

荆州沙隆达控股有限公司拟对  
部分土地使用权进行协议转让项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 947 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一七年七月二十日

## 目 录

资产评估师声明 .....	1
摘要 .....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	6
四、价值类型及其定义 .....	7
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	11
九、评估假设 .....	12
十、评估结论 .....	12
十一、特别事项说明 .....	13
十二、评估报告使用限制说明 .....	15
十三、评估报告日 .....	15
备查文件目录	

## 资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 荆州沙隆达控股有限公司拟对 部分土地使用权进行协议转让项目 资产评估报告

中联评报字[2017]第 947 号

## 摘要

中联资产评估集团有限公司接受荆州沙隆达控股有限公司的委托，就荆州沙隆达控股有限公司拟对位于荆州市沙市区农技路的三宗土地使用权进行协议转让事宜在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为荆州沙隆达控股有限公司拟转让位于荆州市沙市区农技路的三宗土地使用权的市场价值。土地使用权账面价值为 7,228,683.19 元。

评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用市场比较法和成本逼近法对荆州沙隆达控股有限公司拟转让的相关资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出荆州沙隆达控股有限公司拟转让的相关资产在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论如下：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，资产账面价值 722.87 万元，评

估值 2,490.13 万元，评估增值 1,767.26 万元，增值率 244.48 %。本次评估未考虑本次经济行为所涉及的相关税费，相关税费以当地的税务机关认定为准。具体结果详见资产评估结果明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 荆州沙隆达控股有限公司拟对 部分土地使用权进行协议转让项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2017]第 947 号

荆州沙隆达控股有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用市场比较法和成本逼近法，按照必要的评估程序，对荆州沙隆达控股有限公司拟转让的相关资产在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方以及产权持有单位均为荆州沙隆达控股有限公司。

### （一）委托方及产权持有单位概况

名 称：荆州沙隆达控股有限公司

类 型：有限责任公司（台港澳法人独资）

住 所：沙市区北京东路 93 号

法定代表人：安礼如

注 册 资 金：贰亿肆仟零陆拾陆万壹仟元人民币整

成 立 日 期：1996 年 07 月 23 日

经营期限：1996年07月23日至2044年12月14日

经营范围：机械设备及配件、普通机械、金属材料、广告耗材、包装材料销售；不带有储存设施经营黄磷、氯、三氯氧磷、三氯化磷、丙烯腈、丙烯醛、硫酸二甲酯、甲苯、醋酸、甲醇、乙醇、二甲苯、纯苯、异丙醇、异丙胺、二甲胺水溶剂、DMF、二氯乙烷、三乙胺、吡啶、无水叔丁醇、石脑油、异氰酸甲酯、硫磺、活性炭、氯甲烷、氧气、氮气、液氨、一甲胺、苯酚、二氯苯酚、氯化钡、二氯甲烷、三氯甲烷、乙基氯化物、苜基三乙基氯化铵、片碱、盐酸苯肼、氰化钠、硫酸、甲酸、水杨酸、对甲苯磺酸、硼酸、甲醛、乙基氯化物、三氯化铁、氯乙酸（有效期至2017年3月26日止）；广告策划、设计、制作代理、发布；复印、打字；杂件印刷（有效期至2015年3月3日止）；自有房屋出租。##

## （二）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方和产权持有单位为同一单位。

## （三）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，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。

## 二、评估目的

根据《关于荆州沙隆达控股有限公司协议转让所持部分土地的批复》（中国化工函〔2017〕154号）及相关请示，荆州沙隆达控股有限公司拟协议转让位于荆州市沙市区农技路的三宗土地使用权。

本次评估的目的是为了反映荆州沙隆达控股有限公司拟对位于荆

州市沙市区农技路的三宗土地使用权进行协议转让在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的市场价值，为委托方提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

评估对象为荆州沙隆达控股有限公司拟转让的相关资产，具体评估范围为位于荆州市沙市区农技路的三宗土地使用权。土地使用权账面价值为 7,228,683.19 元。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### (一) 委估主要资产情况

纳入本次评估范围内的相关资产为位于荆州市沙市区农技路的三宗土地使用权，均为工业出让地，面积共计 115,067.17 平方米。上述土地使用权的证载土地使用权人均为沙隆达集团公司，具体情况如下所示：

序号	土地权证编号	土地位置	土地使用权到期日	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	荆州国用(2008)第 0610005 号	沙市农场窑湾分场农技路	2056 年 12 月 31 日	五通一平	25,626.17
2	荆州国用(2007)第 11210010 号	荆州开发区农技路	2056 年 12 月 30 日	五通一平	64,516.00
3	荆州国用(2009)第 103010252 号	荆州市沙市农场	2059 年 4 月 14 日	五通一平	24,925.00

#### (二) 土地利用状况

至估价基准日，申报的宗地均已达宗地内外五通（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地内场地平整，在评估基准日，三宗地均无地上建筑物，故容积率均为 0。

