

股票代码：000835

上市地点：深圳证券交易所

股票简称：长城动漫



长城国际动漫游戏股份有限公司

关于

深圳证券交易所

**《关于对长城国际动漫游戏股份有限公司
的重组问询函》**

的回复

深圳证券交易所：

根据深圳证券交易所《关于对长城国际动漫游戏股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函[2016]第 11 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，有关各方对《问询函》中提及的问题进行了认真分析及回复，具体内容如下（如无特殊说明，本回复所述的词语或简称与《长城国际动漫游戏股份有限公司重大资产出售预案》中“释义”所定义的词语或简称具有相同含义）：

1、明确上市公司实际控制人及其关联方是否参与本次资产出售挂牌的竞拍。

回复

公司本次拟通过公开挂牌方式出售所持圣达焦化 99.80%股权，上市公司控股股东长城集团及实际控制人赵锐勇、赵非凡二人已出具承诺：长城集团、赵锐勇、赵非凡及其关联方不参与本次公开挂牌转让的竞拍。

补充披露

公司已将上述内容在修订后的预案之“重大事项提示”之“五、本次交易是否构成关联交易尚不确定”、“第二节 本次交易的具体方案”之“一、本次交易方案”之“（二）交易对方”及“五、本次交易是否构成关联交易尚不确定”和“第四节 交易对方基本情况”中予以补充披露。

2、预案显示，圣达焦化存在对上市公司的其他应付款 6,069.14 万元。

请你公司说明圣达焦化的解决措施及付款安排。

回复

本次交易中，公司拟通过公开挂牌方式出售所持圣达焦化 99.80%股权，为确保圣达焦化对上市公司的其他应付款 6,069.14 万元不因本次交易而出现重大不确定性，公司拟采取如下措施及付款安排：

公司将在圣达焦化 99.80%股权公开挂牌转让时就该等事项作出明确要求并

作为确认股权受让方的先决条件之一，包括但不限于做出如下约定：本次交易中，任何取得圣达焦化 99.80%股权的股权受让方（包括通过参与公开挂牌竞拍所确定的股权受让方和通过优先购买权所确定的股权受让方）在取得该等股权后，均应就取得该等股权时圣达焦化应付上市公司的全部债务做出承诺：自股权转让完成日（具体以工商变更为准）起 12 个月内由圣达焦化向上市公司清偿应付上市公司的所有债务，且股权受让方对该等债务的偿付负有连带赔偿责任，上市公司可优先要求股权受让方向上市公司清偿圣达焦化应付上市公司的该等债务。

届时，该等条款意思的表达也将在公司与股权受让方所签署的圣达焦化 99.80%股权的转让合同中进一步予以明确，以充分保证上市公司该等债权的安全性。

补充披露

公司已将上述先决条件在修订后的预案之“第二节 本次交易的具体方案”之“一、本次交易方案”之“（五）交易条件”中予以补充披露。

3、预案显示，圣达焦化拥有的 18 宗房产及 1 宗土地使用权已抵押给中国农业银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行，对长城动漫在该行的 1,000.00 万元流动资金借款提供抵押担保。请你公司说明圣达焦化出售后该等抵押担保是否继续存续，若需要解除担保对上市公司的影响。

回复

截至本回复出具日，圣达焦化以其拥有的 18 宗房产及 1 宗土地使用权对长城动漫在中国农业银行股份有限公司成都高新技术产业开发区支行的 1,000.00 万元流动资金借款提供抵押担保。为顺利推进本次重大资产重组进程，上市公司已与该行协商，拟将该等抵押物变更为长城动漫控股子公司滁州创意园所有的 1 宗土地权证号为“滁国用（2014）第 09485 号”的土地使用权（使用权面积为 196,625 平方米，地类（用途）为文体娱乐用地）。

截至本回复出具日，有关变更抵押物的程序正在办理中。届时，圣达焦化

公司提供的该等抵押担保将不再存续，解除该等抵押担保不会对上市公司造成重大影响。

4、预案显示，圣达焦化关停焦化生产线后，相关的土地恢复需要支出一定的费用，圣达焦化管理层经测算评估目前已就该事项计提了8,850.00万元预计负债。未来，如实际情况发生变化，存在可能需要继续增加土地恢复费用的风险。（1）请你公司说明土地恢复费用的最终承受主体，实际费用增加对上市公司的影响。（2）请你公司说明圣达焦化关停焦化生产线或修复土地事项是否可申请或会取得政府补助，若会，说明最终承受主体和对上市公司的影响。

回复

（一）土地恢复费用的最终承受主体及实际费用增加对上市公司的影响

评估基准日前，圣达焦化已通过计提预计负债的形式预提土地恢复费用8,850万元，评估机构在评估圣达焦化全部权益在评估基准日的价值时已考虑了该部分负债，相应减少了圣达焦化全部权益在评估基准日的价值。由于本次公开挂牌的挂牌价格拟以评估结果为基础，最终交易价格及交易对方以在浙交所公开挂牌结果为准，因此上市公司实质上按99.80%的持股比例实际承担了该部分土地恢复费用。

此外，预案中已约定：标的资产自评估基准日次日至交割日（含交割日当日）期间所产生的损益由本次交易的受让方享有或承担。因此，评估基准日后，若与土地恢复相关的实际费用超过圣达焦化已计提的土地恢复费用8,850万元，上市公司将不再承担该等费用，所增加的相关费用将由圣达焦化或本次交易的受让方实际承担。

（二）圣达焦化关停焦化生产线或修复土地事项是否可申请或会取得政府补助，以及最终承受主体和对上市公司的影响

圣达焦化关停焦化生产线后，上市公司就圣达焦化关停焦化生产线和修复土

地事项能否取得政府补助向有关部门进行了咨询,但由于本次圣达焦化关停焦化生产线系企业自主行为,能否因该事项取得政府补助相关政府部门尚未给予明确答复,且如可取得该等政府补助的金额预计亦不超过 300 万元,因此圣达焦化能否取得该等政府补助存在较大不确定性。

