2140542

号、粤房地证字第 2140540 号)

(2)《建设用地规划许可证》(珠规地字[基地](2000)08 号)及其附件

(3)《建设工程规划许可证》(穗规建字基地[2001]04 号、穗规建字[基地](2001)02 号)

(4)项目总平面图及其主要技术经济指标

(5)《珠海市征收国有土地使用权出让金收入缴款通知书》(编号 21400008)及其缴纳单据

2、受托方掌握的资料

(1)估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划分、人口等方面的基本情况资料

(2)估价对象所在地城市规划资料

(3)估价对象所在地城市基础设施基本情况资料

(4)估价对象所在地周边同类房地产市场租售等方面的资料

(5)估价对象所在地建筑工程造价信息等方面的资料

(6)珠海市土地交易案例及其他资料

3、估价人员实际勘察、调查所获得的资料

(1)估价人员现场踏勘和调查的有关估价对象权属、区域因素、个别因素等方面的资料

(2)绘制估价对象位置图

(3)估价人员现场拍摄的有关估价对象土地利用、建筑物状况等方面的照片

(4)估价人员现场勘察、调查、收集的其他相关资料

6.3.3 估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“规程”),常用的地价估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地查勘之后,根据估价对象土地的特点及开发项目自身的实际情况,选取剩余法作为本次估价的基本方法。主要出于以下考虑:

(1)估价对象征地补偿费用等资料较难取得,且不客观,故不适合采用

成本逼近法计算其土地使用权价值；

(2)一般情况下,收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物,但是估价对象周边纯土地出租案例极少,较难收集到能客观反映估价对象价值的租金资料,故不适宜采用收益还原法；

(3)待估宗地属于科研教学用地的剩余用地(即二期用地),现为平整空地,已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证,已缴清土地出让金,容积率 0.94,项目一期已开发并投入使用多年,此处评估为项目二期用地,具有投资开发潜力,预期可获取收益,处于待开发状态,符合剩余法的应用条件及适用范围；

(4)待估宗地位于珠海市香洲区清华科技园内,用途为科研教学用地,经搜集,珠海近年该类用地均以划拨形式供地,无出让或转让,无法采用市场比较法；

(5)珠海市现行基准地价估价期日为 2009 年 7 月 1 日,公布日期为 2011 年 8 月 27 日,至估价基准日较长时间,但由于珠海市有定期公布珠海市国有建设用地使用权评估市场价格,国有用地出让挂牌及税收征管都必须参考该价格体系,类似于基准地价的性质,故本次评估可参照该价格体系,作为检验辅助方法评估宗地地价,故可采用基准地价系数修正法。

(一)宗地技术经济指标及项目定位

委估宗地位于珠海市香洲区唐家湾镇清华科技园内。估价对象整体四至:东、北面临中山大学珠海校区用地,西、南面临山体。估价对象近大学路、港湾大道,道路通达度较高;附近有“清华科技园”、“中大南门”公交站,有 7、66、75、85 等公交线路经停,近唐家湾客运站,交通便捷度较高;周边有中大珠海校区、北京师范大学珠海分校、北师大附属中学、鸡山社区卫生站、交行、中行等,公共配套较完善;周边以高校、科研教学园区为主,环境、景观较佳。

根据《房地产权证》、《建设工程规划许可证》及其附图技术经济指标表,项目地块整体面积为 144,585.17 平方米,拟分两期建设,现一期已建创业大楼、综合服务楼 A 区、综合服务楼 B 区共 3 栋大楼,已建建筑面积 65,182.44 平方米,已建建筑物占地面积 10,473.43 平方米。项目整体容积率 0.94,计

算容积率建筑面积 135,910.06 平方米，则剩余待建建筑面积 70,727.62 平方米（即项目二期），剩余待分摊土地面积 75,242.15 平方米。

（二）估价过程

A、运用剩余法测算地价

剩余法是指在求取估价对象的价格时，将估价对象的预期开发完成后不动产正常交易价格基础上扣除预计的正常房屋开发成本及有关专业费用、利息、利润和税费，以价格余额估算待估宗地价格的一种方法。

土地使用权价格=（预期开发后房地产价值-房屋开发成本-专业费用-管理费用-销售税费-买方购地应负担的税费）

估价人员结合市场调查情况，根据估价对象所在片区具体情况和委估地块的具体特点，估价对象地块面积较大，拟开发科技园区二期物业，预计开发建设物业为出租型科研教学物业。设定项目于 2014 年第 2 季度开始施工建设，预计 1.25 年后竣工验收。

1、预期开发价值的测算

A. 估价对象开发完成后价值测算

（1）预期开发物业租金测算

①选择交易实例：

经评估人员对房地产市场进行调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，仔细筛选，确定以下三个科技园内的写字楼作为比较交易案例，详细资料见下表：

比较案例基本情况表

项目名称	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
所在位置	创业大楼 B 座 7 楼	创业大楼 A 座 5 楼	创业大楼 A 座 7 楼
用途	办公、教学	办公、研发	办公、研发
交易时间	2013 年 9 月	2014 年 2 月	2013 年 1 月
坐落	清华科技园	清华科技园	清华科技园
租金水平（不含管理费、空调费）（元/平方米·月）	27	24	22

