

**深圳赤湾石油基地股份有限公司
宝湾物流股权整合暨关联交易公告之附件
九家子公司资产评估情况综述**

特别提示：为维护公司及全体股东的利益，基于商业保密原则，本公告中所提到的商务合同单价以 X 替代，在公告面积、期限或费率条件下的单个合同收入、税费等由于可以间接测算合同单价同样以 X 替代。敬请谅解。

I、上海宝湾

本次评估分别采用收益法和成本法两种方法对上海宝湾股东全部权益价值进行评估。上海宝湾经审计后资产账面价值为32,940.34万元，负债为14,127.49万元，净资产为18,812.85万元。

1. 成本法评估结果

采用成本法确定的上海宝湾股东全部权益评估价值为 29,370.77 万元，比审计后账面净资产增值 10,557.92 万元，增值率为 56.12%。主要增值原因为：房地整体评估价值增值。由于委估房地产取得/建筑年代较早，地处物流仓储核心区域，周围房地产市场价格较前几年有较大增长，致使评估增值较大。

评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	836.13	836.13	0.00	
非流动资产	2	32,104.21	42,662.13	10,557.92	32.89
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	14,173.14	41,155.96	26,982.82	190.38
固定资产	5	7,073.35	782.38	-6,290.97	-88.94
在建工程	6	705.57	723.79	18.22	2.58
无形资产	7	10,152.15	0.00	-10,152.15	-100.00
其中：土地使用权	8	10,152.15	0.00	-10,152.15	-100.00
其他非流动资产	9				
资产总计	10	32,940.34	43,498.26	10,557.92	32.05
流动负债	11	14,127.49	14,127.49	0.00	
非流动负债	12				

负债总计	13	14,127.49	14,127.49	0.00	
净资产(所有者权益)	14	18,812.85	29,370.77	10,557.92	56.12

评估技术说明:

A. 非流动资产—投资性房地产

一、 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值 172,758,993.11 元, 帐面净值为 141,731,424.44 元。房产面积总共为 174,729.17 平方米, 位于上海市宝山区铁力路 388 号, 用于出租。

二、 产权状况

纳入本次评估范围的投资性房地产共 18 项, 均已办理《房地产权证》, 证号分别为沪房地宝字(2004)047305 号; 沪房地宝字(2009)第 023810、023811、023812 号; 证载土地总面积为 355,383.00 平方米, 证载总建筑面积为 174,729.17 平方米。在评估基准日及报告提交日, 委估房地产《房地产权证》未登记他项权利, 房地产权人为上海宝湾国际物流有限公司。

目前委估房产大部分已经出租, 租期一般为 1-3 年左右, 个别租期为 4 年或 5 年。仓库的平均租金为 X 元/天·m², 办公室及包装车间的平均租金为 X 元/天·m²。(详见下表)。

出租情况统计表

序号	客户	租用仓库	租赁面积	仓库单价(元/日/m ²)	起始期	结束期
1	英和	1#库	11,712.12	X	2004-4-1	2011-4-30
2	深圳新科安达	普通仓(2、3、5、6<9-12轴>)	37,777.56	X	2010-1-1	2012-12-31
3	硕达(上海)国际货运有限公司	4#东库	5,461.44	X	2007-12-1	2012-11-30
4	德讯	4#库西侧	6,250.68	X	2011-1-1	2012-12-31
5	深圳新科安达	6#(1-8轴)	5,843.00	X	2010-1-1	2012-12-31
6	毕恩	7#	8,064.01	X	2010-6-1	2012-5-31
7	硕达(上海)国际货运有限公司	7#	421.14	X	2010-8-23	2011-8-22
8	英和	8#东	6,697.35	X	2007-7-1	2011-4-30
9	英和	8#西	5,745.90	X	2006-12-1	2011-4-30
10	海恩斯莫里斯(上海)商业有限公司(H&M)	9#东区	6,527.11	X	2010-1-1	2012-12-31
11	德莎	9#西区	5,584.60	X	2011-4-1	2011-12-31
12	利和物流仓储(上海)有限公司	10#仓库	12,443.25	X	2011-3-1	2014-2-28
13	美星	11#东仓库	7,252.27	X	2006-4-13	2011-8-31
14	美星	11#西侧仓库	3,158.09	X	2010-7-1	2011-8-31

15	硕达（上海）国际 货运有限公司	11#西侧仓库	2,032.89	X	2011-1-1	2011-6-30
16	英和	12#	5,748.53	X	2010-6-1	2011-4-30
17	海恩斯莫里斯（上 海）商业有限公司 （H&M）	12#西区	1,916.18	X	2011-3-1	2012-2-28
18	嘉里大通	14#	2,596.14	X	2009-6-1	2011-5-14
19	如新	14#南	2,590.99	X	2010-7-7	2013-7-6
20	英和	15#	6,660.21	X	2009-2-1	2013-12-31
21	英和	15#	1,338.95	X	2009-3-1	2013-12-31
22	英和	16#北区	4,355.96	X	2008-7-1	2013-6-30
23	英和	16#南区	4,626.48	X	2008-1-1	2013-6-30
24	重庆长安民生	17#	4,784.47	X	2011-1-1	2013-12-31
25	德讯	C座2楼办公 室3间	180.00	X	2011-1-1	2012-12-31
26	上海虹迪物流有 限公司	C座2楼办公 室	24.00	X	2010-11-2	2011-4-30
27	民生轮船	办公室	24.00	X	2010-1-1	2011-12-31
28	硕达（上海）国际 货运有限公司	4#东办公室	68.00	X	2010-6-1	2013-5-31
29	深圳新科安达	办公室	2,166.00	X	2010-1-1	2012-12-31
30	深圳新科安达	包装车间	2,759.00	X	2010-1-1	2012-12-31
31	新科安达	餐厅	166.80	X	2010-1-1	2012-12-31
	合计		164,977.12			

三、 建筑物概况

委估房产位于上海市宝山区铁力路 388 号，建筑物主要为 1-17#仓库和办公楼。

本工程的使用年限为 50 年；建筑抗震设防分类为丙类，抗震设防烈度为 7 度；防火设计分类：库房储存物品类别均为丙二类，耐火等级为二级；屋面防水等级为三级，防水层合理使用年限为 20 年；总建筑面积为 176,329.17 平方米，其中仓库所占面积为 167,254.02 平方米，综合楼面积为 9075.15 平方米；结构形式为钢筋混凝土框架结构和钢结构。

仓库：1-17#仓库的总建筑面积为 167,254.02 平方米，建筑结构为轻钢结构，地上一层，其层高为 12 米；十七栋仓库主要为轻钢结构，外墙 1 米以下，±0.000 以上为 200 厚蒸压加气混凝土砌块墙，1 米以上为单层 0.47 厚镀锌彩色压型钢板外墙面，镀锌钢檩条；屋面工程：保温压型钢板屋面，Q345 镀锌钢檩条，保温层为 50MM 厚保温玻璃棉毡，1.5MM 厚 FRP 玻璃纤维聚脂采光板，压型钢板屋面泛水；楼地面工程：基土为原土劣实，部分回填土掺 30%卵石分层回填，200 厚细石混凝土垫层，混凝土非金属骨料耐磨面层；外墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外水泥砂浆抹灰找平，外刷无机建筑涂料。内墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外混合砂浆抹灰找平，外刷乳胶漆，局部贴面砖。棚面装修：大面积轻钢龙骨矿棉吸声板吊顶，局部面层为铝合金方板；门窗采用防火卷帘门和单层塑胶玻璃窗；室内外各项露明金属件的油漆为刷防锈漆 2 道，所有库房均设置自动喷淋系统。

综合楼：综合办公楼总建筑面积为 9075.15 平方米，其中可租赁面积为 7,475.15 平方米，1600 平方米为自用；建筑结构为钢筋混凝土框架结构，墙体工程：非承重外墙标高 0.200 以下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑；标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土（NALC）砌块 A3.5，M5 混合砂浆砌筑，砌体孔洞用 C15 细石混凝土填实，墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1：2 水泥砂浆（加 3%-5%防水剂）；内、外墙：外墙采用面砖，内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白；楼地面采用地板砖；门窗工程：进户门为防盗门，外门窗采用铝合金、双层（中空）剥离；本建筑屋面防水按照三级设计，防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜；找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆，表面应抹平压光，屋面找坡层为 1:0.5:6（体积比）水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%，最薄处 20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

四、 评估程序

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘察

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘察，并填写现场勘察记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料收集

收集经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的估价计算提供依据。

（四）确定评估方法，进行评定估算

根据所选用的评估方法计算评估值。

五、 评估依据

- 1、《上海市建设工程计价定额》2000年
- 2、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）
- 3、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 4、上海宝湾国际物流有限公司提供的厂区租赁合同复印件
- 5、国家或省、市有关建设工程收费规定、标准文件
- 6、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 7、评估人员收集的相关资料

六、 评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，采用收益法的估价方法。

因房地产用于出租，而且该地区仓库出租市场活跃，故确定采用收益法评估。

(一)收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

七、 评估测算过程

(一)收益法估价过程

案例 1：仓库收益法

A、收益法介绍

1. 委估物业潜在毛收入测算

已出租部位租约期内的租金水平：采用已签订租赁合同中约定的租金价格确定，具体租金参见“出租情况统计表”。

已出租部位租约期外的租金水平：参照已签订租约中的租金水平，并结合目前市场租金水平综合确定已出租部位租约期外的租金水平，根据市场调查，上海市物流仓库租金增长率一般为每三至五增长 3%-6%，本次按年均增长 1%考虑；

无租约部位的租金水平：无租约部位指于评估基准日尚未出租部位的建筑面积，租金水平按照市场平均租金水平确定，年均增长率按 1%考虑。

2. 委估物业有效毛收入测算

已出租部位租约期内的有效毛收入：在合同租期内出租率按 100%确定，同时不考虑租金拖欠情况对收益法测算结果的影响。

已出租部位租约期外的有效毛收入：考虑空置率的影响，有效毛收入按潜在毛收入的 90%考虑。

无租约部位的有效毛收入：同理，按潜在毛收入的 90%考虑。

3. 年运营费用

运营费用包括管理费用、维修费、保险费、房产税、营业税及附加。

管理费：据市场调查，本次管理费用取租金收入的 3.5%。

维修费：年维修费一般为所需维修部位造价水平的 2%，根据企业提供的账面值，工程造价水平约 2600 元/m²；

保险费：据市场调查，房地产财产保险分为基本险及综合险，基本险每年交纳建筑物重置价格的 0.02-0.1%，综合险每年交纳 0.05-0.1%，本次评估按基本险 0.1%考虑。

房产税：根据企业提供的资料，依照房产原值 80%为基数计算缴纳，税率为 1.2%。

营业税及附加：按税法，营业税及附加为有效毛收入的 5.5%。

4. 净收益

净收益=有效毛收入-管理费-维修费-保险费-房产税-营业税及附加

5. 资本化率的确定

上海仓储物流市场开发统计数据较为丰富，经众多权威机构分析，上海仓储物流市场年资本化率范围约为 8%-10%，委估物业属于宝山区仓储物流园区的核心区域，竞争力很强，故评估人员在本次评估中确定上海宝湾国际物流有限公司年资本化率取 10%。

6. 收益总期限的确定

已出租部位租约期内的收益期限：按照合同租期确定。

已出租部位租约期外的收益期限：起自合同租期的终止日，终至土地使用权终止日期：2053 年 5 月 7 日，2056 年 3 月 12 日和 2056 年 9 月 3 日。

无租约部位的收益期限：起自评估基准日，终至土地使用权终止日期 2053 年 5 月 7 日，2056 年 3 月 12 日和 2056 年 9 月 3 日，尽管于评估基准日其他部位尚未出租，但由于在总收益期限内已考虑 10%的空置率，故评估基准日至实际租赁起日的空置损失不做单独考虑。

7. 净收益还原价值

净收益还原价值计算基本公式：

$$P = \frac{A}{i_1 - i_2} \times [1 - (\frac{1 + i_2}{1 + i_1})^n]$$

P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

i_1 ：表示单位期间资本化率；

i_2 ：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限；

B、计算过程

1、有效毛收入测算

租约内年有效毛收入计算表

单位：元

房号	承租方	起租日	期满日	租期 (年)	余期 (年)	租赁面积 (m ²)	租金 (元/ 日/m ²)	年有效毛 收入
1#库	英和	2004-4-1	2011-4-30	7.08	0.08	11,712.12	X	X
普通仓 (2、3、5、 6<9-12 轴>)	深圳新科安达	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	37,777.56	X	X
4#东库	硕达 (上海) 国际货运有限 公司	2007-12- 1	2012-11-30	5.00	1.67	5,461.44	X	X
4#库西侧	德讯	2011-1-1	2012-12-31	2.00	1.76	6,250.68	X	X
6#(1-8 轴)	深圳新科安达	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	5,843.00	X	X
7#	毕恩	2010-6-1	2012-5-31	2.00	1.17	8,064.01	X	X
7#	硕达 (上海) 国际货运有限 公司	2010-8-2 3	2011-8-22	1.00	0.39	421.14	X	X
8#东	英和	2007-7-1	2011-4-30	3.83	0.08	6,697.35	X	X
8#西	英和	2006-12-	2011-4-30	4.41	0.08	5,745.90	X	X

		1						
9#东区	海恩斯莫里斯（上海）商业有限公司（H&M）	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	6,527.11	X	X
9#西区	德莎	2011-4-1	2011-12-31	0.75	0.75	5,584.60	X	X
10#仓库	利和物流仓储（上海）有限公司	2011-3-1	2014-2-28	3.00	2.92	12,443.25	X	X
11#东仓库	美星	2006-4-1 3	2011-8-31	5.39	0.42	7,252.27	X	X
11#西侧仓库	美星	2010-7-1	2011-8-31	1.17	0.42	3,158.09	X	X
11#西侧仓库	硕达（上海）国际货运有限公司	2011-1-1	2011-6-30	0.49	0.25	2,032.89	X	X
12#	英和	2010-6-1	2011-4-30	0.91	0.08	5,748.53	X	X
12#西区	海恩斯莫里斯（上海）商业有限公司（H&M）	2011-3-1	2012-2-28	1.00	0.92	1,916.18	X	X
14#	嘉里大通	2009-6-1	2011-5-14	1.95	0.12	2,596.14	X	X
14#南	如新	2010-7-7	2013-7-6	3.00	2.27	2,590.99	X	X
15#	英和	2009-2-1	2013-12-31	4.92	2.76	6,660.21	X	X
15#	英和	2009-3-1	2013-12-31	4.84	2.76	1,338.95	X	X
16#北区	英和	2008-7-1	2013-6-30	5.00	2.25	4,355.96	X	X
16#南区	英和	2008-1-1	2013-6-30	5.50	2.25	4,626.48	X	X
17#	重庆长安民生	2011-1-1	2013-12-31	3.00	2.76	4,784.47	X	X
C座2楼办公室3间	德讯	2011-1-1	2012-12-31	2.00	1.76	180.00	X	X
C座2楼办公室	上海虹迪物流有限公司	2010-11- 2	2011-4-30	0.49	0.08	24.00	X	X
办公室	民生轮船	2010-1-1	2011-12-31	2.00	0.75	24.00	X	X
4#东办公室	硕达（上海）国际货运有限公司	2010-6-1	2013-5-31	3.00	2.17	68.00	X	X
办公室	深圳新科安达	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	2,166.00	X	X
包装车间	深圳新科安达	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	2,759.00	X	X
餐厅	新科安达	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	166.80	X	X
合计						164,977.12		14,895

租约外年有效毛收入计算表

单位：元

房号	起租日	期满日	期限（年）	起租日据 基准日时间	日租（元/ m ² ）	建筑面积 （m ² ）	年有效毛收入
1#库	2011-4-30	2053-5-7	42.05	0.08	X	11,712.12	X
普通仓（2、3、5、6<9-12轴>）	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	37,777.56	X
4#东库	2012-11-30	2053-5-7	40.46	1.67	X	5,461.44	X
4#库西侧	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	6,250.68	X
6#（1-8轴）	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	5,843.00	X
7#	2012-5-31	2053-5-7	40.96	1.17	X	8,064.01	X

7#	2011-8-22	2053-5-7	41.74	0.39	X	421.14	X
8#东	2011-4-30	2056-3-12	44.90	0.08	X	6,697.35	X
8#西	2011-4-30	2056-3-12	44.90	0.08	X	5,745.90	X
9#东区	2012-12-31	2056-3-12	43.22	1.76	X	6,527.11	X
9#西区	2011-12-31	2056-3-12	44.23	0.75	X	5,584.60	X
10#仓库	2014-2-28	2056-3-12	42.06	2.92	X	12,443.25	X
11#东仓库	2011-8-31	2056-3-12	44.56	0.42	X	7,252.27	X
11#西侧仓库	2011-8-31	2056-3-12	44.56	0.42	X	3,158.09	X
11#西侧仓库	2011-6-30	2056-3-12	44.73	0.25	X	2,032.89	X
12#	2011-4-30	2056-9-3	45.38	0.08	X	5,748.53	X
12#西区	2012-2-28	2056-9-3	44.55	0.92	X	1,916.18	X
14#	2011-5-14	2056-9-3	45.34	0.12	X	2,596.14	X
14#南	2013-7-6	2056-9-3	43.19	2.27	X	2,590.99	X
15#	2013-12-31	2056-9-3	42.70	2.76	X	6,660.21	X
15#	2013-12-31	2056-9-3	42.70	2.76	X	1,338.95	X
16#北区	2013-6-30	2056-9-3	43.21	2.25	X	4,355.96	X
16#南区	2013-6-30	2056-9-3	43.21	2.25	X	4,626.48	X
17#	2013-12-31	2056-3-12	42.22	2.76	X	4,784.47	X
C座2楼办公室3间	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	180.00	X
C座2楼办公室	2011-4-30	2053-5-7	42.05	0.08	X	24.00	X
办公室	2011-12-31	2053-5-7	41.38	0.75	X	24.00	X
4#东办公室	2013-5-31	2053-5-7	39.96	2.17	X	68.00	X
办公室	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	2,166.00	X
包装车间	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	2,759.00	X
餐厅	2012-12-31	2053-5-7	40.38	1.76	X	166.80	X
合计						164,977.12	13,127

2. 年净收益还原计算

租约内年净收益还原计算表

单位：元

房号	管理费	维修费	保险费	账面原 值	房产 税	营业税	年净收 益	净收入现 值	合计净收 入现值
1#库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
普通仓 (2、3、5、6<9-12 轴>)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#东库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#库西侧	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#(1-8 轴)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#东	X	X	X	X	X	X	X	X	X

8#西	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9#东区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9#西区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#东仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#西侧仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#西侧仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12#西区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14#南	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16#北区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16#南区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
17#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C座2楼办公室3间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C座2楼办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#东办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
包装车间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
餐厅	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计						819		13,020	52,922,682

租约外年净收益还原计算表

单位：元

房号	管理费	维修费	保险费	账面原值	房产税	营业税	年净收益	收入现值	总收入现值
1#库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
普通仓(2、3、5、6<9-12轴>)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#东库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#库西侧	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#(1-8轴)	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#东	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#西	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9#东区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
9#西区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X

11#东仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#西侧仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#西侧仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
12#西区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
14#南	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
15#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16#北区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
16#南区	X	X	X	X	X	X	X	X	X
17#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C座2楼办公室3间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C座2楼办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#东办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
办公室	X	X	X	X	X	X	X	X	X
包装车间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
餐厅	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计								94,584	358,636,944

C、评估结果

评估结果汇总表

单位：元

租约内	52,922,682.48
租约外	358,636,944.36
合计	411,559,626.85

八、评估结果及分析

本次投资性房地产评估过程和方法参考房屋建筑物评估方法，采用收益还原法。本次投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估，因所计算出的评估值中已包括土地的评估价值，故不再重复评估土地资产。

本次房屋建筑物整体评估价值为 411,559,626.85 元。评估增值 269,828,202.41 元，增值率为 190.38%。由于房屋建筑物建成年代较早，地处物流仓储核心区域，周围房地产市场价格较前几年有较大增长，且评估结果包含土地及建构物的价值，故致使评估增值较大。

B. 非流动资产—建构物类评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的建构物类资产包括建筑物、构筑物及管道沟槽，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面原值	账面净值
合 计		91,687,476.65	65,413,281.13
1	建筑物	5,341,233.68	4,523,728.49
2	构筑物	35,795,093.38	27,825,925.06
3	管道沟槽	50,551,149.59	33,063,627.58

二、 产权状况

委估的房屋建筑物共 1 项，已取得《房地产权证》的共 1 项，证号为：沪房地宝字（2004）047305 号。在评估基准日及报告提交日，委估房地产《房地产权证》未登记他项权利，房地产权人为上海宝湾国际物流有限公司。

三、 建构筑物概况

（一）建筑物概况

房屋建筑物为办公楼及包装车间，在 2004 年以后建成，施工质量较好，天然地基，现场勘测未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，委估建筑物的结构形式为框架结构。

建筑物概况如下：

办公楼：办公楼总建筑面积为 9075.15 平方米，其中可租赁面积为 7,475.15 平方米，1600 平方米为自用；建筑结构为钢筋混凝土框架结构，墙体工程：非承重外墙标高 0.200 以下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑；标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土（NALC）砌块 A3.5，M5 混合砂浆砌筑，砌体孔洞用 C15 细石混凝土填实，墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1：2 水泥砂浆（加 3%-5%防水剂）；内、外墙：外墙采用面砖，内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白；楼地面采用地板砖；门窗工程：进户门为防盗门，外门窗采用铝合金、双层（中空）剥离；本建筑屋面防水按照三级设计，防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜；找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆，表面应抹平压光，屋面找坡层为 1:0.5:6（体积比）水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%，最薄处 20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

（二）构筑物概况

纳入本次的委估构筑物主要有大门口保安房、篮球场、自行车棚、铁栅栏围墙、道路、绿化以及室内外管线工程等，具体概况如下：

临时自行车棚：高为 2.7m，长为 90 米，宽为 5 米，面积为 450 平方米，彩钢制造的简易车棚；

铁栅栏围墙：延长米为 3,234.88 m，基础埋深 1.2m（其中 400mm 厚 3：7 灰土；800mm 高 240mm 厚 M5 水泥砂浆砌筑 MU10 页岩实心砖基础），地表以上高 2.20m（其中 500mm 高砖墙劈裂砖饰面，1700mm 高钢材花饰），每 4 米设 100×100×4 的方钢柱；

室外二期道路：室外道路为水泥路面，其面积为 21050 平方米。路面总计 930mm 厚度 6 道做法，由下至上分别为 200mm 厚 8%石灰土两道，150mm 天然砂砾垫层，150mm 级配碎石石底基层，180mm 水泥稳定砂砾上基层，渗水性 50mm 厚中（细）粒式沥青混凝土面层。人行透水路面总厚 250mm 厚 4 层作法，由下至上为 150mm 厚 3:7 灰土夯实，30mm 厚砂垫层，20mm 厚 1:3 石灰砂浆结合层。

二期室外电气管线：延长米约 4800 米，电缆采用 ZR-YJV22-1KV-5*10mm 以上安装，延长米 2678，电力电缆 YJV22-4*185，延长米 1415m，其他零星 707m。

四、 评估程序及方法

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

（四）确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，考虑到土地性质为仓储用地，其上建筑物主要用于出租，故确定以收益还原法计算确定建构物类资产的评估价值。

五、 评估依据

- 1、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 2、上海宝湾国际物流有限公司提供的厂区租赁合同复印件
- 3、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 4、评估人员收集的相关资料

六、 评估方法

考虑到本次评估的土地性质为仓储用地，其上建构物以及管道沟槽是为了投资性房地产能正常运营而建立，因此将本次评估的建筑物纳入投资性房地产一并测算评估值。

七、 评估结果及分析

建构物评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	项 目	账面原值	账面净值	评估价值
	合 计	91,687,476.65	65,413,281.13	0
1	建筑物	5,341,233.68	4,523,728.49	0
2	构筑物	35,795,093.38	27,825,925.06	0
3	管道沟槽	50,551,149.59	33,063,627.58	0

