

无锡产业发展集团有限公司

单项土地使用权资产转让项目

评估报告

苏银信评报字（2013）第 177 号

江苏银信资产评估房地产估价有限公司

报告日期：2013 年 11 月 25 日

地址：南京市江东中路 359 号国睿大厦 2 号楼 20 层

邮编：210019 电话：025-83723371 传真：025-85653872

无锡产业发展集团有限公司
单项土地使用权资产转让项目
评估报告目录
苏银信评报字（2013）第 177 号

注册资产评估师声明	2
评估报告摘要.....	3
评估报告.....	6
（一）委托方、产权持有者、其他评估报告使用者	6
（二）评估目的	7
（三）评估对象和评估范围	7
（四）价值类型及其定义	7
（五）评估基准日	8
（六）评估依据	8
（七）评估方法	9
（八）评估程序实施过程和情况	9
（九）评估假设	10
（十）评估结论	11
（十一）特别事项说明	12
（十二）评估报告的使用限制说明	13
（十三）评估报告日	13
资产评估报告附件	15

注册资产评估师声明

- 1、在注册资产评估师认知的最大能力范围内，评估报告中陈述的事项是客观的、完整的和真实的；
- 2、评估机构和注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方也没有利益冲突；
- 3、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；评估报告使用者需关注评估报告特别事项和使用限制说明；
- 4、评估结论是基于评估基准日估算的结果。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告；
- 5、注册资产评估师及本评估机构具备本评估业务所需的执业资质和评估胜任能力；
- 6、注册资产评估师本人及业务助理人员对评估对象进行了现场调查；
- 7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证；
- 8、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；
- 9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证；
- 10、评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

无锡产业发展集团有限公司

单项土地使用权资产转让项目

评估报告摘要

苏银信评报字(2013)第 177 号

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受无锡产业发展集团有限公司的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，以对无锡产业发展集团有限公司转让单项土地使用权资产之经济行为提供参考依据为目的，对无锡产业发展集团有限公司的单项土地使用权资产于 2013 年 6 月 30 日在原地原用途继续使用前提下的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

评估对象为无锡产业发展集团有限公司所拥有的单项土地使用权资产，评估范围为位于惠山区长安街道惠畅路 88 号的国有土地使用权，土地面积 104,378.3 平方米。评估基准日时，委估资产账面价值为 23,997,386.53 元。

评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，依据委估资产的实际状况、有关基准地价资料和现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，对委估国有土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。本次评估的价值类型为市场价值。

在实施了上述资产评估程序和方法后，无锡产业发展集团有限公司委托评估的无锡产业发展集团有限公司拟用于转让之目的的单项土地使用权资产于评估基准日的账面价值为 2,399.74 万元，评估价值为 5,125.00 万元，评估增值 2,725.26 万元，增值率 113.56 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	-	
非流动资产	2	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	-	-	-	
投资性房地产	6	-	-	-	
固定资产	7	-	-	-	
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56

评估增值的主要原因为：该宗地购买时间较早，近些年该地区工业用地价格上升较快。

特别事项说明：

1、委托评估宗地的土地使用权人为无锡产业集团。该公司委托无锡市金德资产管理有限公司管理该宗地。金德资产管理公司分别与无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司签订了国有土地使用权租赁合同，由无锡市长安铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司实际使用。该合同项下的土地使用权租赁年限为叁年，自2013年1月1日至2015年12月31日。本次评估未考虑上述租赁合同对评估结果的影响；也未考虑在委估宗地上由无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司投资建造的生产车间及其他房屋建筑和配套构筑物等对评估结果的影响；

2、所有涉税事项均以税务部门的认定为准，本次评估未考虑转让过程中可能发生的相关税、费对评估结果的影响。

本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

1、将本评估报告用于其他目的经济行为；

2、除国家法律、法规规定外，未经江苏银信公司书面同意将本评估报告或其中部分内容公开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读评估报告全文并关注特别事项说明。

