

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接
材料股份有限公司 2 宗工业用地土地使用权项目

资产评估报告

川华衡评报〔2018〕1号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇一八年一月五日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程 and 情况	7
九、评估假设	8
十、评估结论	9
十一、特别事项说明	9
十二、资产评估报告使用限制说明	10
十三、资产评估报告日	10
附件	12

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师不承担责任。本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，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。

三、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产由委托人申报并经其盖章确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、四川天健华衡资产评估有限公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2018〕1号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

评估目的：自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接材料股份有限公司2宗工业用地土地使用权。

评估对象：四川大西洋焊接材料股份有限公司2宗工业用地土地使用权。

评估范围：四川大西洋焊接材料股份有限公司持有的位于自贡市自流井区舒坪镇2宗工业用地土地使用权(面积共243,550.45 m²)。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2017年11月30日。

评估方法：成本法、基准地价修正法。

评估结论：在满足评估假设条件下，四川大西洋焊接材料股份有限公司持有的2宗工业用地土地使用权(面积共243,550.45 m²)在评估基准日的市场价值(含增值税销项税额)为人民币9,858.98万元。

资产评估结果汇总表

宗地编号	《国有土地使用证》编号	证载面积(m ²)	评估面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
1	自国用(2013)第025053号	458,509.00	204,473.19	404	8,260.72
2	自国用(2015)第022772号	163,592.00	39,077.26	409	1,598.26
合计		622,101.00	243,550.45		9,858.98

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2017年11月30日起，至2018年11月29日止。

特别事项说明：

1、据评估人员现场查看，待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程，其余尚未开工建设(已达到场平)。根据委托人要求，本次评估设定宗地开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。据大西洋提供的原始宗地内基础设施建设工程造价资料以及管理人员介绍，原宗地中有河道穿过，且地块高差较大，大西洋在建厂前需将河道改到宗地外且宗地内达到场平，因此在宗地上进行了土石方及河道改道工程，交地前宗地内已达到场平且宗地内河道已改道。本次

评估在土地开发费中考虑了该土石方及河道改道工程对评估结论的影响,未考虑已修建的绿化、道路、水池等工程对评估结论的影响。

2、评估对象所在宗地均办理了《国有土地使用证》,但本次评估宗地为其一部分,尚未办理产权分割手续,本次评估的土地使用权面积及其界限以委托人提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号(天一)《土地勘测定界技术报告书》为准,本次评估未考虑办理产权分割可能产生的费用对评估结论的影响。

自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接
材料股份有限公司 2 宗工业用地土地使用权项目

资产评估报告

川华衡评报〔2018〕1号

自贡市自流井区土地储备中心：

四川大西洋焊接材料股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受你们的共同委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接材料股份有限公司 2 宗工业用地土地使用权在 2017 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人之一

名称：自贡市自流井区土地储备中心

(简称：自流井土地储备中心)

统一信用代码证号：12510200060341608X

住所：自流井区尚义灏路 118 号

法定代表人：周锐

机构类别：公益一类

开办资金：10 万元人民币

营业期限：二〇一五年四月二十七日至二〇二〇年四月二十七日

业务范围：按照市土地利用总体规划和城市规划的要求及批准的土地储备计划，负责辖区内城市规划区范围内需盘活、调整的存量土地及新增土地进行收购、置换与依法收回，并将新征的土地纳入储备土地范围；负责储备土地的前期开发整理工作的组织实施；负责储备土地的资金测算平衡和概算工作；负责储备土地经营策划和营销工作；负责储备土地区域内基础设施建设和宗地开发整理建设项目的管理工作；负责招商洽谈及投入市场的前期准备；协助做好土地出让有关工作等。

(二)委托人之二及产权持有单位

名称：四川大西洋焊接材料股份有限公司

(简称：大西洋，证券代码：600558，英文缩写：ATLANTIC)

统一信用代码证号：91510300711887031U

住所：四川省自贡市大安区马冲口街2号

经营场所：四川省自贡市大安区马冲口街2号

法定代表人：李欣雨

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

注册资本：捌亿玖仟柒佰陆拾万肆仟捌佰叁拾壹元人民币

营业期限：1999年09月20日至长期

主要经营范围：资产投资；焊接材料的开发、生产、销售及技术服务；高新技术及产品的开发；普通货运；经营本企业自产产品及技术的出口；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务等。

(三)其他资产评估报告使用人

其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据2017年11月14日大股司纪[2017]22号《四川大西洋焊接材料股份有限公司领导班子会议纪要》，自流井土地储备中心拟收储大西洋位于自流井区工业园内的部分国有建设用地。为此，需对拟收储土地使用权进行估值，为本次土地收储提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为大西洋持有的位于自贡市自流井区舒坪镇2宗工业用地土地使用权，其证载土地使用权面积共622,101.00 m²，本次评估范围内的土地使用权面积共243,550.45 m²，尚未办理产权分割手续，详见下表：

宗地编号	土地使用证号	取得方式	登记用途	证载面积(m ²)	评估面积(m ²)
1	自国用(2013)第025053号	出让	工业	458,509.00	204,473.19
2	自国用(2015)第022772号	出让	工业	163,592.00	39,077.26
合计				622,101.00	243,550.45

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

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2017 年 11 月 30 日。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 2017 年 11 月 14 日大股司纪[2017]22 号《四川大西洋焊接材料股份有限公司领导班子会纪要》；

