

北方国际合作股份有限公司重大资产重组
涉及的深圳华特容器股份有限公司
土地使用权资产减值测试项目
资产评估说明

天兴评报字（2019）第 0175 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年三月

目 录

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明..... 1

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明..... 2

第三部分 评估对象与评估范围说明 3

 一、 评估对象 3

 二、 评估范围 3

第四部分 资产核实情况总体说明..... 4

 一、 资产清查核实的内容 4

 二、 实物资产的分布情况及特点 4

 三、 影响资产清查的事项 4

 四、 资产清查核实的过程与方法 4

 五、 资产清查结论 4

第五部分 土地使用权评估技术说明..... 5

第六部分 评估结论及分析..... 30

附件：关于进行资产评估有关事项的说明 31

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：北方国际合作股份有限公司（以下简称“北方国际”）

被评估单位：深圳华特容器股份有限公司（以下简称“深圳华特”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为深圳华特于评估基准日的土地使用权。

二、评估范围

评估范围为深圳华特两处工业用地，原始入账价值为 21,454,830.00 元，账面价值为 16,095,609.38 元。分别为深圳华特自用的位于深圳福永镇重庆路深圳华特厂区用地，土地证号分别为：深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号；以及位于上海市南汇区新场镇 36 街坊 41/68 丘上海分公司用地，土地证号为：沪房地南字（2009）第 027172 号。具体情况如下表所示：

金额单位：元

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(㎡)
1	深圳福永厂房用地	深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号	深圳宝安区福永重庆路 130 号	2001-4-30	出让	50	五通一平	16,553.90
2	上海分公司厂区用地	沪房地南字（2009）第 027172 号	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号	2006-12-31	出让	50	五通一平	25,821.30

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产清查核实的内容

纳入本次清查范围的是深圳华特所持有的位于深圳地区的深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号和上海地区的沪房地南字（2009）第 027172 号两处工业用地，土地证载面积分别为 16,553.90 平方米和 25,821.30 平方米，原始入账价值为 21,454,830.00 元，账面价值为 16,095,609.38 元。

为满足资产评估目的的需要，评估人员同深圳华特的相关人员对纳入本次清查评估范围之土地的权属情况、面积、土地现状、账面金额等进行了清查核实。

二、实物资产的分布情况及特点

委估的资产为分别位于深圳市福永镇重庆路和上海市南汇区新场镇 36 街坊 41/68 丘，其面积分别为 16,553.90 平方米和 25,821.30 平方米，该两处土地已依法取得土地使用权证，使用权终止日期分别为 2051 年 4 月 29 日和 2056 年 12 月 30 日。

三、影响资产清查的事项

无。

四、资产清查核实的过程与方法

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司评估人员根据深圳华特提供的资产评估申报表，在相关资产管理人员的配合下，对纳入清查范围的土地按以下程序进行清查核实：

- 1、收集查阅相关的土地使用权证等资料，核实土地的权属情况及账面价值。
- 2、对土地进行现场勘察以核实土地的面积、现状及土地规划情况。

五、资产清查结论

资产评估人员按以上程序对纳入评估范围的土地进行了认真清查。经查，企业所申报的账面价值、土地开发程度、土地面积等均与实际情况相符。

第五部分 土地使用权评估技术说明

（一）评估范围

委估宗地为深圳华特容器股份有限公司及其上海分公司使用的位于深圳地区
和上海地区的两处用地。具体情况如下表所示：

金额单位：元

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	准用 年限	开发 程度	面积(m²)
1	深圳福永厂 房用地	深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号	深圳宝安区福永重庆路 130 号	2001-4-30	出让	50	五通 一平	16, 553. 90
2	上海分公司 厂区用地	沪房地南字（2009）第 027172 号	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号	2006-12-31	出让	50	五通 一平	25, 821. 30

（二）土地使用权概况

1. 土地登记状况

宗地 1：

土地权证编号：深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号，四个土地证所在地块连成一片；土地使用者为：深圳华特；土地座落：深圳宝安区福永重庆路 130 号；2001 年 4 月取得土地使用权，图号为：A203-0065；土地登记用途为：工业用地；土地使用权类型为：出让；使用年限：50 年，终止日期为 2051 年 4 月 29 日；土地登记面积为：16, 553. 90 平方米。估价对象四至为：东至华盛昌科技园，南至重庆路，西临永和路，北至双金惠工业城。

宗地 2：

土地权证编号：沪房地南字（2009）第 027172 号，土地使用者为：深圳华特；土地座落：上海浦东新区新场新瀚路 33 号；2006 年 12 月 31 日取得土地使用权；性质为国有出让土地，土地级别为上海市工业七级，用途为工业，土地使用面积为 25, 821. 30 平方米。估价对象四至为：东至项目备用地，南至备用地，西临新瀚路，北至上海安保电气实业有限公司。

2. 土地权利状况

待估宗地土地使用权人为深圳华特，深圳华特以出让方式取得待估宗地土地使用权，用途为工业用地。土地权利状况详见下表：

土地权利状况

土地使用权人	用途	使用权类型	终止日期	发证时间	他项权利
深圳华特容器股份有限公司	工业用地	出让	2051/4/29	2001/4/30	抵押
深圳华特容器股份有限公司	工业用地	出让	2056/12/30	2006/12/31	抵押

3. 土地利用状况

根据委托人提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地为深圳华特工业用地，地上建有各种生产设施以及部分办公用房。

（三）土地价格影响因素分析

1. 一般因素

宗地一：深圳地块

（1）地理位置

深圳地处广东省南部，珠江三角洲东岸，与香港一水之隔，东临大亚湾和大鹏湾，西濒珠江口和伶仃洋，南隔深圳河与香港相连，北部与东莞、惠州接壤。

（2）自然环境

深圳全境地势东南高，西北低。土地形态大部分为低山、平缓台地和阶地丘陵。西部为滨海平原，平原占陆地面积的 22.1%。深圳属亚热带海洋性气候。气候温和，年平均气温 22.4℃。雨量充足，每年 4~9 月为雨季，年降雨量 1933.3 毫米。日照时间长，平均年日照时数 2120.5 小时，太阳年辐射量 5225 年兆焦耳/平方米。常年主导风向为东南偏东风，平均每年受热带气旋（台风）影响 4~5 次。

