

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆三峡油漆股份有限公司拟转让持有的
成都渝三峡油漆有限公司股权所涉及的
其股东全部权益价值的资产评估项目

资产评估技术说明

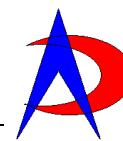
重康评报字(2019)第 171 号



共 2 册，第 2 册

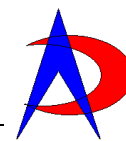
重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇一九年八月二十九日



说明目录

| | | |
|-----|-------------------------------|-----|
| 第一章 | 关于评估说明使用范围的声明 | 1 |
| 第二章 | 评估对象与评估范围说明 | 2 |
| 第三章 | 资产核实情况总体说明 | 8 |
| 第四章 | 资产基础法评估技术说明 | 12 |
| 第一节 | 房屋建（构）筑物评估说明及示例 | 34 |
| 第二节 | 机器设备评估说明及示例 | 56 |
| 第三节 | 土地使用权评估技术说明及示例 | 71 |
| 第四节 | 土地变性且自主改造假设条件下测算价值的技术说明 | 96 |
| 第五章 | 收益法评估技术说明 | 139 |
| 第六章 | 评估结论及分析 | 182 |

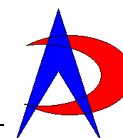


第一章 关于评估说明使用范围的声明

重庆华康资产评估土地房地产估价有限责任公司对重庆三峡油漆股份有限公司拟转让持有的成都渝三峡油漆有限公司股权所涉及的其股东全部权益价值的资产评估工作已经完成，资产评估报告书已送交委托人。按规定，资产评估机构还要报送《资产评估说明》，为此，本公司就《资产评估说明》的使用范围声明如下：

本《资产评估说明》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、行政法规规定外，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。

特此声明！



第二章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

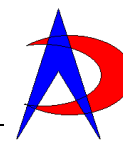
本次评估对象为成都渝三峡油漆有限公司(以下简称“成都渝三峡”)股东全部权益价值。

本次评估范围为成都渝三峡申报的全部资产及负债。根据成都渝三峡提供的财务报表,截止2019年5月31日,成都渝三峡资产总额62,166,172.46元、负债总额1,331,144.31元、净资产60,835,028.15元。具体情况如下:

被评估单位:成都渝三峡油漆有限公司

金额单位:人民币元

| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|----|-----------|---------------|
| 1 | 一、流动资产合计 | 27,099,305.31 |
| 2 | 货币资金 | 4,080,490.98 |
| 3 | 应收票据 | 3,424,415.74 |
| 4 | 应收账款 | 2,812,953.24 |
| 5 | 预付款项 | 172,500.00 |
| 6 | 其他应收款 | 9,273,427.23 |
| 7 | 存货 | 7,301,631.99 |
| 8 | 其他流动资产 | 33,886.13 |
| 9 | 二、非流动资产合计 | 35,066,867.15 |
| 10 | 固定资产 | 15,363,091.03 |
| 11 | 无形资产 | 19,297,978.47 |
| 12 | 递延所得税资产 | 405,797.65 |
| 13 | 三、资产总计 | 62,166,172.46 |
| 14 | 四、流动负债合计 | 1,331,144.31 |
| 15 | 应付账款 | 79,355.00 |
| 16 | 预收款项 | 246,072.06 |
| 17 | 应付职工薪酬 | 400,000.00 |



| 序号 | 科目名称 | 账面价值 |
|----|--------------|---------------|
| 18 | 应交税费 | 545,717.25 |
| 19 | 其他应付款 | 60,000.00 |
| 20 | 六、负债总计 | 1,331,144.31 |
| 21 | 七、净资产(所有者权益) | 60,835,028.15 |

成都渝三峡纳入评估范围的资产及负债已经注册会计师审计调整并出具了审计报告。

二、资产和负债的分布情况及特点

1、货币资金

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的货币资金账面值4,080,490.98元，均为银行存款。银行存款存放在以成都渝三峡名义开立的3个银行账户中。

2、应收票据

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的应收票据账面值3,424,415.74元，系银行承兑汇票。

3、应收账款

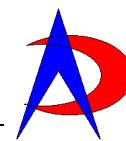
截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的应收账款账面值2,812,953.24元，均为应收油漆款。

4、预付款项

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的预付账款账面值172,500.00元，系预付材料款。

5、其他应收款

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的其他应收款账面值9,273,427.23元，主要系应收重庆三峡油漆(关联方)往来款、押金等情况。



6、存货

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的存货账面值 7,301,631.99 元，系材料采购、原材料及产成品。

7、其他流动资产

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的其他流动资产账面值为 33,886.13 元，主要为成都渝三峡预缴的房产税及土地使用税。

8、房屋建筑物

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 11 项，账面原值 16,358,094.29 元，账面净值 14,757,062.67 元。其中房屋 8 项，账面原值 13,254,824.81 元，账面净值 12,946,550.73 元，建筑面积 9447.6 平方米，主要系厂区办公楼、车间等；构筑物 3 项，账面原值 3,103,269.48 元，账面净值 1,810,511.94 元，主要为消防水池、厂区道路及地下管网工程等。

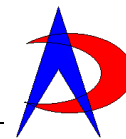
9、设备

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的设备账面原值 2,221,757.89 元，账面净值 606,028.36 元，其中机器设备共计 89 台（套），账面原值 1,690,704.88 元，账面净值 412,682.00 元，主要为污水处理装置、立式储罐、反应釜、树脂反应釜、交流配电柜等；电子设备共计 35 台（套），账面原值 108,642.65 元，账面净值为零，系办公用的电脑、空调等办公设备；车辆共计 2 辆，账面原值 422,410.36 元，账面净值 193,346.36 元。本次委估设备主要存放于成都渝三峡生产经营场所内。

10、无形资产

(1) 土地使用权

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面值 19,297,978.47 元，系位于龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东



的出让工业用地，面积54,617.96平方米。

(2) 其他无形资产

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的其他无形资产系成都渝三峡拥有的3项实用新型专利权、1项外观设计专利权和2项商标权，均无账面值。

11、递延所得税资产

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的递延所得税资产账面值405,797.65元，系计提的坏账准备形成的所得税可抵扣暂时性差异。

12、应付账款

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的应付账款账面值79,355.00元，系应付未付的暂估材料款。

13、预收款项

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的预收款项账面值246,072.06元，系预收的油漆款。

14、应付职工薪酬

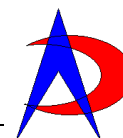
截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的应付职工薪酬账面值400,000.00元，系计提的奖金。

15、应交税费

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的应交税费账面值545,717.25元，系应缴纳的增值税、附加税、房产税、个人所得税、企业所得税等。

16、其他应付款

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的其他应付款账面值60,000.00元，系应付审计费、会费及奖金等。



评估对象和范围与委托评估对象和范围完全一致。

具体评估对象详见资产评估明细表。

三、企业申报的账面记录和未记录的无形资产情况

1、账面记录的无形资产

截止评估基准日，成都渝三峡纳入评估范围的土地使用权具体明细如下：



金额单位：人民币元

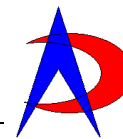
| 土地权证 编号 | 宗地 名称 | 土地位置 | 取得日期 | 用地 性质 | 土地 用途 | 准用年限 | 开发程度 | 面积(m ²) | 原始入账价值 | 账面价值 |
|-----------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------|----------|----------|-----------|------|---------------------|---------------|---------------|
| 川(2018)龙 泉驿区 不动产 第0088874 号 | 成都渝 三峡有 限公司 厂区宗 地 | 龙泉驿区 西河镇成 洛路以北、 跃进路以 东 | 2007年 | 出让 | 工业 用地 | 2057/6/19 | 六通一平 | 54617.96 | 19,506,379.97 | 19,297,978.47 |

2、账面未记录的无形资产

截止评估基准日，成都渝三峡纳入评估范围的其他无形资产主要包括商标及专利权，均无账面值。

①注册商标

| 序号 | 权利人名称 | 注册号 | 商标名称 | 图标 | 核定使用商品 | 注册公告日期 |
|----|-------------|---------|------|--------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|------------|
| 1 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 7745499 | 峨眉 M |  | 漆；漆稀释剂；清漆用苏模鞣料；油漆；油漆催干剂；油漆凝集剂；油漆凝集剂；油漆稀释剂；油漆增稠剂；油漆粘合剂； | 2010/12/21 |
| 2 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 111726 | 峨眉 |  | 一般油漆 | 2013/3/1 |



② 专利权

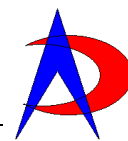
| 序号 | 权利人 | 类型 | 专利名称 | 专利权号 | 专利申请日 | 授权公告日 |
|----|-------------|------|-----------------|------------------|------------|-----------|
| 1 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆的调漆缸 | ZL201620201723.2 | 2016/03/16 | 2016/8/3 |
| 2 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆灌装自动灌装机的 | ZL201620202275.8 | 2016/03/16 | 2016/8/3 |
| 3 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆的砂磨机 | ZL201620202459.4 | 2016/03/16 | 2016/7/20 |
| 4 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 外观设计 | 标贴(油漆) | ZL201030207483.5 | 2010/06/18 | 2011/1/12 |

四、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

五、引用其他机构出具的报告情况

本次评估引用了由天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《专项审计报告》(天健审[2019]8-291号)。



第三章 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

2019年6月11日至6月15日,评估人员与成都渝三峡油漆有限公司(以下简称“成都渝三峡”)的财务人员、相关资产管理进行了现场清查核实。清查核实的主要方法:

1、取得资产评估清查明细表

根据被评估单位填报的资产评估清查明细表,对委托评估的全部资产进行清查核实。在成都渝三峡财务、设备、存货和资产管理部门配合下,由评估人员现场勘查核实各类资产的数量、质量状况和使用情况,检查财务账簿记录,了解内部控制的执行情况。

2、查验资产的权属

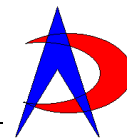
查验了房地证、国有土地出让合同、建(构)筑物工程结算、车辆行驶证及大型设备的购置合同,确认建筑物、土地、设备的所有权归属问题。

3、对往来账项的清查核实

评估人员首先了解被评估单位债权、债务的内部控制制度及其执行情况,对债权债务记录的真实性和完整性风险进行总体判断;然后核对应收、应付款项明细表与账簿记录是否一致,并检查金额较大或经济内容特殊的债权债务的入账依据;对于金额较大、时间较长的应收、应付款项向对方单位进行询证。在清查过程中,评估人员注意收集如合同、函证件和有关项目的书面说明等能够证实往来款项的证据。

4、对在库存货及工程物资的清查核实

评估人员首先了解企业对存货管理及工程物资的相关内控制度及其执行



情况，对于存货可能存在的重大错报或漏报风险作出判断。然后评估人员核对评估明细表与会计记录的一致性；评估人员到存货及工程物资现场参与被评估单位的盘点工作并对各类存货及工程物资予以清查，根据盘点日存量倒轧评估基准日的实存数量并予以调整。

5、对建（构）筑物的清查核实

了解建筑物的建设年代、内外环境，现场逐项勘查建筑物核对申报面积、结构、实际利用情况；查阅工程结算报告，了解主要建筑物的建设、改造和维护情况；逐栋查勘建筑的结构、装修和设备的完好状况，并作现场记录。

6、对机器设备的清查核实

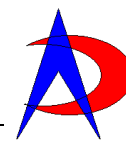
了解企业对机器设备管理的各项内控制度及其执行情况，对影响企业机器设备的真实性、完整性的风险做出整体判断。然后了解企业生产系统、工艺流程、设备配置和开班情况，整体把握机器设备的类型、购建年代、利用状况和技术特征；查阅主要设备的运行、技改、大修等技术档案，整体了解设备功能完好情况；按工艺流程和设备分布查勘机器设备，观察设备的运行状况和完好情况。在清查中，根据设备评估明细表，关注闲置、已拆除、有账无物的设备和账外设备，并做出适当调整。

7、土地使用权的清查核实

核查了全部宗地的土地使用权证、土地出让合同、出让金缴费凭据，现场勘查宗地所在区域的地理条件、经济环境、宗地开发程度、周边土地利用方式等影响地价的各种因素，了解与土地相关的他项权利。

8、清查核实各类负债

评估人员首先了解企业对债务管理的相关内控制度及其执行情况，判断是否可能存在债务的重大错报或漏报。对于应付账款等非金融债务，主要通过查验其会计记录，并选择主要债务向债权单位函证、采用替代测试等程序



核实债务的真实性及完整性。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无。

三、资产清查核实结论

根据成都渝三峡提供的财务报表，截止 2019 年 5 月 31 日，成都渝三峡资产总额 62,166,172.46 元、负债总额 1,331,144.31 元、净资产 60,835,028.15 元。具体情况如下表：

被评估单位：成都渝三峡油漆有限公司

金额单位：人民币元

| 项 目 | 账面值 | 清查核实值 | 差异 |
|--------------|---------------|---------------|-------|
| | A | B | C=B-A |
| 1 流动资产 | 27,099,305.31 | 27,099,305.31 | - |
| 2 非流动资产 | 35,066,867.15 | 35,066,867.15 | - |
| 3 其中：固定资产 | 15,363,091.03 | 15,363,091.03 | - |
| 4 无形资产 | 19,297,978.47 | 19,297,978.47 | - |
| 递延所得税资产 | 405,797.65 | 405,797.65 | - |
| 5 资产总计 | 62,166,172.46 | 62,166,172.46 | - |
| 6 流动负债 | 1,331,144.31 | 1,331,144.31 | - |
| 7 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | - |
| 8 负债合计 | 1,331,144.31 | 1,331,144.31 | - |
| 9 净资产（所有者权益） | 60,835,028.15 | 60,835,028.15 | - |

成都渝三峡纳入评估范围的资产及负债已经注册会计师审计。

经过评估人员清查核实，我们认为成都渝三峡申报的资产、负债与本次评估目的和对应的评估范围相符，无清查调整事项。



四、其他重要事项

1、车辆

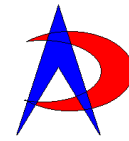
经过清查核实，截止评估基准日成都渝三峡油漆有限公司的奥迪 A6L 轿车账面原值 34.52 万元，账面净值 19.33 万元，该车辆由于国企公车改革，正处于封存并挂牌拍卖中，其最终处置价格尚不能确定，评估人员也无法勘查其现状。

经过清查核实，成都渝三峡油漆有限公司存在 1 辆待报废的豪客面包车，账面原值 7.72 万元，账面净值为零，该车辆目前已无法使用。

2、存货

截止评估基准日，成都渝三峡油漆有限公司存在超期积压原材料共计 39 项，账面值为 10.15 万元，由于该批超期、积压的原材料储存年限已久，生产的产成品体系已发生变化，经企业人员确认，已无法再使用，预计其全额发生损失。

截止评估基准日，成都渝三峡油漆有限公司超期产成品的账面值为 25.10 万元，经企业人员介绍，超期产成品分为可以用于改制再生产的超期产成品和无法再使用的产成品，对于可以用于改制再生产的超期产成品，考虑超期带来的损耗，预计其油漆损失占账面值的 10%，其包装材料全额发生损失；对于无法再使用的产成品，预计其全额发生损失。



第四章 资产基础法评估技术说明

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体模型如下：

$$\text{股东全部权益评估价值} = \Sigma \text{各项资产评估值} - \Sigma \text{各项负债评估值}$$

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

（一）货币资金

截止评估基准日，货币资金账面余额 4,080,490.98 元，全部系银行存款。

银行存款：成都渝三峡银行存款系存放在金融机构的存款。成都渝三峡在金融机构共开立 3 个账户。评估人员首先核对了基准日银行总账、日记账相符、明细账余额是否一致，复核了企业编制的银行余额调节表，检查了银行询证函回函和银行对账单，经核实，与企业申报表所列金额相符。

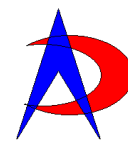
最终，评估人员确定货币资金评估值为 4,080,490.98 元，无评估增减值。

（二）应收票据

应收票据反映了成都渝三峡收到的银行承兑汇票情况。截止评估基准日，应收票据评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 编号 | 票据种类 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|----|--------|--------------|--------------|-------|
| 1 | 银行承兑汇票 | 3,424,415.74 | 3,424,415.74 | - |
| | 合计 | 3,424,415.74 | 3,424,415.74 | - |



成都渝三峡的银行承兑汇票为电子票据，评估人员检查了成都渝三峡的票据池，并进行了清查盘点，对应收票据的种类、出票人、出票时间、到期日、票据金额等进行了核实，收集了期后票据支付凭证，并倒轧至评估基准日，核查一致。

经清查核实，评估人员认为应收票据账面反映真实、正确，确定应收票据评估值为 3,424,415.74 元，无评估增减值。

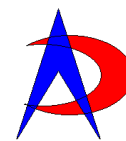
（三）应收账款

应收账款反映成都渝三峡应收未收的销售货款。截止评估基准日，应收账款评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 编号 | 客户分类 | 账面余额 | 评估值 | 评估增减值 |
|--------|------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | 关联方 | 133,913.20 | 133,913.20 | - |
| 2 | 非关联方 | 4,033,854.24 | 4,033,854.24 | - |
| 2.1 | 1年以内 | 3,565,261.17 | 3,565,261.17 | - |
| 2.2 | 1-2年 | 321,963.26 | 321,963.26 | - |
| 2.3 | 2-3年 | 29,398.60 | 29,398.60 | - |
| 2.4 | 3-5年 | - | - | - |
| 2.5 | 5年以上 | 117,231.21 | 117,231.21 | - |
| 合计 | | 4,167,767.44 | 4,167,767.44 | -- |
| 坏账准备 | | -1,354,814.20 | - | 1,354,814.20 |
| 预计坏账损失 | | - | -1,354,814.20 | -1,354,814.20 |
| 合计 | | 2,812,953.24 | 2,812,953.24 | - |

评估人员首先了解成都渝三峡的销售与收款内控制度及执行情况，应收账款核算的内容，并抽查了相关原始入账依据，如发票、送货单、合同等；其次对大额的应收账款进行函证，对未及时回函的单位，评估人员执行替代

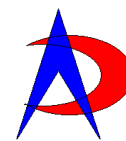


程序予以核实，确定应收账款账面价值真实、准确。在抽查核实过程中对应收款项中有无债务人破产或死亡、有无因对方破产清算而无法收回、有无债务人长期未履行清偿义务的情况予以关注。

经清查，新疆渝三峡涂料化工有限公司为成都渝三峡关联方单位，应收新疆渝三峡涂料化工有限公司货款 133,913.20 元，无预计损失；应收成都渝三峡销售部 112,359.21 元货款为多年前货款，经评估人员查询该单位已注销，其款项预计无法收回，本次将其评估为零；应收重庆重型铸段厂 4,872.00 元货款为重庆三峡油漆股份有限公司收购成都渝三峡前的货款，现已无法找到该单位，其款项预计无法收回，本次将其评估为零。应收成都市荣腾渝基化工科技有限公司 601,851.90 元货款实际为 2012 年发货于对方，双方存在质量异议，据企业人员介绍，已证实该公司无业务，经评估人员查询，该单位已于期后吊销营业执照，预计该款项无法收回，审计对此全额计提坏账准备，本次将其评估为零；应收镇江渝庆化工贸易有限公司 524,487.38 元货款，经企业人员介绍，该公司欠成都渝三峡股东渝三峡款项，渝三峡已将其股东一房屋扣押，该款项预计难以收回，审计对此全额计提坏账准备，本次将其评估为零。故评估人员对以上款项进行单独判断后预计损失额为 1,243,570.49 元。

在对债权进行整体判断的基础上，评估人员再进行账龄分析，进一步进行个体分析，了解了债务人的经营情况、欠款原因、催收情况、双方业务往来情况以及债权人拟采取的收款措施等情况，逐次分析判断应收款的可收回程度。

本次评估根据企业账龄政策预计成都渝三峡应收账款可能发生的坏账损失率及坏账损失额，同时将已计提的坏账准备评估为零。预计各账龄应收款项预计的损失比例如下：



| 账 龄 | 计提比例 (%) |
|---------------|----------|
| 1 年以内 (含 1 年) | 3 |
| 1-2 年 (含 2 年) | 10 |
| 2-3 年 (含 3 年) | 20 |
| 3-4 年 (含 4 年) | 50 |
| 4-5 年 (含 5 年) | 80 |
| 5 年以上 | 100 |

评估人员根据以上账龄政策预计应收账款的损失额为 111,243.71 元。

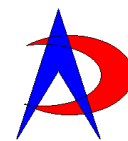
最终,评估人员确定“应收账款”项目评估值为 2,812,953.24 元,无评估增减值。

(四) 预付账款

预付账款主要反映成都渝三峡预付的材料款情况。截止评估基准日,预付账款评估情况如下:

金额单位:人民币元

| 编号 | 客户分类 | 账面余额 | 评估值 | 评估增减值 |
|------|-------|------------|------------|-------|
| 1 | 关联方 | - | - | - |
| 2 | 非关联方 | 172,500.00 | 172,500.00 | - |
| 2.1 | 1 年以内 | 172,500.00 | 172,500.00 | - |
| 2.2 | 1-2 年 | - | - | - |
| 2.3 | 2-3 年 | - | - | - |
| 2.4 | 3-5 年 | - | - | - |
| 2.5 | 5 年以上 | - | - | - |
| 合计 | | 172,500.00 | 172,500.00 | - |
| 坏账准备 | | - | - | - |
| 合计 | | 172,500.00 | 172,500.00 | - |



评估人员了解了成都渝三峡购货与付款内控制度及执行情况，抽查了入账依据，如购货合同及发票等。其次对大额的预付款项进行函证，对未及时回函的单位，评估人员执行替代程序予以核实，以确定预付款项真实性、正确性。

最终，评估人员确定预付账款评估值为 172,500.00 元，无评估增减值。

(五) 其他应收款

其他应收款主要反映成都渝三峡暂付应收的押金、关联方往来等非经营性款项。截止评估基准日，其他应收款评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 编号 | 客户分类 | 账面余额 | 评估值 | 评估增减值 |
|-----|--------|--------------|--------------|-----------|
| 1 | 关联方 | 9,148,982.57 | 9,148,982.57 | - |
| 2 | 非关联方 | 128,293.46 | 128,293.46 | - |
| 2.1 | 1年以内 | 128,293.46 | 128,293.46 | - |
| 2.2 | 1-2年 | - | - | - |
| 2.3 | 2-3年 | - | - | - |
| 2.4 | 3-5年 | - | - | - |
| 2.5 | 5年以上 | - | - | - |
| | 合计 | 9,277,276.03 | 9,277,276.03 | - |
| | 坏账准备 | -3,848.80 | - | 3,848.80 |
| | 预计坏账损失 | - | -3,848.80 | -3,848.80 |
| | 合计 | 9,273,427.23 | 9,273,427.23 | - |

评估人员首先对各明细项目进行了核实，抽查了入账依据及期后回收情况，了解应收款项发生的详细原因及催收情况。对员工备用金，评估人员了解了其借款性质，并由借款人进行了确认；其次对大额的其他应收款进行函证，无法实现函证的采用替代程序，分析入账的合理性，以证实账面余额的



真实、正确。具体评估情况如下：

1) 应收重庆三峡油漆股份有限公司往来款项 9,148,982.57 为关联方往来款，预计不会发生坏账损失，本次以审计后账面值作为评估值。

2) 除上述款项外，本次评估根据企业账龄政策预计成都渝三峡其他应收款可能发生的坏账损失额，同时将已计提的坏账准备评估为零。预计各账龄其他应收款项预计的损失比例如下：

| 账 龄 | 计提比例 (%) |
|--------------|----------|
| 1 年以内(含 1 年) | 3 |
| 1-2 年(含 2 年) | 10 |
| 2-3 年(含 3 年) | 20 |
| 3-4 年(含 4 年) | 50 |
| 4-5 年(含 5 年) | 80 |
| 5 年以上 | 100 |

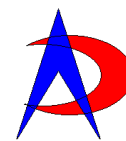
根据以上预计损失比例，评估人员预计成都渝三峡其他应收账款预计损失额为 3,848.80 元。

最终，评估人员确定“其他应收款”项目评估值为 9,273,427.23 元，无评估增减值。

(六) 存货

存货主要反映成都渝三峡原材料、产成品等情况。截止评估基准日，成都渝三峡存货评估情况见下表：

| 科目名称 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 | 增值率% |
|------------|--------------|--------------|------------|-------|
| 物资采购(在途物资) | 82,743.44 | 82,743.44 | - | - |
| 原材料 | 4,723,695.56 | 4,723,695.56 | - | - |
| 产成品(库存商品) | 2,495,192.99 | 2,847,332.65 | 352,139.66 | 14.11 |
| 合计 | 7,301,631.99 | 7,653,771.65 | 352,139.66 | 4.82 |



1、评估主要步骤:

(1) 评估人员了解成都渝三峡各种主要产品的工艺流程、存货管理的内控制度及核算方法、存货的存放地点和最近一次全面盘点的时间和结果, 以此对成都渝三峡存货内部控制的合理性进行认定, 确定存货项目账面值的可信程度。评估人员了解到成都渝三峡于每季季末要对所有存货进行清查, 已查明原因的盘点盈亏已进行相应的处理。

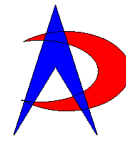
(2) 评估人员会同成都渝三峡财务人员、库管人员到仓库、车间现场盘点抽查存货, 以核实存货账面数量的真实性, 同时观察了存货的收发程序, 并抽查了存货收发的原始单据, 同仓库台账、财务库存账相核对, 以评价存货内部控制的有效性。重点关注了存货的堆码及保管养护情况, 向存货管理人员了解存货的进出库周转情况, 现场观察有无霉烂、变质、锈蚀、呆滞现象, 并检查仓库存货明细账, 以确定是否存在长期积压的存货, 核实其积压呆滞的原因。评估人员根据其材质、重量、可分拆部件是否完好可售、回收处置税费等因素, 估算其可收回净残值。

本次评估抽查金额为 6,054,977.22 元, 占存货总金额的 80.03%。其中原材料 4,414,306.93 元, 抽查比例 91.48%; 产成品 1,640,670.29 元, 抽查比例 61.72%。经抽查盘点, 盘点差异情况如下:

①规格为 20kg/听的黄调和漆账面数量为 21840kg, 实际盘点数量为 21480kg, 差异数量为 360kg, 差异原因为: 2019 年 5 月 8 日, 该产品车间领用 20 听 (400kg), 而财务下账金额为 40kg, 故存在 360kg 差异;

②规格为 3kg/听黑调合漆的账面数量为 4554kg, 实际盘点数量为 7668kg, 差异为 3114kg, 差异原因为: 生产车间与财务扎账时间为 2019 年 5 月 25 日, 库管扎账时间为 2019 年 5 月 26 日, 由于时间差异, 故存在 3114kg 差异。

③规格为 20kg/听的灰防锈漆账面数量为 4380kg, 实际盘点数量为



4280kg，差异为 100kg，规格为 3kg/听的蓝调合漆账面数量为 4932kg，实际盘点数量为 6860kg，差异为 72kg，差异原因为：该 2 类产品在 2019 年 5 月已销售出库，由于财务未开具销售发票，故未做账务处理，导致该 2 类产品盘点存在差异。

由于差异较小，且部分为时间差异，审计对此未调整，本次评估以审计后账面数量确认。

(3) 评估人员检查了外购存货账面记录的构成，并分析构成的合理性；通过物流系统和其他询价方式，获取主要存货在评估基准日前后一段时间的采购价格和市场价格，以评价存货计价的公允性。评估人员检查自制存货的成本核算资料，了解成本构成及正常成本水平以及与相同存货的外购成本差异，评价其公允价值。

(4) 对拟对外销售的存货，评估人员查阅近年的销售合同、销售记录、价格及客户付款情况，对其适销程度作出判断。

评估人员针对存货的实物形态、流转程序和产成品市场行情等方面的不同特点，采取了不同的方法进行评估，以更真实地反映企业存货的价值。

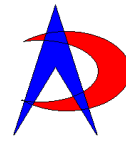
2、评估方法及结果

(1) 材料采购

该项目反映的是截止评估基准日未入库的在途材料。截止评估基准日，成都渝三峡“材料采购”项目的账面值 82,743.44 元，为截止评估基准日购货单据已入账但货物尚未入库的采购成本。评估人员将材料采购总账及明细账进行核对相符，查阅其入账依据，了解该项目明细评估基准日后入库情况，认为其反映真实正确，以审计后的账面值确定其评估值为 82,743.44 元。

(2) 原材料

1) 主要原材料及特点



①主要原材料的类别：成都渝三峡主要生产各类油漆，其材料主要包括油料、颜料、树脂及包装材料等。

②主要原材料的特点：

a. 原材料品种规格、型号繁多、单位价值量小；原材料账面值已包括购买价格、运杂费、合理损耗和拣选费用，与重置成本所包含的内容相同。

b. 由于成都渝三峡原材料采用计划成本核算，其材料成本差异未单独对每个材料进行核算，无法具体分列到各原材料明细账。

c. 由于成都渝三峡部分材料用于特定产品，且保质期限较短，经评估人员与企业人员共同清理，超期原材料账面价值 101,486.63 元，共计 39 项，包括 284 树脂、WB-1500-2 丙烯酸等材料。

2) 评估方法及结果

因原材料的上述特点，评估人员采用重置成本法对其进行评估。

①超期、积压的原材料

经清查核实，成都渝三峡超期积压的原材料账面价值为 101,486.63 元，共计 39 项，具体明细详见评估明细表，由于该批超期、积压的原材料储存年限已久，生产的产成品体系已发生变化，经企业人员确认，已无法再使用，预计其全额发生损失，经审计的账面价值已全额计提跌价准备，本次按审计后账面值确定评估值。

②正常耗用原材料

由于成都渝三峡采用计划成本进行核算，其材料成本差异不能具体列示与各原材料明细中，由于品类较多，评估人员无法对其进行实际采购价进行逐一核对，评估人员通过计划价对原材料进行计价测试，测试金额为 3,610,089.30 元，测试比例为 74.82%，材料成本差异率为-18.39%，账面材料成本差异率为-17.12%，二者差异较小，故评估人员认为其材料账面价值与



市场价值差异不大，本次以审计后的账面值确认评估值。

根据以上所述的评估方法，评估人员确定原材料的评估值为 4,723,695.56 元，无评估增减值。

(3) 产成品（库存商品）评估

成都渝三峡产成品（库存商品）主要为各类调和漆、防锈漆等系列产品。经清查核实，产成品账面值为 2,495,192.99 元。

超期产成品账面值为 251,018.24 元，经企业人员介绍，超期产成品分为可以用于改制再生产的超期产成品和无法再使用的超期产成品，对于可以用于改制再生产的超期产成品，考虑超期带来的损耗，预计其油漆损失占账面值的 10%，其包装材料全额发生损失；对于无法再使用的超期产成品，预计其全额发生损失。经审计的账面价值已计提跌价准备，本次以审计后账面价值确认评估值。

对于外购自用的库存商品，本次按审计后账面值确定评估值。

对于正常外销的产成品，根据其产品近几年的产销情况、货款回收期及市场供求状况，分析主要产品是畅销、正常销售、促销和滞销。经了解，成都渝三峡的产成品均能实现正常销售。

1) 评估方法

评估人员以产品市场售价为基础，根据以上产品的实际情况进行评估。

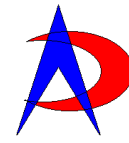
评估值=产品不含税售价-税金及附加-销售费用-所得税-适当净利润

2) 评估参数的确定

A、售价，以近期销售不含税价格确认。

B、销售费用

根据成都渝三峡油漆各主要产品历年发生的产品销售费用与产品销售收入的比例情况，结合目前成都渝三峡油漆推广产品的实际需要，评估人员确



定该项费用为产品不含税售价的 1.94%。

C、销售税金

根据成都渝三峡油漆历年发生的产品销售税金与产品销售收入的比例情况，评估人员确定各主要产品该项费用为不含税售价的 2.41%。

D、所得税

根据成都渝三峡油漆历史经营情况，其一直处于盈利状态，本次对存货的测算采用成都渝三峡油漆所得税率作为预测所得税率，所得税率为 25%。

E、扣减的部分净利润

评估人员根据市场实际销售情况及应收账款回收状况，确定其扣减的部分净利润的比例为 50%。

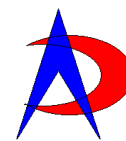
4) 产成品评估示例

通过查阅该种产品的销售记录和销售合同以及账面记录等情况，确定该种产品的主要指标如下表：

| 产品名称 | 白调和漆 规格: 20 | 黑调和漆 规格 17 |
|----------|-------------|------------|
| 不含税售价(元) | 6.26/kg | 5.70/kg |
| 销售费用率 | 1.94% | 1.94% |
| 销售税金率 | 2.41% | 2.41% |

计算过程如下：

| 序号 | 产品名称 | 白调和漆 规格: 20 | 黑调和漆 规格 17 |
|----|---------------|-------------|------------|
| 1 | 库存数量(kg) | 27,900.00 | 24,327.00 |
| 2 | 账面价值 | 139,025.15 | 104,146.85 |
| 3 | 不含税售价(元/kg) | 6.26 | 5.70 |
| 4 | 不含税收入(1×3) | 174,608.96 | 138,701.40 |
| 5 | 销售费用(4×1.94%) | 3,383.00 | 2,687.30 |
| 6 | 销售税金(4×2.41%) | 4,201.64 | 3,337.59 |
| 7 | 销售利润(4-2-5-6) | 27,999.18 | 28,529.66 |



| | | | |
|----|--------------------|------------|------------|
| 8 | 所得税 (7 × 25%) | 6,999.79 | 7,132.41 |
| 9 | 适当利润 ((7-8) × 50%) | 10,499.69 | 10,698.62 |
| 10 | 评估值 (4-5-6-8-9) | 149,524.84 | 114,845.47 |
| 11 | 评估增值额 | 10,499.69 | 10,698.62 |
| 12 | 评估增值率 (%) | 7.55 | 10.27 |
| 13 | 备注 (产成品明细表序号) | 332# | 346# |

经评估，成都渝三峡产成品账面值为2,495,192.99元，根据以上所述的评估方法，评估人员确定产成品的评估值为2,847,332.65元，增值352,139.66元。

综上，成都渝三峡存货账面值为7,301,631.99元，根据以上所述的评估方法，评估人员确定存货的评估值为7,653,771.65元，增值352,139.66元。

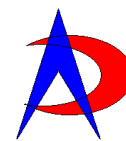
(七) 其他流动资产

其他流动资产反映成都渝三峡预缴税费情况。截止评估基准日，其他流动资产评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 项目及内容 | 发生日期 | 账面价值 | 评估价值 | 增减值 | 增值率% |
|------------|---------|-----------|-----------|-----|------|
| 预缴税费-房产税 | 2019年5月 | 10,438.05 | 10,438.05 | - | - |
| 预缴税费-土地使用税 | 2019年5月 | 23,448.08 | 23,448.08 | - | - |
| 合计 | | 33,886.13 | 33,886.13 | - | - |

评估人员获取其他流动资产申报表，与明细账、总账、报表进行核对，经清查核实，房产税与土地使用税均为半年申报一次性缴纳，其他流动资产账面值系成都渝三峡预缴2019年6月税费情况，评估人员核对了纳税申报表与缴税记录，证实其账面值正确、真实。



最终，评估人员确定其他流动资产评估值为 33,886.13 元，无评估增减值。

（八）固定资产

固定资产反映成都渝三峡房屋建筑物、设备等情况。截止评估基准日，成都渝三峡固定资产评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 房屋建筑物 | 机器设备 | 合 计 |
|--------|---------------|--------------|---------------|
| 账面台（套） | 11 | 126 | 137 |
| 账面原值 | 16,358,094.29 | 2,221,757.89 | 18,579,852.18 |
| 账面净值 | 14,757,062.67 | 606,028.36 | 15,363,091.03 |
| 重置全价 | 23,512,797.00 | 1,859,049.92 | 25,371,846.92 |
| 评 估 值 | 17,769,432.00 | 579,747.36 | 18,349,179.36 |
| 评估增值 | 3,012,369.33 | -26,281.00 | 2,986,088.33 |

固定资产的分类评估情况如下：

1、房屋建筑物类

金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 房屋 | 构筑物 | 合 计 |
|--------|---------------|--------------|---------------|
| 账面台（套） | 8 | 3 | 11 |
| 账面原值 | 13,254,824.81 | 3,103,269.48 | 16,358,094.29 |
| 账面净值 | 12,946,550.73 | 1,810,511.94 | 14,757,062.67 |
| 重置全价 | 18,299,597.00 | 5,213,200.00 | 23,512,797.00 |
| 评 估 值 | 14,728,312.00 | 3,041,120.00 | 17,769,432.00 |
| 评估增值 | 1,781,761.27 | 1,230,608.06 | 3,012,369.33 |

评估过程详见《第一节 房屋建（构）筑物评估说明及示例》。

2、设备类



金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台(套) | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |
| 重置全价 | 1,459,800.00 | 54,000.00 | 345,249.92 | 1,859,049.92 |
| 评估值 | 377,117.00 | 6,974.00 | 195,656.36 | 579,747.36 |
| 评估增值 | -35,565.00 | 6,974.00 | 2,310.00 | -26,281.00 |

评估过程详见《第二节 机器设备评估说明及示例》。

(九) 无形资产

纳入本次评估的无形资产反映成都渝三峡所拥有的土地使用权、商标、专利等情况。截止评估基准日，成都渝三峡无形资产评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 评估价值 | 评估增减值 | 增值率% |
|-------------|---------------|---------------|------------|------|
| 无形资产-土地使用权 | 19,297,978.47 | 19,826,319.48 | 528,341.01 | 2.74 |
| 无形资产-其他无形资产 | 0.00 | 10,920.00 | 10,920.00 | - |
| 合计 | 19,297,978.47 | 19,837,239.48 | 539,261.01 | 2.79 |

1、土地使用权

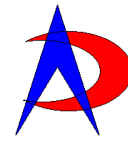
截止评估基准日，成都渝三峡纳入评估范围的土地使用权具体明细如下：

金额单位：人民币元

| 名称 | 产权证号 | 面积(m ²) | 账面价值 | 评估价值 |
|-----------------|--------------------------|---------------------|---------------|---------------|
| 成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地 | 川(2018)龙泉驿区不动产权第0088874号 | 54617.96 | 19,297,978.47 | 19,826,319.48 |
| 合计 | | 54617.96 | 19,297,978.47 | 19,826,319.48 |

具体评估过程详见《第三节 土地使用权评估技术说明及示例》。

2、其他无形资产



截止评估基准日，成都渝三峡纳入评估范围的其他无形资产主要包括未入账的专利 4 项（其中实用新型专利 3 项、外观设计 1 项）、商标 2 项。具体情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 无形资产名称和内容 | 原始入账价值 | 账面价值 | 评估价值 |
|----|-----------|--------|------|-----------|
| 1 | 商标 | - | - | 6,600.00 |
| 2 | 专利权 | - | - | 4,320.00 |
| 合计 | | - | - | 10,920.00 |

1、专利

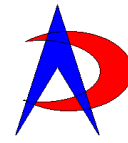
截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的专利权 4 项，具体情况如下：

| 序号 | 申请人或专利权人 | 专利类型 | 专利名称 | 专利号 | 专利申请日 | 授权公告日 |
|----|-------------|------|-----------------|----------------|-----------|-----------|
| 1 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆的调漆缸 | 201620201723.2 | 2016/3/16 | 2016/8/3 |
| 2 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆灌装的自动灌装机 | 201620202275.8 | 2016/3/16 | 2016/8/3 |
| 3 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 实用新型 | 一种用于调和漆的砂磨机 | 201620202459.4 | 2016/3/16 | 2016/7/20 |
| 4 | 成都渝三峡油漆有限公司 | 外观设计 | 标贴(油漆) | 201030207483.5 | 2010/6/18 | 2011/1/12 |

根据《专利法》第四十二条规定，发明专利权的有效期限为 20 年，实用新型和外观设计专利权的有效期限为 10 年，均自申请日起计算，上述专利权均在法定有效期内。

由于成都渝三峡的主营业务为生产、销售油漆，本次纳入评估范围的专利在生产过程中利用率较低，对收入的贡献较小，故本次专利权评估不适宜采用收益法；由于难以找到相同或类似专利权的近期交易价格，故本次评估未采用市场法进行评估；而成都渝三峡专利权的取得成本能够较为合理确定，故本次评估采用成本法进行评估。