(二)法律法规依据

2. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》；

3. 主席令十届第二十八号《中华人民共和国土地管理法》(2004 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2012 修正)、国务院令(1990)第 55 号《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》、国土资发(2006)307 号关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准的通知》、GB/T21010-2007《土地利用现状分类》；

4. 财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

5. 国务院令 第 691 号《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》；

(三)评估准则依据

6. 财政部发布的资产评估基本准则；

7. 中国资产评估协会发布的资产评估职业道德准则、资产评估执业准则；

(四)法律权属依据

8. 自国用(2013)第 025053 号、自国用(2015)第 022772 号国有土地使用证复印件；

9. 自贡天一房产测绘有限公司自勘测[2017]02052 号(天一)《土地勘测定界技术报告书》复印件；

(五)取价依据

10. 四川省住房和城乡建设厅文件(川建造价发〔2014〕439号)关于颁布关于颁发《四川省建设工程工程量清单计价定额》的通知, 2015年《四川省建设工程工程量清单计价定额》; 四川省住房和城乡建设厅关于印发《建筑业营业税改征增值税四川省建设工程计价依据调整办法》的通知(川建造价发〔2016〕349号);
11. 2017年11月自贡市建筑人工材料价格信息;
12. 自贡市政府令第69号、川国土资函〔2014〕1170号等自贡市征地补偿等相关政策文件;
13. 自贡市现执行的基准地价;
14. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的询价资料、参数资料。

七、评估方法

对2宗土地使用权采用成本法和基准地价修正法评估。对于宗地内原土石方及河道改道工程, 本次评估根据大西洋提供的工程结算资料, 按评估基准日的工程造价水平计算其单位造价, 并在土地开发费中考虑。

(一)成本法

1、原理

成本法是把对土地的所有投资, 包括土地取得费和基础设施开发费两大部分作为基本成本, 运用经济学等量资金应获取等量收益的投资原理, 加上基本成本这一投资所应支付的相应利息和产生的相应利润, 组成土地价格的基础部分, 并同时根据国家对土地所有权在经济上得到体现的需要, 再加上土地所有权应得的收益(土地增值收益), 从而求得土地价格。

2、公式

$$\text{成本价格} = \text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{税费} + \text{利息} + \text{利润}$$
$$\text{土地价格} = \text{成本价格} + \text{土地增值收益}$$
$$\text{宗地地价} = \text{土地价格} \times \text{年期修正系数} \times \text{个别因素修正系数}$$

(二)基准地价修正法

1、原理

基准地价修正法, 是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等估价成果, 按照替代原则, 就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度, 与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较, 确定这些因素对地价影响程度的档次, 对照修正系数表中对应的档次, 确定每个影响地价因素的修正系数, 用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、

使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在评估基准日的使用权价格。

2、公式：

$$PI = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

PI：修正后地价

P：所在区域基准地价

K：区域和个别因素的总修正系数

Y：土地使用年期修正系数

T：期日修正系数

D：容积率修正系数

H：他项权利修正系数

L：土地开发程度修正值

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2017 年 12 月 15 日接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象进行现场调查，获取评估所需的基础资料。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性，选择成本法、基准地价修正法评估资产价值，形成测算结果并对其进行综合分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)继续使用假设

假设评估对象能按原用途和使用的方式等情况继续使用。

(二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件

等模拟市场进行估价。

(三)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,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做出理智的判断。

(四)外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化;本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事人提供的信息资料,资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证,但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

十、评估结论

在满足评估假设条件下,自贡市自流井区土地储备中心拟收储四川大西洋焊接材料股份有限公司 2 宗工业用地土地使用权评估值 9,858.98 万元。

资产评估结果汇总表

宗地编号	《国有土地使用证》编号	证载面积 (m^2)	评估面积 (m^2)	评估单价 (元/ m^2)	评估总价 (万元)
1	自国用(2013)第025053号	458,509.00	204,473.19	404	8,260.72
2	自国用(2015)第022772号	163,592.00	39,077.26	409	1,598.26
合计		622,101.00	243,550.45		9,858.98

本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日 2017 年 11 月 30 日起,至 2018 年 11 月 29 日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(1)据评估人员现场查看,待估宗地中的部分土地已修建绿化、道路、水池等工程,其余尚未开工建设(已达到场平)。根据委托人要求,本次评估设定宗地

开发程度为宗地外“六通”、宗地内“场平”。据大西洋提供的原始宗地内基础设施建设工程造价资料以及管理人员介绍，原宗地中有河道穿过，且地块高差较大，大西洋在建厂前需将河道改到宗地外且宗地内达到场平，因此在宗地上进行了土石方及河道改道工程，交地前宗地内已达到场平且宗地内河道已改道。本次评估在土地开发费中考虑了该土石方及河道改道工程对评估结论的影响，未考虑已修建的绿化、道路、水池等工程对评估结论的影响。

(2)评估对象所在宗地均办理了《国有土地使用证》，但本次评估宗地为其一部分，尚未办理产权分割手续，本次评估的土地使用权面积及其界限以委托人提供的自贡天一房产测绘有限公司出具的自勘测[2017]02052号(天一)《土地勘测定界技术报告书》为准，本次评估未考虑办理产权分割可能产生的费用对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(三)除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四)资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇一八年一月五日。

(此页无正文)

资产评估机构：四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师

:



资产评估师

:

