

深圳中恒华发股份有限公司资产转让项目
深圳中恒华发股份有限公司部分资产价值
资产评估说明

京信评报字（2017）第 165 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年六月二日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	1
说明二	关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
	一、委托方暨被评估单位概况.....	3
	二、关于经济行为的说明.....	3
	三、关于评估对象与评估范围的说明.....	3
	四、关于评估基准日的说明.....	4
	五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	4
	六、资产清查情况说明.....	4
	七、资料清单.....	5
说明三	评估对象与评估范围说明.....	7
	一、评估对象与评估范围.....	8
	二、资产的分布情况及特点.....	8
	三、账外资产情况.....	9
说明四	资产核实总体情况说明.....	10
	一、资产核实过程.....	11
	二、资产权属状况.....	11
	三、对账外资产的核实.....	11
	四、影响资产核实的事项及处理方法.....	11
	五、资产核实结论.....	11
说明五	评估技术说明.....	12
说明六	评估结论与分析说明.....	31
	一、评估结论.....	32
	二、评估结果分析说明.....	32

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供资产评估相关监督管理机构、管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

(本部分内容委托方暨被评估单位提供)

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方暨被评估单位概况

名称：深圳中恒华发股份有限公司

住所：深圳市福田区华发北路 411 幢

法定代表人姓名：李中秋

注册资本：28316.12 万人民币

公司类型：股份有限公司(中外合资、上市)

成立日期：1981 年 12 月 08 日

经营范围:生产经营各种彩色电视机、液晶显示器、液晶显示屏（在分支机构生产经营）、收录机、音响设备、电子表、电子游戏机、电脑等各类电子产品及配套的印制线路板、精密注塑件、轻型包装材料（在武汉生产经营）、五金件（含工模具），电镀及表面处理、焊锡丝，房地产开发经营（深房地字第 7226760 号），物业管理。在武汉市、吉林市成立联营公司。在全国省府(除拉萨市)和直辖市设立分支机构。

深圳中恒华发股份有限公司的前身是深圳华发电子股份有限公司，成立于 1981 年，由深圳市赛格集团有限公司、中国振华电子集团有限公司、香港陆氏实业有限公司三家法人发起设立。1992 年公司股票 A、B 股（股票简称：深华发 A、深华发 B；股票代码：000020、200020）在深圳证券交易所同时上市。作为深圳证券交易所最早期上市的公司之一，公司有着辉煌的历史，曾连续 11 年进入中国电子百强企业排名，是全国外商投资双优企业。

二、关于经济行为的说明

深圳中恒华发股份有限公司因资产转让事宜特委托中京民信（北京）资产评估有限公司对所属的部分资产价值进行评估，为资产转让价值提供参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

此次评估的评估对象为深圳中恒华发股份有限公司的部分资产价值。

本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉市经济开发区沌口小区 2#地的一宗工业用地及三栋房产。武房权证蔡字第 200901296 号泡沫车间，建筑面积 1715.35 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901297 号锅炉房，建筑面积 404.25 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901421 号 配电房，建筑面积 278 平方米，混合结构，于 2005 年 4 月 1 日建成；构筑物 3 项，

为锅炉房及烟囱、水池及水磨除尘、6TWM型花岗石脱硫除尘塔，于2002年4月1日至2006年12月1日建成。以上房屋建（构）筑物于2008年4月入账。土地使用权为上述房屋建（构）筑物所占用的土地，土地使用权证号：蔡国用（2013）第6144号，坐落于武汉经济技术开发区沌口小区2#地，使用年限2013年7月12日至2051年6月8日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积7,855.50平方米。截至评估基准日，评估范围内的房屋均能持续正常使用。

四、关于评估基准日的说明

为保证资产评估的及时性和合理性，确定2016年12月31日为评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项。

六、资产清查情况说明

（一）清查的组织工作

本单位组织成立资产清查专班，制定了内含资产清查办法和验收标准的实施方案，进行了全面的资产清查工作。

（二）清查范围

本次资产清查的范围为深圳中恒华发股份有限公司本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉市经济开发区沌口小区2#地的一宗工业用地及三栋房产。

（三）资产情况

此次评估的房屋及构筑物情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 m ²	账面原值	账面净值
1	武房权证蔡字第200901296号	泡沫车间	混合	2002/4/1	m ²	1,715.35	1,899,046.62	1,179,782.89
2	武房权证蔡字第200901297号	锅炉房	混合	2002/4/1	m ²	404.25	283,621.80	176,200.11
3	武房权证蔡字第200901421号	配电房	混合	2005/4/1	m ²	278.00	204,797.04	127,230.12
4	无	锅炉房及烟囱	混合	2002/4/1	-----		95,300.05	59,204.98
5	无	水池及水磨除尘	混合	2002/4/1	-----		57,324.71	35,612.89
6	无	6TWM型花岗石脱硫除尘塔	混合	2006/12/1	-----		64,166.50	39,863.60

合计			2,397.60	2,604,256.72	1,617,894.59
----	--	--	----------	--------------	--------------