鉴于:(1)未来土地修复工作的责任主体为圣达焦化;(2)未来如可取得相关政府补助,该等政府补助申请的主体亦为圣达焦化;(3)预案中已约定标的资产自评估基准日次日至交割日(含交割日当日)期间所产生的损益由本次交易的受让方享有或承担,且若与土地恢复相关的实际费用超过圣达焦化已计提的土地恢复费用 8,850 万元,上市公司将不再承担该等费用,所增加的相关费用将由圣达焦化或本次交易的受让方实际承担。因此,如圣达焦化因关停焦化生产线或修复土地事项获得政府补助,则该等政府补助的最终承受主体为圣达焦化。

此外,为维护上市公司的利益,上市公司未来将根据前述政府补助事项的状况在公开挂牌转让圣达焦化 99.80%股权的调价中酌情考虑该等情形的影响。

5、预案显示,2016 年 5 月 17 日,上市公司召开 2015 年年度股东大会,审议并通过了《关于公司控股子公司四川圣达焦化有限公司关停 60 万吨焦炭生产线的议案》;2016 年 5 月 20 日,圣达焦化召开了工会委员会职工代表大会,讨论并通过了职工安置方案。截至本预案签署日,圣达焦化的大部分员工已妥善安置完毕。本次交易为长城动漫拟出售圣达焦化 99.80%股权,不涉及人员安置事宜。请你公司说明目前职工安置的具体情况,已安置人员数量及比例,已发生和未发生的安置费用情况、承担主体。

回复

2016 年 5 月 17 日,上市公司召开 2015 年年度股东大会,审议并通过了《关于公司控股子公司四川圣达焦化有限公司关停 60 万吨焦炭生产线的议案》;2016 年 5 月 20 日,圣达焦化召开了工会委员会职工代表大会,讨论并通过了职工安

置方案。截至本回复出具日，圣达焦化的大部分员工已妥善安置完毕。有关圣达焦化职工安置的主要情况具体如下：

（一）安置基准日及对象

1、基准日

本次职工安置的基准日拟确定为 2016 年 6 月 30 日。

所有终止劳动关系员工的工龄截止日期统一计算至 2016 年 6 月 30 日，工资正常发放至 2016 年 6 月 30 日。

2、安置对象

本次进行职工安置工作的对象为与圣达焦化建立了正式劳动关系职工、劳务用工人员，共计 352 人。

（二）职工安置方式

本次安置均采用货币性补偿安置，不涉及劳动关系转移等其他安置方式。

未达成终止劳动关系协议的职工，企业将继续履行劳动合同，并安排合适的工作岗位。

如果终止劳动关系后，企业需要聘用员工的，可优先在终止劳动关系的员工中择优录用，重新签订劳动合同。

（三）安置情况

截至本回复出具日，圣达焦化已妥善安置员工 348 名，占圣达焦化全部员工总人数的 98.86%。圣达焦化分别与该等 348 名职工签订了《终止（解除）劳动关系证明》和《终止劳动关系（补偿）协议》，相应的补偿金已全部支付完毕。本次支付的员工安置费用共计 965.76 万元。其中，根据工龄情况向 348 名职工支付的安置费用总计 945.63 万元，根据工伤情况向 9 名工伤职工支付的补助金共计 20.13 万元。

截至本回复出具日，圣达焦化尚有 4 名员工未安置完毕，占圣达焦化全部员工总人数的 1.14%。该等 4 名员工尚未完毕的具体原因为：3 名员工的疑似职业病正在鉴定中，具体安置费用待鉴定结果出来后方可确定；1 名员工为公司的法定代表人，由于圣达焦化目前尚在存续中，因此尚未进行对其进行安置。鉴于前

述情形，未发生的安置费用目前尚难以确定。

评估基准日前，圣达焦化已通过应付职工薪酬预提辞退福利 990.00 万元，评估机构在评估圣达焦化全部权益在评估基准日的价值时已考虑了该部分负债，相应减少了圣达焦化全部权益在评估基准日的价值。由于本次公开挂牌的挂牌价格拟以评估结果为基础，最终交易价格及交易对方以在浙交所公开挂牌结果为准，因此上市公司实质上按 99.80%的持股比例实际承担了该部分员工安置费用。

预案中已约定：标的资产自评估基准日次日至交割日（含交割日当日）期间所产生的损益由本次交易的受让方享有或承担。因此，评估基准日后，若员工安置的实际费用超过圣达焦化已计提的员工安置费用 990 万元，上市公司将不再承担该等费用，所增加的相关费用将由圣达焦化或本次交易的受让方实际承担。

六、（1）补充披露圣达焦化的参控股子公司结构图，说明是否存在构成交易标的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上的参控股公司，若存在，应参照交易标的的披露要求披露该下属企业的相关信息。（2）补充披露攀枝花焦化的生产运营情况。

回复

（一）圣达焦化的参控股子公司

截至预案出具日，圣达焦化不存在参股公司或控股子公司，不存在构成圣达焦化最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润来源 20%以上的参控股公司，相关情况已在预案之“第五节 交易标的基本情况”之“一、圣达焦化基本情况”之“（三）产权控制关系”中进行了披露。

（二）攀枝花焦化的生产运营情况

1、攀枝花焦化的基本情况

企业名称	攀枝花市圣达焦化有限公司
企业类型	其他有限责任公司
法定代表人	谢德明
注册资本	5,000 万

企业住所	攀枝花市仁和区布德镇
成立日期	2006年11月9日
注册号/统一社会信用代码	510400000027582
经营范围	销售：焦炭、金属材料、矿石、化工产品（不含除粗苯、煤焦油以外的危险品）、耐火材料、五金、交电、煤矸石、煤炭。（以上经营范围国家法律行政法规限制和禁止的项目除外）