采用成本法评估的基本公式如下：



专利权评估值=专利重置成本

专利重置成本包括研发成本、申请费等，评估人员根据法规规定及市场调查了解价格确定。

(1) 专利研发成本

专利的研发成本主要是指专利研发过程中耗费的原材料及人工等成本。由于成都渝三峡的专利均是在生产制造过程中产生的附属品，因此本次评估不考虑专利的研发成本。

(2) 专利申请费

根据国家知识产权局收费文件标准，专利申请的发生的费用主要由申请费、复审费、专利登记费等构成，本次评估以国家知识产权局公示的收费标准为依据对成都渝三峡申报的专利权进行评估，文件公示的收费标准如下：

| 项目 | 发明专利 | 实用新型专利 | 外观设计专利 |
|-------------|----------|----------|----------|
| 申请费 | 900.00 | 500.00 | 500.00 |
| 公告、公布印刷费 | 50.00 | 50.00 | 50.00 |
| 优先权要求费 | 80.00 | 80.00 | 80.00 |
| 发明专利申请实质审查费 | 2,500.00 | 0.00 | 0.00 |
| 复审费 | 1,000.00 | 300.00 | 300.00 |
| 专利登记费 | 200.00 | 150.00 | 150.00 |
| 合计 | 4,730.00 | 1,080.00 | 1,080.00 |

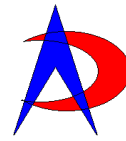
综上所述，专利重置成本如下：

重置成本 = 1,080.00*3+1,080.00*1 = 4,320.00 元

2、商标

截止评估基准日，成都渝三峡纳入本次评估范围的商标 2 项，具体情况如下：

| 序号 | 商标名称 | 商标号/申请号 | 申请日期 | 注册公告日期 | 图形 |
|----|------|---------|------|--------|----|
| | | | | | |



| | | | | | |
|---|------|---------|-----------------|------------------|--|
| 1 | 峨眉 M | 7745499 | 2009 年 10 月 9 日 | 2010 年 12 月 21 日 | |
| 2 | 峨眉 | 111726 | | 2013 年 3 月 1 日 | |

在具体评估过程中，由于商标权的转让价格受商标类别、知名度、收益能力及外部因素影响大，通过对上述注册商标的使用情况进行分析，其使用范围较小，知名度不大，可比性差，难以找到相同或类似商标权的近期交易价格，故本次评估未采用收益法及市场法进行评估；同时，由于商标权的取得成本能够较为合理确定，故本次评估采用成本法进行评估。

公式如下：

商标权评估值=商标重置成本

商标重置成本包括设计费、注册费等，评估人员根据法规规定及市场调查了解价格确定。

① 商标设计费

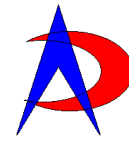
商标权的设计费主要是指商标图案、文字或其组合的设计费用。目前商标设计单位的一般设计费用为每件 1,000.00 至 3,000.00 元，由于成都渝三峡的商标设计相对简洁，因此商标的设计所需的劳动较少，本次评估综合确定商标的设计费为 2,000.00 元/件。

② 商标注册费

评估人员了解到成都渝三峡注册商标共 2 枚。由于成都渝三峡无法提供其商标注册代理合同，根据国家计委、财政部计价格[1995]2404 号文件、国家发改委、财政部发改价格[2015]2136 号文件和财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件规定，国内商标注册规费为 300.00 元/枚，经评估人员查询代理咨询费约为 1,000.00 元/枚。故本次评估确定受理商标注册费 1,300.00 元/枚。

综上所述，注册商标重置成本如下：

重置成本 = 2,000.00*2+1,300.00*2 = 6,600.00 元



最终，评估人员确定无形资产-其他无形资产评估值为 10,920.00 元，评估增值 10,920.00 元。

(十) 递延所得税资产

递延所得税资产反映成都渝三峡按资产负债表债务法确认的、可以于以后经营期间抵扣所得税的金额情况。截止评估基准日，成都渝三峡递延所得税资产评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目名称 | 发生日期 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|----|--------|----------|------------|------------|-------|
| 1 | 坏账准备 | 2018年12月 | 339,665.75 | 339,665.75 | - |
| 2 | 存货跌价准备 | 2019年5月 | 66,131.90 | 66,131.90 | - |
| 合计 | | | 405,797.65 | 405,797.65 | - |

评估人员检查了递延所得税资产确认的会计政策，测算了各项递延所得税资产余额与按其计提基础、所得税率计算应计提期间是否存在差异。

经清查核实，递延所得税资产计算正确，本次评估以审计后账面值确定评估值。

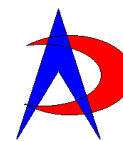
最终，评估人员确定递延所得税资产评估值为 405,797.65 元，无评估增减值。

(十一) 应付账款

应付账款反映成都渝三峡暂估的材料款情况。截止评估基准日，应付账款评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 编号 | 客户分类 | 账面余额 | 评估值 | 评估增减值 |
|----|------|------|-----|-------|
|----|------|------|-----|-------|



| | | | | |
|-----|------|-----------|-----------|---|
| 1 | 关联方 | - | - | - |
| 2 | 非关联方 | 79,355.00 | 79,355.00 | - |
| 2.1 | 1年以内 | 79,355.00 | 79,355.00 | - |
| 2.2 | 1-2年 | - | - | - |
| 2.3 | 2-3年 | - | - | - |
| 2.4 | 3-5年 | - | - | - |
| 2.5 | 5年以上 | - | - | - |
| 合计 | | 79,355.00 | 79,355.00 | - |

评估人员调查、了解各项应付款项的性质，逐笔落实具体的债权人及发生时间，抽查发生时的原始凭证，查阅相关的合同，并对大额应付账款进行函证。对未及时回函的单位，评估人员执行替代程序予以核实，确定应付账款真实、正确。

经评估人员清查核实，确认应付账款账面值基本上真实、正确地反映了应付账款的实际情况，并以此作为评估值。

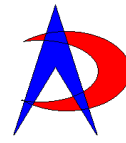
最终，评估人员确定应付账款评估值为 79,355.00 元，无评估增减值。

(十二) 预收账款

预收账款反映成都渝三峡预收的货款情况。截止评估基准日，预收账款评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 账龄情况 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|-----|------|------------|------------|-------|
| 1 | 关联方 | - | - | - |
| 2 | 非关联方 | 246,072.06 | 246,071.48 | -0.58 |
| 2.1 | 1年以内 | 246,072.06 | 246,071.48 | -0.58 |
| 2.2 | 1-2年 | - | - | - |
| 2.3 | 2-3年 | - | - | - |



| | | | | |
|-----|------|------------|------------|-------|
| 2.4 | 3-5年 | - | - | - |
| 2.5 | 5年以上 | - | - | - |
| 合计 | | 246,072.06 | 246,071.48 | -0.58 |

评估人员调查、了解各预收账款的性质，落实具体的债权人及发生时间，抽查发生时的原始凭证，查阅相关合同，调查了解其确认依据。

经清查，预收四川博瑞捷机械设备有限公司 0.50 元，预收成都鑫东方通用机械制造有限公司 0.08 元，为收款尾差，预计不会发货也不会返还，本次将其评估为零。

除上述款项外，其余预收账款均为发货，其账面余额基本上真实、正确地反映了预收账款的实际情况，本次以核实后的情况确定评估值。

最终，评估人员确定预收账款评估值为 246,071.48 元，评估减值 0.58 元。

（十三）应付职工薪酬

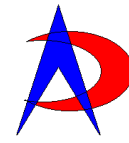
应付职工薪酬反映成都渝三峡提取尚未支付的职工年终奖情况。截止评估基准日，应付职工薪酬评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 结算内容 | 发生日期 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|----|------|---------|------------|------------|-------|
| 1 | 年终奖 | 2019年5月 | 400,000.00 | 400,000.00 | - |
| 合计 | | | 400,000.00 | 400,000.00 | - |

在评估过程中，评估人员对年终奖的计提和使用与支付情况进行了检查，经评估人员清查核实，确认应付职工薪酬账面值基本上真实、正确地反映了应付职工薪酬的实际情况，并以此作为评估值。

最终，评估人员确定应付职工薪酬评估值为 400,000.00 元，无评估增减值。



(十四) 应交税费

应交税费反映成都渝三峡应交纳的各项税金情况。截止评估基准日，应交税费评估情况如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 发生日期 | 税费种类 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|-----|---------|---------|------------|------------|-------|
| 1 | 2019年5月 | 增值税 | 166,851.34 | 166,851.34 | - |
| 2 | 2019年5月 | 城建税 | 13,465.76 | 13,465.76 | - |
| 3 | 2019年5月 | 个人所得税 | 103.05 | 103.05 | - |
| 4 | 2019年5月 | 企业所得税 | 323,983.38 | 323,983.38 | - |
| 5 | 2019年5月 | 教育费附加 | 5,771.05 | 5,771.05 | - |
| 6 | 2019年5月 | 工会经费 | 18,464.31 | 18,464.31 | - |
| 7 | 2019年5月 | 印花税 | 1,524.80 | 1,524.80 | - |
| 8 | 2019年5月 | 地方教育费附加 | 3,847.36 | 3,847.36 | - |
| 9 | 2019年5月 | 消费税 | 11,706.20 | 11,706.20 | - |
| 合 计 | | | 545,717.25 | 545,717.25 | - |

评估人员核实应交税费的税种、税率和税目情况，了解税费政策、税费优惠政策并查阅有关政策规定，审核了成都渝三峡纳税申报表、税款支付凭证等，同时抽查了成都渝三峡计提及缴税的相关原始入账依据

经清查核实，评估人员发现以下情况：

1)截止评估基准日，成都渝三峡应交税费-增值税账面值166,851.34元，5月增值税纳税申报表期末未缴税额为180,652.48元，差异-13,801.14元，原因系企业人员开具红字增值税专用发票时，错将购买方与销售方单位填反，导致进项税额转出-13,954.54元，剩余差异153.40元原因不详，故本次评估以审定后的账面值确认评估值。



2) 截止评估基准日, 成都渝三峡应交税费-工会经费账面值 18,464.31 元, 系企业根据每月工资总额的 2%预提应上缴的工会经费, 本次评估以审定后的账面值确认评估值。

最终, 评估人员确定应交税费评估值为 545,717.25 元, 无评估增减值。

(十五) 其他应付款

其他应付款主要反映成都渝三峡计提应付的会费及销售奖金等情况。截止评估基准日, 其他应付款评估情况如下:

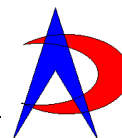
金额单位: 人民币元

| 序号 | 账龄情况 | 账面值 | 评估值 | 评估增减值 |
|-----|------|-----------|-----------|-------|
| 1 | 关联方 | - | - | - |
| 2 | 非关联方 | 60,000.00 | 60,000.00 | - |
| 2.1 | 1年以内 | 60,000.00 | 60,000.00 | - |
| 2.2 | 1-2年 | - | - | - |
| 2.3 | 2-3年 | - | - | - |
| 2.4 | 3-5年 | - | - | - |
| 2.5 | 5年以上 | - | - | - |
| 合计 | | 60,000.00 | 60,000.00 | - |

评估人员调查、了解各其他应付款的性质, 逐笔落实具体的债权人及发生时间, 抽查发生时的原始凭证, 确定其他应付款的真实、正确性。

经评估人员清查核实, 未发现不需支付款项, 其账面基本上真实、正确地反映了其他应付款的实际情况, 本次评估以审计后的账面值确定为评估值。

最终, 评估人员确定其他应付款评估值为 60,000.00 元, 无评估增减值。



第一节 房屋建（构）筑物评估说明及示例

一、概述

（一）评估目的及价值类型

评估目的：重庆三峡油漆股份有限公司拟转让成都渝三峡油漆有限公司股权，提供成都渝三峡油漆有限公司（以下简称“成都渝三峡”）股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考。

价值类型：市场价值。

（二）评估范围和评估对象

评估对象为成都渝三峡油漆有限公司的股东全部权益；评估范围为成都渝三峡油漆有限公司申报的全部资产及负债。成都渝三峡申报的建（构）筑物主要分布在成都市龙泉驿区西河镇螺丝路 82 号。

1、按类别分类为：

建筑面积：平方米；金额：人民币元

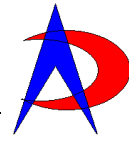
| 按类别分 | 房屋 | 构筑物 | 合计 |
|------|---------------|--------------|---------------|
| 账面项数 | 8 | 3 | 11 |
| 账面原值 | 13,254,824.81 | 3,103,269.48 | 16,358,094.29 |
| 账面净值 | 12,946,550.73 | 1,810,511.94 | 14,757,062.67 |

2、按房屋权属分类为：

| 按权证分 | 无权证 | 有权证 | 合计 |
|------|------|---------------|---------------|
| 账面项数 | 0.00 | 8 | 8 |
| 建筑面积 | 0.00 | 9,447.60 | 9,447.60 |
| 账面原值 | 0.00 | 13,254,824.81 | 13,254,824.81 |
| 账面净值 | 0.00 | 12,946,550.73 | 12,946,550.73 |

二、评估步骤

1、评估人员收集了产权持有人提供的相关产权证明资料，并与成都渝三



峡填写的“建（构）筑物评估明细表”相核对。

2、评估人员将“建（构）筑物评估明细表”与工程竣工结算审核报告相互核对，了解其价值构成。

3、评估人员根据核对后的“建（构）筑物评估明细表”，会同产权持有人的财务人员、固定资产管理人员进行清查；并根据建（构）筑物的具体位置情况，选用适当的评估方法进行评估。

4、评估人员会同产权持有人财务人员、固定资产管理人员到现场逐项对建（构）筑物进行勘察，确定其新旧程度。

5、评估人员查阅建设期建（构）筑物的工程预结算等资料，调查该地区、该单位最近时期相同结构建（构）筑物的工程造价。

6、评估人员根据现场工作搜集与了解的各种情况，根据委估建（构）筑物的特点，结合行业建筑及安装概预算定额进行综合分析和计算，依照《资产评估准则——不动产》的规定进行评估，评定建（构）筑物的价值。

三、清查情况

评估人员深入现场对建（构）筑物逐项查勘，了解建（构）筑物维修改造的情况，将实物与申报表及房地产权证相应核对。

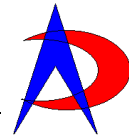
（一）查验产权状况

1、评估人员查验了房地产权证：房屋均办理了产权证明。

2、评估人员查验了房屋的他项权利状况：房屋无他项权利状况。

（二）建（构）筑物现状及使用情况

经过清查核实，纳入本次评估范围的房屋共有8项，建筑面积共计9447.60平方米，主要为办公楼、生活楼、厂房及其他配套用房及成都成华区住房一套，构筑物3项，主要为厂区道路、水池等，这些建（构）筑物均在正常使



用。

（三）清查结果

经过清查核实，本次评估范围的房屋共计 8 项，均办理了产权证，房屋建筑面积共 9447.60 平方米，账面原值 13,254,824.81 元，账面净值 12,946,550.73 元。构筑物 3 项，账面原值 3,103,269.48 元，账面净值 1,810,511.94 元。

四、评估方法

评估人员根据成都渝三峡申报房屋的地理位置和具体情况，采用适当的评估方法进行评估。

（一）基本评估方法及适用范围

1、成本法

成本法评估是指测算建（构）筑物现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本（重置全价），再结合建（构）筑物新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。基本公式如下：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=重置单价×建筑面积

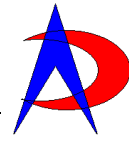
重置单价=（前期工程费用+其他工程费用+建安工程费用）

×（1+资金成本率）

重置单价的价值内涵包括：前期工程费用、其他工程费用、建安工程费用、资金成本。土地使用权单独评估。

（1）前期工程费用

主要指建设工程勘察设计费、编制工程标底费、招标业务费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍，本次评估的房屋均计取



了前期工程费用。

(2) 建安工程费用

主要指建（构）筑物工程直接或间接耗费的各种材料和人工费用等，通常包括：直接费（直接工程费、措施费）、间接费（规费、企业管理费）、利润、税金，以及按规定允许按实计算的各种费用。

(3) 其他工程费用

包括建设单位管理费、工程监理费、城市建设配套费、白蚁防治费等，评估人员根据建（构）筑物所在地区的实际情况予以取舍，本次评估的房屋均计取了其他工程费。

(4) 资金成本

主要指正常建设条件下，工程占用的资金在建设期内应计的利息。评估人员计算资金成本时，假设工程所需资金在建设期逐步、均匀地投入，资金成本率即为： $1/2 \times \text{年利率} \times \text{正常施工工期}$ 。

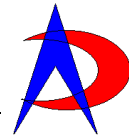
(5) 成新率

对于重要的建（构）筑物，评估人员采取两种方法确定其房屋成新率。一是参照原城乡环境保护部颁布的《房屋完损等级评定标准》及国家标准 GBJ144-90《工业厂房可靠性鉴定标准》进行现场查勘，针对房屋构筑物的结构、基础、墙体、装修等各部分，确定价值影响因素及影响程度，采取综合打分的方法确定其成新率；二是对房屋主体按年限法测算其成新率；经综合分析后确定该建（构）筑物的成新率。

对于一般房屋构筑物，评估人员采用如下公式确定成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

成本法的适用范围：市场交易不活跃，难以取得足够的可比交易案例且评估对象的收益难以单独测算；但资产的购建成本的相关信息在市场上可以



获得，且在技术上可以模拟估算的建构筑物。

2、市场法

市场法是指：将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、交易日期修正、区域因素修正及个别因素修正等，得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：

委估房地产评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

市场法的适用范围：评估对象的市场交易活跃，可以获取足够的可比交易实例作为参照物对交易价格进行比较修正的建（构）筑物。

3、收益法

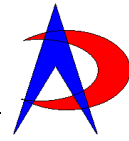
收益法利用了预期收益原理，即某宗房地产的客观合理价格或价值，为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年净收益的现值之和。

收益法是通过估算被评估房地产在未来的预期净收益，并采用适当的折现率折算成现值，然后累加求和后，得出被评估房地产的评估值，其基本计算公式为：

$$P = \frac{R}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

式中：P—房地产价格

n—收益年限



R—年净收益

r—折现率

s—年净收益增长率

本次评估采用收益法的基本假定如下:

- (1) 待估房地产能够持续、稳定的经营和获取收益;
- (2) 待估房地产年净收益增长率保持一致;
- (3) 影响折现率的利率、风险报酬率等因素在经营期内不发生重大变化;
- (4) 无其他不可抗力的不利影响。

收益法适用范围: 评估对象具有收益能力且收益能合理地计量。

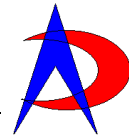
(二) 评估方法的选择

对于位于成华区双成五路66号的成套住宅房屋, 因其所在区域市场交易活跃, 可比交易案例较多, 故评估人员采用市场法进行评估。

对于位于成都市龙泉驿区西河镇螺丝路82号的工业厂房及配套用房, 因其所在区域市场交易不活跃, 在市场上难以找到可比交易案例, 故评估人员无法采用市场法进行评估; 因难以预测它们的预期净收益, 故无法采用收益法进行评估; 由于这些房屋截至评估基准日的重置价格资料较易取得, 故采用重置成本法评估。

五、评估依据

- 1、2015年版《四川省建设工程工程量清单计价定额》;
- 2、2019年05月成都市工程造价信息;
- 3、国家建设部、地方人民政府有关部门颁布的其他法规和政策文件;
- 4、产权持有单位提供的有关权属证明资料;
- 5、评估人员现场查勘获得的资料



6、评估机构收集的与本次资产评估有关的其他资产询价资料。

六、评估结果

经评估人员综合评定估算，纳入评估范围的建（构）筑物的重置全价为 23,512,797.00 元，评估值为 17,769,432.00 元，评估增值 3,012,369.33 元，增值率 20.41%。

本次评估增值主要为①建筑物建设年代较早，建设成本较低，近年来人工成本增加；②近年成都住宅房地产价格上涨；③建（构）筑物的折旧年限短于经济使用年限，故形成增值。

七、评估有关事项说明

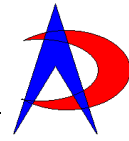
- 1、纳入本次评估的房屋建筑面积，以产权证上记载的面积为准。
- 2、本次评估的房屋按照持续经营状况下评估。未考虑市场价格波动风险、房屋变现的不确定性和变现费用、房屋转让时应缴纳的有关税费等因素。
- 3、本报告按估价时点委估房屋实物状态测算估价值，但未考虑可能隐含的施工质量问题对评估值的影响。
- 4、上述采用成本法评估的房屋的评估值均不含土地使用权价值。

八、评估示例

评估示例一 办公楼

（一）概况

办公楼位于成都市龙泉驿区西河镇螺丝路 82 号成都渝三峡有限公司厂区



内，房屋产权证号：川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号，证载面积为 2251.74 平方米，房屋为框架结构，层高约 3.60 米，共 4 层，大约 2006 年 11 月竣工后投入使用。基础为独立基础，现浇混凝土柱梁板；内墙、天棚刷白、外墙贴砖，地面贴砖；成品门塑钢窗；所配水电为暗敷。

（二）评估过程

评估人员根据评估对象的具体特点及用途，采用重置成本法进行评估。

1、重置成本法公式

重置单价=（前期工程费用+其他工程费用+建安工程费用）

×（1+资金成本率）

重置全价=重置单价×建筑面积

评估值=重置全价×成新率

2、前期工程费用

（1）工程勘察设计费

建安工程单位造价×3.66% （计价格[2002]10号）

（2）工程造价咨询服务费

建安工程单位造价×0.79% （川价发（2008）141号）

（3）工程招标代理服务费

建安工程单位造价×0.55% （计价格[2002]1980号）

（4）建设项目前期工作咨询费

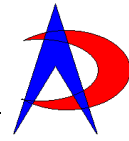
建安工程单位造价×0.90% （计价格[1999]1283号）

（5）建设项目环境影响咨询费

建安工程单位造价×0.25% （计价格[2002]125号）

合计：建安工程单位造价×6.15%。

3、其他工程费用



(1) 以建安工程单位造价为基础计取费用如下:

a、建设单位管理费

建安工程单位造价 × 1.83% (财建[2016]504号)

b、工程建设监理费

建安工程单位造价 × 2.80% (川价函[2007]169号)

合计: 建安工程单位造价 × 4.63%

(2) 以工程建筑面积计取的费用如下:

a、城市建设配套费 = 220.00 元/m² (成发改收费(2013)21号)

b、白蚁防治费 = 1.50 元/m² (2013 成都市建设项目行政事业性收费标准)

c、施工图设计审查费=1.80 元/m² (川发改价格[2011]323号)

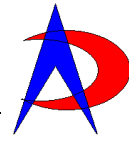
合计: 其他费用为 223.30 元/m²。

4、建安工程费用

评估人员对办公楼进行了现场查勘,查阅了相关结算等资料,调查了解成都地区建筑材料价格,并结合该房屋地质情况及同类房屋社会平均造价水平,以 2015 年版《四川省建设工程工程量清单计价定额》,以及2019年05月成都市工程造价信息为计费依据,进行认真、科学地比较、计算得出办公楼的含税建安造价为 3,877,946.63 元,其不含税建安单价为 3,877,946.63 ÷ 1.09 ÷ 2251.74=1,580.00 元/平方米(取整)。

单位工程取费表

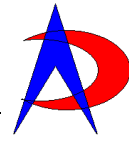
| 序号 | 汇总内容 | 金额(元) | 其中:暂估价(元) |
|-----|------------|--------------|------------|
| 1 | 分部分项工程费 | 2,407,369.85 | |
| 1.1 | A 建筑工程 | 2,407,369.85 | |
| 2 | 措施项目费 | 279,752.31 | |
| 2.1 | 其中:安全文明施工费 | 121,938.00 | |
| 3 | 其他项目费 | 761,873.88 | 761,873.88 |



| | | | |
|--------------|----|--------------|---|
| 4 | 规费 | 70,329.47 | - |
| 5 | 税金 | 358,621.12 | - |
| 合计=1+2+3+4+5 | | 3,877,946.63 | |

分部分项工程项目清单计价表

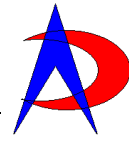
| 序号 | 项目编码 | 项目名称 | 计量单位 | 工程量 | 金额(元) | | |
|----|--------------|----------|------|--------|---------|-----------|--------|
| | | | | | 综合单价 | 合价 | 其中:暂估价 |
| 1 | 010101001001 | 平整场地 | m2 | 654.74 | 4.09 | 2677.89 | |
| 2 | 010101004001 | 挖基坑土方 | m3 | 527.65 | 61.09 | 32234.14 | |
| 3 | 010103001001 | 回填方 | m3 | 527.65 | 36.31 | 19158.97 | |
| 4 | 010401003001 | 实心砖墙 | m3 | 29.22 | 854.79 | 24976.96 | |
| 5 | 010401005001 | 空心砖墙 | m3 | 460 | 610.49 | 280825.4 | |
| 6 | 010401012001 | 零星砌砖 | m3 | 11.3 | 962.62 | 10877.61 | |
| 7 | 010401014001 | 砖地沟、明沟 | m | 122.8 | | | |
| 8 | 010404001001 | 垫层 | m3 | 83.6 | 380.67 | 31824.01 | |
| 9 | 010501001001 | 垫层 | m3 | 1 | 548.87 | 548.87 | |
| 10 | 010501001002 | 垫层 | m3 | 38.76 | 548.87 | 21274.2 | |
| 11 | 040303001001 | 混凝土垫层 | m3 | 59.77 | 537.51 | 32126.97 | |
| 12 | 010501003001 | 独立基础 | m3 | 100.96 | 653.5 | 65977.36 | |
| 13 | 010502001001 | 矩形柱 | m3 | 86.66 | 1117.75 | 96864.22 | |
| 14 | 010502002001 | 构造柱 | m3 | 1 | 1090.04 | 1090.04 | |
| 15 | 010503002001 | 矩形梁 C25 | m3 | 34.11 | 1146.03 | 39091.08 | |
| 16 | 010503002002 | 矩形梁 C30 | m3 | 173.29 | 1155.17 | 200179.41 | |
| 17 | 010503005001 | 过梁 | m3 | 2.87 | 1545.43 | 4435.38 | |
| 18 | 010505001001 | 有梁板 | m3 | 218.66 | 929.83 | 203316.63 | |
| 19 | 010506001001 | 直形楼梯 | m2 | 108 | 520.09 | 56169.72 | |
| 20 | 010507007001 | 其他构件 | m3 | 1 | 2291.06 | 2291.06 | |
| 21 | 010507001001 | 散水、坡道 | m2 | 96.25 | 73.11 | 7036.84 | |
| 22 | 011101007001 | 混凝土整体面层 | m2 | 108.63 | 103.53 | 11246.46 | |
| 23 | 010515001001 | 现浇构件钢筋 φ | t | 62.701 | 5598.11 | 351007.1 | |



| | | | | | | | |
|-----|--------------|---------------------|----------------|---------|---------|------------|--|
| | | 10mm 以上 | | | | | |
| 24 | 010515001002 | 现浇构件钢筋 φ 10mm 以内 | t | 54.097 | 6046.16 | 327079.12 | |
| 25 | 010516002001 | 预埋铁件 | t | 0.035 | 7627.18 | 266.95 | |
| 26 | 010515002001 | 预制构件钢筋 | t | 0.475 | 5442.85 | 2585.35 | |
| 27 | 010902001001 | 屋面卷材防水 | m ² | 627.07 | 27.85 | 17463.9 | |
| 28 | 010902008001 | 屋面变形缝 | m | 882.1 | 8.16 | 7197.94 | |
| 29 | 011001001001 | 保温隔热屋面 | m ² | 627.07 | 38.4 | 24079.49 | |
| 30 | 010903001001 | 墙面卷材防水 | m ² | 56.98 | 35.69 | 2033.62 | |
| 31 | 011102003001 | 块料楼地面 | m ² | 1851.3 | 80.49 | 149011.14 | |
| 32 | 011102001001 | 石材楼地面 | m ² | 78.61 | 130.89 | 10289.26 | |
| 33 | 011102003002 | 块料楼地面防滑 | m ² | 56.98 | 80.49 | 4586.32 | |
| 34 | 011106002001 | 块料楼梯面层 | m ² | 111 | 122.46 | 13593.06 | |
| 35 | 011107001001 | 石材台阶面 | m ² | 14.08 | 275.27 | 3875.8 | |
| 36 | 011107004001 | 水泥砂浆台阶面 | m ² | 9.9 | 74.1 | 733.59 | |
| 37 | 011503001001 | 金属扶手、栏杆、 栏板 | m | 63 | 104.17 | 6562.71 | |
| 38 | 010607005001 | 砌块墙钢丝网加固 | m ² | 654.18 | 12.6 | 8242.67 | |
| 39 | 011201001001 | 墙面一般抹灰 | m ² | 183.05 | 25.61 | 4687.91 | |
| 40 | 011203001001 | 零星项目一般抹 灰 | m ² | 70.44 | 51.03 | 3594.55 | |
| 41 | 011201001002 | 墙面一般抹灰 | m ² | 1178.43 | 28.07 | 33078.53 | |
| 42 | 011204003001 | 块料墙面 | m ² | 161.52 | 155.36 | 25093.75 | |
| 43 | 011206002001 | 块料零星项目 | m ² | 96.43 | 150.35 | 14498.25 | |
| 44 | 011204003002 | 块料墙面 | m ² | 137.6 | 155.86 | 21446.34 | |
| 45 | 011407001001 | 墙面喷刷涂料 | m ² | 4958.39 | 18.38 | 91135.21 | |
| 46 | 011407002001 | 天棚喷刷涂料 | m ² | 2257.51 | 62.46 | 141004.07 | |
| 合 计 | | | | | | 2407369.85 | |

5、资金成本的确定

评估人员假定资金均匀、逐步地到位，工程的正常施工工期为 12 个月，



银行 1 年期的贷款年利率为 4.35%，则资金成本率为 $1/2 \times 12/12 \times 4.35\%$ 。

6、重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置单价} &= [1580 \times (1+6.15\%+4.63\%) + 223.30] \times (1+1/2 \times 12/12 \times 4.35\%) \\ &= 2,017.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

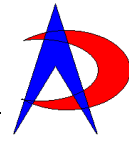
$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \\ &= 2,017.00 \times 2,251.74 \\ &= 4,541,800.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

7、成新率的确定

评估人员按照原城乡建设环境保护部颁的《房屋完损等级评定标准》等，现场进行勘察，针对新门诊大楼的结构、基础、墙体、装修等各个部分的实际情况，确定价值影响因素及影响程度。

(1) 采取分部位打分的方法确定成新率，具体查勘结果如下表：

| 项目 | 部分名称 | 标准状态 | 标准分值 | 实际状况 | 实际分值 |
|------|------|------------------------|------|------------------|------|
| 结构部分 | 基础 | 有足够的承载能力，无不均匀下沉 | 15 | 有承载能力，无不均匀下沉 | 13 |
| | 承重构件 | 完好牢固 | 20 | 无变形、裂缝 | 18 |
| | 非承重墙 | 墙体无腐蚀、损坏 | 10 | 无风化裂缝、勒脚少量侵蚀 | 9 |
| | 屋面 | 不渗漏、防水、隔热及保温层完好，排水设施通畅 | 10 | 无渗漏、隔热及保温层较好 | 8 |
| | 地面 | 整体面层牢固，无空鼓，起砂及下沉，无裂缝 | 10 | 地面砖少量裂缝、空鼓，起砂、剥落 | 7 |
| 装修部分 | 门窗 | 完好无损，开关灵活，玻璃五金齐全油漆完好光泽 | 8 | 无变形、开关灵活度一般 | 6 |
| | 外粉饰 | 完整，粘结牢固，清水墙缝砂浆密实 | 9 | 少量风化、剥落 | 5 |
| | 内粉饰 | 完整牢固、无空鼓、裂缝、剥落 | 8 | 裂缝、墙面少量空鼓，剥落 | 4 |



| | | | | | |
|------|-----|-----------------------|-----|-------------|----|
| 设备部分 | 水、电 | 零件齐备无损、线路装置完好、牢固，绝缘良好 | 10 | 管道畅通、线路基本完好 | 5 |
| | 合计 | | 100 | | 75 |

(2) 按年限法测算理论成新率

办公楼于 2006 年 11 月完工投入使用，结构为框架结构，经济年限取 50 年，截止评估基准日，其已使用年限约 12.53 年、尚可使用年限约 37.47 年，按年限法推算成新率计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 37.47 / (12.53 + 37.47) \times 100\% \\ &= 75\% \end{aligned}$$

评估人员综合考虑其使用状态，按权重（勘查成新率取 60%，理论成新率取 40%）确定其成新率为 75%。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{打分法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 75\% \times 60\% + 75\% \times 40\% \\ &= 75\% \end{aligned}$$

8、评估值的确定

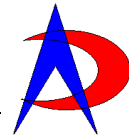
$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,541,800.00 \times 75\% \\ &= 3,406,350.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

（见“固定资产—房屋建筑物评估明细表”序号 1#）

评估示例二

成华区双成五路 66 号 2 栋 5 单元 1 层 101 号

(一) 概况

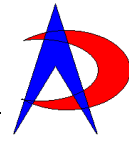


1、房屋权属登记状况

| | |
|-----------------------|----------------------------------------|
| 房屋证号 | 川(2017)成都市不动产权第0022214号 |
| 建筑物名称 | 川(2017)成都市不动产权第0022214号 |
| 证载权利人 | 成都渝三峡油漆有限公司 |
| 地理位置 | 成华区双成五路66号2栋5单元1层101号 |
| 所在楼层 | 负1层夹跃1层 |
| 建筑物设计用途 | 住宅 |
| 建筑结构 | 剪力墙 |
| 建筑面积(m ²) | 174.22 |
| 土地用途 | 城镇住宅用地 |
| 土地使用权类型 | 出让 |
| 发证机关 | 成都市国土资源局 |
| 土地使用权终止日期 | 2078/1/24 |
| 设施及装修 | 地面:贴砖;墙面:刷白、内墙漆;防盗门 天棚:刷白;水电齐全,外墙贴砖 |
| 备注 | |

(二) 区域因素分析

万年场街道位于成都市城区东部,东与保和街道毗邻,南以双桂路与锦江区双桂街道相连,西以二环路东三段与双桥子街道接壤,北以成华大道与跳蹬河街道相邻。辖区设7个社区居委会(长天路社区、双庆路社区、万年路社区、槐树店社区、红桥社区、联合社区、双福路社区)。辖区内教育资源丰富,有双庆中学、双庆小学、华建学校、南华学校、成都市交通学校、四川国际标榜职业学院锦江校区、成都体育运动学校、五冶职工大学等8所学校和3所幼儿园。评估对象周围多为住宅区,繁华度较高,距离4号线万年场地铁站约300米,交通便捷。



（三）市场背景分析

2019年1月到2月主城区新增供应51.32万平方米，共计3819套房源，与去年同时期相比新增面积增加约12.15万平方米。外圈层新增供应246.41万平方米，其中双流新增供应面积约39.86万平方米，约占16.2%。得益于居住便利度较高、居住氛围较浓厚，加之价格优势，1月到2月成华区销售面积约占成都全市28%。高新区住宅依旧是量的代表，为市场疯狂追逐的对象，1月到2月成交面积约占成都市三分之一。受到政策调控影响，外溢需求锐减，2018年11月开始，外圈层供销比呈波动上涨。对于2019年成都楼市的走势，戴德梁行华西区综合住宅服务部董事谢普丞认为，“全球经济增长放缓及多项调控政策叠加，住宅将逐步回归居住属性，投资属性将不断淡化。预计成都住宅售价将在短时间内保持稳定上升，2019年或将回归买方市场。在‘一城一策’的政策背景下，2019年政策或将微调，但仍然会坚持‘房子是用来住的，不是用来炒的’定位，建立房地产市场平稳发展的长效机制依旧是整个房地产的主基调。”

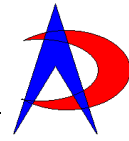
综上所述业内人士认为短期来看，在不断加码的调控下，成都市外圈层去化压力将持续上行，主城区价值凸显；长期来看，受益于城市人才引进政策及产业体系的完善，未来住宅需求量依旧可观。

（四）最高最佳使用分析

评估对象的证载用途为住宅，实际用途为住宅；从该房地产所处位置和定位分析，评估人员认为委估对象法定用途应为最高最佳用途。

（五）评估方法的选用

1、评估方法选用



评估对象证载用途为住宅用房，实际用途为住宅用房，评估人员通过对该区域市场房地产交易情况进行了充分的调查、分析，了解到该区域近期类似房地产的交易实例较多，故采用市场比较法进行评估。

2、方法介绍

本次评估采用的市场法是指：将评估对象与在评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

本次评估采用市场法的具体思路是在充分搜集房地产交易实例的基础上，进一步选取与委估房地产处于同一供需圈内、具有较强相关性、替代性且属近期交易的类似房地产作为参照物，再根据估价对象与参照物经比较分析后的差异情况，进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整得出委估房地产的公开市场价值，其公式为：

委估房地产评估值 = 可比实例价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

其中：

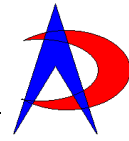
房地产状况调整系数 = 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数

(六) 评估过程

1、选择可比交易实例

选择比较实例时，根据估价对象的具体情况，应符合以下要求：

- (1) 选择 3 个以上（包括 3 个）比较实例；
- (2) 与估价对象房地产相似（包括区位相近、用途相同、权利性质相同、档次相当、规模相当、建筑结构相同）；
- (3) 可比实例的交易方式应适合估价目的；



(4) 可比实例的成交日期应接近价值时点，成交日期与价值时点相差不超过1年；

(5) 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格；

(6) 统一价格基础。

评估人员参照上述标准，选择以下三个可比交易实例：

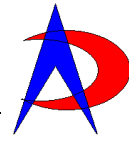
| 项 目 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|----------|-----------------------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| 物业名称 | | 成华区双成五路 66号2栋5单元1 层101号 | 观城花园洋房1 | 中粮锦云洋房 | 观城花园洋房2 |
| 坐落 | | 成都万年场 | 成都万年场 | 成都万年场 | 成都万年场 |
| 成交单价 | | 待估 | 24,590.16 | 27,131.78 | 27,952.76 |
| 交易情况 | | - | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 成交时间 | | 基准日 | 2019.5 | 2019.5 | 2019.5 |
| 区位状 况 | 繁华程度 | 繁华度高 | 繁华度高 | 繁华度高 | 繁华度高 |
| | 公交便捷程度 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 道路通达度 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 基础设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 公用服务设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| | 环境 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 实物状 况 | 建筑年代 | 2013年 | 2013年 | 2013年 | 2013年 |
| | 户型 | 四室2厅 | 五室2厅 | 四室2厅 | 三室2厅 |
| | 建筑面积(m ²) | 174.22 | 183 | 129 | 127 |
| | 楼层 | 1楼(共8层) | 3楼(共8层) | 10楼(共11层) | 4楼(共6层) |
| | 朝向 | 其他建筑 | 其他建筑 | 其他建筑 | 其他建筑 |
| | 通风、采光 | 一般 | 较好 | 好 | 好 |
| | 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 装修 | 简装 | 精装 | 清水 | 精装 |
| 物业品质 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 | |
| 权益状 况 | 土地使用权类 型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| | 抵押权 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 租赁权 | 无 | 无 | 无 | 无 |

2、进行各项影响因素修正计算

(1) 交易情况修正

所选择的比较实例均为正常交易，无须修正。

(2) 交易日期修正



所选择的比较实例均为近期交易，无须修正。

(3) 区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。本次估价区位状况比较、调整的内容主要有繁华度、公交便捷程度、道路通达度、基础设施、公共服务设施、环境状况等影响房地产价格的因素。

①繁华程度：繁华程度分为高、较高、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与可比实例繁华程度均为高，无需修正。

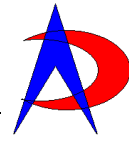
②公交便捷程度：以周边公交是否便捷，距公交站点距离远近，分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与可比实例公交便捷程度均为优，无需修正。

③道路通达度：以周边道路通行程度，分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与可比实例道路通达度均为优，无需修正。

④基础设施：主要是指区域内为城市提供电力、水、能源、通信等基础设施。分为齐全、较齐全、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与可比实例基础设施均为优，无需修正。

⑤公共服务设施：主要是指区域内为公共服务设施的完善程度。分为完善、较完善、一般、较不完善和不完善五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与可比实例公共服务设施均为完善，无需修正。

⑥环境状况：主要是指区域内环境状况程度。分为好、较好、一般、较差和劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加



或减少 2。估价对象与可比实例环境状况均为较好，无需修正。

(4) 实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。本次估价实物状况比较、调整的内容主要有建筑年代、户型、建筑面积、楼层、朝向、通风采光、设施设备、装修、物业品质等影响房地产价格的因素。

①建筑年代：以估价对象为 100，建筑年代每相差 2 年，对应的建筑年代修正指数相应的修正 ± 1 。估价对象与各比较实例建筑年代均为 2013 年，无需修正。

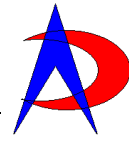
②户型：估价对象户型与各比较实例户型均为较合理，无须修正。

③建筑面积：建筑的大小会影响单价水平，一般来说建筑面积体量大能给予较大的价格优惠，以估价对象为 100，建筑面积每增加或减少 10 平方米，指数相应减少或增加 1，估价对象面积为 174.22 m²，各比较实例建筑面积分别为 183m²、129m²、127m²，各比较实例面积修正系数分别为 99.1、104.5、104.7。