（3）交通状况

深圳公路交通发达，可通过高等级公路网方便地到达珠三角各城市，铁路四通八达，贯穿中国大陆的两条主要铁路干线—京广铁路和京九铁路在深圳交汇。位于深圳市宝安区的深圳宝安国际机场，机场飞行等级为 4F 级，是区域性枢纽机场，中国第四大航空港，仅次于上海浦东国际机场、北京首都国际机场、广州白云国际机场，为世界百强机场之一。深圳港拥有蛇口码头、福永码头、盐田码头

赤湾码头、妈湾码头、内河码、东角头码头下桐沙渔涌码头、大铲湾码头，深圳港共拥有各类泊位 172 个，其中万吨级以上泊位 69 个，集装箱专用泊位 45 个，港口综合吞吐能力约 2 亿吨，集装箱吞吐能力 1925 万标准箱。有 47 家国际班轮公司在深圳港开辟集装箱国际班轮航线 238 条，是中国国际班轮航线密度最高的城市之一。深圳海陆空铁口岸俱全，是中国拥有口岸数量最多、出入境人员最多、车流量最大的口岸城市，深圳口岸是全国最繁忙的口岸之一。

（4）经济面貌

深圳是中国经济中心城市，经济总量长期位列中国大陆城市第三位，是中国大陆经济效益最好的城市之一。深圳地处珠江三角洲前沿，是连接香港和中国内地的纽带和桥梁，是华南沿海重要的交通枢纽，在中国高新技术产业、金融服务、外贸出口、海洋运输、创意文化等多方面占有重要地位。初步核算，2018 年，深圳市生产总值突破 2.4 万亿元，同比增长 7.5% 左右，经济总量居亚洲城市前五（东京、上海、北京、新加坡）；辖区公共财政收入 9102.4 亿元，增长 5.5%；地方一般公共预算收入 3538.4 亿元，增长 6.2%；居民人均可支配收入增长 8.4%。

（5）人口

2017 年，深圳全市年末常住人口 1252.83 万人，比 2016 年增加了近 62 万人，净增量创本世纪新高。

（6）房地产市场状况

住宅市场方面，“731 新政”令市场进一步转冷，全年商品住宅新房成交面积 257.8 万平方米，与 2017 年的历史低点相比上升 13.9%。成交均价为 54,128 元/平方米，房价上涨势头被实质性遏制，价格曲线持续平稳。

写字楼市场方面，全年甲级写字楼新增供应量达到 70 万平方米，虽然经济下行使得写字楼需求在下半年出现放缓迹象，不过全年 45.6 万平方米的吸纳量仍是历史次高。年末平均租金稳中同比微增 2.9% 至 276.6 元/平方米/月。

商业市场方面，虽然高达 51.7 万平方米的新供应量令市场竞争加剧，但新入市的优质购物中心特色创新不断涌现，成熟项目也积极升级调改，至年末主要市场指标仍然具有较为平稳的表现——优质购物中心空置率同比小幅上升 1.3 个百分点至 4%，最优租金层平均租金主要受结构性因素影响下降 7.3% 至 870 元/平方米/月。

投资市场方面，2018 年深圳大宗交易市场整体表现仍然十分活跃，全年录得交易总额约 280 亿元。其中，优质写字楼资产备受投资者青睐，在全年大宗交易总额中占比近 50%。在粤港澳大湾区规划的利好下，看好深圳长期发展的投资型买家逐渐增多。

宗地二：上海地块：

（1）城市资源状况

上海处长江三角洲冲积平原前缘，东濒东海，北界长江，南临杭州湾，西与江苏省和浙江省接壤，北与江苏省南通市接壤，是中国海岸线的中心位置。全市面积 6340.5 平方千米，南北最长处约 120 公里，东西最宽处约 100 公里。其中市区面积为 2648.6 平方千米。上海市全境为冲积平原，仅西南部有部分火山岩丘。海拔平均高度在 4 米左右，地势平坦，略呈东高西低，山脉少而低小。东部沿海由长江不断携带入海的泥沙沉积而成，崇明、浦东等地的面积依旧在增长中，西部有余山、天马山等，但高度都在 100 米以下。上海市最高点是位于杭州湾内的大金山岛，海拔 103 米。

（2）城市社会经济发展状况

初步核算，2017 年全年实现上海市生产总值(GDP)30133.86 亿元，比上年增长 6.9%(见图 1)，增速与上年持平。其中，第一产业增加值 98.99 亿元，下降 9.5%；第二产业增加值 9251.40 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 20783.47 亿元，增长 7.5%。第三产业增加值占上海市生产总值的比重为 69.0%。按常住人口计算的上海市人均生产总值为 12.46 万元。

（3）房地产市场状况

2018 年上半年，全市共出让国有建设用地使用权 538.1 公顷，比上年同期(以下简称同比)增加 84%。其中居住用地 230.1 公顷，同比增加 40%；商服用地 91.2 公顷，增加 115%；工业用地 216.7 公顷，增加 152.9%。

2018 年上半年，全市完成房地产开发投资 1816.91 亿元，同比增长 3.6%(全国房地产开发投资 55531 亿元，同比名义增长 9.7%)，增幅回落 0.5 个百分点；其中住宅投资 997.4 亿元，同比增长 4.1%，增幅回落 0.4 个百分点。房地产开发投资占全社会固定资产投资的 57.3%，占比下降 1.4 个百分点。

2018 年上半年，全市商品房施工面积 12995.5 万平方米，同比减少 4.9%；

其中住宅施工面积为 6643.18 万平方米，下降 7.4%。新开工面积 1129.82 万平方米，减少 6.4%；其中住宅新开工面积 630.25 万平方米，减少 8.7%。

2018 年上半年，全市商品房竣工面积 1588.91 万平方米，同比减少 6.9%，增幅回落 64.8 个百分点；其中住宅竣工面积 886.9 万平方米，减少 4.5%，增幅回落 43.3 个百分点。

2018 年上半年，全市商品房销售(包括现房销售和期房销售)734.18 万平方米，同比增长 3% (全国商品房销售面积 77143 万平方米，同比增长 3.3%)，增幅回升 43.6 个百分点。其中商品住房销售 577.5 万平方米，同比增长 5.5%，增幅回升 46.5 个百分点。