2、生产经营状况

2013年6月，攀枝花市圣达焦化有限公司（以下简称：攀枝花焦化）收到攀枝花市人民政府办公室下达的《关于印发〈攀枝花市2013年淘汰落后生产能力工作实施方案〉的通知》，攀枝花焦化被列入了《攀枝花市2013年淘汰落后生产能力企业名单》，要求攀枝花焦化在2013年9月30日前淘汰落后工艺设备，即关闭WKD-28型炭化室高度2.8米焦炉2座（86孔）及化产系统（焦炭产能40万吨）。

2013年9月30日，公司关停了攀枝花焦化落后工艺设备；2013年12月19日，公司召开第七届董事会2013年第四次临时会议，审议通过了《关于公司控股子公司攀枝花市圣达焦化有限公司业务调整及其安全生产费使用、结转的议案》。

自关停后，攀枝花焦化未再进行实质性生产经营活动，但鉴于攀枝花焦化尚有部分债权债务未处理完毕，因此攀枝花焦化目前尚未注销。

补充披露

上市公司已将攀枝花焦化相关内容在修订后的预案之“第五节 交易标的基本情况”之“十二、攀枝花焦化的生产运营情况”中予以补充披露。

七、预案显示，圣达焦化报告期营业收入和利润呈显著下降趋势。请你公司说明相关原因。

回复

圣达焦化报告期营业收入和利润呈显著下降趋势的主要原因如下：

1、2013年以来，在国家产业结构调整的背景下，焦化行业产能严重过剩，

焦化行业下游需求不旺，市场逐渐萎靡，价格一路下跌、供应过剩局面短期难以改观、产销压力倍增、生产成本低、资金周转困难，导致焦化行业整体经营业绩不理想。

2、最近三年，面对行业亏损压力加大的局面，圣达焦化在保证安全生产的前提下进行了限产以降低运行成本并尽量减少亏损，导致售价与销量双双下降，从而使圣达焦化营业收入和利润呈显著下降趋势。

在此背景下，尽管圣达焦化不断优化主焦煤采购结构，拓展供货渠道，加强内控，严控成本费用，最大限度的减少亏损，但受制于下游行业需求不足，导致圣达焦化业绩依然每况愈下，持续严重亏损。

八、按照 26 号准则二十四条和《信息披露业务备忘录第 16 号—资产评估相关信息披露》的要求，补充披露交易标的的评估过程、相关参数选择和依据。

回复

圣达焦化纳入本次评估范围的资产和负债为于 2016 年 5 月 31 日经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计后的全部资产及负债，总资产为 25,217.35 万元，总负债为 18,183.70 万元。本次评估采用资产基础法，以经审计的资产负债表为基础，对资产负债逐项评估清算价值，不涉及折现率、未来现金流等评估参数。

本次评估中，涉及增值的资产主要为圣达焦化拥有的房屋建筑物和土地使用权。其中，评估机构对房屋建筑物以房地分估，房屋建筑物采用重置成本法，土地采用成本逼近法和基准地价系数修正法，涉及的评估过程、相关参数选择和依据主要如下：

（一）房屋建筑物

1、评估范围及对象

委估圣达焦化的房屋建筑物类资产，账面原值 6,476.00 万元，净值 2,832.24 万元。评估基准日账面价值详见下表：

单位：万元

项目	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	2,432.17	902.91
构筑物及其他	3,750.16	1,811.28
管道及沟槽	293.67	118.05
合计	6,476.00	2,832.24

2、评估程序

(1) 核对申报资料

根据被评估企业提供的房屋建筑物清查申报明细表,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。

(2) 现场勘查

在被评估企业技术人员及相关固定资产管理人员的配合下,对房屋建构筑物的位置、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。

(3) 资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程概预算定额、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;为房屋建筑物的重置全价的计算提供依据。

(4) 确定评估方法,进行评定估算

对能继续利用的房屋建(构)筑物类资产,采用重置成本法计算确定评估价值。具体采用在成本法计算委估资产续用价值的基础上,除与出租的活性石灰生产线有关的建(构)筑物外考虑变现折扣率,到委估资产的评估价值。

评估值=重置全价×成新率×(1-变现折扣率);

20万吨/年活性石灰生产线有关的建(构)筑物评估值=重置全价×成新率;

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本;

对不能继续利用的房屋建（构）筑物类资产，由于焦炉设备已经拆除，本次评估值为零。

3、评估方法

房屋建（构）筑物的评估方法，采用重置成本法计算确定评估价值。即根据竣工结算资料里的建（构）筑物工程量，套用《四川省建设工程工程量清单计价定额》（2015 年）及费用定额，根据国家及四川省有关规定计算前期及其他费用和现行贷款利率计算资金成本，计算出房屋建筑物的重置全价，其后按房屋建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率。除与出租的活性石灰生产线有关的建（构）筑物外其余均考虑变现折扣率，进而计算出建筑物评估值。其中，重置成本法的基本计算公式为：

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本；

评估值=重置全价×成新率×（1-变现折扣率）。

此外，由于 20 万吨/年活性石灰生产线有关的建（构）筑物在评估时不考虑折现率，其评估值=重置全价×成新率。

（1）重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

建筑安装工程造价为土建工程、装饰工程及安装工程的总价，主要采用预决算调整法和类比法计算。

主要房屋建（构）筑物依据获得的建筑安装工程竣工决（结）算资料和搜集的工程设计及现场勘查资料，套用 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及费用定额，材料价格采用《乐山材料价格》（2016 年 5 月份）信息价，采用预（决）算调整法计算出建筑安装工程造价。

对其他建（构）物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

②前期及其他费用

根据国家及四川省当地有关规定，前期及其他费用主要包括环境影响咨询费、招标代理服务费、建设单位管理费、勘察设计的费用、工程监理费、建设项目前期工作咨询、墙体材料专项基金、白蚁防治费、散装水泥专项基金等，详见下表：