④楼层：估价对象所在楼栋配置有电梯，一般楼层越高越好。以估价对象为 100，楼层每增加或降低 2 层，指数相应增加或减少 1，估价对象位于第 1 层，各比较实例分别位于第 3 层、第 10 层、第 4 层，各比较实例楼层修正系数分别为 101、104.5、101.5。

⑤朝向：房屋朝向可分朝道路、朝其他建筑、朝中庭，以估价对象为 100，每相差一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与各可比实例均朝其他建筑，无需修正。

⑥通风采光：通风采光一般分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象通风采光一般、可比实例通风采光分别为较好、好、好，各比较实例通风采光修正系数分别为 102、104、104。



⑦设施设备：指建筑物内部的水、电、气、电梯等，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。估价对象与各比较实例设施设备均为较齐全，无需修正。

⑧装修：通常分为精装、中装、简装、清水四个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 4。估价对象为简装，比较实例装修条件分别为精装、清水、精装，则比较实例装修修正系数分别为 108、96、108。

⑨物业品质：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1。估价对象与各比较实例物业品质均为较好，无须修正。

③权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。本次估价权益状况比较、调整的内容主要有权属清晰状况、出租或占用情况等影响房地产价格的因素。

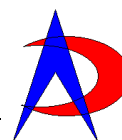
A、土地使用权类型：估价对象土地使用权类型为出让，比较案例土地使用权类型为出让。故此处不做修正。

B、抵押权：属于房地产他项权利，有无抵押权影响房地产价值。估价对象与各比较实例均未设定抵押权，无须修正。

C、租赁权：属于房地产他项权利，有无租赁权影响房地产价值。估价对象与各比较实例均未设定租赁权，无须修正。

具体房地产状况比较因素条件指数表如下：

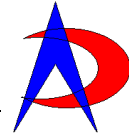
| 项 目 | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------|---------------------------------|----------|--------|----------|
| 物业名称 | 成华区双成五路 66 号 2 栋 5 单元 1 层 101 号 | 观城花园洋房 1 | 中粮锦云洋房 | 观城花园洋房 2 |
| 成交单价 | 待估 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |



| | | | | | |
|------|------------------------|-----|------|-------|-------|
| 成交时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公交便捷程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公用服务设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 建筑年代 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 户型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 100 | 99.1 | 104.5 | 104.7 |
| | 楼层 | 100 | 101 | 104.5 | 101.5 |
| | 朝向 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 通风、采光 | 100 | 102 | 104 | 104 |
| | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修 | 100 | 108 | 96 | 108 |
| | 物业品质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 抵押权 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁权 | 100 | 100 | 100 | 100 |

3、房地产状况的比较判断结果

| 项 目 | | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------|------------------------|----------|--------|----------|
| 物业名称 | | 观城花园洋房 1 | 中粮锦云洋房 | 观城花园洋房 2 |
| 成交单价 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 成交时间 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况 | 繁华程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公交便捷程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 道路通达度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公用服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况 | 建筑年代 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 户型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积 (m ²) | 1.0091 | 0.9569 | 0.9551 |
| | 楼层 | 0.9901 | 0.9569 | 0.9852 |
| | 朝向 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 通风、采光 | 0.9804 | 0.9615 | 0.9615 |



| | | | | |
|-----------------------------|---------|-----------|-----------|-----------|
| | 设施设备 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 装修 | 0.9259 | 1.0417 | 0.9259 |
| | 物业品质 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 抵押权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 租赁权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 0.9069 | 0.9171 | 0.8377 |
| 比较案例比较价格(元/m ²) | | 22,300.82 | 24,882.56 | 23,416.03 |
| 平均比较价格(元/m ²) | | 23530.00 | | |

即市场法求取评估对象的评估单价为 23,530.00 元/平方米。

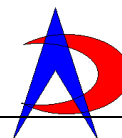
建筑面积: 174.22 平方米

评估价值: $23,530.00 \times 174.22 = 4,099,397.00$ 元(取整)

(见“评估明细表 4-6-1 房屋建筑物序号 8)

九、特别事项

在成都渝三峡油漆有限公司土地使用权性质变更为出让住宅、住宅兼商业用地且自主改造假设条件下,土地性质变更后其地上房屋建(构)筑物无法以原性质继续使用,已无使用价值,此时将原地上房屋建(构)筑物的评估值确定为零;位于成华区双成五路 66 号的住宅,按照正常状态进行估算价值,其测算价值详见案例二。



第二节 机器设备评估说明及示例

一、概述

(一) 评估目的和价值类型

1、本次评估目的：重庆三峡油漆股份有限公司拟转让成都渝三峡油漆有限公司股权，提供成都渝三峡油漆有限公司（以下简称“成都渝三峡”）股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考

2、价值类型：市场价值。

机器设备作为企业资产的一个组成部分，其价值取决于它对企业价值的贡献程度，其价值类型服从于企业价值评估的价值类型。

故本次机器设备评估价值类型为市场价值，此市场价值为委估设备原地继续使用价值，委估设备评估价值包含运杂费、基础费、安调费、其他费用及资金成本。

3、评估基准日：2019年5月31日

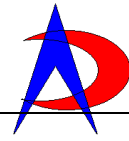
(二) 评估范围和对象

根据本次评估的《资产评估委托合同》，评估范围和对象为成都渝三峡申报的机器设备，包括：生产经营用机器设备、运输车辆及办公电子设备共计126台/套，其账面原值为2,221,757.89元，账面净值为606,028.36元。具体情况如下：

被评估单位：成都渝三峡油漆有限公司

金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台（套） | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |



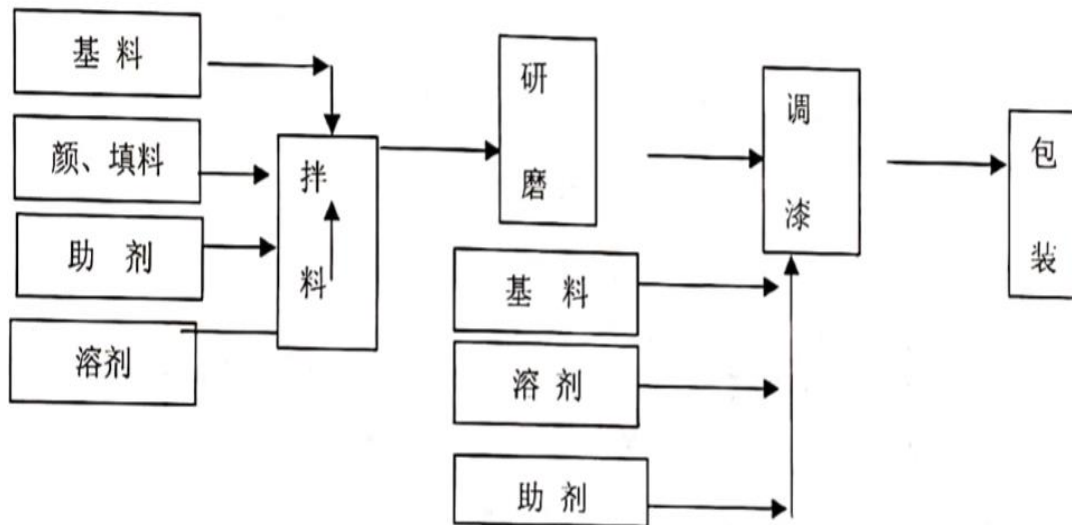
（三）设备状况及生产能力

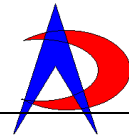
成都渝三峡纳入评估的设备中，主要有生产经营用机器设备、运输车辆及办公电子设备等类别。

经现场勘查了解，委估设备主要为 1997 年到 2017 年购置建设投用。主要设备有：反应釜、污水处理装置、交流配电柜、立式储罐、树脂反应釜、消防泵、消防设备、离心式清水泵、燃气蒸汽锅炉、发电机、地中衡(含球形转子泵)等设备。

成都渝三峡大部分设备购置于 2010 年以前，时间久远，设备外观较旧，成新率低下；少数设备购置于 2010 年以后，成新率一般；运输车辆于 2017 年购进，大部分电子设备购置时间较长，成新率较低、性能较差；其设备基本能满足生产的需要，设备处于正常生产经营当中；存放于成都渝三峡生产经营场所内。

（四）制造工艺





(五) 日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策

1、设备日常维护和管理制度

成都渝三峡制定有相关的维护保养管理制度，设置专职管理部门，进行规范管理，严格按照企业规范进行作业管理。

2、设备折旧政策

| 项目 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) |
|------|-------|---------|--------|
| 机器设备 | 年限平均法 | 6-20 | 1.00 |
| 运输工具 | 年限平均法 | 6-10 | 1.00 |

3、机器设备减值准备的计提情况

成都渝三峡未进行计提减值准备。

二、评估步骤

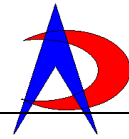
1、评估人员对各车间设备进行勘查，通过现场查看、询问等调查手段，了解设备在生产经营活动的相关情况。

2、评估人员对成都渝三峡申报的“机器设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”清查审核，并与财务部门的固定资产明细账进行核对，务使账表相符。

3、评估人员收集与委评设备有关的资料，如设备采购合同、设备技术资料、特种设备年检合格证等资料复印件。

4、评估人员根据核对后的“机器设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”，与设备管理人员一同到设备放置安装现场，根据各单位的设备管理状况抽查或对重点设备逐台核对设备名称、型号、制造厂家、出厂日期、数量等。

5、评估人员向设备管理人员了解设备的启用时间、使用强度和设备的维修及维护情况。



6、评估人员查阅了成都渝三峡与机器设备有关的财务账目，检查评估对象的初始成本和后续计量（改良、折旧及减值准备）的情况，了解其账面值构成。

7、评估人员在设备放置现场根据设备运行情况、外观成色及技术状态作好必要的记录，并向有关设备维修及维护人员、操作人员了解设备有无隐患等情况，最后采用分部位打分法、使用年限法初步确定每台设备的成新率。

8、评估人员根据现场工作收集与了解到的各种情况，进行整理和综合分析，最后根据《资产评估准则—机器设备》的规定进行估算确定设备的评估值。

三、清查核实情况

1、取得产权持有人申报并盖章确认的资产明细表，评估人员审核其填报内容的完整性。

2、评估人员在成都渝三峡的财务人员、设备管理人员的陪同下对委评重点设备进行全面查勘，对一般设备进行抽查。

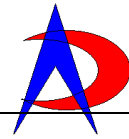
3、对评估对象的权属关注

包括：查阅固定资产台账、检查重要设备的购买合同及发票、查验特种设备的登记证书及年检资料，关注设备抵押权的情况，并作出调查记录。

4、经过清查核实，成都渝三峡申报的车辆，豪客面包车已经报废，奥迪A6L轿车由于国企公车改革正处于挂牌拍卖中，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|----------|--------------------------|------|----|------------|------------|------------|------------|
| 1 | | 豪客面包车 | 辆 | 1 | | | 77,160.44 | - |
| 2 | 川 AM788T | 奥迪 A6L 轿车 FV7181FADBG | 辆 | 1 | 2017 年 4 月 | 2017 年 4 月 | 345,249.92 | 193,346.36 |
| 合 | | 计 | | 2 | | | 422,410.36 | 193,346.36 |



5、清查结果

经过清查核实，成都渝三峡申报的生产经营用机器设备、运输车辆及办公电子设备共计 126 台/套，其账面原值为 2,221,757.89 元，账面净值为 606,028.36 元。具体情况如下：

被评估单位：成都渝三峡油漆有限公司

金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台（套） | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |

经过清查核实，本次评估成都渝三峡的机器设备、运输车辆、办公电子设备与申报的明细和范围一致，无清查调整事项。

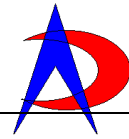
四、评估方法和思路

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

五、评估依据

- 1、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》；
- 2、中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；
- 3、中国机电工业出版社出版的《2019年机电产品价格信息查询系统》；
- 4、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、评估机构收集的设备合同、技术资料等资料；



- 6、同花顺 iFinD 系统终端数据;
- 7、评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

六、重置全价的确定

(一) 设备

本次采用成本法进行评估, 由于成都渝三峡是增值税一般纳税人, 本次评估的机器设备重置全价不含增值税。

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

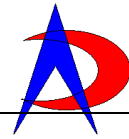
1、重置购价的确定

(1) 对于成都渝三峡的专用设备, 考虑到该设备属于定制, 专业性强, 市场上难以找到相同或类似设备的价格, 评估人员查阅合同了解同类设备市场物价变化情况, 最后采用合同购置价进行物价调整作为评估购价。

(2) 对于委评通用设备、小型机电设备、办公电子设备, 评估人员通过网络询价或查询机械工业出版社出版的《2019 年机电产品价格信息查询系统》, 在询价的基础上根据目前市场情况做适当调整后作为本次委评设备的重置购价。

(3) 对于新购置或购置时间较短的设备, 评估人员在抽查设备购置合同的基础上, 考虑设备购置价格的合理性及变动等因素, 以设备购置合同价格为基础调整后作为其重置购价。

(4) 对车辆, 对于已经报废的车辆评估其残值; 对于因国企公车改革正处于挂牌拍卖中的车辆, 本次评估以其审计后账面值确定评估值。



2、设备运杂费

评估人员根据国家的有关规定，综合考虑设备重量、体积、运输距离、运输包装情况、交通情况、设备吊装情况、并参照当地市场运输价格，综合确定其运杂费。

3、设备安装调试费

评估人员根据被评估设备安装调试的复杂程度、工作量、安装周期等实际情况，参照中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》参数综合确定其安装调试费；小型设备、办公设备本次评估未考虑安装调试费用。

4、设备基础费

评估人员考虑设备安装基础实际情况，结合四川省有关建筑定额标准综合确定其设备安装费。

5、运输设备的牌照费、购置附加税

按照全国统一规定及四川省交通管理部门规定的各类车辆购置收费标准计算确定。

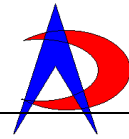
6、其他费用及资金成本

其他费用主要为建设单位管理费、勘察设计费、联合试车费等，评估人员对成都渝三峡待摊费用明细账进行查询，未了解到其机器设备待摊费用的相关情况，本次评估其他费用只考虑其建设单位管理费。

本次评估由于委估设备单项金额较小，占用资金成本较少，建设周期较短，故本次评估设备的资金成本不予考虑。

七、成新率的确定

评估人员在现场对设备进行抽查或逐台清查，向设备管理人员了解设备



的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

（一）实体性贬值

实体性贬值指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值，主要通过设备实体状况占全新状况的比率，即成新率来反映。

对于主要设备，通过现场勘察了解的情况，根据设备使用情况、外观成色，对照全新设备，采用分部位打分法、年限法综合确定设备的成新率。

年限法成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）×100%。

对于车辆，评估人员采用分部位鉴定打分法、使用年限法、并结合行驶里程法确定该车辆的成新率。委估车辆一般采用经济年限法或经济里程法中的一种再结合分部位打分法进行评估；综合确定成新率。

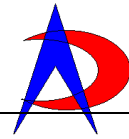
成新率=分部位打分法成新率×K1+年限成新率或里程成新率×K2

其中：K1、K2分别为观察法及年限法占设备综合成新率的权重，本次评估K1、K2权重分别取为60%和40%。

（二）功能性贬值和经济性贬值

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。本次评估设备均处于正常运行状态，故不存在经济性贬值因素。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值，其贬值因素在重置全价中考虑。



八、评估结果

成都渝三峡固定资产机器设备本次评估结果:账面原值 2,221,757.89 元、账面净值 606,028.36 元;评估原值 1,859,049.92 元、评估净值 579,747.36 元。

本次评估减值 26,281.00 元,主要减值原因之一大部分设备系 2009 年及以前购置,账面值为含税价,本次评估值为不含税价;减值原因之二是部分机器设备的购置时间较长,设备的成新率较低。

金额单位:人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台(套) | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |
| 重置全价 | 1,459,800.00 | 54,000.00 | 345,249.92 | 1,859,049.92 |
| 评估值 | 377,117.00 | 6,974.00 | 195,656.36 | 579,747.36 |
| 评估增值 | -35,565.00 | 6,974.00 | 2,310.00 | -26,281.00 |

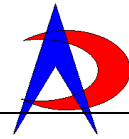
九、评估有关事项说明

1、经过清查核实,成都渝三峡申报的车辆,豪客面包车已经报废;奥迪 A6L 轿车由于国企公车改革正处于挂牌拍卖中,具体情况如下表:

金额单位:人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面原值 | 账面净值 |
|-----|----------|--------------------------|------|----|------------|------------|------------|------------|
| 1 | | 豪客面包车 | 辆 | 1 | | | 77,160.44 | - |
| 2 | 川 AM788T | 奥迪 A6L 轿车 FV7181FADBG | 辆 | 1 | 2017 年 4 月 | 2017 年 4 月 | 345,249.92 | 193,346.36 |
| 合 计 | | | | 2 | | | 422,410.36 | 193,346.36 |

本次对已经报废的豪客面包车,评估其残值;对于因国企公车改革正处于挂牌拍卖中的奥迪 A6L 轿车,本次评估以其审计后账面值确定评估值。



2、成都渝三峡申报的燃气蒸汽锅炉，型号为 YY(Q)L-700Y(Q)，该设备为特种设备，年检有效期至 2019 年 5 月，截止评估现勘日，该设备的年检有效期已过，本次评估未考虑年检过期对评估值的影响。

3、机器设备序号 8 “燃气蒸汽锅炉”系序号 22 “反应釜”的成套设备，该部分已在反应釜中评估，本次将其评估为零。

十、评估示例

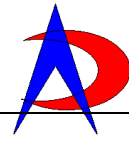
示 例 反 应 釜

(一) 概况

- 1、设备型号：8000L
- 2、制造厂家：上海鹏国化工成套设备有限公司
- 3、设备主要技术参数
 - (1) 反应釜内耐压试验压力：0.25Mpa
 - (2) 盘管内耐压试验压力：0.6Mpa
 - (3) 分水器：300L
 - (4) 分水器耐压试验压力：0.25Mpa
 - (5) 冷凝器：35M³
 - (6) 耐压试验压力：0.6Mpa

(二) 设备用途及特点

该设备广泛应用于石油、化工、食品、医药、农药、科研等行业，是用来完成聚合、缩合、硫化、烃化、氢化等化学工艺过程，出及有机染料和中间体许多工艺过程的反应设备。特点是具有配置简单合理，高效，传热效果



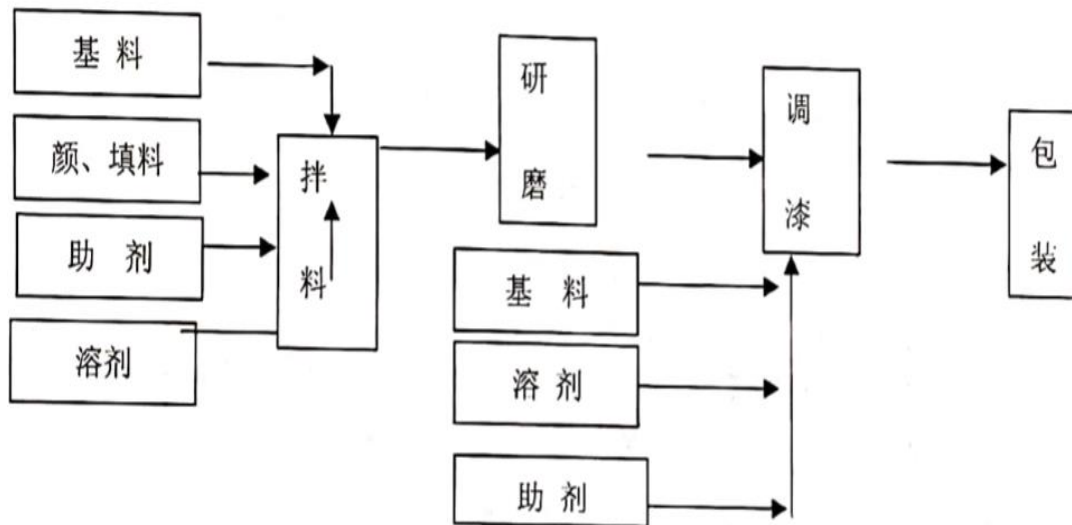
(三) 设备状况及生产能力

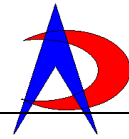
成都渝三峡纳入评估的设备中，主要有生产经营用机器设备、运输车辆及办公电子设备等类别。

经现场勘查了解，委估设备主要为 1997 年到 2017 年购置建设投用。主要设备有：反应釜、污水处理装置、交流配电柜、立式储罐、树脂反应釜、消防泵、消防设备、离心式清水泵、燃气蒸汽锅炉、发电机、地中衡(含球形转子泵)等设备。

成都渝三峡大部分设备购置于 2010 年以前，时间久远，设备外观较旧，成新率低下；少数设备购置于 2010 年以后，成新率一般；运输车辆于 2017 年购进，大部分电子设备购置时间较长，成新率较低、性能较差；其设备基本能满足生产的需要，设备处于正常生产经营当中；存放于成都渝三峡生产经营场所内。

(四) 制造工艺





(五) 日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策

1、设备日常维护和管理制度

成都渝三峡制定有相关的维护保养管理制度，设置专职管理部门，进行规范管理，严格按照企业规范进行作业管理。

2、设备折旧政策

| 项目 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) |
|------|-------|---------|--------|
| 机器设备 | 年限平均法 | 6-20 | 1.00 |
| 运输工具 | 年限平均法 | 6-10 | 1.00 |

3、机器设备减值准备的计提情况

成都渝三峡未进行计提减值准备。

二、评估步骤

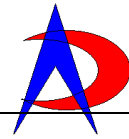
1、评估人员对各车间设备进行勘查，通过现场查看、询问等调查手段，了解设备在生产经营活动的相关情况。

2、评估人员对成都渝三峡申报的“机器设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”清查审核，并与财务部门的固定资产明细账进行核对，务使账表相符。

3、评估人员收集与委评设备有关的资料，如设备采购合同、设备技术资料、特种设备年检合格证等资料复印件。

4、评估人员根据核对后的“机器设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”，与设备管理人员一同到设备放置安装现场，根据各单位的设备管理状况抽查或对重点设备逐台核对设备名称、型号、制造厂家、出厂日期、数量等。

5、评估人员向设备管理人员了解设备的启用时间、使用强度和设备的维修及维护情况。



6、评估人员查阅了成都渝三峡与机器设备有关的财务账目，检查评估对象的初始成本和后续计量（改良、折旧及减值准备）的情况，了解其账面值构成。

7、评估人员在设备放置现场根据设备运行情况、外观成色及技术状态作好必要的记录，并向有关设备维修及维护人员、操作人员了解设备有无隐患等情况，最后采用分部位打分法、使用年限法初步确定每台设备的成新率。

8、评估人员根据现场工作收集与了解到的各种情况，进行整理和综合分析，最后根据《资产评估准则—机器设备》的规定进行估算确定设备的评估值。

三、清查核实情况

1、取得产权持有人申报并盖章确认的资产明细表，评估人员审核其填报内容的完整性。

2、评估人员在成都渝三峡的财务人员、设备管理人员的陪同下对委评重点设备进行全面查勘，对一般设备进行抽查。

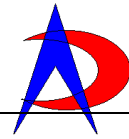
3、对评估对象的权属关注

包括：查阅固定资产台账、检查重要设备的购买合同及发票、查验特种设备的登记证书及年检资料，关注设备抵押权的情况，并作出调查记录。

4、经过清查核实，成都渝三峡申报的车辆，豪客面包车已经报废，奥迪A6L轿车由于国企公车改革正处于挂牌拍卖中，具体情况如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面原值 | 账面净值 |
|----|----------|--------------------------|------|----|---------|---------|------------|------------|
| 1 | | 豪客面包车 | 辆 | 1 | | | 77,160.44 | - |
| 2 | 川 AM788T | 奥迪 A6L 轿车 FV7181FADBG | 辆 | 1 | 2017年4月 | 2017年4月 | 345,249.92 | 193,346.36 |
| 合计 | | | | 2 | | | 422,410.36 | 193,346.36 |



5、清查结果

经过清查核实，成都渝三峡申报的生产经营用机器设备、运输车辆及办公电子设备共计 126 台/套，其账面原值为 2,221,757.89 元，账面净值为 606,028.36 元。具体情况如下：

被评估单位：成都渝三峡油漆有限公司

金额单位：人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台（套） | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |

经过清查核实，本次评估成都渝三峡的机器设备、运输车辆、办公电子设备与申报的明细和范围一致，无清查调整事项。

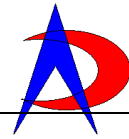
四、评估方法和思路

评估人员根据本次评估目的，结合委评设备的实际情况，采用重置成本法进行评估，即按现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出评估值。其计算式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

五、评估依据

- 1、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—机器设备》；
- 2、中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》；
- 3、中国机电工业出版社出版的《2019年机电产品价格信息查询系统》；
- 4、机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
- 5、评估机构收集的设备合同、技术资料等资料；



- 6、同花顺 iFinD 系统终端数据;
- 7、评估机构收集的与本次评估有关的其他询价资料及定额标准。

六、重置全价的确定

(一) 设备

本次采用成本法进行评估, 由于成都渝三峡是增值税一般纳税人, 本次评估的机器设备重置全价不含增值税。

机器设备重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本费用

电子办公设备重置全价=设备购置价格

车辆重置全价=车辆重置购价+购置附加税+牌照手续等其他费用

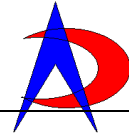
1、重置购价的确定

(1) 对于成都渝三峡的专用设备, 考虑到该设备属于定制, 专业性强, 市场上难以找到相同或类似设备的价格, 评估人员查阅合同了解同类设备市场物价变化情况, 最后采用合同购置价进行物价调整作为评估购价。

(2) 对于委评通用设备、小型机电设备、办公电子设备, 评估人员通过网络询价或查询机械工业出版社出版的《2019 年机电产品价格信息查询系统》, 在询价的基础上根据目前市场情况做适当调整后作为本次委评设备的重置购价。

(3) 对于新购置或购置时间较短的设备, 评估人员在抽查设备购置合同的基础上, 考虑设备购置价格的合理性及变动等因素, 以设备购置合同价格为基础调整后作为其重置购价。

(4) 对车辆, 对于已经报废的车辆评估其残值; 对于因国企公车改革正处于挂牌拍卖中的车辆, 本次评估以其审计后账面值确定评估值。



2、设备运杂费

评估人员根据国家的有关规定，综合考虑设备重量、体积、运输距离、运输包装情况、交通情况、设备吊装情况、并参照当地市场运输价格，综合确定其运杂费。

3、设备安装调试费

评估人员根据被评估设备安装调试的复杂程度、工作量、安装周期等实际情况，参照中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》参数综合确定其安装调试费；小型设备、办公设备本次评估未考虑安装调试费用。

4、设备基础费

评估人员考虑设备安装基础实际情况，结合四川省有关建筑定额标准综合确定其设备安装费。

5、运输设备的牌照费、购置附加税

按照全国统一规定及四川省交通管理部门规定的各类车辆购置收费标准计算确定。

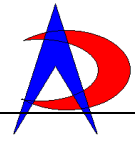
6、其他费用及资金成本

其他费用主要为建设单位管理费、勘察设计费、联合试车费等，评估人员对成都渝三峡待摊费用明细账进行查询，未了解到其机器设备待摊费用的相关情况，本次评估其他费用只考虑其建设单位管理费。

本次评估由于委估设备单项金额较小，占用资金成本较少，建设周期较短，故本次评估设备的资金成本不予考虑。

七、成新率的确定

评估人员在现场对设备进行抽查或逐台清查，向设备管理人员了解设备



的购置、使用、维护、修理、部件更换等情况，并了解设备目前的运行、功能、效率情况，并根据设备整体新旧程度采用评分法、年限法综合确定成新率。

（一）实体性贬值

实体性贬值指设备由于运行中的磨损和暴露在自然环境中的侵蚀，造成设备实体形态的损耗，引起的贬值，主要通过设备实体状况占全新状况的比率，即成新率来反映。

对于主要设备，通过现场勘察了解的情况，根据设备使用情况、外观成色，对照全新设备，采用分部位打分法、年限法综合确定设备的成新率。

年限法成新率=设备尚可使用年限/（设备尚可使用年限+设备已使用年限）×100%。

对于车辆，评估人员采用分部位鉴定打分法、使用年限法、并结合行驶里程法确定该车辆的成新率。委估车辆一般采用经济年限法或经济里程法中的一种再结合分部位打分法进行评估；综合确定成新率。

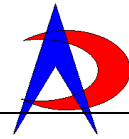
成新率=分部位打分法成新率×K1+年限成新率或里程成新率×K2

其中：K1、K2分别为观察法及年限法占设备综合成新率的权重，本次评估K1、K2权重分别取为60%和40%。

（二）功能性贬值和经济性贬值

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。本次评估设备均处于正常运行状态，故不存在经济性贬值因素。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面，即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值，其贬值因素在重置全价中考虑。



八、评估结果

成都渝三峡固定资产机器设备本次评估结果:账面原值 2,221,757.89 元、账面净值 606,028.36 元;评估原值 1,859,049.92 元、评估净值 579,747.36 元。

本次评估减值 26,281.00 元,主要减值原因之一大部分设备系 2009 年及以前购置,账面值为含税价,本次评估值为不含税价;减值原因之二是部分机器设备的购置时间较长,设备的成新率较低。

金额单位:人民币元

| 固定资产类别 | 机器设备 | 电子设备 | 车辆 | 合计 |
|--------|--------------|------------|------------|--------------|
| 账面台(套) | 89 | 35 | 2 | 126 |
| 账面原值 | 1,690,704.88 | 108,642.65 | 422,410.36 | 2,221,757.89 |
| 账面净值 | 412,682.00 | 0.00 | 193,346.36 | 606,028.36 |
| 重置全价 | 1,459,800.00 | 54,000.00 | 345,249.92 | 1,859,049.92 |
| 评估值 | 377,117.00 | 6,974.00 | 195,656.36 | 579,747.36 |
| 评估增值 | -35,565.00 | 6,974.00 | 2,310.00 | -26,281.00 |

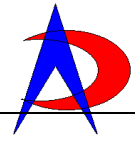
九、评估有关事项说明

1、经过清查核实,成都渝三峡申报的车辆,豪客面包车已经报废;奥迪 A6L 轿车由于国企公车改革正处于挂牌拍卖中,具体情况如下表:

金额单位:人民币元

| 序号 | 车辆牌号 | 车辆名称及规格型号 | 计量单位 | 数量 | 购置日期 | 启用日期 | 账面原值 | 账面净值 |
|-----|----------|--------------------------|------|----|------------|------------|------------|------------|
| 1 | | 豪客面包车 | 辆 | 1 | | | 77,160.44 | - |
| 2 | 川 AM788T | 奥迪 A6L 轿车 FV7181FADBG | 辆 | 1 | 2017 年 4 月 | 2017 年 4 月 | 345,249.92 | 193,346.36 |
| 合 计 | | | | 2 | | | 422,410.36 | 193,346.36 |

本次对已经报废的豪客面包车,评估其残值;对于因国企公车改革正处于挂牌拍卖中的奥迪 A6L 轿车,本次评估以其审计后账面值确定评估值。



2、成都渝三峡申报的燃气蒸汽锅炉，型号为 YY(Q)L-700Y(Q)，该设备为特种设备，年检有效期至 2019 年 5 月，截止评估现勘日，该设备的年检有效期已过，本次评估未考虑年检过期对评估值的影响。

3、机器设备序号 8 “燃气蒸汽锅炉”系序号 22 “反应釜”的成套设备，该部分已在反应釜中评估，本次将其评估为零。

十、评估示例

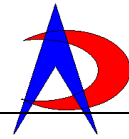
示 例 反 应 釜

(一) 概况

- 1、设备型号：8000L
- 2、制造厂家：上海鹏国化工成套设备有限公司
- 3、设备主要技术参数
 - (1) 反应釜内耐压试验压力：0.25Mpa
 - (2) 盘管内耐压试验压力：0.6Mpa
 - (3) 分水器：300L
 - (4) 分水器耐压试验压力：0.25Mpa
 - (5) 冷凝器：35M³
 - (6) 耐压试验压力：0.6Mpa

(二) 设备用途及特点

该设备广泛应用于石油、化工、食品、医药、农药、科研等行业，是用来完成聚合、缩合、硫化、烃化、氢化等化学工艺过程，出及有机染料和中间体许多工艺过程的反应设备。特点是具有配置简单合理，高效，传热效果



佳，经济实惠等特点。

（三）设备重置全价的确定

1、设备购价的确定

该设备为上海鹏国化工成套设备有限公司制造，评估人员查阅设备原始购买合同，设备投资价为 395,081.20 元，由于该设备为成都渝三峡定制，市场上无相同的或类似的系统设备交易，评估人员通过同花顺系统查询，确认该系统设备基准日时物价指数为 0.9520，则委估设备重置购价约为 376,100.00 元（含税），不含税价为 332,831.86 元，本次评估依此测算。

2、设备运杂费

评估人员根据国家的有关规定，综合考虑设备重量、体积、运输距离、运输包装情况、交通情况、设备吊装情况、并参照当地市场运输价格，综合确定其运杂费为 5%。

3、设备安装调试费

评估人员根据被评估设备安装调试的复杂程度、工作量、安装周期等实际情况，参照中国统计出版社出版的《最新机电（器）设备评估业务手册》参数综合确定其安装调试费 18%。

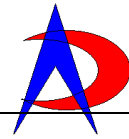
4、设备基础费

评估人员根据设备基础实际工程量，依据现行工程造价定额及其配套文件的有关规定经计算确定。取设备的基础费率为 5%。

5、设备技术服务费

评估人员查阅设备建造资料，该设备的技术服务费包含在设备购买价款当中，本次评估不再予以考虑。

6、其他费用



其他费用主要为建设单位管理费、勘查设计费、联合试车费等，评估人员对成都渝三峡待摊费用明细账进行查询，未了解到其机器设备待摊费用的相关情况，本次评估其他费用只考虑其建设单位管理费 2%。

7、资金成本

本次评估由于委估设备单项金额较小，占用资金成本较少，建设周期较短，故本次评估设备的资金成本不予考虑。

8、重置全价

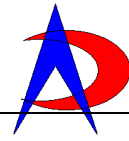
重置成本=设备购价 +设备建设费+设备待摊费+资金成本

≈ 427,800.00 (元) (取整到百位)

(三) 成新率的确定

评估人员对该设备进行现场勘察，并向操作人员，设备技术人员询问了解设备的使用情况。根据设备的状况采用分部位打分的方法确定设备的成新率，具体评定结果如下：

| 项目名称 | 标准状态 | 标准分值 | 实际状态 | 实际得分 |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| 反应釜主体部分 | 反应釜外观完好，无脱漆、无锈蚀，无变形；釜体与釜盖连接可靠，无松动，连接螺栓无裂纹，锈蚀，变形；反应釜主密封口及其余密封点无泄漏，密封面无点蚀，接触精度高，密封效果好；无泄漏，釜盖上装有压力表显示正常，反应灵敏，爆破膜安全装置齐全，无过期，汽液相阀反应灵敏，动作可靠，温度传感器，反应灵敏，响应迅速等，搅拌电机运行可靠，无过载，搅拌叶片无变形，联轴器连接可靠，运行中无异响、传动部位无磨损。 | 40 | 反应釜外观基本完好，有脱漆现象、局部锈蚀，有轻微变形；釜体与釜盖连接基本可靠，无松动，连接螺栓无裂纹，部分有锈蚀现象，有轻微变形现象；反应釜主密封口及其余密封点无泄漏，密封面有点蚀现象，接触精度一般，密封效果一般；无渗漏，釜盖上装有压力表显示基本正常，反应不灵敏，爆破膜安全装置齐全，无过期，汽液相阀反应基本灵敏，动作基本可靠，温度传感器精度下降，响应时间延长。，搅拌电机运行基本可靠，无过载，搅拌叶片有变形现象，联轴器连接一般，运行中噪音增大、传动部位有磨损现象。 | 14 |
| 冷却装置 安全装置 | 水冷器外观无变形，无锈蚀，冷却盘管无变形，无锈蚀，无裂纹；正拱型金属爆破片未爆破，爆破片在标定爆破压力下会爆破，正反联接螺母油脂未干，针型阀密封可靠，无 | 25 | 水冷器外观有轻微变形现象，局部锈蚀，冷却盘管有变形现象，有锈蚀现象，未见大的裂纹；正拱型金属爆破片未爆破，爆破片在标定爆破压力下会爆破，正反联接螺母油脂 | 8 |

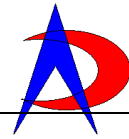


| | | | | |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| | <p>渗漏, 针型阀动作灵敏; 焊接焊管无裂纹、无变形, 无缝管无变形, 无裂纹, 无泄漏, 冷却水充分、法兰无变形, 无锈蚀, 无渗漏、液位计显示灵敏, 动作可靠, 分水器的进液口无渗漏, 挡水器无变形, 观察孔处无渗漏, 观察孔清晰可见, 出水口无渗漏。</p> | | <p>已经干涸, 针型阀密封一般, 有渗漏现象, 针型阀动作一般; 焊接焊管未见大的裂纹、有轻微变形现象, 无缝管有轻微变形现象, 未见大的裂纹, 有泄漏现象, 冷却水充分、法兰有变形现象, 有锈蚀现象, 有轻微渗漏现象、液位计显示一般, 动作可靠, 分水器的进液口有渗漏现象, 挡水器有变形现象, 观察孔处有渗漏现象, 观察孔不清晰, 出水口有渗漏现象。</p> | |
| 加热炉 | <p>加热炉的外观无变形, 无锈蚀, 无灰尘; 锅筒筒体的纵缝无裂纹, 无锈蚀、环焊缝无裂纹, 无锈蚀, 管子与锅筒连接无渗漏、水位计显示正确、高低水位报警器响应灵敏、送风机、引风机工作可靠, 锅炉受热面受热均匀, 无变形, 法兰, 阀门, 焊口无开裂, 无破损; 省煤器, 管道无破损, 无变形; 过热器无破损, 无变形, 无裂纹; 炉膛温度显示正常, 锅炉外接管道无泄漏, 无变形。</p> | 25 | <p>加热炉的外观有变形现象, 局部锈蚀现象, 有大量灰尘; 锅筒筒体的纵缝无明显裂纹, 局部锈蚀、环焊缝无裂纹, 有锈蚀现象, 管子与锅筒连接有渗漏现象、水位计显示正确、高低水位报警器响应一般、送风机、引风机工作一般, 锅炉受热面受热不均匀, 有轻微变形现象, 法兰, 阀门, 焊口无开裂, 无破损; 省煤器, 管道无破损, 有轻微变形现象; 过热器无破损, 有变形现象, 无裂纹; 炉膛温度显示基本正常, 锅炉外接管道有泄漏现象, 有轻微变形现象。</p> | 8 |
| 电气及控制系统部分 | <p>开关柜、控制柜、熔断器等电气元件无升温现象; 电器柜外观无锈蚀、线路无老化、无裸露现象; 变频调速电机工作正常, 参数正常; PLC 可编程控制器工作可靠, 软启动柜工作正常。</p> | 10 | <p>据现场查看, 开关柜、控制柜外观有大量灰尘, 柜子有变形现象、局部有锈蚀现象, 熔断器等电气元件、无明显升温现象; 线路基本正常、排列基本准确, 可见维修痕迹; 软启动柜工作正常; 变频调速电机工作较正常, 参数正常; 可编程控制器工作基本可靠。</p> | 5 |
| 合计 | | 100 | | 35 |

根据以上分部位打分评定结果, 评估人员确定其成新率为 35%。

该设备于 2009 年 10 月安装完成投入使用, 到评估基准日应已使用 9.05 年。评估人员根据《资产评估常用方法与参数手册》及机械行业相关资料统计, 结合市场了解情况, 确定该类设备经济使用寿命平均为 12 年, 本次测算按 12 年计算, 则该设备预计尚可使用 2.95 年, 则使用年限法成新率为:

$$\begin{aligned}
 \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\
 &= 2.95 / (2.95 + 9.05) \times 100\% \\
 &= 24.58\%
 \end{aligned}$$



综合成新率

评估人员根据分部位打分法和年限法综合确定该设备的成新率。

评估人员考虑到分部位打分法是根据设备使用、保养等实际情况确定的设备尚可使用状态，而年限法是根据设备已使用年限与经济使用年限的比率确定设备法定可使用状态。由于设备在使用过程中的维护或者其他损害会影响其经济寿命，分部位打分法的成新率更符合实际状况，故成新率取权重时打分法的成新率占的比重一般稍高，因此本次以分部位打分法、年限法评定的结果分别取权重 60%和 40%，综合确定成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{分部位打分法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 35\% \times 60\% + 24.58\% \times 40\% \\ &\approx 31\% \end{aligned}$$

即委估设备成新率为 31%

（四）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 427,800.00 \times 31\% \\ &= 132,618.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