2018 年上半年，全市存量房(二手房)成交面积为 876.66 万平方米，同比减少 8.8%，增幅回升 38.9 个百分点。其中住宅成交 628.37 万平方米，同比减少 21.9%，增幅回升 29.7 个百分点。

2018 年上半年，全市商品住房平均销售价格 24266 元 / 平方米，同比下降 18.8%，其中市场化商品住房平均销售价格 43775 元 / 平方米，同比上升 0.8%。二手住房平均成交价格 39936 元 / 平方米，同比上升 4.9%。

2. 区域因素

影响土地的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的中心区区域位置、交通条件、基础设施水平、环境质量、产业聚集度等。

宗地一：深圳地块

(1) 区域条件综述

福永镇位于深圳市西北部，下辖 11 个行政村和 1 个居委会，共有 39 个自然村，占地面积 56 平方公里。

(2) 交通条件

福永镇地理位置优越，境内有深圳国际机场、广深一级公路(107 国道)和广深高速公路以及直通港、澳的飞翼船码头，镇内的水、电、路、通讯等设施已基本完善，镇 7.6 平方公里的中心区建设也初具规模。交通发达：福永镇可谓海陆空立体交通俱全。座落在城镇东南部的深圳国际机场，现已成为全国五大机场之一，广深一级公路(107 国道)和广深高速公路穿镇而过，直通香港和澳门的飞翼船码头已投入使用，连结镇内各村的共 50 多公里的道路网已水泥化。94 年动工的

西区一级公路网，总投资近 1.5 亿元，连接机场，港口和 107 国道，共有 9 条交接成网的道路，全长约 10 公里。现在已有部分路段通车，路网建成后，福永西区交通状况将彻底改观。

（3）基础设施水平

配套服务完善：目前，福永镇内有 4 个派出所，创建了一批安全文明小区，社会治安良好，有工商银行、农业银行、发展银行、中国银行、建设银行等的分支机构和信用社，金融业比较发达，全有医院 1 间中学 1 间，小学 8 间，中心区幼儿园 2 所，有一批大型的文化娱乐设施。房地产交易所和证券交易部，以房地产业为龙头的第三产业方兴未艾，市场兴旺，供应充足。福永镇除享受深圳特区发展经济的所有优惠政策之外，该镇还根据实际制定了一系列招商引资的优惠政策和奖励措施，并尽力为投资者提供优良服务。电力充足：镇内拥有福永和凤凰两个 11 万伏变电站，投资 3000 多万元，装机容量 8000 千瓦的福永火力发电厂已投入使用，电力供应充足。

（4）环境质量

福永镇土地平坦，气候温和，属亚热带海洋性气候，年均气温 20℃左右，年均降雨量约 1500mm。气候宜人，环境质量较好。

（5）产业聚集

目前，全镇已建立起工业村、工业城、工业区 50 多个，厂房和工人宿舍建筑面积 400 多万平方米，引进外资企业达 400 多家，其中有一大批国内著名的大企业，如日本的友利电有限公司、Y K K 株式会社、万宝至集国、津村药业有限公司，美国的 C & K 时机防盗系统有限公司，香港的竞好集团、宝狄电子厂、宝雅集国、鸿兴公司、琪升公司，台湾的力顿投资有限公司，国内的南玻集国、万延工业城有限公司筹，这些企业在福永投资后，每年都取得了良好的经济效益，投资规模不断扩大。

宗地二：上海地块

（1）区域条件综述

上海康桥工业区位于上海城市外环线浦东段（环南一大道）的两侧，区位优势突出，交通十分便捷。园区内市政基础设施配套完善，已建成“六通一平”（部分地块已经达到“七通一平”）到目前为止，初步形成了汽车组装和配件，新型建

材、电子电器、医药化工、服装鞋业五大支柱产业。

（2）交通条件

园区北临张江高科技园区，距离市中心（人民广场）11 公里，南浦大桥 9 公里，杨浦大桥 14 公里，徐浦大桥 7 公里。贯穿园区东西的环南一大道连接浦东和虹桥两大国际机场，南北主干道申江路、罗南大道分别直通金桥出口加工区和杨浦大桥。园区包括工业区主干、申江路 IT 配套区、杨高路高科技园区。

（3）基础设施条件

康桥开发区位于浦东新区南端，上海市城市外环线浦东段的南北两侧，园区北临张江高科技园区，距离市中心（人民广场）11 公里，南浦大桥 9 公里，杨浦大桥 14 公里徐浦大桥 7 公里。而区内六车道的沪南路是工业区与南方各省的重要纽带，横穿全区的八车道城市外环线是连接浦东、虹桥两个机场，通往江、浙两省的快速干道，纵贯康桥工业区的罗南大道直通杨浦大桥，连接张江与康桥工业区的申江路也即将于年内开通，区内河道连接黄浦江、通向长江、东海，同属南汇的芦潮港不久将建成上海唯一的深水港口：洋山国际深水港口。可以说康桥工业区具有海、陆、空，交通的综合优势。区位优势十分明显。康桥开发区市政设施完善，能源供给稳定，交通网络便捷，劳动力资源丰富，公共配套齐全，是企业发展最佳选址地。

区域内供水状况：区域内由新场工业区自来水公司供水，供水保证度达 97% 以上。

区域内排水状况：区域排水以市政管网和自然排水相结合，排水畅通、常年不漫水。

区域内供电状况：区域内由新场工业区供电局统一供电，供电保证度达到 97% 以上，能够满足区域内生产生活需要。

区域内供气状况：区域内由新场工业区天然气公司统一供气，供气保证度达到 97% 以上。

区域内通讯状况：区域内架设了程控通讯网，设有通讯发射及接收站，开通了无线通讯网络，通讯保有度一般。

（4）产业聚集度

工业区主要引进信息、现代家电、汽车及零配件、生物工程及精细化工等产

业。目前工业区已引进的项目主要来自十八个国家和地区，一些世界著名公司纷纷选址康桥工业开发区作为他们在中国的发展基地，几年来许多跨国公司与他们的投资项目云集康桥工业开发区，如美国通用、福特汽车公司、英国皮尔金顿公司，法国施奈德集团，德国大众公司、夏特公司，意大利马瑞利公司和英杰拉米集团，澳大利亚 BHP 公司，台湾宏仁集团等世界著名跨国公司的企业相继落后康桥。中国一汽、东风汽车、中国有色金属总公司等国内大型企业也在康桥工业区置业。