前期及其他费用一览表

序号	费用名称	费率 (%)	计费基础	依据
1	环境影响咨询费	0.17	投资额	计价格[2002]125号
2	招标代理服务费	0.18	投资额	计价格(2002)1980号
3	建设单位管理费	0.97	投资额	财建[2002]394号
4	勘察设计的费用	3.95	投资额	计价格[2002]10号
5	工程监理费	1.97	投资额	发改价格[2007]670号
6	建设项目前期工作咨询	1.74	投资额	计价格(1999)1283号
小计		8.98		
7	墙体材料专项基金	建筑面积	6元/m ²	川财综[2012]48号
8	白蚁防治费	建筑面积	2元/m ²	物价局川LB0460013
9	散装水泥专项基金	建筑面积	3元/m ²	川财投[2002]119号
小计		建筑面积	11元/m ²	

③资金成本

资金成本为委估构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执行的人民银行公布的基本建设贷款利率。该工程建设期为1.5年，本次采用一年至五年（含五年）贷款利率，年利率为4.75%。评估时，假设资金均匀投入，计息期取正常工期的一半。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×年利率×1/2×建设工期

（2）成新率的确定

成新率的确定采用年限法和打分法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，打分法权重取60%。即：

成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

①打分法成新率

评估人员实地勘察委估房屋建筑物的使用状况，调查、了解房屋建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合房屋建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

打分法成新率=结构部分合计得分×权重+装修部分合计得分×权重+设备部分得分×权重

②年限法成新率

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

（3）变现折扣率确定

根据委估资产特点及市场变现难易程度分析确定变现折扣率。本次评估除20万吨/年活性石灰生产线有关的建（构）筑物外变现折扣率按15%考虑。

（4）评估值的确定

除20万吨/年活性石灰生产线有关的建（构）筑物外的评估值=重置全价×成新率×（1-变现折扣率）。

20万吨/年活性石灰生产线有关的建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

对不能继续利用的房屋建（构）筑物类资产，由于焦炉设备已经拆除，本次评估值为零。

4、评估结果及分析

建构筑物评估结果汇总表

单位：万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	房屋建筑物	2,432.17	902.91	2,747.51	1,681.74	12.97	86.26
2	构筑物及其他	3,750.16	1,811.28	4,071.68	2,221.47	8.57	22.65
3	管道及沟槽	293.67	118.05	321.99	153.27	9.64	29.83
合计		6,476.00	2,832.24	7,141.17	4,056.47	10.27	43.22

建（构）筑物评估原值增值10.27%，评估净值增值43.22%，主要原因为：

(1) 评估原值增值原因：评估基准日的建筑安装工程造价比建造时有较大幅度的增长，特别是定额人工费增长较大，是造成评估原值增值的主要原因。

(2) 评估净值增值原因：账面价值中房屋折旧年限小于评估所采用的经济使用年限，是造成评估净值增值的主要原因。

5、评估案例介绍

评估机构依照上述程序和方法对圣达焦化的房屋建筑物进行了评估，下面主要以评估机构对圣达焦化硫胺车间、仓库、配电室的评估过程为例具体说明。

(1) 概况

硫胺车间、仓库、配电室建成于 2004 年 11 月，建筑面积 1236.2 m²，权证编号为：沙湾区房权证公产字第 0016846 号。结构形式为框架结构，地上 4 层。主体框架柱、梁、板为现浇钢筋砼框架柱、梁、板，墙体采用砖墙砌筑围护；楼地面为水泥砂浆楼地面；屋面为塑料油膏防水层。

(2) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价

根据硫胺车间、仓库、配电室竣工结算资料里的工程量，套用 2015 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》及费用定额，材料价格采用《乐山材料价格》（2016 年 5 月份）信息价，调整计算出硫胺车间、仓库、配电室栋评估基准日的建筑安装工程造价。计算过程见下表：

建筑工程造价取费表

序号	汇总内容	计算公式	费率	金额（元）
1	分部分项及单价措施项目	分部分项清单及单价措施项目清单		603, 181. 51
1.1	其中：人工费	分部分项清单人工费+措施项目清单人工费+其他项目清单人工费		164, 521. 13
1.2	其中：材料费	分部分项清单材料费+措施项目清单材料费+其他项目清单材料费		329, 042. 24
1.3	其中：机械费	分部分项清单机械费+措施项目清单机械费+其他项目清单机械费		54, 840. 38
1.4	其中：综合费	分部分项清单综合费+措施项目清单综合费+其他项目清单综合费		54, 777. 76

2	总价措施项目	总价措施项目清单		55,371.15
2.1	其中：安全文明施工费	环境保护费+文明施工费+安全施工费+临时设施费		45,064.44
3	其他项目	其他项目清单		
4	规费	1.1+1.2+1.3		82,234.36
4.1	社会保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费		64,142.79
1)	养老保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	7.50%	41,117.18
2)	失业保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	0.60%	3,289.37
3)	医疗保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	2.70%	14,802.19
4)	工伤保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	0.70%	3,837.60
5)	生育保险费	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	0.20%	1,096.45
4.2	住房公积金	分部分项清单定额人工费+单价措施项目清单定额人工费	3.30%	18,091.57
5	创优质工程奖补偿奖励费	(1+2+3+4)×创优质工程奖补偿奖励费率		
6	税前工程造价	1+2+3+4+5		740,787.02
7	销项增值税额	6×11%		81,486.57
竣工结算总价合计=税前工程造价+销项增值税额				822,274.00

建筑安装工程造价=822,274.00元。

②前期费用及其他费用

前期费用及其他费用

序号	费用名称	计费基础	费率	金额(元)	依据
1	环境影响咨询费	822,274.00	0.17%	1,397.87	计价格[2002]125号
2	招标代理服务费	822,274.00	0.18%	1,480.09	计价格(2002)1980号
3	建设单位管理费	822,274.00	0.97%	7,976.06	财建[2002]394号
4	勘察设计费	822,274.00	3.95%	32,479.82	计价格[2002]10号
5	工程监理费	822,274.00	1.97%	16,198.80	发改价格[2007]670号
6	建设项目前期工作咨询	822,274.00	1.74%	14,307.57	计价格(1999)1283号
小计			8.98%	73,840.21	
7	墙体材料专项基金	1236.2 m ²	6	7,417.20	川财综[2012]48号
8	白蚁防治费	1236.2 m ²	2	2,472.40	物价局川LB0460013

