

评估报告共二册  
本册为第二册

广东水电二局股份有限公司拟收购  
梅州市东门塘金融综合大楼项目

# 资产评估说明

中联评报字[2009]第705号

中联资产评估有限公司

二〇〇九年十二月十八日

# 本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	4
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明 .....	5
一、	委托方及产权持有者概况 .....	5
二、	关于评估目的的说明 .....	7
三、	关于评估范围的说明 .....	8
四、	关于评估基准日的说明 .....	8
五、	可能影响评估工作的重大事项说明 .....	8
六、	资产清查情况说明 .....	9
七、	资料清单 .....	10
第三部分	资产清查核实情况说明 .....	13
一、	资产清查核实内容 .....	13
二、	实物资产分布情况及特点 .....	13
三、	影响资产清查的事项 .....	13
四、	资产清查核实的过程与方法 .....	13
五、	资产清查结论 .....	14
六、	清查调整说明 .....	14
第四部分	评估依据的说明 .....	15
一、	经济行为依据 .....	15
二、	法律法规依据 .....	15
三、	评估准则依据 .....	16
四、	资产权属依据 .....	17

五、评估取价依据.....	17
六、其他参考资料.....	17
<b>第五部分 评估技术说明 .....</b>	<b>19</b>
一、评估范围.....	19
二、资产概况.....	19
三、评估过程.....	21
四、评估方法.....	21
五、估价过程.....	24
六、评估结论.....	44
<b>第六部分 结论及其分析 .....</b>	<b>45</b>
一、评估结论.....	45
二、评估结论成立的条件.....	45
三、评估结论的瑕疵事项.....	46
四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响.....	46
五、结论的效力、使用范围与有效期.....	47

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书，以及相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

中联资产评估有限公司

二〇〇九年十二月十八日

## 第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及产权持有者概况

#### (一) 委托方

公司名称：广东水电二局股份有限公司

英文名称：GUANGDONG NO.2 HYDROPOWER ENGINEERING  
COMPANY.,LTD

公司注册及办公地址：广东省广州市经济技术开发区科学城彩频  
路 11 号 A 栋 601

邮政编码：510663

法定代表人：黄迪领

营业执照注册号：440000000027515

注册资金：人民币 33,240 万元

广东水电二局股份有限公司系经广东省人民政府办公厅粤办函[2001]716 号文《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的复函》及广东省经济贸易委员会粤经贸函[2001]665 号文《关于同意发起设立广东水电二局股份有限公司的批复》批准，由广东省水利水电第二工程局（以下简称“第二工程局”）为主发起人，同时联合广东梅雁水电股份有限公司、广东省水利电力勘测设计研究院、广东省建筑科学研究院、广东泰业实业投资有限公司、潮阳市新明峰贸易有限公司、增城市山河园林绿化工程有限公司六家发起人共同发起，在原第

二工程局基础上，通过改组改制而设立的股份有限公司，注册资本为人民币 13,800 万元。根据 2002 年 12 月 29 日召开的 2002 年第二次临时股东大会决议并经 2006 年 7 月 12 日中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]41 号文《关于核准广东水电二局股份有限公司公开发行股票的通知》核准，于 2006 年 7 月 31 日向社会公开发行人民币普通股股票(A 股)8,200 万股，并于 2006 年 8 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易，证券简称粤水电、证券代码 002060，发行上市后注册资本变更为人民币 22,000 万元。根据 2007 年第三次临时股东大会决议和 2007 年年度股东大会决议并经 2008 年 7 月 14 日中国证券监督管理委员会证监许可[2008]929 号文《关于核准广东水电二局股份有限公司增发股票的批复》核准，于 2008 年 8 月 18 日向社会公开发行人民币普通股股票(A 股)5,700 万股，注册资本变更为人民币 27,700 万元。2009 年 6 月 12 日，公司实施 2008 年度利润分配，每 10 股送 2 股，股份总数由 2008 年度的 27,700 万股增加至 33,240 万股。

经营范围包括：水利水电工程、公路工程、市政工程、房屋建筑工程、机电安装工程、地基与基础工程、城市轨道交通工程、建筑装饰装饰工程、隧道工程、水工金属结构制作与安装工程、航道工程施工以及固定式、移动式启闭机等制造安装，水电开发、投资实业项目、对外投资、工程机械销售。承包境外水利水电、房屋建筑、公路、市政公用、机电安装、地基与基础工程和境内国际招标工程；上述境外工程所需的设备、材料出口；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。货物进出口，技术进出口。起重机械制造、安装、维修、改造。

## （二）产权持有者

公司名称：梅县客都实业有限公司

公司注册地：梅县新县城（龙盘综合楼）

法定代表人：刘金凤

营业执照注册号：441421000000389

注册资本：人民币叁亿壹仟万元

实收资本：人民币叁亿壹仟万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：生产、销售：建筑材料、塑料包装制品；种植林木、果树、饲养禽、畜。

## （三）委托方及产权持有者的关系

委托方广东水电二局股份有限公司及产权持有者梅县客都实业有限公司属于交易关系，无关联关系。

## 二、关于评估目的的说明

根据2009年10月20日广东水电二局股份有限公司总经理办公会决议，广东水电二局股份有限公司拟收购梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼。

本次评估的目的是反映梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼于评估基准日的市场价值，为广东水电二局股份有限公司进行收购提供价值参考依据。

### 三、关于评估范围的说明

评估对象为梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼（粤房地证字第 C0128717 号），评估范围是梅州市东门塘金融综合大楼北面 1-7 层及北面地下二层，8-29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米。该房产产权人是梅县客都实业有限公司，房屋来源是 2003 年通过拍卖方式取得，该综合大楼使用的土地地号是 140201011327-1，土地用途是商业，土地性质是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日。

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼及作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。根据梅县农村信用合作联社 2009 年 12 月 10 日出具的证明，粤房地证字第 C0128717 号的抵押物已经于 2009 年 12 月 9 日在登记机关解除抵押登记。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