(5) 城市规划限制

该区域基础设施齐全，交通条件较好，自然环境条件一般，适宜电子信息、机械制造、纺织鞋服、生物制造等无污染的工业企业并配以少量住宅、商业综合性开发项目。

3. 个别因素

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、宗地自身条件（形状、面积、地形）、宗地在区域中的位置、土地使用限制、宗地临街位置、宗地临街宽度等，本报告仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析，对估价对象土地价格影响较小或因素条件无差异的个别因素不作分析。

待估宗地个别因素说明表（一）

序号	宗地名称	土地位置	实际用途	临街道路状况	地形条件	地质条件	周围环境质量状况	产业集聚度	宗地形状
1	深圳华特容器股份有限公司工业用地	深圳市宝安区福永镇重庆路西	工业	临路	较平坦	较好	无污染	较高	较规则
2	深圳华特容器股份有限公司工业用地	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号	工业	临路	较平坦	较好	无污染	较高	较规则

待估宗地个别因素说明表（二）

宗地编号	宗地名称	地面平整状况	供电状况	供水状况	排水状况	影响土地其他限定
1	深圳华特容器股份有限公司工业用地	场地平整	市政电网	市政供水	红线外有市政排水设施	无

2	深圳华特容器股份有限公司工业用地	场地平整	市政电网	市政供水	红线外有市政排水设施	无
---	------------------	------	------	------	------------	---

（四）地价定义

根据《城镇土地估价规程》、委托人提供的资料及现场勘察情况根据和项目的具体要求，委估宗地在估价基准日是国有土地使用权，所有权属国家，使用权属于深圳华特。

在估价基准日 2018 年 12 月 31 日时，土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

编号	宗地名称	土地用途	开发程度	剩余使用年期	价格类型	容积率
1	福永镇重庆路地块	工业	五通一平	32.35	出让使用权	1.21
2	上海分公司用地	工业	五通一平	38	出让使用权	1.50

注：容积率均为土地出让合同规划条件确定的容积率。

（五）评估依据

1. 有关法律法规

国家层面颁布的法规、条例、文件、通知：

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，1999 年 1 月 1 日起施行）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- （4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；
- （5）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）；
- （6）《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；
- （7）《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》国土资发〔2009〕56 号；

- (8) 《上海市 2013 年基准地价更新成果》；
- (9) 本次容积率依据土地出让合同确定；
- (10) 《深圳市宗地地价测算规则（试行）》。

2. 有关技术标准

- (1) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2014）；
- (2) 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- (3) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）。

3. 被评估单位提供的资料

- (1) 房地产证和宗地图；
- (2) 《土地出让合同》；
- (3) 借款抵押合同。

4. 评估人员现场勘察取得的资料

- (1) 宗地位置图；
- (2) 宗地照片；
- (3) 地价影响因素；
- (4) 估价人员现场调查收集的其它相关资料。

（六）评估原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

1. 合法性原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括：合法产权、合法使用、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相

似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

4. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

5. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

（七）评估过程

1. 评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。

2. 对照申报表，收集土地权属证明。

3. 调查了深圳市和上海市土地出让案例，作为估价依据。

4. 实地勘察，调查影响宗地地价的因素。
5. 确定因素修正系数。
6. 依据实地勘察，评估宗地地价。

（八）评估方法

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业用地，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、剩余法、收益还原法等方法评估。

本次评估范围内宗地证载用途为工业用地，根据估价人员实地调查，待估宗地所处区域均有较完善的基准地价标准，且待估宗地均处于当地基准地价覆盖范围内，但由于深圳地块基准地价明显低于土地市场价格，因此基准地价系数修正法不适用于深圳地块的评估，而上海地块基准地价与出让地市场价比较接近，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

因为收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域有没有类似物业出租，因此不采用收益还原法评估。

因为市场比较法主要用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

因为剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：（1）待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；（2）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；（3）现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，所以不选择剩余法评估。

综上所述，本次估价对于深圳地块采用市场比较法进行评估，对于上海地块采用市场比较法、基准地价系数修正法进行评估。

（九）典型案例

案例一：福永镇重庆路深圳华特厂区用地

宗地号：A203-0065，面积 16,553.90 平方米；取得日期 2001-4-30；账面原值 5,962,050.00 元，账面净值 3,701,385.83 元。待估宗地估价过程如下：

市场比较法

1. 过程介绍：

(1) 可比交易案例确定：根据委托评估宗地的具体情况，针对委估宗地特点，选择符合一定条件的交易案例，作为供比较参照的交易实例。

(2) 因素修正：即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到各因素修正系数。

(3) 确定委托评估宗地评估价值：根据可比交易案例价格和因素修正系数按公式计算委托评估宗地的评估价值。

2. 计算过程：

(1) 比较实例的选择

按照《城镇土地估价规程》的要求，选取的实例应是以待估地块处于同一供需圈层、交易情况类似、用途一致的交易案例，评估人员选取近期相同或相近区域条件相近宗地公开招挂牌成交案例，经分析筛选出三宗交易实例作为可比案例见下表：

宗地	位置	土地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	出让形式	规划用途	交易日期	交易价格 (元)
案例 A	龙岗区阿波罗工业园	23,665.94	33,132.00	挂牌出让	工业用地	2016/3/4	58,000,000.00
案例 B	龙岗区宝龙工业城	12,881.03	24,473.00	挂牌出让	工业用地	2016/5/31	37,350,000.00
案例 C	龙岗区宝龙工业城	6,810.58	8,853.00	挂牌出让	工业用地	2016/5/31	18,000,000.00

(2) 比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件，采用市场比较法时选择的比较因素主要有：交易时间、交易情况、土地位置、土地用途、土地使用年限、交通情况、基础设施状况、生活服务设施、环境质量、集聚程度、宗地形状、规划限制、宗地面积、容积率。

- a. 用途：指土地的合法规划用途；
- b. 土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；
- c. 交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；
- d. 交易情况因素：指房地产交易双方的公开、公平及客观程度等；
- e. 区位因素：区域因素主要有交通情况、基础设施状况、生活服务设施、环

