

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

重庆建设机电有限责任公司拟股权转让所涉及的
重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

银信评报字[2018]沪第 1756 号

银信资产评估有限公司

2019 年 2 月 25 日

目录

第一部分关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	3
三、评估技术说明	5
1、流动资产评估说明	6
2、非流动资产的评估说明	6
3、负债评估说明	24
第四部分评估结论及分析	43
一、评估结论	43
二、评估结论成立的条件	43
三、特别事项说明	44
四、资产评估报告使用限制说明	44
附件 01：企业关于进行资产评估有关事项的说明	45



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话： 021-63391088（总机）
传真： 021-63391116 邮编： 200002

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估管理机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话： 021-63391088（总机）
传真： 021-63391116 邮编： 200002

第二部分企业关于进行资产评估有关事项的说明

委托方及被评估单位已就本次评估的有关事项进行说明并联合撰写了《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，具体内容见本说明附件。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象为重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司截至评估基准日经审计后的全部资产和负债。具体为：

流动资产账面金额：	341,011,757.50 元
固定资产账面金额：	51,228,077.71 元
在建工程账面金额：	16,622,402.47 元
无形资产账面金额：	55,602,452.98 元
资产总计：	464,464,690.66 元
流动负债账面金额：	53,828,251.66 元
负债合计：	53,861,010.32 元
所有者权益合计：	410,603,680.34 元

上述资产、负债已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了大华核字[2019] 000737 号标准无保留意见的审计报告。

纳入被评估单位评估范围的主要资产如下：

1、固定资产-房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋构筑物类资产共计 1 项，房屋位于重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司厂区内，为重庆建设机电有限责任公司以实物出资至重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司，并由“北京卓信大华资产评估有限公司”在 2017 年 5 月 31 日出具的卓信大华评报字(2017)第 1073 号评估报告，该幢房屋建筑物评估值 49,297,185.00 元，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司以评估值入账，同时计提分摊房屋及土地过户应缴纳的契税 1,503,564.36 元，截止到评估基准日，账面原值 50,800,749.36 元，账面净值 50,659,636.17 元，权证编号为“渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号”，建筑面积为 36,755.68 m²，为钢筋混凝土结构，厂房主体一层局部两层。

2、无形资产-土地使用权：纳入评估范围的无形资产-土地使用权为企业位于巴南区花溪镇花溪工业园区的一宗土地，为重庆建设机电有限责任公司以实物



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

出资至重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司，并由“北京卓信大华资产评估有限公司”在 2017 年 5 月 31 日出具的卓信大华评报字(2017)第 1073 号评估报告，土地权证编号为渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号，土地用途为工业用地，面积为 69,850.00 m²，其中 1,289.00 m²为划拨地，剩余面积均为出让地。

3、设备类固定资产：

金额单位：人民币元

科目	项数	账面原值	账面净值	现状、特点
固定资产-车辆	3	511,310.54	472,008.67	账实相符，正常使用
固定资产-电子设备	7	102,124.27	96,432.87	账实相符，正常使用
小计	10	613,434.81	568,441.54	

4、账面记录的其他实物资产基本情况如下：

金额单位：人民币元

项目	账面金额	数量	现状、特点
产成品（库存商品）	10,786,640.93	13 项	账实相符，正常使用
在建工程-土建工程	11,524,766.96	1 项	账实相符，正常使用
在建工程-设备安装工程	5,097,635.51	5 项	账实相符，正常使用
合 计		32 项	

纳入评估范围的实物资产均处于正常使用或受控状态，未发现其他存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态的资产。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估合同时确定的范围一致。

二、资产核实总体情况说明

按照资产评估的有关要求，评估人员在被评估单位已进行的自我清查、核实工作的基础上，对委托评估的整体资产进行了清查和复核。清查和核实的范围为委托评估时所确定的评估目的所涉及的被评估单位在评估基准日的全部资产和负债。

清查核实的资产、负债可分为实物资产和非实物资产（含负债）两大类。对其他实物资产全面清查核对了名称、清查核对了相关产权资料、抽查盘点核对了账面金额、实际数量、质量、存放地点及相关技术指标；对非实物资产、负债，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

通过抽查相关账页和原始凭证、了解企业税收政策及对相关科目涉及的金额进行分析复核等，全面清查核实了它们的账面金额、形成原因、形成日期及其他有关情况。

在清查核实过程中，取证了被评估单位及委估资产的他项权利情况及其他佐证资料，以及是否存在其他可能影响资产评估的重大事项。

通过对委估资产的清查、核实，确定被评估单位所提供的委托评估资产清单与实际情况相符。

三、评估技术说明

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法。

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。

市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。



（一）评估方法的选择

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有较新的业务视角和持久发展前景。由于被评估单位于 2018 年 1 月才成立，目前处于筹建阶段，未来年度无明确完整的经营规划，各年度的经营风险和盈利数据难以预测，因此本次评估不适宜采用收益法进行评估。