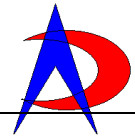
（详见成都渝三峡“固定资产—机器设备清查评估明细表”序号 22#）

十一、特别事项

在成都渝三峡油漆有限公司土地使用权性质变更为出让住宅、住宅兼商业用地且自主改造假设条件下，土地性质变更后对于搬迁后不影响其使用价值的机器设备按照正常状态进行测算，对于无法搬迁以及搬迁后影响使用价值的机器设备测算其残值。

（一）搬迁后能够正常使用的设备

结合委估设备的实际情况，采用重置成本法进行测算，即按现时条件下



重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需发生的全部成本费用作为其重置全价，再结合设备新旧程度和使用维护状况综合确定成新率，相乘后得出测算价值。其计算式为：

$$\text{设备测算价值} = \text{设备重置全价} \times \text{成新率}$$

对于搬迁后不尚失其使用价值的设备：设备重置全价=设备购价

（二）搬迁后无使用价值的设备

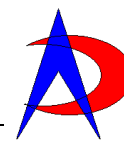
评估人员根据委估设备清单，与被评估单位的相关人员就搬迁后无使用价值的设备进行详细的区分和判断；根据现有设备的可再利用价值分析，按处置废旧钢材处理，最后根据资产明细按照资产的账面原值乘以 3%，则：

$$\text{设备的残余价值} = \text{设备账面原值} \times 3\%$$

在成都渝三峡油漆有限公司土地使用权性质变更为出让住宅、住宅兼商业用地且自主改造假设条件下，经测算，其设备市场价值为 259,500.36 元。具体明细如下表：

单位：人民币元

| 设备项目 | 金额 |
|----------|------------|
| 设备市场价值 | 56,870.00 |
| 车辆市场价值 | 195,656.36 |
| 电子设备市场价值 | 6,974.00 |
| 合 计 | 259,500.36 |



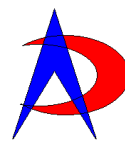
第三节 土地使用权评估技术说明及示例

一、评估对象描述

成都渝三峡油漆有限公司纳入评估范围的土地使用权位于成都市龙泉驿区西河镇，宗地评估面积共计 54,617.96 平方米，评估人员通过现场查勘，结合委托方提供的资料，得到评估对象基本情况如下：

宗地情况表

| | | |
|-----------------------|---------------------------------------------|------------|
| 一、土地登记情况 | | |
| 房地产权证号 | 川(2018)龙泉驿区不动产权第0088874号 | |
| 宗地名称 | 成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地 | |
| 土地使用权人 | 成都渝三峡油漆有限公司 | |
| 地理位置 | 龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东 | |
| 宗地面积(m ²) | 54617.96 | |
| 评估面积(m ²) | 54617.96 | |
| 实际用途 | 工业用地 | |
| 评估设定用途 | 工业用地 | |
| 取得方式 | 出让 | |
| 级别 | 工业3级 | |
| 发证机关 | 成都市龙泉驿区国土资源局 | |
| 四至 | 东 | 中国第五冶金建设公司 |
| | 南 | 成洛路 |
| | 西 | 跃进路 |
| | 北 | 西江西路 |
| 二、土地权利状况 | | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 土地使用年限 | 土地使用权终止日期为2057年6月19日，截至评估基准日，剩余使用年限为38.08年 | |
| 他项权利 | 无 | |
| 三、土地利用状况 | | |
| 土地实际利用状况 | 厂区占地 | |
| 证载用途 | 工业用地 | |
| 宗地形状 | 规则多边形 | |
| 土地实际开发程度 | 红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯)， 红线内"场地平整" | |
| 设定土地开发程度 | 红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯)， 红线内"场地平整" | |



二、地价影响因素分析

(一) 一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1、地理位置

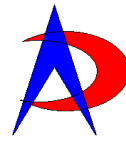
龙泉驿区是成都市 11 个市辖区之一，成立于 1960 年，是成都市中心城区，成都市东部副中心，是国务院批准的成都市城市向东发展主体区域、成都经济技术开发区所在地和天府新区龙泉片区所在区域。主体位于成都三环路和成都六环路之间。龙泉驿素有“四时花不断，八节佳果香”之美誉，是国务院正式命名的“中国水蜜桃之乡”，建设中的龙泉山城市森林公园主体位于该区。

老城区龙泉街道距天府广场 24 公里，新城区大面街道距天府广场约 11 公里，距成都双流国际机场 28 公里；成都地铁 2 号线、成都地铁 4 号线分别从南北两路穿境而过，是现阶段成都市拥有地铁里程数最长的区。

2013 年-2015 年龙泉驿区荣获四川省十强县榜首，2016 年地区生产总值 1039.2 亿元，超过全省 7 个市州。2017 全国综合实力百强区第 33 位，居西南地区首位。

2、自然环境

龙泉驿区龙泉驿区位于成都平原东缘，地质构造为成都断陷带与龙泉山隆褶带之间的构造断块。不规则的箱状背斜、苏码头背斜、龙泉驿向斜等褶皱与平行展布的断层，构成了区内地质构造的基本格局。龙泉山隆褶带规模较大，北东方向 10 度至 30 度长有 210 公里，东西宽有 15 公里至 20 公里，是川西断陷带和川东隆起带（华蓥山以西）的分界线。龙泉驿区地貌主要以山地、丘陵、平坝为主，三者的面积分别占龙泉驿区总面积的 39.07%、3.86%、57.07%。龙泉



驿区属四川盆地中亚热带湿润气候区，具有四季分明、春早秋凉、夏无酷暑、冬无严寒的特点。历年平均气温 16.5℃，最冷 1 月平均气温 5.8℃，极端最低气温-4.6℃（1980 年 1 月 31 日）；最热 7 月平均气温 25.6℃，极端最高气温 37.5℃，（2006 年 8 月 14 日）。年总降水量平均值 895.6 毫米，年平均气压为 956.4hpa（百帕），年平均相对湿度为 81%，历年平均日照时数 1032.9 小时，年平均风速 1 米/秒，风向多为偏北风为 46%，年平均无霜期 297 天。

3、行政区划

龙泉驿区幅员面积 558 平方公里，截止目前，龙泉驿区辖 4 个街道（龙泉街道、大面街道、十陵街道、同安街道）、7 个镇（洛带镇、西河镇、洪安镇、柏合镇、茶店镇、黄土镇、山泉镇）、1 个乡（万兴乡）。

4、人口状况

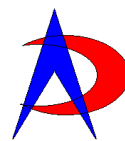
全区总户数 25.2 万户，比上年增长 2.4%。全区户籍总人口 65.98 万人，比上年增长 2.5%，其中，男性 32.6 万人，女性 33.38 万人；乡村人口 28.88 万人，城镇人口 37.1 万人；常住人口 85.95 万人，城镇化率为 66.68%，比上年提高 2.18 个百分点；全年出生人口 10358 人，死亡人口 4247 人，人口自然增长率 9.47‰。

5、社会经济状况

2018 年上半年，面对外部环境不确定性增多、国内结构调整正处于攻关期的双重挑战，成都龙泉驿经济交出年中答卷。据区统计局统计，上半年，龙泉驿区实现地区生产总值（GDP）527.4 亿元，比去年同期增加 48.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.6%，高于全国平均水平 0.8 个百分点。分析认为，上半年全区经济总体平稳，发展稳中向好。

6、房地产、土地政策

2018 年，在被住建部约谈一周后，成都出台了 20 多个月来的第 6 次调控政策。5 月 15 日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步完善我市房地产市



场调控政策的通知》(下称“5·15新政”),将限购对象由自然人调整为家庭,从需求端进一步加码。成都政府此举,释放了对房地产市场再度缩紧的信号,目标非常明确—抑制投资炒房,使楼市平稳健康发展。

调控背后是成都地区火爆的市场行情。根据易居研究院智库中心数据显示,今年前4月成都新建商品住宅成交均价首次突破每平方米万元大关。另据中估联数据报告披露,从全国整体来看,2017年成都房价全年上涨58.4%,位居全国67个城市基价涨幅排行榜首位。上海易居房地产研究院发布的《百城房地产数据》显示,成都楼市的最新存销比在4月为5.1,是自2010年以来的历史最低值。也就是说,如果不供应新房,5.1个月后成都将无房可卖,进入房荒。

2018年,成都出台房产新政策,加强对房地产市场管理。新政规定,在成都市住房限购区域内新购买住房(含商品住房和二手住房),须取得不动产权证满3年后方可转让。除此之外,新政对开发商捂盘惜售、首付款资金来源等进行更为严格监管。

7、成都市2018年上半年土地市场状况

(1)成都市供应成交总量概况

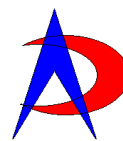
2018年上半年,成都市土地供应187宗,总供应面积达到10,269,092平方米,合计15403.56亩,总供应面积同比增长345.87%。

成交土地共178宗,总成交面积8,997,356 m²,合计13495.97亩,成交总面积同比增长351.50%。

(2)成都市中心城区供应成交量概况

2017年上半年,成都中心城区土地供应26宗,总供应面积为890,666 m²,合计1335.99亩,2018年上半年,成都中心城区土地供应20宗,总供应面积为556,782 m²,合计835.17亩,总供应面积同比减少37.49%。

2017年上半年,成都中心城区土地成交15宗,总成交面积为465,543 m²,合计698.31亩,2018年上半年,成都中心城区土地成交18宗,总成交面积为



306,890 m², 合计 460.33 亩, 总成交面积同比减少 34.08%。

(3) 成都市土地成交价对比分析

2018 年第一、二季度和 2017 年全年相比, 成交楼面价由 2017 年一季度的 4,886 元/m²涨到了 7,270 元/m², 然后一路走低, 2018 年二季度为 3,236 元/m²。溢价率大幅下降, 由 2017 年初的 63%降低至 22%。

(4) 成都市中心城区土地成交价对比分析

2017 年三季度到 2017 年四季度, 成都市中心城区成交楼面价由 8,592 元/m²涨到了 9,510 元/m², 2018 年一、二季度又分别回落至 9,032 元/m²、5,788 元/m², 2018 年二季度较一季度跌幅为 56%。溢价率大幅下降, 由 2017 年三季度的 45%降低至 15%。

(5) 成都市成交土地用途构成分析

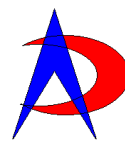
从成交构成来看, 在 2018 年上半年成交的 178 宗土地中, 工业用地 25 宗(占比约 23%)、商办用地 75 宗(占比约 32%)、住宅用地 19 宗(占比 9%)、商住用地 55 宗(占比约 33%)、其它用地 4 宗(占比约 3%)。

而 2017 年上半年, 成都成交的 63 宗土地中, 工业用地 5 宗(占比 12%)、商办用地 33 宗(占比 29%)、住宅用地 0 宗(占比 0%)、其他用地 5 宗(占比 16%)、商住用地 20 宗(占比 43%)。

2018 年上半年相对于 2017 年上半年成交的商办用地数量由 2017 年上半年的 33 宗增加至 75 宗, 面积增加幅度为 379.19%。住宅用地数量由 2017 年上半年的 0 宗增加至 19 宗。商住用地数量由 2017 年上半年的 20 宗增加 55 宗, 成交面积增加幅度为 273.74%。工业用地的数量由 2017 年上半年的 5 宗增至 25 宗, 成交面积增加幅度为 701.81%。

(6) 成都市中心城区成交土地用途构成分析

从成交构成来看, 在 2018 年上半年成交的 18 宗土地中, 商办用地 10 宗(占比约 37%)、住宅用地 5 宗(占比约 39%)、商住用地 2 宗(占比约 22%)、其他用地



1宗(占比约2%)。

2017年上半年,成都中心城区成交15宗土地中,工业用地3宗(占比13%)、商办用地3宗(占比8%)、住宅用地0宗、商住用地8宗(占比78%)、其他用地1宗(占比约1%)。

2018年上半年大成都范围土地供应量及成交量均大幅增加,成都市中心城区供应量及成交量均有所收紧。新规则的不断迭代让市场更加有序,也导致了开发商利润的下降,同时也提高了房企的入市门槛。上半年中心城区部分土地流拍,也说明了目前房企对买地的谨慎性。

(二) 区域因素

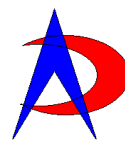
影响地价的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的因素,主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中心的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

评估对象所在西河镇西河镇隶属于四川省成都市龙泉驿区,位于成都市东部,龙泉驿区西北,西河是全国发展改革试点镇和成都市优先发展重点镇,全镇幅员面积46.4平方公里,辖4个社区,8个村,196个村(居)民小组,总人口5万余人,以客家人为主要族群。西河镇政府驻地于成洛大道开元北路口。西河镇具有得天独厚的区位优势,是成都市向东发展的卫星城镇之一。东与龙泉驿区洛带古镇、黄土镇毗邻,西接成都市中心城区,紧邻成都市东部副中心——龙泉驿区十陵街道,紧邻成昆铁路货运外绕线十陵站。南临龙泉驿区大面街道、龙泉街道,距成都经济技术开发区13.6公里。东南与龙泉驿区同安街道相邻。北紧邻成华区龙潭街道距成渝铁路龙潭站10公里,新都区石板滩镇12公里。

2、交通条件

成渝高速路、成南高速公路、成都绕城高速公路、成洛大道、汽车产业大



道双龙路及已经单边通车的车城大道、成安渝高速在辖区内纵横交错；成都地铁4号线在境内有西河站。；通往各村的村道均已建成水泥路面或钢渣路面，组成了便捷、发达的交通网络。

镇内公共交通发达，219路、858路、858A路、869路、860路、L002路公交车绕境而过，858路以西河卫生院为起点站，沿成洛路，连接十陵街道，开至五桂桥客运站。

3、基础设施条件

评估对象位于成都市龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东，该区域内水、电、气、通讯等基础设施齐备齐全。

4、环境条件

评估对象区域内无大的污染源，各项基础设施及生活配套设施齐备。

5、规划限制：宗地所在区域为工业限制区

6、土地开发利用情况

评估对象实际土地开发程度达到红线外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内场地平整。

（三）个别因素分析

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、规划及土地开发利用限制和宗地临街条件。

委估宗地位于成都市龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东，为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地。

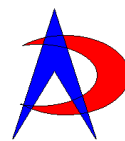
1、宗地条件

①宗地形状：委估宗地为规则多边形。

②道路级别：临主干道。

③地形条件：宗地内地势平坦。

④工程地质：委估宗地地质条件均较好，能够满足项目建设的需要。



2、土地利用状况

委估宗地为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地，基本得到正常利用。

①土地法定用途：工业用地。

②土地实际用途：宗地为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地。设定其用途为工业用地。

③土地权利状况及使用年限：宗地以国有出让方式取得，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 19 日，截止评估基准日，剩余使用年限为 38.08 年。

3、土地面积：

委估宗地证载面积共计 54617.96 平方米。

4、容积率：按实际情况委估宗地容积率小于 1，设定宗地容积率为 1。

5、土地开发程度

土地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。本次评估设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。

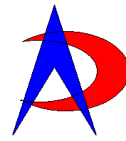
三、评估目的

重庆三峡油漆股份有限公司拟转让成都渝三峡油漆有限公司股权，提供成都渝三峡油漆有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值提供参考。

四、评估依据

（一）法规依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《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》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 4、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；



5、《城镇土地评估规程》GB/T 18508-2014。

(二) 产权依据

1、成都渝三峡油漆有限公司提供的《土地使用权证》(详见表一)。

(三) 取价依据

1、《成都市龙泉驿区国土资源局关于公布实施龙泉驿城区及洛带等 7 个乡镇土地定级与基准地价成果的通知》;

2、《成都市国土资源局关于公布成都市中心城区土地级别与基准地价编制成果的通知》;

3、评估机构收集与本次土地评估有关的其他询价及调查资料。

五、评估基准日

评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

六、地价定义

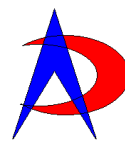
根据委托方及资产占有方提供的资料以及评估人员对评估对象的现场勘查,本次评估宗地的实际开发程度为红线外“六通”(通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气),红线内场地平整。本次评估设定的开发程度红线外为宗地实际开发程度,红线内“场地平整”。

评估对象证载用途为工业用地,宗地实际用途为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地。设定其用途为工业用地。

评估对象证载土地使用权类型:宗地以国有出让方式取得,土地使用权终止日期为2057年6月19日,截止评估基准日,剩余使用年限为38.08年。

根据委估方提供的相关资料及评估人员现场查勘宗地容积率小于1,按实际情况设定宗地容积率为1。

综上所述,本次设定的地价定义为:评估对象在评估基准日2019年5月31日,在现状利用条件下,宗地设定用途为工业用地,设定的开发程度为红线外“六



通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内“场地平整”，容积率为1，宗地的土地出让使用年限为38.08年的国有土地使用权价格。

七、评估技术原则

房地产评估应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据评估目的和选用的评估方法，在评估过程中把握适用的经济原则。在本次评估过程中，主要遵循以下原则：

1、替代原则：土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2、最有效利用原则：土地评估应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

3、预期收益原则：土地评估应以待估宗地在正常利用条件的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则：土地评估应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

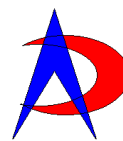
5、贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

八、评估方法及评估过程

（一）评估方法

1、评估方法的确定

根据“城镇土地评估规程”（GB/T18508-2014），宗地地价评估的基本评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和公示地价系数修正法等，其中公示地价系数修正法包括基准地价系数修正法、路线价法及标定地价



系数修正法。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；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评估；剩余法适用于投资开发或再开发潜力的土地评估。成本逼近法一般适用于新开发土地，或土地市场欠发育、交易实例较少的地区的土地价格评估。基准地价系数修正法适应于基准地价覆盖区域内的宗地的评估。

对评估方法的选择，应利用评估人员调查的有关资料，按照评估规程要求，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点（用地性质）以及评估目的等选择适当的评估方法。

本次评估过程中评估人员按照《城镇土地评估规程》的要求，根据现场勘查情况，以及对评估目的、评估对象所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，确定采用市场法和基准地价修正法进行土地评估。

2、确定评估方法的原因

（1）由于评估对象目前土地资产与收益之间不存在稳定的比例关系，所以不宜采用收益还原法。

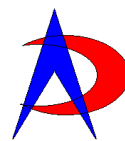
（2）委估宗地所在区域土地交易活跃，同一供求圈内土地交易案例较多，已有交易案例与待估宗地有可比性，故采用市场法。

（3）评估对象为工业用地，其地上建筑物的市场交易不活跃，难以确定地上建筑物的市场交易价格，故本次未采用剩余法进行评估。

（4）评估对象所在区域近期土地取得成本以及成都市人民政府有关征地拆迁政策等资料不易取得，故宗地未选用了成本逼近法。

（5）成都市龙泉驿区国土资源局于2017年公布了新的基准地价及相关配套文件，且2017年对基准地价的基准日作了调整，调整后的基准地价基准日为2016年1月1日，故采用基准地价系数修正法。

（二）评估过程



市场比较法

1、评估思路

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与待估宗地之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在评估期日地价的方法。

2、基本公式

单位地价 = 样本地价 × 情况修正 × 期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

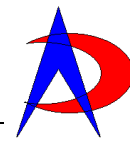
3、地价测算

选择比较实例时，根据评估对象的具体情况，应符合以下要求：

- ①选择 3 个以上（包括 3 个）比较实例；
- ②与评估对象土地用途相同或相近；
- ③与评估对象处于同一供需圈内，在地域上属近邻区域或类似区域；
- ④与评估对象土地交易类型相同或相似；
- ⑤交易案例为正常交易或可修正为正常交易；
- ⑥与评估对象评估期日接近，交易时间与评估期日相差不超过 3 年；
- ⑦统一价格基础。

根据国土资源部的有关规定，国有土地使用权划拨一般应采用拍卖、挂牌划拨方式。通过市场调查分析及查询中国土地市场网，收集到成都市龙泉驿区国土资源和房屋管理局近期已拍卖出的宗地信息，从中选出与待估宗地用途相同、交易类型相同、为正常交易或可修正为正常交易、与待估土地所处的区域特性及宗地的个别条件相似、交易时间与待估土地的评估期日接近的 3 个交易案例作为比较实例，各比较实例的基本情况如下：

| 因素 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|-------------------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 宗地位置 | 龙泉驿区成都经开区北片区三线一段以北、北片区西一线一段以西 | 成都经开区南四路南侧、草堰街东侧 | 成都经开区南四路南侧、草堰街东侧 | 成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地 |



| | | | | | |
|-----------------------------|-------------------------------|------------------|---------------------|--------------------|------------------|
| 位置 | 龙泉驿区成都经开区北片区三线一段以北、北片区西一线一段以西 | 成都经开区南四路南侧、草堰街东侧 | 经开区车城东二路以东、经开区南六路以南 | 龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东 | |
| 交易期日 | 2017/10/17 | 2017/10/17 | 2017/8/22 | — | |
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | | |
| 交易类型 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | | |
| 土地用途 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | |
| 土地使用年期 | 工业 50 年期 | 工业 50 年期 | 工业 50 年期 | 38.08 | |
| 土地级别 | 三级 | 三级 | 三级 | 三级 | |
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 | |
| 楼面价交易价格 (元/m ²) | 334.13 | 358.55 | 285.85 | — | |
| 容积率 | 小于 3 | 小于 3 | 小于 3 | 1.00 | |
| 区域因素 | 工业聚集度 | 聚集度较高 | 聚集度较高 | 聚集度较高 | 聚集度较高 |
| | 道路通达度 | 道路通达度较好 | 道路通达度较好 | 道路通达度较好 | 道路通达度好 |
| | 对外交通便捷度 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度好 |
| | 基础设施状况 | 水、电、气通讯等基础设施完善 | 水、电、气通讯等基础设施完善 | 水、电、气通讯等基础设施完善 | 水、电、气通讯等基础设施完善 |
| | 环境质量优劣度 | 轻微污染 | 轻微污染 | 轻微污染 | 轻微污染 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 137211.8 | 15863.8 | 18121.6 | 54,617.96 |
| | 宗地形状 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 |
| | 地形地势 | 平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| | 地质条件 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 |
| | 城市规划 | 较有利 | 较有利 | 较有利 | 较不利 |
| | 开发程度 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 |

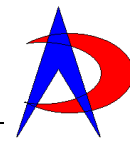
4、统一价格基础

宗地之间的价格比较应是在同一价格基础上进行的,因此我们应统一比较实例与评估对象的价格基础,主要包括统一面积单位、货币单位、价格内涵等。比较实例与评估对象面积单位、货币单位均一致,本次评估采用土地成交单价进行测算。

5、比较因素条件指数表的编制

(1) 交易期日指数的确定

根据全国城市地价动态监测系统公布的成都工业用地地价水平,作为编制



地价指数的数据基础。

| 年度 | 工业 |
|----------|-----|
| 2019年1季度 | 843 |
| 2017年3季度 | 734 |
| 2017年4季度 | 742 |

比较实例 A、B、C 交易期日分别为 2017/10/17、2017/10/17、2017/8/22，本次评估期日为 2019 年 5 月 31 日，故交易期日修正指数如下：

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 待估宗地 |
|------|------------|------------|-----------|-----------|
| 交易时间 | 2017/10/17 | 2017/10/17 | 2017/8/22 | 2019/5/31 |
| 地价水平 | 742 | 742 | 734 | 843 |
| 修正指数 | 88.02 | 88.02 | 87.07 | 100 |

(2) 交易情况指数的确定

交易情况分为正常交易和不正常交易，本次因土地招拍挂而评估土地市场价格，其交易情况为正常交易，比较实例 A、B、C 均为挂牌出让，根据评估人员调查掌握的情况可知，均为正常交易，故以评估对象交易情况指数为 100，则比较实例 A、B、C 交易情况指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | -- -- |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

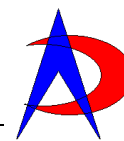
(3) 交易类型指数的确定

比较实例均为挂牌出让，价值内涵均体现为市场价值，故以评估对象交易类型指数为 100，则比较实例 A、B、C 交易类型指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|------|-------|-------|-------|------|
| 交易类型 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | 挂牌出让 | --- |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(4) 土地用途指数的确定

评估对象土地用途为工业用地，各比较实例土地用途均为工业用地，用途相同，不作修正。本次评估以评估对象土地用途指数为 100，则比较实例 A、B、C



土地用途指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|------|-------|-------|-------|------|
| 土地用途 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 | 工业用地 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(5) 土地使用年限指数的确定

同一宗地使用年限不同，其地价将会不同，且土地使用年限越长，其土地收益期限就越长，地价就越高。比较案例使用年限均为工业 50 年，评估对象设定出让年限为工业 38.08 年，年期不同，需修正，估价对象及各比较实例的年限系数根据以下计算公式计算：

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

公式中：K：年限修正系数；

r：土地还原利率，取成都市土地还原率 5.1%；

n：土地使用权使用年限，即估价对象 38.08 年，比较实例 50 年；

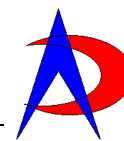
故本次估价以估价对象土地使用年限指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地使用年限指数均为 107.91。

| 因素 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 估价对象 |
|------------|---------|---------|---------|------------|
| 土地使用年期 | 工业 50 年 | 工业 50 年 | 工业 50 年 | 工业 38.08 年 |
| 年期修正系数 | 0.9168 | 0.9168 | 0.9168 | 0.8496 |
| 土地使用年期修正指数 | 107.91 | 107.91 | 107.91 | 100 |

(6) 土地使用权类型指数的确定

土地使用权类型分为出让和划拨。评估对象土地使用权类型为出让，比较实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，本次评估以评估对象土地使用权类型指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地使用权类型指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|---------|-------|-------|-------|------|
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |



| | | | | |
|------|-----|-----|-----|-----|
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|------|-----|-----|-----|-----|

(7) 土地级别指数的确定

土地级别不同，对地价的影响程度不同，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 1%。评估对象和比较实例 A、B、C 土地级别均为工业 3 级，不作修正。故本次评估以评估对象土地级别指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地级别指数均为 100。

| | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
| 土地级别 | 工业 3 级 | 工业 3 级 | 工业 3 级 | 工业 3 级 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(8) 区域因素指数的确定

① 产业聚集度

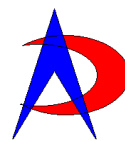
产业聚集度分为高、较高、一般、较差、差五个级别，以评估对象为 100，每相差一个级别，相应修正指数 ± 1 。估计对象与比较实例均为产业聚集度较高，本次评估以评估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 产业聚集度修正指数均为 100。

| | | | | |
|-------|---------|---------|---------|---------|
| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
| 产业聚集度 | 产业聚集度较高 | 产业聚集度较高 | 产业聚集度较高 | 产业聚集度较高 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

② 道路通达度指数的确定

道路通达度分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以评估对象为 100，每相差一个级别，相应修正指数 ± 3 。评估对象临高速出入口，道路通达度好，比较实例 A、B、C 道路通达度均为较好。本次评估以评估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 道路通达度修正指数均为 97。

| | | | | |
|---------|---------|---------|---------|--------|
| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
| 道路通达度状况 | 道路通达度较好 | 道路通达度较好 | 道路通达度较好 | 道路通达度好 |
| 修正指数 | 97 | 97 | 97 | 100 |



③对外交通便利度指数的确定

根据区域对外交通情况，对外交通便利度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，每相差一个级别，相应修正指数 ± 3 。评估对象临地铁口，交通便利，比较实例 A、B、C 对外交通便利度均为较便捷。本次评估以评估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 对外交通便利度修正指数为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|---------|---------|---------|---------|--------|
| 对外交通便利度 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度较好 | 交通便捷度好 |
| 修正指数 | 97 | 97 | 97 | 100 |

④公用设施和基础设施状况指数的确定

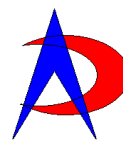
基础设施主要是指区域内为城市提供电力、水、能源、通信等基础设施。公用设施和基础设施状况分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，每相差一个级别，相应修正指数 ± 2 。评估对象与比较实例 A、B、C 均为各项设施完善度较完善，情况一致，不作修正。本次评估以评估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 基础设施状况修正指数为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|--------|---------|---------|---------|---------|
| 基础设施状况 | 各项设施较完善 | 各项设施较完善 | 各项设施较完善 | 各项设施较完善 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

⑤环境质量优劣状况指数的确定

区域环境质量是通过综合评定得分，以优劣程度来表示的，分为无污染、轻度污染、重度污染三个级别，每相差一个级别，相应修正指数 ± 2 。评估对象与各比较实例环境轻度污染，不作修正。本次评估以评估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 环境质量优劣状况修正指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 评估对象 |
|----------|-------|-------|-------|------|
| 环境质量优劣状况 | 轻度污染 | 轻度污染 | 轻度污染 | 轻度污染 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |



(9) 个别因素指数的确定

① 宗地面积指数的确定

根据宗地面积的对土地利用的影响，将宗地面积分为面积（m²）分为小于3000、3000（含）-8000、8000（含）-2万、2万（含）-5万、5万（含）以上五个级别，每相差一个级别，相应修正±2%。以评估对象土地面积指数为100，比较实例A、B、C土地面积指数分别为如下：

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|----------|---------|---------|-----------|
| 土地面积 | 137211.8 | 15863.8 | 18121.6 | 54,617.96 |
| 修正指数 | 100 | 98 | 98 | 100 |

② 宗地形状指数的确定

土地形状分为规则多边形、较规则多边形和不规则多边形三个等级，由于土地形状对土地开发利用影响较大，每相差一个级别相应修正±3%。评估对象与比较实例A、B、C均为规则多边形。以评估对象宗地形状指数为100，比较案例A、B、C宗地形状指数均为100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|--------|--------|--------|-------|
| 土地形状 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

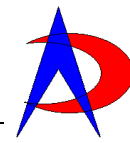
③ 地形、地势条件指数的确定

宗地地形条件分为地形条件地形平坦、较平坦、一般、有坡度、有极大坡度，每相差一个级别，相应修正±2%，以评估对象宗地地形、地势条件指数为100，比较案例A、B、C宗地地形、地势条件指数修正如下：

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|---------|--------|--------|--------|------|
| 土地、地势条件 | 平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

④ 地质条件

宗地地质条件分为良好、不易发区、低易发区、中易发区、高易发区五个



等级，每相差一个级别，相应修正 $\pm 2\%$ 。比较实例 A、B、C 地质条件均为良好。以评估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 地质条件指数为 100、100、100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 地质条件 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

⑤ 城市规划指数的确定

根据对城市规划的限制，将城市规划分为：有利、较有利、无影响、较不利、不利五个级别，每相差一个级别，相应修正 $\pm 1\%$ 。评估对象所在区域属于工业限制区，较不利城市规划，各比较实例城市规划均为较有利。以评估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 城市规划修正指数均为 102。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|--------|--------|--------|------|
| 城市规划 | 较有利 | 较有利 | 较有利 | 较不利 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 102 | 100 |

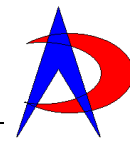
⑥ 宗地开发程度指数的确定

宗地开发程度对宗地的地价影响较大，每增加或减少一项，相应修正 $\pm 1\%$ 。评估对象设定的开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，红线内“场地平整”；比较实例 A、B、C 均为红线外“六通”，红线内场平。以评估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 开发程度修正指数均为 100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 开发程度 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

(10) 编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素条件指数的取值说明，编制《比较因素条件指数表》，详见下表。



比较因素条件指数表

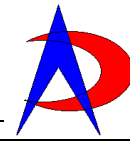
| 因素 | | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 评估对象 |
|---------|---------|--------|--------|--------|------|
| 地价指数 | | 88.02 | 88.02 | 87.07 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易类型 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年期 | | 107.91 | 107.91 | 107.91 | 100 |
| 土地使用权类型 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地级别 | | 101 | 100 | 100 | 100 |
| 容积率 | | 100.00 | 100.00 | 100.00 | 100 |
| 区域因素 | 工业聚集度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路通达度 | 97 | 97 | 97 | 100 |
| | 对外交通便捷度 | 97 | 97 | 97 | 100 |
| | 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境质量优劣度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 100 | 98 | 98 | 100 |
| | 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 地形地势 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 城市规划 | 102 | 102 | 102 | 100 |
| | 开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

8、因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，进行比较实例评估期日修正、交易情况修正、因素修正及年期修正等，即将评估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，详见下表：

因素修正表

| 因素 | | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C |
|---------|-------|--------|--------|--------|
| 地价指数 | | 1.1361 | 1.1361 | 1.1485 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易类型 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地用途 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用年期 | | 0.9267 | 0.9267 | 0.9267 |
| 土地使用权类型 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地级别 | | 0.9901 | 1.0000 | 1.0000 |
| 容积率 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区域因素 | 工业聚集度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |



| | | | | |
|------------------------------|---------|--------|--------|--------|
| | 道路通达度 | 1.0309 | 1.0309 | 1.0309 |
| | 对外交通便捷度 | 1.0309 | 1.0309 | 1.0309 |
| | 基础设施状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境质量优劣度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 1.0000 | 1.0204 | 1.0204 |
| | 宗地形状 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 地形地势 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 地质条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 城市规划 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| | 开发程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 1.0861 | 1.1193 | 1.1316 |
| 比较案例地价(元/m ²) | | 334.13 | 358.55 | 285.85 |
| 比准地价(元/m ²) | | 362.90 | 401.33 | 323.47 |
| 市场比较法最终价格(元/m ²) | | 363.00 | | |

9、计算评估对象地价

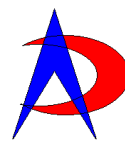
在确定市场比较法结果时，我们根据可比实例情况，并参照此次评估目的、评估对象所在区域地价水平、评估师经验等综合决定评估结果。根据以上计算，经过比较分析，以三个单位地价比准价格的算术平均值作为评估对象的地价评估值。则：

$$\begin{aligned} \text{单位比准地价} &= (362.90 + 401.33 + 323.47) \div 3 \\ &\approx 363.00 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

2、运用基准地价系数修正法求取地价

评估思路及基本公式：

基准地价系数修正法是根据宗地的土地级别、土地使用条件和开发程度等，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素影响地价的程度，再对照修正系数表相应的影响程度，确定每个影响地价因素的修正系数，据此对基准地价进行修正。同时，根据基准地价评估期日、使用年限、容积率、土地开发程度、土地使用权类型等，分别对待估宗地进行期日修正、年期修正、土地开发程度及容积率修正等，最后求得待估宗地在评估期日



的土地价格。其基本公式为：

待估宗地地价=待估宗地对应的基准地价×(1+待估宗地所区域、个别影响因素总修正值)×容积率×年限修正系数×基准日修正系数

(1) 基准地价

根据待估宗地位置、用途，结合《成都市龙泉驿区国土资源局关于公布实施龙泉驿城区及洛带等7个乡镇土地定级与基准地价成果的通知》确定宗地一土地级别为工业3级，其基准地价为390.00元/平方米·50年。

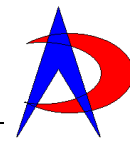
| 级别 | 商业用地(40年) | 住宅用地(70年) | 工业用地(50年) |
|----|-----------|-----------|-----------|
| 1 | 1758 | 3723 | 390 |
| 2 | 1280 | 2630 | 390 |
| 3 | 1025 | 1740 | 390 |

(2) 区域和个别因素修正

根据各类用地基准地价修正系数表，对照宗地的实际情况进行修正。修正系数的确定过程见下表：

三级工业用地区域因素修正系数说明表

| 修正因素 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
|---------|--------------|--------------------|-----------|----------|------------------------|--------------------------|
| 交通便捷度 | 道路通达度 | 有铁路专用线，道路体系完善，通道度高 | 有主干道通过 | 有次干道通过 | 有支路通过 | 道路体系不完善，通道度差 |
| 基础设施完善度 | 供水供电等基础设施保障度 | 一环路内 | 一环路和二环路之间 | 二环路之间 | 三环路外城市中心区 | 三环路外郊区 |
| 产业聚集规模 | 产业聚集度 | 国家级工业区、开发区 | 市级工业区 | 区级工业区 | 工业小区 | 独立工矿点 |
| 环境质量优劣度 | 污染状况 | \ | \ | 无污染 | 轻度污染 | 污染源 |
| 规划条件 | 土地利用类型 | \ | \ | 工业区 | 限制工业发展区 | 严禁工业发展区 |
| 个别因素 | 物业类型 | 总部经济 | 高新技术产业 | 一般传统产业 | \ | \ |
| | 宗地面积 | \ | \ | 对企业布局无影响 | 面积过大，存在闲置；面积小，对企业布局有影响 | 面积过大，存在闲置；面积小，对企业布局有严重影响 |
| | 宗地形状 | \ | \ | 对规划无影响 | 有一定影响 | 有严重影响 |
| | 地形状况 | \ | \ | 平坦，起伏<1米 | 有一定起伏，起伏1-5米 | 起伏很大，起伏>5米 |
| | 其他情况 | 无限制条件 | 个别类型受限制 | 部分工业可布置 | 工业可布置受到极大限制 | 不允许布置工业 |



三级工业用地区域因素修正系数

| 修正因素 | | 优 | 较优 | 一般 | 较差 | 差 |
|---------|--------------|-------|-------|------|-------|--------|
| 交通便捷度 | 道路通达度 | 6.21 | 3.11 | 0.00 | -1.85 | -3.70 |
| 基础设施完善度 | 供水供电等基础设施保障度 | 6.21 | 3.11 | 0.00 | -1.85 | -3.70 |
| 产业聚集规模 | 产业聚集度 | 6.21 | 3.11 | 0.00 | -1.85 | -3.70 |
| 环境质量优劣度 | 污染状况 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.93 | -1.85 |
| 规划条件 | 土地利用类型 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.93 | -1.85 |
| 个别因素 | 物业类型 | 9.42 | 4.71 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| | 宗地面积 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.46 | -0.93 |
| | 宗地形状 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.28 | -0.56 |
| | 地形状况 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.28 | -0.56 |
| | 其他情况 | 1.34 | 0.67 | 0.00 | -0.83 | -1.67 |
| | 调整幅度 | 29.39 | 14.71 | 0.00 | -9.26 | -18.52 |

三级工业用地区域因素修正系数表

| 修正因素 | | 实际状况 | 修正因素条件说明 | 地价修正系数% |
|---------|--------------|-----------------------------|----------|---------|
| 交通便捷度 | 道路通达度 | 有次干道通过 | 一般 | 0 |
| 基础设施完善度 | 供水供电等基础设施保障度 | 三环路外城市中心区 | 较差 | -1.85 |
| 产业聚集规模 | 产业聚集度 | 区级工业区 | 一般 | 0 |
| 环境质量优劣度 | 污染状况 | 污染源 | 差 | -1.85 |
| 规划条件 | 土地利用类型 | 限制工业发展区 | 较差 | -0.93 |
| 个别因素 | 物业类型 | 一般传统产业 | 一般 | 0 |
| | 宗地面积 | 面积过大, 存在闲置; 面积小, 对企业布局有严重影响 | 差 | -0.93 |
| | 宗地形状 | 对规划无影响 | 一般 | 0 |
| | 地形状况 | 平坦, 起伏 < 1 米 | 一般 | 0 |
| | 其他情况 | 工业可布置受到极大限制 | 较差 | -0.83 |
| 合计 | | | | -6.4 |

(3) 容积率修正系数

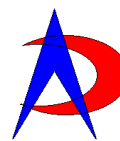
待估宗地容积率设定为 1.0, 工矿仓储用地评估时不必进行容积率修正。

(4) 年限修正系数

计算公式如下:

$$K = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^m]$$

公式中: K: 年限修正系数;



r: 土地还原利率, 取成都市土地还原率 5.1%;

n: 土地使用权使用年限, 即 38.08 年;

m: 基准地价标准年限, 即 50 年。

修正系数 $K=0.9266$

(5) 基准日修正系数

本次引用的基准地价基准日为 2016 年 1 月 1 日, 而本次评估的基准日为 2019 年 5 月 31 日, 应根据地价指数进行期日修正。根据参照中国地价信息服务平台公布的成都市工业用地地价水平进行修正:

基准日修正系数为 $843/728=1.1580$

(6) 地价计算

宗地地价 $=390 \times (1-0.064) \times 1 \times 0.9266 \times 1.1580$

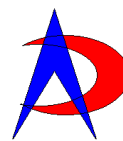
≈ 392.00 (元/平方米)

市场法和基准地价修正法测算的宗地价格具体如下:

评估单价汇总表

| | 市场法评估单价 (元/平方米) | 基准地价修正法评估单价 (元/平方米) |
|-------|-----------------|---------------------|
| 待估宗地一 | 363.00 | 392.00 |

评估人员对委估宗地采用基准地价法和市场法进行评估, 两种方法测算出估价对象在价格定义条件下的公开市场价值差异率为 8%, 差异较小。基准地价修正法结果主要根据近期公布的同类用途同级土地基准地价进行修正得到, 其结果反映了当地同类用途同级同条件土地的平均水平; 对于工业用地的招拍挂价格, 一般由于招商引资等优惠政策的影响, 其实际出让价格一般低于平均水平, 但根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)规定: 各级人民政府均不得低于协议出让最低价出让土地; 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部 21 号令)规定: 协议出让最低价不得低于新增建设用地的土地有偿使用费, 征地(拆迁)补偿费用以及按照国家规定应当缴纳的有