境质量、集聚程度等；

f. 个别因素：个别因素主要有宗地形状、宗地面积、规划限制、容积率等。

（3）比较因素条件说明

将以案例与待估宗地进行分析比较，并作具体的因素条件说明，见表如下：

项目		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
位 置		深圳宝安区福永重庆路 130 号	龙岗区阿波罗工业园	龙岗区宝龙工业城	龙岗区宝龙工业城
土地用途		工业	工业	工业	工业
交易期日		2018/12/31	2016/3/4	2016/5/31	2016/5/31
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限		32.35 年	30 年	30 年	30 年
地面价(元/平方米)		待估	2,450.78	2,899.61	2,642.95
区域因素	交通情况	临次干道	临主干道	临主干道	临主干道
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	生活服务设施	一般	较完善	较完善	较完善
	环境质量	无污染	无污染	无污染	无污染
	工业集聚程度	一般工业区	工业较密集区	工业较密集区	工业较密集区
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	土地面积(m ²)	16,553.90	23,665.94	12,881.03	6,810.58
	容积率	1.21	1.40	1.90	1.30
	规划限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制	基本无限制

（4）编制比较因素条件指数表

a. 交易期日修正

根据对待估宗地所处区域近年来的土地市场交易资料分析，以及查询中国城市地价动态监测系统，对地价变动进行调整确定。

深圳市地价增长率

年度	2016 年 2-4 季度	2017 年度	2018 年度
增长率 (%)	5.67%	8.15%	7.51%

因此，可比案例 A、B、C 期日修正系数均为 1.2286、1.2285 和 1.1614。

b. 交易情况修正

根据对交易案例交易情况分析，由估价人员判断交易情况是否正常，并判断其对地价的影响指数。可比案例均为挂牌交易，交易情况正常，不做修正。

c. 土地年期修正系数

根据深圳市规划和国土资源委员会关于印发《深圳市宗地地价测算规则（试行）》的通知，土地使用权使用期限修正系数公式为：

$$k = \frac{1 - [(1 + r_s) / (1 + r_d)]^m}{1 - [(1 + r_s) / (1 + r_d)]^n}$$

，公式中 n 为可比交易案例对应的土地使用年限，即工业用地 30 年，m 为待估土地剩余使用年限， r_s 为土地资产增长率（本次参照近年 CPI 平均水平按 2.5% 计）， r_d 为土地还原利率。其中土地还原利率按规定不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率，本次取值为 4.75%。被评估土地的剩余使用年限为 32.35 年，可比案例的土地使用年限均为 30 年。土地使用年期修正系数为 1.0542，案例 A 使用年限为 20 年，年期修正系数为 0.7359，案例 B、C 修正系数为 1.0。

d. 交通情况指数的确定

将道路划分为主干道、次干道、支路、巷道四个等级，以待估宗地道路通达度指数定为 100，每上升或下降一级，因素修正指数上升或下降 5%。

e. 基础设施状况指数的确定

将宗地基础设施状况划分为五通一平、三通一平、未达三通一平三个等级，以待估宗地基础设施状况指数定为 100，每上升或下降一级，基础设施状况指数增加或减少 5%。

f. 生活服务设施指数的确定

生活服务设施划分为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以待估宗地基础设施状况指数定为 100，每上升或下降一级，基础设施状况指数增加或减少 4%。

g. 环境质量指数的确定

将环境质量标准分为环境较优、环境良好、无污染、污染较轻、严重污染五个等级，将待估宗地环境质量指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

h. 集聚程度指数的确定

将集聚程度分为工业密集区、工业较密集区、一般工业区、零星工业区、其他类型，将待估宗地集聚程度指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 4%。

i. 宗地形状指数的确定

将宗地形状分为规则、较规则、不规则三个等级，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或下降 4%。

j. 规划条件指数的确定

将规划条件分为：无限制前景好、基本无限制、有一定限制、有严格限制四个等级，将待估宗地条件指数定为 100，每增加或减少一个等级，因素修正指数增加或减少 2%。

k. 土地面积

将土地面积分为：大、较大、适合、较小、小 5 个等级，以待估宗地面积大小指数为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或者下降 2%。

L. 容积率

根据深圳市宗地地价测算深圳市宗地地价测算规则（试行），深圳市工业用地容积率修正系数表如下：

容积率 r	修正系数	
$r \leq 1$	1.5	
$1 < r \leq 3$	$0.3 + 1.2/r$	
$r > 3$	2.1/r（用于生产的工业厂房）	0.7（其他工业厂房）

备注：1.工业用地出让地价不得低于《全国工业用地出让最低价标准》

2.用于生产的工业厂房，容积率超过 3.0 的部分，不收地价。

（5）编制比较因素条件指数表

根据上表各因素的具体情况，以待估宗地各因素条件指数为 100（除地价指数外），将比较实例相应因素条件与估价对象相比较，确定出相应的指数，编制比较因素条件指数表如下：

待估宗地与实例比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易期日		100	81.39	82.78	82.78
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	94.87	94.87	94.87
区域因素	交通情况	100	105	105	105
	基础设施状况	100	100	100	100
	生活服务设施	100	104	104	104
	环境质量	100	100	100	100
	工业集聚程度	100	104	104	104
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	土地面积(m ²)	100	100	100	100
	容积率	100	103.65	113.24	101.73

	规划限制	100	100	100	100
--	------	-----	-----	-----	-----

(6) 编制比较因素修正系数表

根据比较因素说明表和比较因素条件指数表，对比较案例的交易情况、交易期日、区域因素和个别因素进行修正，即将估价对象的因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，编制因素比较修正系数表如下：

待估宗地与实例比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易期日		100/81.39	100/82.78	100/82.78
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/94.87	100/94.87	100/94.87
区域因素	交通情况	100/105	100/105	100/105
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	生活服务	100/104	100/104	100/104
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	集聚程度	100/104	100/104	100/104
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	土地面积(m ²)	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/103.65	100/113.24	100/101.73
	规划限制	100/100	100/100	100/100
比准价格（元/平方米）（地面价）		2,696.20	2,870.89	2,912.79

将待估宗地各项影响因素与比较案例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格，本次评估我们取其算术平均值，故待估宗地的地面价为 2,826.63 元/平方米。