土地使用权为上述房屋建(构)筑物所占用的土地,土地使用权证号:蔡国用(2013)第 6144 号,坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地,使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日,用地性质为出让,土地用途为工业用地,面积 7,855.50 平方米。账面值 4,988,546.40 元。

(四) 产权状况

截至评估基准日,委托评估的资产产权清晰。

(五) 清查结果

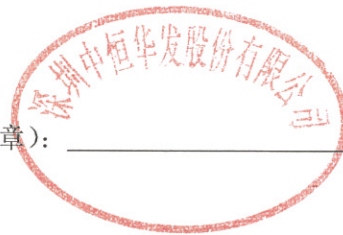
通过全面的资产清查,未发现资产存在盘盈、盘亏和毁损、变质、报废的情况。

七、资料清单

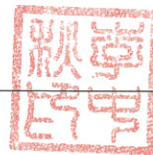
- (一) 资产评估明细表;
- (二) 相关经济行为的说明;
- (三) 资产权属证明文件、产权证明文件;
- (四) 重大合同、协议等;
- (五) 其他资料。

(本页无正文)

委托方暨被评估单位(盖章):



法定代表人(签字):



2017年5月19日

说明三

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

此次评估的评估对象为深圳中恒华发股份有限公司的部分资产价值。

本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉市经济开发区沌口小区 2#地的一宗工业用地及三栋房产。武房权证蔡字第 200901296 号泡沫车间,建筑面积 1715.35 平方米,混合结构,于 2002 年 4 月 1 日建成;武房权证蔡字第 200901297 号锅炉房,建筑面积 404.25 平方米,混合结构,于 2002 年 4 月 1 日建成;武房权证蔡字第 200901421 号 配电房,建筑面积 278 平方米,混合结构,于 2005 年 4 月 1 日建成;构筑物 3 项,为锅炉房及烟囱、水池及水磨除尘、6TWM 型花岗石脱硫除尘塔,于 2002 年 4 月 1 日至 2006 年 12 月 1 日建成。以上房屋建(构)筑物于 2008 年 4 月入账。土地使用权为上述房屋建(构)筑物所占用的土地,土地使用权证号:蔡国用(2013)第 6144 号,坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地,使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日,用地性质为出让,土地用途为工业用地,面积 7,855.50 平方米。截至评估基准日,评估范围内的房屋建(构)筑物均能持续正常使用。

二、资产的分布情况及特点

此次房屋及构筑物的具体情况见下表:

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积 m ²	账面原值	账面净值
1	武房权证蔡字第 200901296 号	泡沫车间	混合	2002/4/1	m ²	1,715.35	1,899,046.62	1,179,782.89
2	武房权证蔡字第 200901297 号	锅炉房	混合	2002/4/1	m ²	404.25	283,621.80	176,200.11
3	武房权证蔡字第 200901421 号	配电房	混合	2005/4/1	m ²	278.00	204,797.04	127,230.12
4	无	锅炉房及烟囱	混合	2002/4/1	-----		95,300.05	59,204.98
5	无	水池及水磨除 尘	混合	2002/4/1	-----		57,324.71	35,612.89
6	无	6TWM 型花岗 石脱硫除尘塔	混合	2006/12/1	-----		64,166.50	39,863.60
合计						2,397.60	2,604,256.72	1,617,894.59

土地使用权为上述房屋建(构)筑物所占用的土地,土地使用权证号:蔡国用(2013)第 6144 号,坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地,使用年限 2013 年 7 月 12 日至

2051 年 6 月 8 日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积 7,855.50 平方米。账面
值 4,988,546.40 元。

三、账外资产情况

截至评估基准日，评估范围内无账外资产。

说明四

资产核实总体情况说明

资产核实总体情况说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照规范要求填写《资产清查评估明细表》，对固定资产、土地使用权的产权归属证明文件的资料进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，对评估范围内相关资产进行了核实。

一、资产核实过程

首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照企业填写的《资产清查评估明细表》，对实物类资产进行现场核实和核查。现场核实时，对主要资产或主要部分拍照留存。

房屋建筑物为武汉市城区的房屋建筑物（含土地使用权），对房屋建筑物，逐一核对数量（栋、间、项），核实座落位置、建成年月及建筑结构；核对企业所提供的建筑面积，了解是否存在权属纠纷。

二、资产权属状况

评估对象房屋建筑物已办理房产证、土地使用证，权属深圳中恒华发股份有限公司。

三、对账外资产的核实

截至评估基准日，申报无账外资产。

四、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

五、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内相关资产的账表、表实相符；资产均能持续正常使用；资产的权属清晰。

说明五

评 估 技 术 说 明

房屋建（构）筑物评估说明

一、评估对象及范围

本次评估范围是深圳中恒华发股份有限公司位于武汉市经济开发区沌口小区 2#地的一宗工业用地及三栋房产。武房权证蔡字第 200901296 号泡沫车间，建筑面积 1715.35 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901297 号锅炉房，建筑面积 404.25 平方米，混合结构，于 2002 年 4 月 1 日建成；武房权证蔡字第 200901421 号 配电房，建筑面积 278 平方米，混合结构，于 2005 年 4 月 1 日建成；构筑物 3 项，为锅炉房及烟囱、水池及水磨除尘、6TWM C 型花岗石脱硫除尘塔，于 2002 年 4 月 1 日至 2006 年 12 月 1 日建成。以上房屋建（构）筑物于 2008 年 4 月入账。截至评估基准日，评估范围内的房屋建（构）筑物均能持续正常使用。

二、评估对象概况

此次房屋建（构）筑物具体情况见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑面 积 m ²	账面原值	账面净值
1	武房权证蔡字第 200901296 号	泡沫车间	混合	2002/4/1	m ²	1,715.35	1,899,046.62	1,179,782.89
2	武房权证蔡字第 200901297 号	锅炉房	混合	2002/4/1	m ²	404.25	283,621.80	176,200.11
3	武房权证蔡字第 200901421 号	配电房	混合	2005/4/1	m ²	278.00	204,797.04	127,230.12
4	无	锅炉房及烟囱	混合	2002/4/1	-----		95,300.05	59,204.98
5	无	水池及水磨除 尘	混合	2002/4/1	-----		57,324.71	35,612.89
6	无	6TWM C 型花岗 石脱硫除尘塔	混合	2006/12/1	-----		64,166.50	39,863.60
合计						2,397.60	2,604,256.72	1,617,894.59

三、个别因素分析

影响房地产价格的个别因素主要有交通配套、生活配套、医疗配套及教育配套等，此次评估对象所处范围内交通非常方便，配套齐全：

交通配套：271 路公交、271 路公交都在公司门口，乘坐 271 路公交直达沌口大道地铁站、蔡甸区中心城区等；另外，出门直接东风大道主干道或上高架桥直到三环线，目前正在自建的四环线通车再望，出行十分便利。

生活配套：周边有东风新城商业广场、后官湖湿地公园、知音湖景区、武汉花博会

展厅、农业银行等配套设施，生活配套十分齐全。

医疗配套：周边有协和医院-西院、济安医院等医疗配套设施，半小时内可乘车到达。

教育配套：周边有江汉大学、武汉商贸学院、武汉市艺术学校等学府。

四、区域因素分析

武汉经济技术开发区，始建于1991年，1993年4月经国务院批准为国家级经济技术开发区，开发区目前规划控制面积202.7平方公里。2000年4月，国务院批准同意在开发区内设立武汉出口加工区。开发区位于武汉市西南，汉阳区与蔡甸区交界处，长江以北，武汉三环线和武汉绕城高速公路之间。东经114度9分，北纬30度29分，濒临长江，地处市区武汉三环线和武汉外环线之间。发展腹地广阔，区位优势明显。2012年，建成区面积超过100平方公里，工业产值突破2000亿。距离市中心及汉口火车站、武昌火车站约30分钟路程，距武汉天河国际机场约40分钟路程。

2010年，武汉开发区已经形成第一个千亿元产业——汽车整车产业。未来5年，许多整车项目早已板上定钉。前不久，东风本田第二工厂开建，投产后，预计产值500亿元，年产轿车24万辆；2011年初，神龙第三工厂也将开建，计划年产轿车60万辆。

未来5年里，东风乘用车武汉工厂产能提升15万辆，东风渝安年产微型车提升20万辆，预计年产值140亿元。依托武汉新未来科技公司，投资25亿元，年产10万辆纯电动车生产基地，还要新引进15万辆特种改装车生产基地。届时，武汉开发区年整车产能达到150万辆。

依据规划，新兴产业包括太阳能光伏产业、风能装备制造等绿色环保产业，也有生物医药等新兴行业，可谓投入小产出大。例如，引进薄膜太阳能电池及设备制造项目，投资额3000万元，预计达产产值2亿元。实际上，一层薄膜制成太阳能电池，其用量极少，更容易降低成本，它既是一种高效能源产品，又是一种新型建筑材料。

而评估范围内的房屋均分布在主干道东方大道旁，有一定的区域优势和竞争优势，得天独厚的交通优势对成品的输出和原材料的输入均十分有利。

五、评估依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）；
- 2、房地产估价规范（国家标准GB/T50291-2015）；
- 3、《资产评估准则——不动产》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、资产使用单位提供的《房屋所有权证》，《土地使用证》；

7、评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

六、评估程序

本次评估程序按以下步骤进行：

（一）核对评估明细表及产权证明

根据被评估单位提供的投资性房地产申报清查明细表，核实其分项填写是否完整、准确。对于填写不实的项目进行核实、纠正、补充。

（二）现场勘查

评估人员对照被评估单位提供的相关资料，赴现场踏勘，查看其结构部分、装修部分现状并询问评估对象评估基准日时状况，作详细的现场工作记录。

（三）市场调查及资料收集

评估人员收集评估对象租赁资料，调查了解评估对象周边环境状况、与评估对象房地产地段等级、结构、用途类似的房地产在近评估基准日时的交易信息。

（四）测算评估值

依据收集到的各类资料进行归纳整理，结合现场工作记录，进行评估并确定评估值。

七、评估方法

根据《资产评估准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场比较法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

本次评估涉及的生产用房主要为被评估单位自用，同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本法的确定

重置成本=综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

1、综合造价的确定

由于被评估单位无法提供评估对象工程决算资料，本次评估建安工程造价的确定采用类比法。即采用近评估基准日时与评估项目结构、建筑面积、层数、层高和装修标准等技术特征类似典型工程的工程造价标准，对委估建筑物按照上述影响工程造价的重要因素进行对比调整，求取综合造价。评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”中的有关参数来确定；构筑物及辅助设施的综合造价根据被评估单位提供的入账凭证及依据，结合基准日时的造价水平给予确定，通过湖北

省固定资产投资价格指数中的建安工程造价指数对评估对象的建安工程单价进行修正调整至评估基准日的工程造价水平。

2、前期费用及其他费用(见下表)

建设前期及其它费用表

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据（文号）
1	工程勘察设计费	3.50%	建安工程量	国家物价局，建设部发布的计价价格（2002）10号文
2	工程建设监理费	2.00%	建安工程量	发改价格（2007）670号文
3	施工图设计审查费	0.12%	建安工程量	鄂价房服（2006）273号
4	建设单位管理费	1.20%	建安工程量	财建（2002）394号
5	墙体材料专项基金	8元/平方米	建筑面积	鄂财综发（2005）12号
6	散装水泥专项资金	2元/平方米	建筑面积	鄂财综发（2005）35号
7	白蚁防治费	2元/平方米	建筑面积	鄂价费字（1992）232号
	合计	6.82%，12		

由于构筑物及辅助设施的建设期较短，本次评估不考虑其前期费用及资金成本。

3、资金成本：即房屋建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋（构）建筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息率按评估基准日中国人民银行公布的银行贷款利率进行计算。

4、成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物及辅助设施的成新率按年限法确定其成新率。

（1）打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并询问在评估基准日情况而进行打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

（2）年限法

根据房屋建（构）筑物的经济耐用年限和尚可使用年限来确定成新率，其计算公式如下：

成新率=尚可使用年限/经济耐用年限

综合成新率=打分法成新率×50%+年限法成新率×50%

八、评定举例

案例一：泡沫车间（固定资产—房屋建筑物评估明细表第1项）

（一）概况

该房屋建筑面积合计 1,715.35 平方米，建于 2002 年 4 月 1 日，为混合结构。共 1 层的标准厂房，简易装修。账面原值 1,899,046.62 元，账面净值 1,179,782.89 元。

1、综合造价

根据 2016 年 4 季度《武汉市建设工程造价》列举的典型工程各类型建筑安装工程计价参考指标，评估人员选取了一个与评估对象技术特征最接近的典型工程，该典型工程建安造价为 1183 元/平方米。

以下为典型工程与评估对象的建筑技术特征一览表：

项目	典型工程	评估对象
建筑结构	条形基础，砌块墙，钢框架的标准厂房	条形基础，砌块墙，钢框架的标准厂房
层数	1 层	1 层
层高	约 3.5 米	约 3.5 米
建筑外形	长方形	长方形
装修	外墙一般面砖，水泥地面，装修较好	外墙一般面砖，水泥地面，简单装修
采光、通风及其他	较好	一般

参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版（吕发钦主编）中的有关参数，将典型工程与评估对象进行比较确定修正系数，下表为修正系数一览表：

技术特征	典型工程	评估对象
层高	100	100
层数	100	100
建筑外形	100	100
装修	100	97
采光、通风及其他	100	98

经过以上修正系数修正，确定评估对象单方综合造价为：

$1183 \times 97 / 100 \times 98 / 100 = 1124.56$ （元/平方米）

2、前期费用和其他费用（详见下表）：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据（文号）
1	工程勘察设计费	3.50%	建安工程量	国家物价局，建设部发布的计价价格（2002）10号文
2	工程建设监理费	2.00%	建安工程量	发改价格（2007）670号文
3	施工图设计审查费	0.12%	建安工程量	鄂价房服（2006）273号
4	建设单位管理费	1.20%	建安工程量	财建（2002）394号
5	墙体材料专项基金	8元/平方米	建筑面积	鄂财综发（2005）12号
6	散装水泥专项资金	2元/平方米	建筑面积	鄂财综发（2005）35号
7	白蚁防治费	2元/平方米	建筑面积	鄂价费字（1992）232号
	合计	6.82%，12		

前期费用及其他费用为： $1124.56 \times 6.82\% + 12 = 88.69$ （元/平方米）。

3、资金成本

按工程建设正常投资情况，建设期为1年，利息率取评估基准日的一年期固定资产贷款利率4.35%。故资金成本为：

$$(1124.56 + 88.69) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 = 26.39 \text{（元/平方米）}$$

