

## 关于“北京亚超评报字（2019）第 A213 号”项目

### 评估增值的说明

泸州老窖股份有限公司：

我公司于 2019 年接受泸州嘉信控股集团有限公司委托，对泸州嘉信控股集团有限公司所持有的、位于泸州酒业集中发展区的资产进行评估，并出具了“北京亚超评报字（2019）第 A213 号”《泸州老窖实业投资管理有限公司拟转让位于泸州酒业集中发展区的构筑物、土地使用权所涉及的资产市场价值资产评估报告》。本次评估范围包括构筑物 23 项、土地使用权 2 项（面积 159,574.63m<sup>2</sup>），评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 8 月 31 日，委估资产账面值 13,231.82 万元，评估值 22,754.66 万元（大写人民币：贰亿贰仟柒佰伍拾肆万陆仟陆佰元整，包含了产权持有人若发生转让行为会产生的交易增值税，增值税税率估算为 9%，不作为纳税依据），较账面价值评估增值 9,522.84 万元，评估增值率 71.97%。

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	E=D-A	F=E/A×100%
1	构筑物	8,402.81	10,911.53	2,508.72	29.86
2	土地使用权	4,829.01	11,843.13	7,014.12	145.25
3	合计	13,231.82	22,754.66	9,522.84	71.97

#### 一、评估方法的选取：

1、委估构筑物均是自建工业用构筑物，由于周边没有可选择成交可比案例，不宜采用市场法；另由于构筑物不能产生独立现金流，不宜采用收益法，故采用成本法进行评估。

2、委估土地使用权采用市场法和基准地价法进行评估，最终选取市场法结果作为评估结论。

## 二、评估增减值变动及原因分析：

### 1、委估构筑物资产评估增值率为 29.85%的原因分析：

#### ①构筑物重置成本的价格上涨导致评估原值增值

纳入评估范围的构筑物主体工程于 2011 年建成，截止到 2019 年，市场材料和人工价格的增加，导致重置成本增加。

根据国家统计局官方网站 (<http://data.stats.gov.cn>) 发布的建筑安装工程价格指数，自评估对象建设工程竣工时间 2011 年至评估基准日 2019 年期间，建筑安装工程价格指数如下表：

序号	年份	建筑安装工程价格指数（2011 年为基期）
1	2011 年	100.00
2	.....	.....
3	2019 年	114.82

上述价格指数为定基指数，故 2011 年到评估基准日建筑安装工程价格指数为： $114.82 \div 100 = 1.1482$ 。

本次纳入评估范围的构筑物申报账面原值为 12,739.44 万元，评估原值(含税)为 15,079.00 万元，较账面原值增值 2,339.56 万元，增值率 18.36%，其增值主要是因市场材料和人工价格的增加，导致重置成本增加形成。

#### ②资产折旧年限短于评估经济寿命年限导致评估净值的增值：

委估构筑物的评估经济寿命年限与企业所使用的折旧年限存在差异。企业对构筑物的折旧年限为 20 年，账面累计折旧率为 34%。

构筑物根据构筑物结构类型和用途不同，并结合现场勘查情况，选择经济寿命年限（大致分为：60年、35年、20年）。计算出评估综合成新率为72.36%。具体情况如下：

构筑物信息明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	账面原值 (元)	理论成新率		
					经济寿命年限	已使用年限	理论成新率①
1	南区储存基地水处理及操作间	框架结构	2011/4/26	2,069,172.86	60	8.35	83%
2	南区储存基地消防动力中心	框架结构	2011/4/26	2,497,794.32	60	8.35	83%
3	南区储存基地手包库	框架结构	2011/4/26	2,605,057.15	60	8.35	83%
4	南区储存基地露天罐区(1#-5#)	钢筋混凝土	2011/4/26	3,971,530.26	20	8.35	58%
5	南区储存基地事故池	钢筋砼	2011/4/26	1,549,925.87	20	8.35	58%
6	南区储存基地室外3000吨、5000吨酒罐基础工程	钢筋混凝土	2012/6/29	2,485,733.97	20	7.17	64%
7	南区储存基地室外400m <sup>3</sup> 矩形蓄水池	钢筋砼	2012/6/30	537,989.12	20	7.17	64%
8	南区储存基地1#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
9	南区储存基地2#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
10	南区储存基地3#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
11	南区储存基地4#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
12	南区储存基地5#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
13	南区储存基地6#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
14	南区储存基地7#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
15	南区储存基地8#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
16	南区储存基地9#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
17	南区储存基地10#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%
18	南区储存基地11#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.46	35	8.48	76%