关税费之和；有基准地价的地区，协议出让底价不得低于出让地块所在级别基准地价的 70%。故基准地价的测算结果与市场价格真实水平尚有一定的差异，而市场法是从市场角度出发，当周边土地市场成熟，类似交易实例较多的时候可作为首选的评估方法，由于其价格直接来源于市场可比案例，故我们认为市场法的评估结果更准确更接近评估对象的实际价值。因此本次以市场法的测算结果作为该土地使用权的评估结果。即：评估单价=363.00（元/平方米）

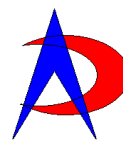
3、土地最终确定结果如下表：

评估结果汇总表

| 名称 | 产权证号 | 评估面积(m ²) | 评估单价(元/m ²) | 评估值(元) |
|-----------------|------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------|
| 成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地 | 川(2018)龙泉驿区 不动产权第0088874号 | 54617.96 | 363.00 | 19,826,319.48 |
| 合计 | | 19,826,319.48 | | |

九、如果土地变更性质且自主改造的有关重要事项

根据相关文件精神，成都渝三峡油漆有限公司的土地满足变更性质自主改造的条件，因此在成都渝三峡油漆有限公司土地性质变更为出让住宅、住宅兼商业用地且自主改造假设条件下，本次对土地的开发价值进行了测算，具体测算过程和测算结果详见《第四节 土地变性且自主改造假设条件下测算价值的技术说明》。



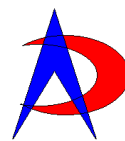
第四节 土地变性且自主改造假设条件下 测算价值的技术说明

一、对象描述

委估土地使用权位于成都市龙泉驿区西河镇，宗地证载面积 54617.96 平方米，根据评估人员在成都市龙泉驿区规划管理局对委估对象的调查情况，现宗地城市规划用途为住宅、住宅兼商业用地，规划容积率为 2.5，出让净地面积 59 亩（39333.53 平方米），估价人员通过现场查勘，结合产权持有人提供的资料，得到估价对象基本情况如下：

宗地情况表

| | | |
|------------------------|-----------------------------------------------------------|------------|
| 一、土地登记情况 | | |
| 房地产权证号 | 川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号 | |
| 宗地名称 | 成都渝三峡油漆有限公司厂区宗地 | |
| 土地使用权人 | 成都渝三峡油漆有限公司 | |
| 地理位置 | 龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东 | |
| 宗地面积 (m ²) | 54617.96 | |
| 设定面积 (m ²) | 39333.53 | |
| 证载用途 | 工业用地 | |
| 设定用途 | 住宅用地、住宅兼商业用地 | |
| 取得方式 | 出让 | |
| 级别 | 住宅 4 级 | |
| 发证机关 | 成都市龙泉驿区国土资源局 | |
| 四至 | 东 | 中国第五冶金建设公司 |
| | 南 | 成洛路 |
| | 西 | 跃进路 |
| | 北 | 西江西路 |
| 二、土地权利状况 | | |
| 权利性质 | 出让 | |
| 土地使用年限 | 土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 19 日， 土地用途变更后设定为住宅 70 年，商业 40 年。 | |
| 他项权利 | 无 | |
| 三、土地利用状况 | | |
| 土地实际利用状况 | 厂区占地 | |
| 证载用途 | 工业用地 | |



| | |
|----------|---------------------------------------------|
| 一、土地登记情况 | |
| 宗地形状 | 规则多边形 |
| 土地实际开发程度 | 红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯), 红线内"场地平整" |
| 设定土地开发程度 | 红线外"六通"(通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通讯), 红线内"场地平整" |

地价影响因素分析

(一) 一般因素

一般因素是指影响城镇地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，主要包括地理位置、自然条件、人口、行政区划、城镇性质、城镇发展过程、社会经济状况、土地及住房制度与政策、土地利用规划及计划、国民和社会经济发展规划等。

1、地理位置

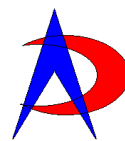
龙泉驿区是成都市 11 个市辖区之一，成立于 1960 年，是成都市中心城区，成都市东部副中心，是国务院批准的成都市城市向东发展主体区域、成都经济技术开发区所在地和天府新区龙泉片区所在区域。主体位于成都三环路和成都六环路之间。龙泉驿素有“四时花不断，八节佳果香”之美誉，是国务院正式命名的“中国水蜜桃之乡”，建设中的龙泉山城市森林公园主体位于该区。

老城区龙泉街道距天府广场 24 公里，新城区大面街道距天府广场约 11 公里，距成都双流国际机场 28 公里；成都地铁 2 号线、成都地铁 4 号线分别从南北两路穿境而过，是现阶段成都市拥有地铁里程数最长的区。

2013 年-2015 年龙泉驿区荣获四川省十强县榜首，2016 年地区生产总值 1039.2 亿元，超过全省 7 个市州。2017 全国综合实力百强区第 33 位，居西南地区首位。

2、自然环境

龙泉驿区位于成都平原东缘，地质构造为成都断陷带与龙泉山隆



褶皱之间的构造断块。不规则的箱状背斜、苏码头背斜、龙泉驿向斜等褶皱与平行展布的断层，构成了区内地质构造的基本格局。龙泉山隆褶带规模较大，北东方向 10 度至 30 度长有 210 公里，东西宽有 15 公里至 20 公里，是川西断陷带和川东隆起带（华蓥山以西）的分界线。龙泉驿区地貌主要以山地、丘陵、平坝为主，三者的面积分别占龙泉驿区总面积的 39.07%、3.86%、57.07%。龙泉驿区属四川盆地中亚热带湿润气候区，具有四季分明、春早秋凉、夏无酷暑、冬无严寒的特点。历年平均气温 16.5℃，最冷 1 月平均气温 5.8℃，极端最低气温 -4.6℃（1980 年 1 月 31 日）；最热 7 月平均气温 25.6℃，极端最高气温 37.5℃，（2006 年 8 月 14 日）。年总降水量平均值 895.6 毫米，年平均气压为 956.4hpa（百帕），年平均相对湿度为 81%，历年平均日照时数 1032.9 小时，年平均风速 1 米/秒，风向多为偏北风为 46%，年平均无霜期 297 天。

3、行政区划

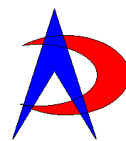
龙泉驿区幅员面积 558 平方公里，截止目前，龙泉驿区辖 4 个街道（龙泉街道、大面街道、十陵街道、同安街道）、7 个镇（洛带镇、西河镇、洪安镇、柏合镇、茶店镇、黄土镇、山泉镇）、1 个乡（万兴乡）。

4、人口状况

全区总户数 25.2 万户，比上年增长 2.4%。全区户籍总人口 65.98 万人，比上年增长 2.5%，其中，男性 32.6 万人，女性 33.38 万人；乡村人口 28.88 万人，城镇人口 37.1 万人；常住人口 85.95 万人，城镇化率为 66.68%，比上年提高 2.18 个百分点；全年出生人口 10358 人，死亡人口 4247 人，人口自然增长率 9.47‰。

5、社会经济状况

2018 年上半年，面对外部环境不确定性增多、国内结构调整正处于攻关期的双重挑战，成都龙泉驿经济交出年中答卷。据区统计局统计，上半年，龙泉驿区实现地区生产总值（GDP）527.4 亿元，比去年同期增加 48.8 亿元，按可比



价格计算，比上年增长 7.6%，高于全国平均水平 0.8 个百分点。分析认为，上半年全区经济总体平稳，发展稳中向好。

6、房地产、土地政策

2018 年，在被住建部约谈一周后，成都出台了 20 多个月来的第 6 次调控政策。5 月 15 日，成都市人民政府办公厅发布《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》（下称“5·15 新政”），将限购对象由自然人调整为家庭，从需求端进一步加码。成都政府此举，释放了对房地产市场再度缩紧的信号，目标非常明确——抑制投资炒房，使楼市平稳健康发展。

调控背后是成都地区火爆的市场行情。根据易居研究院智库中心数据显示，今年前 4 月成都新建商品住宅成交均价首次突破每平方米万元大关。另据中估联数据报告披露，从全国整体来看，2017 年成都房价全年上涨 58.4%，位居全国 67 个城市房价涨幅排行榜首位。上海易居房地产研究院发布的《百城房地产数据》显示，成都楼市的最新存销比在 4 月为 5.1，是自 2010 年以来的历史最低值。也就是说，如果不供应新房，5.1 个月后成都将无房可卖，进入房荒。

2018 年，成都出台房产新政策，加强对房地产市场管理。新政规定，在成都市住房限购区域内新购买住房（含商品住房和二手住房），须取得不动产权证书满 3 年后方可转让。除此之外，新政对开发商捂盘惜售、首付款资金来源等进行更为严格监管。

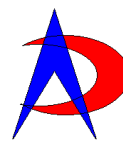
7、成都市 2018 年上半年土地市场状况

(1) 成都市供应成交总量概况

2018 年上半年，成都市土地供应 187 宗，总供应面积达到 10,269,092 平方米，合计 15403.56 亩，总供应面积同比增长 345.87%。

成交土地共 178 宗，总成交面积 8,997,356 m²，合计 13495.97 亩，成交总面积同比增长 351.50%。

(2) 成都市中心城区供应成交量概况



2017年上半年，成都中心城区土地供应26宗，总供应面积为890,666 m²，合计1335.99亩，2018年上半年，成都中心城区土地供应20宗，总供应面积为556,782 m²，合计835.17亩，总供应面积同比减少37.49%。

2017年上半年，成都中心城区土地成交15宗，总成交面积465,543 m²，合计698.31亩，2018年上半年，成都中心城区土地成交18宗，总成交面积为306,890 m²，合计460.33亩，总成交面积同比减少34.08%。

(3) 成都市土地成交价对比分析

2018年第一、二季度和2017年全年相比，成交楼面价由2017年一季度的4,886元/m²涨到了7,270元/m²，然后一路走低，2018年二季度为3,236元/m²。溢价率大幅下降，由2017年初的63%降低至22%。

(4) 成都市中心城区土地成交价对比分析

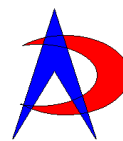
2017年三季度到2017年四季度，成都市中心城区成交楼面价由8,592元/m²涨到了9,510元/m²，2018年一、二季度又分别回落至9,032元/m²、5,788元/m²，2018年二季度较一季度跌幅为56%。溢价率大幅下降，由2017年三季度的45%降低至15%。

(5) 成都市成交土地用途构成分析

从成交构成来看，在2018年上半年成交的178宗土地中，工业用地25宗(占比约23%)、商办用地75宗(占比约32%)、住宅用地19宗(占比9%)、商住用地55宗(占比约33%)、其它用地4宗(占比约3%)。

而2017年上半年，成都成交的63宗土地中，工业用地5宗(占比12%)、商办用地33宗(占比29%)、住宅用地0宗(占比0%)、其他用地5宗(占比16%)、商住用地20宗(占比43%)。

2018年上半年相对于2017年上半年成交的商办用地数量由2017年上半年的33宗增加至75宗，面积增加幅度为379.19%。住宅用地数量由2017年上半年的0宗增加至19宗。商住用地数量由2017年上半年的20宗增加55宗，成



交面积增加幅度为 273.74%。工业用地的数量由 2017 年上半年的 5 宗增至 25 宗，成交面积增加幅度为 701.81%。

(6) 成都市中心城区成交土地用途构成分析

从成交构成来看，在 2018 年上半年成交的 18 宗土地中，商办用地 10 宗（占比约 37%）、住宅用地 5 宗（占比约 39%）、商住用地 2 宗（占比约 22%）、其他用地 1 宗（占比约 2%）。

2017 年上半年，成都中心城区成交 15 宗土地中，工业用地 3 宗（占比 13%）、商办用地 3 宗（占比 8%）、住宅用地 0 宗、商住用地 8 宗（占比 78%）、其他用地 1 宗（占比约 1%）。

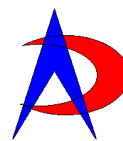
2018 年上半年大成都范围土地供应量及成交量均大幅增加，成都市中心城区供应量及成交量均有所收紧。新规则的不断迭代让市场更加有序，也导致了开发商利润的下降，同时也提高了房企的入市门槛。上半年中心城区部分土地流拍，也说明了目前房企对买地的谨慎性。

(二) 区域因素

影响地价的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的因素，主要包括繁华程度或集聚程度及区域在城镇中心的位置、交通条件、公用设施及基础设施水平、区域环境条件、规划及土地开发利用限制和自然条件等。

1、区域概况

委估对象所在西河镇西河镇隶属于四川省成都市龙泉驿区，位于成都市东部，龙泉驿区西北，西河是全国发展改革试点镇和成都市优先发展重点镇，全镇幅员面积 46.4 平方公里，辖 4 个社区，8 个村，196 个村（居）民小组，总人口 5 万余人，以客家人为主要族群。西河镇政府驻地处于成洛大道开元北路口。西河镇具有得天独厚的区位优势，是成都市向东发展的卫星城镇之一。东与龙泉驿区洛带古镇、黄土镇毗邻，西接成都市中心城区，紧邻成都市东部副中心——龙泉驿区十陵街道，紧邻成昆铁路货运外绕线十陵站。南临龙泉驿区大面



街道、龙泉街道，距成都经济技术开发区13.6公里。东南与龙泉驿区同安街道相邻。北紧邻成华区龙潭街道距成渝铁路龙潭站10公里，新都区石板滩镇12公里。

2、交通条件

成渝高速路、成南高速公路、成都绕城高速公路、成洛大道、汽车产业大道双龙路及已经单边通车的车城大道、成安渝高速在辖区内纵横交错；成都地铁4号线在境内有西河站。通往各村的村道均已建成水泥路面或钢渣路面，组成了便捷、发达的交通网络。

镇内公共交通发达，219路、858路、858A路、869路、860路、L002路公交车绕境而过，858路以西河卫生院为起点站，沿成洛路，连接十陵街道，开至五桂桥客运站。

3、基础设施条件

委估对象位于成都市龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东，该区域内水、电、气、通讯等基础设施齐备齐全。

4、环境条件

委估对象区域内环境条件轻度污染，各项基础设施及生活配套设施齐备。

5、规划限制：宗地所在区域为工业限制区

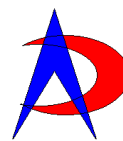
6、土地开发利用情况

委估对象实际土地开发程度达到红线外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气），红线内场地平整。

（三）个别因素分析

个别因素指宗地自身的地价影响因素，包括宗地自身的自然条件、开发程度、形状、长度、宽度、面积、规划及土地开发利用限制和宗地临街条件。

委估宗地位于成都市龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东，为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地。



1、宗地条件

- ①宗地形状：委估宗地为规则多边形。
- ②道路级别：临主干道。
- ③地形条件：宗地内地势平坦。
- ④工程地质：委估宗地地质条件较好，能够满足项目建设的需要。

2、土地利用状况

委估宗地为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地，基本得到正常利用。

- ①土地证载用途：工业用地。
- ②土地实际用途：宗地为成都渝三峡油漆有限公司厂区占地。
- ③土地权利状况及使用年限：宗地以国有出让方式取得，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 19 日，截止基准日，剩余使用年限为 38.08 年。

3、土地面积：

委估宗地证载面积共计 54617.96 平方米。

4、容积率：按实际情况委估宗地容积率小于 1，设定宗地容积率为 1。

5、土地开发程度

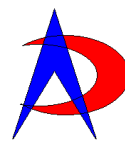
土地实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。本次设定土地开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内场地平整。

二、地价定义

1、土地用途的设定

改变土地性质前：根据产权持有人提供的不动产权证《川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号》复印件记载，委估对象证载用途为工业用地，故本次设定委估对象未改变用地性质前的土地用途为工业用地。

改变土地性质后：根据文件《成都市经济和信息化委员会关于〈成都市龙泉



驿区人民政府关于申请确认 2005 年以前在工业集中发展区外取得工业用地变更用地性质的函》的复函》，成都渝三峡油漆有限公司拟改变土地性质自主改造土地的项目已取得成都市经济和信息化委员会的备案批准。根据评估人员在成都市龙泉驿区规划管理局对委估对象的调查情况，现宗地城市规划用途为住宅、住宅兼商业用地，故本次设定改变土地性质后宗地用途为住宅、住宅兼商业用地，商业比例参照区域平均配置比例 6% 确定，即商住比为 6%：94%。

近年龙泉驿住宅用地、住宅兼商业用地商业配比调查情况

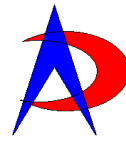
| 序号 | 项目名称 | 日期 | 规划净用地面积 ^{m²} | 规划总建筑面积 ^{m²} | 地上计入容积率建筑面积 ^{m²} | 住宅建筑面积 ^{m²} | 非住宅建筑面积 ^{m²} | 住宅占比 |
|----|------------------------|-----------|----------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|--------|
| 1 | 龙都国际 | 2019/7/26 | 62,999.13 | 367,807.04 | 264,600.18 | 233,955.18 | 30,645.00 | 88.42% |
| 2 | 莫奈的湖二期 | 2019/7/31 | 30,964.15 | 67,021.33 | 46,446.23 | 46,250.79 | 195.44 | 99.58% |
| 3 | 龙湖十陵 143 项目 (2 号地块) | 2019/7/1 | 19,259.31 | 56,892.35 | 38,518.62 | 38,403.82 | 114.80 | 99.70% |
| 4 | 龙湖十陵 143 项目 1 号地块) | 2019/6/6 | 28,319.87 | 81,487.37 | 56,639.74 | 56,475.74 | 164.00 | 99.71% |
| 5 | 中国·博客小镇 (5 号地块) | 2019/5/31 | 27,978.13 | 79,691.80 | 56,455.45 | 56,045.13 | 410.32 | 99.27% |
| 8 | 洛悦御府 (综合技术经济指标) | 2018/5/31 | 101,623.98 | 308,935.59 | 203,247.96 | 186,149.37 | 17,098.59 | 91.59% |
| 9 | 洛悦御府 (住宅区综合技术经济指标) | 2018/5/31 | 91,605.85 | 281,096.44 | 188,247.96 | 186,149.37 | 2,098.59 | 98.89% |
| 合计 | | | | | 854,156.14 | 803,429.40 | 50,726.74 | 94% |

2、土地使用权剩余使用年期

改变土地性质前：根据产权持有人提供的不动产权证《川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号》复印件记载，委估对象证载土地使用权类型为出让用地，土地使用权终止日期为 2057 年 6 月 19 日，截止基准日，剩余使用年限为 38.08 年，本次设定委估对象改变土地性质前土地使用权性质为出让，土地使用权剩余使用年限为 38.08 年。

改变土地性质后：宗地改变土地性质后土地使用权类型为出让用地，宗地用途为住宅、住宅兼商业用地，按法定最高出让年限设定剩余使用年限为住宅 70 年，商业 40 年。

3、土地面积



改变性质前：土地面积根据产权持有人提供的不动产权证《川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号》确定，即设定改变性质前宗地面积为 54617.96 平方米。

改变土地性质后：根据评估人员在成都市龙泉驿区规划管理局对委估对象所在地块的调查情况，该地块现城市规划出让净地面价为 59 亩（39333.53 平方米）。故设定改变性质后面积为 39333.53 平方米。

4、容积率

改变土地性质前：根据评估人员现场勘查，委估对象实际容积率小于 1，故本次设定委估对象改变土地性质前的容积率为 1.0。

改变土地性质后：根据评估人员在成都市龙泉驿区规划管理局对委估对象所在地块的调查情况，该地块城市规划容积率为 2.5，故设定委估对象改变土地性质后的容积率为 2.5。

5、土地开发程度

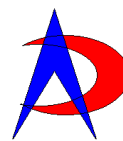
根据委托人及产权持有人提供的资料以及评估人员对委估对象的现场勘查，本次委估宗地的实际开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内“六通一平”。在土地变性且自主改造假设条件下，其用地红线范围内的建构筑物均为拆除物，故本次设定宗地改变用途前后的开发程度均为红线外六通，红线内“场地平整”。

6、关于国有建设用地使用权权利设定

根据产权持有人提供的不动产权证《川（2018）龙泉驿区不动产权第 0088874 号》及调查了解情况确定，至基准日，委估对象未设定抵押等他项权利，故本次设定委估对象权利状况为出让用地，无他项权利限制。

依据上述设定，本次委估对象的地价定义如下：

改变土地性质前：在基准日 2019 年 5 月 31 日，设定委估对象土地用途为工业用地，土地使用权剩余年限为工业 38.08 年，面积 54617.96 平方米，设定容积率为 1.0，土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内“场地平整”，出让土地使用权，无他项权利限制



且在现状利用条件下的国有建设用地土地使用权价格。

改变土地性质后：在基准日2019年5月31日，设定委估对象土地用途为住宅、住宅兼商业用地，商住比6%:94%，土地使用权剩余年限为住宅70年、商业40年，面积39333.53平方米，设定容积率为2.5，土地开发程度为宗地红线外“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气），红线内“场地平整”，出让土地使用权，无他项权利限制的国有建设用地土地使用权价格。

三、 估价技术原则

房地产估价应遵循公开、公正、公平的工作原则，同时应根据估价目的和选用的估价方法，在估价过程中把握适用的经济原则。在本次估价过程中，主要遵循以下原则：

1、替代原则：应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

2、最有效利用原则：应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

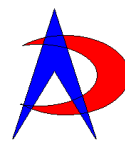
3、预期收益原则：应以待估宗地在正常利用条件的未来客观有效的预期收益为依据。

4、供需原则：应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

5、贡献原则：不动产总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地价格可根据土地对不动产收益的贡献大小确定。

四、 估价方法及估价过程

（一）估价方法



根据“房地产估价规范”(GB/T50291-2015), 房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法, 在土地变性且自主改造假设条件下, 该土地使用权其实质是房地产开发企业的存货, 宜采用假设开发法对其进行估值。

(二) 估价方法介绍

假设开发法是在预计开发完成后房地产正常交易价格的基础上, 扣除预计后续需支付的工程费用、期间费用、全部税金及适当比例税后利润作为估值, 其计算公式如下:

土地使用权开发价值 = 开发完成后的房地产总价值 - 后续尚需支付的开发成本 - 后续尚需支付的营业费用、管理费用、财务费用 - 营业税金及附加 - 土地增值税 - 企业所得税 - 适当比例税后利润

(三) 估价过程

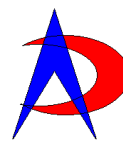
1、开发完成后房地产总价值的确定

根据相关资料及以上地价定义, 建设用地最佳利用方式设定如下:

宗地面积: 39333.53平方米。

宗地容积率: 2.5。

建设规模: 委估对象地块设定土地用途为住宅、住宅兼商业用地, 商住比6%:94%; 土地面积为39333.53平方米, 容积率为2.5, 地上计容总建筑面积98333.83平方米。根据成都市人民政府从2017年10月11日开始实施的《成都市城市规划管理技术规定(2017)》的规定, 建设用地配比机动车最小控制指标为“二环路以内每100平方米建筑面积机动车位个数配置不低于1个, 二环路以外每100平方米建筑面积机动车位个数配置不低于1.2个”, 委估对象位于三环路外, 按每100平方米建筑面积需配备1.2个机动车位计算, 应配置车位个数为: $98333.83 \div 100 \times 1.2 = 1180$ 个, 每个车位平均建筑面积不低于30平方米计, 则地下建筑面积为 $1180 \times 30 = 35400.00$ 平方米, 故总建筑规模为: $98333.83 + 35400.00 = 133733.83$ 平方米。



可销售建筑面积：地上建筑物除了商住用房之外还有物管用房和社区服务用房等配套用房。估价对象地块设定土地用途为住宅、住宅兼商业用地，应配建物管用房及垃圾处理房屋，而配建物管用房不能销售产生收益，应从总建筑面积中扣除，余下的为可以出售的商业用房。

根据《成都市城市规划管理技术规定（2017）》相关规定，总建筑面积在10万平方米以上的、30万平方米以下的项目，物管用房比例按3‰配置，但面积最小不低于400平方米，垃圾处理用房比例按0.8‰配置，但建筑面积比例不小于20平方米。

即物业管理用房及垃圾处理用房面积为：

$$147455.92 \times 3.8‰ = 508.19 \text{ 平方米。}$$

故地上部分可销售面积为：

$$133733.83 - 508.19 \approx 133225.64 \text{ 平方米}$$

商住比按6%:94%确定，各物业类型分类情况如下：

| 物业类型 | 建筑面积(m ²) |
|-----------|-----------------------|
| 住宅 | 91956.10 |
| 商业 | 5869.54 |
| 车库(1093个) | 35400.00 |
| 配套不可售 | 508.19 |
| 合计 | 133733.83 |

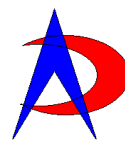
开发周期：根据项目的建设规模及本地一般建设项目的建设周期，该项目的建设准备期设定为0.5年（包括报建、设计、勘察等），建设期设定为2年。

销售期：结合当地类似房地产的情况以及当地商品房预售制度，销售期设定为建设期结束时销售同时完成。

（1）收益法求取商业房地产销售价格

根据对周边物业目前商业物业租金的调查，估价对象所在区域周边商业物业以住宅底层平街商业用房为主，周边平街商业用房以租赁为主、对外销售少；区域内平街商业用房租赁价格一般50-70元/平方米·月。

结合估价对象所在宗地位置及实际情况，本次估价选取与估价对象类似的



租赁实例求取估价对象租赁价格。

① 底层平街商业用房租赁价格

| 比较实例 | 名称 | 面积 (m ²) | 月租金 (元) | 单价 (元/m ² *月) |
|------|------------|----------------------|---------|--------------------------|
| 案例 1 | 梨园新居门面 | 70 | 4500 | 64 |
| 案例 2 | 招商依云上城农贸市场 | 38 | 2400 | 63 |
| 案例 3 | 招商依云上城底商 | 34 | 2200 | 65 |
| 平均 | | | | 64 |

根据以上测算，本次估价对象底层平街商业用房租赁价格为 64 元/平方米

· 月

空置率：经调查估价对象周边类似商业物业，平街层商业每年空置时间一般在 1 个月左右。结合委估宗地实际情况，本次估价平街层商业空置率取 8.33%。

每平方米总收入计算详见下表：

| 项 目 | 建筑面积 (m ²) | 出租率 | 年总收益 (元) |
|------|------------------------|--------|----------|
| 房屋租赁 | 1.00 | 91.67% | 704.03 |

② 求取每平方米年总费用：

费用包括维修费、管理费、保险费、税金等。

税金包含房产税、增值税及附加，以不含增值税租赁价的 17.6% 计取；

管理费：即房地产正常租赁经营所需的日常管理费用，一般以有效毛收入的 2% 计取。

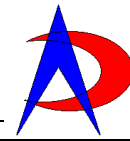
维修费：即维持房地产正常运转所需的房屋和设施的维护保养费用，一般按房屋建安成本的 1% 计取。

保险费：房地产意外损失的财产保险费用，一般以按房屋建安成本的 0.2% 计取。

建安造价取 1600 元/平方米，详见房屋建筑成本中建安造价的计算。

每平方米年总费用计算详见下表：

| 费用项目 | 计费依据 (元) | 税费率 (%) | 税费额 (元) |
|------|----------|---------|---------|
| 增值税 | 704.03 | 5 | 33.53 |



| | | | |
|-----------------|--------|-------|--------|
| 城建、教育附加、地方教育附加税 | 33.53 | 12.00 | 4.02 |
| 房产税 | 670.50 | 12 | 80.46 |
| 维修费 | 1850 | 1 | 18.50 |
| 管理费 | 670.50 | 2 | 13.41 |
| 印花税 | 670.50 | 0.1 | 0.67 |
| 保险费 | 1850 | 0.2 | 3.70 |
| 合计 | | | 154.29 |

③ 求取每平方米年纯收益:

每平方米年纯收益测算详见下表。

| 名称 | 年租金收入 | 年费用合计 | 年纯收入 |
|------|--------|--------|--------|
| 单位 | (元) | (元) | (元) |
| 1层商业 | 704.03 | 154.29 | 549.74 |

④ 资本化率的计取:

根据安全利率加风险调整值法确定。

公式: 资本化率=安全利率+风险调整值。

其中: ● 安全利率取估价时点一年期定期存款利率 1.5%。

● 风险调整值根据估价对象所处地区的社会经济发展和房地产市场并结合物业类型等状况对其影响程度综合确定, 取值 4%。

$$\text{资本化率} = 1.5\% + 4\% = 5.5\%$$

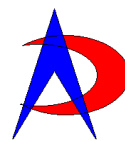
⑤ 尚可使用年限:

委估对象为出让用地, 设定用途为商住用地。根据法定最高出让年限及结合成都市土地使用权出让惯例。本次拟出让土地使用权使用年期按商业 40 年设定。

⑥ 净收益变化趋势分析:

一般商业物业出租时, 租金均按年度有适当增长, 调查得知, 估价对象所处区域类似物业租金增长在 4-6%。本次估价设定租金净收益增长率为 4%。

⑦ 求取每平方米收益价格



$$p = \frac{A}{r-s} \left[1 - \left(\frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

委估对象的收益期价格为 15980 元/m²。

⑧求取商业房地产单价

本次估价设定土地使用权期满后不无偿收回土地使用权及地上建筑物。根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》，收益价值应为按收益期计算的价值，加建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值。

估价基本建安造价按照成都市 2019 年类似建筑工程单方造价的平均值确定为 1900 元/平方米。按照建安造价平均每年增长 1.5% 计算，建筑物在收益期结束时的建安造价=1850 × (1+1.5%)⁴⁰ = 3,355.93 元/平方米，房屋为钢混结构，经济寿命取 50 年，收益期结束后已使用年限为 40 年，成新率=1-40 ÷ 50=20%，建筑物在收益期结束时的价值= 3,355.93 × 20%= 671.19 元/平方米，折现到价值时点价值= 671.19 ÷ (1+5.5%)⁴⁰ ≈ 80 元/平方米，故估价对象价值=15960+80=16060 元/平方米（取整到十位）。

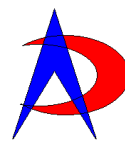
其估价结果既包括了房产及其配套设施设备的价格，也包括以出让方式取得的土地使用权价格。

(2) 市场法求取车位的销售价格

①选择可比交易实例

经评估人员对当地房地产市场进行调查，遵循交易时间接近，区位条件类似，法定用途相同的原则，选择以下三个可比交易实例：

| 项 目 | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------------|---------|------------|------------|------------|
| 物业名称 | 渝三峡项目车位 | 西江河畔车位 | 果壳里的城车位 | 蓝色理想车位 |
| 坐落 | 龙泉驿 | 龙泉驿 | 龙泉驿 | 龙泉驿 |
| 成交单价（万元/个） | -- | 8.00 | 10.00 | 9.80 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 成交时间 | -- | 2019 年 5 月 | 2019 年 6 月 | 2019 年 6 月 |
| 区位状 况 | 道路通达度 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 车位稀缺度 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 商业活动密集度 | 一般 | 较好 | 较好 |
| | 基础设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |



| | | | | | |
|------|---------|------|------|------|------|
| | 公共服务设施 | 完善 | 完善 | 完善 | 完善 |
| | 环境 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 实物状况 | 房屋用途 | 停车用房 | 停车用房 | 停车用房 | 停车用房 |
| | 房屋结构 | 钢混 | 钢混 | 钢混 | 钢混 |
| | 新旧程度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 功能布局 | 规则 | 规则 | 规则 | 规则 |
| | 车位类型 | 普通车位 | 普通车位 | 普通车位 | 普通车位 |
| | 自身位置 | 一般 | 一般 | 一般 | 较好 |
| | 配套设施 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 车库规模 | 较大 | 较大 | 较大 | 较大 |
| | 距出入口距离 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 物业管理 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| | 抵押权 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 租赁权 | 无 | 无 | 无 | 无 |

②各项影响因素修正计算

A、交易情况修正

所选择的比较实例均为正常交易，无须修正。

B、交易日期修正

所选择的比较实例均为近期交易，无须修正。

C、区位状况调整

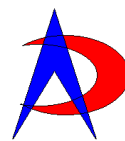
区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。本次估价区位状况比较、调整的内容主要有道路通达度、车位稀缺度、商业活动密集度、基础设施、公共服务设施、环境等影响房地产价格的因素。

道路通达度：以周边道路通行程度，分为通达度高、较高、一般、较差、差等等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

车位稀缺度：分为稀缺度大、较大、一般、较小、小等等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

商业活动密集度：主要是指区域内商业化的程度。分为好、较好、一般、较差和劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

基础设施：主要是指区域内为城市提供电力、水、能源、通信等基础设施。



分为齐全、较齐全、一般、不齐全四个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

公共服务设施：主要是指区域内为公共服务设施的完善程度。分为完善、较完善、一般、较不完善和不完善五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

环境：主要是指区域内环境状况。分为好、较好、一般、较差和差五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

D、实物状况修正

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。本次估价实物状况比较、调整的内容主要有房屋结构、房屋用途、新旧程度、建筑面积、功能布局、车位类型、自身位置、配套设施、车位规模、距出入口距离、物业管理等影响房地产价格的因素。

房屋用途：房屋用途分为住宅、商业、车位、办公等用途，以估价对象为 100，可根据实际情况做适当调整。

房屋结构：房屋结构分为钢混、砖混、砖木、简易四种结构，分为优、较优、较劣、劣四个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

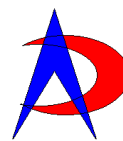
新旧程度：以估价对象为 100，根据可比实例的情况作适当调整。

功能布局：通常分为规则、较规则、基本规则、不规则四个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

建筑面积：建筑的大小会影响单价水平，一般来说建筑面积体量大能给予较大的价格优惠，以估价对象为 100，根据可比实例的情况作适当调整。

车位类型：分为独立车位、普通车位，以估价对象为 100，根据可比实例的情况作适当调整。

自身位置：以车位自身位于车库中的位置分为好、较好、一般、较差、差



五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

配套设施：指建筑物内部的水、电、气、电梯等，分为齐全、较齐全、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

车库规模：根据车库规模大小，通常分为大、较大、一般、较小四个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

距出入口距离：分为近、较近、一般、较远四个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

物业管理：分为好、较好、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

E、权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。本次估价权益状况比较、调整的内容主要有土地使用权类型、权属清晰状况、出租或占用情况等影响房地产价格的因素。

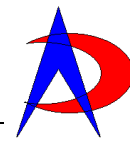
土地使用权类型：分为出让、划拨，以估价对象为 100，根据可比实例的情况作适当调整。

抵押权：属于房地产他项权利，有无抵押权影响房地产价值。根据实际情况作适当修正。

租赁权：属于房地产他项权利，有无租赁权影响房地产价值。根据实际情况作适当修正。

具体房地产状况比较因素条件指数表如下：

| 项 目 | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------------|---------|--------|---------|--------|
| 物业名称 | 渝三峡项目车位 | 西江河畔车位 | 果壳里的城车位 | 蓝色理想车位 |
| 坐落 | 待估 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 成交单价（万元/个） | - | 8.00 | 10.00 | 9.80 |
| 交易情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成交时间 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位稀缺度 | 100 | 100 | 100 |



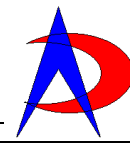
| | | | | | |
|------|---------|-----|-----|-----|-----|
| | 商业活动密集度 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| | 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共服务设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 实物状况 | 房屋用途 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 房屋结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 新旧程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 功能布局 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车位类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 自身位置 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 配套设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 车库规模 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 距出入口距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 抵押权 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 租赁权 | 100 | 100 | 100 | 100 |

③ 房地产状况的比较判断结果

| 项 目 | | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|-------------|---------|--------|---------|--------|
| 物业名称 | | 西江河畔车位 | 果壳里的城车位 | 蓝色理想车位 |
| 坐落 | | 正常 | 正常 | 正常 |
| 成交单价 (万元/个) | | 8.00 | 10.00 | 9.80 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 成交时间 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况 | 道路通达度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 车位稀缺度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 商业活动密集度 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| | 基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公共服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 实物状况 | 房屋用途 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 房屋结构 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑年代 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 功能布局 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 车位类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 自身位置 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 配套设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 车库规模 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 距出入口距离 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 物业管理 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 | |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 抵押权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 租赁权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |

Add: 38F, Chongqing Fortune Financial Center Property Service Center No.1 Caifu A.V. Yubei District Chongqing, Chongqing, China. 401121 Fax: 023-63870920 Tel: 023-63870921

地址: 重庆市渝北区财富大道一号重庆财富金融中心 38 层 邮编: 401121 传真: 023-63870920 电话: 023-63870921



| | | | |
|------------------------------|--------|--------|--------|
| 修正系数 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| 比较案例比较价格(万元/m ²) | 7.84 | 9.80 | 9.61 |
| 平均比较价格(万元/m ²) | 9.08 | | |

即市场法求取委估对象普通车位的单价为 90,800.00 元/个。

(3) 市场法求取住宅的销售价格

① 选择可比交易实例

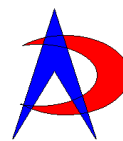
经评估人员对房地产市场进行调查，遵循交易时间接近，区位条件类似，法定用途相同的原则，选择以下三个可比交易实例：

| 项 目 | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|----------|-----------------------|-----------|------------|------------|
| 物业名称 | 渝三峡项目住宅 | 招商依云上城住宅 | 东山住宅 | 美宸东方住宅 |
| 坐落 | 龙泉驿 | 龙泉驿 | 龙泉驿 | 龙泉驿 |
| 成交单价 | 待估 | 12,957.89 | 12,400.46 | 12,053.57 |
| 交易情况 | - | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 成交时间 | 基准日 | 2019.6 | 2019.4 | 2019.6 |
| 区位状 况 | 繁华程度 | 繁华度一般 | 繁华度较高 | 繁华度较高 |
| | 公交便捷程度 | 便捷度高 | 便捷度较高 | 便捷度较高 |
| | 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 基础设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 公用服务设施 | 齐全 | 齐全 | 齐全 |
| | 环境 | 一般 | 较好 | 较好 |
| 实物状 况 | 建筑年代 | 2019 年 | 2016 年 | 2015 年 |
| | 户型 | 三室两厅 | 三室两厅 | 三室两厅 |
| | 建筑面积(m ²) | 100 | 95 | 87.9 |
| | 楼层 | 中区 | 中区(共 40 层) | 高区(共 31 层) |
| | 朝向 | 其他建筑 | 中庭 | 其他建筑 |
| | 通风、采光 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 设施设备 | 较齐全 | 较齐全 | 较齐全 |
| | 装修 | 清水 | 精装修 | 精装修 |
| | 物业品质 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 权益状 况 | 土地使用权类 型 | 出让 | 出让 | 出让 |
| | 抵押权 | 无 | 无 | 无 |
| | 租赁权 | 无 | 无 | 无 |

② 进行各项影响因素修正计算

A、交易情况修正

所选择的比较实例均为正常交易，无须修正。



B、交易日期修正

所选择的比较实例均为近期交易，无须修正。

C、区位状况调整

区位状况是对房地产价格有影响的房地产区位因素的状况。本次估价区位状况比较、调整的内容主要有繁华度、公交便捷程度、道路通达度、基础设施、公共服务设施、环境状况等影响房地产价格的因素。

繁华度：繁华度为为高、较高、一般、较差、差 5 个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

公交便捷程度：以周边公交是否便捷，距公交站点距离远近，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 4。

道路通达度：以周边道路通行程度，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

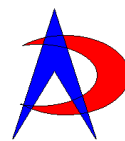
基础设施：主要是指区域内为城市提供电力、水、能源、通信等基础设施。分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

公共服务设施：主要是指区域内为公共服务设施的完善程度。分为完善、较完善、一般、较不完善和不完善五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

环境状况：主要是指区域内环境状况程度。分为优、较优、一般、较劣和劣五个等级，以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1。

D、实物状况调整

实物状况是对房地产价格有影响的房地产实物因素的状况。本次估价实物状况比较、调整的内容主要有房屋用途、结构、新旧程度、层高、建筑面积、



功能布局、通风采光、设施设备、装修、物业管理等影响房地产价格的因素。

建筑年代：以估价对象为 100，以估价对象为 100，建筑年代每相差 2 年，对应的建筑年代修正指数相应的修正 ± 1 。

户型：以估价对象为 100，根据可比实例的情况作适当调整。

建筑面积：建筑的大小会影响单价水平，一般来说建筑面积体量大能给予较大的价格优惠，以估价对象为 100，建筑面积每增加或减少 10 平方米，指数相应减少或增加 1。