### 四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2009 年 10 月 31 日。

### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估不存在影响评估工作的重大事项。

## 六、资产清查情况说明

### （一）资产的清查内容

列入本次清查范围的是梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼北面 1 至 7 层及北面地下二层，8—29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米，该房地产的产权证号是粤房地证字第 C0128717 号。

### （二）资产的清查方法

全面清查评估范围内的资产，进行现场勘察，核实该房地产的名称、建筑面积及产权证明文件等资料。

### （三）资产的清查过程

广东水电二局股份有限公司及梅县客都实业有限公司有关人员于 2009 年 11 月 5 日开始资产清查工作，清查工作于当天完成。

### （四）清查结论

经过清查核实，查清了委估房地产的基本情况。

委估房地产位于广东省梅州市东门塘，该房产的产权证号是粤房地证字第 C0128717 号，产权人是梅县客都实业有限公司，房屋来源是 2003 年通过拍卖方式取得，该房屋为框架结构，地下 2 层，地上 29 层，共 31 层，建筑面积合计 23,389.49 平方米，该综合大楼使用的土地地号是 140201011327-1，土地用途是商业，土地性质是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日，土地面积是 1,157.33 平方米。

根据广东水电二局股份有限公司委托的广东国智律师事务所对该综合楼的查档资料及调查了解，金融综合大楼于 1991 年 12 月 8 日开工，于 1993 年 12 月 30 日主体框架竣工，并取得《基础及主体分布竣工验收证明书》，但该综合楼在基准日时只是完成了主体框架及外墙装饰工程，没有进行内部装饰及办理供水、供电手续。综合大楼原由梅州中发房地产开发有限公司（已于 2001 年 8 月 13 日被梅州市工商行政管理局吊销了营业执照）投资开发，之后中国银行梅县支行通过法院判决方式取得了该大楼，并办理了房地产权证。2003 年 12 月 8 日，梅县客都实业有限公司与中国银行梅县支行签订了《房地产买卖合同》，根据契税纳税申报表显示的交易价格是 8131311 元。2003 年 12 月 12 日，梅县客都实业有限公司取得了该大楼的房地产权证。

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼及作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。根据梅县农村信用合作联社 2009 年 12 月 10 日出具的证明，粤房地证字第 C0128717 号的抵押物已经于 2009 年 12 月 9 日在登记机关解除抵押登记。

以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

## 七、资料清单

委托方及资产占有方已向评估机构提供了以下资料：

### （一）产权证明文件

房地产权证（粤房地证字第 C0128717 号）。

## （二）委托方提供的相关资料

- 1、 广东水电二局股份有限公司营业执照；
- 2、 梅县客都实业有限公司营业执照；
- 3、 梅州市东门塘金融综合大楼档案信息表；
- 4、 梅县农村信用合作联社关于东门塘金融综合大楼抵押的证  
明；
- 5、 房地产买卖合同；
- 6、 国有土地使用权出让合同；
- 7、 东门塘金融综合大楼的施工图纸；
- 8、 东门塘金融综合大楼基础及主体部分竣工验收证明书；
- 9、 资产评估委托方及产权持有者承诺函；
- 10、 其他资料。

(此页无正文)

委托方（盖章）:

委托方法定代表人（签字）:

产权所有者（盖章）:

产权所有者法定代表人（签字）:

二〇〇九年十一月十一日

## 第三部分 资产清查核实情况说明

### 一、资产清查核实内容

本次资产评估清查核实的内容是：梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼北面 1 至 7 层及北面地下二层，8—29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米，该综合大楼的房地产权证号是粤房地证字第 C0128717 号）。

评估师根据国家资产评估执业规范，在产权持有单位的配合下对上述资产的实际数量、地理位置、建筑面积和装饰状况、以及产权状况等进行了全面的清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

### 二、实物资产分布情况及特点

委估房产位于广东省梅州市东门塘，分布集中。

### 三、影响资产清查的事项

本次评估不存在影响资产清查的事项。

### 四、资产清查核实的过程与方法

#### （一）资产清查核实的过程

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，于 2009 年 11 月 6 日进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及技术勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

辅导企业进行资产的清查、并收集整理评估资料。

其次，对房产进行现场勘察，查阅该房地产的有关资料。

## （二）资产清查核实的方法

评估人员根据评估委托方提供的产权资料，到现场进行勘察，对委估房产进行核对，主要核对房屋产权人、位置、平面形状等，并对房屋的使用状况、装修状况等进行勘察，验证各资料记载内容的一致性。

其次，对房屋产权的来源、抵押状况等进行调查，并收集有关的资料。

## 五、资产清查结论

经过清查核实，查清了评估对象基本情况。

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。基准日后，根据梅县农村信用合作联社 2009 年 12 月 10 日出具的证明，粤房地证字第 C0128717 号的抵押物已经于 2009 年 12 月 9 日在登记机关解除抵押登记。

委估对象实际情况与委托方申报情况一致。

## 六、清查调整说明

无清查调整事项。

## 第四部分 评估依据的说明

### 一、经济行为依据

广东水电二局股份有限公司总经理办公会决议(2009年10月20日)。

### 二、法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
- 2、《中华人民共和国证券法》(中华人民共和国主席令[2005]第43号);
- 3、《国有资产评估管理办法》(国务院第91号令,1991年);
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
- 5、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》(国办发[2001]102号,2001年);
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第12号令,2005年8月25日);
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国资委、财政部第3号令,2003年12月31日);
- 8、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会1996

年5月7日发布);

9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国务院国资委产权[2006]274号);

11、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);

12、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

13、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

14、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### 三、评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);

5、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

6、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);

7、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);

8、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996年5月7日发布);

9、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会 2003);

10、 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第33号);

11、 《企业会计准则—应用指南》 (中华人民共和国财政部财会[2006]18号)。

#### 四、资产权属依据

房地产权证(粤房地证字第C0128717号)。

#### 五、评估取价依据

1、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行;

2、 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号);

3、 国家发展改革委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号);

4、 国家计委办公厅、建设部办公厅关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知(计办价格[2002]1153号);

5、 《广东省建筑工程综合定额》(2006);

6、 《广东省装饰工程综合定额》(2004);

7、 中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;

