

仁和药业股份有限公司拟收购
樟树市药都南大道 158 号房地产项目
资产评估报告

中通评报字〔2011〕103号

评估说明

中通诚资产评估有限公司
二〇一一年八月十日

目录

关于评估说明使用范围的声明	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实情况总体说明	3
三、评估技术说明	4
四、评估结论及分析	26



关于评估说明使用范围的声明

本评估说明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它任何单位和个人，不得见诸公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托方及产权持有者出具并提供，原文附后。



关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方及产权持有者概况

(一)委托方简介

公司名称：仁和药业股份有限公司

住所：樟树市药都南大道 158 号(福城工业园)

法定代表人：梅强

注册资本：陆亿叁仟零贰拾肆万捌仟零肆拾壹圆整

经济性质：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

经营范围主营：中药材种植；药材种苗培植；纸箱生产、销售；计算机软件开发；设计、制作、发布、代理国内各类广告；建筑材料、机械设备、五金交电及电子产品、化工产品、金属材料、文体办公用品、百货的批发、零售。（以上项目国家有专项规定的除外）

(二)产权持有者简介

公司名称：仁和(集团)发展有限公司

住所：樟树市药都南大道 158 号

法定代表人：杨文龙

注册资本：壹亿捌仟捌佰壹拾捌万元整

经济性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

经营范围主营：中药材种植，药材种苗培植，纸箱生产销售，计算机软件开发，包装设计，广告策划制作，建材、家电五金、百货化工（化学危险品除外）、机电（小轿车除外）、电子产品、文体办公用品、通讯器材（无线电发射设备除外）、汽车配件、金属材料批发、零售，实业投资、资本运营、项目咨询服务。（以上项目国家有专项规定的除外）

(三)委托人与产权持有者的关系

仁和(集团)发展有限公司是仁和药业股份有限公司的大股东之一。

(四)其他报告使用者

其他报告使用者为与本次经济行为相关的当事方、国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会等。

二、关于经济行为的说明

仁和药业股份有限公司拟收购仁和（集团）发展有限公司所拥有的位于江西省樟树市药都南大道 158 号房地产，特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的资产进行价值评估，以提供客观、公正、合理的价值依据。

该经济行为已获仁和药业股份有限公司第五届董事会第九次临时会议批准。

三、关于评估对象与评估范围的说明

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象和评估范围是仁和（集团）发展有限公司所拥有的位于江西省市樟树市药都南大道 158 号的房地产，包括固定资产（房屋建筑物）和无形资产（土地使用权）。其中：

（一）房屋建筑物共计 4 项，分别自建于 2003、2006 年，总建筑面积为 16,472.52 平方米，结构型式为钢混、框架。房屋所有权证编号分别为房权证樟房字第 A15025、A17684、A17685 号，房屋设计用途为工业、综合楼，实际用途为办公。

（二）土地使用权仅 1 项，土地使用权证编号为樟国用（2011）1323 号，土地使用权类型为出让，土地用途为商业，宗地面积为 22,969.00 平方米，土地使用权终止日期为 2046 年 9 月 25 日。

评估基准日委估资产账面净值为 53,120,810.28 元。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2011 年 6 月 30 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

（一）纳入本次评估范围内土地使用权，证载土地用途为商业，因《国有土地使用权出让合同》未对土地使用条件作出约定，故本次评估对于委估宗

地的土地使用条件根据樟树市国土资源局《关于仁和（集团）发展有限公司樟树市药都南大道 158 号宗地的<土地使用条件>的解释》确定。

(二)委估宗地上的房屋建筑物除 GSP 仓库的房屋所有权人为江西仁和药业有限公司外，其他房屋所有权人为仁和（集团）发展有限公司，江西仁和药业有限公司为仁和药业股份有限公司全资子公司。截止评估基准日，江西仁和药业有限公司尚未与仁和（集团）发展有限公司签订土地租赁合同，该土地由西仁和药业有限公司免费使用至今。

(三)截止评估基准日，委估房产尚有 16,098.78 平方米已对外出租，租赁情况详见下表：

序号	承租方	出租面积	租期	租金	备注
1	江西中方医药股份有限公司	3,500	2009.10.30 起四年	前 30 个月免租,自第 31 个月起年租赁 1.2 万元	
2	仁和药业股份有限公司	9,800	2010.6.12 起三年	免租	
3	江西药都药业有限公司	500	2011.9.1-2012.7.31	年租金 15.6 万元	
4	江西仁和药业有限公司	2,298.78	2008.10.1 起一年	免租	
	小计	16,098.78			

六、资料清单

委托方及产权持有者提供的主要资料如下：

- (一)企业营业执照复印件。
- (二)房屋所有权证和土地使用权证。

(此页为仁和药业股份有限公司拟收购樟树市药都南大道158号房地产项

目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”委托方签章页，无正文)

法定代表人：

仁和药业股份有限公司：

年月日

(此页为仁和药业股份有限公司拟收购樟树市药都南大道158号房地产项

目“企业关于进行资产评估有关事项的说明”产权所有者签章页，无正文)

法定代表人：

仁和(集团)发展有限公司：

年月日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 实物资产的分布情况及特点

本次列入评估范围的实物资产为建筑物类固定资产。资产位于樟树市药都南大道 158 号，包括房屋建筑物及构筑物共计 4 项，其中：

1. 房屋建筑物共计 3 项，为一幢办公用房，房产总建筑面积为 16,472.52 平方米，结构型式为框架、钢混；截止评估基准日委估房产均已办理房屋所有权证书，权属登记情况详见下表：

序号	房屋建筑物名称	房屋所有权证编号	建成年代	设计用途	实际用途	建筑面积 (平方米)
1	GSP 大楼	樟房字第 A15025	2003 年	综合楼	办公	9,587.40
2	总部大楼附楼	樟房字第 A17684 号	2006 年	工业	办公	3,488.64
3	总部大楼附楼	樟房字第 A17685 号	2006 年	工业	办公	3,396.48

2. 构筑物共计 1 项，为广场，结构类型为广场砖，面积为 4,280 平方米。

委估资产由专门的行政部门负责维修及保养。经现场勘察，在用房屋建筑物使用情况较好。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日，申报的无形资产为土地使用权，共计 1 宗。具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值	账面价值
1	樟国用(2011)第1323号	办公楼用地	樟树市药都南大道158号	2046.9.25	出让	商业	五通一平	22,969.00	43,150,902.53	39,051,566.94