4、重置成本

1至3项相加，重置单价（含税）= $1124.56 + 88.69 + 26.39 = 1,239.64$ （元/平方米）

建筑物重置成本=重置单价×建筑面积

$$= 1239.64 \times 1,715.35$$

$$= 2,126,416.47 \text{元（保留两位小数）}$$

5、成新率确定

（1）使用年限法

根据房地产估价规范，混合房屋经济使用年限为50年。泡沫车间于2002年年4月1日建成，已使用14.67年，尚可使用年限为35.33年，则成新率为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限}$$

$$= 35.33 / 50$$

$$= 71\% \text{（取整）}$$

（2）打分法

评估人员实地勘察，评估对象基础及结构构件、装修、附属设备完好，使用维护良好。按原城乡建设环境保护部制订的《房屋完损等级评定标准》，现场勘察后打分为：

项目		标准分	评定	观察打分	权重	评分值
结构部分	基础	30	完好	30	0.85	70.55
	承重构件	25	完好	25		
	非承重构件	15	完好	13		
	屋面	20	完好	10		
	楼地面	10	完好	5		
小计	分值	100		83		
装修部分	门窗	25	完好	18	0.05	3.65
	外粉	20	完好	18		
	内粉	20	完好	17		
	顶棚	10	完好	5		
	地面	25	完好	15		
小计	分值	100		73		
设备部分	给排水	50	完好	40	0.1	7.4
	电照	40	完好	30		
	其他	10	完好	4		
小计	分值	100		74		
合计					1	81.6
成新率					82%(取整)	

完好分值率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

$$=83 \times 0.85 + 73 \times 0.05 + 74 \times 0.1 = 82\%(\text{取整})$$

$$\text{综合成新率} = 71\% \times 50\% + 82\% \times 50\% = 77\%$$

6、评估值的估算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 2,126,416.47 \times 77\%$$

$$= 1,637,340.68 \text{ (元)}$$

案例二：6TWMC 型花岗石脱硫除尘塔（固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表第 3 项）

（一）概况

该工程为除尘环保建筑，建成于 2006 年 12 月 1 日。经现场查勘察，该构筑物结构稳定，没有倾斜、变形现象，基础无不均匀沉降，使用正常。

（二）评估值测算

1、重置成本测算过程

(1) 综合造价

经对入账凭证及依据，并结合评估基准日时造价标准的统计，确定其建安工程造价为 64,166.50 元，评估人员通过湖北省固定资产投资价格指数中的建安工程造价指数对评估对象的建安工程单价进行修正调整至评估基准日的工程造价水平。以 2007 年为基数 100,2008 年至 2016 年，固定资产造价指数分别为:96.76,105.90,109.30,102.08,100.52,101.06,99.08,100.25 则：综合造价指数

$$=96.76/100*105.90/100*109.30/100*102.08/100*100.52/100*101.06/100*99.08/100*100.25/100=1.2$$

综合造价=64,166.50×1.2= 76,999.80 元

(2) 工程前期费用和其他费用

由于委估对象建筑面积较小，结构简单、建设施工基于整体规划的基础上建成，因此前期费用及其他费用本处不予计算。

(3) 资金成本

由于评估对象的建筑面积较小，结构简单、工期很短，因此资金成本可以忽略不计。

(4) 重置价值

重置全价（含税）=综合+前期费用及其他费用+资金成本

$$= 64,166.50 +0+0$$

$$= 76,999.80 \text{（元/平方米）（取整）}$$

2、成新率确定

(1) 年限法

根据有关规范，混合受腐蚀的生产用房经济使用年限为 30 年。评估对象于 2008 年建成，已使用 8.42 年，尚可使用年限为 21.58 年，则成新率为：

成新率=尚可使用年限 / 经济耐用年限

$$=(30-8.42)/30$$

$$=72\% \text{（取整）}$$

3、评估值计算

评估值=重置成本×成新率

$$=76,999.80*72\%$$

=51,589.87（元）

九、评估结果

按照上述评估计算过程，委估房屋建（构）筑物的重置成本为 2,986,168.22 元，评估值为 2,227,376.23 元，评估增值 609,481.64 元，增值率为 37.67%。增值的原因系人工费、材料费等直接费上涨所致。

十、其他事项说明

1. 房屋建筑物无决算报告及相关施工合同，我们未考虑其可能对资产评估结果的影响。
2. 本次评估房屋建（构）筑物的重置成本包含增值税。
3. 本次评估所涉及的房产均已抵押，抵押给交通银行股份有限公司武汉花桥支行抵押期限自 2014 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 25 日。

土地使用权评估说明

一、评估对象及范围

深圳中恒华发股份有限公司申报评估的土地使用权为 1 宗地，土地使用权证号：蔡国用（2013）第 6144 号，坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地，使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积 7,855.50 平方米。账面值 4,988,546.40 元。

二、待估土地概况

（一）土地登记状况

待估宗地位于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地，土地证号为：蔡国用（2013）第 6144 号，坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地，使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日，用地性质为出让，土地用途为工业用地，面积 7,855.50 平方米。

（二）基础设施状况

宗地配套的水、电、路、电讯、给排水等基础设施状况完善，宗地开发程度为红线内外“五通”，红线内“场地平整”。五通即：通路、通电、通讯、通上水、通下水。

三、评估依据

- 1、《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《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【1990】55 号令）；
- 6、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 7、评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

四、评估方法

本次评估范围内对该宗用地的评估可以使用的方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员收集到武汉市最新的基准地价系数修正法所必须的资料，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。该宗用地周围的有近期的交易案例，可