8、 其他参考资料

#### 六、其他参考资料

11、 广东水电二局股份有限公司营业执照;

- 12、 梅县客都实业有限公司营业执照；
- 13、 梅州市东门塘金融综合大楼档案信息表；
- 14、 梅县农村信用合作联社关于东门塘金融综合大楼抵押的证明；
- 15、 房地产买卖合同；
- 16、 国有土地使用权出让合同；
- 17、 东门塘金融综合大楼的施工图纸；
- 18、 东门塘金融综合大楼基础及主体部分竣工验收证明书；
- 19、 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社，1996年）；
- 20、 其他参考资料。

## 第五部分 评估技术说明

### 一、评估范围

本次评估对象是梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼（粤房地证字第 C0128717 号），评估范围是梅州市东门塘金融综合大楼北面 1 至 7 层及北面地下二层，8—29 层全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米。

### 二、资产概况

#### 1、房地产产权状况：

委估房地产的产权证号是粤房地证字第 C0128717 号，该房产位于广东省梅州市东门塘，产权人是梅县客都实业有限公司，该房屋为框架结构，地下 2 层，地上 29 层，共 31 层，建筑面积合计 23389.49 平方米，该综合大楼使用的土地地号是 140201011327-1，土地用途是商业，土地性质是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日，土地面积是 1157.33 平方米。

#### 2、房地产历史及来源状况：

根据广东水电二局股份有限公司委托的广东国智律师事务所对该综合楼的查档资料及调查了解，金融综合大楼于 1991 年 12 月 8 日开工，于 1993 年 12 月 30 日主体框架竣工，并取得《基础及主体分布竣工验收证明书》，但该综合楼在基准日时只是完成了主体框架及外墙装饰工程，没有进行内部装饰及办理供水、供电手续。综合大楼

原由梅州中发房地产开发有限公司(已于2001年8月13日被梅州市工商行政管理局吊销了营业执照)投资开发,之后中国银行梅县支行通过法院判决方式取得了该大楼,并办理了房地产权证。2003年12月8日,梅县客都实业有限公司与中国银行梅县支行签订了《房地产买卖合同》,根据契税纳税申报表显示的交易价格是8131311元。2003年12月12日,梅县客都实业有限公司取得了该大楼的房地产权证。

### 3、房地产抵押状况:

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解,梅州客都大酒店有限公司2007年向梅县农村信用合作联社借款4700万元,梅县客都实业有限公司将该综合楼作为上述借款的抵押担保,截至评估基准日,上述贷款余额为3960万元。基准日后,根据梅县农村信用合作联社2009年12月10日出具的证明,粤房地证字第C0128717号的抵押物已经于2009年12月9日在登记机关解除抵押登记。

### 4、房地产建筑及使用状况:

该综合楼为框架结构,地下2层,地上29层,共31层,建筑面积合计23389.49平方米,产权持有者拥有产权的是大楼北面1至7层及北面地下二层,8—29层全部,大楼的其他部分由中国银行梅州支行持有并使用。到评估基准日时,梅州客都大酒店有限公司持有的综合大楼部分只是完成了主体框架结构及外墙装饰,楼层内部无内墙间隔及进行地面天棚的装饰,也没有水电管线的布线,大楼外墙采用金属铝合金幕墙及玻璃幕墙,大楼北面首层部分出租给柯达照相馆经营,地下室、首层部分及二层以上全部空置。

### 三、评估过程

#### 1、评估准备阶段

与委托方就评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出资产评估工作计划。辅导委托方、产权持有者对委估资产进行清查，填表、准备资料等。

#### 2、现场调查阶段

评估人员对委估房地产的产权状况、抵押状况等进行调查，收集资料，对房屋的外型、结构形式、层次、高度、内外装修、使用维修等情况进行勘察，对其位置、环境等进行调查，并取得物业照片。同时对被评估房地产周边房地产市场价格情况进行市场调查，掌握当地房地产市场情况。

#### 3、评估作价阶段

取得各种评估计算的有关依据，选定适当的评估方法，计算和确定评估基准日的市场价值，并最终形成评估技术说明。

### 四、评估方法

本次评估以资产的持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，采用剩余法和重置成本法对委估项目进行评估。

#### 1、剩余法

剩余法是评估在建工程的一种科学实用的估价方法，又称假设开发法、预期开发法、倒算法、余值法等。其基本理论依据与收益法相同，是预期原理。

计算公式为： $V = A - B - C - E$

其中：V——在建工程价值；

A——续建完成后的不动产价值；

B——续建成本；

C——投资利息；

E——续建投资利润。

## 2、重置成本法

房地分估中，房屋建筑物部分采用重置成本法估算，土地采用基准地价系数修正法进行估算。

### (1) 房地产评估方法

#### 1. 建筑物重置全价的计算

重置价值 = 建筑安装工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 投资利润 + 销售税金

①建筑安装工程费包括：定额分部分项工程费、措施项目费、规费、利润、税金等。

建筑安装工程费用的计算是根据工程图纸、工程结算资料等取得工程量，采用现行的《广东省建筑工程综合定额》(2006)、《广东省装饰工程综合定额》(2006)、《广东省安装工程综合定额》(2006)等计算出建筑安装工程费用。

②工程前期及其它费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，根据国有或广东省的有关标准进行计算。

③资金成本：委估建筑物按整个项目建设工期考虑，从开工至竣

工的建设周期，按建设部规定的工期定额考虑，资金按建设期均匀投入考虑。计算公式：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程费} + \text{前期及其他费}) \times \text{同期贷款利率} \times \text{建设周期} \times 1/2$$