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

根据资产评估有关准则及规范要求，依据委托方提供的资料，在2011年7月22日至2011年7月23日，对评估范围内资产进行了实地查勘。

对委托方提供的评估资料进行核实，对有关资产法律权属资料和资料来源进行必要的查验，对有关资产的法律权属进行必要的关注。

对可能影响资产评估的重大事项进行调查了解。

根据以上工作，与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

委估资产法律权属完善。

三、评估技术说明

(一) 评估方法的选择

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第二，对于收益法而言，经评估师市场调研，委估对象周边的办公用房出租案例较少，一般为企业自建，故不易采用收益法进行评估。

(二) 成本法

1. 固定资产——房屋建筑物说明

(1) 评估范围

纳入本次评估范围内的建筑物类固定资产账面原值为 19,290,693.45 元，账面净值为 14,069,243.34 元，减值准备为零。

(2) 基本概况

纳入本次评估范围内的建筑类固定资产位于江西省樟树市药都南大道 158 号，由房屋建筑物和构筑物组成，共计 4 项，其中：

① 房屋建筑物

委估房屋建筑物为一幢办公用房，总建筑面积为 16,472.52 平方米。该楼分二期建成，一期主楼（GSP 大楼）建于 2003 年，三层，框架结构，建筑面积为 9,587.40 平方米；首层层高 5.1 米，二至三层层高均为 4.5 米，檐高 15.70 米；二期总部附楼建于 2006 年，钢混结构，地上三层，首层层高 5.1 层，二至三层层高均为 4.5 米，檐高 15.70 米，建筑面积为 6,885.12 平方米。



A. 装修标准

外墙正立面底层为浅灰色喷石漆、其他为立邦漆。

首层：地面为花岗岩，乳胶漆墙面，石膏板吊顶天棚，大玻门，铝合金窗。

二层：楼梯面为花岗岩，乳胶漆墙面，大玻璃隔墙、石膏板吊顶天棚，榉木门，铝合金窗。

三层：走道及楼梯面为花岗岩，办公区域为地毯、防静电地板，高级涂料墙面，矿棉板吊顶天棚，木门，铝合金窗。

四层：走道及办公区域楼梯面为花岗岩，乳胶漆墙面，大玻璃隔墙、石膏板吊顶天棚，榉木门，铝合金窗。会议室为花岗岩楼地面，贴丝绒、榉木板墙面，木质装饰线条，榉木板吊顶。

卫生间：楼地面为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金扣板吊顶。

B. 设备配套

设备配套：给排水、照明、综合布线、消防等。

C. 权属状况

委估资产已办理房屋所有权证及土地使用权。

②构筑物

构筑物仅 1 项，为办公楼前的广场，由广场、绿化等组成。

(3)房屋建筑物折旧政策

该公司固定资产折旧采用年限平均法。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限(年)	预计残值率(%)	年折旧率(%)
房屋建筑物	20	5	4.75

(4)核实的方法和结果**①核实方法**

A. 评估人员会同委托单位配合评估人员，将申报项目逐项分类查阅档案，核对位置、建筑结构、建筑面积、层次和主要建筑技术经济指标。

B. 核查房屋权属证及替代性文件、土地使用证。

C. 核查工程决算书、竣工验收资料。

D. 核实建筑物竣工时间。



E. 调查了解设计单位的设计水平、施工单位的施工水平、工程质量、建筑物抗震设防等级、使用维修等综合情况。

F. 收集施工设计图纸、工程地质勘察报告。

G. 在评估申报表核对无误的基础上,评估人员在企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察,记录建筑物及构筑物的施工质量、改扩建情况,调查了解建筑物的结构类型特征,使用维护情况,同时,核实标定位置、数量、结构形式、装修标准及保温情况等。对委估资产逐一走访查看,详细核实和记录资产的现实状况;对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表,评定完好分值。

在实地勘查时发现账实不符的情况时,以实物为准;发现工程项目、面积、结构形式、层数、层高与申报表不符的与产权持有者相关人员共同核实并记录,以实测结果为准。

②核实结果

A. 经核实,委估资产权属完善。

B. 委估资产的屋面防水层 6,168 平方米于 2009 年重新翻修,会议室 2,656 平方米于 2009 年重新装修。

C. 委估宗地上的房屋建筑物除 GSP 仓库的房屋所有权人为江西仁和药业有限公司外,其他房屋所有权人为仁和(集团)发展有限公司,江西仁和药业有限公司为仁和药业股份有限公司全资子公司。截止评估基准日,江西仁和药业有限公司尚未与仁和(集团)发展有限公司签订土地租赁合同,该土地由西仁和药业有限公司免费使用至今。

截止评估基准日,委估房产尚有 16,098.78 平方米已对外出租,租赁情况详见下表:

序号	承租方	出租面积	租期	租金	备注
1	江西中方医药股份有限公司	3,500	2009.10.30 起四年	前 30 个月免租,自第 31 个月起年租赁 1.2 万元	
2	仁和药业股份有限公司	9,800	2010.6.12 起三年	免租	
3	江西药都药业有限公司	500	2011.9.1-2012.7.31	年租金 15.6 万元	
4	江西仁和药业有限公司	2,298.78	2008.10.1 起一年	免租	



序号	承租方	出租面积	租期	租金	备注
	小计	16,098.78			

D. 账面组成：委估资产均为自建，账面原值为建设成本入账。

(5)评估方法

因无法收集足够的市场交易案例和租赁价格水平。故无法采用市场法和收益法。结合本次评估的目的和资产的实际情况，本次评估采用成本法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值＝重置全价×成新率

①重置全价的确定

重置全价＝建筑安装工程费＋前期及其它费用＋资金成本

本次评估，采用预决算调整法、类比方法确定重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

A. 建筑安装工程费

对于典型建筑物工程，按照《2004 年江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》、《2004 年江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》、《2004 年江西省安装工程消耗量定额及单位估价表》及《2004 年江西省建筑安装工程费用定额》等定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人材机市场价格确定建筑安装工程费用。