序号	建筑物名称	结构	建成年月	账面原值 (元)	理论成新率		
					经济寿命年限	已使用年限	理论成新率①
19	南区储存基地 12#库	框架结构	2011/3/10	8,201,119.41	35	8.48	76%
20	南区储存基地挡墙工程	钢筋混凝土	2011/3/10	3,504,716.58	20	8.48	58%
21	南区储存基地消防扑救平台	钢筋混凝土	2011/3/10	4,128,917.21	20	8.48	58%
22	南区储存基地雨污管道工程	钢筋砼	2011/3/10	2,978,373.35	20	8.48	58%
23	南区储存基地边坡治理工程	混凝土	2011/3/10	2,651,726.30	20	8.48	58%

### ③成本法分析示例如下：

#### I. 成本法公式

成本法是根据生产费用价值论（即：商品的价格是依据其生产所必要的费用而决定的），通过测算评估对象在评估基准日的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧得到评估对象价值或价格的方法。其计算公式为：

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

#### (1) 重置成本的确定

重置成本采用重建该不动产所需必要的成本费用得出，公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用及期间费用} + \text{利息}$$

#### A. 建安综合造价

建安综合造价包括土建工程造价和安装工程造价等。一般可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

本次评估工程结算资料齐全，能清晰明确构筑物建安综合造价中的各项费用构成，故本次对构筑物建安工程采用决算调整法计算构筑物的重置成本价格。

#### B. 前期费用及期间费用

根据目前形成该类固定资产所必要的成本构成要素，前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等；期间费用主要为城市基础设施配套费、人防工程易地建设费等构筑物所在地按地方政府规定建筑工程报建审批时需交纳的地方行政事业性费用组成。

#### C. 利息

利息根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率，以建安工程造价与前期及期间费用之和为基数确定。

利息=(建安工程造价+期间费用)×((1+利率<sup>(工期/2)</sup>)-1)+前期费用×((1+利率<sup>(工期)</sup>)-1)

#### (2) 综合成新率

对构筑物进行现场调查后，依据构筑物现场调查评分标准，分别对构筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出构筑物的现场现勘成新率，其次，根据构筑物的耐用年限、已使用年限，计算出构筑物的年限成新率，最后计算出综合成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

## II. 案例的计算

以南区储存基地水处理及操作间（构筑物信息明细表第1项）为例

重置成本：

序号	名称	金额	依据
1	建安造价 (不含税)	2,028,978.90	四川华信工程造价咨询事务所《工程竣工结算审核报告》(川华信沪[2012]咨字128号)、四川省商业建筑设计院《泸州酒业集中发展区南区十万吨储存基地项目总平面布置图》等资料
2	前期费用 (不含税)	68,642.65	国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号2002年修订本)、国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》([2002]1980号)等相关规定
3	期间费用 (不含税)	161,472.17	依据《国家计委、建设部关于发布财政部关于印发关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》(财建[2016]504号)、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》发改价格[2007]670号、《泸州市人民政府关于调整城市基础设施配套费标准的通知》(泸市府函[2017]238号)等相关规定
4	资金成本 (不含税)	68,935.83	按14个月工期,利率按4.75%计算

根据重置成本计算公式：

重置成本=建安综合造价+前期费用及期间费用+利息

=2,028,978.90+68,642.65+161,472.17+68,935.83

=2,328,030.00元(不含税)

综合成新率：

该房屋于2011年4月建成并投入使用,至评估基准日已用年限9.13年,剩余使用年限40.87年。

年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

=40.87/(9.13+40.87)×100%

=82%(取整)

经评估人员查看现场情况,依据构筑物现场调查评分标准,分别对构筑物的结构、装修、设备三部分进行打分,最终确定现勘成新率80%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{现勘成新率} \times 60\% + \text{年限成新率} \times 40\% \\ &= 80\% \times 60\% + 82\% \times 40\% \\ &= 81\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估净值 (不含税)} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,328,030.00 \times 81\% \\ &= 1,885,704.30 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\text{增值税} = 1,885,704.30 \times 9\% = 169,713.39 \text{ (元)}$$

$$\text{评估净值(含税)} = 1,885,704.30 + 169,713.39 = 2,055,417.69 \text{ (元)}$$

## 2、委估土地使用权评估增值率 145.25%的原因分析:

### ①区域内工业用地交易价格上涨导致土地评估增值

由于委估宗地取得时间为 2010 年，土地使用权原始入账价值的成本单价约为 26.3 万元/亩，截至评估基准日，土地摊余成本单价约为 20 万元/亩。但是近年土地市场价格上涨幅度较大，本次评估采用市场比较法计算得出土地评估单价（不含税）约为 45 万元/亩，因此导致了大幅评估增值。