市场法是指通过与市场参照物比较获得评估对象的价值，常用的是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估单位与同类型上市公司主营业务构成及规模方面差异较大，故本次评估不适宜采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行评估。

（二）评估具体过程

1、流动资产评估说明

1.1、货币资金的评估

被评估企业货币资金为银行存款，被评估企业评估基准日货币资金账面价值为 24,669,610.32 元，为农村商业银行沙坪坝支行、中国建设银行巴南支行、渣打银行重庆分行、中国银行股份有限公司重庆江北支行营业部等的银行存款，共计五个银行账户，全部为人民币账户。

银行存款账户核算内容为农村商业银行沙坪坝支行、中国建设银行巴南支行、渣打银行重庆分行、中国银行股份有限公司重庆江北支行营业部等 6 家机构的人民币存款。评估过程中，评估人员取得了 6 家机构的的对账单，并将基准日对账单金额与被评估单位基准日账面余额进行核对。经核对，评估人员未发现账实不符的情况。本次评估以经审计后的账面值确认评估值。

经上述评估，银行存款评估价值为 24,669,610.32 元，评估无增减值。

金额单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估值
银行存款	24,669,610.32	24,669,610.32

1.2、应收票据及应收账款、其他应收款的评估

评估人员主要通过对被评估单位提供的应收款项明细表上应收款项的户名、



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

发生时间、金额、业务内容对照记账凭证、有关文件资料进行清查核实，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核验和进行函证。

1.2.1 应收票据及应收账款的评估

应收账款核算的内容是指企业根据销售合同，在实物资产已经转移后，应收未收的货款。账面余额 38,631,831.36 元，坏账准备 0 元，应收账款账面值 38,631,831.36 元。主要内容是应收的货款。

本次评估对应收账款进行了查验订购合同和收款及记账凭证等替代程序审核。核查应收账款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票、收款凭证等有关资料，查对评估基准日后应收账款的已收回情况，判断会计记录的准确性、账面债权金额的存在性、真实性。由于评估结果已对应收帐款可回收程度作了分析考虑，因此，本次评估中，评估人员对企业计提的坏账准备按零值确定评估；同时，评估人员参照账龄分析的方法确认评估风险损失为 0 元。本次评估以账面余额扣除评估风险损失后的金额确定评估值。

经上述评估，应收账款评估值为 38,631,831.36 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评评估
应收账款	38,631,831.36	38,631,831.36

1.2.2 其他应收款的评估

被评估单位评估基准日其他应收款账面余额为 896,132.86 元，计提坏账准备 0 元，其他应收款账面值 896,132.86 元。其他应收款主要是备用金、押金、服务费等。

评估人员首先核对明细账与总账、报表余额、评估清查明细表相关金额一致相符；其次，通过查阅会计凭证、合同等替代程序，确认其他应收款项发生时间、业务内容、会计处理无误。

本次评估中，评估人员对往来款进行了对账确认，经过核实，其他应收款均为正常往来，账面价值真实、正确，故此次评估按核实后账面余额确认。由于评估结果已对其他应收款可回收程度作了分析考虑，因此，本次评估中，评估人员对企业计提的坏账准备按零值确定；同时，评估人员参照账龄分析的方法确认评估风险损失为 0 元。本次评估以账面余额扣除评估风险损失后的金额确定评估值。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

经上述评估，其他应收款评估值为 896,132.86 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评评估
其他应收款	896,132.86	896,132.86

1.3、预付账款的评估

被评估单位评估基准日预付账款账面价值为 262,712,166.64 元。主要为预付设备款、软件款等，账龄皆在一年以内。本次评估对预付账款进行了查验订购合同、付款发票及记账凭证等替代程序审核，核查预付账款的记账凭证和原始凭证，查验现有发票、付款凭证等有关资料，执行替代性程序；通过执行替代性程序，评估人员未发现异常情况。

经核实，预付账款均为正常往来，不存在坏账可能，账面价值真实、正确，故此次评评估按核实后账面值确认。

经上述评估，预付账款评估值 262,712,166.64。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评评估
预付账款	262,712,166.64	262,712,166.64

1.4、存货的评估

该企业存货为库存商品，账面值 10,786,640.93 元。主要为外购的压缩机总成、冷却风扇总成等，评估人员首先通过抽查库存商品外购合同、发票，入库单等核查账面价值真实、准确无误，其次，由于本次存货为企业直接外购库存商品，购置日期接近评估基准日，故本次对库存商品按核实无误之后的账面值确认评估值。