对于其他建筑物工程选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算

工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

B. 前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

前期及其他费用项目及费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	建设单位管理费	1.35%	建安工程费	财建(2002)394 号
2	勘察设计费	4.66%	建安工程费	计价格(2002)10 号
3	施工图审查收费	0.12%	建安工程费	赣计收费字(2003)818 号
4	工程建设监理费	2.60%	建安工程费	发改价格[2007]670 号
5	招投标代理费	0.45%	建安工程费	计价格[2002]2503 号
6	工程造价审核费	0.10%	建安工程费	赣计收费字(2003)1177 号
7	城市市政设施配套费	30	建筑面积	赣计收费字(2003)818 号
8	规划设审费	1	建筑面积	赣计收费字(2003)818 号
9	防雷图审核费	1.6	建筑面积	赣财综字(2000)66 号
10	白蚁防治费	1.5	建筑面积	赣计收费字(2003)818 号
11	新型墙体材料专项基金	8	建筑面积	赣财综[2005]1 号
12	散装水泥基金	1.5	建筑面积	赣财字(2003)12 号
13	人防易地建设费	28	建筑面积	赣计收费字(2003)818 号

C. 资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

②成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

A. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

B. 观察法



观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

C. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

D. 对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；
- 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

(6)评估案例

案例 1 总部附楼(房屋建筑物评估明细表序号 2、3)

①基本情况

委估资产总建筑面积为 6,885.12m²，建于 2006 年。该资产为地上三层的钢混结构。首层层高 5.1 层，二至三层层高均为 4.5 米，檐高 15.70 米。

A. 装修标准：

外墙正立面底层为浅灰色喷石漆、其他为立邦漆。

首层：地面为花岗岩，乳胶漆墙面，石膏板吊顶天棚，大玻门，铝合金窗。

二层：楼梯面为花岗岩，乳胶漆墙面，大玻璃隔墙、石膏板吊顶天棚，榉木门，铝合金窗。

三层：走道及主要楼梯面为花岗岩，办公区域为地毯、防静电地板，高级涂料墙面，矿棉板吊顶天棚，木门，铝合金窗。

四层：走道及办公区域楼梯面为花岗岩，乳胶漆墙面，大玻璃隔墙、石膏板吊顶天棚，榉木门，铝合金窗。会议室为花岗岩楼地面，贴丝绒、榉木板墙面，木质装饰线条，榉木板吊顶。

卫生间：楼地面为防滑地砖，瓷砖墙面，铝合金扣板吊顶。

B. 设备配套

设备配套：给排水、照明、综合布线、消防等。



②重置成本的确定

A. 建筑安装工程费

根据委估建筑物竣工决算书中的工程量，套用《2004 年江西省建筑工程消耗量定额及统一基价表》、《2004 年江西省装饰装修工程消耗量定额及统一基价表》等定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人材机市场价格确定建筑安装工程费用。计算结果如下表：

建筑工程造价取费表

编号	项目名称	计算基数及计算公式	系数(%)	金额(元)
一	直接工程费			1,929,568.61
1	其中人工费			360,183.65
二	技术措施费			380,696.60
2	其中人工费			174,277.40
三	组织措施费	(4)+(5)		97,493.19
3	其中人工费	[(4)+(5)]×系数	15.00	14,623.98
4	临时设施费	[(一)+(二)]×系数	2.47	57,063.55
5	检验试验等六项费	[(一)+(二)]×系数	1.75	40,429.64
四	价 差	CJC[A]		1,038,757.92
五	估 价			242,553.60
六	企业管理费	[(一)+(二)+(三)]×系数	8.03	193,343.00
七	利 润	[(一)+(二)+(三)+(六)]×系数	6.50	169,071.59
八	规费(社保、公积金、保险、排污费)	[(一)+(二)+(三)+(六)+(七)]×系数	5.35	148,204.25
九	规费(上级管理费)	[(一)+(二)+(三)]×系数	0.60	14,446.55
十	安全文明施工措施费	[(一)+...+(九)]×系数	1.20	50,569.62
十一	税金	[(一)+...+(十)]×系数	3.348	142,782.32
十二	建筑工程造价	(一)+...+(十一)		4,407,487.25

装饰工程造价取费表

编号	项目名称	计算基数及计算公式	系数(%)	金额(元)
一	直接工程费	定额直接费[B]		3,192,717.69
1	其中人工费	ZJ 人工费[B]		867,909.49
二	技术措施费	CSF1[B]		-
2	其中人工费	CS 人工费 1[B]		-
三	组织措施费	(4)+(5)		129,926.05
3	其中人工费	[(4)+(5)]×系数	15.00	19,488.91
4	检验试验等六项费	[(1)+(2)]×系数	7.00	60,753.66
5	临时设施费	[(1)+(2)]×系数	7.97	69,172.39



编号	项目名称	计算基数及计算公式	系数(%)	金额(元)
四	价差	CLJC[B]+JXJC[B]		648,876.79
五	暂估价	暂估价[B]		161,512.00
六	企业管理费	[(1)+(2)+(3)]×系数	26.96	239,242.61
七	利润	[(1)+(2)+(3)]×系数	25.08	222,559.52
八	规费(社保、公积金、保险、排污费)	[(1)+(2)+(3)]×系数	26.75	237,379.07
九	规费(上级管理费)	[(一)+(二)+(三)]×系数	0.60	19,935.86
十	安全文明施工措施费	[(一)+...+(九)]×系数	0.80	38,817.20
十一	税金	[(一)+...+(十)]×系数	3.348	163,749.57
十二	装饰工程造价	[(一)+...+(十一)]		5,054,716.36

安装工程造价取费表

编号	项目名称	计算基数及计算公式	系数(%)	金额(元)
一	直接工程费	定额直接费[B]		350,154.58
1	其中人工费	ZJ 人工费[B]		46,086.55
二	技术措施费	CSF1[B]		
2	其中人工费	CS 人工费 1[B]		-
三	组织措施费	(4)+(5)		7,890.01
3	其中人工费	[(4)+(5)]×系数	15.00	1,183.50
4	检验试验等六项费	[(1)+(2)]×系数	8.75	4,032.57
5	临时设施费	[(1)+(2)]×系数	8.37	3,857.44
四	价差			25,494.56
五	企业管理费	[(1)+(2)+(3)]×系数	34.23	16,180.54
六	利润	[(1)+(2)+(3)]×系数	33.28	15,731.47
七	规费(社保、公积金、保险、排污费)	[(1)+(2)+(3)]×系数	35.66	16,856.50
八	规费(上级管理费)	[(1)+(2)+(3)]×系数	0.60	283.62
九	安全文明施工措施费	[(一)+...+(八)]×系数	0.70	3,028.14
十	税金	[(一)+...+(九)]×系数	3.348	14,584.54
十一	独立工程费用			-
十二	安装工程造价	[(一)+...+(十)]		450,203.96