## 2.成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算评定，经加权平均得出综合成新率。

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

## 3.评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{综合成新率}$$

### (2) 土地使用权评估方法

#### 基准地价系数修正法

依据替代原则，就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估基准日的公允市场下土地价格。

基本公式为： $P_s = P \times (1 \pm K_1) \times Y \times D \times K_R$

式中： $P_s$ ——待估宗地修正后地价

$P$ ——待估宗地所处区域基准地价

$K_1$ ——待估宗地区域和个别因素的总修正系数

Y——使用年期修正系数

D——期日修正系数

$K_R$ ——容积率修正系数

## 五、估价过程

### （一）剩余法

#### 1、委估项目租金毛收入

委估项目是按 1-8 层为商业用途，九层及以上为酒店用途建造的。委托方在梅州市仅派驻数人进行其他工作，无专人进行房地产或酒店管理，且委托方没有酒店经营品牌，不能对日后经营带来良好的影响。收购委估项目后，有三种经营模式，一为自营，二为合营，三为整体打包出租给其他单位经营。根据与委托方的沟通以及委托方实际情况，评估人员认为整体打包出租给其他单位经营的可能性最大。本次评估按整体打包出租给其他单位经营来估算的。

评估人员根据梅州市及委估对象周边出租收益情况，并同时展开市场调查并查询待估房屋当地的房地产出租信息，得出待估房屋的客观租金，从而确定房屋纯收益。

评估人员通过对待估房产所在地目前租金水平调查，该区域类似物业目前租金水平为 30 元/月  $m^2$  左右，委估项目为地标性建筑，建成后会带来一定经济效应，根据其设计的定位及后续投入，出租价格会高于周边，综合考虑，确定其租金水平为按 40 元/月/平方米。

考虑到委估项目后续投入的工期一年，从 2011 年开始出租，考

考虑到实际出租中，刚开始经营到收益稳定有一个过程，会给予一定优惠期，签定长期合同也会在租金方面给予优惠。因此，2011 年出租毛收入按 70%、2012 年按 80%、2013 年及以后按 90% 计算。

再考虑年纯收益增长率，基于该区域商业用途租金水平上涨的趋势，以及分析了解到的委估项目所在片区同类型物业前些年租金水平每年的递增幅度，以及本项目的实际情况，综合分析后确定委托评估项目的前两个收益年度内租金保持不变，从第三个收益年度开始，年净收益在剩余年限保持年平均 3% 的增幅。则各年度出租毛收入见下表：

序号	年度	年度毛收入(元)
1	2011 年	7,858,869.37
2	2012 年	8,981,565.00
3	2013 年	10,104,260.62
.....	.....	.....
30	2040 年	22,444,483.04

## 2、委估项目出租的费用

对于委估项目租赁业务，发生的主要费用包括管理费、物业维护费、有关税费等。由于委估项目拟整体外包经营，此类项目租期都会很长，物业维修费用由承租方承担，因此只考虑管理费和税费支出。

### 2.1 管理费及其他

考虑委估项目正常出租需要发生必要的管理人工工资、交通等费用和其他可能发生的费用，按租金收入的 3% 考虑。

### 2.2 税金及有关支出

根据调查，房屋出租需要交纳租金的 5% 作为营业税，教育费附加为营业税的 3%，城市维护建设税为营业税的 7%，堤围防护费为

营业税的 0.13%，房产税为租金的 12%，各项税费合计为租金的 17.63%。

### 2.3 年度运营费用

年度运营费用=管理费+税费

根据上述条件计算，各年度运营费用见下表：

序号	年度	年出租费用(元)
1	2011 年	1,621,284.75
2	2012 年	1,852,896.86
3	2013 年	2,084,508.97
.....	.....	.....
30	2040 年	4,630,296.85

### 3、委估项目纯收益的确定

委估项目年度纯收益  $A = \text{年均租金收入} - \text{年度运营费用}$

根据上述公式计算出委估项目各年度纯收益，具体见下表：

序号	年度	年度纯收益(元)
1	2011 年	6,237,584.62
2	2012 年	7,128,668.14
3	2013 年	8,019,751.66
.....	.....	.....
30	2040 年	17,814,186.19

### 4、确定租金资本化率

此次评估中我们采用无风险报酬率加风险报酬率来确定折现率，其中安全利率按基准日时一年期银行存款利率 2.25%，风险调整值我们综合考虑委估物业的经营特点，将投资该项目风险与其他项目投资的风险进行比较分析，并根据经验判断风险调整值取值为 6.0%，则还原利率为 8.25%。

### 5、委估项目收益价值

$$V = \frac{A}{R-g} \left[ 1 - \left( \frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$

A: 年度租金纯收益;

g: 年纯收益增长率, 年净收益在剩余年限保持年平均 3% 的增幅;

n: 年度, n=31.17, 该房地产的土地出让年限到 2040 年 12 月, 土地使用权出让的剩余使用年限为 31.17 年, 房屋建筑物主体工程已建成年限为 15.83 年, 按照 60 年的经济使用年限则剩余使用年限为 44.17 年; 根据《房地产估价规范》, 经济收益年限取 31.17 年。

委估项目收益价值=100,101,932.00 元 (取整)

## 6、后续投入

由于委估项目目前尚为在建工程, 仅建成主体工程和外装修, 内部未间隔, 未安装水电、消防、电梯、空调等设施, 根据目前建筑市场行情, 要建好间隔, 将上述设施安装完成, 需要建筑工期为一年, 投入如下费用:

序号	项目名称	单位价格(元/平方米)
1	给排水	120.00
2	配电(强电、弱电)	200.00
3	消防	100.00
4	电梯	100.00
5	间隔	300.00
6	中央空调	120.00
7	修缮费用	100.00
8	合计	1,040.00

委估对象总面积 23,389.49 平方米, 则后续总投入为 24,325,069.60 元。

## 7、投资利息

以全部投入资金成本为基数,按评估基准日中国人民银行六个月至一年(含一年)贷款利息 5.31%,本项目的全部投入资金成本分为前期购入费用和后续投入费用两部分,委估项目续建周期为一年,续建成本费用假设均均匀投入,计算期为开发期的一半,即按半年计,前期购入费用为一次性投入,计算期为一年,投资利息为:

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{前期投入} \times 5.31\% + \text{续建成本} \times 5.31\% \times 1/2 \\ &= 5,961,243.00 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