公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格	公开市场价格
--------	--------	--------	--------

比较案例及影响因素说明表

估价对象 比较因素 内容		估价对象	创业大楼B座 7楼	创业大楼A座 5楼	创业大楼A座 7楼
交易价格(元/m²)		——	27	24	22
物业位置		科技园创业大楼	科技园创业大楼	科技园创业大楼	科技园创业大楼
物业用途		科研教学	办公、教学	办公、研发	办公、研发
交易情况		——	正常	正常	正常
交易时间		——	2013年9月	2014年2月	2013年1月
区域概况	区域功能定位	产业园区	产业园区	产业园区	产业园区
	商务聚集度	较高	较高	较高	较高
	层次/总楼层	整栋	中高层	中层	中高层
	距市、区级商业中心距离	较远	较远	较远	较远
	道路通达度	较高	较高	较高	较高
	交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	公共设施完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
权益状况	租约限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	他项权利限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
	城市规划限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制	有一定限制
实物状况	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	设施设备完善度	较完善	较完善	较完善	较完善
	外观设计	较美观	较美观	较美观	较美观
	装修等级	精装修	精装修	普通装修	普通装修
	楼层景观	湖景、山景	湖景、山景	湖景、山景	湖景、山景
	停车便利度	便利	便利	便利	便利
	成交规模	大	较大	较小	适中
	成新度	七成八	七成八	七成八	七成八

注：1）交易情况修正。以估价对象交易情况指数设为 100，其他交易案例则根据交易情况进行修正，设定估价对象为正常市场交易案例，根据调查，可比案例亦为正常交易，因此，可比案例的交易情况指数设为 100。

2）交易日期修正。可比案例与估价时点有一定时限，根据园区租金递增情况。以估价对象交易情况指数设为 100，案例一交易指数设为 99，案例二交易情况指数设为 100，案例三交易指数设定为 97。

3) 区域、个别因素修正

A、区域因素

2.1.1 区域功能定位：均位处科技园区内，不需要进行区域功能定位修正。以估价对象交易情况指数设为 100，可比案例的交易情况指数设为 100。

2.1.2 商务聚集度：分为高、较高、一般、稍低、低五个级别，以估价对象商务聚集度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.1.3 楼层位置（所在楼层/总楼层）：分为方便、较方便、一般、差四个级别，以估价对象楼层指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 1。主要考虑采光时间和上下楼方便程度，需考虑带电梯和不带电梯情况。

2.1.4 距市、区级商务中心距离：分为近、较近、一般、较远、远五个级别，以估价对象距市、区级商务中心距离指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。要充分考虑片区内商务中心对其的影响。

2.1.5 道路通达度：将道路通达度分为高、较高、一般、低四个级别，以估价对象交通便捷度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.1.6 交通便捷度：将交通便捷度为便捷、较便捷、一般、低四个级别，以估价对象交通便捷度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.1.7 公共设施完善度：分为完善、较完善、一般、稍差、差五个级别，以估价对象公共设施完善度设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.1.8 基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、稍差、差五个级别，以估价对象公共设施完善度设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

B、个别因素

2.2.1 租约限制：根据估价委托人提供的资料以及估价人员调查确定估价对象及可比案例是否受租约限制，受租约限制的物业较不受租约限制的物业在市场上的流通性稍差，视租约限制的具体情况及租约水平与市场水平间的差异做适当修正。

2.2.2 抵押限制：根据估价委托人提供的房地产证资料以及估价人员调查确定估价

对象是否处于抵押状态，已抵押的物业涉及到法定优先受偿款的问题，视抵押物业变现时将被扣掉的法定优先受偿款的具体值确定修正幅度。

2.2.3 城市规划限制：城市规划、法定图则对估价对象及可比案例所在地有明确规划限制的应考虑规划限制对房地产价值的影响，分为有特殊规定、无特殊规定两种。以估价对象所在地有无城市规划限制为 100，若比较案例规划限制情况与之不同，则上修（无特殊规定）或下修（有特殊规定），修正幅度视规划限制的程度而定，一般为 1-4 之间。

C、个别因素

2.3.1 建筑结构、类型和等级：分为好、较好、一般、差四个级别，以估价对象所在区域建筑结构、类型和等级指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。砖木、砖混、钢混、钢结构依次对应好、较好、一般、差四个级别。

2.3.2 设施设备：主要指标包括空调、电梯、燃气、供水、消防等设施设备，分为完备、较完备、一般、差四个级别，以估价对象设施设备指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.3 外观设计：分为美观、较美观、一般、较差、差五个级别，以估价对象建筑外观指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 1。

2.3.4 装修等级：分为豪华装修、精装修、普通装修、简易装修、毛坯五个级别，以估价对象装修等级指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 4。

2.3.5 楼层景观：分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以估价对象楼层景观指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.6 停车便利度：分为便利、较便利、一般、差四个级别，以估价对象停车便利度指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 1。