B. 前期费用及其它费用

按照财政部、建设部和建筑物所在地的建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

前期费用及其它费用测算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金额(元)
一	建筑安装工程造价	(1)+(2)+(3)		9,912,407.57
1	建筑工程造价			4,407,487.25

序号	费用名称	计算公式	费率	金额（元）
2	装饰工程造价			5,054,716.36
3	安装工程造价			450,203.96
二	建设单位管理费	(一) × 费率	1.35%	133,817.50
三	勘察设计费	(一) × 费率	4.66%	461,918.19
四	施工图审查收费	(一) × 费率	0.12%	11,894.89
五	工程建设监理费	(一) × 费率	2.60%	257,722.60
六	招投标代理费	(一) × 费率	0.45%	44,605.83
七	工程造价审核费	(一) × 费率	0.10%	9,912.41
八	城市市政设施配套费	建筑面积 × 费率	30.00	206,553.60
九	规划设审费	建筑面积 × 费率	1.00	6,885.12
十	防雷图审核费	建筑面积 × 费率	1.60	11,016.19
十一	白蚁防治费	建筑面积 × 费率	1.50	10,327.68
十二	新型墙体材料专项基金	建筑面积 × 费率	8.00	55,080.96
十三	散装水泥基金	建筑面积 × 费率	1.50	10,327.68
十四	人防易地建设费	建筑面积 × 费率	28.00	192,783.36
十五	前期及其他费用之和	二至十四项之和		1,412,846.01

C. 资金成本:

该工程的正常建设工期为 9 个月, 假设建设资金匀速投入, 评估基准日时一年期贷款利率为 6.31%。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times 6.31\% \times 9 \div 24 \\
 &= (9,912,407.57 + 1,412,846.01) \times 6.31\% \times 9 \div 24 \\
 &= 267,983.81 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

D. 重置全价

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 9,912,407.57 + 1,412,846.01 + 267,983.81 \\
 &= 11,593,237 \text{ (元)取整}
 \end{aligned}$$

③成新率的确定

A. 使用年限法

该办公楼于 2006 年投入使用, 距评估基准日投入使用已 4.5 年。考虑到该资产的现状以及使用、维护均很正常, 评估人员认为在正常使用状态下, 其尚可使用年限为 55.5 年。根据尚可使用年限和其总使用年限的比率确定成新率, 其计算公式如下:

$$\text{使用年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{总使用年限} \times 100\%$$

$$=55.5/(55.5+4.5) \times 100\%$$

$$=93\%$$

B. 观察法鉴定

通过现场勘查，评估人员认为：该资产由于已使用 4.5 年，且地基条件较好，基础无不均匀沉降现象，梁、板、柱有足够的承载力，电气、水等公共设施使用正常。现鉴定如下：

成新率鉴定表

项目	基本情况	建筑物现状	标准分	鉴定分	合计
结构部分 G	地基基础	独立柱基、条基	承重力强、无沉降	25	24
	承重构件	钢筋砼柱、梁、板	承重力强、变形较小	25	24
	非承重构件	粘土砖、大玻隔断	基本完整	15	14
	屋面	卷材防水	无渗漏	20	19
	地面	抛光砖	局部起壳、磨损	15	14
装饰部分 S	门窗	铝合金窗、彩钢板门	轻微变形	25	23
	外墙	涂料	有龟裂	20	18
	内墙	涂料	轻度裂缝	40	37
	顶棚	局部吊顶、涂料	轻度变型、轻度裂缝	15	14
设备部分 B	水卫	给水镀锌管、铸铁排水	基本畅通	40	37
	电照	民用照明、电梯	基本完好	35	31
	其他	消防、防雷等	基本完好	25	22
成新率%		95%×44%+92%×51%+90%×5%=93%			

备注：G=44%,S=51%，B=5%

C. 综合成新率的确定

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

$$=93\% \times 40\% + 93\% \times 60\%$$

$$=93\%$$

D. 评估值

评估值=重置全价×综合成新率

$$=11,593,237 \times 93\%$$

$$=10,781,710 \text{ (元)}$$



2. 无形资产——土地使用权说明

(1) 基本概况

① 土地登记状况

本次评估涉及的土地仅一宗，土地用途为商业用地，评估对象总面积 22,969m²，其土地登记详细情况见下表：

土地登记情况表

宗地编号	土地权证编号	土地权利人	土地位置	使用权类型	登记用途	使用权终止日期	土地面积(m ²)
1	樟国用(2011)第 1323 号	仁和(集团)发展有限公司	药都南大道 158 号	出让	商业	2046.9.25	22,969.00

② 土地历史来源及土地权利状况

委估宗地为产权持者于 2006 年购置。土地使用权证编号为樟国用(2011)第 1323 号，地号为 B-58，图号 0.90-0.50，地类（用途）为商业，使用权类型为出让，终止日期为 2046 年 9 月 25 日，使用权面积为 22,969.00 平方米。

③ 建筑物和地上附着物状况

根据产权持有者提供的权属资料及现场勘察情况，待估宗地规划利用方向为商业，现状为办公用地。在现状利用条件下，委估宗地内主要建筑物如下：

宗地内主要建筑物情况表

序号	名称	结构	建成年月	单位	数量	备注
1	GSP 大楼	框架	2003	m ²	9,587.40	权利人：仁和（集团）发展有限公司
2	总部附楼	钢混	2006	m ²	3,488.64	权利人：仁和（集团）发展有限公司
3	总部附楼	钢混	2006	m ²	3,396.48	权利人：仁和（集团）发展有限公司
4	GSP 仓库	框架	2004	m ²	4,714.44	权利人：江西仁和药业有限公司
	小计				21,186.96	

备注：GSP 仓库的房屋所有权人为江西仁和药业有限公司，房产所占用的土地使用权人为仁和（集团）发展有限公司。

④ 账面值组成

委估资产原始入账价值为 43,150,902.53 元，账面值为 39,051,566.94 元。原始入账价值为 2006 年购置的相关费用。

⑤ 摊销会计政策

使用寿命有限的无形资产，其应摊销金额在使用寿命内系统内合理摊销。

(2) 评估范围和地价定义



根据城镇土地估价规程和本项目的具体要求，此次评估的价格是指评估对象在 2011 年 6 月 30 日，评估土地剩余使用年限，评估设定土地用途、评估设定的容积率、评估设定土地开发程度的土地使用权价格。