## 8、投资利润

用剩余法估算在建工程价值,应考虑全部投资的合理利润,该利润是指全部投入资金应计的开发利润。正常利润一般为全部投入资金的一定比例计算,同类型项目的投资利润一般不低于全部投入资金成本的 20%,则:

$$\text{投资利润} = \text{全部投入资金成本} \times 20\% = 25,399,969.00 \text{ 元 (取整)}$$

## 9、委估项目价值的确定

根据委估项目价值  $V = A - B - C - E$

$$= 100,101,932.00 - 24,325,069.60 - 5,961,243.00 - 25,399,969.00$$

$$= 44,930,219.00 \text{ 元 (取整)}$$

## (二) 重置成本法

### 1、重置成本法评估结果

广东水电二局股份有限公司拟收购的梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼(粤房地证字第 C0128717 号)北面 1 至 7 层及北面地下二层,8—29 层全部,建筑面积合计 23,389.49

平方米，土地自用面积 1,157.33 平方米。评估价值合计 4,401.74 万元，其中房屋建筑物评估值 38,200,455 .00 元，土地使用权评估价值 5,816,949.00 万元。

#### 案例一：房屋建筑物 （房屋建筑物评估明细表 序号 1）

委估房地产的产权证号是粤房地证字第 C0128717 号，该房产位于广东省梅州市东门塘，产权人是梅县客都实业有限公司，该房屋为框架结构，地下 2 层，地上 29 层，共 31 层，建筑面积合计 23389.49 平方米，该综合大楼使用的土地地号是 140201011327-1，土地用途是商业，土地性质是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日，土地面积是 1157.33 平方米。

根据广东水电二局股份有限公司委托的广东国智律师事务所对该综合楼的查档资料及调查了解，金融综合大楼于 1991 年 12 月 8 日开工，于 1993 年 12 月 30 日主体框架竣工，并取得《基础及主体分布竣工验收证明书》，但该综合楼在基准日时只是完成了主体框架及外墙装饰工程，没有进行内部装饰及办理供水、供电手续。综合大楼原由梅州中发房地产开发有限公司（已于 2001 年 8 月 13 日被梅州市工商行政管理局吊销了营业执照）投资开发，之后中国银行梅县支行通过法院判决方式取得了该大楼，并办理了房地产权证。2003 年 12 月 8 日，梅县客都实业有限公司与中国银行梅县支行签订了《房地产买卖合同》，根据契税纳税申报表显示的交易价格是 8131311 元，根据梅县客都实业有限公司陈述房屋实际来源是 2003 年通过拍卖方式取得，产权持有人陈述当时的竞买价为 2500 万元。2003 年 12 月 12

日，梅县客都实业有限公司取得了该大楼的房地产权证。

到评估基准日时，梅州客都大酒店有限公司持有的综合大楼部分只是完成了主体框架结构及外墙装饰及一台电梯的安装工程，此后，房屋没有进行装修及其他水电安装项目，楼层内部无内墙间隔及进行地面天棚的装饰，首层、二层部分有消防主管，其他楼层没有水电管线的布线，大楼外墙采用金属铝合金幕墙及玻璃幕墙，大楼北面首层部分出租给柯达照相馆经营，地下室、首层部分及二层以上全部空置。

## （2）重置全价的计算

### ①建筑安装工程造价

在对该建筑物的评估中，采用重置核算法进行评定估算。建筑安装工程费用主要包括：土石方工程、基础工程、钢筋混凝土工程、砌筑工程等，安装工程包括给电梯工程、防雷、顶层旋转装置等安装项目。

#### A、建筑工程造价计算

根据该金融综合大楼的有关资料，土建及外墙工程单位工程、电梯工程及有关工程费用总价计算表如下：

### 单位工程费汇总表

工程名称：梅雁金融大厦

行号	序号	名称	取费说明	费率(%)	金额(元)
1	1	分部分项工程项目费	定额分部分项工程费+价差+利润		33906900.22
2	1.1	定额分部分项工程费	人工费+材料费+机械费+管理费		29758208.07
3	1.1.1	人工费	人工费		2785225.39
4	1.1.2	材料费	材料费		24095456.63

5	1.1.3	机械费	机械费		2241882.31
6	1.1.4	管理费	管理费		635643.74
7	1.2	价差	人工价差+材料价差+机械价差		3111799.25
8	1.2.1	人工价差	分部分项人工价差		985294.26
9	1.2.2	材料价差	分部分项材料价差		1992094.17
10	1.2.3	机械价差	分部分项机械价差		134410.82
11	1.3	利润	人工费+人工价差	27.5	1036892.9
12	2	措施项目费	安全防护、文明施工措施费+其他措施项目费		1655436.01
13	2.1	安全防护、文明施工措施费	安全防护、文明施工措施项目费		1115389.73
14	2.2	其他措施项目费	其他措施费		540046.28
15	3	其他项目费	其他项目合计		
16	4	规费	社会保险费+住房公积金+工程定额测定费+工程排污费+施工噪音排污费+防洪工程维修费+建筑意外伤害保险费		1667873.57
17	4.1	社会保险费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	3.31	1177113.33
18	4.2	住房公积金	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	1.28	455197.9
19	4.3	工程定额测定费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	0.1	35562.34
20	4.4	工程排污费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	0.2	71124.67
21	4.5	施工噪音排污费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	0.2	71124.67
22	4.6	防洪工程维修费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	0.1	35562.34
23	4.7	建筑意外伤害保险费	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费	0.3	106687.01
24	5	不含税工程造价	分部分项工程项目费+措施项目费+其他项目费+规费		37514708.49
25	6	税金	不含税工程造价	3.41	1279251.56
26	7	含税工程造价			38793960.05
27	8	电梯工程设备费			555000
28	9	独立费用			800000