2.3.7 成交规模：分为大、较大、一般、较小、小五个级别，以估价对象成交规模指数设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降一个级别，因素指数上升或下降 2。

2.3.8 综合成新率：根据估价对象及比较案例的竣工时间及维护状况确定综合成新率，以估价对象成新率设为 100，各比较案例与之比较，每上升或下降 2，因素指数上

升或下降 1。

比较因素条件指数表

估价对象		估价对象	案例一	案例二	案例三
比较因素	内 容				
交易价格		——	27	24	22
物业位置		100	100	100	100
物业用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易时间		100	99	100	97
区域因素	区域功能定位	100	100	100	100
	商务聚集度	100	100	100	100
	层次/总楼层	100	101	100	101
	距市、区级商业中心距离	100	100	100	100
	道路通达度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	公共设施完善度	100	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100	100
权益状况	租约限制	100	100	100	100
	他项权利限制	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	设施设备完善度	100	100	100	100
	外观设计	100	100	100	100
	装修等级	100	100	96	96
	楼层景观	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	成交规模	100	102	102	104
	成新度	100	100	100	100

比较因素系数修正表

比较因素		估价对象		比较案例一			比较案例二			比较案例三		
		内	容									
交易价格		27			24			22				
物业位置		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
物业用途		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
交易情况		100	/	100	100	/	100	100	/	100		
交易时间		100	/	99	100	/	100	100	/	97		
区域因素	区域功能定位	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	商务聚集度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	层次/总楼层	100	/	101	100	/	100	100	/	101		
	距市、区级商业中心距离	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	道路通达度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	交通便捷度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	公共设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	基础设施完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
权益状况	租约限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	他项权利限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	城市规划限制	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
实物状况	建筑结构	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	设施设备完善度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	外观设计	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	装修等级	100	/	100	100	/	96	100	/	96		
	楼层景观	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	停车便利度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
	成交规模	100	/	102	100	/	102	100	/	104		
	成新度	100	/	100	100	/	100	100	/	100		
综合修正系数		0.98			1.02			1.02				
比准价格（元/平方米）		26			25			22				

3、估价对象租赁价格水平确定：

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格	26	25	22
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象单价	24		元/平方米

4、估价对象空置率确定

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，参考周边类似物业的空置情况，考虑到估价对象一期已开业超过 10 年，现出租情况较稳定，随着二期的建设并投入使用，预计未来因规模效应，出租率有一定的上升，另一方面，由于珠海清华科技园作为市校合作平台和产学研孵化基地，具有为地方招商引资、建设公共技术平台的职能，故有一些非盈利性的投入和支出，具体而言，表现为园区内部分实验室场地是免租的，是没有盈利的，该部分免租场地在一、二期均有设置，主要位于一期物业，根据估价对象的实际情况，出租前 10 年空置率逐步由 15%下降至 12%，第 11 年以后，空置率趋向稳定，稳定期内空置率为 12%。

5、估价对象递增比率的确定

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场目前出租率情况的调查，目前周边类似物业的租金水平会有一个由低租金价位逐渐递增、直到租金价位稳定的过程。

根据估价人员对估价对象周边类似房地产市场情况及目前出租率情况的调查，确定估价对象的递增方案为从第 1 年到第 10 年每两年幅度递增幅度 10%，第 11 年以后，租金递增幅度为 4%。

6、报酬率的确定

采用安全利率加风险调整值法求取报酬率。

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。

其中：无风险报酬率是指不承担投资风险的回报率，是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率，无风险报酬率一般指国债利率或银行存款利率，本次取估价时点人民银行公布的一年期银行存款利率 3.0%。

风险报酬率是指承担额外风险所要求的补偿,即超过无风险报酬率以上

部分的报酬率。投资风险与风险报酬率存在着一定的对应关系。一般而言，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高。进而，投资风险与投资报酬率存在着内在关系，在无风险投资报酬率一定的条件下，投资风险越高，投资者要求的投资风险报酬率就越高，从而投资报酬率也就越高。

考虑到管理的难易程度，投资的流动性以及作为资产的安全性等因素，将风险分为低、中、高三等，经我司估价人员按照根据特尔菲法对各等级风险的风险报酬率取值为：

投资风险报酬率分档表

物业类型	低	中	高	备注
办公物业	2.5%~3.0%	3.0%~3.5%	3.5%~5.0%	
商业物业	3.0%—3.5%	3.5%—4.5%	4.5%—6%	
工业物业	2.0%~2.5%	2.5%~3.0%	3.0%~4.5%	一般工业物业
综合物业	采用内插法确定			

估价对象所处区域为科技园区，科研办公氛围较浓厚，租赁市场交易活跃。估价人员认为估价对象投资风险程度处于低档水平，投资风险报酬率取值 2.5%，则估价对象的报酬率为报酬率 3.0%+2.5%=5.50%。