建构物评估减值原因主要是：纳入本次评估范围的建构物以及管道沟槽是为了投资性房地产能正常运营而建立，不能单独产生收益，其价值已在投资性房地产中体现，故在

此不做重复评估，所以评估减值。

C. 非流动资产—设备类

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产—设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	4,332,132.22	5,219,210.00	887,077.78	20.48
车辆	480,826.02	750,970.00	270,143.98	56.18
电子设备	507,223.71	1,853,580.00	1,346,356.29	265.44
合计	5,320,181.95	7,823,760.00	2,503,578.05	47.06

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：

本次设备评估增值的原因主要为，企业对设备计提折旧年限短于评估所确定的经济寿命年限，导致设备账面净值较低；并且部分电子设备已经超过其经济耐用年限而继续使用，综上所述原因造成本次评估增值。

D. 非流动资产—在建工程

一、 评估范围

列入本次评估范围内的在建工程为在建土建工程，账面价值 7,055,749.90 元。土建工程内容为新建 18 号仓库工程。

二、 产权状况

在建土建工程项目已经取得《建设工程规划许可证》，证号：沪宝建（2010）FA31011320101415号。规划建筑面积5,043m²，所占宗地《国有土地使用证》证号为沪房地宝字（2009）第023812号，与部分投资性房地产、固定资产中房屋所占宗地为同一宗地。

三、 在建工程概况介绍

在建土建工程位于杨行镇铁力路388号，根据《施工许可证》，合同开工日期为2010年5月24日，预计竣工日期为2011年6月，规划建筑面积5,043m²。截止评估基准日，18号仓库形象进度、资金已经基本完工，达到90%以上。

设计单位：中国建材国际工程有限公司

施工单位：上海欣杨建设工程师有限公司

监理单位：上海景灿工程建设监理有限公司

项目概况：18号库建筑结构为门式刚架结构，建筑层数为一层（局部夹层），柱顶标高12.3米，建筑设计使用年限为50年，设防烈度为7度，建筑耐火等级为二级，屋面防水等级为Ⅲ级。

楼地面工程：基土为原土劣实，部分回填土掺30%卵石分层回填，200厚细石混凝土垫层，混凝土非金属骨料耐磨面层。

墙体工程：框架填充墙，内隔墙为390*390*190-MU7.5蒸压加气混凝土砌块，局部隔墙为120厚蒸压灰砂砖，MB7.5砂浆砌筑。外墙1米以下，±0以上为200厚蒸压加气混凝土砌块

墙。1米以上为单层0.47厚镀铝锌彩色压型钢板外墙面板，镀锌钢檩条。

屋面工程：保温压型钢板屋面，Q345镀锌钢檩条，保温层为50MM厚保温玻璃棉毡，1.5MM厚FRP玻璃纤维聚脂采光板，压型钢板屋面泛水。

外墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外水泥砂浆抹灰找平，外刷无机建筑涂料。

内墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外混合砂浆抹灰找平，外刷乳胶漆，局部贴面砖。

棚面装修：大面积轻钢龙骨矿棉吸声板吊顶，局部面层为铝合金方板。

门窗工程：90系列铝合金窗，防火门。

安装工程包括：给排水、强、弱电、消防工程。

四、 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，同时，根据项目周期，本次评估考虑了资本化利息。资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，1-3年期年利率6.1%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

五、 评估结果

经评估，在建工程的评估值为7,237,910.03元，增值182,160.13元，增值率2.58%，增值原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。

E. 无形资产

根据委估对象的实际情况本次评估采用收益还原法，由于投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估，土地使用权价值已包含在投资性房地产的评估结果中，故在此不做重复评估。

注：由于在建工程18号仓库与委估投资性房地产难于进行土地及其他附属物的明确划分，本次评估对于在建工程所占用的土地一并纳入投资性房地产进行估值。

2. 收益法评估结果

在持续经营假设条件下，上海宝湾股东全部权益评估价值为29,470.00万元，比审计后账面净资产增值10,657.15万元，增值率为56.65%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	836.13			
非流动资产	2	32,104.21			

其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	14,173.14			
固定资产	5	7,073.35			
在建工程	6	705.57			
无形资产	7	10,152.15			
其中：土地使用权	8	10,152.15			
其他非流动资产	9				
资产总计	10	32,940.34			
流动负债	11	14,127.49			
非流动负债	12				
负债总计	13	14,127.49			
净资产（所有者权益）	14	18,812.85	29,470.00	10,657.15	56.65

3. 评估结论

考虑到本次评估目的是为本公司拟成立新公司事宜所涉及的上海宝湾股东全部权益提供价值参考依据，而收益法对上海宝湾未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，因此选定以成本法评估结果作为上海宝湾股东全部权益价值的最终评估结论。

II、昆山宝湾

本次评估分别采用收益法和成本法两种方法对昆山宝湾股东全部权益价值进行评估。昆山宝湾经审计后资产账面价值为25,064.53万元，负债为12,844.77万元，净资产为12,219.76万元。

1. 成本法评估结果

采用成本法确定的昆山宝湾股东全部权益评估价值为13,952.04万元，比审计后账面净资产增值1,732.28万元，增值率为14.18%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	772.20	772.20	0.00	
非流动资产	2	24,292.33	26,024.61	1,732.28	7.13
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	11,213.91	24,603.92	13,390.01	119.41
固定资产	5	7,515.96	1,379.45	-6,136.51	-81.65

在建工程	6	2.30	2.30	0.00	
无形资产	7	5,521.23	0.00	-5,521.23	-100.00
其中：土地使用权	8	5,521.23	0.00	-5,521.23	-100.00
其他非流动资产	9	38.93	38.93	0.00	
资产总计	10	25,064.53	26,796.81	1,732.28	6.91
流动负债	11	12,844.77	12,844.77	0.00	
非流动负债	12				
负债总计	13	12,844.77	12,844.77	0.00	
净资产(所有者权益)	14	12,219.76	13,952.04	1,732.28	14.18

A. 非流动资产—投资性房地产评估技术说明

一、 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值 117,210,324.98 元，帐面净值为 112,139,124.16 元。房屋总建筑面积为 129,517.28 平方米，位于昆山市花桥镇花集路 668 号。

二、 产权状况

纳入本次评估范围的投资性房地产共 17 项，总建筑面积为 129,517.28 平方米。该委估对象均已办理《房屋所有权证》，证号分别为：昆权证花桥字第 131027273、131027274、131027275、131027276、131027277、131027278、131027279、131027280、131027281、131027282、131027283、131027284 号；房屋所有权人为昆山宝湾国际物流有限公司。

该委估对象所占土地已取得《土地使用权证》，证号为：昆国用（2006）第 12006111149 号；证载土地用途为仓储（物流）用地，证载土地面积为 266666.6 平方米。土地使用权人为昆山宝湾国际物流有限公司。

在评估基准日及报告提交日，委估房地产《房屋所有权证》未登记他项权利。

目前该委估对象大部分已经出租，租期一般为 1-3 年左右，个别租期为 4 年或 5 年。仓库的平均租金为 X 元/天·m²，办公室的平均租金为 X 元/天·m²（详见下表）。

仓库出租情况统计表

序号	客户名称	租赁仓库	租赁仓库面积(m ²)	单价(元/天/m ²)	租赁起止日期
1	福建中邮物流有限责任公司	2#库东半区	4206.34	X	2011.4.1-2013.3.31
2	菲特尔莫古(上海)汽车零部件公司	2#库西侧区	4206.34	X	2010.7.1-2013.6.30
3	希杰佳购商贸(上海)有限公司	2#仓西侧区	2103.17	X	2010.4.10-2013.4.09
4	金鹰国际货运代理有限公司(DHL)	3#库东半区	5626.24	X	2009.8.17-2012.8.17
5	上海东方购物有限公司	3#仓库西半区	4889.61	X	2010.6.1-2012.5.14
6	苏州马培德办公用品制造有限公司	4#仓库东半区		X	2010.9.10-2011.9.9
7	大航国际货运有限公司	4#仓库西半区	5199.87	X	2010.5.15-2011.5.14

8	大航国际货运有限公司	8#仓西半区	5669.68	X	2010.9.16-2012.9.15
9	迪卡侬（昆山）仓储有限公司	8#仓库东半区	4725.19	X	2011.1.1-2011.12.31
10	好孩子儿童用品有限公司	5#、9#库	24554.40	X	2008.4.1-2013.6.30
11	利和物流仓储（上海）有限公司 IDS	6#仓库	12278.66	X	2009.9.28-2012.9.28
12	上海东方购物有限公司	7#、11#库	15214.66	X	2009.5.15-2012.5.14
13	好孩子儿童用品有限公司	10#西半区	5715.01	X	2009.12.1-2013.6.30
14	厦门安踏贸易有限公司	10#东半区	6563.90	X	2010.8.1-2011.7.31
15	上海东方购物有限公司	11#库	9342.66	X	2009.10.10-2012.5.14
16	武汉屈臣氏个人用品商店有限公司	1#仓库	10515.85	X	2011.4.1-2013.3.31
	合计：		120811.58		

综合楼出租情况统计表

序号	客户名称	租赁综合楼	租赁面积 (m ²)	单价 (元/天/m ²)	月租金 (元)	租赁起止日期
1	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	一楼	206.39	X	X	2010-1-1 至 2011-12-31
2	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	三楼	1045.65	X	X	2010-1-1 至 2011-12-31
3	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	一楼	206.39	X	X	2012-1-1 至 2013-12-31
4	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	三楼	1045.65	X	X	2012-1-1 至 2013-12-31
5	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	一楼	206.39	X	X	2014-1-1 至 2014-12-31
6	昆山花桥国际商务城资产经营有限公司	三楼	1045.65	X	X	2014-1-1 至 2014-12-31

三、 建筑物概况

委估房产位于昆山市花桥镇花集路 668 号，建筑物主要为 1-11#仓库和综合楼。本工程的使用年限为 50 年；建筑抗震设防分类为丙类，抗震设防烈度为 7 度；防火设计分类：库房储存物品类别均为丙二类，耐火等级为二级；屋面防水等级为三级，防水层合理使用年限为 20 年；总建筑面积为 129,517.28 平方米，其中仓库所占面积为 126,341.44 平方米，综合楼面积为 3,175.84 平方米；结构形式为钢筋混凝土框架结构和钢结构。

仓库：1-11#仓库的总建筑面积为 126,341.44 平方米，建筑结构为轻钢结构，地上一层，其层高为 11.5 米；楼地面工程：基土为原土劣实，部分回填土掺 30%卵石分层回填，200 厚细石混凝土垫层，混凝土非金属骨料耐磨面层。

墙体工程：框架填充墙，内隔墙为 390*390*190-MU7.5 蒸压加气混凝土砌块，局部隔墙为 120 厚蒸压灰砂砖，MB7.5 砂浆砌筑。外墙 1 米以下，±0.000 以上为 200 厚蒸压加气混凝土砌块墙。1 米以上为单层 0.47 厚镀锌铝锌彩色压型钢板外墙面板，镀锌钢檩条；屋面工程：

保温压型钢板屋面，Q345 镀锌钢檩条，保温层为 50mm 厚保温玻璃棉毡，1.5mm 厚 FRP 玻璃纤维聚脂采光板，压型钢板屋面泛水。

外墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外水泥砂浆抹灰找平，外刷无机建筑涂料。

内墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外混合砂浆抹灰找平，外刷乳胶漆，局部贴面砖。

棚面装修：大面积轻钢龙骨矿棉吸声板吊顶，局部面层为铝合金方板。

门窗工程：90 系列铝合金窗，防火卷帘门。

安装工程包括：给排水、强、弱电、消防工程。

室内外各项露明金属件的油漆为刷防锈漆 2 道，所有库房均设置自动喷淋系统。

综合楼：综合办公楼总建筑面积为 5293.07 平方米，其中租赁面积为 3,175.84 平方米，建筑结构为钢筋混凝土框架结构，地上五层，层高为 3 米，其中地上 2、3、4 层用于出租，1、5 层用于自营；墙体工程：非承重外墙标高 0.200 一下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑；标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土（NALC）砌块 A3.5，M5 混合砂浆砌筑，砌体孔洞用 C15 细石混凝土填实，墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1：2 水泥砂浆（加 3%-5%防水剂）；内、外墙：外墙采用玻璃幕或面砖，内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白；楼地面采用地板砖，部分为地毯；门窗工程：进户门为防盗门，外门窗采用铝合金、双层（中空）剥离；本建筑屋面防水按照三级设计，防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜；找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆，表面应抹平压光，屋面找坡层为 1:0.5:6（体积比）水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%，最薄处 20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

四、评估程序

- （一）核对申报资料
- （二）现场勘察
- （三）资料收集
- （四）确定评估方法，进行评定估算

五、评估依据

- 1、《江苏省建设工程计价定额》2004年
- 2、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）
- 3、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 4、昆山宝湾国际物流有限公司结算审核报告复印件
- 5、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 6、评估人员收集的相关资料

六、评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用收益法评估。

（一）收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现

值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

七、 评估测算过程

（一）收益法估价过程

案例 1：仓库收益法

A、收益法介绍

1. 委估物业潜在毛收入测算

已出租部位租约期内的租金水平：采用已签订租赁合同中约定的租金价格确定，具体租金参见“仓库出租情况统计表”。

已出租部位租约期外的租金水平：参照已签订租约中的租金水平，并结合目前市场租金水平综合确定已出租部位租约期外的租金水平，昆山市物流仓库租金增长率一般为每年增长 0.8%-1.1%，本次按年均增长 1%考虑；

无租约部位的租金水平：无租约部位指于评估基准日尚未出租部位的建筑面积，租金水平按照市场平均租金水平确定，年均增长率按 1%考虑。

2. 委估物业有效毛收入测算

已出租部位租约期内的有效毛收入：在合同租期内出租率按 100%确定，同时不考虑租金拖欠情况对收益法测算结果的影响。

已出租部位租约期外的有效毛收入：考虑空置率的影响，有效毛收入按潜在毛收入的 95%考虑。

无租约部位的有效毛收入：同理，按潜在毛收入的 95%考虑。

3. 年运营费用

运营费用包括管理费用、维修费、保险费、房产税、营业税及附加。

管理费：据市场调查，本次管理费用取租金收入的 5%。

维修费：年维修费一般为所需维修部位造价水平的 2%，根据企业提供的账面值，工程造价水平约 2000 元/m²；

保险费：据市场调查，房地产财产保险分为基本险及综合险，基本险每年交纳建筑物重置价格的 0.02-0.1%，综合险每年交纳 0.05-0.1%，本次评估按基本险 0.1%考虑。

房产税：根据企业提供的资料，依照房产原值 70%为基数计算缴纳，税率为 1.2%。

营业税及附加：按税法，营业税及附加为有效毛收入的 5.5%。

4. 净收益

净收益=有效毛收入-管理费-维修费-保险费-房产税-营业税及附加

5. 资本化率的确定

昆山仓储物流市场开发统计数据较为丰富，经众多权威机构分析，昆山仓储物流市场年

资本化率范围约为 8%-10%，委估物业虽属昆山商圈，但毗邻上海，该区域属于核心区域，竞争力很强，故评估人员在本次评估中确定昆山宝湾国际物流有限公司年资本化率取 10%。

6. 收益总期限的确定

已出租部位租约期内的收益期限：按照合同租期确定。

已出租部位租约期外的收益期限：起自合同租期的终止日，终至土地使用权终止日期：2056 年 12 月 28 日。

无租约部位的收益期限：起自评估基准日，终至土地使用权终止日期 2056 年 12 月 28 日，尽管于评估基准日其他部位尚未出租，但由于在总收益期限内已考虑 5%的空置率，故评估基准日至实际租赁起日的空置损失不做单独考虑。

7. 净收益还原价值

净收益还原价值计算基本公式：

$$P = \frac{A}{i_1 - i_2} \times [1 - \frac{1 + i_2}{1 + i_1}^n]$$

P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

i₁：表示单位期间资本化率；

i₂：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限；

B、计算过程

1、仓库有效毛收入测算

租约内年有效毛收入计算表

单位：元/m²

房号	承租方	起租日	期满日	租期 (年)	余期 (年)	租赁面积 (m ²)	租金 (元/ 日/m ²)	年有效 毛收入
1#仓库	武汉屈臣氏个人用品商店有限公司	2011-4-1	2013-3-31	2.00	2.00	10,515.85	X	X
2#仓库	福建中邮物流有限责任公司	2011-4-1	2013-3-31	2.00	2.00	4,206.34	X	X
2#仓库	菲特尔莫古(上海)汽车零部件公司	2010-7-1	2013-6-30	3.00	2.25	4,206.34	X	X
2#仓库	希杰佳购商贸(上海)有限公司	2010-4-10	2013-4-9	3.00	2.03	2,103.17	X	X
3#仓库	金鹰国际货运代理有限公司(DHL)	2009-8-17	2012-8-17	3.00	1.38	5,626.24	X	X
3#仓库	上海东方购物有限公司	2010-6-1	2012-5-14	1.95	1.12	4,889.61	X	X
4#仓库	大航国际货运有限公司	2010-5-15	2011-5-14	1.00	0.12	5,199.87	X	X

5#、9#仓库	好孩子儿童用品有限公司	2008-4-1	2013-6-30	5.25	2.25	24,554.40	X	X
6#仓库	利和物流仓储(上海)有限公司	2009-9-28	2012-9-28	3.00	1.50	12,278.66	X	X
7#、11#仓库	上海东方购物有限公司	2009-5-15	2012-5-14	3.00	1.12	15,214.66	X	X
8#仓库	大航国际货运有限公司	2010-9-16	2012-9-15	2.00	1.46	5,669.68	X	X
8#仓库	迪卡侬(昆山)仓储有限公司	2011-1-1	2011-12-31	1.00	0.75	4,725.19	X	X
10#仓库	好孩子儿童用品有限公司	2009-12-1	2013-6-30	3.58	2.25	5,715.01	X	X
10#仓库	厦门安踏贸易有限公司	2010-8-1	2011-7-31	1.00	0.33	6,563.90	X	X
11#仓库	上海东方购物有限公司	2009-10-10	2012-5-14	2.59	1.12	9,342.66	X	X
11#管理间	上海东方购物有限公司	2009-10-10	2012-5-14	2.59	1.12	110.00	X	X
合计						120,921.58		4,569

租约外年有效毛收入计算表

单位：元/m²

房号	起租日	期满日	期限(年)	起租日据基准日时间	日租(元/m ²)	建筑面积(m ²)	年有效毛收入
1#仓库	2013-3-31	2056-12-28	43.78	2.00	X	10,515.85	X
2#仓库	2013-3-31	2056-12-28	43.78	2.00	X	4,206.34	X
2#仓库	2013-6-30	2056-12-28	43.53	2.25	X	4,206.34	X
2#仓库	2013-4-9	2056-12-28	43.75	2.03	X	2,103.17	X
3#仓库	2012-8-17	2056-12-28	44.39	1.38	X	5,626.24	X
3#仓库	2012-5-14	2056-12-28	44.65	1.12	X	4,889.61	X
4#仓库	2011-5-14	2056-12-28	45.66	0.12	X	5,199.87	X
5#、9#仓库	2013-6-30	2056-12-28	43.53	2.25	X	24,554.40	X
6#仓库	2012-9-28	2056-12-28	44.28	1.50	X	12,278.66	X
7#、11#仓库	2012-5-14	2056-12-28	44.65	1.12	X	15,214.66	X
8#仓库	2012-9-15	2056-12-28	44.32	1.46	X	5,669.68	X
8#仓库	2011-12-31	2056-12-28	45.02	0.75	X	4,725.19	X
10#仓库	2013-6-30	2056-12-28	43.53	2.25	X	5,715.01	X
10#仓库	2011-7-31	2056-12-28	45.44	0.33	X	6,563.90	X
11#仓库	2012-5-14	2056-12-28	44.65	1.12	X	9,342.66	X

11#管理间	2012-5-14	2056-12-28	44.65	1.12	X	110.00	X
合计						120,921.58	4,373

2. 仓库净收益还原计算

租约内年净收益还原计算表

单位：元

房号	管理费	维修费	保险费	账面原值	房产税	营业税	年净收益	净收入现值	合计净收入现值
1#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5#、9#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
7#、11#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#管理间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计								3,578	29,462,869

租约外年净收益还原计算表

单位：元

房号	管理费	维修费	保险费	账面原值	房产税	营业税	年净收益	收入现值	总收入现值
1#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5#、9#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X

7#、11#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#仓库	X	X	X	X	X	X	X	X	X
11#管理间	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计							3,117	29,654	204,984,495

计算得仓库净收益折现值为 234,447,364.18 元。

3. 综合楼的评估值

$$(1) \text{年有效毛收入} = \text{租金} \times 365 \times \text{出租率} = 1.27 \times 365 \times 95\% \\ = 440.37 \text{ 元/平方米}$$

(2) 净收益还原计算

净收益还原计算表

项目名称	计算参数	计算金额
有效毛收入(租金) (单位: 元/m ² /年)		440
管理费 (单位: 元/m ² /年)	5.0%	22
维修费 (单位: 元/m ² /年)	2.0%	40
保险费 (单位: 元/m ² /年)	0.1%	2.00
房产税 (单位: 元/m ² /年)	1.2%	17
营业税 (单位: 元/m ² /年)	5.5%	24
年净收益 (单位: 元/m ²)		335
净收益折现值 (单位: 元/m ²)		3,651
取整		3,650
按建筑面积计算的净收益折现值 (单位: 元)	3175.842	11,591,823.30

(3) 评估结果

综上, 综合楼的评估值为 11,591,823.30 元。

C、综合评估结果

评估结果汇总表

单位: 元

仓库	租约内	29,462,868.73
	租约外	204,984,495.45
综合楼		11,591,823.30
合计		246,039,187.48

八、 评估结果及分析

本次投资性房地产评估过程和方法参考房屋建筑物评估方法, 采用收益法。本次投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估, 且纳入本次评估范围的建构筑物以及管道沟槽类固定资产(除了企业自购的商品房)以及土地使用权价值均是为了投资性房地产能正常运营而建立, 不能单独产生收益, 其价值已在投资性房地产中体现, 为了不做重复评估, 故评

估值确定为 0。

本次房屋建筑物整体评估价值为 246,039,187.48 元。评估增值 133,900,063.32 元,增值率为 119.41%。由于房屋建筑物建成年代较早,地处物流仓储核心区域,周围房地产市场价格较前几年有较大增长,且评估结果包含土地及其他辅助建构物的价值,故致使评估增值较大。

B. 非流动资产—建构物类

一、 评估范围

纳入本次评估范围的建构物类资产包括建筑物、构筑物及管道沟槽,根据其评估申报明细表,该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示:

金额单位:人民币元

序号	项 目	账面原值	账面净值
合 计		66,913,593.43	63,007,262.93
1	建筑物	7,309,017.47	8,747,514.80
2	构筑物	24,434,328.00	21,447,937.78
3	管道沟槽	35,170,247.96	32,811,810.35

二、 产权状况

委估的房屋建筑物均已办理《房屋所有权证》和《土地使用权证》。《房屋所有权证》证号分别为:昆房权证花桥字第 131008134、131008135、131008133、131027285、131027273、131027286 号;《土地所有权证》证号分别为:昆国用(2007)第 H02850、H02866、H02871 号;昆国用(2006)第 12006111149 号。在评估基准日及报告提交日,未发现委估房地产设定他项权利,房屋产权人为昆山宝湾国际物流有限公司。

三、 建构物概况

(一) 建筑物概况

房屋建筑物主要有综合楼,宿舍楼、水泵房、配电房、叉车修理间等,分别于 2007-2009 年建成,施工质量较好,天然地基,现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象,委估建筑物为框架结构。

主要建筑物概况如下:

综合楼:综合办公楼总建筑面积为 5293.07 平方米,其中列入固定资产的自用面积为 2117.23 平方米,建筑结构为钢筋混凝土框架结构,地上五层,层高为 3 米,其中地上 2、3、4 层用于出租,1、5 层用于自营;墙体工程:非承重外墙标高 0.200 以下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑;标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土(NALC)砌块 A3.5, M5 混合砂浆砌筑,砌体孔洞用 C15 细石混凝土填实,墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1:2 水泥砂浆(加 3%-5%防水剂);内、外墙:外墙采用玻璃幕或面砖,内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白;楼地面采用地板砖,部分为地毯;门窗工程:进户门为防盗门,外门窗采用铝合金、双层(中空)剥离;本建筑屋面防水按照三级设计,防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜;找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆,表面应抹平压光,屋面找坡层为 1:0.5:6(体积比)水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%,最薄处