（以下无正文）

无锡产业发展集团有限公司
单项土地使用权资产转让项目
评估报告

苏银信评报字(2013)第177号

无锡产业发展集团有限公司：

江苏银信资产评估房地产估价有限公司（以下简称“江苏银信”）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，对无锡产业发展集团有限公司的单项土地使用权资产进行了评估。本次评估目的是确定无锡产业发展集团有限公司单项土地使用权资产于 2013 年 6 月 30 日在持续使用前提下的市场价值，为无锡产业发展集团有限公司单项土地使用权资产转让之经济行为提供参考依据。本公司评估人员按照必要的评估程序对委估资产实施了权属核实、市场调查与询证，采用适当的评估方法对无锡产业发展集团有限公司单项土地使用权资产在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映，现将评估结果报告如下：

（一）委托方、产权持有者、其他评估报告使用者

1、委托方及产权持有者

本次评估项目的委托方和产权持有者为同一单位。

名称：无锡产业发展集团有限公司

住所：无锡市县前西街 168 号

法定代表人：蒋国雄

注册资本：343267.324146 万元人民币

实收资本：343267.324146 万元人民币

公司类型：有限公司（国有独资）

注册号：320200000007943

成立日期：1995 年 10 月 05 日

营业期限：1995 年 10 月 05 日至*****

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：授权范围内的国有资产运营、重点项目投资管理、制造业和服务业的投入和开发、高新技术成果转化风险投资、受托企业的管理。

2、评估报告使用者

本评估报告的使用者包括委托方及产权持有者、业务约定书中约定的其他与

评估目的相关的各方，以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，评估机构不随意向他人提供或公开。

(二) 评估目的

本次评估的目的是确定无锡产业集团拟转让的土地使用权于评估基准日的市场价值，为无锡产业集团转让土地使用权的经济行为提供价值参考。

(三) 评估对象和评估范围

评估对象为无锡产业发展集团有限公司申报的单项土地使用权资产，评估范围具体为位于惠山区长安街道惠畅路 88 号的国有土地使用权，土地面积 104378.3 平方米。评估基准日时，委估资产账面价值为 23,997,386.53 元。

无锡产业发展集团有限公司本次评估涉及的资产状况如下：

宗地位置：惠山区长安街道惠畅路 88 号

土地使用权证号：锡惠国用（2013）字第 0131 号

宗地用途：工业用地

宗地四至：北至堰新路，东至空地，南至厂区，西至惠畅路

使用权类型：出让

宗地面积：104378.30 平方米

终止日期：2055 年 6 月 18 日

开发程度：实际开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水“五通”及宗地红线内通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、土地平整的“六通一平”。评估设定开发程度为宗地红线外“五通”及宗地红线内“一平”。

土地权利状况：无锡产业发展集团有限公司委托无锡市金德资产管理有限公司分别与无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司签订国有土地使用权租赁合同。该合同项下的土地使用权租赁年限为 2013 年 1 月 1 日至 2015 年 12 月 31 日。实际使用人为无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司。根据委托方提供的资料，在评估基准日 2013 年 6 月 30 日，该地块权属明确，未有土地权属纠纷，除租赁权外未设定抵押权等他项权利。

土地利用状况：宗地内建筑物主要有无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司建造的车间、食堂、锅炉房、车库、门卫等。

本次评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(四) 价值类型及其定义

本次评估是在持续使用假设前提下，通过充分考虑评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，评估无锡产业发展集团有限公司的单项土地使用权资产

价值。本次评估对市场条件和评估对象的使用等无特别限制和要求，选择的评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