9	散装水泥专项基金	1236.2 m ²	3	3,708.60	川财投[2002]119号
小计		1236.2 m ²	11	13,598.20	
合计				87,438.41	

前期费用及其他费用=87,438.41元。

③资金成本

该建筑工程的合理建设期为1.5年，假设在建设期内建设资金均匀投入，资金成本按一至五年（含五年）人民币贷款利率4.75%计取：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \div 2 \\ &= (822,274.00 + 87,438.41) \times 1.5 \times 4.75\% \div 2 \\ &= 32,408.50 \text{ (元)}。 \end{aligned}$$

④重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 822,274.00 + 87,438.41 + 32,408.50 \\ &= 942,121.00 \text{ (元)} \text{ (取整值)}。 \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

硫胺车间、仓库、配电室于2004年11月竣工并投入使用，其成新率按年限法和观察法综合确定。已使用年限为11.59年，尚可使用年限为38.41年。

计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 38.41 / (11.59 + 38.41) \times 100\% \\ &= 77\% \end{aligned}$$

观察法成新率为75%（详见成新率评定表）。

观察法成新率评定表

部件名称	标准分	具体情况	评定分
分音基础	25	完好坚固，无沉降	20

	承重构件	25	完好坚固，质量好	20
	非承重墙	15	砖墙完好坚固	10
	屋面	20	防水层、隔热层、保温层完好	15
	楼地面	15	使用正常，面层有破损	10
	小计	100	综合求取时权重取为 0.7	75
装修部分	门窗	25	锈蚀较重，使用正常	20
	外粉饰	20	污染较重，使用正常	15
	内粉饰	20	污染较重，使用正常	15
	顶棚	20	完好牢固，污染较重	15
	其他装修	15	污染较重，使用正常	10
	小计	100	综合求取时权重取为 0.2	75
设备部分	水卫	40	正常完好，污染较重	30
	电照	40	污染较重，绝缘良好	30
	其他	20	使用正常，污染较重	15
	小计	100	综合求取时权重取为 0.1	75
勘察成新率=结构得分×结构权重+装修得分×装修权重+设备得分×设备权重				75

成新率=75%×60%+77%×40%=76%

(4) 变现折扣率确定

根据委估资产特点及市场变现难易程度分析确定变现折扣率。本次评估硫酸车间、仓库、配电室变现折扣率按 15%考虑。

(5) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率×(1-变现折扣率)

=942,121.00×76%×(1-15%)

=608,610.17(元)。

(二) 土地使用权

1、评估范围及对象

本次评估基准日为 2016 年 05 月 31 日，评估对象为圣达焦化位于乐山市沙湾区沙湾镇顺河村厂区的两宗土地使用权，土地总面积 416,001.00 平方米，账面价值 3,782.41 万元。

2、评估程序

评估机构的土地评估工作，根据评估目的和所确定的评估范围，制定了委估宗地的评估方案与工作步骤，内容如下：

（1）评估准备阶段要求被评估单位配合做好以下工作

交待意图：评估机构的土地评估人员与被评估单位的有关人员座谈，听取土地的有关情况介绍后，评估机构交待评估意图及工作程序与计划，希望共同协作做好本次评估工作。

资料准备：按照评估机构提供给被评估单位的资料清单，请被评估单位准备好国有土地使用证、相关批复文件等资料，为评估工作做好资料准备。

开展自查：请被评估单位做好评估范围内土地数量的自查工作，填写土地的评估明细表与调查表。

（2）评估实施阶段重点做好以下工作

财务核对：首先根据被评估单位提供的评估申报明细表，进行账账、账表、账实核对，发现问题及时向有关人员询问，如有不实立即调整，避免重复、遗漏现象，减少评估工作的失误。

权属核实：要求被评估单位提供申报评估的土地使用权证或权属证明性文件，认真核实产权归属。

勘察现场：在做好上述工作的基础上，与被评估单位的管理人员逐项进行实地勘察鉴定，对主要项目进行测量记录。

分析解剖：对本次评估的土地使用权依其特征，分类进行投资分析，选择评估方法。

评估计算：根据选择的评估方法，对评估土地按地区和使用性质的不同进行分类，然后对不同类型的土地结合开发成本及市场状况计算评估值。

（3）评估说明及评估明细表提出阶段

对已计算出的评估结果，反复进行综合分析，对各类土地分别进行评估价格的全面水平测算，复核评估工作底稿，编写土地评估说明及评估明细表。

3、评估方法

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有成本逼近法、基准地价系数修正法、市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）等。估价方法的选择应按照《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估价目的等，选择适当的估价方法。一般情况下经常被使用的主要方法有：

（1）成本逼近法：成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法；（2）基准地价系数修正法：所谓基准地价系数修正法，是指根据宗地所在地方政府指定的土地分类定级的基准地价基础上，再根据委估宗地自身的影响地价因素的强弱制订修正系数，一般常采用的修正系数包括宗地成熟度修正因素、容积率修正因素、区位和个别修正因素、年限修正因素及期日修正；（3）市场比较法：所谓市场比较法是根据替代原则将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，从而修正得出估价对象在估价时点土地价格；（4）收益还原法：所谓收益法还原法是利用预期收益原理，求取委估资产未来正常年净收益，选用适当的折现率计算净收益现值总和，以此估算委估房地产的客观合理价格或价值的方法。采用收益法进行评估，首先确定估价项目的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益和年现金流量，并进一步求取委估资产的公允市场价值。