楼层：楼层分为低区、中区、高区三个等级，一般住宅物业位于高区，房屋单价较高，以估价对象为 100，楼层每相差一个级别，指数相应减少或增加 1。

朝向：房屋朝向可分朝道路、朝其他建筑、朝中庭，以估价对象为 100，每相差一个等级，指数相应增加或减少 1。

通风采光：通风采光一般分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

设施设备：指建筑物内部的水、电、气、电梯等，分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

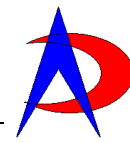
装修：通常分为精装、中装、简装、清水四个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 2。

物业品质：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级。以估价对象为 100，每增加或降低一个等级，指数相应增加或减少 1。

E、权益状况调整

权益状况是对房地产价格有影响的房地产权益因素的状况。本次估价权益状况比较、调整的内容主要有权属清晰状况、出租或占用情况等影响房地产价格的因素。

土地使用权类型：估价对象土地使用权类型为出让，比较案例土地使用权



类型为出让。故此处不做修正。

抵押权：属于房地产他项权利，有无抵押权影响房地产价值。根据实际情况作适当修正，本次测算不考虑抵押权的影响。

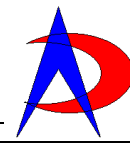
租赁权：属于房地产他项权利，有无租赁权影响房地产价值。根据实际情况作适当修正，本次测算不考虑租赁情况对房地产价值的影响。

具体房地产状况比较因素条件指数表如下：

| 项 目 | | 估价对象 | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|----------|------------------------|---------|----------|--------|--------|
| 物业名称 | | 渝三峡项目住宅 | 招商依云上城住宅 | 东山住宅 | 美宸东方住宅 |
| 成交单价 | | 待估 | 12,958 | 12,400 | 12,054 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 成交时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状 况 | 繁华程度 | 100 | 102 | 102 | 102 |
| | 公交便捷程度 | 100 | 96 | 96 | 96 |
| | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公用服务设施 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境 | 100 | 101 | 101 | 101 |
| 实物状 况 | 建筑年代 | 100 | 98.5 | 98 | 96.5 |
| | 户型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑面积 (m ²) | 100 | 100 | 101 | 99 |
| | 楼层 | 100 | 100 | 101 | 101 |
| | 朝向 | 100 | 99 | 100 | 100 |
| | 通风、采光 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 设施设备 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 装修 | 100 | 106 | 106 | 106 |
| 权益状 况 | 物业品质 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 抵押权 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | | 租赁权 | 100 | 100 | 100 |

③ 房地产状况的比较判断结果

| 项 目 | | 实例 A | 实例 B | 实例 C |
|------|--------|----------|--------|--------|
| 物业名称 | | 招商依云上城住宅 | 东山住宅 | 美宸东方住宅 |
| 成交单价 | | 12,958 | 12,400 | 12,054 |
| 交易情况 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 成交时间 | | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 区位状况 | 繁华程度 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| | 公交便捷程度 | 1.0417 | 1.0417 | 1.0417 |



| | | | | |
|-----------------------------|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 道路通达度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 基础设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公用服务设施 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境 | 0.9901 | 0.9901 | 0.9901 |
| 实物状况 | 建筑年代 | 1.0152 | 1.0204 | 1.0363 |
| | 户型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 建筑面积(m ²) | 1.0000 | 0.9901 | 1.0101 |
| | 楼层 | 1.0000 | 0.9901 | 0.9901 |
| | 朝向 | 1.0101 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 通风、采光 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 设施设备 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 装修 | 0.9434 | 0.9434 | 0.9434 |
| 权益状况 | 物业品质 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 土地使用权类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 抵押权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 租赁权 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 0.9782 | 0.9542 | 0.9887 |
| 比较案例比较价格(元/m ²) | | 12,675.41 | 11,832.52 | 11,917.36 |
| 平均比较价格(元/m ²) | | 12140.00 | | |

即市场法求取委估对象房屋的测算单价为 12140.00 元/平方米。

其估价结果既包括了房产及其配套设施的价格，也包括以出让方式取得的土地使用权价格。

(4) 开发完成后房地产总价值

根据上述测算得出的项目销售单价，评估人员预测在项目实现销售时仍维持基准日近期售价水平，则开发完成后房地产总价值为：

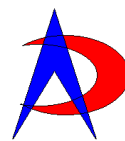
| 项目 | 建筑面积(m ²) | 销售价格(元/m ²) | 总开发价值(元) |
|-----------|-----------------------|-------------------------|------------------|
| 住宅 | 91,956.10 | 12,140.00 | 1,116,347,054.00 |
| 商业 | 5,869.54 | 16,060.00 | 94,264,812.40 |
| 车库(1180个) | 35,400.00 | 90,800.00 | 107,144,000.00 |
| 配套不可售 | 508.19 | - | - |
| 合计 | 133,733.83 | | 1,317,755,866.40 |

2、整个开发项目的开发成本

(1) 土地成本的计算过程

根据文件《成都市人民政府办公厅转发市国土局、市经信委关于工业集中发展区外工业用地处置意见的通知》(成办函[2015]118号)的相关规定：

2005年1月1日以前在工业集中发展区外取得的工业用地，因城市规划调整



需要改变土地用途的，经市工业主管部门确认，市、区（市）县规划部门批准，市、区（市）县国土部门办理土地用途变更手续，按双评估价差缴纳土地出让收入。由此可知成都渝三峡油漆有限公司自主改造土地所需支付的土地成本=变更后土地评估值-变更前土地测算价值

变更前土地评估值参照确定为 19,826,319.48 元（详见《第三节 土地使用权评估技术说明及示例》）。变更后土地测算价值按市场法进行测算。

市场比较法

① 测算思路

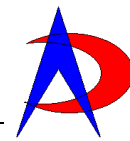
市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或价值相同的宗地买卖案例与待估宗地之间加以对照比较，就两者之间在影响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别进行修正，求取待估宗地在基准日地价的方法。

② 基本公式

单位地价 = 样本地价 × 情况修正 × 期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

③ 地价测算

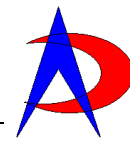
根据国土资源部的有关规定，国有土地使用权划拨一般应采用拍卖、挂牌划拨方式。通过市场调查分析及查询中国土地市场网，收集到成都市龙泉驿区国土资源和房屋管理局近期已拍卖出的宗地信息，从中选出与待估宗地用途相同、交易类型相同、为正常交易或可修正为正常交易、与待估土地所处的区域特性及宗地的个别条件相似、交易时间与待估土地的基准日接近的 3 个交易案例作为比较实例，各比较实例的基本情况如下：



| 因素 | | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 估价对象 |
|----------------------------|----------|------------------------|-------------------------|-----------------------|--------------------|
| 宗地位置 | | 龙泉驿区皇冠湖以北片区滨河路以西、纵三路以东 | 龙泉驿区皇冠湖以北片区车城大道以东、滨河路以北 | 龙泉驿区位于洛带镇江西堰街以东、闽西路以北 | 龙泉驿区西河镇成洛路以北、跃进路以东 |
| 位置 | | 成都龙泉驿 | 成都龙泉驿 | 成都龙泉驿 | 成都龙泉驿 |
| 交易日期 | | 2018/11/8 | 2018/11/8 | 2018/7/5 | —— |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | |
| 交易类型 | | 招拍挂 | 招拍挂 | 招拍挂 | |
| 土地用途 | | 其他普通商品住房用地 | 其他普通商品住房用地 | 其他普通商品住房用地 | 商住用地 |
| 土地使用年期 | | 住宅 70 年期 | 住宅 70 年期 | 住宅 70 年期 | 70.00 |
| 土地级别 | | 三级 | 三级 | 四级 | 四级 |
| 土地使用权类型 | | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 地面价交易价格(元/m ²) | | 6,988.10 | 6,379.45 | 6,654.45 | —— |
| 容积率 | | 1.97 | 2.5 | 1.5 | 2.50 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 繁华度较高 | 繁华度较高 | 繁华度一般 | 繁华度一般 |
| | 交通便捷度 | 交通条件便捷 | 交通条件便捷 | 交通条件较便捷 | 交通条件便捷 |
| | 基础设施状况 | 水、电、气通讯等基础设施齐全 | 水、电、气通讯等基础设施齐全 | 水、电、气通讯等基础设施齐全 | 水、电、气通讯等基础设施齐全 |
| | 公用设施完备度 | 公共配套完善 | 公共配套完善 | 公共配套完善 | 公共配套完善 |
| | 环境质量优劣度 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 轻度污染 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 166680.49 | 199315.08 | 35049.13 | 39333.53 |
| | 宗地形状 | 宗地形状规则,对布局利用影响较小 | 宗地形状规则,对布局利用影响较小 | 宗地形状规则,对布局利用影响较小 | 宗地形状规则,对布局利用影响较小 |
| | 地形地势 | 平坦,对规划利用影响小 | 平坦,对规划利用影响小 | 平坦,对规划利用影响小 | 平坦,对规划利用影响小 |
| | 地质条件 | 良好 | 良好 | 良好 | 良好 |
| | 毗邻土地利用类型 | 普通住宅区 | 普通住宅区 | 普通住宅区 | 工业区 |
| | 开发程度 | 红线外"六通",红线内场地平整 | 红线外"六通",红线内场地平整 | 红线外"六通",红线内场地平整 | 红线外"六通",红线内场地平整 |

④统一价格基础

宗地之间的价格比较应是在同一价格基础上进行的,因此我们应统一比较实例与委估对象的价格基础,主要包括统一面积单位、货币单位、价格内涵等。比较实例与委估对象面积单位、货币单位均一致,本次采用土地成交单价进行



测算。

⑤比较因素条件指数表的编制

A、交易期日指数的确定

根据全国城市地价动态监测系统公布的成都住宅用地地价环比增长水平，作为编制地价指数的数据基础。

| 年度 | 住宅环比增长率 |
|----------|---------|
| 2017年4季度 | 3.83% |
| 2018年1季度 | 2.28% |
| 2018年2季度 | 1.97% |
| 2018年3季度 | -1.65% |
| 2018年4季度 | -4.76% |
| 2019年1季度 | 1.97% |

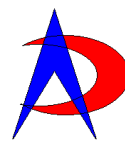
比较实例 A、B、C 交易期日分别为 2018/11/8、2018/11/8、2018/7/5，本次基准日为 2019 年 5 月 31 日，2019 年 2 季度的环比增长水平尚未公布，参照 2019 年 1 季度的进行修正，故交易期日修正指数如下：

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 待估宗地 |
|------|-----------|-----------|----------|-----------|
| 交易时间 | 2018/11/8 | 2018/11/8 | 2018/7/5 | 2019/5/31 |
| 地价水平 | 101.97 | 101.97 | 97.12 | 101.97 |
| 修正指数 | 100.00 | 100.00 | 95.24 | 100 |

B、交易情况指数的确定

交易情况分为正常交易和不正常交易，本次因股权转让而测算土地市场价格，其交易情况为正常交易，比较实例 A、B、C 均为拍卖出让，根据评估人员调查掌握的情况可知，均为正常交易，故以委估对象交易情况指数为 100，则比较实例 A、B、C 交易情况指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 交易情况 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | -- -- |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |



C、交易类型指数的确定

比较实例均为拍卖出让，价值内涵均体现为市场价值，故以委估对象交易类型指数为 100，则比较实例 A、B、C 交易类型指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|------|-------|-------|-------|------|
| 交易类型 | 拍卖出让 | 拍卖出让 | 拍卖出让 | —— |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

D、土地用途指数的确定

委估对象土地用途设定为商住用地，各比较实例土地用途均为住宅用地（兼配套商业），用途相同，不作修正。本次以委估对象土地用途指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地用途指数均为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|------|--------|--------|------------|------|
| 土地用途 | 城镇住宅用地 | 城镇住宅用地 | 其他普通商品住房用地 | 商住用地 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

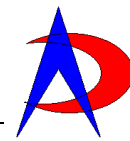
E、土地使用年限指数的确定

同一宗地使用年限不同，其地价将会不同，且土地使用年限越长，其土地收益期限就越长，地价就越高。比较案例使用年限均为住宅 70 年，委估对象设定出让年限为住宅 70 年，年期相同，无需修正。故本次以委估对象土地使用年限指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地使用年限指数均为 100。

| 因素 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|------------|---------|---------|---------|---------|
| 土地使用年期 | 住宅 70 年 | 住宅 70 年 | 住宅 70 年 | 住宅 70 年 |
| 土地使用年期修正系数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

F、土地使用权类型指数的确定

土地使用权类型分为出让和划拨。委估对象土地使用权类型为出让，比较实例 A、B、C 土地使用权类型均为出让，本次以委估对象土地使用权类型指数为 100，则比较实例 A、B、C 土地使用权类型指数均为 100。



| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|---------|-------|-------|-------|------|
| 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

G、土地级别指数的确定

土地级别不同，对地价的影响程度不同，每上升或下降一个级别，指数增加或减少 2%，比较实例土地级别修正指数如下：

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|------|--------|--------|--------|--------|
| 土地级别 | 住宅 3 级 | 住宅 3 级 | 住宅 4 级 | 住宅 4 级 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 100 | 100 |

H、容积率修正系数的确定

容积率不同，对地价的影响成不同，参照成都市公布的住宅用地容积率修正系数表，确定容积率修正系数如下：

成都市住宅用地容积率修正系数表

表 2-11-2 成都市中心城区住宅用地容积率修正系数表

| | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| 容积率 | ≤1.2 | 1.5 | 1.8 | 2.1 | 2.4 | 2.7 | 3 | 3.3 | 3.6 |
| 修正系数 | 0.80 | 0.82 | 0.84 | 0.87 | 0.91 | 0.95 | 1.00 | 1.07 | 1.14 |
| 容积率 | 3.9 | 4.2 | 4.5 | 4.8 | 5.1 | 5.4 | 5.7 | ≥6.0 | |
| 修正系数 | 1.20 | 1.25 | 1.30 | 1.34 | 1.37 | 1.41 | 1.44 | 1.47 | |

备注：工业用地不作容积率修正，公共管理与公共服务用地容积率需符合规划设计条件。

| | 交易实例 A | 交易实例 B | 交易实例 C | 待估宗地 |
|-------|--------|--------|--------|--------|
| 容积率 | 1.97 | 2.5 | 1.5 | 2.5 |
| 容积率系数 | 0.8570 | 0.9233 | 0.8200 | 0.9233 |

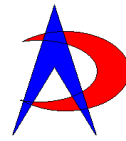
I、区域因素指数的确定

商业繁华度

商业繁华度分为高、较高、一般、较差、差五个级别，以委估对象为 100，每相差一个级别，相应修正指数 ±2。本次以委估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 产业聚集度修正指数如下：

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|-------|-------|-------|-------|-------|
| 商业繁华度 | 繁华度较高 | 繁华度较高 | 繁华度一般 | 繁华度一般 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 100 | 100 |

交通便捷度指数的确定



根据区域对外交通情况，对外交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较差、差五个等级，每相差一个级别，相应修正指数 ± 3 。委估对象临地铁口，交通便捷，本次以委估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 对外交通便利度修正指数如下：

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|---------|--------|--------|---------|--------|
| 对外交通便利度 | 交通条件便捷 | 交通条件便捷 | 交通条件较便捷 | 交通条件便捷 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 97 | 100 |

基础设施状况指数的确定

基础设施主要是指区域内为城市提供电力、水、能源、通信等基础设施。基础设施状况分为齐全、较齐全、一般、较差和差五个等级，每相差一个级别，相应修正指数 ± 2 。委估对象与比较实例 A、B、C 水、电、气通讯等基础设施齐全，情况一致，不作修正。本次以委估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 基础设施状况修正指数为 100。

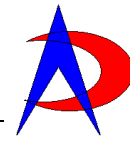
公用设施状况指数的确定

公用设施主要是指区域内的学校、医院等设施。公用设施状况分为完善、较完善、一般、较差和差五个等级，每相差一个级别，相应修正指数 ± 2 。委估对象与比较实例 A、B、C 均为各项设施完善度，情况一致，不作修正。本次以委估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 基础设施状况修正指数为 100。

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|--------|--------|--------|--------|--------|
| 基础设施状况 | 各项设施完善 | 各项设施完善 | 各项设施完善 | 各项设施完善 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

环境质量优劣状况指数的确定

区域环境质量是通过综合评定得分，以优劣程度来表示的，分为无污染、轻度污染、重度污染三个级别，每相差一个级别，相应修正指数 ± 2 。委估对象环



境轻度污染，比较实例环境状况无污染，本次以委估对象指数为 100，则比较实例 A、B、C 环境质量优劣状况修正指数如下：

| 项目 | 比较实例A | 比较实例B | 比较实例C | 委估对象 |
|----------|-------|-------|-------|------|
| 环境质量优劣状况 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 轻度污染 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 102 | 100 |

J、个别因素指数的确定

宗地面积指数的确定

根据宗地面积的对土地利用的影响，将宗地面积分为面积（m²）分为小于 3000、3000（含）-8000、8000（含）-3 万、3 万（含）-6 万、6 万（含）以上五个级别，每相差一个级别，相应修正 ± 2%。以委估对象土地面积指数为 100，比较实例 A、B、C 土地面积指数分别为如下：

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|------|-----------|-----------|----------|----------|
| 土地面积 | 166680.49 | 199315.08 | 35049.13 | 54617.96 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 100 | 100 |

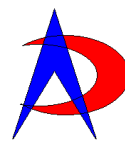
宗地形状指数的确定

土地形状分为规则多边形、较规则多边形和不规则多边形三个等级，由于土地形状对土地开发利用影响较大，每相差一个级别相应修正 ± 3%。委估对象与比较实例 A、B、C 均为规则多边形。以委估对象宗地形状指数为 100，比较案例 A、B、C 宗地形状指数均为 100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|------|--------|--------|--------|-------|
| 土地形状 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 | 规则多边形 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

地形、地势条件指数的确定

宗地地形条件分为地形条件地形平坦、较平坦、一般、有坡度、有极大坡度，每相差一个级别，相应修正 ± 2%，以委估对象宗地地形、地势条件指数为 100，比较案例 A、B、C 宗地地形、地势条件指数修正如下：



| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|---------|--------|--------|--------|------|
| 土地、地势条件 | 平坦 | 平坦 | 平坦 | 平坦 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

地质条件

宗地地质条件分为良好、不易发区、低易发区、中易发区、高易发区五个等级，每相差一个级别，相应修正 $\pm 2\%$ 。比较实例 A、B、C 地质条件均为良好。以委估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 地质条件指数为 100、100、100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|------|---------|---------|---------|---------|
| 地质条件 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 | 地质条件力良好 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

毗邻土地利用类型

根据毗邻土地利用类型，将其划分为：科研办公区、高档住宅区、普通住宅区、未开发农地、工业区五个级别，每相差一个级别，相应修正 $\pm 1\%$ 。以委估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 城市规划修正指数均为 100。

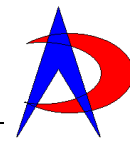
| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|------|--------|--------|--------|------|
| 城市规划 | 普通住宅区 | 普通住宅区 | 普通住宅区 | 工业区 |
| 修正指数 | 102 | 102 | 102 | 100 |

宗地开发程度指数的确定

宗地开发程度对宗地的地价影响较大，每增加或减少一项，相应修正 $\pm 1\%$ 。委估对象设定的开发程度为红线外“六通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气，红线内“场地平整”；比较实例 A、B、C 均为红线外“六通”，红线内场平。以委估对象指数为 100，故比较实例 A、B、C 开发程度修正指数均为 100。

| 项目 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 委估对象 |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 开发程度 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 | 红线外"六通", 红线内场地平整 |
| 修正指数 | 100 | 100 | 100 | 100 |

K、编制比较因素条件指数表



根据以上比较因素条件指数的取值说明，编制《比较因素条件指数表》，详见下表。

比较因素条件指数表

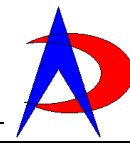
| 因素 | | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C | 估价对象 |
|---------|----------|--------|--------|--------|------|
| 地价指数 | | 100.00 | 100.00 | 95.24 | 100 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易类型 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地用途 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用年期 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地使用权类型 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 土地级别 | | 102 | 102 | 100 | 100 |
| 容积率 | | 92.82 | 100.00 | 88.81 | 100 |
| 区域因素 | 商业繁华度 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| | 交通便捷度 | 100 | 100 | 97 | 100 |
| | 基础设施状况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公用设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境质量优劣度 | 102 | 102 | 102 | 100 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 102 | 102 | 100 | 100 |
| | 宗地形状 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 地形地势 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 地质条件 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 毗邻土地利用类型 | 102 | 102 | 102 | 100 |
| | 开发程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |

L、因素修正

在比较因素条件指数表的基础上，进行比较实例基准日修正、交易情况修正、因素修正及年期修正等，即将委估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，详见下表：

因素修正表

| 因素 | 比较实例 A | 比较实例 B | 比较实例 C |
|---------|--------|--------|--------|
| 地价指数 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0500 |
| 交易情况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 交易类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地用途 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用年期 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地使用权类型 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 土地级别 | 0.9804 | 0.9804 | 1.0000 |
| 容积率 | 1.0774 | 1.0000 | 1.1260 |



| | | | | |
|------------------------------|----------|---------|---------|---------|
| 区域因素 | 商业繁华度 | 0.9804 | 0.9804 | 1.0000 |
| | 交通便捷度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0309 |
| | 基础设施状况 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 公用设施完备度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 环境质量优劣度 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| 个别因素 | 宗地面积 | 0.9804 | 0.9804 | 1.0000 |
| | 宗地形状 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 地形地势 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 地质条件 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| | 毗邻土地利用类型 | 0.9804 | 0.9804 | 0.9804 |
| | 开发程度 | 1.0000 | 1.0000 | 1.0000 |
| 修正系数 | | 0.9759 | 0.9058 | 1.1715 |
| 比较案例地价 (元/m ²) | | 6988.10 | 6379.45 | 6654.45 |
| 比准地价 (元/m ²) | | 6819.69 | 5778.51 | 7795.69 |
| 市场比较法最终价格(元/m ²) | | 6798.00 | | |

M、计算委估对象地价

在确定市场比较法结果时，我们根据可比实例情况，并参照此次估价目的、委估对象所在区域地价水平、评估人员经验等综合决定测算结果。根据以上计算，经过比较分析，以三个单位地价的比准价格的算术平均值作为委估对象的地价测算价值。则：

$$\text{单位比准地价} = (6819.69 + 5778.51 + 7795.69) \div 3$$

$$\approx 6798.00 \text{ (元/平方米)}$$

土地面积：39333.53 平方米

则改变土地性质后土地测算单价为 $39333.53 \times 6798 = 267,389,336.94$ 元。

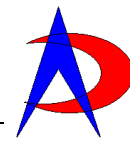
则土地尚需支付成本 = $267,389,336.94 - 19,826,319.48 = 247,563,017.46$ 元。

(2) 求取房屋建造成本

房屋建造成本 = 建设工程其它费用 + 建安工程费用 + 不可预见费

① 求取建安工程费用：

根据《成都市工程造价信息》并结合合同类型房地产开发资料确定建造成本，项目单方建造成本为 1850.00 元/平方米。



故：建安工程费结果如下：

| 项目 | 建筑面积 (m ²) | 建安单价(元/m ²) | 合计 (元) |
|-----------|------------------------|-------------------------|----------------|
| 住宅 | 91,956.10 | 1,850.00 | 170,118,785.00 |
| 商业 | 5,869.54 | 1,850.00 | 10,858,649.00 |
| 车库(1180个) | 35,400.00 | 1,850.00 | 65,490,000.00 |
| 配套不可售 | 508.19 | 1,850.00 | 940,151.50 |
| 合计 | 133,733.83 | | 247,407,585.50 |

②求取建设工程其它费用：

依据各项规费及相关文件确定该项目建设的其它费用。

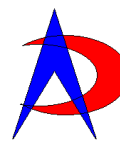
详见下表：

| 序号 | 名称 | 取费基数 | 取费比例% | 文件号 |
|----|-------------|------------------|--------|-----------------------|
| 一、 | 前期工程费用 | | | |
| 1 | 工程勘察设计费 | 建安投资总额 | 2.75% | 计价格[2002]10号 |
| 2 | 工程造价咨询服务费 | 建安投资总额 | 0.44% | 川价发(2008)141号 |
| 3 | 工程招标代理服务费 | 建安投资总额 | 0.15% | 计价格[2002]1980号 |
| 4 | 建设项目前期工作咨询费 | 建安投资总额 | 0.36% | 计价格[1999]1283号 |
| 5 | 建设项目环境影响咨询费 | 建安投资总额 | 0.08% | 计价格[2002]125号 |
| 6 | 建设单位管理费 | 建安投资总额 | 1.16% | 财建[2016]504号 |
| 7 | 工程建设监理费 | 建安投资总额 | 1.88% | 川价函[2007]169号 |
| | 小计 | 百分比% | 6.82 | |
| 二、 | 按面积计算的费用 | | | |
| 1 | 城市建设配套费 | 按建筑面积计算 | 220.00 | 成发改收费(2013)21号 |
| 2 | 白蚁防治服务费 | 按建筑面积计算 | 1.50 | 2013成都市建设项目行政事业性收费标准 |
| 3 | 施工图设计审查费 | 建安投资总额 | 1.80 | 川发改价格[2011]323号 |
| | 小计 | 元/m ² | 223.30 | |
| 三、 | 土地环境治理费 | | | 按市场询价金额7,865,000.00确定 |

故：建设工程其它费用为：

| 建安工程费 (元) | 费率 (%) | 总建筑面积 (m ²) | 建设工程其他费用 (元/m ²) | 合计 (元) |
|----------------|--------|-------------------------|------------------------------|---------------|
| 247,407,585.50 | 6.82 | 133,733.83 | 223.3 | 54,600,961.57 |

③求取不可预见费



不可预见费取建设工程其他费和建安工程费的 5%。

故：不可预见费结果如下：

| | | |
|----------------|-----------|---------------|
| 建设工程其他费和建安费 | 不可预见费(5%) | 合计(元) |
| 302,008,547.07 | 5% | 15,100,427.35 |

④求取各类房屋建造成本

房屋建造成本=建设工程其它费用+建安工程费用+不可预见费

$$= 317,108,974.42 \text{ 元}$$

(3) 开发间接费

对于开发间接用，以土地成本、前期费用及建安成本的 2% 计算，则：

开发间接费=584,498,311.36×2%

$$=8,767,474.67 \text{ 元}$$

(4) 管理费用

对于管理费用，评估人员根据房地产行业管理费用占总销售收入的比率，结合行业平均标准确定该项目的管理费用总额为营业收入的 3.69%。评估人员通过同花顺 iFind 资讯查询的房地产上市公司 2014 年至 2018 年管理费用率情况如下表：

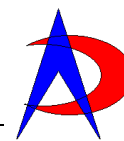
| 板块名称 | 管理费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2014 年报 [单位]% | 管理费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2015 年报 [单位]% | 管理费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2016 年报 [单位]% | 管理费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2017 年报 [单位]% | 管理费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2018 年报 [单位]% | 平均费率 |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| 房地产开发 | 3.7442 | 3.6579 | 3.3502 | 4.0150 | 3.6817 | 3.69% |

则管理费用为：

| | | |
|-------------|------------------|---------------|
| 房地产业管理费率(%) | 总开发价值(元)(不含税) | 管理费(元) |
| 3.69 | 1,255,005,587.05 | 46,309,706.16 |

(5) 销售费用

对销售费用，评估人员根据房地产行业销售费用占总销售收入的比率，结合行业平均标准确定该项目的营业费用为营业收入的 2.94%，评估人员通过同花顺 iFind 资讯查询的房地产上市公司 2014 年至 2018 年营业费用率情况如下表：



| 板块名称 | 销售费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2014 年报 [单位]% | 销售费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2015 年报 [单位]% | 销售费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2016 年报 [单位]% | 销售费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2017 年报 [单位]% | 销售费用 / 营业总收入(整体法) [报告期] 2018 年报 [单位]% | 平均费率 |
|-------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------|
| 房地产开发 | 3.1714 | 2.8826 | 2.6067 | 2.9090 | 3.1389 | 2.94% |

则销售费用为：

| 房地产业销售费率 (%) | 总开发价值 (元) (不含税) | 销售费 (元) |
|--------------|------------------|---------------|
| 2.94 | 1,255,005,587.05 | 36,897,164.26 |

(6) 投资利息

投资利息以土地价款、前期工程费用、建造成本及管理费用等全部预付资本为基数，利率取 1-5 年期银行贷款利率，其计算公式为：

投资利息=相对应的预付资本 × $[(1+4.75\%)^n - 1]$ ，其中 n 为计息期。

① 土地成本利息

土地成本计息期为 2.5 年。

$$\begin{aligned} \text{土地成本利息} &= B1 \times [(1+4.75\%)^{2.5} - 1] \\ &= 32,892,568.76 \end{aligned}$$

② 建设工程其它费用利息

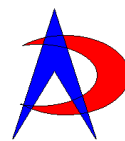
根据确定的土地最佳利用方式，设定前期工程费用（包括报建、设计、勘察等）在建设准备期均匀投入，故其计息期为 $0.25+2=2.25$ 年。则建设工程其它费用利息为：

| 建设工程其他费 (元) | 利率 | 建设工程其他费利息合计 (元) |
|---------------|-------|-----------------|
| 54,600,961.57 | 4.75% | 6,009,398.25 |

③ 建安工程费用利息

设定建安工程费用在建设期内均匀投入，故其计息期为 1 年，则建安工程费用利息为：

| 建安工程费 (元) | 利率 | 建安费利息合计 (元) |
|----------------|-------|---------------|
| 247,407,585.50 | 4.75% | 11,751,860.31 |



④不可预见费利息

设定不可预见费在建设期内均匀投入，故其计息期为 1 年，则不可预见费利息为：

| 不可预见费（元） | 利率 | 不可预见费利息合计（元） |
|---------------|-------|--------------|
| 15,100,427.35 | 4.75% | 717,270.30 |

⑤开发间接费利息

设定开发间接费贯穿建设工程的全过程，故其计息期为 $=2.5 \div 2=1.25$ 年，则开发间接费利息为：

| 开发间接费（元） | 利率 | 开发间接费利息合计（元） |
|--------------|-------|--------------|
| 8,767,474.67 | 4.75% | 523,623.73 |

⑥管理费用利息

根据确定的土地最佳利用方式，管理费用贯穿建设工程的全过程，故其计息期为 $=2.5 \div 2=1.25$ 年，则管理费用利息为：

| 管理费（元） | 利率 | 管理费利息合计（元） |
|---------------|-------|--------------|
| 46,309,706.16 | 4.75% | 2,765,774.84 |

⑦销售费用利息

根据确定的土地最佳利用方式，销售费用按建设期均匀发生计算，故其计息期为 $=2 \div 2=1$ 年，则销售费用利息为：

| 销售费（元） | 利率 | 销售费利息合计（元） |
|---------------|-------|--------------|
| 36,897,164.26 | 4.75% | 1,752,615.30 |

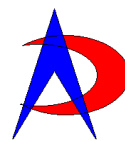
⑨投资利息合计

投资利息 =56,413,111.49 元。

(7) 销售税金

包含增值税及附加，按税法规定取值，则销售税金为：

| 项目 | 不含税房地产总价值（元） | 费率 | 合计（元） |
|--------|------------------|-------|---------------|
| 增值税 | 1,255,117,387.81 | 5.00% | 62,750,279.35 |
| 城建税 | | 7.00% | 4,392,519.56 |
| 教育附加 | | 3.00% | 1,882,508.38 |
| 地方教育附加 | | 2.00% | 1,255,005.59 |
| 合计 | | | 7,530,033.53 |



(8) 尚需支付的成本

对于开发成本，尚需支付成本等于预计总成本费用扣除账面累计已发生的成本费用。本次根据拟开发项目物业类型、开发项目所在地区的差异，分别从土地费用、开发前期费、基础设施、配套设施费、建安费用、开发间接费以及资本化利息等方面估算，并结合项目规划和测算确定开发项目的总成本。进而确定开发项目未来尚需支付的成本总额。

| 费用类型 | 总成本 | 普通住宅 | 商业 | 车库 | 合计 |
|--------|----------------|----------------|---------------|----------------|----------------|
| 建筑面积 | | 91,956.10 | 5,869.54 | 35,400.00 | 133,225.64 |
| 土地费用 | 267,389,336.94 | 251,345,972.35 | 16,043,364.59 | | 267,389,336.94 |
| 开发前期费用 | 54,600,961.57 | 37,687,126.01 | 2,405,561.93 | 14,508,273.63 | 54,600,961.57 |
| 建安费用 | 262,508,012.85 | 181,190,445.63 | 11,565,350.95 | 69,752,216.28 | 262,508,012.86 |
| 开发间接费 | 8,767,474.67 | 6,051,558.68 | 386,269.81 | 2,329,646.18 | 8,767,474.67 |
| 资本化利息 | 56,413,111.49 | 38,937,923.07 | 2,485,400.07 | 14,989,788.35 | 56,413,111.49 |
| 小计 | 649,678,897.52 | 515,213,025.74 | 32,885,947.35 | 101,579,924.44 | 649,678,897.53 |

(9) 土地增值税

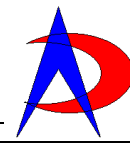
根据国家土地增值税征收及清算的有关规定，本次对于土地增值税按各物业形态收入扣除税法规定的相关成本费用后的增值额预测各期需缴纳的土地增值税，具体公式：

应缴纳的土地增值税 = (转让房地产总收入 - 房地产扣除项目金额 - 财政部规定的其他扣除项目) × 土地增值税税率 - 房地产扣除项目金额 × 速算扣除系数

房地产扣除项目金额 = 取得土地使用权支付的金额 + 房地产开发成本 + 房地产开发费用 + 转让房地产开发有关税金

住宅土地增值税计算表

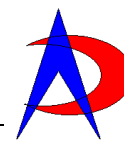
| 项目 | 公式 | 金额 |
|-----------------------|-------------|-----------------------|
| (一) 未售房屋转让房地产总收入(不含税) | | 1,063,187,670.48 |
| (二) 房地产扣除项目金额 | =1+2+3+4+5 | 625,536,759.49 |
| 1、土地成本 | 包含在结转的开发成本中 | 251,345,972.35 |
| 其中、取得土地使用权支付的金额 | | 0.00 |
| 土地征用及拆迁补偿费 | | |



| | | |
|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 2、房地产开发成本 | | 224,929,130.32 |
| 其中：前期工程费 | | 37,687,126.01 |
| 建设安装工程费 | | 181,190,445.63 |
| 基础配套费 | | 0.00 |
| 配套费 | | 0.00 |
| 开发间接费 | | 6,051,558.68 |
| 3、房地产开发费用 | | 47,627,510.26 |
| 其中：利息支出 | 已包含在结转的开发成本中 | 23,813,755.13 |
| 其他房地产开发费用 | 房地产开发成本与取得土地使用权金额之和 5% | 23,813,755.13 |
| 4、转让房地产开发有关税金 | | 6,379,126.03 |
| 增值税 | 5% | 53,159,383.52 |
| 城建税 | 7% | 3,721,156.85 |
| 教育附加 | 3% | 1,594,781.51 |
| 地方教育附加 | 2% | 1,063,187.67 |
| 5、财政部规定的其他扣除项目 | = (1+2) × 20% | 95,255,020.53 |
| (三) 增值额 | = (一) - (二) | 437,650,910.99 |
| (四) 增值额扣除项目金额之比 | = (三) ÷ (二) | 70% |
| (五) 适用税率 (%) | 40% | 40% |
| (六) 速算扣除系数 (%) | 5% | 5% |
| (七) 应纳土地增值税税额 | = (三) × 适用税率 (%) | 143,783,526.42 |

商业及车库土地增值税计算表

| 项 目 | 公 式 | 金 额 |
|------------------------|------------------------|-----------------------|
| (一) 未售房屋转让房地产总收入 (不含税) | | 191,817,916.57 |
| (二) 房地产扣除项目金额 | =1+2+3+4+5 | 153,238,795.88 |
| 1、土地成本 | 包含在结转的开发成本中 | 16,043,364.59 |
| 其中：取得土地使用权支付的金额 | | 0.00 |
| 土地征用及拆迁补偿费 | | |
| 2、房地产开发成本 | | 100,947,318.78 |
| 其中：前期工程费 | | 16,913,835.56 |
| 建设安装工程费 | | 81,317,567.23 |
| 基础配套费 | | 0.00 |
| 配套费 | | |
| 开发间接费 | | 2,715,915.99 |
| 3、房地产开发费用 | | 11,699,068.34 |
| 其中：利息支出 | 已包含在结转的开发成本中 | 5,849,534.17 |
| 其他房地产开发费用 | 房地产开发成本与取得土地使用权金额之和 5% | 5,849,534.17 |
| 4、转让房地产开发有关税金 | | 1,150,907.50 |
| 增值税 | 5% | 9,590,895.83 |
| 城建税 | 7% | 671,362.71 |
| 教育附加 | 3% | 287,726.87 |



| | | |
|-----------------|--------------------------------|---------------|
| 地方教育附加 | 2% | 191,817.92 |
| 5、财政部规定的其他扣除项目 | $= (1+2) \times 20\%$ | 23,398,136.67 |
| (三) 增值额 | $= (一) - (二)$ | 38,579,120.69 |
| (四) 增值额扣除项目金额之比 | $= (三) \div (二)$ | 25% |
| (五) 适用税率(%) | 30% | 30% |
| (六) 速算扣除系数(%) | 0% | 0% |
| (七) 应纳土地增值税税额 | $= (三) \times \text{适用税率}(\%)$ | 11,573,736.21 |

3、企业所得税

评估人员根据房地产公司适用的企业所得税率，按 25% 计算项目的所得税费用。

(六) 扣除适当利润和利息

(1) 扣除适当利润

根据同花顺 iFind 资讯的统计数据，同规模的房地产开发企业 2015 年至 2017 年的企业绩效评价标准值如下表：

| 项 目 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 平均值 |
|------------|--------|--------|--------|-------|
| 成本费用利润率(%) | 10.00 | 14.70 | 12.00 | 12.23 |

由于润田房地产公司在建项目主要业态为办公、商业、车库，剩余未售业态主要为办公、商业、车库，评估人员参考行业平均成本费用利润率标准及润田房地产公司的实际情况，确定在建项目利润扣除的成本费用利润率为 12.23%。

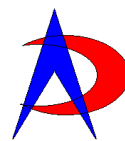
开发商后续净利润 = (尚需支付成本 + 在建开发项目总值) × 成本费用利润率 × (1 - 所得税率)

假定后续支付成本在预测期内均匀投入，其资金实际占用时间为 1/2，因此，本次测算按未来尚需支付成本的 1/2 确定未售部分利润扣除如下：

扣除的适当利润 = (尚需支付成本 / 2 + 在建开发项目总值) × 成本费用利润率 × (1 - 所得税率)

根据向企业了解的开发建设情况、销售计划以及项目目前销售、开发情况、回款进度，预计未售部分存货正常情况下的销售周期。

扣除的适当利润 = (尚需支付成本 / 2 + 开发项目总值) × 成本费用利润率 × 销售周期 × (1 - 所得税率)



(2) 扣除后续机会成本利息

根据贷款基准利率 4.75% 确定为机会成本利息率，具体如下：

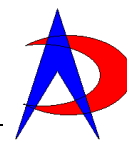
开发商后续机会成本利息 = (尚需支付成本 / 2 + 在建开发项目总值) × 利息率 × 销售周期 × (1 - 所得税率)

机会成本利息已单独核算，此处不再考虑。

五、 测算结论

经上述测算，确定成都渝三峡油漆有限公司在改变土地性质且自主改造条件下土地测算价值为 214,557,163.91 元。

| 序号 | 项目 | 公式 | 金额 |
|-----|------------------------|----------------------------------------------|------------------|
| 1 | 可售面积 (m ²) | 总的-已结转 | 133,225.64 |
| 2 | 收入 (不含税价) | 总的-已结转 | 1,255,005,587.05 |
| 3 | 销售税金合计 | 住宅+商业-已结转 | 7,530,033.52 |
| 3.1 | 实际已支付的销售税金 | | |
| 3.2 | 尚需支付的销售税金 | | 7,530,033.52 |
| 4 | 销售费用合计 | 4 = 收入 × 2.94% - 已结转 | 36,897,164.26 |
| 4.1 | 实际已支付的销售费用 | | |
| 4.2 | 尚需支付销售费用 | | 36,897,164.26 |
| 5 | 管理费用合计 | 5 = 收入 × 3.69% - 已结转 | 46,309,706.16 |
| 5.1 | 实际已支付的管理费用 | | - |
| 5.2 | 尚需支付的管理费用 | | 46,309,706.16 |
| 6 | 财务费用合计 | | 56,413,111.49 |
| 6.1 | 实际支付财务费用 | | |
| 6.2 | 尚需支付财务费用 | | 56,413,111.49 |
| 7 | 成本合计 | 总成本-已结转 | 593,265,786.03 |
| 7.1 | 实际已支付的成本 | | 19,826,319.48 |
| 7.2 | 尚需支付的成本 | | 573,439,466.6 |
| 8 | 土地增值税 | | 155,357,262.63 |
| 9 | 利润总额 | 9 = 2 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 8 | 359,232,522.96 |
| 10 | 应扣除企业所得税 | 10 = 项目利润总额 * 25% | 89,808,130.74 |
| 11 | 净利润 | 11 = 9 - 10 | 269,424,392.22 |
| 12 | 应扣除适当利润 | 12 = 11 × 适当比率 | 74,693,547.74 |
| 13 | 评估值 | 13 = 2 - 3.2 - 4.2 - 5.2 - 7.2 - 8 - 10 - 12 | 214,557,163.91 |