资产名称	账面值	评评估
存货	10,786,640.93	10,445,191.97

1.5、其他流动资产的评估

其他流动资产账面值 3,315,375.39 元，主要为期末留抵的增值税、关税

评估人员通过向被评估单位调查了解了其他非流动资产形成的原因，对相应的凭证进行了抽查，在核实其他非流动资产的真实性基础上，其他非流动资产以



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

核实无误后的账面值作为评估值。

经上述评估，其他非流动资产评评估 3,315,375.39 元。

2、非流动资产的评估说明

2.1、固定资产-房屋建筑物的评估

2.1.1、评估范围

固定资产-房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋构筑物类资产共计 1 项，房屋位于重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司厂区内，为重庆建设机电有限责任公司以实物出资至重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司，并由“北京卓信大华资产评估有限公司”在 2017 年 5 月 31 日出具的卓信大华评报字(2017)第 1073 号评估报告，该幢房屋建筑物评估值 49,297,185.00 元，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司以评估值入账，同时计提分摊房屋及土地过户应缴纳的契税 1,503,564.36 元，截止到评估基准日，账面原值 50,800,749.36 元，账面净值 50,659,636.17 元，权证编号为“渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号”，建筑面积为 36,755.68 m²，为钢筋混凝土结构，厂房主体一层局部两层，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积	成本单价 (元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	渝（2018） 巴南区不动产权第 001116809 号	107 号厂房	钢筋混凝土结构	2009/4/9	m ²	36,755.68	1,382.12	50,800,749.36	50,659,636.17

2.1.2、房屋建（构）筑物特点

本次评估房屋建筑物分别为：钢筋混凝土结构，建于 2009 年 4 月，经现场勘查，总体情况如下：

I.基础承载能力。房屋采用了独立基础和无梁式满堂基础，地基承载能力较好，未发现房屋建筑物由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。

II.主体结构强度较好，承重构件和非承重构件均较好，具有继续承力和使用



的功能。

综上所述，我们认为本次被评估的房屋建筑物，均具有继续使用的功能

3.1.3、权利状况

纳入本次评估范围内的房屋建筑物在评估基准日后，报告出具日前证书编号为“渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号”截至评估基准日未发现列入评估范围内的资产存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

2.1.4、评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场勘查，根据申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

I.结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

II.装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

III.设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

IV.维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有



无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

第三阶段：评估测算阶段

根据评估人员收集的资料和现场勘察情况、结合当地计价定额及材料价格、以及工程相关费用标准，估算评估值。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

3.1.5、评估方法

评估方法的选择需根据评估目的、委估对象的本身特性、市场条件及资料取得情况，以合理地确定委估物现时的公允价值。本次评估采用重置成本法合理地确定委估房屋的价值。

对专业用途房屋建筑物，因该区域专业工业厂房市场交易案例较少，故一般采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

I.重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

①建安综合造价

评估结果主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安综合造价通过以下方法取得：

对于工程预（结）算技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的人工、材料、机械综合价格水平，对原有定额直接费进行价格调整，得出评估基准日的直接费。按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，计算出建安综合造价。

②前期及其它费用参考的计算标准参照有关文件规定执行（见下表）

前期及其它费用标准



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	费用	计费基础	费率	备注
1	可行性研究费	固定资产投资额	0.70%	
2	建设单位管理费	固定资产投资额	1.49%	
3	招标代理费	固定资产投资额	0.36%	
4	环境影响评价费	固定资产投资额	0.12%	
5	勘察设计费	固定资产投资额	3.00%	
6	工程监理费	固定资产投资额	2.30%	
小计			7.97%	

③资金成本

资金成本为估价对象正常建设工期内占用资金（包括前期及其他费用、建筑工程费）的筹资成本，即利息。假定建筑工程费在建设期内均匀投入，计息期为工期的一半，前期及其他费用在工程初期投入，计息期为整个工期，按估价基准日正常利率计算利息。

II.成新率的确定

采用年限法和鉴定成新率法综合计算评定。

首先，根据建筑物寿命年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员到现场对建筑物逐一进行实地勘察，根据“房屋完损等级评定标准”对建筑物的结构、装修和设施等组成部分的完好程度进行鉴定评分，得出鉴定成新率；最后，对两个值进行分析得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

用年限法计算理论成新率，公式为：

理论成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

最终，综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 鉴定成新率 × 60%

III.确定评估值

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

评估案例

案例一：107 号厂房（明细表序号：表 4-6-1 序号 1）

1、房屋概况

107 号厂房主体 1 层、局部 2 层；2009 年 4 月竣工，建筑面积计 36,755.68 m²，钢筋混凝土结构，建筑物主体总高 12 米；独立基础和无梁式满堂基础；钢



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

管、封板、锥头、套筒、高强螺栓通过节点组成网状空间杆系结构。75 厚复合压型钢板屋面。砌砖块墙体，铝合金窗，电动铝合金卷帘门。主体结构完好，能正常使用。

至评估基准日，该厂房基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、给排水、电气照明、通风采暖等配套设施均正常使用。