20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

（二）构筑物概况

纳入本次的委估构筑物主要有临时自行车棚、铁栅栏围墙、道路、绿化以及室内外管线工程等，具体概况如下：

临时自行车棚：高为 2.7m，长为 83 米，面积为 497 平方米，彩钢制造的简易车棚；

铁栅栏围墙：延长米为 2200m，基础埋深 1.2m（其中 400mm 厚 3:7 灰土；800mm 高 240mm 厚 M5 水泥砂浆砌筑 MU10 页岩实心砖基础），地表以上高 2.20m（其中 500mm 高砖墙劈裂砖饰面，1700mm 高钢材质花饰），每 4 米设 100×100×4 的方钢柱；

室外道路：室外道路为水泥路面，其面积为 80,376.00 平方米。路面总计 930mm 厚度 6 道做法，由下至上分别为 200mm 厚 8%石灰土两道，150mm 天然砂砾垫层，150mm 级配碎砾石底基层，180mm 水泥稳定砂砾上基层，渗水性 50mm 厚中（细）粒式沥青混凝土面层。人行透水路面总厚 250mm 厚 4 层作法，由下至上为 150mm 厚 3:7 灰土夯实，30mm 厚砂垫层，20mm 厚 1:3 石灰砂浆结合层。

室外电气管线：延长米约 6500 米，电缆采用 ZR-YJV22-1KV-1*150mm，延长米 3178 米，电力电缆 YJV22-4*185，延长米 2415m，其他零星 907m。

四、 评估程序及方法

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

（四）确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，考虑到土地性质为仓储用地，以租赁为主，故确定以收益还原法计算确定构筑物类资产的评估价值，而对于企业购买的宿舍，属于商品房，且周边的房屋建筑物市场交易很多，故此采用市场比较法确定评估价值。

市场法比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

市场法的计算公式：

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

运用市场法评估一般采用以下步骤：

1. 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；
2. 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；
3. 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；
4. 求取比准价格；
5. 计算待估房产的评估单价和评估总价。

五、 评估依据

- 1、《江苏省建设工程计价定额》2004年
- 2、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）
- 3、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 4、昆山宝湾国际物流有限公司结算审核报告复印件
- 5、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 6、评估人员收集的相关资料

六、 评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，故确定采用收益法和市场比较法评估。

（一）收益法

收益法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

（二）市场比较法

估价对象价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×房地产状况调整系数

运用市场法评估一般采用以下步骤：

1. 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；
2. 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；

3. 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；

4. 求取比准价格；

5. 计算待估房产的评估单价和评估总价。

七、 评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	项 目	账面净值	评估价值	减值额	减值率%
合 计		63,007,262.93	2,876,400.00	60,130,862.93	95.43%
1	建筑物	8,747,514.80	2,876,400.00	5,871,114.80	67.12%
2	构筑物	21,447,937.78	0.00	21,447,937.78	100.00%
3	管道沟槽	32,811,810.35	0.00	32,811,810.35	100.00%

建构筑物评估减值原因主要是：评估结果仅为企业购买的宿舍楼，其他纳入本次评估范围的建构筑物以及管道沟槽是为了投资性房地产能正常运营而建立，不能单独产生收益，其价值已在投资性房地产中体现，故在此不做重复评估，所以评估减值。

测算过程

案例一：昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 237 号楼 301 号 [房屋建筑物清查评估明细表 序号 1]

1、委估对象概况

委估对象位于昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 237 号楼 301 号，即绿地国际家园 B 区 237 号楼 301 号房，为商品房屋，目前为内部员工暂住，普通装修。

该房屋登记情况如下：

《房屋所有权证》证号为昆房权证花桥字第 131008134 号，建筑面积 126.02 m²，所在层数为 3/4，朝向为南北，户型为三室两厅两卫两阳台一厨；

《国有土地使用证》证号为昆国用（2007）第 H02850 号，地类为住宅用地，性质为出让，土地终止日期为 2074 年 1 月 28 日。

2、委估对象所在小区概况

绿地国际家园是上海绿地（昆山）置业公司开发的中高档商品住宅小区，位于上海市与昆山市交界处的昆山市花桥境内，312 国道旁，毗邻国际汽车城、国际 F1 赛车场。距上海市中心 35 公里，距昆山 18 公里，项目占地 4000 亩，总建筑面积 24124 平方米。项目分期建设，一期于 2007 年已完工，目前仍在后期开发。

周边配套：

商业娱乐配套：绿地乐和城、中影影城、易买得、麦当劳、绿地美格菲运动城

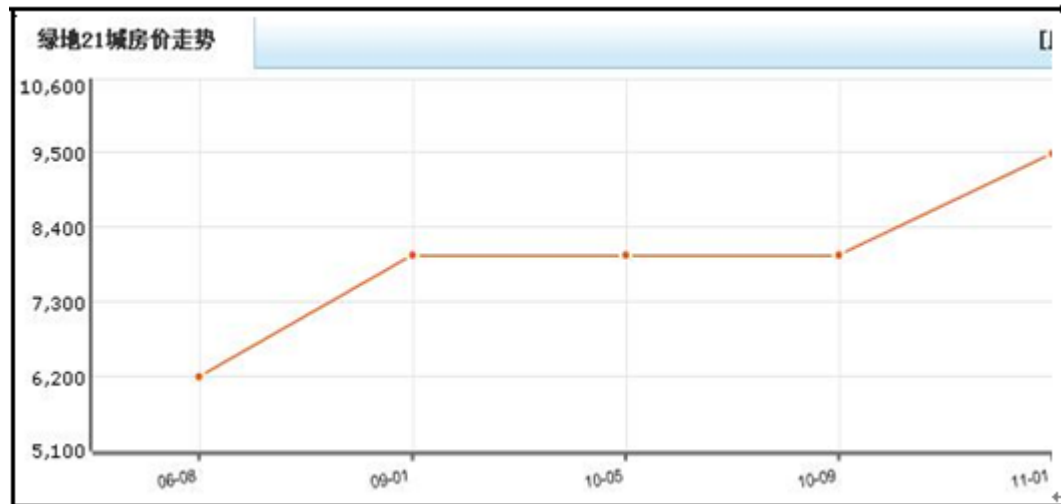
银行：农行、工行、江苏银行

酒店：希尔顿酒店、锦江之星、安内吉酒店

医院：绿地昆山医院（在建中）

邮局：花桥邮局、安亭邮局

公交站点：102 路到花桥下



绿地21城周边楼盘房价走势图			
楼盘名称	趋势图	当前房价	涨幅
同城虹桥映象		¥ 9200	↑ 2.22%
中城·紫竹苑		¥ 14000	--
国基城邦		--	--
凯德都会新峰		¥ 12680	--
上海裕花园		¥ 12000	--
常发香城湾		¥ 9100	--
鑫苑国际城市花园		¥ 10000	--
立德企业家园区		¥ 2700	↑ 3.85%

3、评估过程

(1) 确定可比交易实例

评估人员通过市场调查了绿地国际家园的房地产二手出售信息，经比较选择了结构、用途、面积、层数相近的三个比较实例。

表5-1比较因素条件说明表

比较因素		待估	实例一	实例二	实例三
位置		昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 237 号楼 301 (绿地 B 区)	昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 (绿地 B 区)	昆山市花桥镇春天大道(绿地 B 区)	昆山市花桥镇圣心东环路 333 弄 (绿地 B 区)
交易价格 (元/m ²)		待估	8,333.00	8,096.00	8,096.00
交易期日		2011 年 3 月	2011 年 3 月	2011 年 3 月	2011 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	区域居住成熟度	商务、居住区，相对成熟	商务、居住区，相对成熟	商务、居住区，相对成熟	商务、居住区，相对成熟
	公共配套设施	商业、银行、医院、学校等公共配套设施齐全	商业、银行、医院、学校等公共配套设施齐全	商业、银行、医院、学校等公共配套设施齐全	商业、银行、医院、学校等公共配套设施齐全
	周边路网、交通便捷度	有公交但线路少，交通便捷较差	有公交但线路少，交通便捷较差	有公交但线路少，交通便捷较差	有公交但线路少，交通便捷较差
	环境状况	自然环境优美临水系	自然环境优美临水系	自然环境优美临水系	自然环境优美临水系
个别因素	设施、装修	普装	毛坯	毛坯	毛坯
	建筑面积	126.02	126.02	126.02	126.02
	朝向	南北	南北	南北	南北
	楼层	3/4	3/4	3/4	4/4
	土地使用年限	63	63	63	63

(2) 根据比较因素条件确定比较因素条件指数：

表5-2比较因素条件指数表

比较因素		待估	实例一	实例二	实例三
位置		昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 237 号楼 301 (绿地 B 区)	昆山市花桥镇香榭丽大道 333 弄 (绿地 B 区)	昆山市花桥镇春天大道 (绿地 B 区)	昆山市花桥镇圣心东环路 333 弄 (绿地 B 区)
交易价格 (元/m ²)		待估	8,333.00	8,096.00	8,096.00
交易期日		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	区域居住成熟度	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	周边路网、交通便捷度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100

个别因素	设施、装修	100	98	98	98
	建筑面积	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	98
	土地使用年限	100	100	100	100

(3) 根据比较因素指数计算比较因素修整系数:

比较系数=待估房地产条件指数/可比实例条件指数

表5-3比较因素修整系数表

比较因素		实例一	实例二	实例三
位置		昆山市花桥镇香榭丽大道333弄(绿地B区)	昆山市花桥镇春天大道(绿地B区)	昆山市花桥镇圣心东环路333弄(绿地B区)
交易价格(元/m ²)		8,333.00	8,096.00	8,096.00
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	区域居住成熟度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100
	周边路网、交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	设施、装修	100/98	100/98	100/98
	建筑面积	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/98
	土地使用年限	100/100	100/100	100/100
修正价格(元/m ²)		8,503.06	8,261.22	8,429.82

(4) 评估单价=(8,503.06+8,261.22+8,429.82)/3=8400(元/m²)(取整)

委估对象评估值=评估单价×建筑面积=8400×126.02=1,058,600.00元(取整)

C. 固定资产-设备类资产

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

资产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
车辆	2,034,020.37	2,755,170.00	721,149.63	35.45
电子设备	10,118,268.67	8,162,970.00	-1,955,298.67	-19.32
合计	12,152,289.04	10,918,140.00	-1,234,149.04	-10.16

本次设备类资产评估增减变动的主要原因:

(1) 本次评估所涉及的车辆近年来降价幅度较小,而且企业财务折旧年限小于车辆经济

寿命年限，形成车辆评估增值。(2)企业的电子设备主要为服务器、电脑、打印机、空调、办公家具等办公设备，由于电子技术的快速发展，近年来电子设备（特别是电脑等）降价幅度较大，导致评估净值减值。

2. 收益法评估结果

在持续经营假设条件下，昆山宝湾股东全部权益评估价值为14,020.00万元，比审计后账面净资产增值1,800.24万元，增值率为14.73%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

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	C=B-A	D=C/A*100
流动资产	1	772.20			
非流动资产	2	24,292.33			
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4	11,213.91			
固定资产	5	7,515.96			
在建工程	6	2.30			
无形资产	7	5,521.23			
其中：土地使用权	8	5,521.23			
其他非流动资产	9	38.93			
资产总计	10	25,064.53			
流动负债	11	12,844.77			
非流动负债	12				
负债总计	13	12,844.77			
净资产（所有者权益）	14	12,219.76	14,020.00	1,800.24	14.73

3. 评估结论

考虑到本次评估目的是为本公司拟成立新公司事宜所涉及的昆山宝湾股东全部权益提供价值参考依据，并且由于企业的发展受市场的波动较大，导致使用收益法对昆山宝湾未来具体投资和经营战略及实施的考量存在较大的不确定性，因此选定以成本法评估结果作为昆山宝湾股东全部权益价值的最终评估结论。

III、广州宝湾

本次评估采用成本法对广州宝湾公司的股东全部权益进行评估。广州宝湾公司经审计后资产账面价值为10,518.18万元，负债为5,517.87万元，净资产为5,000.31万元。采用成本法确定的广州宝湾公司股东全部权益评估价值为

5,885.74万元，比审计后账面净资产增值885.43万元，增值率为17.71%。主要增减值原因为：1. 投资性房地产评估增值2,801.00万元。其中：(1)宝湾物流园区1、2、3号仓库账列成本仅为其建筑成本，而本次估值因采用收益法估值，故其评估价值中包含了物流园区土地使用权配套建筑物及构筑物的价值，而该部分配套建筑物、构筑物及土地使用权账面值分别在房屋建筑物、构筑物、在建工程及土地使用权中列示，故导致本科目增值；(2)宝湾物流园区1、2、3号仓库为自建取得，而评估价值中包含了开发建设的合理利润，故导致评估增值；(3)宝湾物流园区1、2、3号仓库土地使用权及森林半岛2栋505房、506房住宅取得日期均较早，取得成本较低，故导致评估增值。

2. 固定资产评估减值628.85万元。主要是由于委估的房屋建筑物“宝湾物流园区辅助用房”与构筑物均合并至投资性房地产“宝湾物流园区1、2、3号仓库”中进行统一估值，即此处未重复予以估值，故导致减值。

3. 无形资产评估减值1,275.47万元。其中：评估减值的主要原因是宗地一为本次评估的投资性房地产“宝湾物流园区1、2、3号仓库”所占用的土地使用权，其价值已在投资性房地产中予以估算，故此处未予重复估值，进而导致减值。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	196.85	196.85	0.00	
非流动资产	2	10,321.33	11,206.76	885.43	8.58
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00		
投资性房地产	4	1,992.49	4,793.49	2,801.00	140.58
固定资产	5	739.39	110.54	-628.85	-85.05
在建工程	6	27.13	15.87	-11.26	-41.49
无形资产	7	7,561.34	6,285.87	-1,275.47	-16.87
其中：土地使用权	8	7,561.34	6,285.87	-1,275.47	-16.87
其他非流动资产	9	0.99	0.99	0.00	
资产总计	10	10,518.18	11,403.61	885.43	8.42
流动负债	11	5,517.87	5,517.87	0.00	
非流动负债	12	0.00	0.00		
负债总计	13	5,517.87	5,517.87	0.00	

净资产(所有者权益)	14	5,000.31	5,885.74	885.43	17.71
------------	----	----------	----------	--------	-------

评估技术说明:

A. 非流动资产—投资性房地产评估说明

一、 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值 23,628,416.38 元, 帐面净值为 19,924,856.68 元。房产面积总共为 19,303.85 平方米, 分别包括位于广州萝岗区云庆路宝湾物流园区 1、2、3 号仓库及广州增城森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅, 均用于出租经营。

二、 产权状况

委估的房地产, 已办理《房地产权证》, 其中宝湾物流园区 1、2、3 号仓库证号为粤房地权证穗字第 0510003961 号, 森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅证号为粤房地证字第 C6241284 号、粤房地证字第 C6241442 号, 证载房屋建筑物面积分别为 4,846.18 平方米、5,746.27 平方米、8,564.55 平方米、73.43 平方米、73.43 平方米, 与申报面积相符。经查验房地产权证原件, 在评估基准日及报告提交日, 未发现委估房地产设定他项权利, 房屋产权人为广州宝湾物流有限公司。

根据广州宝湾公司提供的租赁合同记载, 宝湾物流园区 1、2、3 号仓库现租赁给中国外运物流发展有限公司(租期截至 2012 年 12 月 31 日, 2011 年月租金 XXXX 元, 2012 年月租金为 XXXX 元, 递增率每年 2%)与招商局物流集团广州物流有限公司(租期截至 2013 年 12 月 31 日, 2011 年月租金 XXXX 元, 2012 年月租金为 XXXX 元, 2013 年月租金为 XXXX 元, 递增率每年 2%), 出租率 100%; 森林半岛 2 栋 505 房、506 房均为短期租约, 租金约每月 1,000 元。

建筑物概况

宝湾物流园区 1、2、3 号仓库位于广州市萝岗区开创大道云庆路 15 号, 均为单层钢筋混凝土结构, 目前出租给中国外运物流发展有限公司与招商局物流集团广州物流有限公司作仓库使用, 出租总建筑面积为 19,156.99 平方米, 出租率 100%。

该仓库于 2006 年 3 月建成, 钢筋混凝土条形基础, 仓库地面为水泥地面, 外墙为 1.5 米钢筋混凝土现浇墙体及高约 10 米的彩钢板围护而成, 顶棚为工字钢支撑、彩钢板围护, 纵向跨距约 6 米, 横向跨距约 12 米, 配备有自动喷淋系统、烟感报警系统, 通风系统, 顶棚自然采光与节能灯辅助采光, 施工质量较好, 现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象, 总体看使用情况较好。

委估房产森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅位于广州市增城新塘镇浦北路, 均为小高层钢筋混凝土结构, 目前出租给私人作普通住宅使用, 出租总建筑面积为 146.86 平方米, 出租率 100%, 该住宅于 2006 年 8 月建成, 施工质量较好, 现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象, 总体看使用情况较好。

三、 评估程序

(一) 核对申报资料

- (二) 现场勘察
- (三) 资料收集
- (四) 确定评估方法，进行评定估算

四、 评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，对宝湾物流园区 1、2、3 号仓库采用收益法进行估值，对森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅采用市场法估值。

(一) 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中：V 为收益价格(元)； A_i 为未来第 i 年的净收益(元)；R 为折现率(%)；t 为未来可获收益的年限(年)。

(二) 市场比较法

市场比较法：将被评估的建筑物或房地产与市场近期已销售的相类似的建筑物或房地产相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估建筑物或房地产的评估值。

1. 直接比较公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

2. 运用市场比较法进行宗地估价应按下列步骤操作：

- (1) 广泛搜集宗地交易实例；
- (2) 选取比较实例；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行区域因素修正；
- (7) 进行个别因素修正；

(8) 求出比准价格。

五、 评估测算过程

案例：宝湾物流园区 1、2、3 号仓库

1. 年总收入租金

根据广州宝湾公司与中国外运物流发展有限公司及招商局物流集团广州物流有限公司分别签定的房屋租赁合同记载，中国外运物流发展有限公司租赁 1 号仓库，租期截至 2012 年 12 月 31 日，2011 年月租金 XXXX 元，2012 年月租金为 XXXX 元，递增率每年 2%；招商局物流集团广州物流有限公司租赁 2、3 号仓库，租期截至 2013 年 12 月 31 日，2011 年月租金 XXXX 元，2012 年月租金为 XXXX 元，2013 年月租金为 XXXX 元，递增率每年 2%，出租率 100%。本次评估按租赁合同确定租赁期内租金水平，并预测期后 2014-2016 年租金水平与 2013 年的租金水平相同，期后至收益期截止日月租金保持恒定不变。

即 2011-2016 年月租金分别为 XXXX 元、XXXX 元、XXXX 元、XXXX 元、XXXX 元、XXXX 元，2017 年至收益期截止日月租金保持为 XXXX 元。

2. 年总费用

(1) 税费

营业税为年有效租金毛收入的 5%；城市维护建设税及教育费附加为营业税的 12%；房产税为账面原值 70%的 1.2%；印花税为年有效租金毛收入的 0.1%；堤围费为年有效租金毛收入的 0.1%；城镇土地使用税为每平方米土地面积 10 元；则税费合计确定为 1,024,533.47 元。

(2) 房屋维修费

按房屋重置成本的 2%计算，根据评估人员了解房屋维修费包括仓库用房以及园区内配套建筑与构筑物的日常维护费用，房屋重置成本（钢混结构）取 1,200 元/平方米，房屋建筑面积为 19,156.99 平方米。

(3) 保险费

按房屋重置成本的 0.5%计算，房屋出租建筑面积为 19,156.99 平方米，房屋重置成本（钢混结构）取 1,200 元/平方米。

(4) 管理费用

管理费一般为年有效租金毛收入的 5%。

3. 年纯收益

年纯收益 = 年总收益 - 年总费用

4. 资本化率

资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的资本化率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用一年期存款利率，风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共

同确定。根据一年期存款利率取 3%，考虑到房屋出租收益的风险不大，风险报酬率取 6%，则资本化率为 9%。

5. 收益期限

估价对象已办理房地产权证，根据证载土地使用年期（2007 年 6 月 26 日至 2057 年 6 月 25 日）可知其剩余土地使用年期为 46.25 年，因其剩余土地使用年期短于房屋建筑物经济耐用年限，故未来收益年限按 46.25 年计算。

6. 收益法评估价值

评估价值的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

按上述公式计算得评估价值为 46,694,200.00 元。

评估单价= 46,694,200.00 ÷ 19,156.99 = 2,437.45 元/平方米（取整）

森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅评估方法及测算过程同房屋建筑物“森林半岛 2 栋 705 房”估值过程，此处不再赘述。

六、 评估结果及分析

本次投资性房地产评估价值为 47,934,900.00 元。评估增值 28,010,043.32 元，增值率为 140.58 %。增值原因主要为：

1. 宝湾物流园区 1、2、3 号仓库账列成本仅为其建筑成本，而本次估值因采用收益法估值，故其评估价值中包含了物流园区土地使用权配套建筑物及构筑物的价值，而该部分配套建筑物、构筑物及土地使用权账面值分别在房屋建筑物、构筑物、在建工程及土地使用权中列示，故导致本科目增值；

2. 宝湾物流园区 1、2、3 号仓库为自建取得，而评估价值中包含了开发建设的合理利润，故导致评估增值；

3. 宝湾物流园区 1、2、3 号仓库土地使用权及森林半岛 2 栋 505 房、506 房住宅取得日期均较早，取得成本较低，故导致评估增值。

IV、南京宝湾

本次评估采用成本法对南京宝湾的全部资产和负债进行评估。南京宝湾经审计后资产账面价值为 12,924.28 万元，负债为 11.63 万元，净资产为 12,912.65 万元。

采用成本法确定的南京宝湾股东全部权益评估价值为 12,914.50 万元，比审计后账面净资产增值 1.85 万元，增值率为 0.01%，主要原因是在建工程评估值中考虑了相应的资金成本。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（成本法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,943.13	5,943.13	0.00	
非流动资产	2	6,981.15	6,983.00	1.85	0.03
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00		
投资性房地产	4	0.00	0.00		
固定资产	5	0.56	0.38	-0.18	-31.88
在建工程	6	1,008.02	1,010.04	2.02	0.20
无形资产	7	0.00	0.00		
其中：土地使用权	8	0.00	0.00		
递延所得税资产	9	17.29	17.29	0.00	
其他非流动资产	10	5,955.29	5,955.29	0.00	
资产总计	11	12,924.28	12,926.13	1.85	0.01
流动负债	12	11.63	11.63	0.00	
非流动负债	13	0.00	0.00		
负债总计	14	11.63	11.63	0.00	
净资产(所有者权益)	15	12,912.65	12,914.50	1.85	0.01

评估技术说明：

A.非流动资产--在建工程

一、 评估范围

列入本次评估范围内的在建工程为土建工程，账面价值 10,080,182.48 元。被评估在建工程为企业对其拟购入的土地使用权所进行的土方平整工程，该土方平整工程于 2009 年 4 月开工，于 2009 年 6 月完工；账面价值主要为土方平整施工工程款及相关费用。

二、 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，近期市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额为基础，加计相应的资金成本计算评估值。

三、 评估过程及结果

本次在建工程账面值为 10,080,182.48 元，经核实，其中 26,701.15 元为借款费用，其余费用均为工程款及相关专业费用，即 10,053,481.33 元，本次估值以此为基础测算其在本工程的评估值。

该土建工程于 2009 年 4 月开工，2009 年 6 月完工，施工周期为 2 个月，本次估值以其

核实后的工程款 10,053,481.33 元为基础,考虑适当的资金成本,进而确定其评估值,即 10,053,481.33+10,053,481.33×(2/2)×1/12×5.60%≈10,100,400.00 元。