### ②市场比较法分析示例如下:

本次评估土地基本情况如下:

土地使用权基本信息明细表

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值(元)	账面价值(元)
1	川(2018)江阳区不动产权第0026459号	泸州市江阳区黄舣镇酒业集中发展区	2010/7/13	工业用地	50	场平	156,026.62	61,554,061.86	47,215,335.66
2	泸江区黄舣国用(2012)第806号	泸州市江阳区黄舣镇酒业集	2010/12/1	工业用地	50	场平	3,548.01	1,399,725.43	1,074,786.26

	中发展区							
合	计					159,574.63	62,953,787.29	48,290,121.92

## I. 市场比较法计算公式

市场比较法，是根据替代原理，将评估对象与在近期已发生了交易的类似土地使用权加以比较对照，从已经发生了交易的类似土地使用权的已知价格，修正得出评估对象价格的一种评估方法。其计算公式为：

$$P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

P — 待估宗地价格；

PB— 比较实例价格；

A — 评估对象交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—评估对象评估基准日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

C—评估对象区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—评估对象个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—评估对象年期修正指数除以比较实例年期修正指数。

## II. 案例的计算

以“川（2018）江阳区不动产权第 0026459 号”（土地使用权基本信息明细表第 1 项）为例

通过调查，评估人员选择了与估价对象用途相同或相近、在同一供需圈的比较案例，并对各比较案例的具体情况进行比较。选取比较



案例情况如下：

序号	宗地位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	成交价格 (万元)	成交单价 (万元/亩)	成交时间
1	泸州市江阳区黄舣镇酒业集中发展区	86,117.49	2	7492.2196	58	2019年1月22日
2	泸州市江阳区黄舣镇酒业集中发展区	128,018.10	2	11137.5776	58	2019年3月6日
3	泸州市江阳区黄舣镇酒业集中发展区	22,816.00	2	1984.992	58	2019年6月10日

根据资产评估师调查收集的基本情况分析，基于以下原则来选择本次评估的比较因素：各比较因素条件存在差异且对评估对象在评估基准日实际用途的价格影响较大的因素。那些比较因素条件相同或差异不大的，或虽有差异但对评估对象在评估基准日用途的价格影响不大的因素都不作为本次评估的比较因素。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件，本次评估我们系采用相关因素修正体系进行修正，本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下：

选择的相关因素有：交易期日、容积率、土地剩余使用年限、交易情况、取得方式；

选择的区域因素有：道路级别、城市内部交通便捷度、产业聚集度、距火车站距离、距飞机场距离、环境质量优劣状况、供电保证率、供水保证率、距区域中心距离；

选择的个别因素有：宗地形状、宗地自然条件、距公交车站距离、宗地临路条件、宗地面积、畸零地、土地规划用途、土地开发程度；

没有选择的因素有：除上述因素以外的其他因素；

没有选择因素的理由：因素条件相同或差异不大或虽有差异但对评估对象在评估基准日用途的价格影响不大；

根据上述计算公式和待估宗地以及交易案例实际情况得到的各比较因素条件指数，计算各比较因素的修正系数，将各修正系数代入公式采取分别比较后连乘计算得到修正系数，最终确定比准价格如下（详见下表）：

待估宗地/案例	待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
地价（元/m <sup>2</sup> ）	待估	870.00	870.00	870.00
修正系数		0.7808	0.7730	0.7969
修正后价格（元/m <sup>2</sup> ）		679.00	672.00	693.00

适用市场比较法测算得到评估案例的价格分别为 679 元/m<sup>2</sup>，672 元/m<sup>2</sup>，693 元/m<sup>2</sup>，案例修正后价格差异较小，因此采用三个案例简单算数平均值作为评估结论，为 681 元/m<sup>2</sup>（约 45.4 万元/亩）。

评估价值（不含税）=681×156,026.62=106,254,128.22（元）

增值税=106,254,128.22×9%=9,562,871.54（元）

评估价值（含税）=106,254,128.22+9,562,871.54

=115,816,999.76（元）

特此说明。



2020 年 4 月 1 日