故该地块的评估值=土地面积×地面价

= 16,553.90×2,826.63= 46,791,800.00 元（取整）

案例二：上海分公司用地

该宗土地位于上海浦东新区新场新瀚路 33 号，土地面积为 25,821.30 平方米，土地使用权终止期限为 2056 年 12 月 30 日，开发程度为红线内“五通一平”，红线外“五通一平”；土地用途为工业，用地类型为出让，房地产权证证号为沪房地南字（2009）第 027172 号，宗地产权清楚，证载土地使用权人为“深圳华特容器股份有限公司”。账面原值 15,492,780.00 元，账面净值 12,394,223.55 元。待估宗地评估过程如下：

一）基准地价系数修正法

1. 基本原理

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成

果，按照替代原则，就委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相比较，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，进而求取委估宗地在估价基准日价格的方法。

2. 基准地价及内涵

根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，工业用地基准地价的定义是：评估基准日为 2013 年 1 月 1 日；使用年限为对于用途的法定最高使用年限；开发强度为个用途各级别设定的容积率；工业用地开发程度为“五通一平”（即宗地外通路、供电、通讯、通上水、通下水及宗地内场地平整）条件下的平均价格。基准地价包括土地取得费、土地开发费及土地增值收益（土地出让金）等。

宗地地价计算公式为：

宗地价格=基准地价×期日修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×（1+成熟度修正系数+区域和个别因素修正）

3. 确定委估宗地的土地级别及基准地价

根据待估宗地所在的具体位置、用途，确定其用地级别和基准地价。

待估宗地位于上海浦东新区新场新瀚路 33 号，土地级别为上海市工业八级，基准地价为 450 元/平方米。

4. 各种因素修正

（1）确定基准地价期日修正系数

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数/基准地价基准日地价指数

估价对象的估价时点为 2018 年 12 月 31 日，根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，上海市基准地价的基准日为 2013 年 1 月 1 日。根据中国城市动态地价监测系统的数据，2013 年至 2018 年四季度工业用地环比增长率为 59.37%。则工业用地的期日修正系数为： $1 \times (1+59.37\%) = 1.5937$ 。

（2）确定土地使用权年期修正系数

待估宗地土地使用权性质为出让，截止估价基准日，剩余使用年期为 38 年，与基准地价内涵工业用地土地年限 50 年不一致，需进行使用年期修正。

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N)$$

式中：K——年期修正系数

- r——还原利率
- n——土地使用年期
- N——土地法定最高使用年期

其中，r：土地还原利率（根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》中提供的各类用途土地还原率参考表工业地取值 5.5%）

- n：宗地剩余使用年限 38 年
- m：法定最高出让年限 50 年

则年期修正系数=[1-1/（1+5.5%）³⁸]/[1-1/（1+5.5%）⁵⁰]=0.9335。

（3）确定容积率修正系数

容积率是宗地建筑面积与土地面积的比率，反映宗地的利用强度。本次公布的基准地价设定七级工业用地容积率为 1.0。根据上海市发布的《关于工业用地容积率修正系数、地下停车库修正因素的通知》发布的工业用地容积率修正系数表对工业用地容积率进行修正，七级土地基准地价为平均容积率下的地面价，设定容积率为 1.0，评估宗地实际容积率为 1.5，与本区域平均容积率明显偏高，参照工业用地容积率修正系数表，容积率修正系数=1.5×0.7980=1.197。

（4）确定影响地价区域因素及个别因素修正系数

基准地价与宗地地价存在着个别到一般，一般到个别的辩证关系，基准地价是利用宗地的个别因素条件通过科学的地价评估方法和数理统计原理方法得出的区段或区片级别价格，宗地价格通过区域条件和个别条件的差别加以量化，结合基准地价评估得出，所以，各宗地地价必须由反映区域和个别影响因素所设定的调整系数进行修正确定。

根据上海市基准地价成果编制《工业用地地价因素修正系数说明表（6-9 级）》以及《工业用地地价因素修正系数表（6-9 级）》，估价对象各因素情况如下：

估价对象区域和个别因素修正表

单位：%

影响因素			因素说明	因素指标判断	修正系数
区域 因素 说明	交通 条件	周围道路类型	1000 米内有主干道，500 米内有次干道	一般	0
		距轨道交通站点距离	5km	较劣	-0.5
		距公交站点距离	230m	优	0.8

		距火车站距离	40km	劣	-1.6
		距长途汽车站距离	40km	劣	-0.5
		距港口码头距离	25km	一般	0
		距机场距离	30km	劣	-1.6
	基础设施		保障率较高	较优	3.9
	环境质量		质量指数一般	一般	0
	产业 聚集 度	工业园区等级	规划认定的其他工业地块	一般	0
		产业定位	一般产业	一般	0
		关联产业聚集程度	主导产业不明确，产业聚集度不高	一般	0
	城市规划		无影响	一般	0
	小计				0.5
	个别 因素 说明	临街状况	临次干道	较优	2.5
		宗地形状	较规则，有利于利用	较优	1.5
		宗地面积	25821.3	一般	0
		小计			4.5

则待估宗地的综合因素修正系数为：4.5%。

5. 宗地地价的计算

修正宗地价格=基准地价×期日修正系数×容积率修正系数×土地使用年期修正系数×（1+区域和个别因素修正）

土地地面价评估单价=450×1.5937×1.197×0.9335×（1+0.045）=837.42
（元/平方米）

土地评估值=土地地面价评估单价×土地面积=837.42×25821.3 =
21,623,300.00（元）（取整）

二）市场比较法

1. 基本原理

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

2. 市场比较法的基本公式如下：

$PD = PB \times A \times B \times D \times E \times \text{容积率修正系数} \times \text{土地使用年期修正系数}$

式中：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

= 正常情况指数 / 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

3. 确定待估宗地价格

(1) 比较案例选择

通过调查分析,我们选取了与估价对象条件类似的 3 个比较案例,具体案例条件描述如下:

案例 A: 松江区地块,交易日期为 2018 年 1 月 24 日,用地面积 69,568.90 平方米,用途为工业用地,容积率等于 2.0,成交价格 10,715,000.00 元,折合 770.00 元/平方米。