故在建工程评估值为 10,100,400.00 元,评估增值 20,217.52 元,增值原因为评估值中考虑了相应的资金成本。

V、天津宝湾

本次评估采用成本法对天津宝湾股东全部权益价值进行评估。委估资产账面价值53,835.09万元,负债41,246.25万元,净资产12,588.84万元。

于评估基准日,委估股东全部权益市场价值评估值为13,732.14万元,评估增值1,143.30万元,增值率为9.08%。主要增减值原因为:(1)投资性房地产增值原因由于投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估,计算出的评估值中已包括土地的评估价值,致使评估增值。(2)房屋建筑物减值原因:评估值仅为办公楼4、5、6、层,办公楼1、2、3层为投资性房地产附属办公用房,不能单独产生收益,其评估价值已经体现在投资性房地产价值中。同理,委估资产中除投资性房地产、办公楼之外的建(构)筑物、管道沟槽均不能单独产生收益,其评估价值已经体现在投资性房地产及办公楼(4、5、6层)价值中。(3)机器设备增值原因是由于企业机器设备计提折旧过快,购置价格多有上涨,导致本次评估增值。(4)车辆评估增值原因主要是由于企业部分车辆计提折旧太快,导致本次评估增值。(5)电子设备增值原因主要是由于企业电子设备计提折旧过快,导致本次评估增值。(6)无形资产评估减值,主要是土地使用权评估减值,因投资性房地产采用收益法评估,投资性房地产评估值已经包含土地使用权价值,故不在单独对土地进行评估。评估结论见下表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	10,530.49	10,531.24	0.75	0.01
非流动资产	2	43,304.60	44,447.15	1,142.55	2.64
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4	16,516.93	40,273.31	23,756.38	143.83
固定资产	5	12,727.77	3,196.01	-9,531.76	-74.89
在建工程	6				
无形资产	7	13,082.07	0.00	-13,082.07	-100.00
其中: 土地使用权	8	13,082.07	0.00	-13,082.07	-100.00
其他非流动资产	9	977.83	977.83	0.00	

资产总计	10	53,835.09	54,978.39	1,143.30	2.12
流动负债	11	32,540.63	32,540.63	0.00	
非流动负债	12	8,705.62	8,705.62	0.00	
负债总计	13	41,246.25	41,246.25	0.00	
净资产(所有者权益)	14	12,588.84	13,732.14	1,143.30	9.08

评估技术说明:

A. 非流动资产—投资性房地产

一、 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值 172,485,366.99 元，帐面净值为 165,169,254.58 元。房产面积总共为 149,176.00 平方米，位于天津市塘沽海洋高新技术开发区聚源路 288 号，用于出租。

二、 产权状况

委估的房地产，因正在进行竣工决算，尚未办理《房地产权证》。已取得《建设工程规划许可证》，证号：2008 塘沽建证 0031。在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利，天津宝湾国际物流有限公司出具说明承诺房屋产权归其所有。

目前委估房产大部分已经出租，租期一般为 1-3 年左右，个别租期 5 年。仓库租金为 20-24 元/月·m²。

三、 建筑物概况

委估房产位于天津市塘沽海洋高新技术开发区聚源路 288 号，仓库为轻钢结构，分别为 1#-16 号库房，出租情况如下表；宿舍为框架结构 7 层，每层分割成约 30 平米一间，评估基准日，共出租 9 间，均于 2011-6-28 到期，租金一般为 800-1000 元/间·月其余处于空置状态。

仓库出租情况统计表

房号	承租方	起租日	期满日	租期	余期	建筑面积 (m ²)	租金 (元/ m ² ·天)
1#仓库	苏州威洋货运有限公司	2011-3-15	2011-6-14	0.25	0.21	5,452.00	X
2#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30	2.92	2.17	12,045.00	X
3#仓库	德迅(中国)货运代理有限公司天津分公司	2011-1-1	2012-12-31	2.00	1.76	10,443.00	X
4#仓库	德迅(中国)货运代理有限公司天津分公司	2010-2-1	2012-2-1	2.00	0.84	8,055.00	X
5#仓库	天津金利得物流有限公司	2009-8-1	2014-7-31	5.00	3.34	3,784.00	X
6#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30	2.92	2.17	8,055.00	X
7#仓库	维斯塔斯风力技术(中国)有限公司	2009-8-1	2014-7-31	5.00	3.34	12,045.00	X
8#仓库	德迅(中国)货运代理有限公司天津分公司	2011-3-10	2013-3-9	2.00	1.94	10,443.00	X
9#仓库	未出租		-			12,045.00	X
10#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30	2.92	2.17	12,045.00	X
11#仓库	天津顶津食品有限公司	2011-1-1	2011-10-1	0.75	0.51	2,182.00	X
12#仓库	天津昱诚兴业贸易有限公司	2010-1-10	2015-1-9	5.00	3.78	12,045.00	X

13#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30	2.92	2.17	12,045.00	X
14#仓库	天津顶津食品有限公司	2011-1-1	2011-10-1	0.75	0.51	12,045.00	X
15#仓库	赛瑞丹工业陶瓷、川崎机器人、锦湖货运	2011-2-10	2012-2-10	1.00	0.87	6,068.00	X
16#仓库	华南日通国际物流有限公司广州分公司	2011-1-1	2012-1-1	1.00	0.76	4,297.00	X

四、 评估程序

- (一) 核对申报资料
- (二) 现场勘察
- (三) 资料收集
- (四) 确定评估方法，进行评定估算

五、 评估依据

- 1、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 2、天津宝湾国际物流有限公司仓储租赁合同复印件
- 3、基准日时点银行公布的贷款利息表
- 4、房地产估价规范
- 5、中同华资产评估有限公司有关数据库资料

六、评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，房地产用于出租，而且该地区仓库出租市场活跃，遵照国家标准《房地产估价规范》，采用收益法的估价方法。

(一)收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

七、评估测算过程

(一)收益法估价过程

A: 仓库收益法

案例 1: 仓库收益法测算

1. 年总收入租金

根据天津宝湾国际物流有限公司与各个承租公司签定的房屋租赁合同，租赁期限为 5 年租赁合同中规定了租金的增长率，即，第四年租金增长 9%，故本次评估考虑租金年增长

率为 3%，同时根据委估对象的特点，考虑仓库的出租率为 80%。

本次评估年总收入测算分为租约内收入，租约外收入。如下表：

仓库租约内年收入计算表

单位：元

房号	承租方	起租日	期满日	合同规定计费面积	年有效毛收入
1#仓库	苏州威洋货运有限公司	2011-3-15	2011-6-14	4,120	X
2#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30	52,568	X
3#仓库	德迅（中国）货运代理有限公司天津分公司	2011-1-1	2012-12-31	11,043	X
4#仓库	德迅（中国）货运代理有限公司天津分公司	2010-2-1	2012-2-1	11,043	X
5#仓库	天津金利得物流有限公司	2009-8-1	2014-7-31	5,913	X
6#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30		X
7#仓库	维斯塔斯风力技术（中国）有限公司	2009-8-1	2014-7-31	13,007	X
8#仓库	德迅（中国）货运代理有限公司天津分公司	2011-3-10	2013-3-9	6,584	X
9#仓库	未出租		-		X
10#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30		X
11#仓库	天津顶津食品有限公司	2011-1-1	2011-10-1		X
12#仓库	天津昱诚兴业贸易有限公司	2010-1-10	2015-1-9	4,152	X
13#仓库	大众进口汽车销售有限公司	2010-7-1	2013-5-30		X
14#仓库	天津顶津食品有限公司	2011-1-1	2011-10-1	13,142	X
15#仓库	赛瑞丹工业陶瓷、川崎机器人、锦湖货运	2011-2-10	2012-2-10	8,660	X
16#仓库	华南日通国际物流有限公司广州分公司	2011-1-1	2012-1-1	4,711	X
合计					39,237,356

仓库租约外年收入计算表

单位：元

房号	起租日	期满日	期限(年)	起租日据基准日时间	日租(元/m ²)	建筑面积(m ²)	年有效毛收入
1#仓库	2011-6-14	2057-9-27	46.32	-	X	5,452.00	X
2#仓库	2013-5-30	2057-9-27	44.36	2	X	12,045.00	X
3#仓库	2012-12-31	2057-9-27	44.78	2	X	10,443.00	X
4#仓库	2012-2-1	2057-9-27	45.69	1	X	8,055.00	X
5#仓库	2014-7-31	2057-9-27	43.2	3	X	3,784.00	X
6#仓库	2013-5-30	2057-9-27	44.37	2	X	8,055.00	X
7#仓库	2014-7-31	2057-9-27	43.21	3	X	12,045.00	X
8#仓库	2013-3-9	2057-9-27	44.6	2	X	10,443.00	X
9#仓库	2011-3-31	2057-9-27	46.55	-	X	12,045.00	X
10#仓库	2013-5-30	2057-9-27	44.38	2	X	12,045.00	X
11#仓库	2011-10-1	2057-9-27	46.05	1	X	2,182.00	X
12#仓库	2015-1-9	2057-9-27	42.78	4	X	12,045.00	X

13#仓库	2013-5-30	2057-9-27	44.39	2	X	12,045.00	X
14#仓库	2011-10-1	2057-9-27	46.06	1	X	12,045.00	X
15#仓库	2012-2-10	2057-9-27	45.7	1	X	6,068.00	X
16#仓库	2012-1-1	2057-9-27	45.81	1	X	4,297.00	X
合计							33,916,660

2. 年总费用

(1) 税费

营业税及城市维护建设、教育费附加为年有效租金毛收入的 5.5%；当地该地区房产税征收办法为扣掉 10-30%账面原值的 1.2%。

(2) 房屋维修费

按房屋装修设备重置成本的 2% 计算。

(3) 保险费

按房屋重置成本的 0.1% 计算

(4) 招租费用

招租费根据租赁代理合同，确定为两个月平均租金。

3. 年纯收益

年纯收益 = 年总收益 - 年总费用

租约内年净收益计算表

单位：元

房号	年有效毛收入	招租费	维修费	保险费	房产税	营业税	年净收益
1#仓库	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X
4#仓库	X	X	X	X	X	X	X
5#仓库	X	X	X	X	X	X	X
6#仓库	X	X	X	X	X	X	X
7#仓库	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X
9#仓库	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X
11#仓库	X	X	X	X	X	X	X
12#仓库	X	X	X	X	X	X	X
13#仓库	X	X	X	X	X	X	X
14#仓库	X	X	X	X	X	X	X
15#仓库	X	X	X	X	X	X	X
16#仓库	X	X	X	X	X	X	X
合计							28,767,009

租约外年净收益计算表

单位：元

房号	年有效毛收入	招租费	维修费	保险费	房产税	营业税	年净收益
1#仓库	X	X	X	X	X	X	X
2#仓库	X	X	X	X	X	X	X
3#仓库	X	X	X	X	X	X	X
4#仓库	X	X	X	X	X	X	X
5#仓库	X	X	X	X	X	X	X
6#仓库	X	X	X	X	X	X	X
7#仓库	X	X	X	X	X	X	X
8#仓库	X	X	X	X	X	X	X
9#仓库	X	X	X	X	X	X	X
10#仓库	X	X	X	X	X	X	X
11#仓库	X	X	X	X	X	X	X
12#仓库	X	X	X	X	X	X	X
13#仓库	X	X	X	X	X	X	X
14#仓库	X	X	X	X	X	X	X
15#仓库	X	X	X	X	X	X	X
16#仓库	X	X	X	X	X	X	X
合计							19,123,287

4. 资本化率

资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的资本化率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用一年期存款利率，风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定。根据委估对象的情况，故仓库资本化率取 7%。

5. 收益期限

估价对象为轻钢结构、框架结构，地上建筑物耐用年限为 50 年，委估建筑物均为 2009 年 7 月竣工，建筑物使用期限为 2059 年 7 月；委估房屋所占土地终止使用日期为 2057 年 9 月 27 日，根据孰低原则，本次评估收益终止日期按土地终止日期计算。

6. 收益法评估价值

净收益现值的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^{i-1}}$$

计算表格如下表：

租约内收入折现计算表

单位：元

房号	年有效毛收入	年净收益	净收入现值
1#仓库	X	X	X
2#仓库	X	X	X

3#仓库	X	X	X
4#仓库	X	X	X
5#仓库	X	X	X
6#仓库	X	X	X
7#仓库	X	X	X
8#仓库	X	X	X
9#仓库	X	X	X
10#仓库	X	X	X
11#仓库	X	X	X
12#仓库	X	X	X
13#仓库	X	X	X
14#仓库	X	X	X
15#仓库	X	X	X
16#仓库	X	X	X
合计			49,163,119

租约外收入折现计算表

单位：元

房号	建筑面积 (m²)	年有效毛收入	年净收益	收入现值
1#仓库	5,452.00	X	X	X
2#仓库	12,045.00	X	X	X
3#仓库	10,443.00	X	X	X
4#仓库	8,055.00	X	X	X
5#仓库	3,784.00	X	X	X
6#仓库	8,055.00	X	X	X
7#仓库	12,045.00	X	X	X
8#仓库	10,443.00	X	X	X
9#仓库	12,045.00	X	X	X
10#仓库	12,045.00	X	X	X
11#仓库	2,182.00	X	X	X
12#仓库	12,045.00	X	X	X
13#仓库	12,045.00	X	X	X
14#仓库	12,045.00	X	X	X
15#仓库	6,068.00	X	X	X
16#仓库	4,297.00	X	X	X
合计				346,454,088

计算得净收益折现值为租约内收入折现+租约外收入折现= 395,617,200.00 元（取整）

B：宿舍收益法

宿舍楼房屋明细表

序号	权证编	房屋名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	成本单价 (元/m²)	账面价值 (元)		备注
								原值	净值	

号									
1	无	宿舍楼一层	自建	框架	09.07	1,032.00	1,322.78	1,365,112.54	1,324,585.69
2	无	宿舍楼二层	自建	框架	09.07	819.00	1,322.78	1,083,359.66	1,051,197.41
3	无	宿舍楼三层	自建	框架	09.07	1,032.00	1,322.78	1,365,112.54	1,324,585.69
4	无	宿舍楼四层	自建	框架	09.07	1,032.00	1,322.78	1,365,112.54	1,324,585.69
5	无	宿舍楼五层	自建	框架	09.07	1,032.00	1,322.78	1,365,112.54	1,324,585.69
6	无	宿舍楼六层	自建	框架	09.07	1,032.00	1,322.78	1,365,112.54	1,324,585.69
7	无	宿舍楼七层	自建	框架	09.07	103.00	1,322.78	136,246.70	132,201.95
合计						6,082.00		8,045,169.06	7,806,327.81

同理，根据收益法测算宿舍建筑面积 6,082.00 平方米，根据收益法测算宿舍评估值为 7,115,900.00 元。

（三）综合评估结果

$$\begin{aligned} \text{委估投资性房地产评估价值} &= \text{仓库收益法评估值} + \text{宿舍收益法评估值} \\ &= 395,617,200.00 + 7,115,900.00 \\ &= 402,733,100.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

八、 评估结果及分析

本次投资性房屋建筑物整体评估价值402,733,100.00元。评估增值237,563,845.42元，增值率为143.83%。由于投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估，计算出的评估值中已包括土地的评估价值，致使评估增值。

B. 非流动资产—建构筑物类

一、 评估范围

纳入本次评估范围的建构筑物类资产包括建筑物、构筑物，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面原值	账面净值
合 计		127,654,297.55	120,723,048.98
1	建筑物	71,015,161.66	66,840,880.49
2	构筑物	56,639,135.89	53,882,168.49

二、 产权状况

房屋建筑物未办理《房地产权证》。已取得《建设工程规划许可证》，证号：2008 塘沽建证 0031。在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利，天津宝湾国际物流有限公司出具说明承诺房屋产权归期所有。

三、 建构筑物概况

（一）建筑物概况

房屋建筑物于 2009 年建成，施工质量较好，天然地基，现场勘测未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，委估建筑物为框架结构。

委估的房屋建筑物为办公楼，建筑物概况如下：

办公楼，建筑面积 6,065.00 m²；结构形式为框架结构 6 层，建筑室内地坪标高±0.000

相对应的绝对标高为 4.2 米，室内外高差 150。生产火灾危险性为丁类，建筑耐火等级按二级设计。外墙采用 280 厚、310 厚金阳混凝土空心砌块；内墙 200 厚加气混凝土块，轻钢龙骨吊顶，防滑地砖。

（二）构筑物概况

委估构筑物主要有围墙、道路等，主要工程概况如下：

厂区围墙：延长米为 2800m，基础埋深 1.2m（其中 400mm 厚 3: 7 灰土；800mm 高 240mm 厚 M5 水泥砂浆砌筑 MU10 页岩实心砖基础），地表以上网片高 1.8m，每 3 米设 100×100×4 的方钢柱。

四、 评估程序及方法

- （一）核对申报资料
- （二）现场勘查
- （三）资料搜集
- （四）确定评估方法，进行评定估算

五、 评估依据

- 1、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表；
- 2、房地产市场租金调查网站；
- 3、基准日时点银行公布的贷款利息表；
- 4、房地产估价规范；
- 5、中同华资产评估有限公司有关数据库资料。

六、评估方法

根据委估对象的实际情况，本次评估办公楼4、5、6层采用收益法。

（一）收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

- 式中 V— 收益价格（元）；
A_i— 未来第 i 年的净收益（元）；
R— 折现率（%）；
t— 未来可获收益的年限（年）。

七、 评估参数确定

（一）收益法参数确定

1. 租金及出租率

根据市场调查，塘沽区办公楼市场租金在 2-3 元/m²·天，本次评估采用租金为 2.5 元/m²·天，出租率确定为 80%。

2. 年总费用

(1) 税费

营业税及城市维护建设、教育费附加为年有效租金毛收入的 5.5%；当地该地区房产税征收办法为扣掉 10-30%账面原值的 1.2%。

(2) 房屋维修费

按房屋装修设备重置成本的 2% 计算。

(3) 保险费

按房屋重置成本的 0.1% 计算

(4) 招租费用

招租费根据租赁代理合同，确定为两个月平均租金。

3. 年纯收益

年纯收益 = 年总收益 - 年总费用

4. 资本化率

资本化率的本质是投资收益率，而收益率的大小与投资项目的风险，包括系统风险和个别风险大小直接相关。对本项目的资本化率，选取安全利率加风险调整值法，即以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率选用一年期存款利率，风险调整值根据评估对象的所在地区的收益情况、房地产平均风险报酬数据、同行业上市公司风险系数和收益情况等共同确定。根据一年期存款利率取 3%，根据委估对象的情况，故办公楼资本化率取 7%。

5. 收益期限

估价对象为框架结构，该建筑物耐用年限为 60 年，委估建筑物均为 2009 年 7 月竣工，建筑物使用期限为 2069 年 7 月；委估房屋所占土地终止使用日期为 2057 年 9 月 27 日，根据孰低原则，本次评估收益终止日期按土地终止日期计算。

6. 出租面积

根据企业提供的说明，委估办公楼 4、5、6 层用于出租，其他未自用。故本次出租面积为 2,475.00 平方米。

7. 收益法评估价值

净收益现值的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^{i-1}}$$

计算得净收益折现值为 24,329,250.00 元。

八、 评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	项目	账面原值	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
----	----	------	------	------	-----	------

合计	127,654,297.55	120,723,048.98	24,329,300.00	-96,270,048.98	-79.74
1 建筑物	71,015,161.66	66,840,880.49	24,453,000.00	-42,387,880.49	-63.42
2 构筑物	56,639,135.89	53,882,168.49		-53,882,168.49	-100.00

建构筑物评估减值原因主要是：评估值仅为办公楼4、5、6、层，办公楼1、2、3层为投资性房地产附属办公用房，不能单独产生收益，其评估价值已经体现在投资性房地产价值中。同理，委估资产中除投资性房地产、办公楼之外的建（构）筑物、管道沟槽均不能单独产生收益，其评估价值已经体现在投资性房地产及办公楼（4、5、6层）价值中。

C. 非流动资产—设备类

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

固定资产—设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	5,697,048.40	6,445,974.00	748,925.60	13.15
车辆	303,508.63	449,791.00	146,282.37	48.20
电子设备	554,093.23	611,354.00	57,260.77	10.33
合计	6,554,650.26	7,507,119.00	952,468.74	14.53

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：1. 设备评估增值，主要是由于企业机器设备计提折旧过快，购置价格多有上涨，导致本次评估增值。2. 车辆评估增值，主要是由于企业部分车辆计提折旧太快，导致本次评估增值。3. 电子设备增值，主要是由于企业电子设备计提折旧过快，导致本次评估增值。

VI、廊坊宝湾

本次评估采用成本法对廊坊宝湾股东全部权益价值进行评估。委估资产账面价值9,526.36万元，负债950.32万元，净资产8,576.04万元。

于评估基准日，委估股东全部权益市场价值评估值为9,137.13万元，评估增值561.09万元，增值率为6.54%。采用成本法确定的评估值主要增减值原因为：（1）车辆评估增值原因：由于近年车辆价格下降速度较快，故评估原值减值，但由于企业确定的折旧年限短于设备的经济寿命，从而导致评估净值增值；（2）电子设备评估减值原因：企业的电子设备主要为电脑及其他办公自动化设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故评估减值；（3）在建工程评估增值：主要原因是在建工程评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。（4）土地使用权评估增值原因：由于近年国家对土地市场的政策相对紧缩，相关的土地制度也在不断地完善及施行，使得土地使用权出让价值一直稳步趋升。同时，随着廊坊市的经济持续发展，土地开发价格上涨，并且政府也在不断完善该市的土地相关政策，导致土地使用权出让价值相应提高。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	2,068.72	2,068.72	0.00	
非流动资产	2	7,457.64	8,018.73	561.09	7.52
其中： 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	21.70	27.34	5.64	25.95
在建工程	6	2,418.41	2,436.68	18.27	0.76
无形资产	7	5,002.14	5,539.32	537.18	10.74
其中：土地使用权	8	5,002.14	5,539.32	537.18	10.74
其他非流动资产	9	15.39	15.39	0.00	
资产总计	10	9,526.36	10,087.45	561.09	5.89
流动负债	11	950.32	950.32	0.00	
非流动负债	12				
负债总计	13	950.32	950.32	0.00	
净资产(所有者权益)	14	8,576.04	9,137.13	561.09	6.54

详细情况见资产评估报告书。

● 评估技术说明：

A. 固定资产-设备类资产

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
车辆	191,400.58	249,608.00	58,207.42	30.41
电子设备	25,635.47	23,745.00	-1,890.47	-7.37
合 计	217,036.05	273,353.00	56,316.95	25.95

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：

1. 车辆评估增值58,207.42元，增值率30.41%：由于近年车辆价格下降速度较快，故评估原值减值，但由于企业确定的折旧年限短于设备的经济寿命，从而导致评估净值增值；
2. 电子设备评估减值1,890.47元，减值率7.37%：企业的电子设备主要为电脑及其他办公自动化设备，受这类资产技术更新速度比较快的特点的影响，目前市场上同类产品的价格普遍低于其购置时的水平，故评估减值。

B. 非流动资产—在建工程

一、 评估范围

列入本次评估范围内的在建工程为在建土建工程，主要包括新建物流园综合楼、10 栋轻钢库房及相关附属工程，账面价值 24,184,090.64 元。该在建土建工程于 2010 年 10 月开工建设，预计 2011 年 12 月竣工。

二、 工程概况

该在建土建工程位于廊坊宝湾国际物流园区，已经取得《建设工程规划许可证》，证号：地字第131001201000012号。证载用地面积173646.5m²，用地性质为工业用地。根据中国建材国际工程有限公司出具的设计规划图，廊坊宝湾国际物流园区技术指标如下表：

技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	173647	
2	可建设用地面积	m ²	173647	
3	建筑总面积	m ²	96401.97	其中仓库面积 86562.88 m ²
4	建筑占地面积	m ²	86653.41	其中仓库面积 84901.12 m ²
5	建筑密度	%	49.9	
6	容积率		1.03	
7	道路广场用地面积	m ²	55744	
8	堆场面积	m ²	3195	
9	绿化面积	m ²	28054.59	
10	绿地率	%	16.16	
11	围墙长度	m	1750	
12	停车位	辆	306	货车 262 辆，小车 44 辆
13	自行车位	辆	200	