待估宗地使用年期、用途、土地开发程度

宗地编号	登记用途	设定用途	剩余使用年期	开发程度	评估设定开发程度
1	商业	商业	35.49	宗地外五通，红线内平整	宗地外五通，红线内平整

注：五通一平：通上下水、通电、通路、通讯、场地平整。

(3)评估原则

依据地价评估的最有效利用原则、供需原则、替代原则和变动原则等原则，对评估对象进行公正、客观、合理、科学的评估。

①最有效利用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的利益，并以能满足这一目的为确定的利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

②供需原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格，取决于需求与供给关系的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之则下降。其成立条件是：①供给者与需求者各为同质的商品进行竞争；②同质的商品随价格变动而自由调节其供给量。土地也是一样，其价格也是由需求与供给的互相关系而定。

③替代原则

土地价格遵循替代规律。某块土地的价格，受其他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控制。换言之，具有相同使用价值、有替代可能的地块之间，会互相影响和竞争，使价格相互趋于一致。

④变动原则

土地价格是各种因素相互作用形成的，影响土地价格的因素发生变动，土地价格随之发生改变。

(4)评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的土地评估方法主要有假设开发法、市场比较法、剩余法(也称假设开发法)、成本逼近法、基准

地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据本地土地市场发育情况并结合估价对象的具体特点、评估目的等，选择适当的评估方法。待估宗地作为商业用地，可收集到足够的市场交易案例，故选择市场比较法进行评估。待估宗地位于《樟树市城区土地级别及基准地价表》范围内，可以选用基准地价系数修正法进行评估。

①市场比较法

市场比较法是在求取一宗待评估土地价格时，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时，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，修正得出待估土地评估基准日的地价。

基本公式：

地价=比较案例地价×交易情况比较指数×交易期日比较指数×区域因素条件比较指数×个别因素条件比较指数

②基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

宗地地价=宗地所在区域的级别基准地价×K1×K2×K3×(1+ΣK)

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

(5)评估过程

①地价影响因素分析

A. 一般因素

a. 城市资源状况

樟树市位于江西省中部，鄱阳湖平原南缘，跨赣江中游两岸。原名清江



县，1988 年 12 月撤县建市。全市总面积 1291 平方公里，城市面积 32 平方公里，建成区面积 18 平方公里。人口 53.7 万，市区人口 19.2 万。现辖 10 个镇、4 个乡、5 个街道办事处。

b. 房地产制度及房地产市场状况

自 1998 年以来，樟树市政府贯彻执行中发[1997]11 号文件规定，完成了对非农建设用地的清理整顿，严格控制非农建设用地占用耕地，挖掘城市存量土地潜力。2000 年底，随着进一步深化用地制度改革，实施土地收购、储备、交易制度，供地采取招标、拍卖方式，规范土地市场。这些政府调控土地市场措施的落实，加上新的《中华人民共和国土地管理法》实施，使城市地价水平呈稳步增长态势。

自“取消福利分房、住宅货币化”政策实施后，樟树市房地产市呈现出开发量与房价齐升的势头，带动了城市地价的上升。但根据城市发展趋势，住宅施工面积、居民的消费水平等因素分析，县住宅开发、投资规划及房价在上了一个台阶后，将在今后一段时期内趋于平稳发展。

c. 产业政策

樟树药业发达，享有“药不到樟树不齐，药不过樟树不灵”之美誉，为海内外药界同仁公认的“国药之都”。现有国家级中药材专业市场 1 个，每年举办一次全国药材药品交易会，中药材种植面积达 10 万亩，制药和药品流通企业聚集效应不断增强，药品生产和流通基地的地位日益凸显。

d. 城市社会经济发展状况

2009 年全市实现生产总值 121.97 亿元，可比增长 17.1%；完成财政收入 12.83 亿元，同比增收 2.48 亿元，增长 24.1%，比年初计划高 4.1 个百分点，财政收入总量在全省排名第八，比上年前移 3 位；其中地方收入完成 6.05 亿元，同比增收 1.28 亿元，增长 26.6%；50 万元以上固定资产投资完成 80.6 亿元，同比增长 49.2%，比年初计划高 14.2 个百分点；规模以上工业实现增加值 41.06 亿元，可比增长 16.9%。

B. 区域因素

a. 概述

待估宗地位于樟树市药都南大道 158 号，地理区位条件较为优越。

b. 交通条件



樟树地处江西“大十字架”生产力布局的天心地胆之位，自古就是“八省通衢”、“四会要冲”的水陆交通要津，现代化立体交通更使她成了左右逢源、南北融合的交接点：境内浙赣铁路纵贯东西，京九铁路衔接南北，两条铁路在境内设有 9 站，铁路支线 11 条；赣粤高速、沪瑞高速、昌樟高速、105 国道、清宜公路、清高公路、樟抚公路在境内相互衔接并向外延伸，市区距昌北机场仅 1 小时车程；赣江黄金水道中分樟树，常年通行能力达 500 吨驳位，樟树港为江西省三大港口之一。

c. 基础设施条件

——供电

樟树市拥有 220KV 变电站一座，110KV 变电站 4 座，35KV 变电站 8 座，其中，经楼 35KV 变电站、工业园 35KV 变电站，新基山蓝恒达 110KV 变电站、清江 220KV 变电站主变容量由 12 万 KVA 扩容到 24 万 KVA 正在抓紧建设，2006 年前后都将陆续投入使用，建成后供电能力可确保 3—5 年城市发展需要。

——供水

樟树市地表水的水质优，现已形成日产 6 万吨的供水能力，可充裕满足城区生产、生活用水需要，与工业开发区相配套的第二水厂正在抓紧建设。

——通讯

樟树通讯发达，京九、中国移动、中国联通等光缆主干线途经市区。程控电话交换机总容量达 7 万门，实现了村村通程控电话及传输数字化、交换程控化。广播电视光缆已延伸到农村千家万户。