根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及待估宗地所处区域的影响因素等资料进行分析，因委估宗地所在地区2016年刚发布了新的基准地价，故可采用基准地价系数修正法进行评估；所处区域内有近年来的征地案例作为参考，并可根据当地政府有关文件进行测算，因此可选择成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法并考虑变现折扣率进行评估。

（1）成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发费等所耗各项费用之和为主要依据，

再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本逼近法地价=[土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+合理利润+土地增值收益]×年期修正系数

(2) 基准地价系数修正法

所谓基准地价系数修正法,是指根据宗地所在地方政府指定的土地分类定级的基准地价基础上,再根据委估宗地自身的影响地价因素的强弱制订修正系数,一般常采用的修正系数包括宗地成熟度修正因素、容积率修正因素、区位和个别修正因素、年限修正因素及期日修正。

4、评估结果

本次评估范围内的圣达焦化申报的土地使用权,土地使用权账面价值 3,782.41 万元,评估结果汇总如下:

单位:万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
无形资产-土地使用权	3,782.41	11,499.83	7,717.41	204.03

评估增值的主要原因为:土地使用权取得较早,成本较低,近年随着经济和社会的发展,土地价格和开发成本逐年上涨,故形成评估增值。

5、评估案例介绍

评估机构依照上述程序和方法对圣达焦化的 2 宗土地使用权进行了评估,下面主要以宗地 1“乐沙国用(2004)字第 4551 号”土地使用权的评估过程为例具体说明。

(1) 概况

宗地 1 上房屋建筑面积 8,674.71 平方米,主要有地磅房、汽修厂房、污水处理站风机房、库房、单身宿舍楼、综合楼、门卫值班室、泵房、酚氰楼、污水处理泵房等房屋,容积率为 0.03。

(2) 基准地价修正法

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，就影响估价对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对估价对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得估价对象在估价基准日的使用权价格。

①基准地价成果介绍及内涵

2015年12月24日，乐山市沙湾区人民政府发布关于更新沙湾区城镇国有土地定级与基准地价的公告（乐沙府公告〔2015〕9号），自2016年1月1日起施行。

沙湾区城镇国有土地定级与基准地价

区域	土地级别	商服用地		住宅用地		工业用地	
		元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩	元/m ²	万元/亩
城区	I级	1565	104.33	1060	70.67	/	/
	II级	1088	72.53	903	60.2	495	33
	III级	787	52.47	705	47	390	26
	IV级	600	40	572	38.13	300	20
福禄镇	I级	752	50.13	678	45.2	270	18
	II级	586	39.07	556	37.07		
	III级	450	30	422	28.13		
葫芦镇	I级	723	48.2	645	43	270	18.00
	II级	552	36.8	493	32.87		
	III级	448	29.87	405	27		
牛石镇	I级	692	46.13	618	41.2	270	18
	II级	540	36	480	32		
	III级	432	28.8	392	26.13		
踏水镇	I级	660	44	600	40	270	18
	II级	520	34.67	466	31.07		
	III级	420	28	375	25		
龚嘴镇	I级	568	37.87	524	34.93	240	16

	II级	403	26.87	345	23		
碧山乡	I级	555	37	512	34.13	240	16
	II级	405	27	330	22		
轸溪乡	I级	523	34.87	465	31	240	16
	II级	395	26.33	316	21.07		
铜茨乡	I级	492	32.8	450	30	240	16
	II级	392	26.13	315	21		
范店乡	I级	465	31	420	28	240	16
	II级	392	26.13	300	20		
谭坝乡	I级	450	30	390	26	240	16
	II级	390	26	300	20		

②基准地价定义

- A、施行期日：2016年1月1日；
- B、土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；
- C、容积率：商服用地2.0、住宅用地2.0、工业用地1.0；
- D、开发程度：宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路、通气、通讯）、宗地内“场地平整”；
- E、权利状况：委估宗地1无它项权利。

③基本公式

$V = \text{基准地价} \times \text{期日修正系数} \times \text{年期修正系数} \times \text{区位及个别因素修正系数} + \text{开发程度修正}$

④确定待估宗地的土地级别及基准地价

待估宗地位于沙湾区城区，用途为工业，在沙湾区城镇国有土地定级与基准地价覆盖范围内，经向沙湾区国土资源局咨询了解，属沙湾区城区III级工业用地，基准地价为390元/平方米。

⑤确定宗地地价修正系数

- A、确定期日修正系数 K_1

由于沙湾区基准地价施行期日为 2016 年 1 月 1 日，本次评估基准日为 2016 年 5 月 31 日，近期内沙湾区城区工业用地价格无变化，无需进行期日修正。则地价期日修正系数为：K₁=1。

B、土地使用年期修正系数 K₂

待估宗地土地使用权性质为出让，截止本次评估基准日待估宗地 1 剩余土地使用年期为 36.59 年，待估宗地 2 剩余土地使用年期 38.35 年，与本次基准地价的内涵的使用年限为工业用地出让年限 50 年不一致，故均需进行年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - [1/(1 + r)^n]}{1 - [1/(1 + r)^m]}$$

其中，n：待估宗地 1 剩余土地使用年期 36.59 年；

待估宗地 2 剩余土地使用年期 38.35 年。

m：工业用地法定最高出让年限 50 年

r：土地还原利率（土地还原利率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，工业用地风险调整值为 4.5%，按 6%计）。

则计算得到：待估宗地土地使用权年期修正系数

$$\text{宗地 1: } K_2 = [1 - (1 \div 1.06^{36.59})] \div [1 - (1 \div 1.06^{50})] = 0.932;$$

C、确定影响地价区域因素及个别因素修正系数 K₃

根据 2015 年 12 月 24 日，沙湾区人民政府发布的关于更新沙湾区城镇国有土地定级与基准地价的公告（乐沙府公告〔2015〕9 号），具体各影响地价区域因素及个别因素修正系数，见以下各表。