1、重置价值的确定

重置价值=建安工程费用+前期（专业）费用+资金成本

1.1、确定建安工程费用

根据委估人提供的该工程土建、装饰、给排水、强弱电、送排风、消防等相关技术资料并工程施工图，结合第三方出具的结算审核报告，按照 2018 年《重庆市建筑工程计价定额》、《重庆市装饰工程计价定额》、《重庆市安装工程计价定额》、《重庆市建设工程费用定额》；《重庆市建设工程工程量清单计价规则》（CQJJGZ-2013）；重庆市城乡建设委员会《关于建筑业营业税改征增值税调整建设工程计价依据的通知》（渝建发〔2016〕35 号）；评估基准日《重庆市工程造价信息》2018 年第 11 期的建筑材料价格结合重庆市建设工程造价管理总站发布的 2018 年造价指数指标，执行建筑行业现行相关法令性文件，计算包括基础、主体建筑及装饰和安装等专业的工程造价。

经计算得出 107 号厂房建筑工程的工程造价，取费计算过程详见下表：

建筑工程取费表

金额单位：人民币元

项目	费用项目名称	计算公式	费率 (%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5		42,224,513.54
1.1	其中：人工费	定额人工费之和		3,357,124.08
1.2	材料费	定额材料费之和		28,302,368.69
1.3	机械费	定额机械费之和		4,482,520.82
1.4	管理费	人工费+机械费	26.10	2,046,147.32
1.5	利润	人工费+机械费	13.30	4,036,352.63
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3		2,096,818.15
2.1	安全文明施工费	分部分项工程费	3.41	1,439,855.91
2.2	建设工程竣工档案编制费	人工费+机械费	0.48	37,630.30
2.3	组织措施费	人工费+机械费	7.90	619,331.95
三	其他项目费	3.1+3.2+3.3		1,511,491.46



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

3.1	总承包服务费	分包工程造价	2.82	1,190,731.28
3.2	采购及保管费	(材料原价+运杂费)× (1+运输损耗率)×采购 及保管费率	1.13	320,760.18
3.3	住宅工程质量分户验收费			
四	规费	人工费+机械费	10.32	809,051.35
五	建筑工程造价总计	一+二+三+四		46,641,870.00
六	税金	增值税	10	4,240,170.00
七	建筑工程造价总计（不含税）	五/1.10		42,401,700.00

经计算得出 107 号厂房装饰装修工程的工程造价，取费计算过程详见下表：

装饰装修工程取费表

金额单位：人民币元

项目	费用项目名称	计算公式	费率 (%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5		4,896,452.23
1.1	其中：人工费	定额人工费之和		336,255.08
1.2	材料费	定额材料费之和		3,593,288.68
1.3	机械费	定额机械费之和		569,104.00
1.4	管理费	人工费	15.61	52,489.42
1.5	利润	人工费	9.61	345,315.04
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3		122,215.53
2.1	安全文明施工费	定额人工费	11.88	39,947.10
2.2	建设工程竣工档案编制费	定额人工费	1.23	4,135.94
2.3	组织措施费	人工费+机械费	8.63	78,132.49
三	其他项目费	3.1+3.2		595,002.33
3.1	总承包服务费	分包工程人工费	11.32	554,278.39
3.2	采购及保管费	(材料原价+运杂费)×(1+运 输损耗率)×采购及保管费率	1.13	40,723.94
3.3	住宅工程质量分户验收费			
四	规费	人工费	15.13	50,875.39
五	装修工程造价总计	一+二+三+四		5,664,550.00
六	税金	增值税	10	514,959.09
七	装修工程造价总计（不含税）	五/1.10		5,149,590.00

经计算得出 107 号厂房安装工程的工程造价，取费计算过程详见下表：

安装工程取费表



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

项目	费用项目名称	计算公式	费率 (%)	金额
一	分部分项工程量清单	1.1+1.2+1.3+1.4+1.5		11,731,824.33
1.1	其中：人工费	定额人工费之和		923,148.49
1.2	材料费	定额材料费之和		7,782,640.25
1.3	机械费	定额机械费之和		1,232,612.27
1.4	管理费	人工费	24.65	227,556.10
1.5	利润	人工费	20.12	1,565,867.22
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3		295,256.44
2.1	安全文明施工费	定额人工费	17.42	160,812.47
2.2	建设工程竣工档案编制费	定额人工费	1.92	41,390.61
2.3	组织措施费	人工费	10.08	93,053.37
三	其他项目费	3.1+3.2		1,390,303.64
3.1	总承包服务费	分包工程造价	11.32	1,328,042.51
3.2	采购及保管费	(材料原价+运杂费) × (1+运输损耗率) × 采购及保管费率	0.80	62,261.12
3.3	住宅工程质量分户验收费			
四	规费	人工费	18.00	166,166.73
五	安装工程造价总计	一+二+三+四		13,583,550.00
六	税金	增值税	10	1,234,868.18
七	安装工程造价总计（不含税）	五/1.10		12,348,680.00