C. 个别因素

待估宗地个别因素如下表：

待估宗地个别因素状况表

宗地编号	宗地位置	环境状况	面积状况	地质状况	洪水淹没状况	基础设施状况
1	药都南大道 158 号	较好	适于应用	良好	无	红线外“五通”及红线内“一平”

(6)评估结论与分析

本次评估在充分调查、了解和分析被估对象实际情况的基础上，依据科学的评估程序，确定被估对象在地价所设定的条件下，于评估基准日 2011 年

6 月 30 日, 剩余使用年限的土地使用权价格为 118,719,411 元。评估价值较调整后账面值增值 79,667,844.06 元, 增值率 204.01%。增值的原因是樟树市规划局对该区域的规划调整所致。

(7)评估案例

案例宗地 1——土地使用权清查评估明细表序号 1

①概况

委估宗地位于药都南大道 158 号, 土地使用权证书编号为樟国用(2011)第 1323 号, 地号为 B-58, 图号为 0.90-0.50, 土地使用权类型为出让, 土地用途为商业, 土地级别为一级, 宗地面积为 22,969 平方米。证载土地使用权人为仁和(集团)发展有限公司, 土地使用年限终止日期为 2046 年 9 月 25 日。

该宗土地法定用途为商业, 实际用途为办公, 本次评估按法定用途评估。宗地的土地使用条件根据樟树市国土资源局《关于仁和(集团)发展有限公司樟树市药都南大道 158 号宗地的<土地使用条件>的解释》确定:

容积率不大于 5.2;

建筑密度不大于 30%

绿化率: 35%

②运用市场比较法评估

A. 比较实例选择

比较交易案例的选择, 是针对具体要评估对象的条件, 从众多的市场交易案例中符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件:

与待估宗地属同一供需圈;

与待估宗地用途应相同或相近;

与待估宗地的交易类型相同或相似;

与待估宗地的评估期日应接近;

交易案例必须为正常交易或修正为正常交易。

通过调查分析, 选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较案例, 各比较案例情况描述如下:

实例 A 为杏佛路西侧地块, 二面临街, 宗地面积为 82,800 平方米(其中商业用地面积 9,000 平方米,住宅用地面积 73,800 平方米), 容积率 $R \leq 2.6$, 密度 $\leq 32\%$, 绿地 35%, 商业用地使用年限 40 年, 住宅用地使用年限为 70 年。挂



牌成交日期为 2010 年 8 月，起拍价 1,630 元/平方米，成交单价 3,000 元/平方米。

实例 B 为沿江南路 D 地块，一面临街，宗地面积为 26,434 平方米(其中商业用地面积 2,280 平方米,住宅用地面积 24,154 平方米)，容积率 $R \leq 2.64$, 密度 $\leq 30\%$ ，绿地 35%，商业用地使用年限 40 年，住宅用地使用年限为 70 年。挂牌成交日期为 2010 年 10 月，起拍价 1,760 元/平方米，成交单价 2,850 元/平方米。

实例 C 为沿江南路 E 地块，一面临街，宗地面积为 26,472 平方米(其中商业用地面积 2,200 平方米,住宅用地面积 24,272 平方米)，容积率 $R \leq 2.2$, 密度 $\leq 30\%$ ，绿地 35%，商业用地使用年限 40 年，住宅用地使用年限为 70 年。挂牌成交日期为 2010 年 10 月，起拍价 1,600 元/平方米，成交单价 2,600 元/平方米。

B. 比较因素的选择

选择比较因素的有：土地剩余使用年、土地用途、交易期日、交易方式、交易情况、区域因素（距市中心距离、道路通达情况、对外交通便利情况、基础设施及公共设施配套情况、环境质量状况等）、个别因素（面积、形状、容积率、临街状况、宗地内开发状况、相邻土地利用状况、其他因素等）。

C. 编制比较因素条件说明表

评估对象与比较案例的比较因素条件详述见下表：

比较因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	药都南大道 158 号	杏佛路西侧地块	沿江南路 D 地块	沿江南路 E 地块
地类	一类	一类	一类	一类
成交总价(万元)		24,840	7,533.69	6,882.72
成交地面单价(元/m ²)		3,000.00	2,850.00	2,600.00
成交楼面单价(元/m ²)		1,153.85	1,079.55	1,181.82
土地剩余年限	35.24	商业 40 年,住宅 70 年	商业 40 年,住宅 70 年	商业 40 年,住宅 70 年
土地用途	商业	商住	商住	商住
交易日期	2011.3	2010.8	2010.10	2010.10
交易方式		拍卖	拍卖	拍卖
交易情况	正常	正常	正常	正常
所属区域	福临工业园区	樟树市区内	樟树市区内	樟树市区内
容积率	$R \leq 5.2$	$R \leq 2.6$	$R \leq 2.64$	$R \leq 2.2$
区 商服繁华程度	较好	相同	较差	较差

比较因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
域 因 素 个 别 因 素	交通便利度	3 条公交	1 条公交	无公交车	无公交车
	基础及公共设施状况	五通一平,公共设施配套齐全	五通一平,公共设施配套齐全	五通一平,公共设施配套较差	五通一平,公共设施配套较差
	环境因素	无污染	相同	江景	江景
	建设密度	≤30%	≤32%	≤30%	≤30%
	形状	长方形	矩形	矩形	L 型
	面积	商业 22969	82800(商业 9000,住宅 73800)	26434(商业 2280,住宅 24154)	26472(商业 2200,住宅 24272)
	临街状况	二面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	相邻土地利用情况	工业、住宅	住宅	住宅	住宅
	其他影响因素	无限制	无限制	无限制	无限制