Ⅲ级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	道路类型	1.774	0.887	0.000	-1.122	-2.244
	距火车站距离	0.858	0.429	0.000	-0.543	-1.086
	距长途汽车站距离	0.824	0.412	0.000	-0.521	-1.042
	距高速路出入口距离	0.766	0.383	0.000	-0.485	-0.969

	公交站点距离	0.510	0.255	0.000	-0.323	-0.645
	公交流量	0.503	0.252	0.000	-0.318	-0.636
环境状况	地质	0.727	0.363	0.000	-0.460	-0.919
	大气状况	0.459	0.229	0.000	-0.290	-0.580
	水状况	0.459	0.229	0.000	-0.290	-0.580
	噪声状况	0.459	0.229	0.000	-0.290	-0.580
产业集聚度	工业园区等级	1.109	0.554	0.000	-0.701	-1.402
	产业定位	0.953	0.476	0.000	-0.603	-1.205
	配套协作状况	0.953	0.476	0.000	-0.603	-1.205
城市规划	区域土地利用发展方向	1.294	0.647	0.000	-0.818	-1.637

III级工业用地宗地地价修正幅度说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	道路类型	500米有交通型主干道	1000米内有混合型主干道	1000米内有主干道、次干道	1000米内有混合型次干道	支路
	距火车站距离	<6800m	6800-8600m	8600-10400m	10400-12000m	>12000m
	距长途汽车站距离	<3600m	3600-7200m	7200-10800m	10800-14400m	>14400m
	距高速路出入口距离	<4000m	4000-6000m	6000-8500m	8500-11000m	>11000m
	公交站点距离	<50m	50-100m	100-150m	150-200m	>200m
	公交流量	有公交线路4条以上	有公交线路3-4条	有公交线路2条	有公交线路1条	无公交线路
环境状况	地质	适宜建筑	较适宜建筑	一般	较不适宜建筑	不适宜建筑
	大气状况	无污染	极轻污染	轻度污染	较重污染	严重污染
	水状况	无污染	极轻污染	轻度污染	较重污染	严重污染
	噪声状况	无污染	极轻污染	轻度污染	较重污染	严重污染
产业集聚度	工业园区等级	国家、省级、产业园区	市级工业园区	规划认定的其他工业园区	非正规园区	零星分布
	产业定位	高新技术产业	鼓励发展产业	一般产业	限制产业	淘汰产业
	配套协作状况	好	较好	一般	较差	差
城市规划	区域土地利用发展方向	工矿仓储用地	以工矿仓储,有公共设施用地为主	以市政公用设施、住宅用地为主	商住等混合用地	商业区或住宅区

III级工业用地宗地地价个别因素修正体系

a、土地容积率修正

土地容积率修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
容积率	>1.2	0.9-1.2	0.7-0.9	0.5-0.7	<0.5
修正系数	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

b、宗地形状修正

宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用极为有利	形状对土地利用较为有利	形状对土地利用无不良影响	形状不规则，对土地利用有一定影响	形状较差，对土地利用产生严重的影响
修正系数	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

c、规划限制条件修正

规划限制条件修正系数表

规划限制	无限制	个别条件限制	部分工业可配置	极大限制	不允许
修正系数	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

d、宗地面积状况修正

宗地面积状况修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极为有利	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无不良影响	面积较小或较大，对土地利用有一定影响	面积过小或过大，对土地利用产生严重的影响
修正系数	0.80	0.40	0.00	-0.40	-0.80

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域因素及个别因素条件，确定待估宗地的区域因素和个别因素修正值。宗地1地价修正系数表如下：

土地名称	宗地1			
土地坐落	沙湾区沙湾镇顺河村			
剩余年限	36.59年	土地用途	工业	出让

影响因素		因素说明	因素指标判断	修正系数%	
区域因素 0.7	交通条件	道路类型	1000 米内有生活型主干道、交通型次干道	一般	0
		距火车站距离	>12000m	劣	-1.086
		距长途汽车站距离	>14400m	劣	-1.042
		距高速路出入口距离	>11000m	劣	-0.969
		公交站点距离	>200m	劣	-0.645
		公交流量	无公交线路	劣	-0.636
	环境状况	地质	较适宜建筑	一般	0
		大气状况	较重污染	较劣	-0.29
		水状况	较重污染	较劣	-0.29
		噪声状况	较重污染	较劣	-0.29
	产业集聚度	工业园区等级	规划认定的其他工业园区	一般	0
		产业定位	限制产业	较劣	-0.603
		配套协作状况	较差	较劣	-0.603
城市规划	区域土地利用发展方向	以工矿仓储，有公共设施用地为主	较优	0.647	
小计				-5.807	
个别因素 0.3	土地容积率修正	容积率	0.03	劣	-0.8
	宗地形状修正	指标标准说明	形状较差，对土地利用有影响	较劣	-0.4
	规划限制条件修正	规划限制条件	极大限制	较劣	-0.4
	宗地面积状况修正	指标标准说明	面积较大，对土地利用有一定影响	较劣	-0.4
小计				-2.000	
合计				-4.660	

宗地 1 区域因素及个别因素修正系数 $K_3=1+(-4.66\%)=95.34\%$ 。

e、土地开发程度修正

由于沙湾区城区基准地价的内涵土地开发程度为“六通一平”(即宗地外给水、排水、电力、道路、通讯、通气，宗地内土地平整)，与待估宗地土地开发程度“六通一平”(即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯、通气和宗地内场地平整)一致，因此不需要进行土地开发程度修正。

⑥计算土地价格

宗地单价=基准地价×期日修正系数×年期修正系数×区位及个别因素修正系数+开发程度修正系数

待估宗地 1 单价=390×1.00×0.932×95.34%+0.00=346.53（元/m²）。

（3）成本逼近法

成本逼近法，就是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金及土地增值收益等费用来确定出让土地使用权价格的估价方法。

成本逼近法地价=[土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+合理利润+土地增值收益]×年期修正系数