7、房地产出租的相关费用与税费取值的确定：

房地产出租时的费用主要有租赁管理费、维修费、保险费。

租赁管理费、维修费等根据珠海市房地产出租的相关规定及市场的一般情况取值。

租赁管理费：目前珠海市类似物业的管理费用包括合同登记费及合同备费，一般取值为有效毛租金的 3%。

维修费：包括日常性维修和大维修费用，一般取值为有效毛租金的 3%。

保险费：目前珠海市类似物业的保险费一般取值为有效毛租金的 0.5%。

房地产出租时税金主要为：

租赁税金主要有房产税、土地使用税、营业税、城建维护税、印花税、教育费附加等，根据国家及珠海市税法的相关规定：

土地使用税：根据《关于同意珠海市城镇土地使用税税额标准的批复》（粤府函〔2008〕7 号）规定，估价对象属于国家、省、市政府扶持、鼓励的行业（项目）用地，土地使用税额 2.5 元，计税依据为项目占地面积。

房产税：出租人为企业单位，税率为 12%，计税基数为毛租金收入。

营业税：出租人为除自然人以后的企业、法人团体等，税率为 5%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

城市维护建设费：税率 7%，计税依据营业税额。

教育费附加及地方教育附加：税率合计为 5%，计税依据营业税额。

印花税：税率为 0.1%，计税依据为出租房地产的有效毛租金收入。

8、租赁保证金的确定：《租赁管理条例》规定租赁保证金不得超过 3 个月租金；根据对估价对象类似物业的调查，结合前面的需求分析，确定估价对象的租赁保证金按 2 个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的估价时点一年期定期存款利率 3.00% 计算。

9、收益年期确定：根据估价对象《房地产权证》记载，土地已征收国有土地使用权出让金，土地使用年限至 2050 年 12 月 21 日。至估价时点，剩余使用年限按土地剩余使用年限计算，建设期和招租期合计按 1.5 年计算，即 $n = 35.22$ 年。

10、收益价值测算

估价对象名称		二期科研教学楼出租											
分类项目		递增期										稳定期	
项目基本情况	建筑面积	70,727.62	㎡	实际占用土地面积		75242.15	㎡						
	登记价			押金	2	月							
	空置率		15%	15%	15%	15%	13%	13%	13%	13%	12%	12%	12%
	年递增系数			10.0%		10.0%		10.0%		10.0%		10.0%	4.0%
	收益年限	35.22											
计算项目		计算比率	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	25.22
收益年期			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12~35.22
收入	租金	24.00	24.00	26.40	26.40	29.04	29.04	31.94	31.94	35.13	35.13	38.64	40.19
	有效租金		20.40	22.44	22.44	24.68	25.26	27.79	27.79	30.56	30.91	34.00	35.37
	押金利息	3.00%	0.1	0.11	0.11	0.12	0.13	0.14	0.14	0.15	0.15	0.17	0.18
	小计		20.50	22.55	22.55	24.80	25.39	27.93	27.93	30.71	31.06	34.17	35.55
支出	房产税	12.0%	2.45	2.69	2.69	2.96	3.03	3.33	3.33	3.67	3.71	4.08	4.24
	营业税	5%	1.02	1.12	1.12	1.23	1.26	1.39	1.39	1.53	1.55	1.7	1.77
	城建维护税	7%	0.07	0.08	0.08	0.09	0.09	0.1	0.1	0.11	0.11	0.12	0.12
	教育费附加	5%	0.05	0.06	0.06	0.06	0.06	0.07	0.07	0.08	0.08	0.09	0.09
	印花税	0.1%	0.02	0.02	0.02	0.02	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.03	0.04
	土地使用税	2.5	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22	0.22
	租赁管理费	3%	0.61	0.67	0.67	0.74	0.76	0.83	0.83	0.92	0.93	1.02	1.06
	维修管理费	3%	0.61	0.67	0.67	0.74	0.76	0.83	0.83	0.92	0.93	1.02	1.06
	保险费	0.50%	0.1	0.1	0.1	0.1	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2	0.2
	小计		5.17	5.65	5.66	6.19	6.36	6.95	6.96	7.64	7.74	8.46	8.79
月纯收益			15.33	16.90	16.89	18.61	19.03	20.98	20.97	23.07	23.32	25.71	26.76
年纯收益			183.96	202.80	202.68	223.32	228.36	251.76	251.64	276.84	279.84	308.52	4,325.41
报酬率			5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%	5.50%
折现值			165.28	172.71	163.61	170.87	165.62	173.07	163.97	170.98	163.83	171.20	2,400.22
评估单价		4080	元/平方米										
收益法评估总值		28,856.87	万元										