D. 比较因素条件指数的确定

a. 土地剩余年限：根据《城镇土地估价规程》，土地使用年限修正系数公式为：

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

式中：r——土地还原率，无风险报酬率参照当前已发行的中长期国债收益率的平均值确定无风险收益率，即无风险报酬率为 4.11%，因委估资产所占区域为樟树市福成工业园区，考虑商业用地的市场价格受区域经济影响较大，确定此次评估的土地还原利率为 9.00%。

m——土地剩余年限。

n——土地法定年限

评估对象与本次所选择的比较案例土地剩余使用年期分别为 35.24、40、40、40 年，土地使用年期修正系数为 0.9504。

b. 交易期日修正：经评估人员市场调研，樟树市自 2010 年 8 月以来，地价变化不大，故交易期日条件指数均为 100。

c. 交易方式：待估宗地的处置方式与本次评估所选择的比较案例交易方式相同，故交易方式条件指数均为 100。

d. 交易情况：待估宗地与本次评估所选择的比较案例的交易情况均为正常交易，故交易情况条件指数均为 100。

e. 容积率修正：商业用地宗地评估容积率需做修正，根据《樟树市土地定级与基准地价评估技术报告》，商业用地容积率修正系数表如下：

商业用地容积率修正系数表

容积率	≤0.40	0.6	0.8	1	1.2	1.4	1.6	1.8
修正系数	0.85	0.9	0.95	1	1.02	1.04	1.06	1.08
容积率	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3	3.2	3.4
修正系数	1.1	1.12	1.14	1.16	1.18	1.2	1.22	1.24
容积率	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.6	4.8	≥5.00
修正系数	1.26	1.28	1.3	1.32	1.34	1.36	1.38	1.4

f. 区域及个别因素条件修正：以待估宗地条件为 100，将三个比较案例的具体条件与评估对象逐一进行比较，得出各因素对应的修正值，结果见下表：

比较因素条件指数表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地年期修正系数		0.9504	0.9504	0.9504
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
所属区域		100/100	100/100	100/100
容积率		1.4/1.16	1.4/1.164	1.4/1.12
区域因素	商服繁华程度	100/100	100/98	100/98
	交通状况	100/98	100/97	100/97
	基础设施状况	100/100	100/95	100/95
	环境因素	100/100	100/103	100/103
	建设密度	100/100	100/100	100/100
	形状	100/100	100/100	100/99
	面积	100/98	100/100	100/100
	临街状况	100/98	100/98	100/98
个别因素	相邻土地利用情况	100/100	100/100	100/100
	其他影响因素	100/100	100/100	100/100

g. 编制比较因素修正系数表

根据比较因素批数表，编制比较因素修正系数表，详见下表：

比较因素修正系数表

比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
项目名称	杏佛路西侧地块	沿江南路 D 地块	沿江南路 E 地块
成交单价	3,000.00	2,850.00	2,600.00
土地用途	商、住	商、住	商、住
用途修正后成交单价	4,268.03	4,098.16	3,744.42

土地年期修正系数		0.9504	0.9504	0.9504
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易方式		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
所属开发区		1.0000	1.0000	1.0000
容积率		1.2069	1.2027	1.2500
域 因 素	商服繁华程度	1.0000	1.0204	1.0204
	交通状况	1.0204	1.0309	1.0309
	基础设施状况	1.0000	1.0526	1.0526
	环境因素	1.0000	0.9709	0.9709
个 别 因 素	建设密度	1.0000	1.0000	1.0000
	形状	1.0000	1.0000	1.0101
	面积	1.0204	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0204	1.0204	1.0204
	相邻土地利用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	其他影响因素	1.0000	1.0000	1.0000
综合修正系数		1.2187	1.2539	1.3164
比准价格		5,201.45	5,138.68	4,929.15

h. 比准价格计算

市场比较法单位面积地价=（5,201.45+5,138.68+4,929.15）÷3
=5,089.76（元/m²）

③运用基准地价系数法评估

A. 基准地价的确定

樟树市基准地价的内涵为：于 2004 年 1 月 1 日估价为基准日,在评估时点现状的平均土地开发水平条件下，城区不同土地级别(均质区域)内不同土地利用类型的土地使用权单位面积最高使用年限的平均价格。

樟树市城区基准地价表

单位：元/平方米

用地类型	一	二	三	四
商业用地	2586	1569	764	255
住宅用地	651	482	358	165
工业用地	254	208	151	74

根据《樟树市土地定级与基准地价评估技术报告》，待估宗地位于三级商业用地。经走访当地土地管理部门，委估宗地的地类已调整为一类，该级别的基准地价 2,586 元/m²。

本次基准地价是指在评估对象所在的基准地价区内，在正常市场条件下，对应于标准容积率的不同级别的土地，按照商业、住宅、工业用途，分别评

估确定的某个时点上法定最高出让年期的土地使用权平均价格。采用熟地价格表示。具体界定如下：

- a. 本次基准地价的基准日为 2004 年 1 月 1 日。
- b. 土地开发程度为宗地外“五通”(即：通路、通电、通讯、通上水、通下水)，宗地内为“一平”(场地平整)。
- c. 土地使用年期为法定最高出让年期，即商业为 40 年。

B. 期日修正系数

樟树市城区基准地价于 2004 年 1 月 1 日为估价基准日，至本次估价基准日 2011 年 6 月 30 日，2004 年到 2011 年这几年全国房地产市场活跃，待估宗地所在区域住宅、商业用地近年来地价上涨较多，故确定期日修正系数 K1 为 1.35。

C. 因素修正系数

影响地价的区域因素主要有产业聚集效益、交通便利度、基础设施状况、环境状况等方面，个别因素主要有宗地面积、宗地形状、规划限制条件等方面。该宗土地等级为 I 级商业用地，则：

I 级商业用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表

因素		因子		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离（米）	<100	100-600	600-1100	1100-1600	>1600
			距二级商服中心距离（米）	<200	200-600	600-1000	1000-1400	>1400
	交通条件	临路类型		混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道或交通型主干道	交通型次干道	支路
		对外交通便利度	距客运汽车站距离（米）	<100	100-200	200-300	300-400	>400
			距火车站距离（米）	<1600	1600-2400	2400-3200	3200-4000	>4000
	基础设施	供水（定级分值）		85-100	85-70	60-70	40-60	<40
		排水（定级分值）		90-100	80-90	60-80	40-60	<40
	环境状况	环境质量优劣度（定级分值）		90-100	70-90	60-70	40-60	<40
个别因素	宗地面积			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
	宗地形状			形状规则，对土地利用极为有利	形状较规则，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
	临街宽度			≥8	5~8	3~5	2~3	≤2
	临街宽深比			≥1.2	0.8~1.2	0.5~0.8	0.3~0.5	≤0.3

	街角地	三面临街	两面临街	一面临街 距侧街五 米内	一面临街 距侧街五 米外	不临街
--	-----	------	------	--------------------	--------------------	-----