#### (三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在

引用其他机构出具的报告的情况。

#### 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的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

本项目资产评估的基准日是 2016 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为文件

《关于荆州沙隆达控股有限公司协议转让所持部分土地的批复》（中国化工函〔2017〕154号）及相关请示。

##### （二）法律法规依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

- 1、《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
- 5、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003年）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》国有资产监督管理委员会财政部3号令（2011年2月1日）；
- 7、《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）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权[2013]64号）。
- 10、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 11、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、《资产评估职业道德准则-独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 4、《资产评估准则-评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 5、《资产评估准则-评估程序》（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[2011]230号）；
- 8、《中国资产评估协会关于修改评估报告等准则中有关签章条款》的通知（中评协[2011]230号）；

- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2015）；
- 11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 12、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第33号）；
- 13、《企业会计准则-应用指南》（财会[2006]18号）。

#### （四）取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 2、《省国土资源厅关于公布征地补偿安置倍数、修正系数及青苗补偿标准的函》（鄂土资函[2014]242号）；
- 3、《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》（鄂政发2014[12]号）；
- 4、《湖北省耕地占用税适用税额标准》鄂财税发〔2008〕8号；
- 5、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
- 6、其他参考资料。

#### （五）其它参考资料

- 1、产权持有者提供的资产清单和评估申报明细表；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及评估机构收集的其他有关资料。

### 七、评估方法

#### 关于无形资产-土地使用权的评估

对土地使用权，评估人员查阅土地使用证，核实土地位置、使用权类型、取得方式、取得日期、用地性质、准用年限、面积等内容，对宗地的场内外开发程度进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。

根据此次评估的目的、委托地块的用途，此次评估采用了成本逼近法和市场比较法：估价对象不处于基准地价范围内，故不可采用基准地价系数修正法评估土地价值；估价对象同一供求圈内类似土地交易活跃，交易案例易于取得，故可采用市场比较法评估土地价值；由于估价对象所在区域的征地成本统计资料比较详实，故可采用成本逼近法评估土地价值。

### 1、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} \\ &+ \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

### 2、市场比较法

市场比较法根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式： } V = VB \times A \times B \times C \times D$$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、2017年5月中旬,委托方确定评估机构,有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、2017年5月中旬,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2017年5月22日。主要工作如下:

1、听取委托方有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、资产状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据委估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

4、对评估范围内的资产,在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### (三) 评估汇总阶段

2017年5月23日至5月30日对资产评估的初步结果进行分析汇总,对

评估结果进行必要的调整、修改和完善。

#### **（四）提交报告阶段**

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

#### **（一）一般假设**

##### **1、交易假设**

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### **2、公开市场假设**

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### **（二）特殊假设**

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关

资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对沙隆达控股纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

在评估基准日 2016 年 12 月 31 日，资产账面价值 722.87 万元，评估值 2,490.13 万元，评估增值 1,767.26 万元，增值率 244.48 %。本次评估未考虑本次经济行为所涉及的相关税费，相关税费以当地的税务机关认定为准。具体结果详见下表及资产评估结果明细表。

土地评估方法取价表

序号	土地权证编号	宗地名称	评估价值	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	成本逼近法		市场比较法	
					单价	权重	单价	权重
1	荆州国用(2008)第 0610005 号	农技路第 1 宗地	586,500.00	218	213	0.5	222	0.5
2	荆州国用(2007)第 11210010 号	农技路第 2 宗地	13,806,400.00	214	210	0.5	218	0.5
3	荆州国用(2009)第 103010252 号	农技路第 3 宗地	5,508,400.00	221	216	0.5	225	0.5

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

荆州沙隆达控股有限公司为沙隆达集团公司更名后名称。土地使用权人为：沙隆达集团公司。

至估价基准日时委估土地使用权尚未办理更名手续，在此提醒报告使用者注意。

## **（二）抵押、担保事项**

截止评估基准日企业无抵押事项。

## **（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素**

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

## **（四）重大期后事项**

本报告未发现重大期后事项。

## **（五）其他需要说明的事项**

1、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其评估对象可实现价格的保证。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、本次评估值不含税。本次评估未考虑本次经济行为所涉及的相关税费，相关税费以当地的税务机关认定为准。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方提供，委托方对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

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

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

(四)评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案(或核准)后使用,经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年,即自评估基准日2016年12月31日至2017年12月30日使用有效,超过一年,需重新进行评估。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一七年七月二十日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：胡为

资产评估师：



资产评估师：



二〇一七年七月二十日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和产权持有单位营业执照（复印件）；
- 3、 相关权属文件（复印件）；
- 4、 委托方及产权持有单位承诺函；
- 5、 签字资产评估师承诺函；
- 6、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 7、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、 签字资产评估师资格证书（复印件）。