建、构筑物明细表

序号	工程名称	数量	层数	檐口高度 (m)	建筑面积 (m ²)	备注
1	综合楼	1	6	22.05	5020.69	在建
2	1#库房	1	1	12	8349.31	(在建) 丙二类
3	2#库房	1	1	12	10255.05	(在建) 丙二类
4	3#库房	1	1	12	9456.45	(在建) 丙二类
5	4#库房	1	1	12	7102.83	(在建) 丙二类
6	5#库房	1	1	12	10255.05	(在建) 丙二类
7	6#库房	1	1	12	9456.45	(在建) 丙二类
8	7#库房	1	1	12	10255.05	(在建) 丙二类
9	8#库房	1	1	12	9456.45	(在建) 丙二类
10	9#库房	1	1	12	6033.73	(在建) 丙二类
11	10#库房	1	1	12	5942.83	(在建) 丙二类
12	办公楼	1	6	21.95	4715.4	缓建
13	门卫	1	1	3	4	在建
14	厕所	3	1	3	45	在建
15	门卫	1	1	3	54	在建
16	合计				96402.29	

三、 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，同时，根据项目周期，本次评估考虑了资本化利息。资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，1-3 年期年利率 6.1%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

对已经计提的资本化利息，本次评估为零。

四、 评估结果

经评估，在建工程账面价值 24,184,090.64 元，评估值为 24,366,839.55 元，增值 182,748.91 元，增值率 0.76%，增值原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。

C. 土地使用权

(一) 评估对象概况

委估土地使用权计 1 宗，使用权面积 173,646.50 平方米，账面价值 50,021,400.00 元。

1. 土地登记状况

待估宗地名称、土地使用者、宗地位置、用途、面积、四至、土地使用权取得方式等土地登记状况详见下表。

估价对象土地登记状况表

	宗地
土地使用权证号	廊开国用(2009)第 114 号
土地使用者	廊坊宝湾国际物流有限公司
宗地位置	廊坊市开发区望京大道北段西侧
登记用途	工业用地
使用权类型	出让
权利终止日期	2059 年 10 月
土地面积 (m ²)	173,646.50
四至范围	东至：望京大道
	南至：纬四道
	西至：经八路
	北至：纬五道

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，土地使用权由出让获得，估价时点未设定他项权利。

3. 土地利用状况

目前地上建筑物为在建，估价对象土地利用状况详见下表：

地上在建工程一览表

序号	项目名称	结构	开工日期	完工日期	建筑面积(m ²)	《国有土地使用
----	------	----	------	------	-----------------------	---------

						证》证号
1	杂费—工程保险费		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
2	杂费—土地配套及其他		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
3	工程勘察设计费		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
4	工程监理费		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
5	宝湾物流园施工图审查费		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
6	工程建筑施工费	框架	2010-10-1	2011-12-30	11,664,733.96	廊开国用（2009）第 114 号
7	杂费—其他零星		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
8	利息资本化		2010-10-1	2011-12-30		廊开国用（2009）第 114 号
合计					11,664,733.96	

（二）评估原则

遵循真实性、科学性、可行性原则，依照国家规定的标准、程序和方法进行评定估算。

（三）价值定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖、供气）及宗地红线内“一平”，估价设定土地开发程度为宗地红线外“七通”及宗地红线内“一平”。

故本次评估价格是指在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，现状利用条件下于上述估价设定的开发程度、工业用途、剩余土地使用年限为 48.62 年的国有出让土地使用权价格。

（四）评估依据

- （1）国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知（国土资发（2008）308 号）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （3）中华人民共和国行业标准 TD《城镇土地估价规程》；
- （4）中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；
- （5）《中华人民共和国土地管理法》；
- （6）国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195 号）
- （7）《国有土地使用权证》（廊开国用（2009）第 114 号）；
- （8）人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

（五）影响地价因素说明

1. 一般因素
 - A、地理位置

河北省，位于东经 113° 04' 至 119° 53'，北纬 36° 01' 至 42° 37'，地处华北，漳河以北，东临渤海北京周边，西为太行山地，北为燕山山地，燕山以北为张北高原，其余为河北平原，面积为 18.47 万平方千米，人口 7000 万，2010 年 GDP2 万亿（位列全国第六位）。全省最高峰小五台山（海拔 2882 米），43% 的平原海拔不到 100 米。东与天津市毗连并紧傍渤海，东南部、南部衔山东、河南两省，西倚太行山与山西省为邻，西北部、北部与内蒙古自治区交界，东北部与辽宁接壤。省会石家庄，省政府驻石家庄市裕华西路。

B、行政区划

省会石家庄市。全省现设石家庄、唐山、秦皇岛、邯郸、邢台、保定、张家口、承德、沧州、廊坊、衡水 11 个地级市。36 个市辖区，22 个县级市，108 个县，6 个自治县。全省共有 1970 个乡镇，50201 个村民委员会。

C、气候

河北属温带季风气候——暖温带、半湿润——半干旱大陆性季风气候，特点是冬季寒冷少雪，夏季炎热多雨；春多风沙，秋高气爽。全省年平均气温在 4~13℃ 之间，一月 -4~2℃，七月 20~27℃，大体西北高东南低，各地的气温年较差、日较差都较大，全年无霜期 110~220 天。全省年平均降水量分布很不均匀，年变率也很大。一般的年平均降水量在 400~800 毫米之间。燕山南麓和太行山东侧迎风坡，形成两个多雨区，张北高原偏处内陆，降水一般不足 400 毫米。

D、经济环境

2010 年，全省生产总值预计达到 20197.09 亿元，同比增长 12% 以上，超过计划目标 3 个百分点，居全国第六；全部财政收入完成 2410.5 亿元，同比增长 19.3%，其中地方一般预算收入完成 1330.8 亿元，同比增长 24.7%，分别超过计划目标 10.3 和 16.3 个百分点；服务业增加值同比增长 13%，高于计划目标 2.5 个百分点；规模以上装备制造业增加值、规模以上高新技术产业增加值分别同比增长 23% 和 25%，均高于计划目标 3.5 个百分点；研发经费支出占全省生产总值的比重为 0.8，与计划目标持平；城镇新增就业人数 67 万人，超计划目标 7 万人；城镇登记失业率为 3.9%，控制在计划目标 4% 以内；城镇居民人均可支配收入 16190 元，同比增长 10%，与计划目标持平；农民人均纯收入 5510 元，同比增长 7%，高于计划目标 1 个百分点；

E、交通环境

河北省是首都北京连接全国各地的交通枢纽。经过多年的建设与发展，河北省已形成了陆、海、空综合交通运输网。境内有 25 条主要干线铁路通过，铁路货物周转量居全国大陆省份第 1 位。有 27 条国家干线公路，公路货物周转量居全国大陆省份第 2 位；高速公路通车里程达 2007 公里，居中国大陆省份第 3 位。河北海运条件十分便利，自南向北，有黄骅港、天津港、唐山港京唐港区、秦皇岛港、以及正在建设中的唐山港曹妃甸港区等较大出海口岸。秦皇岛港年吞吐能力 2 亿吨，是中国大陆第 2 大港；唐山港京唐港区已形成 2 亿吨吞吐能力，唐山港曹妃甸港区已达到 3 亿吨，黄骅港年吞吐量也超过 1 亿吨。其中唐山港、秦

皇岛港位列全国前 8 大海港。石家庄民航现已开通 47 条航线，通达全国 47 个大中城市，并开通了石家庄至香港及俄罗斯等独联体国家的航线。秦皇岛山海关机场开辟 25 条航线，通达全国 27 个城市。邯郸机场于 2007 年建成通航，现已开通大连、上海、杭州、厦门、西安、广州、重庆、海口、呼和浩特、温州等多条航线。唐山三女河机场于 2010 年 7 月 13 日通航，开通了 20 多条航线。北京首都机场、天津国际机场也可为河北利用。

2. 区域因素

廊坊市位于河北省中部偏东，北临京都，东与津门交界，南接沧州，西和古城保定毗连，地处京津两大城市之间，环渤海腹地，素有“京津走廊上的明珠”之称。2005 年，廊坊市辖 2 个市辖区、5 个县、1 个自治县，代管 2 个县级市。即安次区、广阳区、廊坊经济技术开发区、三河市、霸州市、香河县、永清县、固安县、文安县、大城县、大厂回族自治县。

廊坊经济技术开发区地处环渤海经济圈、环京津经济圈的中心，大北京规划圈的腹地，位于京津塘高速公路廊坊出入口处，于 1992 年 6 月 26 日正式开工建设。廊坊经济技术开发区目前已有 1000 多家企业进区，其中包括美国天合集团、德国鲁尔集团、德国西门子、韩国 LG 集团、澳大利亚 BHP 等 15 家世界 500 强企业。投资国涉及美国、日本、法国、德国、瑞典、丹麦、荷兰、韩国、新加坡、澳大利亚等 30 个国家和港澳台地区，初步形成了机械电子、食品、新型建材、轻工纺织、生物制药为主的五大主导产业。

廊坊市地处中纬度地带，属暖温带大陆性季风气候，四季分明。夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥，春季干旱多风沙，秋季秋高气爽，冷热适宜。

2010 年全市地区生产总值实现 1331.1 亿元，增长 12.5%。其中，第一产业增加值 157.4 亿元，增长 2.2%；第二产业增加值 712.3 亿元，增长 13.5%；第三产业增加值 461.4 亿元，增长 14.0%。全市三次产业结构由上年的 11.9:53.9:34.2 调整为 11.8: 53.5: 34.7。财政收入占 GDP 比重达 14.7%，同比提高 2.3 个百分点。“十一五”期间，全市综合实力进一步增强。地区生产总值在 2008 年突破千亿元大关，年均递增 13.0%，比“十五”时期年均增速提高 0.9 个百分点。

3. 个别因素

宗地位置：廊坊市开发区望京大道北段西侧；

土地用途：工业；

土地性质：出让；

宗地面积：173,646.50 m²；

临路条件：东至望京大道、南至纬四道、西至经八路、北至纬五道；

开发程度：开发程度为宗地外“七通”，宗地内场地平整。

（六）评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的宗地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。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点

及评估目的等，最终选择市场比较法及基准地价系数修正法二种方法进行评估，最后根据二种方法的评估结果综合确定评估值。

1. 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

1. 直接比较公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地地区因素条件指数 / 比较案例宗地地区因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

2. 运用市场比较法进行宗地估价应按下列步骤操作：

1) 广泛搜集宗地交易实例；

2) 选取比较实例；

3) 建立价格可比基础；

4) 进行交易情况修正；

5) 进行交易日期修正；

6) 进行区域因素修正；

7) 进行个别因素修正；

8) 求出比准价格。

2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下：

$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K)$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(七) 评估过程

1. 市场比较法

1) 选择比较实例

案例一：

比较实例一：廊坊鑫三圆工贸有限公司用地

土地面积：20,478.00 m²；

成交时间：2011年4月；

成交价格：总价665万元，单价325元/m²；

出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；

开发程度：“七通一平”（“即通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖、供气；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：廊坊开发区芙蓉道北侧、正达实业西侧

比较实例二：廊坊精雕数控机床制造有限公司用地

土地面积：73,334.00 m²；

成交时间：2011年4月；

成交价格：总价2350万元，单价320元/m²；

出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；

开发程度：“七通一平”（“即通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖、供气；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：廊坊经济技术开发区木兰道北，芙蓉道南，华祥路西

比较实例三：廊坊唯度国际物流有限公司用地

土地面积：105,563.00 m²；

成交时间：2011年3月；

成交价格：总价3,420万元，单价324元/m²；

出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；

开发程度：“七通一平”（“即通上水、通下水、通电、通讯、通路、供暖、供气；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：廊坊开发区纬五路南，纬四道北

2) 编制比较因素描述表，见下表。

比较因素	待估土地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价（元/m ² ）	待估	325.00	320.00	324.00
成交价格（万元）	待估	665.00	2,350.00	3,420.00
成交面积（m ² ）	173,646.50	20,478.00	73,334.00	105,563.00
宗地位置	廊坊市开发区望京大道北段西侧	廊坊开发区芙蓉道北侧、正达实业西侧	廊坊经济技术开发区木兰道北，芙蓉道南，华祥路西	廊坊开发区纬五路南，纬四道北

交易期日		2011-3-31	2011-4-2	2011-4-2	2011-3-31
交易形式		挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	产业集聚程度	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高
	交通便捷度	经济开发区交通便利, 临主干道	经济开发区交通便利, 临主干道	经济开发区交通便利, 临主干道	经济开发区交通便利, 临主干道
	区域土地利用方向	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地
	环境状况	经济开发区环境一般, 无重污染企业	经济开发区环境一般, 无重污染企业	经济开发区环境一般, 无重污染企业	经济开发区环境一般, 无重污染企业
个别因素	地势、地耐力	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强
	开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	形状及可利用程度	形状较规则, 对土地利用无不利影响	形状较规则, 对土地利用无不利影响	形状较规则, 对土地利用无不利影响	形状较规则, 对土地利用无不利影响
	宗地临路条件	东至望京大道,南至纬四道,西至经八路,北至纬五道	芙蓉道北侧	木兰道北, 芙蓉道南, 华祥路西	纬五路南, 纬四道北
	土地尚可使用年限	48.62	50.00	50.00	50.00

3) 编制比较因素条件指数表, 见下表。

比较因素		待估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价 (元/m ²)		待估	325.00	320.00	324.00
成交价格 (万元)		待估	665.00	2,350.00	3,420.00
成交面积 (m ²)		173,646.50	20,478.00	73,334.00	105,563.00
宗地位置		廊坊市开发区望京大道北段西侧	廊坊开发区芙蓉道北侧、正达实业西侧	廊坊经济技术开发区木兰道北, 芙蓉道南, 华祥路西	廊坊开发区纬五路南, 纬四道北
交易期日		100	100	100	100
交易形式		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	产业集聚程度	100	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100	100
	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
个别因素	地势、地耐力	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状及可利用程度	100	100	100	100

宗地临路条件	100	99	99	99
土地尚可使用年限	100	100	100	100

4) 编制比较因素修正系数表, 见下表。

比较因素		比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价 (元/m ²)		325.00	320	324.00
成交价格 (万元)		665.00	2,350.00	3,420.00
成交面积 (m ²)		20,478.00	73,334.00	105,563.00
宗地位置		廊坊开发区芙蓉道北侧、正达实业西侧	廊坊经济技术开发区木兰道北, 芙蓉道南, 华祥路西	廊坊开发区纬五路南, 纬四道北
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易形式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	地势、地耐力	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	形状及可利用程度	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/99	100/99	100/99
	土地尚可使用年限	100/100	100/100	100/100
比准价格		328.28	323.23	327.27

5) 比准价格的计算

取修正后交易价格的算术平均值作为比准价格, 即:

$$\text{比准价格} = (328.28 + 323.23 + 327.27) / 3 = 326 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 基准地价系数修正法

基准地价反映的是不同级别不同用途土地的平均地价水平, 区域内的宗地由于各项条件的差异导致宗地的地价存在着差异。因此可以通过对影响宗地地价的各项因素进行分析, 利用基准地价系数修正法求算待估宗地的价格。

A、基准地价内涵

根据《廊坊市城镇土地分等与基准地价标准》, 委估宗地土地级别和基准地价分别为: 工业四级, 地面熟地价为 310 元/平方米。

基准地价定义为: 是指在城市规划区范围内, 某一评估基准日各土地级别或均质区域内, 在现状平均开发程度和平均容积率下, 同一用途的完整土地使用权的平均价格。用地类型按商业、住宅、工业用途区分, 各类土地使用年期均为法定最高出让年限。本次所指工业四级开发程度为: “四通一平” (宗地外即通水、通电、通讯, 通路和宗地内场地平整), 基准地价基准日为 2007 年 1 月 1 日。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

$$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum_k)$$

式中：P_i——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K₁——日期修正系数

K₂——土地使用年期修正系数

K₃——容积率修正系数

Σ_k——影响地价区位状况修正系数之和

B、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于廊坊市开发区望京大道北段西侧，根据《廊坊市土地级别范围及价格》，确定待估宗地出让价标准，具体见表：

待估宗地基准地价表

宗地名称	设定用途	土地级别	出让最低价标准
廊坊宝湾国际物流有限公司	工业	四级	310 元/平方米

C、确定日期修正系数 K₁

根据中国城市地价动态监测网公布的廊坊地价指数，如下图：

地价指数一览表

廊坊地价指数情况一览表					廊坊地价指数情况一览表				
年度	综合	商业	居住	工业	年度	综合	商业	居住	工业
2010	623	955	879	160	2008	592	907	826	165
2009	603	952	842	157	2007	-	-	-	-

2007 年以前地价指数并未公布，根据以上年度地价指数推算，2006 年地价指数应为 170。

则地价日期修正系数=160/170=0.94。

D、确定土地使用权年期修正系数 K₂

$$K_2 = \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{1 - \frac{1}{(1+R)^N}}$$

n 为待估宗地剩余使用年限，待估两宗地土地使用权终止日期均为 2059 年 10 月，故，剩余年限为 48.62 年。

N 为法定最高出让年限，本次取 50 年

R 为土地还原率，据《城镇土地估价规程》，土地还原利率至少应高于 5 年期存款利率（2011 年 2 月为 5.0%），据评估人员经验，土地不同于其他商品，具有明显的稀缺性和垄断性，其开发风险程度在各行业中相对较低，尤其是工业用地，国内各地的土地还原利率一般与土地开发周期相应的贷款利率相近并略高，2011 年 3 月的一年期贷款利率为 6.06%，本次

评估土地还原率取整为 7%。

经计算，年期修正系数为 K_2 取 0.9966。

E、确定容积率修正系数 K_3

委估宗地用途为工业用地，不进行容积率修正，故容积率修正系数取 1.00。

F、确定区域因素及个别因素修正系数 Σ_k

将影响评估对象的各因素条件，对照《工业用地基准地价修正因素说明表》确定影响程度的档次，对照《工业用地基准地价修正因素系数表》对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数。

工业用地基准地价修正因素说明表

工业用地	优	较优	一般	较劣	劣
内部交通便捷度	优	较优	一般	较劣	劣
集聚效应	优	较优	一般	较劣	劣
工厂与原料地、市场配合	优	较优	一般	较劣	劣
环境质量优劣状况	优	较优	一般	较劣	劣
区域公共设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
区域土地利用限制	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制
区域道路级别	交通型主干道	混合型主干道	次干道	支路	巷道
地质状况与地基承载力	优	较优	一般	较劣	劣
宗地自然灾害危害程度	无	较弱	中等	较强	强
宗地临路宽度	长边均临路	长、短边临路	短边临路	部分短边临路	不临路
宗地临路条件	四侧临路	三侧临路	二侧临路	一侧临路	不临路
宗地面积	适中	较大	过大	较小	过小
宗地形状	矩形	近似矩形	有一定影响	不规则	很不规则
供水保证度	100%	90—100%	80—90%	60—80%	小于 60%
供电保证率	100%	80—100%	70—80%	60—70%	小于 60%
基础设施	完善	较完善	一般	较不完善	不完善

工业用地基准地价修正因素系数表

工业用地	优	较优	一般	较劣	劣
内部交通便捷度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
集聚效应	3.0	1.5	0.0	-1.0	-2.0
工厂与原料地、市场配合	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
环境质量优劣状况	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
区域公共设施完善度	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
区域土地利用限制	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
区域道路级别	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0

地质状况与地基承载力	2.0	1.0	0.0	-1.0	-2.0
宗地自然灾害危害程度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
宗地临路宽度	3.0	1.5	0.0	-1.0	-2.0
宗地临路条件	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
宗地面积	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
宗地形状	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
供水保证度	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0
供电保证率	2.0	1.0	0.0	-1.5	-3.0
基础设施	1.0	0.5	0.0	-0.5	-1.0

估价对象区位条件及区位修正系数表

工业用地	区位条件说明	优劣度	修正系数
内部交通便捷度	一般	一般	0.0
集聚效应	较好	较优	1.5
工厂与原料地、市场配合	较差	较劣	-0.5
环境质量优劣状况	一般	一般	0.0
区域公共设施完善度	不完善	劣	-2.0
区域土地利用限制	有较大限制	较劣	-0.5
区域道路级别	次干道	一般	0.0
地质状况与地基承载力	较差	较劣	-1.0
宗地自然灾害危害程度	中等	一般	0.0
宗地临路宽度	短边临路	一般	0.0
宗地临路条件	四侧临路	优	1.0
宗地面积	过大	一般	0.0
宗地形状	矩形	较优	0.0
供水保证度	90—100%	较优	0.5
供电保证率	80—100%	较优	1.0
基础设施	较完善	较优	0.5
合计			0.5

G、土地开发程度修正系数的确定

委估宗地土地开发程度为“四通一平”，相应基准地价的开发程度为“七通一平”，故需进行开发程度修正，根据廊坊市城市基础设施配套费收费标准批复：“非住宅建设项目，按建设项目新建或扩大面积部分每建筑平方米收取 43.2 元”，开发程度按照七通考虑，即每通约为 6.33 元/m²。

待估宗地开发程度修正=6.33×3≈19 元/m²。

H、宗地熟地价的确定

宗地地面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数+开发程度修正

$$= 310.00 \times 0.94 \times 0.996 \times 1.005 \times 1 + 19$$

$$= 311.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3. 评估单价确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地分别采用了市场比较法和基准地价系数修正法试算了待估宗地地价，二种方法之间测算结果差异不大。故取二种方法的算术平均值作为待估宗地地价，即：

$$\text{评估单价} = (326.00 + 311.00) / 2 = 319.00 \text{ 元/m}^2。$$

$$\text{评估价值} = 319 \times 173,646.50 = 55,393,200.00 \text{ 元(取整)}$$

则待估宗地在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，设定开发程度为：“七通一平”、现状利用条件下、工业用途、剩余土地使用年限为 48.62 年的土地使用权价格为 55,393,200.00 元。

(八) 评估结论及分析

于评估基准日 2011 年 3 月 31 日，被评估单位土地使用权评估结果如下：

金额单位：元

土地权证编号	面积(m ²)	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
廊开国用(2009)第114号	173,646.50	50,021,400.00	55,393,200.00	5,371,800.00	10.74

增值主要原因：由于近年国家对土地市场的政策相对紧缩，相关的土地制度也在不断地完善及施行，使得土地使用权出让价值一直稳步趋升。同时，随着廊坊市的经济持续发展，土地开发价格上涨，并且政府也在不断完善该市的土地相关政策，导致土地使用权出让价值相应提高。

VII、明江物流

本次评估采用成本法对明江物流股东全部权益价值进行评估。明江物流经审计后资产账面价值为17,548.72万元，负债为7,022.30万元，净资产为10,526.42万元。

采用成本法确定的明江物流股东全部权益评估价值为12,313.54万元，比审计后账面净资产增值1,787.12万元，增值率为16.98%。增减值原因为：

1. 固定资产评估减值。企业的固定资产主要为电子设备，主要由于电子设备更新速度较快，其市场价格有所下降，导致本次评估减值。2. 在建工程评估增值，主要原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。3. 土地使用权评估增值，由于近年国家对土地市场的政策相对紧缩，相关的土地制度也在不断地完善及施行，使得土地使用权出让价值一直稳步趋升。同时，随着上海市的经济持续发展，土地开发价格上涨，并且政府也在不断完善该市的土地相关政策，导致土地使用权出让价值相应提高。

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

流动资产	1	6,742.54	6,742.54	0.00	
非流动资产	2	10,806.18	12,593.30	1,787.12	16.54
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.93	0.93	0.00	-0.14
在建工程	6	2,471.01	2,528.12	57.11	2.31
无形资产	7	8,334.24	10,064.25	1,730.01	20.76
其中：土地使用权	8	8,334.24	10,064.25	1,730.01	20.76
其他非流动资产	9	0.00	0.00	0.00	
资产总计	10	17,548.72	19,335.84	1,787.12	10.18
流动负债	11	5,090.35	5,090.35	0.00	
非流动负债	12	1,931.95	1,931.95	0.00	
负债总计	13	7,022.30	7,022.30	0.00	
净资产(所有者权益)	14	10,526.42	12,313.54	1,787.12	16.98

● 评估技术说明：

A. 固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备				
车辆				
电子设备	9,272.77	9,260.00	-12.77	-0.14
合计	9,272.77	9,260.00	-12.77	-0.14

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：电子设备评估减值，主要由于电子设备更新速度较快，其市场价格有所下降，导致本次评估减值。