(五) 评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 6 月 30 日。

在确定评估基准日时，委托方与相关方进行了充分沟通，具体分析了经济行为的性质，并尽可能与评估目的的实现日接近，以便于有效地清查核实资产并合理选取评估作价依据。

在评估中所采用的价格，均为评估基准日有效的价格标准。

(六) 评估依据

◆ 行为依据

1、无锡市人民政府国有资产监督管理委员会锡国资权（2013）74 号“关于同意转让长安街道惠畅路 88 号的土地使用权的批复”；

2、委托方与本评估机构签订的“资产评估业务约定书”。

◆ 法律、法规依据

1、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》；

2、国资委令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005 年）；

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

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

7、《江苏省土地管理条例》；

8、《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》。

◆ 准则依据

1、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

2、《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、《企业国有资产评估报告指南》；

4、《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—不动产》和《资产评估价值类型指导意见》等。

◆ 权属依据

1、产权持有者提供的营业执照、土地使用权证等权属证明文件。

◆ 取价依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508—2001）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2001）；
- 3、《城镇地籍调查规程》（TD1001—1993）；
- 4、估价对象所在地基准地价及其修正体系等方面的资料；
- 5、评估对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本资料；
- 6、评估对象所在地宗地挂牌交易等方面的资料；
- 7、评估人员实地踏勘和调查收集的有关评估对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；
- 8、本所收集、整理的其他相关价格资料。

◆ 其他依据

- 1、产权持有者提供的《资产清查评估申报明细表》；
- 2、产权持有者提供的有关合同书、发票等资料；
- 3、产权持有者提供的其他有关资料。

(七) 评估方法

根据《资产评估准则—不动产》及《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合委估土地的具体特点及评估目的等选择确定。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后认为，由于待估宗地位于无锡市惠山区界内，该区近年工业用地出让案例较少，故市场比较法不适合对待估宗地进行价值评估；待估宗地早已开发建设完成，剩余法不适合对待估宗地进行价值评估；由于本次评估目的为土地使用权转让，因此成本逼近法也不适用此目的；又由于原来的土地使用权租赁为公司内部的关联交易，而我们又无法找到同地区相类似土地使用权的市场客观租赁价格，因此收益还原法也不适用于本次评估；而待估宗地位于无锡市基准地价的覆盖范围附近，且无锡市国土资源局于2012年更新了无锡市基准地价，故选用基准地价系数修正法对委估宗地进行价值评估。

(八) 评估程序实施过程和情况

1、接受委托

在收到委托方的要约后，即安排评估人员对委托项目进行前期调查，了解委托方的评估要求，明确评估目的、评估对象及范围，并与委托方签订“资产评估业务约定书”。根据前期调查获知的具体情况，计算评估所需的时间，考虑评估

专业人员的安排，拟定评估方案。

2、资产清查

评估人员根据产权持有者提供的有关资料，对列入评估范围的资产进行了清查核实，在委托方及产权持有者有关人员的配合下完成清查工作。清查过程包括：

- (1) 了解资产的构成及分布，界定评估范围，明确具体评估对象；
- (2) 收集、验证委托方提供的评估资料，判断其真实有效性；
- (3) 分析资产的种类、数量及使用情况；
- (4) 对被评估资产进行了现场勘察，同时详细了解其使用情况等。

3、评定估算

在查勘核实的基础上，评估人员根据评估对象的技术特性、经济价值和使用时间等情况，对被评估资产的完好状况进行鉴定，对所评资产的性能、质量、成新率、可使用年限、资产功能变化等作出评定，运用日常收集的市场价格信息和询问、调查的现行价格、各项取费标准及依据，计算出资产的评估价值。具体如下：

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数，由基准地价经一系列修正得到待估宗地的地价，即：

地价=待估宗地所在区域基准地价×期日修正系数×(1+综合修正系数)×开发程度修正×年限修正系数×容积率修正系数

4、评估汇总

项目负责人汇总评估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

5、提交报告

根据评估工作情况，向委托方提交资产评估报告初稿，在与委托方充分交换意见后，对评估报告进行必要的修改，最后向委托方提交正式的《资产评估报告》。

(九) 评估假设

本评估报告中反映的评估结果是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，本评估结论仅在评估报告中载明的评估基准日用于载明的评估目的，且仅在评估报告设定的下列评估假设和限制条件下成立：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场

条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。

4、最高最佳使用假设：该土地使用权法定用途为工业，现实际用途为工业，本次评估以评估基准日实际用途为最高最佳使用用途。

5、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知情况下，视为产权持有单位不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、资产合法假设：是指由产权持有单位提供的与评估相关的产权证明文件权属合法，清晰无瑕疵；委估资产运作方式、程序符合国家、地方有关法律、法规。

7、资料真实、完整假设：是指由产权持有方提供的与评估相关的资产清单及其他有关资料真实、完整。

8、本次评估是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生重大变化和波动（如经济危机、通货膨胀等因素），在可预见的将来，税收、物价水平等基本稳定。