案例 B: 201713001 地块,交易日期为 2017 年 11 月 17 日,用地面积 79,184.30 平方米,用途为工业用地。容积率等于 1.58,成交价格 98,230,000.00 元,折合 785.00 元/平方米。

案例 C: 松江区地块,交易日期为 2017 年 1 月 18 日,用地面积 42,190.80 平方米,用途为工业用地。容积率等于 2.0,成交价格 6,502,000.00 元,折合 770.55 元/平方米。

(2) 比较因素的选择

根据估价对象的宗地条件,影响估价对象价格的主要因素有:

A. 交易时间及土地用途: 确定地价指数;

B. 交易情况: 是否为正常、公开、公平、自愿的交易;

C. 区域因素: 主要有交通条件(道路通达度、距区域中心距离、距火车站距离、距机场距离)、基础设施状况、产业聚集度、环境优劣度等;

D. 个别因素: 主要指宗地面积、宗地形状、容积率、地形地势、地基承载状况。

(3) 比较因素条件说明

估价对象与比较案例的比较因素条件详述见下表:

比较因素条件说明表

影响因素	待估对象	案例 A	案例 B	案例 C
位置	上海浦东新区新场新瀚路 33 号	浦东新区	浦东新区	浦东新区
交易价格	待估	1,130.05	1,208.22	1,240.52
交易日期	2018/12/31	2018/8/7	2018/4/11	2017/11/8
交易情况	正常	正常	正常	正常
区域因素	交通状况	临次干道	临次干道	临次干道
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平
	生活服务设施	无影响	无影响	无影响
	环境状况	一般	一般	较好
	工业集聚程度	工业聚集度较高	工业聚集度较高	工业聚集度较高
个别因素	地质条件	较好	较好	较好
	宗地形状	较规则, 有利于利用	较规则, 有利于利用	较规则, 有利于利用
	宗地面积	25,821.30	230,431.70	100,147.30
	容积率	1.5	1.49	1.46

(4) 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较案例各种因素具体情况, 编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下:

①地价指数

2016 年 4 季度至 2017 年 4 季度, 上海市工业用地地价增长率如下:

季度	2017 年 4 季度	2018 年 1 季度	2018 年 2 季度	2018 年 3 季度	2018 年 4 季度
地价增长率 (%)	0.93	1.1	1.18	1.44	0.73

通过测算, 截至估价基准日 2018 年 12 月 31 日, 期日修正系数情况如下:

项目	估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
年 度	2018-12-31	2018/8/7	2018/4/11	2017/11/8
期日修正系数	1	1.0171	1.0339	1.0514

②估价对象与三个案例交易情况、交易类型等条件均一致或近似, 故对于上述这些影响地价的因素均不作修正。

③区域及个别因素修正系数

I. 区域因素:

A. 距火车站、汽车站、港口码头距离，以估价对象为 100，每增加 3 公里，地价往下修正 1%；

B. 距机场距离，以估价对象为 100，每增加 5 公里，地价往下修正 1%；

C. 基础设施状况，宗地外基础设施条件每增加或减少“一通”，地价往上或往下修正 1%；

D. 环境优劣度，分为污染严重、污染较严重、有一定污染、污染较轻、基本无污染五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，地价向上修正 1.8%；

E. 工业集聚程度，分为低、较低、一般、较高、高五个等级，以估价对象为 100，每上升 1 个等级，地价往上修正 2%；

F. 生活服务设施，分为为完善、较完善、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，地价向上修正 1%。

II. 个别因素:

A. 地质条件，分为差、较差、一般、较好、好五个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，地价往上修正 2%；

B. 宗地面积：将土地面积分为：大、较大、适合、较小、小 5 个等级，以待估宗地面积大小指数为 100，每上升或下降一个等级，因素修正指数上升或者下降 1.5%；

C. 宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以估价对象为 100，每上升一个等级，地价往上修正 1.5%；

D. 容积率：上海市发布的《关于工业用地容积率修正系数、地下停车库修正因素的通知》发布的工业用地容积率修正系数表计算确定。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表

影响因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易日期		98.32	96.72	95.11
交易情况		100	100	100
区域因素	交通状况	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100
	生活服务设施	100	100	100
	环境状况	100	100	100

	工业集聚程度	100	100	100
个别因素	地质条件	100	100	100
	宗地形状	103	103	103
	宗地面积	100	100	100
	容积率	99.67	98.65	102.90

(5) 编制因素比较修正系数表

比较因素修正系数表

影响因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		1,130.05	1,208.22	1,240.52
交易日期		100/98.32	100/96.72	100/95.11
交易情况		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	生活服务设施	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	工业集聚程度	100/100	100/100	100/100
个别因素	地质条件	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/103	100/103	100/103
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/99.67	100/98.65	100/102.9
修正价格		1,114.89	1,223.82	1,227.20
权数		1/3	1/3	1/3
比准价格		1,188.64 (元)		

(6) 因素修正及地价计算

将待估宗地各项影响因素与比较案例的各项影响因素相比较，按市场比较法计算公式得到修正后三个比准价格，本次评估我们取其算术平均值，故待估宗地的评估单价为 1,188.64 元/平方米。比准价格为法定最高出让年限工业国有土地使用权的价值，待估宗地评估价格需要对比准价格进行使用年限修正，即：

使用年期修正

公式为： $K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^N)$

式中：K-年期修正系数

r-还原利率

n-土地剩余使用年限

N-土地法定最高使用年限

根据《上海市 2013 年基准地价更新成果》，确定土地还原率为 5.5%，故使用年期修正系数为 0.9335。

地面价评估单价= $1,188.64 \times 0.9335 = 1,109.60$ （元/平方米）

土地评估值=地面价 $\times$ 土地面积= $1,109.60 \times 25,821.30$

=28,651,200.00（元，百位取整）

三）地价的确定

基准地价系数修正法、市场均从不同角度反映了土地的市场价值，但基准地价为 2013 年公布，距离评估基准日较远，市场法采用的案例为近期成交的土地，故市场法更为接近其市场价值，故本次最终采用市场法评估结果作为其评估价值。被评估土地的评估值为 28,651,200.00（元）

（十）评估结论

评估结论详见无形资产—土地使用权评估明细表。

（本页以下无正文）

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受北方国际合作股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用市场法和基准地价系数修正法两种评估方法对深圳华特容器股份有限公司的土地使用权价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