B. 非流动资产-在建工程

一、 评估范围

列入本次评估范围内的在建工程为在建土建工程，账面价值 24,710,118.12 元。

二、 产权状况

委估在建工程已经取得《建设工程规划许可证》，证号：建字第沪松建（2011）FA31011720110494号，位于松江区小昆山镇蒸公路以南、昆港公路以东。规划建筑面积 117728.67m²（含地下建筑面积140m²）。所占宗地《国有土地使用证》证号沪房地松字（2008）第014151号、沪房地松字（2010）第012326号，土地使用权人：明江（上海）国际物流有限公司，用途：工业，性质：出让。

被评估企业未能提供该在建工程的《施工许可证》。

三、 在建工程概况介绍

在建明江物流园拟于2010年3月开工建设，预计2012年3月竣工。根据中国建材国际工程有限公司出具的设计规划图，明江（上海）国际物流园区技术指标如下表：

技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	213,868.00	一期 150 亩，二期 170.8 亩
2	可建设用地面积	m ²	213,868.00	
3	建筑总面积	m ²	123,115.40	其中仓库面积 117993 m ²
4	建筑占地面积	m ²	116,995.40	其中仓库面积 115793 m ²
5	建筑密度	%	54.70	
6	容积率		1.13	仓库按两层计算
7	月台面积	m ²	10,100.00	
8	道路广场用地面积	m ²	56,283.00	
9	绿化面积	m ²	24,769.00	
10	绿地率	%	11.58	
11	围墙长度	m	1,847.00	
12	停车位	辆	359.00	货车 311 辆，小车 48 辆
13	自行车停车位	辆	600.00	
以上技术统计不包括预留高层写字楼在内				

拟建建、构筑物明细表

序号	建筑物名称	数量	层数	檐高	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	1#库	1	1	12	14,901.00	15,201.00
2	2#库	1	1	12	15,842.00	16,142.00
3	3#库	1	1	12	4,721.00	4,821.00
4	4#库	1	1	12	11,226.00	11,426.00
5	5#库	1	1	12	17,731.00	18,031.00
6	6#库	1	1	12	11,226.00	11,426.00
7	7#库	1	1	12	17,731.00	18,031.00
8	8#	1	1	12	7,203.00	7,403.00
9	9#库	1	1	12	15,212.00	15,512.00
10	办公楼	1	6	24	588.00	3,528.00
11	综合楼	1	3	10	490	1470
12	门卫房	2	1	5	60	60
13	岗亭	1	1	5	14.4	14.4

14	厕所	2	1	5	50	50
合计					116,995.40	123,115.40
15	预留高层	1.00	16.00	60.40	1,470.00	16,593.00

四、 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，同时，根据项目周期，本次评估考虑了资本化利息。资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，1-3 年期年利率 6.1%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

五、 评估结果

本次在建工程账面值为 24,710,118.12 元，经核实，其中 235,064.20 元为借款费用，其余费用均为工程款及相关专业费用，即 24,475,053.92 元，本次估值以此为基础测算其在本工程的评估值。

该土建工程于 2010 年 3 月开工，2012 年 3 月完工，截止评估基准日已发生 1.08 年，本次估值以其核实后的工程款 24,475,053.92 元为基础，考虑适当的资金成本及施工利润，进而确定其评估值，即：

$$24,475,053.92 \times 1.08 / 2 \times 6.10\% + 24,475,053.92 = 25,281,262.20 \text{ 元。}$$

经评估，在建工程的评估值为 25,281,262.20 元，增值 571,144.08 元，增值率 2.31%，增值原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。

C. 土地使用权

(一) 评估对象概况

委估土地使用权计 2 宗，使用权面积合计 213,861.00 平方米，账面价值合计 83,342,445.00 元。

2. 土地登记状况

待估宗地名称、土地使用者、宗地位置、用途、面积、四至、土地使用权取得方式等土地登记状况详见下表。

估价对象土地登记状况表

	宗地 1	宗地 2
土地使用权证号	沪房地松字(2008)第 014151 号	沪房地松字(2010)第 012326 号
土地使用者	明江(上海)国际物流有限公司	明江(上海)国际物流有限公司
宗地位置	上海市松江区小昆山镇昆西村 1 号	上海市松江区小昆山镇昆西村 1 号
登记用途	工业用地	工业用地
使用权类型	出让	出让
权利终止日期	2057 年 12 月	2059 年 12 月

土地面积 (m ²)	99,966.00	113,895.00
四至范围	东至：同三国道 (A30 高速公路)	东至：同三国道
	南至：沪杭铁路	南至：DK-06-005 号地块
	西至：松昆公路	西至：昆港公路
	北至：DK-06-005-1 号地块	北至：松蒸公路

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，土地使用权由出让获得，估价时点未设定他项权利。

3. 土地利用状况

目前地上建筑物为在建，土地利用状况详见下表：

技术经济指标

序号	名称	单位	数量	备注
1	总用地面积	m ²	213,868.00	一期 150 亩，二期 170.8 亩
2	可建设用地面积	m ²	213,868.00	
3	建筑总面积	m ²	123,115.40	其中仓库面积 117993 m ²
4	建筑占地面积	m ²	116,995.40	其中仓库面积 115793 m ²
5	建筑密度	%	54.70	
6	容积率		1.13	仓库按两层计算
7	月台面积	m ²	10,100.00	
8	道路广场用地面积	m ²	56,283.00	
9	绿化面积	m ²	24,769.00	
10	绿地率	%	11.58	
11	围墙长度	m	1,847.00	
12	停车位	辆	359.00	货车 311 辆，小车 48 辆
13	自行车停车位	辆	600.00	
以上技术统计不包括预留高层写字楼在内				

拟建建、构筑物明细表

序号	建筑物名称	数量	层数	檐高	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	1#库	1	1	12	14,901.00	15,201.00
2	2#库	1	1	12	15,842.00	16,142.00
3	3#库	1	1	12	4,721.00	4,821.00
4	4#库	1	1	12	11,226.00	11,426.00
5	5#库	1	1	12	17,731.00	18,031.00
6	6#库	1	1	12	11,226.00	11,426.00
7	7#库	1	1	12	17,731.00	18,031.00
8	8#	1	1	12	7,203.00	7,403.00
9	9#库	1	1	12	15,212.00	15,512.00
10	办公楼	1	6	24	588.00	3,528.00
11	综合楼	1	3	10	490	1470
12	门卫房	2	1	5	60	60
13	岗亭	1	1	5	14.4	14.4
14	厕所	2	1	5	50	50

合计					116,995.40	123,115.40
15	预留高层	1.00	16.00	60.40	1,470.00	16,593.00

(二) 评估原则

遵循真实性、科学性、可行性原则，依照国家规定的标准、程序和方法进行评定估算。

(三) 价值定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场勘察，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“七通”（即道路、供水、供电、通讯、煤气（天然气）、排雨水、排污水）及宗地红线内“一平”，估价设定土地开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内“一平”。

故本次评估价格是指在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，现状利用条件下于上述估价设定的开发程度、工业用途、相应剩余土地使用年限的国有出让土地使用权价格。

(四) 评估依据

- (1) 国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知（国土资发〔2008〕308 号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 中华人民共和国行业标准 TD《城镇土地估价规程》；
- (4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (6) 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发〔2002〕195 号）
- (7) 《国有土地使用权证》（沪房地松字〔2008〕第 014151 号；沪房地松字〔2010〕第 012326 号）；
- (8) 人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

(五) 影响地价因素说明

1. 一般因素

A、地理位置

上海位于北纬 31 度 14 分，东经 121 度 29 分，地处太平洋西岸，亚洲大陆东沿，长江三角洲前缘，东濒东海，南临杭州湾，西接江苏、浙江两省，北界长江入海口，长江与东海在此连接。上海正当我国南北弧形海岸线中部，交通便利，腹地广阔，地理位置优越，是一个良好的江海港口。

B、行政区划

2009 年，上海有 17 个区、1 个县，共 109 个镇，2 个乡，99 个街道办事处，3661 个居民委员会和 1704 个村民委员会。上海全市土地面积为 6340.5 平方公里，占全国总面积的 0.06%。境内辖有崇明、长兴、横沙 3 个岛屿，崇明岛是我国的第三大岛。上海境内除西南部有少数丘陵山脉外，为坦荡低平的平原，是长江三角洲冲积平原的一部分，平均海拔高度 4 米左右。陆地地势总体呈现由东向西低微倾斜。大金山为上海境内最高点，海拔高度 103.4 米。

C、气候

上海属北亚热带季风性气候，四季分明，日照充分，雨量充沛。上海气候温和湿润，春秋较短，冬夏较长。2009年，全市平均气温17.8℃，日照1506.5小时，降水量1457.9毫米。全年60%以上的雨量集中在5月至9月的汛期。

D、经济环境

2009年，面对国际金融危机冲击和自身发展转型的双重考验，上海经济实现了持续回升。全市实现生产总值14900.93亿元，按可比口径计算，比上年增长8.2%。按常住人口和当年汇率折算的上海人均生产总值，1990年首次突破1000美元，1995年跃上2000美元台阶，2008年又跨越1万美元台阶，2009年，全市人均生产总值达到11451美元，相当于世界上中等发达国家或地区的水平。

上海把结构调整作为主攻方向，加快推进经济发展方式的转变。从产业结构看：2009年，三次产业的比例关系为0.7：39.9：59.4，第三产业比重比上年提高3.4个百分点，已连续11年保持在50%以上。从就业结构看：2009年末，全市从业人员1057.79万人，比上年末增加4.55万人。其中第三产业从业人员比重比上年提高1.6个百分点。从投资结构看，城市基础设施建设投资保持快速增长。2009年，固定资产投资完成5273.33亿元，比上年增长9.2%。其中，城市基础设施建设完成投资2113.45亿元，增长21.9%。在投资总额中，外商及港澳台投资617.9亿元，比上年下降17.4%。从所有制结构看，非公有制经济加快发展。全年非公有制经济完成增加值7224.76亿元，占生产总值的比重达48.5%，比上年提高0.7个百分点。

E、交通环境

铁路

经过上海境内的主要客运铁路线有两条即北端的沪宁线（京沪线的一段）和南端的沪杭线。大部分沪宁线列车停靠铁路上海站，沪杭线停靠铁路上海南站。铁路上海西站现已改造完毕并于2010年7月1日投入使用，新的上海西站将和铁路上海站一起成为沪宁城际铁路上的主要站点。铁路上海虹桥站则将承担京沪高速铁路、沪杭客运专线（沪昆客运专线上海段）、沪杭磁悬浮、沪广高速铁路、规划中的沪湖城际铁路的终点以及沪宁城际铁路上海段的另外一个的终点。未来将建浦东火车站。

公交

上海的城市交通系统非常发达。公共汽车线路数量1000多条，营运车辆1.8万多辆，日均客运量约780万人次，承担着65%的市域公共客运量，是世界上线路最多的城市之一。出租汽车是城市公共交通的重要组成部分。全行业日均客运量逾300万人次，约占上海客运总量的25%。

水上交通

宝山地处黄浦江与长江交汇处，内河网状分布，四通八达，水上交通极为便捷。

2. 区域因素

松江区位于长江三角洲内上海市西南部，北纬31度，东经121度45分，在黄浦江中上

游，区内沪杭高铁、沪杭高速公路（G60 沪昆高速）、沪青平高速公路（G50 沪渝高速）、同三国道（G1501 上海绕城高速）、嘉金高速（G15 沈海高速）、机场高速（S32 申嘉湖高速）等干线形成了纵横交错的道路交通网，是上海连接整个长三角、辐射长江流域的核心区域，轻轨 9 号线一期、二期的顺利运营也缩短了松江与市区的距离，松江正日益成为上海西南的重要门户。

松江区总面积 604.67 平方公里，占上海市总面积的 9.5%，整个区域南宽北窄，南北长约 24 公里，东西宽约 25 公里，略呈梯形，其中陆地面积占 87.91%，水域面积占 12.09%。

松江区属北亚热带季风气候，温和湿润，四季分明。2010 年，全年平均气温 17.1℃，比常年偏高 1.5℃；日照时数 1782.4 小时，比常年偏少 65.9 小时；降水量 1257.6 毫米，比常年偏多 91.5 毫米。极端最高气温 39.6℃，极端最低气温零下 6.6℃。

松江区辖有 11 个镇、4 个街道、1 个园区。全区有 153 个居委会，107 个村委会，拥有国家级出口加工区和市级工业区，是“十二五”期间上海战略目标向郊区转移的发展重心。

2010 年全区第一产业完成投资 0.66 亿元，比上年增长 80.7%；第二产业完成投资 63.92 亿元，增长 3.5%，其中完成工业投资 63.92 亿元，增长 3.9%；第三产业完成投资 175.57 亿元，增长 7.2%。三次产业的投资比例为 0.3：26.6：73.1，第三产业投资比重比上年提高 0.6 个百分点。

小昆山镇位于上海松江中心城区的西北部，距上海人民广场 38 公里。2001 年 1 月大港镇并入后重建小昆山镇。2002 年 6 月撤销小昆山镇建立“上海松江科技园区”。现有 8 个村民委员会和 5 个居民委员会，6660 户，19050 人；人口密度为每平方公里 629 人，全镇疆域总面积为 48.7 平方公里。

小昆山镇小昆山生活配套区位于长江三角洲冲积平原，是在长江三角洲古太湖基础上发育而形成的湖泽平原，地面高程约为 3.5 米，地势非常平坦，地块内只有小昆山一座岩基残丘。小昆山海拔 54.3 米，周长 1.5 公里，山地面积约 500 亩。

高科技园区位于松江新城西边，北揽佘山国家旅游风景区，东临松江大学城，西南部有黄浦江上游河流泖河。园区距上海虹桥机场约 22 公里，距上海市区约 30 公里，距金山国际集装箱码头约 35 公里，距吴淞港口约 50 公里，有数条道路与之相连，具有良好的交通的区位。

3. 个别因素

宗地位置：上海市松江区小昆山镇昆西村 1 号；

土地用途：工业；

土地性质：出让；

宗地面积：113,895.00 m²；

临路条件：东至同三国道、南至 DK-06-005 号地块、西至昆港公路、北至松蒸公路；

开发程度：开发程度为宗地外“五通”，宗地内场地平整。

（六）评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的宗地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。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，最终选择市场比较法及基准地价系数修正法二种方法进行评估，最后根据二种方法的评估结果综合确定评估值。

1. 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

1. 直接比较公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

2. 运用市场比较法进行宗地估价应按下列步骤操作：

1) 广泛搜集宗地交易实例；

2) 选取比较实例；

3) 建立价格可比基础；

4) 进行交易情况修正；

5) 进行交易日期修正；

6) 进行区域因素修正；

7) 进行个别因素修正；

8) 求出比准价格。

2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下：

$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum \kappa) + \text{开发程度修正}$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

ΣK ——影响地价的区域因素、个别因素修正系数之和

(七) 评估过程-以宗地 2 为案例

1. 市场比较法

1) 选择比较实例

案例一：

比较实例一：上海昆川实业发展有限公司用地

土地面积：40,298 m²；

成交时间：2010 年 11 月；

成交价格：总价 1925 万元，单价 478 元/m²；

出让年限：工业 50 年；出让方式：挂牌；

开发程度：“五通一平”（“道路、供水、供电、通讯、排水；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：松江区小昆山镇 6 号河西

比较实例二：上海永耐科技有限公司用地

土地面积：18,015 m²；

成交时间：2010 年 12 月；

成交价格：总价 790 万元，单价 439 元/m²；

出让年限：工业 50 年；出让方式：挂牌；

开发程度：“五通一平”（“道路、供水、供电、通讯、排水；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：上海市松江区东至 A5 高速公路，南至空地，西至空地，北至柳亭路

比较实例三：上海松江恩诺物流有限公司用地

土地面积：26603 m²；

成交时间：2010 年 5 月；

成交价格：总价 1240 万元，单价 466 元/m²；

出让年限：工业 50 年；出让方式：挂牌；

开发程度：“五通一平”（“道路、供水、供电、通讯、排水；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：上海市松江区工业区出口加工区 B 区 6-3A 号地块

2) 编制比较因素描述表，见下表。

比较因素	待估土地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价（元/m ² ）	待估	478	439	466
成交价格（万元）	待估	1,925	790	1,240
成交面积（m ² ）	113,895	40,298	18,015	26,603
宗地位置	上海市松江区小昆山镇昆西村 1 号	松江区小昆山镇 6 号河西	上海市松江区东至 A5 高速公路，南至空地，西至空	上海市松江区工业区出口加工区 B 区 6-3A 号地块

				地，北至柳亭路	
交易期日		2011-3-31	2010-11-19	2010-12-6	2010-5-31
交易形式		挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因素	产业集聚程度	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高
	交通便捷度	经济开发区交通便利，临主干道	经济开发区交通便利，临主干道	经济开发区交通便利，临主干道	经济开发区交通便利，临主干道
	区域土地利用方向	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地
	环境状况	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业
个别因素	地势、地耐力	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强
	开发程度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	形状及可利用程度	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响
	宗地临路条件	东至同三国道，西至昆港公路，北至松蒸公路	东至规划路、南、西、北至空地	东至 A5 高速公路、北至柳亭路	四至均为园内规划路
	土地尚可使用年限	48.78	50.00	50.00	50.00

3) 编制比较因素条件指数表，见下表。

比较因素	待估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价 (元/m ²)	待估	478	439	466
成交价格 (万元)	待估	1,925	790	1,240
成交面积 (m ²)	113,895	40,298	18,015	26,603
宗地位置	上海市松江区小昆山镇昆西村 1 号	松江区小昆山镇 6 号河西	上海市松江区东至 A5 高速公路，南至空地，西至空地，北至柳亭路	上海市松江区工业区出口加工区 B 区 6-3A 号地块
交易期日	100	100	100	99
交易形式	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
区域因素	产业集聚程度	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100

素	区域土地利用方向	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
个别因素	地势、地耐力	100	100	100	100
	开发程度	100	100	100	100
	形状及可利用程度	100	100	100	100
	宗地临路条件	100	98	100	99
	土地尚可使用年限	100	100	100	100

4) 编制比较因素修正系数表, 见下表。

比较因素		比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价 (元/m ²)		478	439	466
成交价格 (万元)		1,925	790	1,240
成交面积 (m ²)		40,298	18,015	26,603
宗地位置		松江区小昆山镇6号河西	上海市松江区东至A5高速公路, 南至空地, 西至空地, 北至柳亭路	上海市松江区工业区出口加工区B区6-3A号地块
交易期日		100/100	100/100	100/99
交易形式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100	100/100
个别因素	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/100	100/100	100/100	100/100
	100/98	100/100	100/99	100/99
	100/100	100/100	100/100	100/100
比准价格		487.76	439.00	475.46

5) 比准价格的计算

取修正后交易价格的算术平均值作为比准价格, 即:

$$\text{比准价格} = (487.76 + 439.00 + 475.46) / 3 = 467 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 基准地价系数修正法

基准地价反映的是不同级别不同用途土地的平均地价水平, 区域内的宗地由于各项条件的差异导致宗地的地价存在着差异。因此可以通过对影响宗地地价的各项因素进行分析, 利用基准地价系数修正法求算待估宗地的价格。

A、基准地价内涵

基准地价定义为: 是指在城市规划区范围内, 某一评估基准日各土地级别或均质区域内,

在现状平均开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。用地类型按商业、住宅、工业用途区分，各类土地使用年期均为法定最高出让年限。本次所指工业八级开发程度为：“五通一平”（宗地外即通水、通电、通讯，通路和宗地内场地平整）。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum \kappa) + \text{开发程度修正}$$

式中：P_i——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K₁——日期修正系数

K₂——土地使用年期修正系数

K₃——容积率修正系数

∑κ——影响地价的区域因素、个别因素修正系数之和

B、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于上海市松江区小昆山镇昆西村1号，根据2003年6月30日实施的《上海市基准地价土地级别价格》，委估宗地土地级别和基准地价分别为：工业用地八级，地面熟地价为250元/平方米。而2007年1月1日实施的《全国工业用地出让最低价标准》土地级别为：上海松江区工业用地为全国七级，地面熟地价为288元/平方米，故该基准地价因颁发时间过早，价格过低，已不再适用，本次评估将根据《全国工业用地出让最低价标准》对该基准地价进行调整。

2003年《上海市基准地价土地级别价格》中规定松江区最低地价为工业九级195元/平方米，该地价在《全国工业用地出让最低价标准》中已调整至288元/平方米，而委估宗地为工业八级，地价为250元/平方米，则根据比例换算，该地价应调整至369元/平方米。

C、确定日期修正系数 K₁

根据中国城市地价动态监测网公布的上海地价指数，如下图：

地价指数一览表

上海地价指数情况一览表					上海地价指数情况一览表				
年度	综合	商业	居住	工业	年度	综合	商业	居住	工业
2010	179	201	209	121	2006	124	143	137	101
2009	151	1299	173	-33	2005	124	141	142	101

《全国工业用地出让最低价标准》基准日为2007年1月1日，由上图可知2006年工业用地地价指数为101；2010年工业用地指数为121。可测算日期修正系数=121/101=1.20。

D、确定土地使用权年期修正系数 K₂

$$K_2 = \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{1 - \frac{1}{(1+R)^N}}$$

n 为待估宗地剩余使用年限，待估宗地土地使用权终止日期为 2059 年 12 月 30 日，故剩余年限为 48.78 年。

N 为法定最高出让年限，取 50 年

R 为土地还原率，据《城镇土地估价规程》，土地还原利率至少应高于 5 年期存款利率（2011 年 2 月为 5.0%），据评估人员经验，土地不同于其他商品，具有明显的稀缺性和垄断性，其开发风险程度在各行业中相对较低，尤其是工业用地，国内各地的土地还原利率一般与土地开发周期相应的贷款利率相近并略高，2011 年 2 月的一年期贷款利率为 6.06%，本次评估土地还原率取整为 7%。

经计算，年期修正系数为 K_2 取 0.9970。

E、确定容积率修正系数 K_3

委估宗地用途为工业用地，不进行容积率修正，故容积率修正系数取 1.00。

F、确定区域因素及个别因素修正系数 ΣK

将影响评估对象的各因素条件，对照《工业用地基准地价修正因素说明表》确定影响程度的档次，对照《工业用地基准地价修正因素系数表》对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数。

工业用地基准地价修正因素说明表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

工业用地基准地价修正因素系数表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

估价对象区位条件及区位修正系数表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

G、土地开发程度修正系数的确定

委估宗地土地开发程度为“五通一平”，相应基准地价的开发程度为“七通一平”，需要进行开发程度修正，经评估人员调查，当地土地开发费用每通约为 20 元/m²，故二通修正为 40 元/m²。

H、宗地熟地价的确定

宗地地面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数+开发程度修正
=369.00 ×1.20×0.9970×0.990×1+40=476.00（元/m²）

3. 评估价值确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地分别采用了市场比较法和基准地价系数修正法试算了待估宗地地价，二种方法之间测算结果差异不大。故取二种方法的算术平均值作为待估宗地地价，即：

宗地 2 评估单价=(467.00+476.00)/2=472.00 元/m²。

宗地 2 评估价值=472.00×113,895.00=53,758,400.00 元(取整)

同理，宗地 1 评估单价=469 元/m²，评估价值=46,884,100.00 元(取整)

评估价值合计为 100,642,500.00 元。

则待估宗地在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，设定开发程度为：“七通一平”、现状利用条件下、工业用途、相应剩余使用年限的国有出让土地使用权价格为 100,642,500.00

元。

（八）评估结论及分析

于评估基准日 2011 年 3 月 31 日，被评估单位土地使用权评估结果如下：

金额单位：元

土地权证编号	面积 (m ²)	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
沪房地松字(2008)第 014151号	113,895.00	51,618,445.00	53,758,400.00	2,139,955.00	4.15
沪房地松字(2010)第 012326号	99,966.00	31,724,000.00	46,884,100.00	15,160,100.00	47.79
合计	213,861.00	83,342,445.00	100,642,500.00	17,300,055.00	20.76

增值主要原因：由于近年国家对土地市场的政策相对紧缩，相关的土地制度也在不断地完善及施行，使得土地使用权出让价值一直稳步趋升。同时，随着上海市的经济持续发展，土地开发价格上涨，并且政府也在不断完善该市的土地相关政策，导致土地使用权出让价值相应提高