采用市场比较法进行评估。收集到《湖北省统一年产值征地标准》等资料，但是该片区的规划发展较成熟，周边房产开发项目较多，成本逼近法不能较好反映其价值，故本次不采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法评估，以两种方法之评估结果的加权平均值为评估值。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。

根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》成果，按评估对象各因素的状况，分别在宗地地价修正系数表中查找各因素修正系数，并按下式计算修正系数：

$$K=(1\pm K_1)\times(1\pm K_2)\times\dots\dots\times(1\pm K_n)$$

式中：K——宗地地价修正系数

K_1 、 K_2 ... K_n 分别为宗地在第 1、2... n 个因素条件下的修正系数

宗地地价计算公式为：

$P_{ls}=P_{lb}\times K\times \text{期日修正系数}\times \text{使用年期修正系数}\times \text{容积率修正系数}\times \text{土地权利状况修正系数}\pm \text{土地开发程度修正值}$

式中： P_{ls} ——评估的宗地地价

P_{lb} ——宗地所在区域的基准地价

（二）市场比较法

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格 $\times$ 交易情况修正系数 $\times$ 交易期日修正系数 $\times$ 区域因素修正系数 $\times$ 个别因素修正系数

宗地平均单价=（案例 A+案例 B+案例 C）/3

宗地评估值=宗地平均单价 $\times$ 面积

五、评估测算

（一）宗地概况

待估宗地位于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地, 土地证号为: 蔡国用(2013)第 6144 号, 坐落于武汉经济技术开发区沌口小区 2#地, 使用年限 2013 年 7 月 12 日至 2051 年 6 月 8 日, 用地性质为出让, 土地用途为工业用地, 面积 7,855.50 平方米。土地使用权人为深圳中恒华发股份有限公司。截止评估基准日宗地开发程度为红线内外“五通”、红线内“场地平整”。

（二）宗地价值定义

委估宗地的价值定义是评估基准日 2016 年 12 月 31 日, 开发程度为红线内外“五通”、红线内“场地平整”, 剩余使用年限为 34.5 年的工业用途的完整土地使用权价格。

（三）评定估算

方法一：基准地价系数修正法

1、基准地价成果简介及内涵

武汉市最新基准地价于 2014 年公布, 其基准地价标准如下表:

用途 土地级别	地价类型	商业用地 (元/建筑平方米)	商务办公地(元/ 建筑平方米)	住宅用地(元/建筑平 方米)	工业用地(元/平方 米)
I 级	区片地价	7026~9028	5406~6614	5327~6066	1629~2209
	级别地价	7758	6219	5733	1924
II 级	区片地价	5457~7062	4539~5537	4069~5409	1109~1648
	级别地价	6197	5043	4730	1425
III 级	区片地价	4393~5430	3480~4617	3415~4185	833~1136
	级别地价	4892	4032	3801	980
IV 级	区片地价	3300~4479	2708~3570	2622~3518	614~850
	级别地价	3868	3184	3009	748
V 级	区片地价	2697~3338	1967~2812	2001~2741	420~620
	级别地价	2953	2533	2342	521
VI 级	区片地价	2041~2723	1506~2107	1325~2158	310~440
	级别地价	2293	1847	1734	379
VII 级	区片地价	1524~2103	925~1560	1126~1574	255~320
	级别地价	1786	1277	1307	299
VIII 级	区片地价	1156~1662	505~943	680~1285	220~265
	级别地价	1390	716	948	240
IX 级	区片地价	812~1237	325~590	500~862	——
	级别地价	994	425	651	——
X 级	区片地价	572~947	——	331~514	——
	级别地价	697	——	445	——

XI级	区片地价	430~658	——	——	——
-----	------	---------	----	----	----

工业用地的基准地价内涵包括：

- (1) 基准期日：2014年6月30日；
- (2) 土地开发程度：设定区域内“五通一平”即宗地红线外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和宗地红线内“场地平整”；
- (3) 使用年期：设定工业用地法定最高年限为50年；
- (4) 容积率：工业用地标准容积率设定为1；

2、评估宗地的位置、用途和基准地价

根据评估对象的位置，查询经济开发区土地级别图，评估对象位于经济开发区V-经02的工业用地片区范围内，该片区工业用地的地价为602元/平方米。本次评估以此为基准。

片区地价表

级别	商业用地 (元/建筑平方米)		商务办公用地 (元/建筑平方米)		住宅用地 (元/建筑平方米)		工业用地 (元/平方米)	
	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格	区片编号	区片价格
V	V-昌15	3033	——	——	V-高02	2001	V-高10	420
	V-昌16	3187	——	——	V-经01	2181	V-经01	610
	V-阳01	3376	——	——	V-西01	2247	V-经02	602

3、确定影响地价因素修正系数

将影响评估对象地价的各因素条件，对照武汉市工业用地基准地价区域修正体系影响因素因子权重表和各类用地区片地价最大修正幅度表，在对应的片区上确定每个影响因素的修正系数及总修正系数详见下表，经计算评估对象区域总修正系数为4.25%。