则估价对象预期开发价值= 28,856.87 万元，折现至估价时点为 23,097.35 万元。（结果取整到百位）

2、房屋开发成本

房屋开发成本主要包括勘察设计和前期工程费、建筑工程费、装饰装修工程费、房屋设备工程费等项目，根据广东省建筑工程造价信息及项目的自身状况，估算其开发成本为：

根据各期的施工进度，各年房屋开发成本如下：

项目		单价（元/平方米）	计算基数（平方米）	总价（万元）
（一）	勘察设计和前期工程费	50	70,727.62	353.64
（二）	建筑工程费	1390		9,831.14
1	土方、基础工程	120	70,727.62	848.73
2	主体工程	1100	70,727.62	7,780.04
3	水电工程	80	70,727.62	565.82
4	智能化工程	30	70,727.62	212.18
5	消防工程	60	70,727.62	424.37
（三）	装饰装修工程费	440		3,112.02
6	公共部分装修	150	70,727.62	1,060.91
7	室内装修	250	70,727.62	1,768.19
8	室外配套及园林绿化	40	70,727.62	282.91
（四）	房屋设备工程费	30		1,273.10
9	通风工程	30	70,727.62	212.18
10	电梯工程	100	70,727.62	707.28
11	高低压配电工程	50	70,727.62	353.64
（五）	其他成本	13.9		611.79
12	基础设施建设费	72.6	70,727.62	513.48
13	公共配套设施建设费			
14	其他成本费用	13.9	70,727.62	98.31
（六）	开发成本合计	2147		15,181.69

根据各期的施工进度，各年房屋开发成本如下：

单位：万元

序号	项目	2014年第2季度	2014年第3季度	2014年第4季度	2015年第1季度	2015年第2季度
一	工程施工进度	20%	20%	20%	20%	20%
二	勘察设计和前期工程费	353.64				
三	建筑工程费	1,966.23	1,966.23	1,966.23	1,966.23	1,966.23
四	装饰装修工程费	622.40	622.40	622.40	622.40	622.40
五	房屋设备工程费	254.62	254.62	254.62	254.62	254.62
六	其他成本	122.36	122.36	122.36	122.36	122.36
七	合计	3,319.25	2,965.61	2,965.61	2,965.61	2,965.61
八	折现后的房屋开发成本	3,198.35	2,753.50	2,653.20	2,556.56	2,463.44
九	房屋开发成本累计折现和	13,625.04				

备注：假定建设期内房屋开发成本均匀投入。

3、折现率的确定

折现率的确定：运用现金流量折现法计算估价对象预期开发价值，参考《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）房地产开发项目财务基准收益率（融资前税前指标）写字楼房地产基准收益率为 11.80%~20.80%，本项目年折现率取 16%，季度折现率为 3.78%。

4、管理费用

管理费用是指房地产开发商为组织和管理房地产开发经营活动所必要的费用，包括房地产开发商的人员工资及福利费、办公费等。根据对珠海市同类房地产开发项目的调查，目前管理费用比率一般在 3%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，确定估价对象房地产开发的管理费用比率取房屋开发成本的 3%。

管理费用=13,625.04×3%

=408.75（万元）

5、其他费用

主要包括临时建设费、工程合同预算或标底审查费、指标管理费、总承包管理费、合同公证费、施工执照费、工程质量监督费、工程监理费、竣工图编制费、保险费等杂项费用，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，按房屋开发成本的 3%计算。

$$\begin{aligned}\text{其他费用} &= 13,625.04 \times 3\% \\ &= 408.75 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

6、不可预见费

不可预见费根据项目的复杂程度和前述各项费用估算的准确程度，一般取房屋开发成本的 2%~5%，估价人员根据估价对象的基本情况，结合市场调查及估价经验，取房屋开发成本的 5%，则

$$\begin{aligned}\text{不可预见费} &= 13,625.04 \times 5\% \\ &= 681.25 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

7、销售费用（此处特指招租费用）

销售费用是指预售未来开发完成的房地产或者销售已经开发完成的房地产所必要的费用,包括广告费、销售资料制作费销售人员费用或者销售代理费用等。根据调查,目前周边类似项目的销售代理费为预期销售收入的 0.5~2.0%，类似项目的广告费、销售资料制作费等为预期销售收入的 0.8~1.5%，故销售税费合计为 1.3%~2.5%。估价人员结合估价对象预期开发项目的情况，结合市场分析及估价人员经验，销售费用取预期销售收入的 1.5%。

$$\begin{aligned}\text{销售费用} &= 23,097.35 \times 1.5\% \\ &= 346.46 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

8、买方购地应负担的税费

方购地应负担的税费主要包括契税、交易手续费等，经市场调查，珠海市买方购地应负担的税费一般费率为 3.5%，则：

$$\text{买方购地应负担的税费} = 0.035 \times \text{地价}$$

10、地价计算

总地价 = 预期开发价值 - 总成本 - 其他费用 - 管理费用 - 不可预见费 - 销售费用 - 买方购地应负担的税费

$$\begin{aligned}\text{总地价} &= 23,097.35 - 13,625.04 - 408.75 - 408.75 - 681.25 - 346.46 - 0.035 \text{ 地价} \\ &= 7,764.10 \text{ (万元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{地面单价} &= 7,764.10 \div 75,242.15 \times 10,000 \\ &= 1,032 \text{ (元/平方米, 取整)}\end{aligned}$$

$$\text{楼面单价} = 7,764.10 \div 70,727.62 \times 10,000$$

=1,098（元/平方米，取整）

B、运用基准地价系数修正法测算地价

根据珠海市 2013 年 12 月 30 日公布的《珠海市国有建设用地市场价评估项目 2013 年第二次成果汇编》标准，估价对象位于香洲区居住用地三级地段，区段编码为 JXZ025，级别楼面地价为 3886 元/平方米建筑面积。