VIII、新都宝湾

本次评估采用成本法对新都宝湾股东全部权益价值进行评估。新都宝湾经审计后资产账面价值为20,801.78万元，负债为15,379.56万元，净资产为5,422.22万元。

在持续经营的假设条件下，新都宝湾股东全部权益评估价值为6,197.08万元，比审计后账面净资产增值774.86万元，增值率为14.29%。增值主要是房地产评估增值，由于房屋建筑物建成年代较早，地处物流仓储核心区域，周围房地产市场价格较前几年有较大增长，故致使评估增值较大。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目			账面净值	评估价值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产		1	3,317.72	3,318.38	0.66	0.02
非流动资产		2	17,484.06	18,258.26	774.20	4.43
其中：	长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
	投资性房地产	4	9,013.38	17,624.43	8,611.05	95.54
	固定资产	5	5,250.80	450.54	-4,800.26	-91.42
	在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
	无形资产	7	3,036.59	0.00	-3,036.59	-100.00
	其中：土地使用权	8	3,036.59	0.00	-3,036.59	-100.00

其他非流动资产	9	183.28	183.28	0.00	
资产总计	10	20,801.78	21,576.64	774.86	3.72
流动负债	11	11,992.69	11,992.69	0.00	
非流动负债	12	3,386.87	3,386.87	0.00	
负债总计	13	15,379.56	15,379.56	0.00	
净资产(所有者权益)	14	5,422.22	6,197.08	774.86	14.29

评估技术说明:

A. 投资性房地产

一、 评估范围

纳入本次评估范围的投资性房地产账面原值 94,129,847.16 元, 帐面净值为 90,133,842.67 元。房屋的建筑面积总共为 71,792.13 平方米, 位于成都市新都物流中心顺运路 5 号, 用于出租。

二、 产权状况

纳入本次评估范围的投资性房地产共 16 项, 已取得土地出让合同, 《房屋所有权证》和《土地使用权证》正在办理。在评估基准日及报告提交日, 委估房地产用于出租, 房地产权人为成都新都宝湾国际物流有限公司。

目前委估房产大部分已经出租, 租期一般为 1-3 年左右, 个别租期为 5 年或 8 年。仓库的平均租金为 X 元/天·m², 办公室的平均租金为 X 元/天·m²。

仓库出租情况统计表

序号	客户	租用名称	租赁面积	单价(元/日/m ²)	起始期	结束期
1	成都神州数码有限公司	1#	2,255.97	X	2009-9-28	2011-9-27
2	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	1#	1,503.98	X	2010-2-1	2013-1-31
3	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	1#	3,007.96	X	2010-4-19	2013-4-18
4	江苏悦达摩比斯贸易有 限公司	1#	3,007.96	X	2009-12-20	2014-12-19
5	成都润宝物流有限公司	2#	11,928.57	X	2009-12-18	2014-12-17
6	成都润宝物流有限公司	3#	10,502.82	X	2009-12-18	2014-12-17
7	上海祥宇物流有限公司	3#	599.50	X	2010-10-26	2011-10-25
8	四川省杜臣物流有限公 司	4#	8,312.10	X	2009-8-1	2017-3-31
9	重庆顶通物流有限公司 成都分公司	5#	11,928.57	X	2009-11-1	2014-10-31
10	北京现代摩比斯汽车配 件有限公司	6#	1,697.75	X	2010-11-18	2012-12-31

11	北京现代摩比斯汽车配件有限公司	6#	4,243.80	X	2010-1-1	2012-12-31
12	深圳新科安达后勤保障有限公司成都分公司	6#	6,216.65	X	2010-3-1	2013-2-28
	仓库小计		65,205.63	X		
13	四川香万里酒业有限公司	101	148.00	X	2010-11-7	2011-11-6
14	四川省杜臣物流有限公司成都分公司	102	64.00	X	2010-12-17	2011-12-16
15	重庆顶通物流有限公司成都分公司	103、104、106、107	262.09	X	2009-11-1	2014-10-31
16	深圳新科安达后勤保障有限公司成都分公司	402	232.00	X	2010-3-1	2013-2-28
17	四川鑫玉树物流有限公司	406	31.68	X	2010-12-8	2011-12-7
18	成都泰卓商贸有限公司	408	31.50	X	2010-9-1	2011-8-31
	办公室小计		769.27	X		
19	四川省杜臣物流有限公司	208、501	57.00	X	2010-8-10	2011-8-9
21	重庆顶通物流有限公司成都分公司	204、206、504、506、101	153.00	X	2009-11-13	2011-12-11
22	重庆顶通物流有限公司成都分公司	502、209	57.00	X	2010-11-22	2011-6-30
23	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	213、211、311、508、307、305	157.00	X	2010-8-1	2011-7-31
24	深圳新科安达后勤保障有限公司成都分公司	306、308	64.00	X	2010-3-1	2013-2-28
25	四川香万里酒业有限公司	505	25.00	X	2010-11-7	2011-11-6
26	金牛区南美材建材经营部	106、202	77.60	X	2010-10-21	2011-4-20
27	成都泰卓商贸有限公司	102、104	91.20	X	2010-9-1	2011-8-31
	宿舍小计		681.80			
	总出租面积		66,656.70			

三、 建筑物概况

委估房产位于成都市新都物流中心顺运路5号，建筑物主要为1-6#仓库、办公楼和宿舍楼。本工程的使用年限为50年；建筑抗震设防分类为丙类，抗震设防烈度为7度；防火设计分类：库房储存物品类别均为丙二类，耐火等级为二级；屋面防水等级为三级，防水层合理使用年限为20年；总建筑面积为71,792.13平方米，其中仓库所占面积为67,400.01平方米，办公楼面积为2,787.84平方米，宿舍楼建筑面积1,604.28；结构形式为钢筋混

凝土框架结构和钢结构。

仓库：1-6#仓库的总建筑面积为 67,400.01 平方米，建筑结构为轻钢结构，地上一层，其层高为 11.5 米；楼地面工程：基土为原土夯实，部分回填土掺 30%卵石分层回填，200 厚细石混凝土垫层，混凝土非金属骨料耐磨面层。

墙体工程：框架填充墙，内隔墙为 390*390*190-MU7.5 蒸压加气混凝土砌块，局部隔墙为 120 厚蒸压灰砂砖，M7.5 砂浆砌筑。外墙 1 米以下，±0.000 以上为 200 厚蒸压加气混凝土砌块墙。1 米以上为单层 0.47 厚镀锌彩色压型钢板外墙，镀锌钢檩条；屋面工程：保温压型钢板屋面，Q345 镀锌钢檩条，保温层为 50mm 厚保温玻璃棉毡，1.5mm 厚 FRP 玻璃纤维聚脂采光板，压型钢板屋面泛水。

外墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外水泥砂浆抹灰找平，外刷无机建筑涂料。

内墙装修：蒸压加气混凝土砌块墙外混合砂浆抹灰找平，外刷乳胶漆，局部贴面砖。

棚面装修：大面积轻钢龙骨矿棉吸声板吊顶，局部面层为铝合金方板。

门窗工程：90 系列铝合金窗，防火卷帘门。

安装工程包括：给排水、强、弱电、消防工程。

室内外各项露明金属件的油漆为刷防锈漆 2 道，所有库房均设置自动喷淋系统。

办公楼、宿舍楼：办公楼面积为 2,787.84 平方米，宿舍楼建筑面积 1,604.28；建筑结构为钢筋混凝土框架结构，墙体工程：非承重外墙标高 0.200 以下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑；标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土（NALC）砌块 A3.5，M5 混合砂浆砌筑，砌体孔洞用 C15 细石混凝土填实，墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1:2 水泥砂浆（加 3%-5%防水剂）；内、外墙：外墙采用面砖，内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白；楼地面采用地板砖；门窗工程：进户门为防盗门，外门窗采用铝合金、双层（中空）剥离；本建筑屋面防水按照三级设计，防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜；找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆，表面应抹平压光，屋面找坡层为 1:0.5:6（体积比）水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%，最薄处 20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

四、评估程序

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘察

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘察，并填写现场勘察记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料收集

收集经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况，为房屋建筑物的估价计算提供依据。

(四) 确定评估方法，进行评定估算

根据委估对象的性质，选用合理的评估方法计算评估值。

五、 评估依据

- 1、《四川省建设工程计价定额》2004年
- 2、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）
- 3、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 4、成都新都宝湾国际物流有限公司结算审核报告复印件
- 5、国家或省、市有关建设工程收费规定、标准文件
- 6、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 7、评估人员收集的相关资料

六、 评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，本次评估采用收益还原法的估价方法。

因房地产用于出租，而且该地区仓库出租市场活跃，故确定采用收益法评估。

(一) 收益法

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

七、 评估测算过程

(一) 收益法估价过程

案例 1：仓库收益法

A、收益法介绍

1. 委估物业潜在毛收入测算

已出租部位租约期内的租金水平：采用已签订租赁合同中约定的租金价格确定，具体租金参见“仓库出租情况统计表”。

已出租部位租约期外的租金水平：参照已签订租约中的租金水平，并结合目前市场租金水平综合确定已出租部位租约期外的租金水平，根据市场调查，成都市物流仓库租金增长率一般为每三至五增长 6%-10%，本次按年均增长 3%考虑；

无租约部位的租金水平：无租约部位指于评估基准日尚未出租部位的建筑面积，租金水平按照市场平均租金水平确定，年均增长率按 3%考虑。

2. 委估物业有效毛收入测算

已出租部位租约期内的有效毛收入：在合同租期内出租率按 100%确定，同时不考虑租金拖欠情况对收益法测算结果的影响。

已出租部位租约期外的有效毛收入：考虑空置率的影响，有效毛收入按潜在毛收入的 90%考虑。

无租约部位的有效毛收入：同理，按潜在毛收入的 90%考虑。

3. 年运营费用

运营费用包括管理费用、维修费、保险费、房产税、营业税及附加。

管理费：据市场调查，本次管理费用取租金收入的 2%。

维修费：年维修费一般为所需维修部位造价水平的 2%，根据企业提供的账面值，工程造价水平约 2400 元/m²；

保险费：据市场调查，房地产财产保险分为基本险及综合险，基本险每年交纳建筑物重置价格的 0.02-0.1%，综合险每年交纳 0.05-0.1%，本次评估按基本险 0.1%考虑。

房产税：根据企业提供的资料，依照房产原值 70%为基数计算缴纳，税率为 1.2%。

营业税及附加：按税法，营业税及附加为有效毛收入的 5.5%。

4. 净收益

净收益=有效毛收入-管理费-维修费-保险费-房产税-营业税及附加

5. 资本化率的确定

成都仓储物流市场开发统计数据较为丰富，经众多权威机构分析，成都仓储物流市场年资本化率范围约为 6%-10%，委估物业属于成都市新都物流中心，竞争力相对薄弱，故评估人员在本次评估中确定成都新都宝湾国际物流有限公司年资本化率取 7%。

6. 收益总期限的确定

已出租部位租约期内的收益期限：按照合同租期确定。

已出租部位租约期外的收益期限：起自合同租期的终止日，终至土地使用权终止日期：2061 年 2 月。

无租约部位的收益期限：起自评估基准日，终至土地使用权终止日期 2061 年 2 月，尽管于评估基准日其他部位尚未出租，但由于在总收益期限内已考虑 10%的空置率，故评估基准日至实际租赁起日的空置损失不做单独考虑。

7. 净收益还原价值

净收益还原价值计算基本公式：

$$P = \frac{A}{i_1 - i_2} \times \left[1 - \left(\frac{1 + i_2}{1 + i_1} \right)^n \right]$$

P：表示房地产价值；

A：表示单位期间净收益；

i₁：表示单位期间资本化率；

i₂：表示单位期间租金递增率；

n：表示剩余收益期限；

B、计算过程

1、有效毛收入测算

租约内年有效毛收入计算表

单位：元

房号	承租方	起租日	期满日	租期 (年)	余期 (年)	租赁面积 (m ²)	租金 (元/ 日/m ²)	年有效 毛收入
1#	成都神州数码有限公司	2009-9-28	2011-9-27	2.00	0.49	2,255.97	X	X
1#	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	2010-2-1	2013-1-31	3.00	1.84	1,503.98	X	X
1#	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	2010-4-19	2013-4-18	3.00	2.05	3,007.96	X	X
1#	江苏悦达摩比斯贸易有 限公司	2009-12-20	2014-12-19	5.00	3.72	3,007.96	X	X
2#	成都润宝物流有限公司	2009-12-18	2014-12-17	5.00	3.72	11,928.57	X	X
3#	成都润宝物流有限公司	2009-12-18	2014-12-17	5.00	3.72	10,502.82	X	X
3#	上海祥宇物流有限公司	2010-10-26	2011-10-25	1.00	0.57	599.50	X	X
4#	四川省杜臣物流有限公 司	2009-8-1	2017-3-31	7.67	6.01	8,312.10	X	X
5#	重庆顶通物流有限公司 成都分公司	2009-11-1	2014-10-31	5.00	3.59	11,928.57	X	X
6#	北京现代摩比斯汽车配 件有限公司	2010-11-18	2012-12-31	2.12	1.76	1,697.75	X	X
6#	北京现代摩比斯汽车配 件有限公司	2010-1-1	2012-12-31	3.00	1.76	4,243.80	X	X
6#	深圳新科安达后勤保障 有限公司成都分公司	2010-3-1	2013-2-28	3.00	1.92	6,216.65	X	X
101	四川香万里酒业有限公 司	2010-11-7	2011-11-6	1.00	0.60	148.00	X	X
102	四川省杜臣物流有限公 司成都分公司	2010-12-17	2011-12-16	1.00	0.71	64.00	X	X
103、104、 106、107	重庆顶通物流有限公司 成都分公司	2009-11-1	2014-10-31	5.00	3.59	262.09	X	X
402	深圳新科安达后勤保障 有限公司成都分公司	2010-3-1	2013-2-28	3.00	1.92	232.00	X	X
406	四川鑫玉树物流有限公 司	2010-12-8	2011-12-7	1.00	0.69	31.68	X	X
408	成都泰卓商贸有限公司	2010-9-1	2011-8-31	1.00	0.42	31.50	X	X
208、501	四川省杜臣物流有限公 司	2010-8-10	2011-8-9	1.00	0.36	57.00	X	X
204、206、 504、506、 101	重庆顶通物流有限公司 成都分公司	2009-11-13	2011-12-11	2.08	0.70	153.00	X	X

502、209	重庆顶通物流有限公司 成都分公司	2010-11-22	2011-6-30	0.60	0.25	57.00	X	X
213、211、 311、508、 307、305	成都纵连供应链管理有 限公司新都分公司	2010-8-1	2011-7-31	1.00	0.33	157.00	X	X
306、308	深圳新科安达后勤保障 有限公司成都分公司	2010-3-1	2013-2-28	3.00	1.92	64.00	X	X
505	四川香万里酒业有限公 司	2010-11-7	2011-11-6	1.00	0.60	25.00	X	X
106、202	金牛区南美材建材经营 部	2010-10-21	2011-4-20	0.50	0.05	77.60	X	X
102、104	成都泰卓商贸有限公司	2010-9-1	2011-8-31	1.00	0.42	91.20	X	X
合计						66,656.70		6850.4 7

租约外年有效毛收入计算表

单位：元

房号	起租日	期满日	期限 (年)	起租日据 基准日时 间	日租 (元/ m ²)	建筑面积 (m ²)	年有效毛收入
1#	2011-9-27	2061-1-3 1	49.38	0.49	X	2,255.97	X
1#	2013-1-31	2061-1-3 1	48.03	1.84	X	1,503.98	X
1#	2013-4-18	2061-1-3 1	47.82	2.05	X	3,007.96	X
1#	2014-12-19	2061-1-3 1	46.15	3.72	X	3,007.96	X
2#	2014-12-17	2061-1-3 1	46.16	3.72	X	11,928.57	X
3#	2014-12-17	2061-1-3 1	46.16	3.72	X	10,502.82	X
3#	2011-10-25	2061-1-3 1	49.30	0.57	X	599.50	X
4#	2017-3-31	2061-1-3 1	43.87	6.01	X	8,312.10	X
5#	2014-10-31	2061-1-3 1	46.28	3.59	X	11,928.57	X
6#	2012-12-31	2061-1-3 1	48.12	1.76	X	1,697.75	X
6#	2012-12-31	2061-1-3 1	48.12	1.76	X	4,243.80	X
6#	2013-2-28	2061-1-3 1	47.96	1.92	X	6,216.65	X

101	2011-11-6	2061-1-3 1	49.27	0.60	X	148.00	X
102	2011-12-16	2061-1-3 1	49.16	0.71	X	64.00	X
103、104、106、107	2014-10-31	2061-1-3 1	46.28	3.59	X	262.09	X
402	2013-2-28	2061-1-3 1	47.96	1.92	X	232.00	X
406	2011-12-7	2061-1-3 1	49.19	0.69	X	31.68	X
408	2011-8-31	2061-1-3 1	49.45	0.42	X	31.50	X
208、501	2011-8-9	2061-1-3 1	49.52	0.36	X	57.00	X
204、206、504、506、 101	2011-12-11	2061-1-3 1	49.18	0.70	X	153.00	X
502、209	2011-6-30	2061-1-3 1	49.62	0.25	X	57.00	X
213、211、311、508、 307、305	2011-7-31	2061-1-3 1	49.54	0.33	X	157.00	X
306、308	2013-2-28	2061-1-3 1	47.96	1.92	X	64.00	X
505	2011-11-6	2061-1-3 1	49.27	0.60	X	25.00	X
106、202	2011-4-20	2061-1-3 1	49.82	0.05	X	77.60	X
102、104	2011-8-31	2061-1-3 1	49.45	0.42	X	91.20	X
合计						66,656.70	6,430

2. 年净收益还原计算

租约内年净收益还原计算表

单位：元

房号	管 理 费	维 修 费	保 险 费	账 面 原 值	房 产 税	营 业 税	年 净 收 益	净 收 入 现 值	合 计 净 收 入 现 值
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#	X	X	X	X	X	X	X	X	X

4#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
101	X	X	X	X	X	X	X	X	X
102	X	X	X	X	X	X	X	X	X
103、104、106、107	X	X	X	X	X	X	X	X	X
402	X	X	X	X	X	X	X	X	X
406	X	X	X	X	X	X	X	X	X
408	X	X	X	X	X	X	X	X	X
208、501	X	X	X	X	X	X	X	X	X
204、206、504、506、101	X	X	X	X	X	X	X	X	X
502、209	X	X	X	X	X	X	X	X	X
213、211、311、508、307、305	X	X	X	X	X	X	X	X	X
306、308	X	X	X	X	X	X	X	X	X
505	X	X	X	X	X	X	X	X	X
106、202	X	X	X	X	X	X	X	X	X
102、104	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计								5,985	26,439,860

租约外年净收益还原计算表

单位：元

房号	管理费	维修费	保险费	账面原值	房产税	营业税	年净收益	收入现值	总收入现值
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
1#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
2#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
3#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
4#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
5#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
6#	X	X	X	X	X	X	X	X	X
101	X	X	X	X	X	X	X	X	X
102	X	X	X	X	X	X	X	X	X
103、104、106、107	X	X	X	X	X	X	X	X	X
402	X	X	X	X	X	X	X	X	X

406	X	X	X	X	X	X	X	X	X
408	X	X	X	X	X	X	X	X	X
208、501	X	X	X	X	X	X	X	X	X
204、206、504、506、101	X	X	X	X	X	X	X	X	X
502、209	X	X	X	X	X	X	X	X	X
213、211、311、508、307、305	X	X	X	X	X	X	X	X	X
306、308	X	X	X	X	X	X	X	X	X
505	X	X	X	X	X	X	X	X	X
106、202	X	X	X	X	X	X	X	X	X
102、104	X	X	X	X	X	X	X	X	X
合计								80,282	149,804,468

C、评估结果

评估结果汇总表

单价：元

租约内	26,439,860.29
租约外	149,804,468.17
合计	176,244,328.46

八、评估结果及分析

本次投资性房地产评估过程和方法参考房屋建筑物评估方法，采用收益还原法。本次投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估，因所计算出的评估值中已包括土地的评估价值，故不再重复评估土地资产。

本次房屋建筑物整体评估价值为176,244,328.46元，评估增值86,110,485.79元，增值率为95.54%。由于房屋建筑物建成年代较早，地处物流仓储核心区域，周围房地产市场价格较前几年有较大增长，且评估结果包含土地及建构物的价值，故致使评估增值较大。

B. 固定资产之建构物类

一、评估范围

纳入本次评估范围的建构物类资产包括建筑物、构筑物及管道沟槽，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面原值	账面净值
合计		51,077,765.45	48,335,447.59
1	建筑物	50,577,555.45	47,894,637.59
2	构筑物	500,210.00	440,810.00

二、产权状况

纳入本次评估范围的建筑物共26项，已取得土地出让合同，《房屋所有权证》和《土地使用权证》正在办理。在评估基准日及报告提交日，未发现委估房地产设定他项权利，房屋产权人为成都新都宝湾国际物流有限公司。

三、 建筑物概况

房屋建筑物主要有办公楼，宿舍楼、辅助用房水泵房、临时自行车棚、铁栅栏围墙、道路、绿化以及室内外管线工程等等，均在 2009 年建成，施工质量较好，天然地基，现场勘测未发现基础不均匀沉降及墙体开裂风化等现象，委估建筑物为框架结构。

主要建筑物概况如下：

委估建筑物的建筑结构为钢筋混凝土框架结构；墙体工程：非承重外墙标高 0.200 一下采用 C15 混凝土空心砌块和 MU10 混合砂浆砌筑；标高 0.200 以上采用蒸压轻质加气混凝土（NALC）砌块 A3.5，M5 混合砂浆砌筑，砌体空洞用 C15 细石混凝土填实，墙身防潮层为室内地坪下 60 外做 20 厚 1:2 水泥砂浆（加 3%-5%防水剂）；内、外墙：外墙采用面砖贴面，内墙采用混合砂浆批嵌抹光批白；楼地面采用地板砖；门窗工程：进户门为防盗门，外门窗采用铝合金、双层（中空）剥离；本建筑屋面防水按照三级设计，防水层采用一道 4 厚 SBS 改性沥青防水卷材及一道 3 厚 SBS 改性沥青防水涂膜；找平层为 20 厚 1:2.5 水泥砂浆，表面应抹平压光，屋面找坡层为 1:0.5:6（体积比）水泥、砂子、页岩陶粒找坡 2%，最薄处 20 厚，屋面保温层为 100 厚加气混凝土砌块和 80 厚挤塑聚苯板。

临时自行车棚：高为 2.5m，长为 100 米，面积为 650 平方米，彩钢制造的简易车棚；

铁栅栏围墙：延长米为 1100m，基础埋深 1.2m（其中 400mm 厚 3:7 灰土；800mm 高 240mm 厚 M5 水泥砂浆砌筑 MU10 页岩实心砖基础），地表以上高 2.20m（其中 500mm 高砖墙劈裂砖饰面，1700mm 高钢材质花饰），每 4 米设 100×100×4 的方钢柱；

室外道路：室外道路为水泥路面，其面积为 81,000.00 平方米。路面总计 930mm 厚度 6 道做法，由下至上分别为 200mm 厚 8%石灰土两道，150mm 天然砂砾垫层，150mm 级配碎石石底基层，180mm 水泥稳定砂砾上基层，渗水性 50mm 厚中（细）粒式沥青混凝土面层。人行透水路面总厚 250mm 厚 4 层作法，由下至上为 150mm 厚 3:7 灰土夯实，30mm 厚砂垫层，20mm 厚 1:3 石灰砂浆结合层。

室外电气管线：延长米约 7,600.00 米，电缆采用 ZR-YJV22-1KV-5*10mm 以上安装，延长米 3,825.00m，电力电缆 YJV22-4*185，延长米 2,975.00 m，其他零星 800m。

四、 评估程序及方法

（一）核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物核实申报明细表，通过查阅固定资产财务帐及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正。

（二）现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（三）资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料；根据房地产一体原则，弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状

况，为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

（四）确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，以资产持续使用为前提，考虑到土地性质为仓储用地，以租赁为主，故确定以收益还原法计算确定构筑物类资产的评估价值。