经计算：107 号厂房的建安综合造价=建筑工程造价+装修工程造价+安装工程造价；则：厂房工程造价为：建筑工程+装饰装修工程+安装工程=65,889,970.00 元；工程造价（不含税）为：59,899,970.00 元。

1.2、前期及其他费用

参考国家及资产所在地地方政府的有关规定执行如下：

序号	费用	计费基础	费率	备注
1	可行性研究费	固定资产投资额	0.70%	
2	建设单位管理费	固定资产投资额	1.49%	
3	招标代理费	固定资产投资额	0.36%	
4	环境影响评价费	固定资产投资额	0.12%	
5	勘察设计费	固定资产投资额	3.00%	
6	工程监理费	固定资产投资额	2.30%	
小计			7.97%	

估价对象房屋建筑物建筑前期及其他费用计算如下：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

$$\begin{aligned} \text{不含税前期及其他费用} &= 65,889,970.00 \times [(7.97\% - 1.49\%) / (1.06 + 1.49\%)] \\ &= 5,009,751.17 \text{ 元} \end{aligned}$$

1.3、资金成本

资金成本为估价对象正常建设工期内占用资金（包括前期及其他费用、综合造价）的筹资成本，即利息。假定建筑工程费在建设期内均匀投入，计息期为工期的一半，前期及其他费用在工程初期投入，计息期为整个工期，按估价基准日正常利率计算利息。依据 2000 年《全国统一建筑安装工程工期定额》中规定，工程建设期为 1 年，假定资金均匀投入。

估价对象房屋建筑物资金成本为：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= 65,889,970.00 \times 4.35\% \times 1/2 + 65,889,970.00 \times 7.97\% \times 4.35\% \times 1 \\ &= 1,661,544.08 \text{ 元} \end{aligned}$$

1.4、相关税费

由于企业账面值包含了房屋过户缴纳的契税 1,503,564.36 元，缴纳契税时间为 2018 年 10 月，所以本次评估需加回契税并按评估基准日正常利率计算利息资金占用时间。

$$\begin{aligned} \text{相关税费} &= 1,503,564.36 + 1,503,564.36 \times 4.35\% / 12 \\ &= 1,509,014.78 \text{ 元} \end{aligned}$$

1.5、重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} + \text{相关税费} \\ &= 59,899,970.00 + 5,009,751.17 + 1,661,544.08 + 1,509,014.78 \\ &= 68,080,300.00 \end{aligned}$$

2、成新率确定

成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算。

$$2.1、\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

车间于 2009 年 4 月投入使用，该房屋已使用年数为 9.65 年。按国家有关规定，该房屋经济适用年限为 50 年，房屋尚可使用年限为 40.35 年。而委估宗地为出让用地，土地到期年限为 2054 年 4 月，剩余土地使用权年限为 35.43 年，按“孰短原则”，即房屋尚可使用年限为 35.43 年，则则：

$$\text{车间理论成新率} = 35.43 / (35.43 + 9.57) \times 100\%$$



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

=79.00%

2.2 鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

项目	标准分数	评定分数
结构部分(G)	1、基础	25
	2、承重结构	25
	3、非承重结构	15
	4、屋面	20
	5、地面	15
合计	G=75×0.80=60	
装饰部分(S)	6、门窗	25
	7、外粉饰	20
	8、内粉饰	20
	9、顶棚	20
	10、细木装修	15
合计	S=79×0.1=7.9	
设备部分(B)	11、水卫	40
	12、照明及暖气	60
合计	B=81×0.1=8.1	
鉴定评定分数:	76(取整)	

经上述现场勘察，鉴定成新率为 76%。

2.3、综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

=79.00%×40%+76%×60%

=77.00%（取整）

综合成新率为 78.00%

3、评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

=68,080,300.00 ×77.00%

= 52,421,830.00 元

经上述评估，107 号厂房评估值为 52,421,830.00 元。

金额单位：人民币元

资产名称	账面值	评估值
房屋建筑物	50,800,749.36	52,421,830.00
合计	50,800,749.36	52,421,830.00



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

2.2、固定资产-设备类

2.2.1、评估范围

纳入评估范围的设备类资产为车辆、电子设备。资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	数量（项）	账面原值	账面净值
车辆	3	511,310.54	472,008.67
电子设备	7	102,124.27	96,432.87
合计	10	613,434.81	568,441.54

设备概况

I.设备现状

重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司主要的经营业务为开发、生产、销售和进出口汽车热能管理系统、空调系统、压缩机、发动机冷却系统、电子组件以及全散件组装产品、设备及相关零部件。企业主要的设备为车辆和电子设备，车辆主要为企业行政用车辆 3 台，电子设备为笔记本电脑、打印机、扫描仪等 13 台电子设备，均正常使用中。