表1 工业用地基准地价区域修正体系影响因素因子权重表

影响因素	影响因子	土地价格影响因子	权重
道路通达度	高速路匝口便捷度	距最近快速路/高速路出入口的距离	0.278
对外交通便利度	长途汽车站	距长途汽车站/货运站距离	0.222
产业集聚影响度	产业集聚度	产业集聚程度	0.267
城市规划影响度	规划潜力分区	地价潜力分区	0.233

表2 各类用地区片地价最大修正幅度表

级别	商业用地		商务办公用地		住宅用地		工业用地	
	区片编号	最大修正幅度	区片编号	最大修正幅度	区片编号	最大修正幅度	区片编号	最大修正幅度
V	V-昌16	±5.1%	——	——	V-经01	±11.5%	V-经01	±15.1%
	V-阳01	±4.0%	——	——	V-西01	±11.2%	V-经02	±8.5%
	V-阳02	±4.0%	——	——	V-西02	±13.3%	V-经03	±14.8%

表3 评估对象影响因素说明表和修正系数

影响因素	影响因子	土地价格影响因子	权重	优劣程度	打分
道路通达度	高速路匝口便捷度	距最近快速路/高速路出入的距离	0.278	优劣程度	打分
对外交通便利度	长途汽车站	距长途汽车站/货运站距离	0.222	较优	0.0425
产业集聚影响度	产业集聚度	产业集聚程度	0.267	较劣	-0.0425
城市规划影响度	规划潜力分区	地价潜力分区	0.233	较优	0.0425
合计					0.0425

(5) 确定年期修正和期日修正系数

评估对象为工业用地，其土地终止日期为2051年6月8日，工业用地最高使用年限为50年，土地剩余年限为34.5年，其年期修正系数等于0.9096。

使用年期修正系数表

剩余年期	31	32	33	34	35	36
修正系数	0.8760	0.8863	0.8960	0.9052	0.9139	0.9221

本次评估使用的基准地价基准期为2014年6月30日，本次评估基准日为2016年12月31日，根据中国土地勘测网提供武汉市土地增长率指标见下表：

武汉地价指数情况一览表

年度	综合	商服	住宅	工业
2016	264	258	286	171
2015	245	251	260	167
2014	234	245	246	161
2013	225	236	238	157
2012	212	219	223	154

则2014年6月30日至评估基准日，工业用地环比上涨指数为6.2%。

(6) 土地权利状况修正

评估对象设定为出让用地，无他项权利限制，与基准地价的设定一致，则土地权利状况修正系数为1.0。

(7) 确定容积率修正系数

根据基准地价修正系数，其容积率修正系数为1.0。

(8) 土地开发程度修正

基准地价体系中，工业用地开发程度内涵为“五通一平”（宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整），经现场勘查，评估宗地基础设施开发程度为“红线内外五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），红线内“场地平整”。综合考

虑厂区内管网，则修正通下水的费用为+30 元/平方米。

(9) 试算地价

$P1s = P1b \times K \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地权利状况修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值}$

式中：P1s——评估的宗地地价

P1b——宗地所在区域的基准地价

$K = (K1 + K2 + \dots + Kn)$

K——总修正系数

K1、K2...Kn 分别为宗地在第 1、2...n 个因素条件下的修正系数

宗地单价 = $602 \times (1 + 0.0425) \times 0.9096 \times (1 + 6.2\%) \times 1.0 \times 1.0 + 30 = 636$ (元/平方米) (取整)

方法二：市场比较法

根据替代原则，评估人员选择了三个与评估对象区位相近、用途类似的同一供需圈内近期交易市场公开成交实例，具体见下表。

1、比较实例选择：

评估人员通过到武汉市经济开发区国土资源土地交易中心咨询了解，收集到与评估宗地在同一区域，同一用途的三宗交易实例，比较实例基本情况见下表：

土地使用者	地块	交易时间	批准用途	土地交易面积 (平方米)	容积率	土地开发程度	交易价 (元)	土地交易地价 (元/平方米)
武汉李仙腾飞工贸有限公司	武汉经济技术开发区 38MD 地块内--枫树五路	2016/7/12	工业用地	20160.14	>1	五通一平	13610000	675.09
东风雷诺汽车有限公司	武汉经济技术开发区黄金口产业园	2016/10/28	工业用地	75198.71	>1	五通一平	56400000	750.01
武汉迈森豪餐饮管理有限公司	武汉经济技术开发区 67MD 地块内	2016/8/29	工业用地	7484.24	>1	五通一平	5060000	676.09