第五章 收益法评估技术说明

一、评估对象

本次评估对象为成都渝三峡油漆有限公司（以下简称“成都渝三峡”）股东全部权益价值。

二、收益法的应用简介

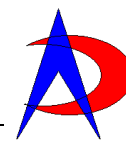
（一）收益法的定义和原理

收益现值法是指通过测算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，确定被评估资产价格的资产评估方法。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径来判断和估算资产价值。该思路认为，任何一个理智的投资者在购置或投资于某一资产时，所愿意支付或投资的货币数额不会高于所购置或投资的资产在未来能给其带来的回报，即收益额。收益法利用投资回报和收益折现等技术手段，把评估对象的预期产出能力和获利能力作为评估标的来估测评估对象的价值。根据评估对象的预期收益来评估其价值，容易被资产业务各方所接受。从理论上讲，收益法是资产评估中较为科学合理的评估方法之一。

（二）收益法的应用前提

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- 1、评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- 3、评估对象预期获利年限可以预测；



4、具有持续盈利能力。

(三) 收益法评估企业价值的科学性、合理性

运用收益法对企业资产进行评估时，强调的是企业的收益能力，而不是企业的变现能力。用这种方法评估出来的资产价值能反映企业整体的盈利能力。企业整体资产的评估与构成企业的各个单项资产的评估值简单加和是有区别的，企业价值评估是以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险进行的评估。

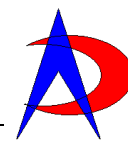
企业整体资产是一种特殊的商品，它的价值不是由该资产投入的价值来决定，而是由它产出的价值决定的，即企业的盈利能力。成都渝三峡是涂料生产企业，公司经营稳定，已实现多年连续盈利。成都渝三峡具有独立的盈利能力，未来预期收益可以预测，取得预期收益所承担的风险也可以预测并可以量化，其预期获利年限可以预测，符合收益法适用的前提条件。

三、评估方法简介

1、评估思路

收益法中常用的方法未来收益折现法。

未来收益折现法，又称收益还原法，是通过估算被评估企业将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值。其估算模型常采用分段法将持续经营企业的收益预测分为前段和后段，对于前段企业的预期收益采取逐年预测，折现累加的方法；而对于后段企业的预期收益则针对企业的具体情况假设它按某一规律变化，并按企业收益变化规律，对企业后段预期收益进行还原及折现处理。将企业前后两段预期收益的现值加在一起便构成了整体企业的收益现值。同时，对企业的溢余资产、非经营性资产、负债进行分析后对企业价值进行调整。



未来收益折现法通常有两种测算模型，即企业自由现金流模型和股权自由现金流模型。

结合本次评估目的和被评估企业经营特点，本次评估选用企业自由现金流模型进行测算。

2、评估模型

整体资产价值 = 经营性资产价值 + 非经营性资产及负债净值价值 + 溢余资产价值

股东全部权益价值 = 整体资产价值 - 付息债务价值

经营性资产价值公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{F_t}{(1+r)^t} + \frac{F_n}{r \times (1+r)^n}$$

其中：P 为企业整体价值

F_t 为第 t 年的企业自由现金流量

F_n 为 t 年后企业自由现金流量

n 为年期

r 为折现率

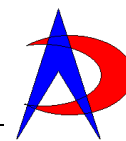
(1) 企业自由现金流量

根据本次选取的评估模型，企业自由现金流量是营业活动产生的税后现金流量。

企业自由现金流量 = 净利润 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 新增营运资金 + 税后的付息债务利息

(2) 收益期限的确定

本次评估采用分段法对成都渝三峡的现金流进行预测，即将成都渝三峡未来现金流分为明确预测期的现金流和明确预测期之后的现金流。成都渝三峡的营业执照和公司章程对经营期限没有规定，同时涂料制造行业有较大的



发展前景，因此成都渝三峡具备持续经营能力。基于上述原因，本次评估我们采用永续的方式对未来收益进行预测，即预测期为持续经营假设前提下的无限经营年期。根据评估基准日以及企业的收入、各项成本费用、税金等的稳定情况，明确的预测期确定为 2019 年 6 月至 2023 年 12 月。

(3) 折现率的选取

本次评估折现率采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算。即：

$$WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

Rd：公司债务资本成本

E/(D+E)：股东全部权益占付息债务与股东全部权益总和的比例

D/(D+E)：付息债务占付息债务与股东全部权益总和比例

T：企业所得税税率

Re：公司权益资本成本

其中：Re 公式为 $Re = Rf + MRP \times \beta + \varepsilon$

式中：

Rf：无风险收益率

MRP：市场风险溢价

β ：权益系统风险

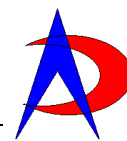
ε ：企业特有风险收益率

(4) 溢余资产价值的确定

主要为公司超额持有的现金及现金等价物，经分析后确定。

(5) 非经营性资产及负债净值价值

主要为与公司生产经营活动无直接关系的资产及负债，经分析后确定。



四、收益预测的假设条件

(一) 一般假设

1、本报告评估结论所依据、由成都渝三峡所提供的信息资料为可信的和准确的。

2、成都渝三峡持续经营，合法拥有、使用、处置资产并享有其收益的权利不受侵犯；除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规。

(二) 评估环境假设

1、评估对象所在地区的法律、法规、政策环境相对于评估基准日无重大变动。

2、评估对象所在地的社会经济环境、国际政治、市场环境相对于评估基准日无重大变动。

3、与评估对象有关的银行信贷利率、汇率、物价水平相对于评估基准日无重大变动。

(三) 预期经营假设

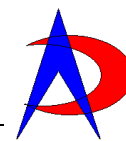
1、在未来可预见的时间内，成都渝三峡经营政策不作重大调整；在正常情况下预测的收入、成本及费用在未来经营中能如期实现。

2、在未来可预见的时间内，成都渝三峡经营范围、方式与现时方向保持一致，管理团队及员工保持稳定，持续有效地经营和管理公司的业务及资产。

3、在未来可预见的时间内，成都渝三峡有能力持续拥有或取得持续经营所需的资源或资产并获得收益。

4、成都渝三峡所处的法律环境、市场环境不影响企业持续经营，同时也承诺在目前所处的法律环境、市场环境中将持续经营。

5、评估范围以委托人和被评估单位提供的评估资料为准，未考虑所提供资料以外可能存在的或有资产及或有负债。



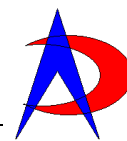
- 6、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。
- 7、资金的无风险报酬率保持为目前的水平。
- 8、收益的计算以会计年度为准，假设收入、成本、费用等均在年中进行折现。
- 9、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。
- 10、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

资产评估假设与评估结论密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况和企业的经营状况不同，其资产、负债的现行市场价值、重置成本支出、收益期所能产生的收入水平、需付出的成本、各种税费，所选用的利率、折现率和风险系数等都会不尽相同，并因此得出不同的评估结论。评估师认为，上述评估假设在评估基准日是合理的和必要的，并作为形成评估结论的基础。若上述假设条件在评估基准日不能成立或日后发生重大改变，将可能导致评估结论无法实现。

五、资产清查的过程与方法

- 1、指导企业相关人员准备历史及预测数据和相关资料。
- 2、初步审查被评估单位提供历史数据和预测表，并与财务报表及相关管理报表进行核对。
- 3、修改和完善历史数据并与相关部门人员进行交流，进一步完善历史数据及预测表，并向企业财务人员了解财务核算方法等。



4、对损益类项目的核实和了解:

(1) 对于收入的核实,了解申报数据的准确性、营业收入确定依据及其结构等。

(2) 成本及费用的核实和了解,根据历史数据和预测表了解主营成本及费用的构成项目。主要了解企业各项期间费用划分的原则、各类费用发生的规律、依据。

(3) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

5、根据资产负债具体情况,分析确定溢余资产、非经营资产及负债的价值。

6、进一步审核、修正预测数据。

7、确定股东全部权益价值。

六、影响企业经营的宏观、区域经济因素

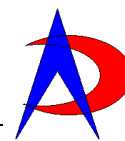
(一) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

1、国家经济形势及发展趋势

国家统计局公布的2019年一季度宏观经济数据显示,经初步核算,一季度国内生产总值(GDP)213433亿元,按可比价格计算,同比增长6.4%,与上年四季度持平,比上年同期和全年分别回落0.4和0.2个百分点。一季度中国经济仍旧延续了总体平稳、稳中有进的发展态势,积极因素逐渐增多,为全年经济稳定健康发展打下良好基础。

(1) “三驾马车”减速不改,积极因素显现

数据显示,2019年一季度,全国固定资产投资(不含农户)101871亿元,同比增长6.3%,增速比1-2月份加快0.2个百分点,比上年同期回落1.2个百分点。社会消费品零售总额97790亿元,同比增长8.3%,增速比1-2月份



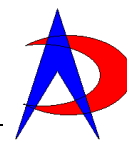
加快 0.1 个百分点，比上年同期回落 1.5 个百分点。货物进出口总额 70051 亿元，同比增长 3.7%，增速比 1-2 月份加快 3 个百分点。其中，出口 37674 亿元，增长 6.7%；进口 32377 亿元，增长 0.3%。尽管并未表明外贸数据的同比回落，但比对 2018 年一季度数据可见，相较于去年一季度同比增长 9.4%，2019 年一季度进出口数据回落幅度为 5.7 个百分点。投资稳步回升，高技术产业投资增长较快，同比增长 11.4%，增速比全部投资快 5.1 个百分点。市场销售增速上升，网上零售占比提高，实物商品网上零售额 17772 亿元，增长 21%，占社会消费品零售总额的比重为 18.2%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 6.0%，占进出口总额的比重为 59.6%，比上年同期提高 1.3 个百分点；规模以上工业企业实现出口交货值 27663 亿元，同比增长 4.8%。

（2）“两会”系列政策释放积极信号，消费者信心指数持续攀升

2019 年一季度，社会消费品零售总额为 97790 亿元，同比增长 8.3%，相较 2018 年年底略微回升。总体而言，第一季度消费回暖受以下两个主要利好因素的影响：第一，2019 年初的“两会”一系列政策释放积极信号——降税减费、保障就业、增加医疗养老保障、加大补贴力度，提振了消费信心。第二，2019 年初开始实施的个人所得税改革以及专项附加扣除方案均有效的增加了居民可支配收入，从而起到刺激消费的作用。消费者信心指数继 2018 年下半年持续攀升，于 2019 年 2 月达到 126 点，创历史新高。这与“两会”一系列减税降费、加大补贴、促进就业等改善民生的政策所释放出的积极信号密不可分。全社会固定资产投资名义增速回升，实际增速比去年有所增加。2019 年一季度全社会固定资产投资累计同比增长 6.3%，比 2018 年全年累计增速提高了 0.4 个百分点。

（3）CPI 总体平稳通胀风险可控，实体部门融资需求回升

2019 年 1-3 月 CPI 同比增速分别为 1.7%、1.5%、2.3%，一季度平均同比



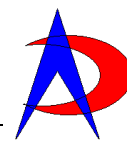
增幅为 1.8%，其中扣除食品和能源的核心 CPI 后一季度增速为 1.9%，而 2018 年年均核心 CPI 增速为 1.9%，价格总体稳定。受增值税下调和医改效应减弱等因素的影响，预计 2019 年扣除食品和能源的核心 CPI 同比增速较 2018 年将略有下降。不过，考虑到猪肉等食品价格的影响，预计 2019 年部分月份 CPI 的同比增速可能超过 2018 年。预计 2019 年 CPI 总体平稳，通胀风险可控。从融资需求来看，在信贷政策和财政政策共同发力的作用下，实体部门的融资需求进一步回升。从社会融资规模存量的增速来看，一季度增速为 10.7%。其中，人民币贷款和地方政府专项债券的增速高于总体增速，分别为 13.8% 和 40.4%；其他分项的增速则低于总体增速。从社会融资规模的增量来看，一季度新增 8.2 万亿元，同比多增 2.3 万亿元。

（4）商品房销售回暖，房价企稳回升。

2019 年第一季度，全国商品房销售面积累计同比下降 0.9%，降幅较上个月收窄 2.7 个百分点，销售额累计同比增长 5.6%，增幅较前 2 个月上升 2.8 个百分点，销售整体回暖，全国房价企稳回升。3 月份七十个大中城市新建商品住宅价格指数同比增长 11.3%，涨幅较上月扩大 0.2 个百分点，环比增长 0.6%，新房价格较去年年末累计上涨约 1.7 个百分点；同期二手住宅价格同比增长 7.9%，涨幅较上月扩大 0.1 个百分点，环比增长 0.5%，二手房价格较去年年末累计上涨约 1.0 个百分点。2018 年下半年一线城市的房价下行局面已发生了扭转，截止今年 3 月中旬，北京、上海、广州和深圳的房价较去年末分别上涨了 4.1%、2.5%、2.4% 和 1.4%，其中北京、上海分别实现了 4 个月和 3 个月的连涨，广州、深圳的房价则在年初企稳后，在 3 月加速上涨。可比房价指数进一步支撑了一线城市房价企稳回升的判断。

（5）发力稳增长和稳就业，坚定增长信心

制造业采购经理指数（PMI）重回扩张区间，3 月份制造业采购经理指数



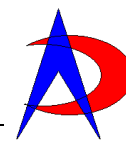
为 50.5%，比 2 月上升 1.3 个百分点，连续 3 个月低于临界点后重回扩张区间。一季度社会融资规模增量累计为 8.18 万亿元，比上年同期多 2.34 万亿元。一季度的全国服务业生产指数同比增长 7.4%，尽管同比 2018 年同期的 8.1% 增速有所回落，但增速比今年 1-2 月份加快 0.1 个百分点，比 2018 年四季度也加快 0.2 个百分点。此外，一季度全国房地产开发投资 21291 亿元，同比增长 10.4%，增速比 1-2 月份加快 0.5 个百分点，比上年同期加快 1.3 个百分点，其中住宅投资增长 13.3%。今年我国首次将就业优先政策置于宏观政策层面，制定的就业目标是城镇新增就业 1100 万人以上，城镇调查失业率 5.5% 左右，城镇登记失业率 4.5% 以内。数据显示，一季度，全国城镇新增就业人员 324 万人。3 月份，全国城镇调查失业率为 5.2%，比上月下降 0.1 个百分点。

2、地区经济形势及未来发展趋势

经四川省统计局、国家统计局四川调查总队审定，2019 年一季度成都市实现地区生产总值 3550.1 亿元，按可比价格计算，较上年同期增长 8.0%。分产业看，第一产业实现增加值 86.5 亿元，增长 2.9%；第二产业实现增加值 1513.4 亿元，增长 7.5%；第三产业实现增加值 1950.2 亿元，增长 8.5%。

(1) 产业发展态势良好

加快构建“5+5+1”现代开放型产业体系，打造形成“16+1”产业生态圈战略布局，优化调整 66 个产业功能区，推动产业功能区错位协同发展。工业经济稳中有进。成都市规模以上工业增加值同比增长 8.3%，较上年同期提高 0.1 个百分点。工业对成都市经济增长的贡献率达 37.7%，拉动经济增长 3.0 个百分点。特色产业稳步发展，规模以上工业中，八大特色产业增加值增长 8.5%，其中冶金、食品饮料及烟草、机械分别增长 21.6%、26.0%、18.4%。行业增长面不断扩大，增长面较 1-2 月提高 18.9 个百分点。新产品产量不断增



长，工业机器人、城市轨道车辆、太阳能电池产量分别增长 4.6 倍、1.7 倍和 94.3%。

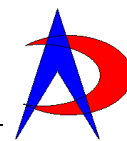
（2）需求结构优化升级

投资结构明显优化。完成固定资产投资 1909.2 亿元，同比增长 10.0%，增速连续 14 个月保持 10%以上。新增项目拉动作用明显，一季度新增投资项目 715 个，完成投资 340.2 亿元，增长 42.7%，对投资增长的贡献率超过 5 成。高技术制造业投资快速增长，高技术制造业投资增长 21.6%，高于工业投资 6.4 个百分点，占固定资产投资比重达 10.8%，较上年同期提高 1.1 个百分点。其中，医药制造业、计算机及办公设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业投资分别增长 38.2%、23.7%和 105.1%。成都市实现社会消费品零售总额 1815.1 亿元，同比增长 8.7%。旅游会展不断升温，夜间旅游新业态蓬勃发展，成都市接待游客总人数 5759.7 万人次，增长 13.8%。实现旅游总收入 981.5 亿元，增长 26.4%。

（3）发展质量不断提升

新动能加快培育。首发“城市机会清单”，主动构建应用场景，进一步激发城市创新活力和内生动力。高技术工业加快发展，高技术制造业占成都市规模以上工业增加值比重为 34.7%，较上年同期提高 8.3 个百分点。其中，重点培育的计算机及办公设备制造业、航空航天器及设备制造业、医疗仪器设备及仪器仪表制造业增加值增速分别为 16.0%、14.5%、14.2%。新模式新业态发展壮大，现代物流快速发展，邮政业务收入、快递业务收入分别增长 30.0%、27.6%。保税物流新业态发展迅速，成都市保税物流进出口 141.3 亿元，增长 35.0%。智能和节能环保产品消费快速增长，可穿戴智能设备、智能家用电器和音像器材、智能手机、新能源汽车分别增长 71.4%、65.6%、26.4%和 47.7%。

（4）对外开放深入推进



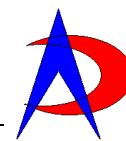
对外贸易稳定增长。加快建设国际门户枢纽城市，积极融入“一带一路”建设，加快打造内陆开放高地。成都市实现进出口总额 1238.2 亿元，同比增长 21.0%，占四川省规模比重为 84.8%。其中，出口总额 680.1 亿元，增长 37.9%；进口总额 558.1 亿元，增长 5.2%。加工贸易进出口 850.3 亿元，增长 26.1%。对“一带一路”沿线国家实现进出口 329.7 亿元，增长 6.9%，占进出口总额的 26.6%。其中，一般贸易进出口 222.8 亿元，增长 2.4%。对主要贸易伙伴进出口增长迅速，对美国进出口 317.1 亿元，增长 21.7%；对东盟进出口 253 亿元，增长 16.7%；对欧盟进出口 248 亿元，增长 51.0%。

（5）国际化营商环境加快建设

金融市场稳定发展，金融政策供给创新，集中出台加快建设国家西部金融中心四项配套政策。截至 3 月末，金融机构本外币存款余额 3.95 万亿，同比增长 6.7%，增速较上年同期回升 0.9 个百分点；金融机构本外币贷款余额 3.43 万亿，增长 13.0%，增速较上年同期回升 0.5 个百分点。金融服务实体经济功能增强，非金融企业及机关团体人民币贷款增长 10.3%，其中中长期贷款增长 11.8%。证券交易额 2.37 万亿元，增长 21%，直接融资 551.37 亿元，增长 27%。“交子之星·科创板上市”行动计划深入实施，新增上市公司 6 家，其中 A 股上市 3 家，累计突破 100 家。土地市场交易活跃，成都市国有土地使用权出让 122 宗，面积 10065.1 亩。人才招引成效显著，人才新政实施累计吸引 27.3 万本科及以上学历青年人才落户。

（二）有关财政、货币政策

我国将继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保持政策连续性和稳定性，增强前瞻性、针对性和灵活性，更好地发挥积极财政政策在稳增长、调结构、促改革、惠民生中的作用。



七、行业状况及发展前景

1、所在行业主管部门和行业相关政策

①行业主管部门

成都渝三峡所属行业为涂料制造行业，我国涂料制造行业管理体制为国家宏观指导及行业协会自律管理下的市场竞争体制，各企业面向市场自主经营。行业宏观管理职能由国家发展和改革委员会承担，主要负责制定产业政策，指导技术改造，对行业的发展进行宏观调控。中国涂料工业协会承担涂料制造行业协调管理和服务的职能，协会贯彻国家发展涂料工业的方针政策，推动涂料工业的技术进步和管理的现代化等。

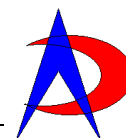
②主要法律法规及政策

A、主要法律法规

| 法律法规名称 | 发布日期 | 发布单位 | 相关内容 |
|---------------------------------|----------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| 《中国中共关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》 | 2015年11月 | 中共中央 | 坚持绿色发展理念，渗透到生产方式、生活方式和消费方式中。 |
| 《中国制造2025》 | 2015年5月 | 国务院 | 规划明确了未来将把“全力推行绿色制造”作为建设制造强国的重要着力点，强化企业节能环保技术，推动跨领域行业协同创新，大力发展先进制造业，构建绿色制造体系。 |
| 《外商投资产业指导目录（2015年修订）》 | 2015年3月 | 国家发改委、商务部 | 将“高性能涂料、高固体份、无溶剂涂料、水性工业涂料及配套水性树脂生产”列入鼓励外商投资产业。 |
| 《关于锂电池、涂料征收消费税的通知》（财税（2015）16号） | 2015年1月 | 财政部、国家税务总局 | 将电池、涂料列入消费税征收范围，在生产、委托加工和进口环节征收，适用税率均为4%。对施工状态下挥发性有机物（VOCs）含量低于420克/升（含）的涂料免征消费税。 |

B、主要产业政策

| 序号 | 发布日期 | 发布单位 | 政策名称 | 主要内容 |
|----|---------|-------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | 2012.1 | 工信部 | 《新材料产业“十二五”发展规划》 | 大力发展环保型高性能涂料、长效防污涂料、防水材料、高性能润滑油脂和防火隔音泡沫材料等品种。 |
| 2 | 2011.8 | 国务院 | 《“十二五”节能减排综合性工作方案》 | “（十七）加强工业节能减排。重点推进电力、煤炭、钢铁、有色金属、石油石化、化工、建材、造纸、纺织、印染、食品加工等行业节能减排，明确目标任务，加强行业指导，推动技术进步，强化监督管理。” |
| 3 | 2013.05 | 国家发改委 | 《产业结构调整指导目录（2013年）》 | 目录中鼓励类项目包含“27、水性油墨、紫外光固体油墨、植物油油墨等节能环保型油墨生产”。 |



| 序号 | 发布日期 | 发布单位 | 政策名称 | 主要内容 |
|----|---------|--------------|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4 | 2010.12 | 涂料工业协会 | 《中国涂料制造行业“十二五”规划》 | 鼓励水性木器、高固体份、无溶剂、辐射固体、功能性外墙外保温涂料等环境友好型、资源节约型涂料的生产；全面推进涂料水性化，研发性能达到工业涂装要求的水性工业涂料（水性木器涂料、功能性水性防腐涂料）。 |
| 5 | 2010.10 | 中国石油和化学工业联合会 | 《石油和化学工业“十二五”科技发展规划纲要》 | “（十三）高性能高附加值精细化学品制备技术”主要研究内容中包含“（3）水性化、高固体份、粉末化涂料制备关键技术”。 |

2、世界及国内涂料制造行业基本情况

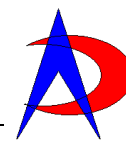
涂料一般由成膜物质、颜料或填料、分散介质和助剂四大类物质经过一定工艺生产加工而成。涂料制造行业在国民经济多个行业中起到服务和配套的重要作用，广泛应用于机械制造、交通运输、轻工、化工、建筑等行业，是不可或缺的功能材料。

（1）全球涂料制造行业现状

全球涂料市场在经历 2008 年金融危机后，经过一年的调养生息，2010 年涂料的快速增长成为了全球涂料复苏的重要一环，随后逐步进入了稳定阶段，2011 年全球涂料制造行业市场规模更是突破千亿美元，而在 2018 年已经达到 1651 亿美元，预计到 2020 年还会以每年 5% 的速度增长。目前亚太地区市场仍领跑其他地区，占到全球份额 45%；其中北美地区市场份额是 18%，美国和加拿大整体产值大概在 300 亿美元。同时，涂料成本也在增加，预计 2019 年的成本和利润会跟 2018 年持平或小幅上升。

当前全球涂料企业仍然比较分散，随着涂料制造行业竞争加剧，并购整合与资本运作日益频繁。全球顶尖企业不断吞食小型企业，主要大企业之间也在进行大规模并购，市场格局不断生变。未来几年，并购整合仍将是涂料制造行业企业发展扩张的主要趋势。

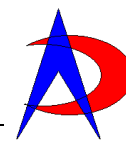
（2）国内涂料制造行业概况



新中国成立 60 年来，伴随着国民经济各行业的发展，作为其配套的涂料工业从一个极不引人注目的小行业逐步发展成为国民经济各领域必不可少的重要行业。经过几代人的顽强拼搏、开拓进取，我国已成为世界第二大涂料生产国和消费国，进入到世界涂料制造行业发展的主流。2018 年涂料制造行业 1336 家规模以上企业产量达到 1759.79 万吨，相比于 2017 年规模以上企业 1380 家产量 1661.8 万吨，同比增长了 5.9%；1998 家规模以上企业销售总额达 3268.1 亿元，同比增长 6.5%，实现利润总额 236.48 亿元，同比增长 5.1%。



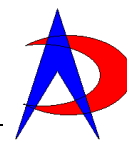
数据来源：中国涂料工业协会



数据来源：中国涂料工业协会

从上述数据看，随着市场竞争的加剧，不断有企业淘汰出局。其中亏损企业亏损额同比增长 27.4%，增速降低 17.7%，行业企业应收账款同比增长 6.3%，达到 607 亿元，占全行业主营业务收入的 18%，利息支出总额 18.69%，2018 年度行业融资环境趋于严峻。

2018 年美联储持续加息导致人民币贬值加剧，美国对中国加征关税致使汽车、家具、玩具等行业出口急剧降低，间接影响涂料产量。可见涂料制造行业对下游应用市场依赖性之强。《“十三五”挥发性有机物污染防治工作方案》要求，“油改水”成为未来几年涂料制造行业发展大势所趋。2019 中国涂料大会的主题为“创新驱动·绿色发展”，是基于对全球涂料及上下游技术、产业和应用发展趋势的判断，涂料产品将朝着水性化、粉末化、高固体分化发展，水性材料、活性炭墙材等环保涂料是首选。近两年，在经历环保风暴、涨价潮等重重考验后，不少企业接连淘汰出局，但更多的企业认识到了以环



促进转型、以绿色谋发展是企业未来的必由之路，全行业大大加快了转型升级的步伐。

3、进入涂料制造行业的主要壁垒

①技术壁垒

涂料质量取决于原料选购、产品配方、生产过程控制、分析检测和自动化控制程度等生产工艺流程及技术。一个具有较强产品竞争力的涂料生产企业，必须要具备较强的基础材料研究能力、新产品开发能力、分析检测能力及现场调制能力。目前行业的技术水平朝着水性化、环保化和应用新材料方向发展，这些新产品的技术需要长期的研发和试用。因此，本行业对缺乏技术积累和专业人才积累的拟进入企业形成较大的障碍。

②产业政策壁垒

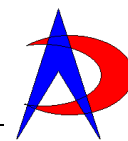
随着国家对环境保护的要求不断提高，涂料制造行业的准入程序越来越严格，近年来政府和行业管理部门相继颁布了一系列政策。如《危险化学品涂料产品生产许可证实施细则》、《国家涂料工业污染物排放标准》以及《石油和化工产业结构调整指导意见》等，这些政策的颁布和实施对企业安全生产、环境保护、产品质量提出了更为严格的要求，为进入涂料市场设置了一定产业壁垒。

③品牌壁垒

建筑涂料的品质关系到用户的健康，客户在长期使用产品的过程中逐步形成了对企业产品的理解和认知，企业需要长时间的产品质量保障打造属于企业自身的品牌。因此对于行业新进者而言，建立品牌需要长时间的市场考验，品牌壁垒是其短期内难以逾越的障碍。

④销售网络壁垒

涂料制造行业的销售模式主要有两种，直销模式和经销商模式。目前我



国涂料企业的销售模式以经销为主、直销为辅。涂料产品的消费群体和终端用户非常分散，大部分企业难以建立覆盖面广泛、体系完整的销售网络，限制了企业进一步的发展。涂料企业的市场竞争力取决于经销商的分布、数量与能力，而销售网络的建设和优化需要多年的努力才能完成，因此难以拥有稳定的销售网络是涂料企业在市场竞争中生存发展的障碍所在。

4、影响行业发展的有利及不利因素

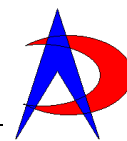
(1) 有利因素

① 技术进步

随着环保政策力度加大，涂料制造行业发展技术朝着环保方向发展。对水性涂料、高固体分涂料、粉末涂料、UV 固化剂涂料的研发力度不断加大。同时，注重提高涂料性能，拓展应用领域方面，在海洋涂料、车用涂料、特种涂料、塑料涂料、建筑及地坪涂料等多个领域取得了明显的进步。随着我国环境污染治理不断强化，传统产品已不符合市场发展趋势，环保型产品的市场需求将快速增长。

② 行业加快资源整合

中国涂料工业已经进入了一个健康、持续高速发展的阶段，不少企业以市场为导向，以技术创新为目的，营销模式、管理模式不断提高。但是我国涂料生产企业规模普遍偏小，技术科研力量分散且薄弱，技术投入相对较少。规模较大的优质企业开始不断扩张，通过兼并收购的方式加快资源整合力度，并加大技术研发的投入，特别是对前沿技术的研究、基础材料的研究、重大科技项目的研究和应用技术的研究方面，不断缩小与国外企业的技术差距，在国内高端涂料市场的竞争力快速增强。行业的资源整合将不断提高整个行业的资源利用率和研发水平，引导行业健康发展，是涂料制造行业持续发展和创新的有利因素。



(2) 不利因素

① 创新能力较低

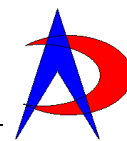
近年来，我国防腐和防水涂料制造行业实现了较快的发展，但大部分防腐防水涂料生产企业的自主创新能力薄弱，已经成为制约行业发展的一个重要因素。企业自主创新能力不足主要表现在两个方面：一是企业技术创新能力差，拥有自主知识产权的企业较少，科研成果数量少，水平不高；二是企业体制创新进展慢，防腐防水涂料企业大多数还处于小规模生产阶段，部分企业还处于小作坊式生产阶段，企业管理水平不高，难以适应现代企业管理制度发展的要求。

② 行业竞争激烈

目前我国低端涂料领域将近饱和，而高端涂料市场仍被外资品牌所占据大部分市场份额，民族涂料企业还未有足够实力竞技高端工业涂料领域成为人们的刻板印象。近年来，嘉宝莉、巴德士、三棵树、展辰等民族涂料企业纷纷入局工业涂料领域，企图瓜分这巨大的市场蛋糕，谋求更大的发展空间。不过，竞争对手是PPG、立邦、阿克苏诺贝尔、关西等跨国大型涂料企业，民族涂料企业的压力不可谓不大。同时，行业还存在众多中小企业，行业集中度较低，不利于企业获得必要的经营利润，在原材料涨价等导致生产成本提高的情况出现，企业往往只能内部消化，一旦调高产品售价客户可能会选择其他企业产品。

5、涂料制造行业发展前景

“十二五”期间各级政府均高度重视和积极贯彻国家关于生态文明体制改革和环境保护工作要求，在国内生产总值持续保持增长、工业化、城市化进程日益加快的情况下，全国主要污染物排放总量持续削减。进入“十三五”，《国家环境保护“十三五”规划基本思路》明确指出在“十三五”期间，将



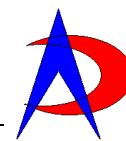
建立环境质量改善和污染物总量控制的双重体系，实施大气、水、土壤污染防治计划，实现三大生态系统全要素指标管理。“十三五”期间中国将加快建设资源节约型、环境友好型社会，形成人与自然和谐发展的现代化建设新格局，推进“美丽中国”建设，为全球生态安全作出新贡献。至此，“绿色发展”将成为涂料制造行业在“十三五”阶段的重要发展目标。

涂料下游行业在使用涂料进行生产的过程中均或多或少存在一定的 VOCs 排放，VOCs 作为 PM2.5 形成的前体物之一，VOCs 的排放量为最主要的环保防控指标之一，政府对 VOCs 排放的监管力度也持续加强。自 2015 年 10 月《挥发性有机物排污收费试点办法》实施以来，多地政府如北京、上海、安徽等相继出台征收 VOCs 排污费的具体规定。在涂料制造行业未来的发展中环保型产品替代传统非环保型产品的步伐将进一步加快，环保型涂料的市场需求和市场份额也将日益加大。中国涂料工业的市场容量前景广阔，下游的旺盛需求将维持涂料制造行业的增长势头。中国涂料工业的市场容量前景广阔，下游的旺盛需求将维持涂料制造行业的增长势头。

八、企业现状介绍

成都渝三峡（原名：重庆三峡油漆股份有限公司成都油漆厂）成立于 1980 年，系原成都造漆总厂被重庆三峡油漆股份有限公司兼并后改组成立。成都渝三峡位于成都市龙泉驿区西河工业园，占地面积 100 亩，是重庆三峡油漆股份有限公司的全资子公司。目前是四川地区规模、品种、销量都具领先地位的涂料生产企业。

成都渝三峡生产各类油漆，产品广泛应用于铁路、汽车、建筑、装饰、家俱、机械、电器、防腐等行业。享誉市场的拳头产品有阴极电泳漆、家俱漆、各色醇酸厚浆漆、各色调合漆、各色防锈漆等，其中“红醇酸磁漆”、“磁



铁酚醛防锈漆”获得“成都市优质产品”称号；“阴极电泳漆”获得“成都市科技进步三等奖”。成都渝三峡生产的产品“新世纪牌”油漆深受广大消费者喜爱，被评为“四川省群众喜爱商品”。

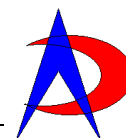
九、股东全部权益价值的预测

（一）经营性资产价值

委托人提供的未来经营期的企业自由现金流如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年及以后 |
|----|------------|------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 1 | 一、营业收入 | 2,332.97 | 4,481.17 | 4,566.27 | 4,653.08 | 4,741.62 | 4,741.62 |
| 2 | 其中：主营业务收入 | 2,135.63 | 4,255.11 | 4,340.21 | 4,427.01 | 4,515.55 | 4,515.55 |
| 3 | 其他业务收入 | 197.34 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 |
| 4 | 二、营业总成本 | 2,175.19 | 4,136.72 | 4,221.21 | 4,307.94 | 4,396.99 | 4,396.99 |
| 5 | 其中：营业成本 | 1,788.87 | 3,402.72 | 3,466.41 | 3,531.37 | 3,597.63 | 3,597.63 |
| 6 | 主营业务成本 | 1,598.20 | 3,184.30 | 3,247.99 | 3,312.95 | 3,379.21 | 3,379.21 |
| 7 | 其他业务成本 | 190.67 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 |
| 8 | 税金及附加 | 45.84 | 84.02 | 84.84 | 85.67 | 86.52 | 86.52 |
| 9 | 销售费用 | 40.56 | 77.90 | 79.38 | 80.89 | 82.43 | 82.43 |
| 10 | 管理费用 | 299.92 | 572.07 | 590.58 | 610.01 | 630.42 | 630.42 |
| 11 | 财务费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 资产减值损失 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 加：公允价值变动损益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | 投资收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 资产处置收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 16 | 其他收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 17 | 三、营业利润 | 157.79 | 344.45 | 345.06 | 345.13 | 344.62 | 344.62 |



| | | | | | | | |
|----|--------------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 18 | 加：营业外收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 19 | 减：营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 20 | 四、利润总额 | 157.79 | 344.45 | 345.06 | 345.13 | 344.62 | 344.62 |
| 21 | 减：可弥补的历年亏损部分 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 22 | 五、所得税 | 39.45 | 86.11 | 86.27 | 86.28 | 86.16 | 86.16 |
| 23 | 六、净利润 | 118.34 | 258.34 | 258.79 | 258.85 | 258.46 | 258.46 |
| 24 | 加：折旧和摊销 | 44.82 | 76.84 | 76.84 | 76.84 | 76.84 | 76.84 |
| 25 | 减：资本性支出 | 253.62 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 |
| 26 | 减：营运资本增加 | 120.37 | 76.86 | 34.25 | 35.03 | 35.80 | 0.00 |
| 27 | 加：税后付息债务利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 28 | 七、企业自由现金流 | -210.84 | 239.01 | 282.07 | 281.35 | 280.19 | 315.99 |

评估人员根据收集的企业历史财务资料，对委托人提供的预测企业自由现金流分析如下：

1、营业收入

(1) 主营业务收入

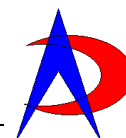
1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的主营业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 及以后 |
|----|------------------|----------------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| 1 | 油漆销售 | 2,135.63 | 4,255.11 | 4,340.21 | 4,427.01 | 4,515.55 | 4,515.55 |
| 2 | 销售数量(吨) | 2,768.27 | 5,515.60 | 5,625.92 | 5,738.43 | 5,853.20 | 5,853.20 |
| 3 | 增长率 | | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 0.00% |
| 4 | 平均销售单价 (万元/吨) | 0.77 | 0.77 | 0.77 | 0.77 | 0.77 | 0.77 |
| 5 | 主营业务收入 | 2,135.63 | 4,255.11 | 4,340.21 | 4,427.01 | 4,515.55 | 4,515.55 |

成都渝三峡的主营业务是生产及销售油漆，本次预计未来年度销量将保



持 2% 的年增长率直至 2023 年，2024 年及以后年度维持 2023 年的水平不再继续增长；销售价格将保持 2019 年 1-5 月的平均价格水平不变。

2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡 2015 年至 2018 年的主营业务收入情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1-5 月 |
|----|------------------|----------|----------|----------|----------|--------------|
| 1 | 油漆销售 | 3,969.81 | 3,817.11 | 3,872.70 | 4,161.80 | 2,036.04 |
| 2 | 销售数量(吨) | 5,359.28 | 5,076.58 | 5,178.90 | 5,301.43 | 2,639.18 |
| 3 | 增长率 | | -5.27% | 2.02% | 2.37% | |
| 4 | 平均销售单价 (万元/吨) | 0.74 | 0.75 | 0.75 | 0.79 | 0.77 |
| 5 | 主营业务收入 | 3,969.81 | 3,817.11 | 3,872.70 | 4,161.80 | 2,036.04 |

成都渝三峡历史年度的主营业务收入呈现平稳增长趋势，2017 年、2018 年的销售数量增长率在 2% 左右，销售价格比较平稳。

(2) 其他业务收入

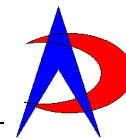
1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的其他业务收入预测如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 6-12 月 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 及以后 |
|----|---------|------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| 1 | 原材料销售 | 197.34 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 |
| 2 | 其他业务收入 | 197.34 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 |

主要为销售溶剂油等原材料的收入，由于该类业务收入在历史年度并不稳定，故本次按 2015 年-2018 年该类收入的平均水平 226.06 万元对未来进行预测。



2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡 2015 年至 2018 年的其他业务收入情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1-5 月 |
|----|---------------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 1 | 原材料销售 | 260.73 | 211.18 | 252.59 | 179.75 | 28.72 |
| 2 | 其他业务收入 | 260.73 | 211.18 | 252.59 | 179.75 | 28.72 |

成都渝三峡 2015 年-2018 年原材料销售收入呈现一定的波动。

(3) 营业收入预测结论

评估人员获取了基准日成都渝三峡的账面资料，同时核实了成都渝三峡营业收入的确认，结合成都渝三峡实际经营情况进行分析，评估人员认为成都渝三峡营业收入的预测较为合理。

2、营业成本

(1) 主营业务成本

1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的主营业务成本预测如下：

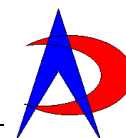
金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 6-12 月 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 及以后 |
|----|---------------|------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| 1 | 油漆销售 | 1,598.20 | 3,184.30 | 3,247.99 | 3,312.95 | 3,379.21 | 3,379.21 |
| 2 | 成本率 | 74.83% | 74.83% | 74.83% | 74.83% | 74.83% | 74.83% |
| 3 | 主营业务成本 | 1,598.20 | 3,184.30 | 3,247.99 | 3,312.95 | 3,379.21 | 3,379.21 |

成都渝三峡主营业务的成本率未来预计可以维持 2015 年-2018 年的平均成本率水平，即保持成本率 74.83% 不变。

2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡 2015 年至 2018 年的主营业务



成本情况如下表:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1-5 月 | 15-18 平均 |
|----|---------------|----------|----------|----------|----------|-----------------|----------|
| 1 | 油漆销售 | 3,008.94 | 2,750.29 | 2,934.49 | 3,151.25 | 1,523.78 | |
| | 成本率 | 75.80% | 72.05% | 75.77% | 75.72% | 74.84% | 74.83% |
| 2 | 主营业务成本 | 3,008.94 | 2,750.29 | 2,934.49 | 3,151.25 | 1,523.78 | |