II.设备管理

重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的设备管理部门都制定了严格和完善的设备管理制度、设备操作制度、设备保养制度等。所有制度对设备的管理程序、维修保养程序、操作程序都做了较详细规定，要求各部门严格按照所制定的程序进行，对设备的保护和运行起到了较好的监督作用。

III.设备运行情况

评估人员现场勘察了重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的办公场所，所有设备摆放整齐，保养情况较好。据企业设备管理人员介绍，目前所有设备均正常运行中，可以满足生产的需要。

IV.设备维护和保养

重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司设备的维护保养由使用人负责，由使用人员对设备进行保养、检修等日常维护保养工作。

2.2.2、评估过程



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

I.核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

II.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了车辆的行驶证、登记证书、设备购置发票、合同。

III.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况。

IV.现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

V.清查核实结果：通过现场勘查发现，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的机器设备权属明晰，账实相符，设备均在岗正常使用。

2.2.3 评估方法

根据本次评估目的，在机器设备评估在持续使用原则下，根据各类设备的特点、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

I.重置全价的确定

机器设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

固定资产主要为电子设备和车辆。

对于电子设备，因购置价中包括运输费，不需要安装及基础，也无其他费用，安装时间短于 6 个月无资金成本，故电子设备重置全价公式可简化为：

设备重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

对运输车辆，按基准日市场价格，加上车辆购置附加税和其它合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。

重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税(车辆购置税=



车辆不含税售价×10%)

①设备购置价的确定

主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

②增值税抵扣

根据“财税〔2008〕170 号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，计算出增值税进行抵扣。

II.综合成新率的确定

①对于电子设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率，使用年限法用数学式表示为：

使用年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

②对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程以及评估采用经济使用年限确定里程成新率和年限成新率，并采用两者孰低法确定理论成新率，然后结合现场勘察确定综合成新率，其公式为：

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)÷规定行驶里程×100%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

综合成新率 = 理论成新率×40%+勘察成新率×60%

III.评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

案例二：固定资产-车辆评估明细表 4-6-5 序号 2

(1)车辆概况

车辆名称：金牛座 CAF7270A51

车辆牌号：渝 AA880V

车辆型号：金牛座 CAF7270A51

生产厂家：长安福特汽车有限公司

购置日期：2018 年 5 月 15 日

启用日期：2018 年 5 月 15 日

已行驶公里数：11,397.80 公里

账面原值：275,413.25 元

账面净值：247,871.93 元

主要技术参数：

级别：中型车

年款：2018

车身类型：4 门 5 座三厢车

长*宽*高（mm）：4996×1878×1503



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

轴距（mm）：2949	前/后轮距（mm）：1608 /1618
最小离地间隙（mm）：133	后备箱容积（L）：475
油箱容积（L）：64.4	总质量（KG）：1794
最高时速（km/h）：218 Km/h	加速时：7.9

(2)重置成本的确定

车辆重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

①车辆购置价

经评估人员通过市场询价并参考《太平洋汽车网》等网站同类车型报价信息，评估基准日委估车辆为购置价为 282,300.00 元。根据财政部、国家税务总局《关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知》（财税[2013]37 号）文件精神，企业于 2013 年 8 月 1 日后购置的生产办公自用车辆可抵扣进项税的规定。则车辆不含税价为：

车辆不含税价=车辆购置单价÷1.16= 282,300.00÷1.16= 243,362.07 元

②车辆购置税

车辆购置税=车辆购置价/1.16×10%
=282,300.00/1.16×10%
= 24,336.21 (元)

③其他费用

其他费用为车辆检测费、牌照费及其他手续费，按 500 元记取。

④车辆重置成本

则重置成本计算如下：

车辆重置成本=车辆不含税购置单价+车辆购置税+车辆牌照费
=243,362.07 + 24,336.21 +500.00
= 268,198.28 (元)

(3)成新率的确定

①理论成新率的确定

根据《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)第五条及第七条之规定，国家对小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车无使用年限限制，但对达到一定行驶里程的机动车实行引导报废，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

其中小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车的引导报废总行驶里程为 60 万千米。

依据上述法规相关条款规定，该车截止评估基准日已行驶 11,798.04 千米，由此计算的里程成新率为：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600000 - 11,798.04) / 600000 \times 100\% \\ &= 96.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

被评估车辆实际于 2018 年 5 月 15 日启用，截止评估基准日 2018 年 11 月 30 日已使用约 0.55 年，经分析该类型车辆经济使用年限为 15 年。则：

$$\begin{aligned} \text{使用年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 0.55) / 15 \times 100\% \\ &= 96.00\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