土地评估价格 = （土地级别地价 × 用途修正 × 期日修正 × 容积率修正 × 其他个别因素修正 + 开发程度修正） × 使用年限修正

1、估价对象位于珠海市香洲区唐家湾镇大学路 101 号清华科技园内，土地开发程度为“五通一平”，根据《珠海市国有建设用地使用权市场价格评估项目成果使用说明》的土地用途（类别）修正体系，“用于信息产品制造、信息服务及信息传输、通讯网络营运业、软件业、动漫产业、独立的科研、勘测、设计、技术推广、科普等的用地”参照住宅用地修正 0.3。经查，估价对象所属的信息产业和科教用地适用的基准地价类型为住宅，修正系数为 0.3。由于《珠海市国有建设用地市场价评估项目 2013 年第二次成果汇编》公布的是级别地价，非网格点地价，故参照基准地价该级别的地价分布，可得估价对象所在位置的地价在级别地价中处于较低水平，参照《基准地价－珠海市香洲区住宅用地网格点基准地价图》，估价对象所在位置约为级别平均价格的 85%，即估价对象级别地价为 $3,886 \times 0.3 \times 85\% = 990.93$ 元/m²。

委估土地使用权类型为出让，剩余土地年限 36.72 年，，价格单位为元/平方米，币种为人民币；该价格体系公布的价格日期为 2013 年 12 月 30 日；土地开发程度五通一平：给水、排水、供电、通讯、通路、土地平整。

2、交易期日修正

该价格体系公布的价格日期为 2013 年 12 月 30 日，本次估价的估价基准日为 2014 年 3 月 31 日。根据地价监测网公布自基准地价基准日以来的珠海市各类用地增长率：

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2014	1	3.19	3.29	3.4	0.51

即交易期日修正系数为 $= (1 + 3.4\%) \times 100 = 103.40\%$ 。

3、容积率修正

委估宗地容积率为 0.94，但非低密度花园洋房或成规模的低密度住宅，

根据《珠海市国有建设用地使用权市场价格评估项目成果使用说明》，第四条“用地容积率小于或等于 1.0 的，按用地面积计价；用地容积率大于 1.0 的，按建筑面积计价，本说明另有规定或土地使用合同另有约定的除外。”故采用公式计算容积率修正系数，根据《珠海市网格点基准地价修正体系的编制》住宅用地容积率修正系数表，确定其修正系数为 $(2.0/1)^{0.35} = 127.46\%$ 。

容积率	$r \leq 1.0$ 低密度住宅	$1 < r < 6$	$r \geq 6.0$
修正系数	3	$(2.0/r)^{0.35}$	0.68

注：1、上表所述的“ ≤ 1.0 低密度住宅”指的是低密度花园洋房或成规模的低密度住宅。

4、个别因素修正

其它个别因素修正系数表

因子	指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地形	指标标准说明	地形平坦，可直接开发利用	地形较平坦	地形对土地利用无不良影响	有一定地形坡度，对土地利用有一定影响	地形坡度较大，对土地利用产生严重影响
	修正系数	1.02	1.01	1	0.99	0.97
地势	指标标准说明	地势较高，排水通风条件好，不影响出入口设置	地势一般，排水通风条件一般，不影响出入口设置	地势较高，排水通风条件好，但出入口设置受限	地势偏高，出入通道设置不便	地势偏低，不利于通风排水和出入口设置
	修正系数	1.02	1.01	1	0.97	0.95
地质条件	指标标准说明	地基坚固，不需要做加强处理	地基较稳固，略需处理	承载力一般，需要根据建设工程需要对地基做相应处理	属于河、涌、湖泊沉积地段，需要对地基加强处理	位于沼泽或湿地，或属于填埋地，需要对地基做特殊处理
	修正系数	1.04	1.02	1	0.98	0.95
环境条件	指标标准说明	基本无噪音污染，临近水体水质优良	噪声污染较小，临近水体水质较好	轻度噪声污染，临近水体水质无明显污染	噪声污染明显，临近水体水质有一定污染	噪声扰民；或临近水体有明显污染
	修正系数	1.05	1.03	1	0.97	0.95

该宗地形状规则，对土地利用较为有利，地形较平坦，地势一般，承载力一般，轻度噪声污染，临近水体无明显污染，故个别因素修正取

$1.01 \times 1.01 \times 1.01 \times 1 \times 1 = 103\%$ 。

5、开发程度修正

基准地价采用的是土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下的熟地价格,它包括土地取得费用(征地或拆迁的费用及相关税费)、土地开发费用和土地有偿使用费。土地开发程度五通一平:给水、排水、通讯、供电、通路、土地平整。

本次评估宗地开发程度五通一平,宗地平整,故开发程度修正为 0。

6、使用年限修正

估价对象土地使用权类型为出让,剩余土地年限 36.72 年,故土地使用年限修正系数 0.9330。

土地使用年限修正指数公式为:

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

式中: K——使用年限修正系数

r——土地还原率 6%[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期(含一年)存款利率 3.0%,再加上一定的风险因素调整值,按 5%计]

n——待估宗地土地使用年限

m——比较实例土地使用年限

7、估价对象土地价格

将以上各修正系数代入公式,则:

委估用地地面单价 = (网格点基准地价 × 期日修正 × 容积率修正 × 其他个别因素修正 + 开发程度修正) × 使用年限修正

$$\begin{aligned} &= (990.93 \times 103.40\% \times 127.46\% \times 103\% + 0) \times 0.9330 \\ &= 1,255(\text{元}/\text{m}^2, \text{取整}) \end{aligned}$$

注:由于容积率为 0.94,小于 1.0,故上述价格为地面地价(详见容积率修正相关内容)

(三) 地价结果确定

估价人员本着公平、公正、客观的原则,在对现场进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象价格

的因素，并运用科学的估价方法对估价对象进行估价。采用剩余法得出的估价结果为 1,032 元/平方米（地面地价）；采用基准地价系数修正法得出的估价结果为楼面地价 1,255 元/平方米（地面地价）。

通过上述两种方法计算出的估价结果有一定差距，在确定最终地价结果时，我们有以下考虑：

（1）剩余法是从项目建成后房地产市场状况和建造时的投资成本反映估价对象的地价水平，由于该项目一期已开发并使用，从而较容易预测项目建成后房地产收益状况和建造时的投资成本，对未来房地产市场变化准确把握有一定的依据，因此，对客观反映估价对象在房地产二级市场的投资成本和盈亏状况能较准确的预测。

（2）估价对象用途为科研教学用地，基准地价并无该地类的专门价格，将其设定为参照住宅用地的 30% 相对较为笼统，在反映估价对象市场价值方面稍差。

综合以上考虑，并结合两种计算方法的结果，故采用加权平均法测算估价结果，剩余法权重取值 0.6，基准地价系数修正法权重取值 0.4，则：

地面单价 = $1,032 \times 0.6 + 1,255 \times 0.4 = 1,121$ （元/平方米）（取整）

楼面地价 = $1,121 \div 0.94 = 1,193$ （元/平方米）（取整）

总地价 = $1,121 \times 75,242.15 \div 10000 = 84,346,400$ （元，取整至百位）

总价：大写人民币捌仟肆佰叁拾肆万陆仟肆佰

6.4 评估结果

经估价人员现场查勘和对当地市场的分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，以剩余法和基准地价系数修正法相结合评估得到待估宗地在估价设定用途、使用年限及开发程度条件下，评估基准日为 2014 年 3 月 31 日的土地使用权价格合计为：84,346,400 元，增值额 38,390,237.07 元，增值率为 83.54%。

增值原因：因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策，账面成本较低，片区内基础配套设施不断完善，房地产市场快速发展，近几年土地取得成本稳步上升，土地市场交易活跃，造成土地价格增长较快。

6.5 重要事项说明

1、本次评估时剩余待分摊土地面积 75,242.15 平方米是根据项目整体规

划技术经济指标与已建建筑面积之间的差额得出，容积率为 0.94，如与实际情况不符，评估值需调整或重新评估。

2、本报告假定土地价格在地价定义的条件下生效，如上述条件发生变化，则估价结果应进行调整或重新估价。

3、本次估价未考虑未知且可能与估价对象有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

8. 无形资产-其他

无形资产-其他账面价值为 20,171.57 元，为外购的财务软件价值摊销后余额。本次评估人员查阅了相关的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查询了原始凭证。经核查表明账、表金额相符。评估基准日同类财务软件的现行市价作为评估值。

经评估确认，评估基准日金蝶软件的评估值为人民币 15,000.00 元。

9. 应付账款

应付账款账面金额 130,235.60 元，主要为公司建设清华科技园区的工程质保金等。本次评估主要采用核对明细账与总账的一致性，同时采用函证或查验合同等相关资料等替代程序，以确认该类债务的真实性和完整性。

应付账款按核实的账面值确定评估值 130,235.60 元。

10. 预收账款

预收账款账面金额 401,640.00 元，系预收清华科技园入住企业以及外来人员租赁公寓楼的租金。评估人员核对了明细账与总账的一致性，同时采用函证或抽查相关收款凭证、协议，对债务的真实性进行了验证，根据核查情况，属于公司未来需履行的义务。

预收账款按核实后的账面值确定评估值 401,640.00 元。

11. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面余额 1,320,811.44 元，系公司计提的本月工资 834,683.12 元、工会经费 278,715.89 元以及职工教育经费 207,412.43 元，经核对有关账册及凭证，了解企业的工资政策及使用符合国家的有关规定。

应付职工薪酬按核实后账面值确定评估值 1,320,811.44 元。

12. 应付股利

应付股利账面值为 20,000,000.00 元，系应付股东力合股份有限公司、深圳力合信息港投资发展有限公司、清华控股有限公司的股利款，评估人员通过核对明细账与总账的一致性、通过核实凭证、利润分配决议、章程等，对债务的真实性进行了验证。经核实，账面值无误。