分析历史数据可知,成都渝三峡主营业务的成本率比较稳定,2015年-2018年的平均成本率为74.83%。

(2) 其他业务成本

1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的其他业务成本预测如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 6-12 月 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 及以后 |
|----|---------------|------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| 1 | 原材料销售 | 190.67 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 |
| 2 | 成本率 | 96.62% | 96.62% | 96.62% | 96.62% | 96.62% | 96.62% |
| 3 | 其他业务成本 | 190.67 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 |

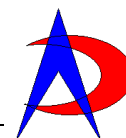
由于该类业务收入在历史年度并不稳定,其成本率水平也呈现波动状态,故本次按2015年-2018年该类成本的平均成本率96.62%对未来进行预测。

2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映,成都渝三峡2015年至2018年的其他业务成本情况如下表:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年1-5 月 | 15-18 平均 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|-------------|----------|
| 1 | 原材料销售 | 262.42 | 196.71 | 241.46 | 174.52 | 16.45 | |



| | | | | | | | |
|---|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2 | 成本率 | 100.65% | 93.15% | 95.59% | 97.09% | 57.26% | 96.62% |
| 3 | 其他业务成本 | 262.42 | 196.71 | 241.46 | 174.52 | 16.45 | |

成都渝三峡历史年度的原材料销售收入的成本有一定的波动，但整体比较稳定。

(3) 营业成本的预测结论

通过对成都渝三峡历史情况进行分析，并结合企业实际经营情况，评估人员认为成都渝三峡未来经营期营业成本的预测较为合理。

3、税金及附加

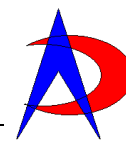
(1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的税金及附加的预测情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 及以后 |
|----|----------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| 1 | 与收入相关的税费 | 22.33 | 42.89 | 43.70 | 44.54 | 45.38 | 45.38 |
| 2 | 占营业收入比例 | 0.96% | 0.96% | 0.96% | 0.96% | 0.96% | 0.96% |
| 3 | 与收入无关的税费 | 23.51 | 41.13 | 41.13 | 41.13 | 41.13 | 41.13 |
| 4 | 房产税 | 7.30 | 13.24 | 13.24 | 13.24 | 13.24 | 13.24 |
| 5 | 土地使用税 | 16.15 | 27.68 | 27.68 | 27.68 | 27.68 | 27.68 |
| 6 | 环境保护税 | 0.06 | 0.06 | 0.06 | 0.06 | 0.06 | 0.06 |
| 7 | 土地增值税 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 车船使用税 | 0.00 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 | 0.15 |
| 9 | 税金及附加合计 | 45.84 | 84.02 | 84.84 | 85.67 | 86.52 | 86.52 |

由于成都渝三峡的主营业务为油漆销售，与收入相关的税费主要有城建税、教育附加、地方教育附加、消费税以及印花税，另外与收入无关的税费有房产税、土地使用税、环境保护税、车船税等。对于与收入相关的税费，本次按2015年-2018年此类税费占营业收入的平均比例0.96%对未来年度进



行预测；对于与收入无关的税费，本次按评估基准日各项税费的缴纳水平对未来进行预测，土地增值税不是经常发生的项目，未来不予预测。

(2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡 2015 年至 2018 年的税金及附加情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1-5 月 | 15-18 年 平均比例 |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|--------------|-----------------|
| 1 | 与收入相关的税费 | 32.21 | 37.84 | 37.69 | 52.71 | 7.37 | |
| 2 | 占营业收入比例 | 0.76% | 0.94% | 0.91% | 1.21% | 0.36% | 0.96% |
| 3 | 与收入无关的税费 | 0.00 | 28.17 | 45.19 | 45.00 | 49.08 | |
| 4 | 房产税 | - | 9.95 | 17.84 | 8.44 | 7.31 | |
| 5 | 土地使用税 | - | 18.22 | 27.35 | 36.50 | 11.50 | |
| 6 | 环境保护税 | - | - | - | 0.06 | 0.03 | |
| 7 | 土地增值税 | - | - | - | - | 30.10 | |
| 8 | 车船使用税 | - | - | - | - | 0.15 | |
| 9 | 税金及附加合计 | 32.21 | 66.01 | 82.88 | 97.71 | 56.45 | 45.84 |

成都渝三峡目前适用的税种及税率为：增值税率 13%（之前为 16%、17%），城建税税率 7%，教育附加费率 3%，地方教育附加费率 2%，消费税率 4%，印花税、房产税、土地使用税、车船使用税、环境保护税按相关规定计缴。

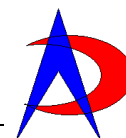
(3) 税金及附加的预测结论

通过对成都渝三峡历史情况进行分析，并结合企业实际经营情况，评估人员认为成都渝三峡未来经营期的税金及附加的预测较为合理。

4、销售费用

(1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的销售费用的预测情况如下表：



金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 及以后 |
|----|-------------|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 销售费 | 15.35 | 29.48 | 30.04 | 30.61 | 31.19 | 31.19 |
| 2 | 占营业收入比例 | 0.66% | 0.66% | 0.66% | 0.66% | 0.66% | 0.66% |
| 3 | 运输费 | 20.71 | 39.78 | 40.54 | 41.31 | 42.09 | 42.09 |
| 4 | 占营业收入比例 | 0.89% | 0.89% | 0.89% | 0.89% | 0.89% | 0.89% |
| 5 | 广告费 | 1.68 | 3.23 | 3.29 | 3.35 | 3.41 | 3.41 |
| 6 | 占营业收入比例 | 0.07% | 0.07% | 0.07% | 0.07% | 0.07% | 0.07% |
| 7 | 车辆费 | 2.82 | 5.41 | 5.52 | 5.62 | 5.73 | 5.73 |
| 8 | 占营业收入比例 | 0.12% | 0.12% | 0.12% | 0.12% | 0.12% | 0.12% |
| 9 | 销售费用 | 40.56 | 77.90 | 79.38 | 80.89 | 82.43 | 82.43 |
| 10 | 占营业收入比例 | 1.74% | 1.74% | 1.74% | 1.74% | 1.74% | 1.74% |

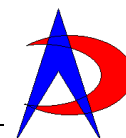
销售费用主要由销售费、运输费、广告费和车辆费构成，以上各项费用与营业收入关联都较为紧密，故本次按2015年-2018年各项费用占营业收入的平均比例对未来进行预测。

(2) 历史情况分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡2016年至2018年销售费用情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-5月 | 15-18年 平均比例 |
|----|---------|-------|-------|-------|-------|-----------|----------------|
| 1 | 销售费 | 23.61 | 25.59 | 30.22 | 30.63 | 15.56 | |
| 2 | 占营业收入比例 | 0.56% | 0.64% | 0.73% | 0.71% | 0.75% | 0.66% |
| 3 | 运输费 | 25.92 | 32.42 | 36.83 | 53.87 | 12.25 | |
| 4 | 占营业收入比例 | 0.61% | 0.80% | 0.89% | 1.24% | 0.59% | 0.89% |
| 5 | 广告费 | 12.00 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | 0.00 | |
| 6 | 占营业收入比例 | 0.28% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.07% |



| | | | | | | | |
|----|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------|
| 7 | 车辆费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.24 | 6.38 | |
| 8 | 占营业收入比例 | 0.00% | 0.00% | 0.00% | 0.12% | 0.31% | 0.12% |
| 9 | 销售费用 | 61.53 | 58.01 | 67.05 | 89.93 | 34.19 | |
| 10 | 占营业收入比例 | 1.45% | 1.44% | 1.63% | 2.07% | 1.66% | |

成都渝三峡的销售费用主要由销售费、运输费、广告费和车辆费构成，以上各项费用与营业收入关联都较为紧密。

(3) 销售费用的预测结论

通过对成都渝三峡实际经营情况进行分析，评估人员认为成都渝三峡未来经营期的销售费用的预测较为合理。

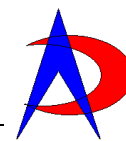
5、管理费用

(1) 未来预测

成都渝三峡未来经营期的管理费用的预测情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年 及以后 |
|----|---------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 1 | 折旧 | 13.94 | 23.90 | 23.90 | 23.90 | 23.90 | 23.90 |
| 2 | 摊销 | 16.96 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 |
| 3 | 职工薪酬 | 187.94 | 370.18 | 388.69 | 408.12 | 428.53 | 428.53 |
| 4 | 增长率 | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 5.00% | 0.00% |
| 5 | 办公费 | 12.58 | 15.66 | 15.66 | 15.66 | 15.66 | 15.66 |
| 6 | 修理费 | 13.26 | 19.78 | 19.78 | 19.78 | 19.78 | 19.78 |
| 7 | 差旅费 | 4.09 | 8.19 | 8.19 | 8.19 | 8.19 | 8.19 |
| 8 | 运输费 | 3.76 | 8.45 | 8.45 | 8.45 | 8.45 | 8.45 |
| 9 | 业务招待费 | 9.24 | 15.73 | 15.73 | 15.73 | 15.73 | 15.73 |
| 10 | 水电费 | 4.48 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 | 8.67 |
| 11 | 劳动保护费 | 0.66 | 1.88 | 1.88 | 1.88 | 1.88 | 1.88 |
| 12 | 财产保险费 | 8.40 | 7.85 | 7.85 | 7.85 | 7.85 | 7.85 |
| 13 | 检验费 | 2.07 | 2.34 | 2.34 | 2.34 | 2.34 | 2.34 |

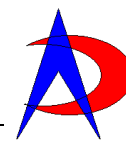


| | | | | | | | |
|----|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 14 | 排污费 | 2.22 | 6.48 | 6.48 | 6.48 | 6.48 | 6.48 |
| 15 | 会议费 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 | 0.45 |
| 16 | 临时工服务费 | 6.36 | 10.45 | 10.45 | 10.45 | 10.45 | 10.45 |
| 17 | 诉讼费 | - | - | - | - | - | - |
| 18 | 审计费 | 2.58 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 | 2.84 |
| 19 | 咨询费 | 1.14 | 2.34 | 2.34 | 2.34 | 2.34 | 2.34 |
| 20 | 新产品试制费 | 1.22 | 1.46 | 1.46 | 1.46 | 1.46 | 1.46 |
| 21 | 仓库经费 | - | - | - | - | - | - |
| 22 | 机物料消耗 | 1.75 | 2.43 | 2.43 | 2.43 | 2.43 | 2.43 |
| 23 | 绿化费 | 2.19 | 2.28 | 2.28 | 2.28 | 2.28 | 2.28 |
| 24 | 其他 | 4.63 | 31.62 | 31.62 | 31.62 | 31.62 | 31.62 |
| 25 | 税费 | - | - | - | - | - | - |
| 26 | 管理费用 | 299.92 | 572.07 | 590.58 | 610.01 | 630.42 | 630.42 |
| 27 | 占营业收入比例 | 12.86% | 12.77% | 12.93% | 13.11% | 13.30% | 13.30% |

管理费用主要由折旧摊销、职工薪酬、办公费、修理费、差旅费、水电费等构成，以上各项费用与营业收入基本无关。折旧摊销本次按评估基准日的经营性资产账面原值、预计净残值率和经济使用年限进行重新计算；职工薪酬以2018年为基础，以2016年-2018年平均增长率5%对未来年度进行预测；办公费、修理费、差旅费、水电费、审计费等历史年度均有发生的项目，未来年度按2015年-2018年的平均水平并考虑实际情况进行预测；诉讼费并不是经常性费用，未来不再预测；仓库经费和税费2017年开始已不再发生，故本次不再预测。

(2) 历史情况分析

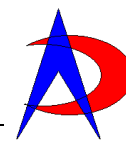
据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡2016年至2018年管理费用情况如下表：



金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015年 | 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年1-5月 | 15-18年平均 |
|----|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| 1 | 折旧 | 43.13 | 40.43 | 58.60 | 81.73 | 37.95 | |
| 2 | 摊销 | 14.53 | 14.53 | 14.53 | 14.53 | 20.84 | |
| 3 | 职工薪酬 | 293.55 | 343.43 | 356.68 | 335.76 | 164.61 | |
| 4 | 增长率 | | 16.99% | 3.86% | -5.86% | -50.97% | 5.00% |
| 5 | 办公费 | 10.48 | 14.10 | 22.68 | 15.36 | 3.08 | 15.66 |
| 6 | 修理费 | 21.14 | 21.51 | 21.01 | 15.48 | 6.53 | 19.78 |
| 7 | 差旅费 | 6.18 | 7.50 | 8.10 | 10.98 | 4.10 | 8.19 |
| 8 | 运输费 | 6.69 | 6.49 | 9.08 | 11.53 | 4.68 | 8.45 |
| 9 | 业务招待费 | 14.68 | 15.21 | 15.77 | 17.28 | 6.49 | 15.73 |
| 10 | 水电费 | 7.43 | 9.04 | 9.52 | 8.70 | 4.19 | 8.67 |
| 11 | 劳动保护费 | 2.83 | 1.70 | 1.35 | 1.66 | 1.22 | 1.88 |
| 12 | 财产保险费 | 9.36 | 8.17 | 6.76 | 7.11 | -0.55 | 7.85 |
| 13 | 检验费 | 1.82 | 3.47 | 1.25 | 2.84 | 0.28 | 2.34 |
| 14 | 排污费 | 2.72 | 9.94 | 6.06 | 7.19 | 4.26 | 6.48 |
| 15 | 会议费 | 0.62 | 0.66 | 0.32 | 0.20 | - | 0.45 |
| 16 | 临时工服务费 | 13.33 | 8.67 | 10.32 | 9.49 | 4.09 | 10.45 |
| 17 | 诉讼费 | 1.30 | 0.05 | - | - | 1.43 | - |
| 18 | 审计费 | 3.30 | 3.30 | 3.30 | 1.45 | 0.26 | 2.84 |
| 19 | 咨询费 | 2.00 | 2.78 | 1.30 | 3.30 | 1.20 | 2.34 |
| 20 | 新产品试制费 | 2.92 | 1.40 | 0.83 | 0.69 | 0.25 | 1.46 |
| 21 | 仓库经费 | 0.23 | 0.34 | - | - | - | - |
| 22 | 机物料消耗 | - | 1.91 | 0.71 | 7.10 | 0.68 | 2.43 |
| 23 | 绿化费 | 3.41 | 4.06 | 1.54 | 0.11 | 0.09 | 2.28 |
| 24 | 其他 | 20.77 | 49.10 | 34.52 | 22.10 | 30.33 | 31.62 |
| 25 | 税费 | 50.07 | 48.28 | - | - | - | - |
| 26 | 管理费用 | 532.48 | 616.04 | 584.23 | 574.61 | 296.33 | |
| 27 | 占营业收入比例 | 12.59% | 15.29% | 14.16% | 13.24% | 14.35% | |

管理费用主要由折旧摊销、职工薪酬、办公费、修理费、差旅费、水电



费、审计费等构成，以上各项费用与营业收入基本无关。历史年度管理费用比较稳定。

(3) 管理费用的预测结论

通过对成都渝三峡实际经营情况进行分析，评估人员认为成都渝三峡未来经营期的管理费用的预测较为合理。

6、财务费用

(1) 未来预测

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年及以后 |
|----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| 1 | 利息支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 减：利息收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 3 | 加：手续费 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 4 | 财务费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |

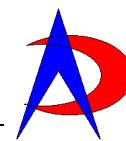
成都渝三峡评估基准日无付息债务，本次假设未来将维持评估基准日的负债水平，故未来年度无利息支出；另外，鉴于企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中变化频繁或变化较大，而且未来年度的货币资金已纳入营运资金中考虑，故本次不对利息收入和其他支出进行预测。

(2) 历史数据分析

据成都渝三峡经营资料反映，成都渝三峡 2015 年至 2018 年财务费用情况如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2015 年 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 1-5 月 |
|----|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 利息支出小计 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2 | 减：利息收入 | 5.83 | 8.73 | 2.51 | 1.37 | 0.81 |
| 3 | 加：其他支出 | 0.57 | 0.57 | 0.84 | 0.44 | 0.24 |
| 4 | 财务费用 | -5.26 | -8.16 | -1.67 | -0.93 | -0.57 |



近年的财务费用主要由利息支出、利息收入和手续费等其他支出构成。

(3) 财务费用的预测结论

通过对成都渝三峡的实际经营情况进行分析，评估人员认为成都渝三峡未来经营期的财务费用的预测较为合理。

6、非经常性损益项目

对资产减值损失、公允价值变动损益、投资收益、资产处置收益、其他收益、营业外收入与支出这类非经常性损益因其具有偶然性，本次不进行预测。

7、所得税

成都渝三峡适用的所得税计算公式如下：

企业所得税=利润总额×适用税率

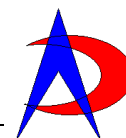
成都渝三峡的适用企业所得税税率为 25%。

8、净利润

通过上述的分析预测，成都渝三峡未来经营期的净利润如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 6-12 月 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 及以后 |
|----|-----------|------------------|----------|----------|----------|----------|---------------|
| 1 | 一、营业收入 | 2,332.97 | 4,481.17 | 4,566.27 | 4,653.08 | 4,741.62 | 4,741.62 |
| 2 | 其中：主营业务收入 | 2,135.63 | 4,255.11 | 4,340.21 | 4,427.01 | 4,515.55 | 4,515.55 |
| 3 | 其他业务收入 | 197.34 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 | 226.06 |
| 4 | 二、营业总成本 | 2,175.19 | 4,136.72 | 4,221.21 | 4,307.94 | 4,396.99 | 4,396.99 |
| 5 | 其中：营业成本 | 1,788.87 | 3,402.72 | 3,466.41 | 3,531.37 | 3,597.63 | 3,597.63 |
| 6 | 主营业务成本 | 1,598.20 | 3,184.30 | 3,247.99 | 3,312.95 | 3,379.21 | 3,379.21 |
| 7 | 其他业务成本 | 190.67 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 | 218.42 |
| 8 | 税金及附加 | 45.84 | 84.02 | 84.84 | 85.67 | 86.52 | 86.52 |
| 9 | 销售费用 | 40.56 | 77.90 | 79.38 | 80.89 | 82.43 | 82.43 |
| 10 | 管理费用 | 299.92 | 572.07 | 590.58 | 610.01 | 630.42 | 630.42 |



| | | | | | | | |
|----|--------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 11 | 财务费用 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 12 | 资产减值损失 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 13 | 加：公允价值变动损益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 14 | 投资收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 资产处置收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 16 | 其他收益 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 17 | 三、营业利润 | 157.79 | 344.45 | 345.06 | 345.13 | 344.62 | 344.62 |
| 18 | 加：营业外收入 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 19 | 减：营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 20 | 四、利润总额 | 157.79 | 344.45 | 345.06 | 345.13 | 344.62 | 344.62 |
| 21 | 减：可弥补的历年亏损部分 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 22 | 五、所得税 | 39.45 | 86.11 | 86.27 | 86.28 | 86.16 | 86.16 |
| 23 | 六、净利润 | 118.34 | 258.34 | 258.79 | 258.85 | 258.46 | 258.46 |

9、折旧与摊销

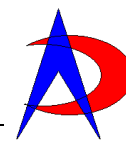
本次评估，不考虑未来其他可能存在的扩大经营能力所需的资本性投资。

按照收益预测的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年只需满足维持现有经营能力所必需的更新性投资支出。

根据成都渝三峡目前的经营性资产原值、预计净残值率、经济使用年限对其折旧（摊销）预测如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 预计净残值率 | 经济使用年限 | 2019年6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年及以后 |
|----|-----------|--------|--------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 折旧 | | | | | | | | |
| 2 | 房屋建筑物 | 1% | 20-50 | 19.07 | 32.69 | 32.69 | 32.69 | 32.69 | 32.69 |
| 3 | 机器设备 | 1% | 8-15 | 7.80 | 13.38 | 13.38 | 13.38 | 13.38 | 13.38 |
| 4 | 运输设备 | 1% | 10-15 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 5 | 电子设备 | 1% | 5-8 | 0.99 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 | 1.70 |
| 6 | 小计 | | | 27.86 | 47.77 | 47.77 | 47.77 | 47.77 | 47.77 |



| | | | | | | | | | |
|----|-------|----|----|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 7 | 营业成本 | | | 13.92 | 23.87 | 23.87 | 23.87 | 23.87 | 23.87 |
| 8 | 管理费用 | | | 13.94 | 23.90 | 23.90 | 23.90 | 23.90 | 23.90 |
| 9 | 摊销 | | | | | | | | |
| 10 | 土地使用权 | 0% | 39 | 16.96 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 |
| 11 | 管理费用 | | | 16.96 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 | 29.07 |

10、资本性支出预测

资本性支出是指在持续经营的前提下，为保持再生产所需的固定资产及其他资产更新改造支出和新增资产投资支出。

(1) 新增资产投资支出

目前企业现有资产能够满足生产经营需要，预计未来年度不再有新增资产资本性支出。

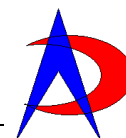
(2) 资产更新维护支出

按照收益预测的前提和基础，在维持现有规模的前提下，未来各年只需满足维持现有经营能力所必需的更新性投资支出。因此只需估算简单再生产所必须进行的现有经营性资产的更新支出。根据本次评估假设，在预测首年年末对现有经营性资产进行全部更新，在未来预测期内当对应经营性资产的净值接近于残值时按照对应资产的原值进行更新。计算方法为：对资产已使用年限部分原值按一定折现率在预测首期期末进行一次性更新，对资产剩余使用年限部分原值根据一定折现率和经济使用年限按年金现值更新。

预测成都渝三峡资本性支出如下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024 年及以后 |
|----|-----------|----------------|-------|-------|-------|-------|--------------|
| 1 | 固定资产资本性支出 | 248.87 | 14.57 | 14.57 | 14.57 | 14.57 | 14.57 |
| 2 | 无形资产资本性支出 | 4.75 | 4.75 | 4.75 | 4.75 | 4.75 | 4.75 |
| 3 | 合计 | 253.62 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 |



11、新增营运资金

新增营运资金系指企业在不改变当前经营业务条件下，为维持正常经营而需新增投入的营运性资金，即为保持企业持续经营能力所需的新增资金。

本报告所定义的营运资本增加额为：

新增营运资金=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金保有量+应收账款+预付账款+存货-应付账款-预收账款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金保有量：企业要维持正常运营，需要一定数量的现金保有量。结合分析企业以前年度营运资金的现金持有量与付现成本情况，确定安全现金保有量的月数，根据该月数计算完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款 = 营业收入总额/应收款项周转率

预付账款 = 营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

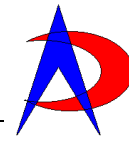
预收账款 = 营业收入总额/预收账款周转率

应付职工薪酬=营业成本总额/应付职工薪酬率

根据企业的经营情况，安全现金保有量按照 2015 年-2018 年各年年末的库存现金的平均水平进行测算，安全运营现金的月数为 1.50 个月。

成都渝三峡 2018 年、2019 年的经营性资产和经营性负债情况见下表：

| 序号 | 项目/年份 | 金额（万元） | | 周转率 | | |
|----|----------|---------|-----------|--------|--------|--------|
| | | 2018 年末 | 2019/5/31 | 2018 年 | 2019 年 | 采用平均数据 |
| 1 | 安全运营现金 | 521.93 | 319.19 | | | |
| 2 | 应收票据 | 264.02 | 342.44 | 16.40 | 12.84 | 14.62 |
| 3 | 应收账款 | 249.27 | 281.30 | 17.40 | 15.63 | 16.52 |
| 4 | 经营性其他应收款 | 12.23 | 12.44 | 355.10 | 353.39 | 354.24 |

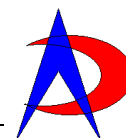


| 序号 | 项目/年份 | 金额 (万元) | | 周转率 | | |
|----|----------|----------|-----------|--------|--------|--------|
| | | 2018 年末 | 2019/5/31 | 2018 年 | 2019 年 | 采用平均数据 |
| 5 | 预付账款 | 35.06 | 17.25 | 94.90 | 192.99 | 143.95 |
| 6 | 存货 | 875.30 | 730.16 | 3.80 | 4.56 | 4.18 |
| 7 | 其他的经营性资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 应付账款 | 58.39 | 7.94 | 57.00 | 419.52 | 238.26 |
| 10 | 预收账款 | 128.23 | 24.61 | 33.90 | 178.72 | 106.31 |
| 11 | 应付职工薪酬 | 31.23 | 40.00 | 106.50 | 83.23 | 94.86 |
| 12 | 应交税费 | 83.26 | 54.57 | 52.10 | 80.59 | 66.34 |
| 13 | 经营性其他应付款 | 27.37 | 6.00 | 121.50 | 554.85 | 338.17 |
| 14 | 其他的经营性负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 期末运营资本 | 1,629.33 | 1,569.66 | | | |

根据分析, 选取 2018 年至 2019 年各项平均周转率, 则成都渝三峡预测期营运资金占用及增长预测过程如下:

金额单位: 人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年及以后 |
|----|----------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 | 运营现金 | 457.53 | 508.61 | 519.20 | 530.06 | 541.22 | 541.22 |
| 2 | 应收票据 | 300.78 | 306.49 | 312.31 | 318.24 | 324.30 | 324.30 |
| 3 | 应收账款 | 266.26 | 271.31 | 276.46 | 281.72 | 287.08 | 287.08 |
| 4 | 经营性其他应收款 | 12.41 | 12.65 | 12.89 | 13.14 | 13.39 | 13.39 |
| 5 | 预付账款 | 23.13 | 23.64 | 24.08 | 24.53 | 24.99 | 24.99 |
| 6 | 存货 | 796.49 | 814.11 | 829.34 | 844.89 | 860.74 | 860.74 |
| 7 | 其他的经营性资产 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 应付票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 应付账款 | 13.97 | 14.28 | 14.55 | 14.82 | 15.10 | 15.10 |
| 10 | 预收账款 | 41.37 | 42.15 | 42.95 | 43.77 | 44.60 | 44.60 |
| 11 | 应付职工薪酬 | 35.09 | 35.87 | 36.54 | 37.23 | 37.92 | 37.92 |
| 12 | 应交税费 | 66.29 | 67.55 | 68.83 | 70.14 | 71.47 | 71.47 |
| 13 | 经营性其他应付款 | 9.84 | 10.06 | 10.25 | 10.44 | 10.64 | 10.64 |



| | | | | | | | |
|----|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 14 | 其他的经营性负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 15 | 期末营运资本 | 1,690.04 | 1,766.90 | 1,801.16 | 1,836.18 | 1,871.99 | 1,871.99 |
| 16 | 运营资本增加 | 120.37 | 76.86 | 34.25 | 35.03 | 35.80 | 0.00 |

12、税后的付息债务利息

税后的付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。

税后的付息债务利息=付息债务利息×(1-企业所得税率)

13、企业自由现金流量预测

通过上述分析，未来期间企业自由现金流量见下表：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019年 6-12月 | 2020年 | 2021年 | 2022年 | 2023年 | 2024年及 以后 |
|----|------------|----------------|--------|--------|--------|--------|--------------|
| 1 | 六、净利润 | 118.34 | 258.34 | 258.79 | 258.85 | 258.46 | 258.46 |
| 2 | 加：折旧和摊销 | 44.82 | 76.84 | 76.84 | 76.84 | 76.84 | 76.84 |
| 3 | 减：资本性支出 | 253.62 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 | 19.31 |
| 4 | 减：营运资本增加 | 120.37 | 76.86 | 34.25 | 35.03 | 35.80 | 0.00 |
| 5 | 加：税后付息债务利息 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 七、企业自由现金流 | -210.84 | 239.01 | 282.07 | 281.35 | 280.19 | 315.99 |

14、折现率的确定

折现率是将未来的收益折算为现值的系数，它体现了资金的时间价值。为与本次预测的现金流量(企业现金流量)口径保持一致，本次评估折现率采用国际上通常使用 WACC 模型进行计算。

$$\text{即：} WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

式中：

Rd：公司债务资本成本

E/(D+E)：所有者权益占付息债务与所有者权益总和的比例

D/(D+E)：付息债务占付息债务与所有者权益总和比例



T: 企业所得税税率

Re: 公司普通权益资本成本

其中: Re 公式为 $Re = R_f + MRP \times \beta + \varepsilon$

式中:

Rf: 无风险收益率

MRP: 市场风险溢价

β : 权益系统风险

ε : 企业特有风险收益率

1) 无风险收益率

根据 Aswath Damodaran 的研究, 一般会把作为无风险资产的零违约证券的久期, 设为现金流的久期。国际上, 企业价值评估中最常选用的年限为 5 年以上国债利率作为无风险利率。经查同花顺 iFinD, 评估基准日 10 年期的中国国债平均到期实际收益率为 3.29%。

2) 市场风险溢价 MRP 的确定

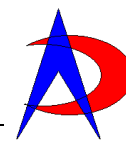
市场风险超额回报率 (MRP) 是市场投资组合或具有市场平均风险的股票投资组合所期望的收益率超过无风险资产收益率的部分。本次查询到评估基准日成熟市场 (美国市场) 的估计风险溢价为 5.93%。

对于这个市场的信用违约风险息差, 根据彭博数据库 (Bloomberg) 发布的最新这个市场 10 年期 CDS (信用违约互换) 利率, 计算得到中国市场相对于美国的信用违约风险息差。其中, 当前中国与美国的 10 年期 CDS 利率均为 1.03%, 则当前中国市场的信用违约风险息差为 1.03%。

则: $MRP = 5.93\% + 1.03\%$

$= 6.96\%$

3) β 值



该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的 β 系数（即 β_i ）指标平均值作为参照。

目前中国国内同花顺资讯公司是一家从事于 β 的研究并给出计算 β 值的计算公式的公司。经查涂料制造行业的可比公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_i = 1.0085$ 。

D 根据基准日的付息负债确定，E 根据基准日被评估单位的股东全部权益价值确定。经过计算，被评估单位的 D/E=0.00%。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值：

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年及以后 |
|----|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 | 企业所得税税率 | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| 2 | β_e | 1.0085 | 1.0085 | 1.0085 | 1.0085 | 1.0085 | 1.0085 |

4) 企业特定风险 ε 的确定

考虑到委估资产组为非公开上市公司，属于涂料制造行业，而且企业经营规模较小。

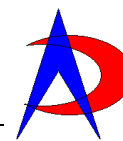
综上分析，评估人员确定委估资产组的特定风险为 1.00%。

5) 权益资本成本 Re 的确定，根据公式 $Re=R_f+MRP \times \beta + \varepsilon$

未来年度的 Re 如下：

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年及以后 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 | 企业所得税税率 | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| 2 | Re | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% |

6) 加权资本成本 WACC 的确定



成都渝三峡评估基准日付息借款为 0.00 万元，D=0.00 万元。

根据上述确定的参数，则加权资本成本计算如下：

$$WACC = Re \times E / (D+E) + Rd \times D / (D+E) \times (1 - T)$$

未来年度的 WACC 如下：

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年及以后 |
|----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|-----------|
| 1 | 企业所得税税率 | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% | 25% |
| 2 | WACC | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% |

15、经营性资产价值的确定

经评估人员评估，成都渝三峡经营性资产价值为 2,423.47 万元，其评估计算过程如下：

金额单位：人民币万元

| 序号 | 项目 \ 年份 | 2019 年 6-12 月 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 | 2023 年 | 2024 年 及以后 |
|----|-----------|------------------|--------|--------|--------|--------|---------------|
| 1 | 七、企业自由现金流 | -210.84 | 239.01 | 282.07 | 281.35 | 280.19 | 315.99 |
| 2 | 折现率 | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% | 11.3% |
| 3 | 折现期（月） | 3.5 | 13.00 | 25.00 | 37.00 | 49.00 | |
| 4 | 折现系数 | 0.9693 | 0.8905 | 0.8001 | 0.7189 | 0.6459 | 5.7157 |
| 5 | 八、收益现值 | -204.37 | 212.84 | 225.68 | 202.26 | 180.97 | 1,806.09 |
| 6 | 经营性资产价值 | | | | | | 2,423.47 |

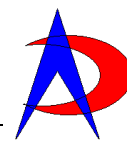
（二）非经营性资产及负债评估

1、非经营性资产

经清查核实，评估基准日银行存款中的非经营性款项账面值为 88.86 万元，系住房资金账户存款，本次评估值为 88.86 万元。

经清查核实，评估基准日其他应收款中的非经营性款项账面值为 914.90 万元，本次评估值为 914.90 万元。

经清查核实，评估基准日其他流动资产账面值为 3.39 万元，本次评估值



为 3.39 万元。

经清查核实，评估基准日递延所得税资产账面值为 40.58 万元，系坏账准备、跌价准备形成，本次评估值为 40.58 万元。

经清查核实，评估基准日设备中有非经营性的车辆和待报废设备，账面值为 19.33 万元，本次评估值为 19.57 万元

经清查核实，评估基准日房屋建筑物中有一处住宅，账面值为 200.58 万元，本次评估值为 409.94 万元。

经清查核实，评估基准日厂区中有预留开发用地处于闲置，根据以前厂区的建筑规划，预留开发用地面积约为 22870.90 平方米，对应账面值为 808.09 万元，本次评估值为 830.21 万元。

2、非经营性负债

经清查核实，评估基准日无非经营性负债。

综上，成都渝三峡的非经营性资产及负债净值的评估值为 2,307.46 万元。

(三) 溢余资产

经清查账面货币资金账户存款余额 319.19 万元（经营性）。经评估人员根据历史数据分析，企业正常资金周转需要的完全现金保有量为 1.50 个月的付现成本费用，故溢余资产为 0.00 万元。

(四) 付息债务评估

经清查核实，成都渝三峡于评估基准日的付息债务为 0.00 万元。

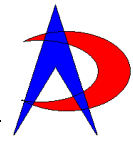
(五) 成都渝三峡股东全部权益价值的确定

综上所述，成都渝三峡的股东全部权益评估值如下：

企业整体价值

=经营性资产价值+非经营资产及负债净值+溢余资产

=2,423.47 + 2,307.46+0.00



=4,730.93 万元

股东全部权益价值

=企业整体价值-付息债务价值

=4,730.93 - 0.00

=4,730.93 万元

十、评估结论

在上述评估假设前提下，经评定估算，成都渝三峡股东全部权益价值于评估基准日采用收益法的评估值为 4,730.93 万元（大写人民币：肆仟柒佰叁拾万玖仟叁佰元整）。

第六章 评估结论及分析

一、评估结论

(一) 评估初步结论

1、资产基础法

截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日，成都渝三峡经审计后的资产总额 6,216.62 万元，负债总额 133.12 万元，净资产 6,083.50 万元。

经本次评估，资产总额 6,604.36 万元，负债总额 133.12 万元，净资产 6,471.24 万元，评估增值 387.74 万元，增值率 6.37%。

评估结果汇总如下表：

资产评估结果汇总表

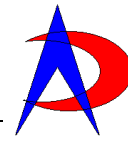
评估基准日：2019 年 5 月 31 日

被评估单位：成都渝三峡油漆有限公司

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% |
| 1 流动资产 | 2,709.93 | 2,745.14 | 35.21 | 1.30 |
| 2 非流动资产 | 3,506.69 | 3,859.22 | 352.53 | 10.05 |
| 3 其中：固定资产 | 1,536.31 | 1,834.92 | 298.61 | 19.44 |
| 4 无形资产 | 1,929.80 | 1,983.72 | 53.92 | 2.79 |
| 5 递延所得税资产 | 40.58 | 40.58 | 0.00 | 0.00 |
| 6 资产总计 | 6,216.62 | 6,604.36 | 387.74 | 6.24 |
| 7 流动负债 | 133.12 | 133.12 | 0.00 | 0.00 |
| 8 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 负债合计 | 133.12 | 133.12 | 0.00 | 0.00 |
| 10 净资产（所有者权益） | 6,083.50 | 6,471.24 | 387.74 | 6.37 |

评估结论详细情况见评估明细表。



本次评估，评估增值 387.74 万元，增值率 6.37%，增值的主要原因如下：

（1）存货

纳入本次评估范围的存货账面净值 730.16 万元，评估值为 765.37 万元，评估增值 35.21 万元，增值原因主要为正常销售的产成品以产品不含税售价减去销售费用、税金及附加、所得税及适当利润后确定的评估值高于账面成本。

（2）房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物账面净值 1,475.71 万元，评估值为 1,776.94 万元，评估增值 301.24 万元，增值原因主要系：①建筑物建设年代较早，建设成本较低，近年来人工材料成本增加；②建（构）筑物的折旧年限短于经济使用年限，形成增值。

（3）土地使用权

土地使用权账面净值 1,929.80 万元，评估值 1,982.63 万元，评估增值 52.83 万元，增值率 2.74%。土地增值原因主要因为三峡油漆取得土地较早，工业用地地价虽涨幅较慢，但每年仍以一定速率上涨，近几年地价涨幅较大，致使土地升值。

（4）其他无形资产

本次将账外其他无形资产-商标、专利纳入评估范围，评估增值 1.09 万元。

2、收益法

收益法，是从收益的角度出发，将成都渝三峡作为一个整体，根据其历史经营业绩及行业发展情况，预测未来一定年限的净收益情况，将各年预测的净收益按特定的折现系数折现并相加，求得全部股东权益于评估基准日的价值。

经评估人员评定估算，成都渝三峡全部股东权益采用收益法评估的结果为 4,730.93 万元，评估减值 1,352.57 万元，减值率 22.23%。

（二）评估结论的分析与确定

此次评估资产基础法的评估结论为 6,471.24 万元，收益法的评估结论为 4,730.93 万元，两种方法相差 1,740.31 万元，差异率为 26.89%。

评估人员分析认为：两种评估方法差异的原因主要是资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，在市场上较易得到验证，未来不确定因素较少，评估结论比较容易为交易双方所接受。而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产获利能力的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、资产的有效使用以及管理者经营能力等多种变动因素的综合影响，存在较大的不可控制风险。因此，评估师认为，本次评估选用资产基础法的评估值作为评估结论，比较符合评估对象的特征并有效地服务于评估目的。

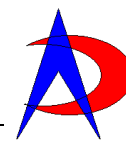
经本次评估，截止评估基准日 2019 年 5 月 31 日，成都渝三峡油漆有限公司股东全部权益的市场价值为 6,471.24 万元（大写：人民币陆仟肆佰柒拾壹万贰仟肆佰元整）。

上述股权需经招标、拍卖、挂牌等公开方式进行转让，以充分实现股权的市场价值。

二、在土地使用权性质变更且自主改造假设条件下的测算价值

截止基准日 2019 年 5 月 31 日，成都渝三峡经审计后的资产总额 6,216.62 万元，负债总额 133.12 万元，净资产 6,083.50 万元。

在土地使用权性质变更且自主改造假设条件下，经测算，资产总额 24,678.42 万元，负债总额 133.12 万元，净资产 24,545.30 万元，增值



18,461.80 万元，增值率 303.47%。

测算结果汇总如下表：

土地变性且自主改造假设条件下测算汇总表

基准日：2019 年 5 月 31 日

产权持有单位：成都渝三峡油漆有限公司

金额单位：人民币万元

| 项 | 目 | 账面价值 | 测算价值 | 增减值 | 增值率 % |
|----|------------|----------|-----------|-----------|--------------|
| | | A | B | C=B-A | D=C/A × 100% |
| 1 | 流动资产 | 2,709.93 | 2,745.14 | 35.21 | 1.30 |
| 2 | 非流动资产 | 3,506.69 | 21,933.28 | 18,426.59 | 525.47 |
| 3 | 其中：固定资产 | 1,536.31 | 435.89 | -1,100.42 | -71.63 |
| 4 | 无形资产 | 1,929.80 | 21,456.81 | 19,527.01 | 1,011.87 |
| 5 | 递延所得税资产 | 40.58 | 40.58 | 0.00 | 0.00 |
| 6 | 资产总计 | 6,216.62 | 24,678.42 | 18,461.80 | 296.97 |
| 7 | 流动负债 | 133.12 | 133.12 | 0.00 | 0.00 |
| 8 | 非流动负债 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 9 | 负债合计 | 133.12 | 133.12 | 0.00 | 0.00 |
| 10 | 净资产（所有者权益） | 6,083.50 | 24,545.30 | 18,461.80 | 303.47 |

经本次测算，截止基准日 2019 年 5 月 31 日，成都渝三峡油漆有限公司在土地使用权性质变更为出让住宅、住宅兼商业用地且自主改造假设条件下，股东全部权益的测算价值为 24,545.30 万元（大写：人民币贰亿肆仟伍佰肆拾伍万叁仟元整）。

该价值是在上述假设条件下进行的最大利用价值测算，由于土地使用权能否按委托人要求变性及变性后的规划条件等存在不确定性，故能否实现该测算价值存在不确定性。

上述股权需经招标、拍卖、挂牌等公开方式进行转让，以充分实现股权的市场价值。