纳入本次评估范围的土地使用权于评估基准日的账面值为 1,609.56 万元，评估价值为 7,544.30 万元，增值额 5,934.74 万元，增值率为 368.72%。具体见下表：

土地使用权评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

宗地名称	土地使用权证号	面积	账面价值		评估价值	增值率%
			原值	净值		
福永镇重庆路 深圳华特厂区 用地	深房地字第 5000349168 号、深房 地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房 地字第 5000349170 号	16,553.90	596.21	370.14	4,679.18	1,164.17
上海市南汇区 新场镇新瀚路 33 号	沪房地南字(2009)第 027172 号	25,821.30	1,549.28	1,239.42	2,865.12	131.17
合计		42,375.20	2,145.48	1,609.56	7,544.30	368.72

二、评估结果分析

土地使用权评估增值的主要原因是：一线城市土地资源日益稀缺，近几年土地出让价格有较大幅度的上涨，特别是深圳地块，由于取得时间较早，涨幅较大。

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与产权持有单位概况

（一）委托人概况

企业名称：北方国际合作股份有限公司（以下简称“北方国际”）

统一社会信用代码：91110000192472028J

注册地址：北京市丰台区南四环西路 188 号 12 区 47 号楼 3 层（301、302）

法定代表人：原军

注册资本：人民币 769,505,410 元

公司类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1998 年 05 月 14 日

上市地：深圳证券交易所

股票简称及代码：北方国际（000065）

经营范围：各类型工业、能源、交通、民用工程建设项目的施工总承包；承包境外工程及境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员；自营和代理各类商品及技术的进出口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外；经营进料加工和“三来一补”业务；经营对销贸易和转口贸易；铝型材、铝门窗、铝制品、建筑幕墙和室内外装饰工程设计、制作、施工、机械安装及修理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

北方国际的核心业务为国际工程承包。经过在国际工程市场上几十年的稳步经营与发展，公司已经成为具有项目融资、设计、采购、施工、投资运营等全方位系统集成能力的综合性国际工程总承包商。

经过多年的稳步经营与运作，公司实现了国际工程与专业化产品贸易的有机

融合，充分发挥投资的驱动作用，在轨道交通、电力工程、石油矿产设施建设、市政房建、重型车辆与装备、包装容器研发与生产、物流一体化服务、太阳能照明等方面具有优秀业绩与较强竞争力。公司同世界许多国家和地区建立了广泛的经济技术合作和贸易往来关系，先后在亚洲、非洲、中东等地区建设并投资了一批具有重要经济政治意义和国际影响力的大中型工程项目。

（二）产权持有单位概况

1. 基本信息

企业名称：深圳华特容器股份有限公司（以下简称“深圳华特”）

注册地址：深圳市宝安区福永街道同富裕工业区重庆路 130 号

法定代表人：严琪

企业类型：非上市股份有限公司

成立时间：1985 年 6 月 19 日

经营范围：加工、生产经营各种马口铁包装容器、印花马口铁、马口铁及各种包装材料包装产品；从事上述产品的批发、进出口及相关配套业务（涉及许可证管理、专项规定管理的商品按照国家有关规定办理）；包装装潢及其他印刷品印刷。

（三）委托人和产权持有单位的关系

产权持有单位为委托人的控股子公司。

二、关于评估目的的说明

北方国际合作股份有限公司因重大资产重组于 2016 年与北方工业科技有限公司签定了《盈利预测补偿协议》。依据《上市公司重大资产重组管理办法》及中国证监会关于盈利预测补偿的相关规定，对采用市场法评估的深圳华特容器股份有限公司土地使用权，需要在交易实施完毕后连续三个会计年度 2016 年、2017 年、2018 年对土地使用权进行减值测试，因此需要对深圳华特容器股份有限公司的土地使用权在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值提供专业意见。

注 1：标的资产为北方国际合作股份有限公司重大资产重组时置入的深圳华特容器股份有限公司 51%股权；

注 2：上述重大资产重组事宜已于 2016 年 11 月 29 日收到中国证券监督管理委员会核发的《关于核准北方国际合作股份有限公司向北方工业科技有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2016]2844 号）。

三、关于评估范围和评估对象的说明

（一）评估对象

评估对象为深圳华特于评估基准日的土地使用权。

（二）评估范围

评估范围为深圳华特两处工业用地，原始入账价值为 21,454,830.00 元，账面价值为 16,095,609.38 元。分别为深圳华特自用的位于深圳福永镇重庆路深圳华特厂区用地，土地证号分别为：深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号；以及位于上海市南汇区新场镇 36 街坊 41/68 丘上海分公司用地，土地证号为：沪房地南字（2009）第 027172 号。具体情况如下表所示：

序号	宗地名称	土地权证号	土地位置	取得日期	用地性质	剩余使用年限	开发程度	面积(m ²)
1	深圳福永厂房用地	深房地字第 5000349168 号、深房地字第 5000349166 号、深房地字第 5000349164 号、深房地字第 5000349170 号	深圳宝安区福永重庆路 130 号	2001-4-30	出让	32.35	五通一平	16,553.90
2	上海分公司厂区用地	沪房地南字（2009）第 027172 号	上海市南汇区新场镇新瀚路 33 号	2006-12-31	出让	38	五通一平	25,821.30

四、关于评估基准日的说明

委托人确定本次评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

通过资产清查，待估土地均已抵押。

深圳华特除上述因素外不存在对评估结果产生重大影响的事项；除已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担保事项。

六、资产清查情况说明

在本次清查过程中，深圳华特进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产进行清查。清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺除上述已披露的特殊事项外，资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

1. 经济行为文件；
2. 企业法人营业执照；
3. 《资产评估申报明细表》；
4. 房地产所有权证、国有土地所有权证、土地出让合同；
5. 借款合同及相关抵押合同；
6. 其他资料。

（本页以下无正文）

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托方：北方国际合作股份有限公司

法定代表人或授权代表：



A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative or authorized representative of the company.

日期：2019 年 3 月 15 日

(本页无正文，系《企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

产权持有单位：深圳华特容器股份有限公司

法定代表人或授权代表：



日期：2019年3月15日