29	10	其他工程费用		387939.60
30	11	建筑安装工程造价合计		40536899.65

建筑安装工程造价合计 40536899.65 元。

## ②前期及其它费用的计算

根据建筑物所在地的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期及其它费用如下表。

序号	费用名称	计算基础	费用（元）	费率	取费依据
1	勘察、设计费	建安工程费用	1621475.986	4.00%	计价格[2002]10号
2	建设监理费	建安工程费用	810737.993	2.00%	发改价格[2007]670号
3	环境评估费	建安工程费用	40536.89965	0.10%	计价格[2002]125号
4	招标代理费（含编制标底）	建安工程费用	202684.4983	0.50%	计价格[2002]1980号
5	建设单位管理费	建安工程费用	608053.4948	1.50%	财建[2002]394号
6	白蚁防治费	建筑物面积	83400	3.00	粤价函[2007]559号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	222400	8.00	粤财综[2005]164号 （可退回）
8	前期咨询、防雷、防震、档案、人防、检测等其他费用	建安工程费用	405368.9965	1.00%	按规定或市场价格估算
			3994657.868		

前期及其他费用合计 3,994,657.868 元。

## ③资金成本的及计算

该建筑物合理建设期为 2 年，评估基准日 3 年以内贷款利率为 5.40%，建设资金按均匀投入计算资金成本。

建筑及安装工程费用（元）	40,536,899.65
前期及其他费用（元）	3,994,657.87
建安费用及前期及其他费用（元）	44,531,557.52
资金成本（元）	2,404,704.11
整栋大楼的完全重置成本（元）	46,936,261.62
总建筑面积（平方米）	27,800.00
单方造价（元/平方米）	1,688.35
分摊建筑面积（平方米）	23,389.49
分摊部分的重置成本（元）	39,489,756.18

## ④投资利润的计算

评估对象来源为外购，需计算其投资利润，一般类似房产的开发

利润在总成本的 20%左右，本次计算选用投资利润 20%进行计算：

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= \text{重置成本} \times 20\% \\ &= 7,897,951.24 \text{ 元} \end{aligned}$$

### ⑤ “销售不动产” 营业税及附加 (T1)

房地产转让应征营业税及附加，营业税、城市维护建设税、教育费附加、堤围防护费等 4 种税费实行捆绑征收，合计税金 = 转让收入  $\times$  5.63%。

$$\text{则销售税金} = \text{重置成本} \times 5.63\% = 2,223,273.27 \text{ 元}$$

### ⑥ 重置全价的计算

重置价值 = 建筑安装工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 投资利润 + 销售税金

由于上面计算的重置成本是整栋大楼 27800 平方米的重置成本，本次拟收购的是大楼北面 1-7 层，北面地下 2 层，8-29 层的全部，建筑面积合计 23,389.49 平方米。故按照单方建筑的造价进行分摊计算得出拟转让部分房屋建筑物的重置全价，详细见上表。

$$\text{重置全价} = 49,610,981.00 \text{ 元 (取整)}$$

### (3) 成新率的计算

该综合楼于 1993 年 12 月 30 日建成主体框架结构，之后完成了外墙装饰工程及一台电梯的安装工程，此后，房屋没有进行装修及其他水电安装项目，房屋处于空置状态。通过评估人员现场鉴定勘察，以综合年限法和完好分值法计算该资产成新率。

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$=(1 - 15.83/60) \times 100\% = 73.62\%$$

表 5—10 勘察成新率鉴定计算表

序号	部位名称	完全分	勘察分
1	基础	20	18
2	承重结构（梁、板、柱、墙）	50	45
3	外墙装饰	20	12
4	配套设施及其他	10	4
5	合计	100	79

$$\text{成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

$$= 79\% \times 60\% + 73.62\% \times 40\% = 76.85\%$$

成新率取整为 77%。

#### （4）评估值的计算

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

$$= 49,610,981.00 \times 77\%$$

$$= 38,200,455.00 \text{ 元（取整）}$$

### 案例二：土地评估说明（无形资产评估明细表 序号 1）

#### 1、土地使用权概况

纳入本次评估范围的土地使用权为梅县客都实业有限公司位于广东省梅州市东门塘的一宗商业用地。该宗地及地上建筑物已经办理了房地产权证。

##### （1）登记状况

委估房地产的产权证号是粤房地证字第 C0128717 号，产权人是梅县客都实业有限公司，土地座落于广东省梅州市东门塘，土地用途是商业用地，土地面积是 1157.33 平方米，使用权类型是出让，土地使用权终止日期是 2040 年 12 月 15 日。地号是 140201011327-1。

## （2）土地权利状况

估价对象土地所有权属于国家。

土地使用权人是梅县客都实业有限公司，土地使用权人通过购买取得土地使用权及地上建筑物，用途为商业用地。土地剩余使用年限是 31.17 年。

按照国家法律法规规定，土地使用权人具有对该土地使用、转让、出租、抵押，并获得收益的权利。

## （3）土地他项权利状况

根据梅县农村信用合作联社的证明及了解，梅州客都大酒店有限公司 2007 年向梅县农村信用合作联社借款 4700 万元，梅县客都实业有限公司将该金融综合楼作为上述借款的抵押担保，截至评估基准日，上述贷款余额为 3960 万元。

## （4）土地利用状况

该宗地作为商业用地，地上建有金融综合大楼，于 1991 年 12 月 8 日开工，于 1993 年 12 月 30 日主体框架竣工，为框架结构，地下 2 层，地上 29 层，共 31 层，建筑面积合计 23389.49 平方米。到评估基准日时，梅州客都大酒店有限公司持有的综合大楼部分只是完成了主体框架结构及外墙装饰，楼层内部无内墙间隔及进行地面天棚的装饰，首层、二层部分有消防主管，其他楼层没有水电管线的布线，大楼外墙采用金属铝合金幕墙及玻璃幕墙，大楼北面首层部分出租给柯达照相馆经营，地下室、首层部分及二层以上全部空置。

## 2、地价影响因素分析

## （1）一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

### A、地理位置和自然条件

梅州市位于广东省东北部，地处闽、粤、赣三省交界处，东北部连福建省的武平、上杭、永定、平和县，西部和西北部接江西省寻乌、会昌县和本省河源市的龙川、紫金、东源县，东南部邻揭阳市的揭东县、揭西县、潮州市湘桥区、汕尾市的陆河县、潮州市饶平县。全境地理座标位于东经 115。18' 至 116。56'、北纬 23。23' 至 24。56' 之间，全市总面积 15899.62 平方公里。