①土地取得费

待估宗地位于沙湾区沙湾镇顺河村，根据四川省人民政府办公厅《转发省国土资源厅关于调整征地补偿安置标准等有关问题的意见的通知》（川办函[2008]73号）的相关规定，征收耕地统一年产值标准为：沙湾镇 2040 元/亩。征收每亩耕地的土地补偿费按统一年产值的 10 倍计算。安置补助费人均耕地 1 亩及以上的，每亩耕地按统一年产值的 6 倍计算；人均耕地 1 亩以下的每个安置人口按耕地统一年产值的 6 倍计算。征收非耕地的土地补偿费和安置补助费按上述标准减半计算。征地青苗及地上附着物补偿按《四川省人民政府关于同意乐山市征地青苗和地上附着物补偿标准的批复》（川府函〔2012〕98号）规定执行，青苗补偿费标准为 1200 元/亩。

沙湾区沙湾镇顺河村所在区域的土地补偿费标准为 20,400 元/亩，计 33.6 元/平方米；

沙湾区沙湾镇顺河村所在区域的安置补助费标准为 13,400 元/亩，计 20.16 元/平方米；

青苗补偿费和地上附着物补偿费为 1.8 元/平方米，即土地取得费为：

宗地 1 土地取得费=（33.6+20.16）+1.8=55.56 元/平方米。

②确定各项税费

应交税费为耕地开垦费、耕地占用税。

A、耕地开垦费

根据乐山市国土资源行政事业性收费项目、标准、依据等相关规定，耕地开垦费的标准为征收耕地土地补偿费、安置费之和的 1-2 倍。则

宗地 1 耕地开垦费=(土地补偿费+安置补助费)×1.5 倍=80.64 元/平方米。

B、耕地占用税

根据四川省人民政府关于印发《四川省耕地占用税实施办法》的通知川府发〔2008〕27 号的相关规定：乐山市的耕地占用税税额为 25 元。则：

宗地 1 耕地占用税=25 元/平方米。

宗地 1 各项税费=耕地开垦费+耕地占用税=105.64 元/平方米。

③土地开发费

土地开发费是指对土地开发所进行的土地投入中属于土地资本的部分，一般是指土地开发部门完成的最基本的土地开发工程所投入的资金。估价对象本次评估设定开发程度为宗地外“六通”（包括通电、通路、通讯、通气、通上水、通下水），宗地红线内场地平整，根据对乐山市沙湾区沙湾镇顺河村开发状况的调查，结合估价对象的实际情况，待估宗地开发费用为：

评估 1 宗地确定开发费用为 100 元/平方米。

④投资利息

根据待估宗地的开发难易程度和开发规模，设定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款一年（含一年）利息率 4.35% 计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

宗地 1 投资利息 =（土地取得费及相关税费）×开发周期×4.35%+土地开发费×开发周期/2×4.35%=9.19（元/平方米）。

⑤利润

按照委估土地所在地区当前类似土地的市场状况以及土地本身性质及特点，

利润取 10%，则：

宗地 1 投资利润=（土地取得费+税费+土地开发费）×利润率=26.12（元/平方米）。

⑥土地增值收益

按照委估土地所在地区土地增值收益的相关规定和水平，土地增值收益取 15%，则：

宗地 1 土地增值收益=（土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+利润）×土地增值收益率=44.48（元/平方米）。

⑦无限使用年期地价

无限使用年期地价=土地取得费及相关税费+土地开发费+投资利息+利润+土地增值收益率=340.98（元/平方米）。

⑧年期修正系数

土地使用年限修正系数公式： $K=1-1/(1+r)^n$

公式中：

K——年限修正系数；

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期存款利率 1.5%，再加上一定的风险因素调整值，工业用地风险调整值为 4.5%，按 6%计]；

n——宗地 1 剩余使用年限为 36.59 年。

则宗地 1k=0.88；

宗地 1 地价=340.98×0.88=300.54（元/平方米）。

（4）综合确定地价

《城镇土地估价规程》规定的地价确定方法有平均值法（简单算术平均法和加权平均法）、中位数法和众数法。运用基准地价修正法和成本逼近法对委估宗地进行评估，两种方法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，两种评估结果都具有价值的同一性，从而具备了可比性。

通过对上述方法应用的分析，并参考本次评估目的及待估宗地所在区域地价水平，本次权重按 5:5 进行加权平均，用平均数作为本次评估地价的最终结果。

$$\begin{aligned} \text{平均单价} &= \text{基准地价修正法单价} \times 50\% + \text{成本逼近法单价} \times 50\% \\ &= 346.53 \times 50\% + 300.54 \times 50\% \\ &= 323.53 \text{（元/平方米）}。 \end{aligned}$$

宗地 1 地价=土地面积×土地单价= 258667×323.53=83,686,535.00 元（取整）。

（5）变现折扣率确定

根据委估资产特点及市场变现难易程度分析确定变现折扣率，本次评估土地变现折扣率按 15%考虑。

（6）评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{地价} \times (1 - \text{折现率}) \\ &= 83,686,535.00 \times (1 - 85\%) \\ &= 71,133,554.75 \text{（元）} \end{aligned}$$

补充披露：

公司已将上述内容在修订后的预案之“第六节 标的资产的评估情况”之“三、评估方法”之“（三）资产基础法下主要科目评估方法”中予以补充披露。

九、要求中介机构按照证监会《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》对上市公司承诺履行情况、最近三年的规范运作情况、业绩真实性和会计处理合规性、拟置出资产评估作价情况进行核查并发表明确意见。

【回复】

独立财务顾问、律师、会计师和评估师已按照《关于上市公司重大资产重组前发生业绩“变脸”或本次重组存在拟置出资产情形的相关问题与解答》的要求进行专项核查，并补充披露专项核查意见，详见与本回复同日公开披露的文件。

（本页无正文，为《关于深圳证券交易所〈关于对长城国际动漫游戏股份有限公司的重组问询函〉的回复》之盖章页）

长城国际动漫游戏股份有限公司

2016年7月20日