2、比较因素的选择与说明

我们选择出影响地价的全部因素，主要是区域因素、个别因素，交易时间、交易方式、

交易情况、土地使用年限等，并根据实地勘查的情况对这些因素进行量化和说明，评估对象和可比实例进行如下比较：

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
土地位置		武汉经济技术开发区沌口小区 2# 地	武汉经济技术开发区 38MD 地块内--枫树五路	武汉经济技术开发区黄金口产业园	武汉经济技术开发区 67MD 地块内
交易时间		2016.12.31	2016/7/12	2016/10/28	2016/8/29
交易方式		招牌挂出让	招牌挂出让	招牌挂出让	招牌挂出让
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
土地面积		7855.5	20160.14	75198.71	7484.24
土地法定剩余使用年限		34.5	50	50	50
建筑容积率		>1	>1	>1	>1
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
土地交易单价			675.09	750.01	676.09
区域因素	产业集聚度	好	好	好	好
	交通条件	主干道	主干道	主干道	主干道
	基础公共设施状况	齐全	齐全	齐全	齐全
	环境条件	好	好	好	好
	人口状况	好	好	好	好
	城市规划	较好	好	好	好
个别因素	宗地面积	面积稍小对土地利用无利	面积稍大对土地利用有利	面积较大对土地利用有利	面积稍小对土地利用无利
	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响	形状对土地利用无不良影响
	地质条件	粘土持力成,承载力一般	粘土持力成,承载力一般	粘土持力成,承载力一般	粘土持力成,承载力一般
	宗地地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	开发程度	红线内外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整	红线外五通, 红线内场地平整

3、编制比较因素条件指数表：

以委估地块条件为 100, 其他宗地条件与委估地块相比较确定各比较因素的修正指数. 详见下表：

待估宗地/比较案例/比较因素	待估宗地	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格	100	100.00	100.00	100.00
位置	100	100	103	100
土地用途	100	100	100	100
剩余使用年期	100	109.93	109.93	109.93

容积率	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
价格类型	100	100	100	100
商业繁华度	100	100	102	100
交通条件	100	99	100	98
基础公用设施状况	100	100	100	100
环境条件	100	100	100	100
城市、人口状况	100	100	100	100
宗地面积	100	103	103	100
宗地形状	100	100	100	100
地质地势	100	100	100	100
开发程度	100	93	93	93

4、各比较因素修正

在各因素条件指数表基础之上, 进行比较实例估价期日修正、交易状况各因素修正, 即估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较, 得到各因素修正系数, 详见下表:

待估宗地/比较案例/比较因素	待估宗地	比较案例 A	比较案例 B	比较案例 C
交易价格		675.09	750.01	676.09
交易价格		675.09	750.01	676.09
位置	100	100/100	100/103	100/100
土地用途	100	100/100	100/100	100/100
使用年期	100	100/109.93	100/109.93	100/109.93
容积率	100	100/100	100/100	100/100
交易情况	100	100/100	100/100	100/100
价格类型	100	100/100	100/100	100/100
商业繁华度	100	100/100	100/102	100/100
交通条件	100	100/99	100/100	100/98
基础公用设施状况	100	100/100	100/100	100/100
环境条件	100	100/100	100/100	100/100
人口状况	100	100/100	100/100	100/100
宗地面积	100	100/103	100/103	100/100
宗地形状	100	100/100	100/100	100/100
地质地势	100	100/100	100/100	100/100
开发程度	100	100/93	100/93	100/93
修正后比准价格		647.58	677.95	674.80

5、计算委估宗地的比准价格

经过以上比较分析, 采用各因素系数连乘法, 求出各比较实例经因素修正后达到

委估宗地条件时的比准价格，然后用算术平均数方法求取委估宗地的价格。

$$\text{委估宗地比准单价} = (647.58 + 677.95 + 674.80) / 3 = 667 \text{ (元/平方米)}$$

六、地价的确定

根据地价评估技术规程及待估宗地具体情况，估价人员采用市场比较法和成本逼近法分别对待估宗地进行了测算。市场比较法是以实际交易案例为依据，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别进行修正，评估的理论依据是替代原则；基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象在估价基准日价格的方法。两种方法测算的结果差异率不大。我们认为，市场法较好的反映了评估基准日该宗土地的市场状况，而基准地价系数修正法亦可反映出该宗土地的价值。因此，本次评估我们取市场比较法和基准地价系数修正法的权重比例分别为 50% 和 50%。

$$\begin{aligned}\text{即评估宗地评估单价} &= 636 \times 50\% + 667 \times 50\% \\ &= 652 \text{ 元/平方米 (取整)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{面积} \\ &= 652 \times 7855.50 \\ &= 5,121,786.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

六、评估结果分析

按照上述评估计算过程，该宗地的评估值为 5,121,786.00 元，较账面值增值 133,239.60 元，增值率为 2.67%。增值的原因系土地价格上涨所致。

七、其他事项说明

(一) 委估宗地的原始入账价值为经过资产评估后的评估值。

(二) 本次评估所涉及的土地已抵押，抵押给交通银行股份有限公司武汉花桥支行，抵押期限自 2014 年 9 月 25 日至 2017 年 9 月 25 日。

提请评估报告使用者对该事项给予关注。

说明六

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在约定的评估目的下，在资产不改变用途、持续正常使用等假设条件下，深圳中恒华发股份有限公司部分资产于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 734.92 万元，评估增值 74.27 万元，增值率为 11.24%。

评估结果汇总表如下：

计量单位：万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 房屋建筑物	161.79	222.74	60.95	37.67
2 土地使用权	498.85	512.18	13.32	2.67
总计	660.64	734.92	74.27	11.24

二、评估结果分析说明

本次委估的评估范围内资产账面值合计 660.64 万元，评估值合计 734.92 万元，评估值较账面值增值 74.27 万元，增值率为 11.24 %。增值的原因系房地产市场价格上涨所致。