五、 评估依据

- 1、《四川省建设工程计价定额》2004年
- 2、关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394号）
- 3、被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表
- 4、成都新都宝湾国际物流有限公司结算审核报告复印件
- 5、国家或省、市有关建设工程收费规定、标准文件
- 6、中同华资产评估有限公司有关数据库资料
- 7、评估人员收集的相关资料

六、 评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地勘察后，根据估价对象的特点及自身实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，本次评估采用收益还原法的估价方法。

收益现值法，系通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

收益法的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+R)^{i-1}}$$

式中 V — 收益价格（元）；

A_i — 未来第 i 年的净收益（元）；

R — 折现率（%）；

t — 未来可获收益的年限（年）。

七、 评估结果及分析

构筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

序号	项 目	账面净值	评估价值	减值额	减值率%
	合 计	48,335,447.59	0.00	48,335,447.59	100%
1	建筑物	47,894,637.59	0.00	47,894,637.59	100%
2	构筑物	440,810.00	0.00	440,810.00	100%

构筑物评估减值原因主要是：纳入本次评估范围的构筑物以及管道沟槽是为了投资性房地产能正常运营而建立，不能单独产生收益，其价值已在投资性房地产中体现，故在此不做重复评估，所以评估减值。

C. 固定资产之设备类资产评估增减变动的主要原因是企业机器设备折旧年限短（3-10年），折旧较快，因此评估增值。

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	评估价值	增值额	增值率%
机器设备	3,831,691.67	4,077,658.00	245,966.33	6.42
车辆	252,463.72	315,360.00	62,896.28	24.91
电子设备	88,391.36	112,397.00	24,005.64	27.16
合 计	4,172,546.75	4,505,415.00	332,868.25	7.98

D. 无形资产之土地使用权：根据委估对象的实际情况本次评估采用收益还原法，由于投资性房地产评估是采用房地合一的评估方法评估，土地使用权价值已包含在投资性房地产的评估结果中，故在此不做重复评估。

IX、龙泉宝湾

本次评估采用成本法对龙泉宝湾股东全部权益价值进行评估。龙泉宝湾经审计后资产账面价值为18,298.42万元，负债为8,798.53万元，净资产为9,499.89万元。

采用成本法确定的龙泉宝湾股东全部权益评估价值为9,879.00万元，比审计后账面净资产增值379.11万元，增值率为3.99%。增值原因为：

1、在建工程评估增值 188.25 万元，增值原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。2、土地使用权评估增值 180.35 万元，增值原因为近年国家对土地市场的政策相对紧缩，相关的土地制度也在不断地完善及施行，使得土地使用权出让价值一直稳步趋升。同时，随着成都市的经济持续发展，土地开发价格上涨，并且政府也在不断完善该市的土地相关政策，导致土地使用权出让价值相应提高。3、固定资产评估增值 10.51 万元。主要由于车辆增值，企业计提折旧较快，车辆经济寿命年限大于企业的折旧年限。

成本法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,192.09	5,192.09		
非流动资产	2	13,106.33	13,485.44	379.11	2.89
其中： 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	20.43	30.94	10.51	51.45
在建工程	6	9,071.29	9,259.54	188.25	2.08
无形资产	7	3,847.90	4,028.25	180.35	4.69

其中：土地使用权	8	3,847.90	4,028.25	180.35	4.69
其他非流动资产	9	166.70	166.70		
资产总计	10	18,298.42	18,677.53	379.11	2.07
流动负债	11	6,683.49	6,683.49		
非流动负债	12	2,115.04	2,115.04		
负债总计	13	8,798.53	8,798.53		
净资产(所有者权益)	14	9,499.89	9,879.00	379.11	3.99

评估技术说明：

A. 固定资产之设备类：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

资 产	账面净值	调整后账面净值	评估价值	增值额	增值率%
车辆	165,064.29	165,064.29	278,581.00	113,516.71	68.77
电子设备	39,258.77	39,258.77	30,863.00	-8,395.77	-21.39
合 计	204,323.06	204,323.06	309,444.00	105,120.94	51.45

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：1. 车辆评估增值，由于企业计提折旧较快，车辆经济寿命年限大于企业的折旧年限；2. 电子设备减值，主要是由于电子设备大部分为电脑，电子产品更新速度较快，市场价格降幅较大，导致本次评估减值。

B. 在建工程

一、 评估范围

列入本次评估范围内的在建工程为在建土建工程，龙泉宝湾国际物流园占地面积约21.43万m²，南靠新区十三线，东靠七一路，西靠新区七线，北靠新区十四线。该项目于2009年5月开工建设，预计2011年12月竣工。账面价值90,712,890.81元。

二、 产权状况

该在建工程已取得立项文件，但资产占有方未能提供该在建工程的《建设工程规划许可证》及《施工许可证》，根据《企业投资项目备案通知书》：

项目名称：成都龙泉宝湾国际物流中心；

建设地点：成都经济技术开发区；

建设内容：建标准高架库房办公楼及相关公用配套设施。主要建筑物建筑面积12万平方米；

计划用地：321.4亩；

产品及服务规模：年达仓储、物流、配送服务能力11万平方米；

总投资：48210万元；

资金来源：自筹资金48210万元，其中企事业单位自有资金4820万元。

三、 在建工程概况介绍

该在建工程位于成都市龙泉驿区龙泉宝湾国际物流园，龙泉宝湾国际物流园占地面积约 21.43 万 m²，南靠新区十三线，东靠七一路，西靠新区七线，北靠新区十四线。龙泉宝湾国际物流园共规划 14 栋建筑物，规划建筑面积 12 万平方米，其中仓库 10 栋，办公主楼、附楼和综合楼、宿舍楼各 1 栋及配套设施；仓库为单层，办公主楼 16 层，附楼和综合楼、宿舍楼均为 6 层。该项目于 2009 年 5 月开工建设，预计 2011 年 12 月竣工。

四、 评估程序及方法

评估师通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的国内外市场价格进行了调查。

经核实，我们认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，同时，根据项目周期，本次评估考虑了资本化利息。资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率，1-3 年期年利率 6.1%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半，故按核实后的实际支付金额计算评估值。

五、 评估结果

本次在建工程账面值为 90,712,890.81 元，经核实，其中 3,227,309.29 元为借款费用，其余费用均为工程款及相关专业费用，即 87,485,581.52 元，本次估值以此为基础测算其在建工程的评估值。

该土建工程于 2009 年 5 月开工，2011 年 12 月完工，截止评估基准日已发生 1.91 年，本次估值以其核实后的工程款 87,485,581.52 元为基础，考虑适当的资金成本及施工利润，进而确定其评估值，即：

$$87,485,581.52 \times 1.91/2 \times 6.10\% + 87,485,581.52 = 92,595,419.03 \text{ 元。}$$

经评估，在建工程的评估值为 92,595,419.03 元，增值 1,882,528.22 元，增值率 2.08%，增值原因为评估价值中包括了客观合理的资金成本在内。

C. 土地使用权

(一) 评估对象概况

委估土地使用权计 1 宗，使用权面积 214,268.60 平方米，账面价值 38,479,014.29 元。

1. 土地登记状况

委估宗地尚未取得《国有土地使用权证》，但已取得《国有土地出让合同》，待估宗地名称、土地使用者、宗地位置、用途、面积、四至、土地使用权取得方式等土地信息详见下表。

估价对象《国有土地使用权出让合同》信息统计表

	宗地
国有土地使用权出让合同证号	合同编号：2007-00785

受让人	成都龙泉宝湾国际物流有限公司
宗地位置	成都市龙泉驿区柏合镇经开区物流园
土地用途	工业用地
使用权类型	出让
权利终止日期	2058年6月
土地面积 (m ²)	214,268.60
四至范围	东至：顺通路
	南至：物流大道
	西至：顺运路
	北至：三西路

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属国家所有，土地使用权由出让获得，评估基准日未设定他项权利。

3. 土地利用状况

委估宗地上共规划 14 栋建筑物，规划建筑面积 12 万平方米，其中仓库 10 栋，办公主楼、附楼和综合楼、宿舍楼各 1 栋及配套设施；仓库为单层，办公主楼 16 层，附楼和综合楼、宿舍楼均为 6 层。项目于 2009 年 5 月开工建设，预计 2011 年 12 月竣工。

(二) 评估原则

遵循真实性、科学性、可行性原则，依照国家规定的标准、程序和方法进行评定估算。

(三) 价值定义

根据委托方提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”（即路通、上水、下水、电通、通讯、燃气）及宗地红线内“一平”，估价设定土地开发程度为宗地红线外“六通”及宗地红线内“一平”。

故本次评估价格是指在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，现状利用条件下于上述估价设定的开发程度、工业用途、剩余土地使用年限为 47.25 年的国有出让土地使用权价格。

(四) 评估依据

- (1) 国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知（国土资发〔2008〕308 号）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 中华人民共和国行业标准 TD《城镇土地估价规程》；
- (4) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》；
- (5) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (6) 国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发〔2002〕195 号）
- (7) 《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2007-00785）；
- (8) 人员现场勘察、调查、收集的相关资料。

(五) 影响地价因素说明

1. 一般因素

成都市，简称“蓉”，别称“锦城”、“锦官城”，自古被誉为“天府之国”，位于四

川省中部，是中西部地区重要的中心城市。西南地区科技中心、商贸中心、金融中心和交通通信枢纽，2003年《中国城市发展报告》成都综合实力位列第九位。先后荣获“国家园林城市”“中国最佳旅游城市”“国家森林城市”称号。2004年当选《CCTV》“全国十大最具经济活力城市”，经济总量在西部12个省会城市中排名第一。

A、地理位置

成都市位于四川省中部，四川盆地西部，介于东经 $102^{\circ}54'$ ~ $104^{\circ}53'$ 和北纬 $30^{\circ}05'$ ~ $31^{\circ}26'$ 之间，全市东西长192公里，南北宽166公里，总面积12121平方公里，其中耕地面积648万亩。东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤。距东海1600公里，南海1090公里，属内陆地带。

B、行政区划

2002年，经国务院批准，又将原新都县、温江县撤县设区，形成今天9区4市（县级市）6县的格局，即：锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、青白江区、新都区、温江区、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、双流县、郫县、大邑县、蒲江县、新津县。全市东西长192公里，南北宽166公里，总面积12121平方公里，其中耕地面积648万亩。东北与德阳市、东南与资阳市毗邻，南面与眉山市相连，西南与雅安市、西北与阿坝藏族羌族自治州接壤。距东海1600公里，南海1090公里。

C、气候

成都属于亚热带湿润季风气候区，热量丰富、雨量充沛、四季分明。年平均气温在 15.2°C — 16.6°C 左右，全年无霜期大于300天，年平均降水量873毫米—1265毫米，年平均日照百分率一般在 23°C — 30°C 之间，日照时数为1017小时—1345小时，年平均太阳辐射总量为80.0千卡/平方厘米—93.5千卡/平方厘米。

D、经济环境

2010年地区生产总值达到5000亿元以上，经济实力再上新台阶。一、二、三次产业增加值比例调整为5:45:50，非农产业从业人员比例达到70%以上，产业结构不断优化。按常住人口计算的城镇化率达65%以上。万元地区生产总值能源消耗降低20%左右，地方财政收入年均增幅超过地区生产总值年均增幅，经济增长质量显著提高。

2. 区域因素

龙泉驿区是四川省省会成都市九区之一，东傍龙泉山麓，西连成都平原，为国家级成都经济技术开发区所在地、成都市东部主城区。龙泉驿区历史悠久，全区幅员面积556平方公里，辖4个街道办事处、8个乡镇，人口57万。

龙泉驿区位优势突出，交通四通八达。区政府所在地距成都市中心12.6公里，距双流国际机场28公里。成都东大街东延线等五条大道与成都市中心紧密相连，成渝高速、成南高速、成渝铁路、成昆铁路穿境而过，通过成渝高速公路可至广西出海，通过沪蓉高速公路可直通上海。规划中的成都地铁2号线直达中心城区并已动工，成简快速路、成龙快速通道、

成渝高速高架桥龙金快速通道、龙石快速通道等都将到达或者穿越龙泉驿区，实现龙泉驿区与主城区无缝对接和与周边区县的快速通达。

龙泉驿区湖光山色迷人，人居环境得天独厚。全区平原和山地面积各约占一半，平均海拔高度 520 米，绿化覆盖率达 36%，属亚热带季风气候，年平均气温 16.8 度，年总降雨量 903.6 毫米，空气质量达国家一级标准，是“全国生态建设示范试点区”、成都市环境和污染控制优良区。

龙泉驿区工业发展势头强劲，正崛起成为西部重要的汽车城。成都经济技术开发区先后引进了来自美国、日本、德国、加拿大、港澳台等 20 多个国家、地区和国内的工业项目 300 余个，其中包括一汽大众、立帮涂料、阿克苏诺贝尔、BHP 等 15 家世界 500 强企业和海瑞克、捷安特、吉利、奥克斯等 20 余家知名企业、上市公司。目前，已聚集了一汽大众、吉利轿车、神钢集团、川渝中烟等大企业集团，形成了具有比较优势的汽车（含工程机械）制造、电子电器、新型材料产业集群，其中，汽车产业已拥有整车、主机和关键零部件等各类项目，形成了完整的产业链。

2010 年，龙泉驿区经济总量实现快速增长，完成地区生产总值 368.54 亿元，同比增长（下同）19.5%，增幅居全市第一；完成全社会固定资产投资 260.97 亿元，增长 21.2%；实现规上工业增加值 221.21 亿元，增长 30.5%，总量和增幅均居全市第一；完成全口径财政收入 100.6 亿元，增长 43.4%；实现地方财政收入 72.38 亿元，增长 52.4%；一般预算收入 21.08 亿元，增长 38.7%；社会消费品零售总额实现 64.3 亿元，增长 20.6%；城镇居民人均可支配收入 17937 元，同比增长 13.1%；农民人均纯收入 9252 元，同比增长 17.1%。

3. 个别因素

宗地位置：成都市龙泉驿区柏合镇经开区物流园；

土地用途：工业；

土地性质：出让；

宗地面积：214,268.60 m²；

临路条件：东至顺通路、南至物流大道、西至顺运路、北至三西路；

开发程度：开发程度为宗地外“六通”，宗地内场地平整。

（六）评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的宗地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。估价方法的选择应按照土地评估的技术《规程》，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，最终选择市场比较法及基准地价系数修正法二种方法进行评估，最后根据二种方法的评估结果综合确定评估值。

1. 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价值时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知价格，参照该土地

的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

1. 直接比较公式： $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

PD——待估宗地价格；

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地估价期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

2. 运用市场比较法进行宗地估价应按下列步骤操作：

1) 广泛搜集宗地交易实例；

2) 选取比较实例；

3) 建立价格可比基础；

4) 进行交易情况修正；

5) 进行交易日期修正；

6) 进行区域因素修正；

7) 进行个别因素修正；

8) 求出比准价格。

2. 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象宗地在估价时点价格的方法。其基本公式如下：

$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K) + \text{开发程度修正}$

式中： P_i ——待估宗地地价

P ——待估宗地对应的基准地价

K_1 ——期日修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价的区域因素、个别因素修正系数之和

(七) 评估过程

1. 市场比较法

3) 选择比较实例

案例一：

比较实例一： 一汽—大众汽车有限公司用地

土地面积：160,000 m²；

成交时间：2011年2月；
 成交价格：总价2,688万元，单价168元/m²；
 出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；
 开发程度：“六通一平”（“路通、上水、下水、电通、通讯、燃气”；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：柏合镇南开路以南、龙四环路以东

比较实例二：成都华气厚普燃气成套设备有限公司用地

土地面积：31,163 m²；
 成交时间：2011年4月；
 成交价格：总价523万元，单价168元/m²；
 出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；
 开发程度：“六通一平”（“路通、上水、下水、电通、通讯、燃气”；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：柏合镇龙四环路以北、龙华路以西

比较实例三：成都博宇汽车电器有限公司用地

土地面积：42,728 m²；
 成交时间：2011年3月；
 成交价格：总价800万元，单价187元/m²；
 出让年限：工业50年；出让方式：挂牌；
 开发程度：“六通一平”（“路通、上水、下水、电通、通讯、燃气”；“一平”指宗地内场地平整）。

具体位置：柏合镇龙二环路以东、宝钢汽车以北

4) 编制比较因素描述表，见下表。

比较因素	待估土地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价(元/m ²)	待估	168	168	187
成交价格(万元)	待估	2,688	523	800
成交面积(m ²)	214,269	160,000	31,163	42,728
宗地位置	成都市龙泉驿区柏合镇经开区物流园	柏合镇南开路以南、龙四环路以东	柏合镇龙四环路以北、龙华路以西	柏合镇龙二环路以东、宝钢汽车以北
交易期日	2011-3-31	2011-2-28	2011-4-9	2011-3-20
交易形式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	产业集聚程度	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高	经济开发区内集聚度较高
	交通便捷度	经济开发区交通便利，临主干道	经济开发区交通便利，临主干道	经济开发区交通便利，临主干道

	区域土地利用方向	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地	经济开发区内均为工业用地
	环境状况	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业	经济开发区环境一般，无重污染企业
个别因素	地势、地耐力	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强	地势平整、地耐力较强
	开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	形状及可利用程度	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响	形状较规则，对土地利用无不利影响
	宗地临路条件	东至顺通路，南至物流大道，西至顺运路，北至三西路	东至龙四环路、南至南开路	西至龙华路、北至龙四环路	东至龙二环路
	土地尚可使用年限	47.25	50.00	50.00	50.00

3) 编制比较因素条件指数表，见下表。

比较因素	待估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三	
成交单价（元/m ² ）	待估	168.00	168.00	187.00	
成交价格（万元）	待估	2,688.00	523.20	800.00	
成交面积（m ² ）	214,269	160,000	31,163	42,728	
宗地位置	成都市龙泉驿区柏合镇经开区物流园	柏合镇南开路以南、龙四环路以东	柏合镇龙四环路以北、龙华路以西	柏合镇龙二环路以东、宝钢汽车以北	
交易期日	100	100	100	100	
交易形式	100	100	100	100	
交易情况	100	100	100	100	
区域因素	产业集聚程度	100	100	100	
	交通便捷度	100	100	100	
	区域土地利用方向	100	100	100	
	环境状况	100	100	100	
个别因素	地势、地耐力	100	100	100	
	开发程度	100	100	100	
	形状及可利用程度	100	100	100	
	宗地临路条件	100	100	100	98
	土地尚可使用年限	100	101	101	101

4) 编制比较因素修正系数表，见下表。

比较因素		比较实例一	比较实例二	比较实例三
成交单价（元/m ² ）		168.00	168	187.00
成交价格（万元）		2,688.00	523.20	800.00
成交面积（m ² ）		160,000	31,163	42,728
宗地位置		柏合镇南开路以南、龙四环路以东	柏合镇龙四环路以北、龙华路以西	柏合镇龙二环路以东、宝钢汽车以北
交易期日		100/100	100/100	100/100
交易形式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	区域土地利用方向	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	地势、地耐力	100/100	100/100	100/100
	开发程度	100/100	100/100	100/100
	形状及可利用程度	100/100	100/100	100/100
	宗地临路条件	100/100	100/100	100/98
	土地尚可使用年限	100/101	100/101	100/101
比准价格		166.34	166.34	188.93

5) 比准价格的计算

取修正后交易价格的算术平均值作为比准价格，即：

$$\text{比准价格} = (166.34 + 166.34 + 188.93) / 3 = 174 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

2. 基准地价系数修正法

基准地价反映的是不同级别不同用途土地的平均地价水平，区域内的宗地由于各项条件的差异导致宗地的地价存在着差异。因此可以通过对影响宗地地价的各项因素进行分析，利用基准地价系数修正法求算待估宗地的价格。

A、基准地价内涵

根据《龙泉驿城区基准地价》，委估宗地土地级别和基准地价分别为：工业四级，地面熟地价为 180 元/平方米。

基准地价定义为：是指在城市规划区范围内，某一评估基准日各土地级别或均质区域内，在现状平均开发程度和平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。用地类型按商业、住宅、工业用途区分，各类土地使用年期均为法定最高出让年限。本次所指开发程度为：“六通一平”（宗地外即通水、通电、通讯，通路和宗地内场地平整）。

基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$P_i = P \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 \pm \sum K) + \text{开发程度修正}$$

式中：P_i——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K₁——日期修正系数

K₂——土地使用年期修正系数

K_3 ——容积率修正系数

$\sum K$ ——影响地价的区域因素、个别因素修正系数之和

B、确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于成都市龙泉驿区柏合镇经开区物流园，根据《龙泉驿城区基准地价》，确定待估宗地出让价标准，具体见表：

待估宗地基准地价表

宗地名称	设定用途	土地级别	出让最低价标准
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	工业	四级	180 元/平方米

C、确定期日修正系数 K_1

根据中国城市地价动态监测网公布的成都地价指数，如下图：

地价指数一览表

成都地价指数情况一览表					成都地价指数情况一览表				
年度	综合	商业	居住	工业	年度	综合	商业	居住	工业
2005	144	145	170	100	2010	162	152	201	112
2004	138	140	159	100	2009	159	150	197	112

现在实施的基准地价基准日为 2005 年 1 月 1 日，至今成都地价有一定涨幅。由上图可知 2004 年工业用地地价指数为 100；2010 年工业用地地价指数为 112。可测算地日期修正系数=112/100=1.12。

D、确定土地使用权年期修正系数 K_2

$$K_2 = \frac{1 - \frac{1}{(1+R)^n}}{1 - \frac{1}{(1+R)^N}}$$

K_2 为年期修正系数

n 为待估宗地剩余使用年限，待估两宗地土地使用权终止日期均为 2058 年 6 月，故，剩余年限为 47.25 年。

N 为法定最高出让年限，本次取 50 年

R 为土地还原率，据《城镇土地估价规程》，土地还原利率至少应高于 5 年期存款利率（2011 年 2 月为 5.0%），据评估人员经验，土地不同于其他商品，具有明显的稀缺性和垄断性，其开发风险程度在各行业中相对较低，尤其是工业用地，国内各地的土地还原利率一般与土地开发周期相应的贷款利率相近并略高，2011 年 2 月的一年期贷款利率为 6.06%，本次评估土地还原率取整为 7%。

经计算，年期修正系数为 K_2 取 0.9928。

E、确定容积率修正系数 K_3

委估宗地用途为工业用地，不进行容积率修正，故容积率修正系数取 1.00。

F、确定区域因素及个别因素修正系数 ΣK

将影响评估对象的各因素条件，对照《工业用地基准地价修正因素说明表》确定影响程度的档次，对照《工业用地基准地价修正因素系数表》对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数。

工业用地基准地价修正因素说明表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

工业用地基准地价修正因素系数表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

估价对象区位条件及区位修正系数表（略请参见明江项目土地使用权技术说明）

G、土地开发程度修正系数的确定

基准地价设定开发程度为六通一平（路通、上水、下水、电通、通讯、燃气、场地平整），评估设定宗地红线外土地开发程度达到“六通”（路通、上水、下水、电通、通讯、燃气），宗地红线内场地平整。无需开发程度修正。

H、宗地熟地价的确定

宗地地面熟地价=适用的基准地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数+开发程度修正

$$= 180.00 \times 1.12 \times 0.9928 \times 1.005 = 201.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

3.评估单价确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地分别采用了市场比较法和基准地价系数修正法试算了待估宗地地价，二种方法之间测算结果差异不大。故取二种方法的算术平均值作为待估宗地地价，即：

$$\text{评估单价} = (174.00 + 201.00) / 2 = 188.00 \text{ 元/m}^2\text{。}$$

$$\text{评估价值} = 188.00 \times 214,268.60 = 40,282,500.00 \text{ 元(取整)}$$

则待估宗地在评估基准日 2011 年 3 月 31 日，设定开发程度为：“六通一平”、现状利用条件下、工业用途、剩余土地使用年限为 47.25 年的土地使用权价格为 40,282,500.00 元。

（八）评估结论及分析

于评估基准日 2011 年 3 月 31 日，被评估单位土地使用权评估结果如下：

金额单位：元

国有土地使用权出让合同	面积 (m ²)	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
合同编号：2007-00785	214,268.60	38,479,014.29	40,282,500.00	1,803,485.71	4.69