遵循孰低原则确认理论成新率为 96.00 %。

② 勘查成新率的确定

技 术 测 定 项 目 内 容	总成部件名称	标准分	技术状况	评分值	
	发动机及离合器总成	28	起动性能好；油路较通畅；燃油指标符合要求；无渗漏现象	91%	25.48
	变速器及传动轴总成	10	各部分结构完好；门窗及玻璃完好；箱内装置完好	91%	9.1
	前桥及转向器前悬总成	10	功能正常，工作良好	92%	9.2
	后桥及后悬架总成	10	功能正常良好	90%	9
	制动系统	5	刹车灵敏、同步性较好；无跑偏；液压制动系统无漏油。	90%	4.5
	车架总成	5	结构完好；装置完好；	90%	4.5
	车身总成	22	各部分结构完好；门窗及玻璃完好；箱内装置完好	88%	19.36
	电器仪表系统	6	蓄电池、灯光系统一般；各仪表盘功能正常，音响效果一般	90%	5.4
	轮胎	4	稍有磨损	90%	3.6
	总分	100			90



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

经向被评估单位管理人员、司机、车辆保养人员了解被评估车辆现实状况及使用情况，以及评估人员现场勘查，勘查成新率为 90.00%。

③综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\% \\ &= 92\%\end{aligned}$$

(4)评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} = 268,198.28 \times 92\% \\ &= 246,742.42 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二：打印机 -电子设备评估明细表序号 3

设备名称：打印机

设备型号：HpM701n

购置年月：2018/4/1

启用年月：2018/4/1

账面原值：5,341.88 元

账面净值：5,074.79 元

生产厂家：惠普

数量：1 台

1、重置价的确定

通过专业电子产品报价网查询，目前该设备网上价格为 6,850.00 元/台(含税购置价)。

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= 6,968.00 / (1 + 16\%) \\ &= 5,905.17 \text{ 元}\end{aligned}$$

2、成新率确定：打印机的耐用年限为 5 年，而该设备已使用 0.67 年，尚可使用 4.33 年，则成新率为

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= 4.33 \div 5 \times 100\% \\ &= 87\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

该设备成新率以 87 %确定。

3、评估值的确定

打印机评估值=重置全价×成新率×数量

$$= 5,905.17 \times 87\% \times 1$$

$$= 5,137.50 \text{ 元}$$

该打印机设备评估值为 5,137.50 元。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

2.2.4 评估值的确定

经上述评估，固定资产-设备类评估值 552,771.36 元

资产名称	账面价值	评估值	备注
车辆	472,008.67	465,571.39	
电子设备	96,432.87	87,199.97	
合计	568,441.54	552,771.36	

2.3、在建工程的评估

本次评估的在建工程为土建工程和设备安装工程，是被评估单位翰昂变排量车用空调压缩机生产线安装项目建设工程施工/技术改造项目、建设翰昂信息化基础平台建设项目的工程费，主要为设备款及改造工程款等。具体明细如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
在建工程—土建工程	11,524,766.96
在建工程—设备安装工程	5,097,635.51
在建工程合计	16,622,402.47

评估人员向有关人员核实工程项目的立项、开工和工程进度情况，了解预算的执行情况，并搜集有关工程的施工合同、付款凭证等。经评估人员核查，核算内容真实，付款手续齐全，账证、账账、账表相符。本次评估以经过核实后的账面价值确认评估值。

经上述评估，在建工程评估值为 16,622,402.47 元。

资产名称	账面价值	评估价值
土建工程	11,524,766.96	11,524,766.96
设备安装工程	5,097,635.51	5,097,635.51
合计	16,622,402.47	16,622,402.47

2.4、无形资产的评估

2.4.1、土地使用权的清查方法

以土地使用权证为主要依据，确定土地使用权的产权归属。

本次评估清查过程中，从企业的实际情况出发，全面了解企业对土地使用权的占有控制情况，核实有关的权属证明和权源文件，在排除存在产权纠纷的前提下，实事求是地确定待评无形资产—土地使用权的权属、权利状况、性质。

在企业土地使用权的勘查核实过程中，土地使用权的面积以法定权证记载的



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

数字为准。

2.4.2、土地账面构成情况

位于巴南区花溪镇花溪工业园区宗地原始入账价值为 54,062,136.16 元，由土地购置价款及土地相关税费构成。

2.4.3、土地权利状况

I.土地所有权：国家所有权；

II.土地使用权：被评估单位通过国有土地使用权出让方式取得，其中 1289 平方米为划拨取得，工业用地；

III.他项权利状况：截至评估基准日未发现列入评估范围内的资产存在抵押、担保、诉讼等他项权利状态。

V.土地利用状况

委估宗地位于巴南区花溪镇花溪工业园区的土地使用权，利用状况详见下列明细表：

金额单位：人民币元

序号	土地证号	宗地名称	宗地位置	取得日期	土地用途	面积 (㎡)	原始入账价值	账面价值
1	渝 (2018) 巴南区不动产权第 001116809 号	重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司	巴南区建设大道 1 号	2004-04-28	工业	69,850.00	55,856,810.04	55,602,452.98
合计						69,850.00	55,856,810.04	55,602,452.98