应付利润按核实后的账面值确定评估值 20,000,000.00 元。

13. 应交税费

应交税金账面值为 21,430,432.70 元，系应交营业税、所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、房产税、堤围防护费及个人所得税，评估人员通过查阅会计资料、税金申报表及完税凭证，对债务的真实性进行验证，从而确定实际承担的债务。经核实，账面值无误。

应交税费按核实后的账面值确定评估值 21,430,432.70 元。

14. 其他应付款

其他应付款账面值为 8,393,244.40 元，主要为公司收取的租客的各项押金、定金等，通过核对明细账与总账的一致性、通过抽查部分凭证、发票、协议等，对债务的真实性进行了验证。

其他应付款按核实后的账面值确定评估值 8,393,244.40 元。

15. 递延所得税负债

递延所得税负债账面余额 16,729,550.71 元，系被评估单位确认可供出售金融资产公允价值变动形成的递延所得税负债。评估人员核对了被评估单位持有股票投资明细、明细帐与总帐的一致性，对债务的真实性进行了审核，该债务是评估目的实现后产权所有者实际需要承担的债务，故按核实后的账面值作为评估值。

递延所得税负债评估值为 16,729,550.71 元。

16. 其他非流动负债

其他非流动负债账面余额 39,248.17 元，系 2010 年起被评估单位获得的相关财政补贴经费，公司按一定年限摊销计入损益。本次按核实后账面值作为评估值。

其他非流动负债评估值为 39,248.17 元。

第四部分 评估结论及分析

截止评估基准日 2014 年 3 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，珠海清华科技园创业投资有限公司的资产、负债情况：

1、资产账面值为 400,152,033.17 元，评估值 583,687,966.41 元，增值 183,535,933.24 元，增值率为 45.87%；

2、负债账面价值为 68,445,163.02 元，评估值 68,445,163.02 元，评估无增减值；

3、净资产账面值为 331,706,870.15 元，评估值为 515,242,803.39 元，增值 183,535,933.24 元，增值率为 55.33%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2014 年 3 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	7,639.21	7,657.45	18.24	0.24
可供出售金融资产	8,168.63	8,168.63	---	---
长期投资	9,371.52	12,559.38	3,187.86	34.02
固定资产	10,174.94	21,483.93	11,308.99	111.15
其中：建筑物	9,581.34	21,387.95	11,806.61	123.23
设备	593.60	95.98	-497.62	-83.83
在建工程	63.26	63.26	---	---
无形资产	4,597.63	8,436.14	3,838.51	83.49
资产总计	40,015.20	58,368.80	18,353.60	45.87
流动负债	5,167.64	5,167.64	---	---
非流动负债	1,676.88	1,676.88	---	---
负债总计	6,844.52	6,844.52	---	---
净资产价值	33,170.68	51,524.28	18,353.60	55.33

评估结果详细情况见评估明细表。

4、评估值增减主要原因分析：

(1) 流动资产评估增值 182,386.52 元，增值率 0.24%，主要系：银行存款中

定期存款利息增值以及应收款项坏账准备评估值为零。

(2) 长期股权投资评估增值 31,878,603.73 元, 增值率 34.02 %, 增值原因为企业账面值为投资成本, 本次评估对长期投资单独进行评估, 导致评估增值。

(3) 固定资产增值 113,089,877.49 元, 增值率 111.15%, 其中包括房屋建筑物(含土地)增值 118,066,108.46 元, 运输设备增值 77,664.97 元, 电子设备减值 5,053,895.94 元; 导致增值原因:

房屋建筑物: 增值部分主要在分摊的土地价值部分, 因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策, 账面成本较低, 片区内基础配套设施不断完善, 房地产市场快速发展, 近几年土地取得成本稳步上升, 土地市场交易活跃, 造成土地价格增长较快, 会计上计提了折旧, 但实际上土地价值近年来有所增长, 故造成增值率较大; 同时, 由于近年内建筑工程建安材料成本、人工等等物价上涨幅度较大, 对建筑物重置价值也有一定的影响。原值增值率低于净值增值率主要是由于会计上计提折旧年限短于房地产估价规范中房屋建筑物的使用年限, 故会计上计提折旧较快。

设备类资产: 固定资产—电子设备及其他设备评估明细表序号 1、2、3 的中央空调以及电梯的估值已经在房屋建筑物的估值中包含, 因此这三项资产账面净值合计 5,126,420.59 元估值在明细表中体现为零, 造成设备类资产减值, 实际上并没有减值。

其他设备: 企业计提折旧的年限少于设备的经济年限, 因此按照正常维护和正常使用状态下进行设备价值评估, 导致设备损耗率低于折旧率; 部分设备折旧已提足, 但还可以使用, 评估按现状进行, 造成评估增值。

(4) 无形资产增值 38,385,065.50 元, 增值率 83.49%, 主要是土地使用权增值 38,390,237.07 元, 增值率 83.54%, 增值原因: 因土地使用权取得时间较早以及政府提供优惠政策, 账面成本较低, 片区内基础配套设施不断完善, 房地产市场快速发展, 近几年土地取得成本稳步上升, 土地市场交易活跃, 造成土地价格增长较快。