9、国家的产业政策、税收政策、货币政策等宏观经济政策在预期内没有重大的变化。

资产评估假设与评估结果密切相关，因前提、假设不同，被评估资产的情况不同，其资产的现行市场价值会不尽相同，并因此得出不同的评估结果。

如果上述假设不能成立，将对评估结论产生重大影响。

(十) 评估结论

本次采用基准地价系数修正法对无锡产业发展集团有限公司单项土地使用权资产进行评估。其评估结论如下：

经评估计算，无锡产业发展集团有限公司委托评估的无锡产业发展集团有限公司拟用于转让之目的的单项土地使用权资产于评估基准日的账面价值为 2,399.74 万元，评估价值为 5,125.00 万元，评估增值 2,725.26 万元，增值率 113.56 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2013 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	-	-	-	

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%
非流动资产	2	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	
持有至到期投资	4	-	-	-	
长期股权投资	5	-	-	-	
投资性房地产	6	-	-	-	
固定资产	7	-	-	-	
在建工程	8	-	-	-	
无形资产	9	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56
其他非流动资产	10	-	-	-	
资产总计	11	2,399.74	5,125.00	2,725.26	113.56

评估增值的主要原因为：该宗地购买时间较早，近些年房地产市场交易价格上升较快。

(十一) 特别事项说明

1、待估宗地的土地使用权人为无锡产业集团。该公司委托无锡市金德资产管理有限公司管理该宗地。金德资产管理公司分别与无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司签订了国有土地使用权租赁合同，由无锡市长安铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司实际使用。该合同项下的土地使用权租赁年限为叁年，自2013年1月1日至2015年12月31日。本次评估未考虑上述租赁合同对评估结果的影响；也未考虑在委估宗地上由无锡市长安有色铸件厂和无锡威孚长安有限责任公司投资建造的生产车间及其他房屋建筑和配套构筑物等对评估结果的影响；

2、评估机构及参加该项目的评估人员与评估报告所涉及的资产都没有任何现实的或潜在的直接利害关系，评估工作不受外界干扰和委托者意图的影响；

3、本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上；

4、评估人员没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响；

5、本报告提出的评估结果在较大程度上依赖委托方提供的资料，对于其他可能影响资产评估结果的瑕疵事项，在委托方进行资产评估委托时未作特殊说明而资产评估人员根据其执业经验一般不能知道的情况下，评估机构不承担责任；

6、评估基准日时，委估土地使用权已出租，产权持有方声明无抵押担保等其他权利。在评估委评资产时，我们未考虑该等资产所涉及抵押、担保、出租以及资

产出售等经济行为，应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增值额作任何纳税准备；

7、本评估报告中，评估人员对评估对象的法律权属进行了关注，并对相关的事项进行了披露。

8、本评估报告所得出的结论是评估师依据资产评估相关准则和规范，在特定目的下委托评估资产评估基准日所表现的价值，本评估结论仅为本次评估委托方经营决策提供参考，不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

(十二) 评估报告的使用限制说明

1、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任；

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

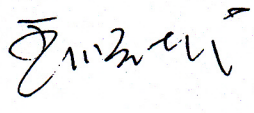
3、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体（法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外）；

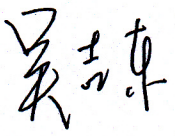
4、本评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

(十三) 评估报告日

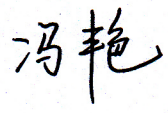
评估报告日为 2013 年 11 月 25 日。

[本页以下无正文]

法定代表人或授权人: 

注册资产评估师: 



注册资产评估师: 



资产评估报告附件

- 附件一：评估明细表
- 附件二：委托方、产权持有方营业执照复印件
- 附件三：委托方、产权持有方承诺函
- 附件四：产权证明文件
- 附件五：经济行为文件
- 附件六：评估机构企业法人营业执照复印件
- 附件七：评估机构资格证书复印件
- 附件八：签字注册资产评估师资格证书复印件
- 附件九：注册资产评估师承诺函
- 附件十：资产评估业务约定书