梅州市地质构造比较复杂，主要由花岗岩、喷出岩、变质岩、砂页岩、红色岩和灰岩六大岩石构成台地、丘陵、山地、阶地和平原五大类地貌类型。全市山地面积占 24.3%；丘陵及台地、阶地面积占 56.6%；平原面积仅占 13.7%左右；河流和水库等水面积占 5.4%。

### B、行政区划与人口

梅州市行政区划辖梅江区、梅县、平远县、蕉岭县、大埔县、丰顺县、五华县、并代管兴宁市。2006 年底，全市有 111 个镇（办事处）、196 个居委会、2040 个村委会，37529 个村民小组。人口 498.92 万。梅江区位于全市的地理中心，总土地面积 305 平方公里，人口 60 多万人。

### C、经济发展

梅州市国民经济增长较快，综合实力逐步增强。据测算，2008年全市生产总值 314.04 亿元，比上年增长 7.8%，其中第一产业增加值 72.22 亿元，增长 3.1%；第二产业增加值 132.55 亿元，增长 10.2%；第三产业增加值 109.27 亿元，增长 8.2%。“十五”期间生产总值平均每年增长 9.9%，其中第一产业增加值平均每年增长 2.7%；第二产业增加值平均每年增长 14.1%；第三产业增加值平均每年增长 11.0%。经济结构调整取得新进展，2008 年生产总值中三类产业构成为 23.0：42.2：34.8，对比“九五”末的 2000 年，第一产业比重下降 8 个百分点，第二产业比重上升 7.2 个百分点，第三产业比重上升 0.8 个百分点。

### D、交通条件

梅州高速公路至广州 384 公里，至深圳 345 公里。梅州普通公路至广州 434 公里，至深圳 398 公里，至汕头 191 公里。有民航至广州航线，空中距离为 316 公里。

### E、土地市场状况

梅州市土地总面积为 16197 平方公里。主要用地类型包括农用地（耕地、菜地、园地等）、建设用地（包括国有建设用地和集体建设用地）及未利用地等。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，梅州市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管

理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

## （2）区域因素

A、区位条件：待估宗地位于梅江区，梅江区位于梅州市的中西部，总面积 304.5 平方公里。全区辖两镇三乡五个街道办事处，总人口 60 多万人。

B、交通条件：区内有主干道环市路、彬芳大道、梅江大道、东山大道、丽都路、新中路、嘉应路、梅龙路、江南路、梅松路等道路，有 10 多条线路公交车经过，区域中心距距离火车站 3 公里，距梅州机场 4 公里。

## C、基础设施条件

供水：该区域主要由市政供水，供水保证率 98% 以上。

排水：该区域排水包括市政管网与雨污合流方式，排水基本通畅。

供电：区域内电源由市政供电，有供电保证，供电保证率 90% 以上。

通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，市话普及率 90% 以上，通讯线路基本畅通。

## D、环境条件

该区域的自然环境条件和人文环境条件较好；学校、医院、商场、农贸市场等配套设施的完善。

## （3）个别因素

### A、宗地位置、形状

委估宗地位于梅州市东门塘。土地形状近似为长方形。

### B、宗地基础设施状况

供电：有市政电网到达宗地，可以满足用电需求，但宗地内未办

理供电手续。

通讯：电话、宽带、有线电视等通讯设施通达。

供水：有市政供水系统，但宗地内未办理供水手续。

排水：有市政管网通达。

道路：临环市路，交通便利。

### C、土地承载力

宗地土地基承载良好。

### 3、土地价格定义

土地使用权价格是指在评估基准日时，宗地在设定条件下，即土地用途是商业用途，土地性质是出让土地，土地最高使用年限按照商业用地为40年，土地实际剩余使用年限为31年2个月，宗地开发程度为宗地外五通宗地内平整（通路、通电、通讯、通上水、通下水、场地平整），在一定的容积率下，无他项权利限制时的国有出让土地使用权价格。

### 4、土地评估方法确定

根据《城镇土地估价规程》，目前常用的估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法等方法。估价方法的选择应按照《城镇土地估价规程》的要求，根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型和条件，以及所掌握的资料，选择最适宜的估价方法进行评估。

评估对象所在区域为梅州市，近二、三年来，梅州市国土局公开

的信息中无商业用途土地招拍挂过,无法取得商业用途土地交易的案例,不适合用市场比较法评估;评估对象为商业用途,不适宜用成本逼近法评估;通过市场调查,梅州经济发展不太好,有需求就自建,没有同类型商业物业的出租、出售,不适宜采用剩余法和收益还原法评估。根据《规程》的要求和评估对象的具体特点,委估宗地属于基准地价覆盖区域,因此采用基准地价修正法计算。

## 5、估价过程

基准地价系数修正是依据替代原则,就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较,按照基准地价的修正体系进行区位因素和个别因素条件进行修正,进而求得待估宗地在评估基准日的公允市场下土地价格。

基本公式为:  $P_s = P \times K_1 \times Y \times D \times K_R$

式中:  $P_s$ ——待估宗地修正后地价

$P$ ——待估宗地所处区域基准地价

$K_1$ ——待估宗地区域和个别因素的总修正系数

$Y$ ——使用年期修正系数

$D$ ——期日修正系数

$K_R$ ——容积率修正系数

### A、基准地价

根据评估人员到梅州市国土资源局调查,梅州市自 1994 年公布了基准地价以后,到目前尚未正式公布基准地价。在此后的年份,该地根据经济发展情况,对土地地价进行了不断的修改与调整,并将调

整结果上报广东省国土资源厅。该地目前执行广东省物价局、广东省国土资源厅《关于公布广东省城市国有土地分等及基准地价标准的通知》（粤价[2003]193号）公布的基准地价。

基准地价内涵为：本次制定的基准地价为地面地价，是城市不同级别、“五通一平”土地开发程度下，平均容积率下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。用途按商业、住宅、工业区分，各用途土地使用年限为法定最高年限。

### B、待估宗地级别及基准地价的确定

根据待估宗地距离二百米内的宗地的国有土地使用证记录判断，该宗地属于五等一级商业用地，根据广东省基准地价，梅州市梅江区五等一级商业用地的基准地价为 1,420.00 元/平方米。