I 级商业用地宗地地价影响因素修正系数表

因素		因子		权重	优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	商服繁华程度	距商服中心距离	距一级商服中心距离	0.14	6.56	3.28	0	-1.99	-3.98
			距二级商服中心距离	0.08	3.75	1.87	0	-1.14	-2.27
	交通条件	临路类型		0.10	4.69	2.34	0	-1.42	-2.84
		对外交通便利度	距客运汽车站距离	0.06	2.81	1.41	0	-0.85	-1.71
			距火车站距离	0.06	2.81	1.41	0	-0.85	-1.71
	基础设施	供水		0.07	3.28	1.64	0	-0.99	-1.99
		排水		0.07	3.28	1.64	0	-0.99	-1.99
	环境状况	环境质量优劣度		0.08	3.75	1.87	0	-1.14	-2.27
个别因素	宗地面积			0.05	2.34	1.17	0	-0.71	-1.42
	宗地形状			0.05	2.34	1.17	0	-0.71	-1.42
	临街宽度			0.07	3.28	1.64	0	-0.99	-1.99
	临街宽深比			0.08	3.75	1.87	0	-1.14	-2.27
	街角地			0.09	4.22	2.11	0	-1.28	-2.56

根据上述樟树市城区商业用地宗地地价系数说明表和修正系数以及委估宗地实际情况，确定委估宗地各影响因素及因素修正系数表。

商业用地待估宗地各因素修正系数

因素		因子	因素条件说明	优劣程度	修正系数
区域因素	商服繁华程度	距一级商服中心	约 1500 米	较差	-1.99
		距二级商服中心	约 1000 米	一般	0.00
	交通便利度	临路类型	混合型主干道	优	3.50
		距客运汽车站	约 2000 米	劣	-1.71
		距火车站距离	大于 3500	较劣	-0.85
	基础设施	供水(定级分值)	95%	优	3.00
		排水(定级分值)	95%	优	3.00
	环境状况	坏境质量优劣度	80%	较优	1.87
.00.	宗地面积		面积对土地利用无不良影响	一般	0.00

因素	因子	因素条件说明	优劣程度	修正系数
个别因素	宗地形状	形状对土地利用无不良影响	一般	0.00
	临街宽度	≥8	优	2.28
	临街宽深比	0.8-1.2	较优	1.87
	街角地	两面临街	较优	2.00
合计				12.97

D. 年期修正系数

本次评估委估宗地设定的土地用途为商业，因法定用途土地使用年限截至 2046 年 9 月 25 日，故商业用地的尚存土地使用年限为 35.24 年。土地还原率中的无风险报酬率参照当前已发行的中长期国债收益率的平均值确定无风险收益率，即无风险报酬率为 4.11%，因委估资产所占区域为樟树市福成工业园区，考虑商业用地的市场价格受区域经济影响较大，确定此次评估的土地还原利率为 9.00%。则年期修正：

$$\begin{aligned}\text{商用用地年期修正系数} &= \frac{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{35.24}}}{1 - \frac{1}{(1+9\%)^{40}}} \\ &= 0.9504\end{aligned}$$

E. 容积率修正系数

根据《樟树市土地定级与基准地价评估技术报告》规定，委估宗地容积率为 5.2，故容积率修正系数为 1.40。

F. 确定基准地价系数修正法评估单价

$$\begin{aligned}\text{商业地价单价} &= \text{宗地所在区域的级别基准地价} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times (1 + \sum K) \\ &= (2,586 \times 1.35 \times 0.9504 \times 1.40 \times 1.1297) \\ &= 5,247.59 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

④评估值的确定

本次评估采用市场法和基准地价系数修正法测算了待估宗地地价，评估设定的地价内涵情况下的地价，二者相距较小，故本次评估取两种评估结果算术平均值做为土地使用权最终的评估结果。则：

$$\begin{aligned}\text{宗地单价} &= (5,089.76 + 5,247.59) \div 2 \\ &= 5,168.68 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{宗地土地使用权评估值} &= 5,168.68 \times \text{宗地面积} \\ &= 5,168.68 \times 22,969.00\end{aligned}$$



=118,719,411 (元)取整

四、评估结论及分析

(一)评估结论

经评估，在评估基准日 2011 年 6 月 30 日，委估资产的评估价值为 15,046.40 万元，比账面价值 5,312.08 万元评估增值 9,734.32 万元，增值率为 183.25%。评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 6 月 30 日

产权持有者：仁和（集团）发展有限公司

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				
非流动资产	2	5,312.08	15,046.40	9,734.32	183.25%
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,406.92	3,174.46	1,767.54	125.63%
在建工程	6				
无形资产	7	3,905.16	11,871.94	7,966.78	204.01%
其中：无形资产--土地使用权	8	3,905.16	11,871.94	7,966.78	204.01%
其他非流动资产	9				
资产总计	10	5,312.08	15,046.40	9,734.32	183.25%
流动负债	11				
非流动负债	12				
负债总计	13				
净 资 产	14	5,312.08	15,046.40	9,734.32	183.25%

成本法评估结果与调整后账面值比较变动情况见下表：

成本法评估结果与调整后帐面值比较表

单位：人民币元

序号	科目	调整后账面值	评估值	增值额	增值率
一	固定资产	14,069,243.34	31,744,612.00	17,675,368.66	125.63%
1	建筑物类	14,069,243.34	31,744,612.00	17,675,368.66	125.63%
二	无形资产	39,051,566.94	118,719,411.00	79,667,844.06	204.01%
1	土地使用权	39,051,566.94	118,719,411.00	79,667,844.06	204.01%
五	增值合计			97,343,212.72	

评估值与调整后账面值变化的主要原因是：



1. 建筑物类固定资产评估增值 17,675,368.66 元，增值率 125.63%，增值的主要原因是：

(1)物价变动的影响。委估资产建于 2003、2006 年。由于物价总体呈上升趋势，评估原则是按现行材料价格、人工费、机械费重新建造的现行成本。

(2)承包方在建设工程投标报价中，在江西省建设工程预算定额的基础上降低了管理费率和利润率。而本次评估时所采用的定额水平为评估基准日时的社会平均消耗水平标准。

(3)折旧年限的影响：房屋建筑物的会计折旧年限（20 年）比房屋建筑物耐用年限（60 年）短，折旧速度过快。

2. 土地使用权增值 79,667,844.06 元，增值率为 204.01%，增值的主要原因是委估资产取得时的土地等级为三级，由于樟树市城市规划的发展，截止评估基准日已将委估资产所在地土地等级划为一级。

综合上述因素，评估后净资产增值 97,343,212.72 元。