### C、影响宗地地价的区域因素和个别因素 K

根据基准地价管理系统及该宗地区域因素与个别因素，由于委估宗地为商业用地影响商业用地地价的主要因素有商业用地深度、宽深比等，由于梅州无修正体系，根据同级城市基准地价状况，其情况与汕头市类似，本次评估选用汕头商业用地修正系数体系，则有：

#### a.商业用地深度修正

委估宗地临街深度在 25 米左右，根据修正系数体系，该宗地商业用地深度修正系数为 1.264；

#### b. 商业用地宽深比修正

委估宗地临街宽度在 55 米左右，深度在 25 米左右，宽深比为 2.2 左右，根据修正系数体系，该宗地商业用地宽深比修正系数为

1.103。

#### D、估价期日修正

该基准地价是以 2003 年制定的，到评估基准日时已有六年的时间，近年来，全国土地市场价格发生了很大的变化，各地土地出让价格不断创出新高。梅州市属于广东省经济欠发达的山区，该地商业发展水平不高，因而商业用地出让价格与经济发达的珠江三角洲相比，增长幅度不大，但根据当地国土局介绍，今年以来，该地区商业用地价格增长较迅速，因而取期日修正系数为 150%。

#### E、使用年限修正

由于上述价格是估价对象土地最高出让年期40年的土地使用权价格，而估价对象土地的实际剩余使用年限为31年2个月，故需要进行年限修正。修正后待估宗地地价公式为：

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

其中：k——使用年限修正系数

r——土地还原利率

n——各宗地剩余使用年限

m——土地最高使用年限 40 年

式中：r——土地还原利率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率，再加上一定的风险因素调整值，商业用途按8%计]，则宗地使用年限修正系数为0.9530。

#### F、容积率修正系数

该宗地为商业用地，自用面积1157.33平方米，建筑物面积合计

为23389.49平方米，其中地下一、二层面积合计为2677.34平方米（此面积来源于梅州市土地登记申请表中的房屋测勘详情表），经计算，容积率为17.90。根据基准地价内涵，该基准地价为平均容积率，没有具体标准，通过查找其他同级别城市基准地价，佛山、汕头商业用地容积率为2.0，中山为1.5，潮州为2.2，其余多表述为平均容积率按地面地价出让，本次评估平均容积率按2.0考虑；梅州无修正体系，根据同级城市基准地价状况，其情况与汕头市类似，本次评估选用汕头商业用地修正系数体系，容积率大于10时，容积率修正系数为1.776，则容积率修正系数为1.776。

#### G、开发程度修正

基准地价定义的开发程度为五通一平，该宗地的实际开发程度为五通一平，因而不需要进行开发程度修正。

#### H、基准地价系数修正法评估结果

根据基准地价系数修正法计算公式： $P_s = P \times K_1 \times Y \times D \times KR$

$$\begin{aligned} \text{该宗地单位地价} &= 1420 \times 1.264 \times 1.103 \times 1.50 \times 0.9530 \times 1.776 \\ &= 5,026.18 \text{ 元/平方米。} \end{aligned}$$

总地价=宗地单位单价×土地面积

总地价=5,026.18元/平方米×1,157.33平方米

总地价=5,816,949.00元（取整）

## 六、评估结论

本次评估采用剩余法得出委估项目评估值为4,493.02万元，采用重置成本法得出委估项目评估值4,401.74万元。两种方法中参数选取均存在不足之处，但两种方法结果相互验证，说明评估结果可信，由于剩余法结果更为接近实际情况，其参数选取可靠性更强，因此选用其结果。所以，本次评估以剩余法评估结果4,493.02万元作为价值参考依据。

## 第六部分 结论及其分析

### 一、评估结论

评估人员本着独立、客观、公正、科学的原则，根据资产评估必要的程序和公认的方法，对广东水电二局股份有限公司拟收购梅县客都实业有限公司所持有的梅州市东门塘金融综合大楼进行了实地勘察、市场调查、询征和评估计算，主要采用剩余法和重置成本法评估。得到委估资产在评估基准日 2009 年 10 月 31 日的市场价值为人民币 4,493.02 万元。

### 二、评估结论成立的条件

（一）本评估结论是根据评估原则、依据、前提、方法和程序得出的，只有在评估原则、依据、前提、方法和程序不变的条件下成立。

（二）本评估报告书用于本次评估的目的，不得用于其他目的。

（三）本评估结果是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场为前提确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

（四）本评估说明不考虑评估行为以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

（五）本评估中涉及的有关资料、数据均以委托方和资产占有方

提供的数据、报表及有关资料为准，委托方和资产占有方对其提供资料的真实性、完整性负责；评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

### 三、评估结论的瑕疵事项

（一）本次评估过程中，产权持有者没有提供委估资产的账面价值。

（二）评估师未对各建筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定资产占有方提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的判断。

### 四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

（一）据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前没有重大事项披露。

（二）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化，对资产咨询价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的机构重新确定价值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在了解资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(三)根据梅县农村信用合作联社的证明及了解,梅州客都大酒店有限公司2007年向梅县农村信用合作联社借款4700万元,梅县客都实业有限公司将该金融综合楼作为上述借款的抵押担保,截至评估基准日,上述贷款余额为3960万元。基准日后,根据梅县农村信用合作联社2009年12月10日出具的证明,粤房地证字第C0128717号的抵押物已经于2009年12月9日在登记机关解除抵押登记。

## 五、结论的效力、使用范围与有效期

(一)本评估结论系专业机构和专业人员依据国家有关规定出具的意见,具有法律规定的效力。

(二)本评估说明及报告书系为报告中所载评估目的所涉及申报资产估价过程进行说明,不得用于其他目的。未经委托方许可和本公司同意,本评估说明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供,也不得见诸于公开媒体。

(三)本评估说明及评估报告自评估基准日起一年内有效,即评估结论使用的有效期为2009年10月31日至2010年10月30日。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时,可以本评估结果作为作价依据,超过一年,其评估值失去效用,如继续实现原目的,需重新进行资产评估。