其中 1289.00 平方米为划拨用地。

开发利用状况：

基础设施条件：委估宗地达到五通一平条件，通水、通电、通路、通讯、通气、平整土地。

开发利用状况：开完程度较为完善。

2.4.4、估价依据

I.《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；

II.《中华人民共和国土地管理法》；

III.《中华人民共和国城市房地产管理法》；

IV.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；



V.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）

2.4.5、估价原则

根据地价评估的技术规程及委估宗地的具体情况，为保证估价的客观、公正、科学和合法，本次评估遵循的主要原则有：

I.最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式为权利人带来不同的收益，且房地产权利人都期望从其所占有的土地获得更多收益，并以此作为确定房地产利用方式的依据。所以，土地评估是以房屋和土地的最有效使用为前提的。

II.替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经营上相比较后才决定的。

要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

III.贡献原则

贡献原则是指不动产总收益是由土地及建筑物等构成因素共同作用的结果。其中某一部分带来的收益相对总收益而言，是部分与整体的关系，估价时，可根据整个不动产价格及其它构成部分的价格，测算出土地价格。

IV.变动原则

由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地估价时，必须分析把握地价构成因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动做出准确预测，而且也要对所采用的地价资料按变动原则修订到估价基准日标准水平，才能准确合理地估价。

2.4.6、影响地价的因素说明

重庆建设机电有限责任公司所在宗地位于巴南区花溪镇，地处重庆市主城核心区西南部，是重庆主城区的南大门。东与重庆市重点打造的“五方十泉”中南温泉相接，南与区政府所在地鱼洞相邻，西与九龙坡、大渡口区隔江相望，北与南岸区接壤。

I.区位优势明显，交通得天独厚。园区位于重庆市主城核心区内，属都市经济发达圈，地处巴南区经济最发达的两个地区——李家沱和鱼洞之间，地理条件



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

优越，拓展空间良好。园区启动区处于李家沱长江大桥与马桑溪长江大桥之间，距市区 12 公里，重庆火车站 11 公里，朝天门码头 13 公里，九龙港口 5 公里，江北机场 30 公里，交通十分便利。园区内城区道路四通八达，通过上界高速公路和渝黔高速公路等多条便捷通道与外界紧密相连。

II.工业基础强劲，基础设施完善。园区所在区域内有重庆机床厂、重庆水轮机厂、重庆化工厂、宗申、华陶、渝钛白和渝万里股份公司等为代表的国有、民营企业和上市公司在此发展。园区良好的工业发展基础，能更好地发挥园区的集聚效应、带动效应和规模效应。

III.园区基础设施完善，园区先锋片区设置 10KV 开闭所三处，电力安装总量 50000KVA；给水泵站一处，供水量为 50000 吨/日，建设容积 2000M3 高位水池；排水采用雨污水分流制,污水排放量 20000M3/日；园区对外联系道路主要为连接两桥（李家沱和马桑溪大桥）的快速道路；园区电信可达 20000 门以上的装机容量，天然气用气量 12000M3/日。移动通信、有线电视、宽带覆盖整个园区。

IV.个别因素

待估宗地均位于重庆市花溪镇花溪工业园区，宗地个别因素状况如下表：

序号	不动产权证号	宗地名称	宗地位置	取得日期	土地用途	剩余年限	基础设施条件
1	渝（2018） 巴南区不 动产第 001116809 号	重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司	巴南区建设大道 1 号	2004/04/28	工业	35.43	五通一平

2.4.7、评估过程和勘查方法

根据国家有关部门关于土地使用权评估的规定和会计核算的一般原则，对评估范围内的土地使用权进行勘查和产权核对，具体步骤如下：

I.评估人员首先听取有关人员对企业情况以及委托评估的土地使用权的历史和现状的介绍，查阅委托评估土地使用权的产权证明文件,现场勘查,收集资料。

II.在核实的土地使用权的权证和产权证明文件的基础上，以土地使用权权证为主要依据，确定土地的产权归属。

III.账面成本费用的核查,确定是否已按当地规定支付全部费用，是否存在应付未付的账项及金额。



IV.土地使用权的面积以法定权证记载的数字为准。

V.根据委托评估土地使用权的实际状况和特点，制定土地使用权具体评估方法。

VI.对委托评估土地使用权进行评估，测算其评估价值；

VII.分析确定评估结果，撰写评估说明。

2.4.8、评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》及参照《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的地价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。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

此次评估我们主要从以下几个方面考虑：

I.本次待估宗地为工业用地，处于重庆市花溪镇花溪工业区内，该地周边为工业较为发达，土地价值增长较快，成本逼近法难以反映土地的现实价值，故不宜采用成本逼近法估价；

II.经实地勘察，评估宗地市场上类似交易案例较多，并经过市场验证，故本次适宜选用采用市场法进行评估；

III. 基准地价系数修正法是指利用城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地区域条件和个别条件与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在估价评估基准日价格的方法。由于重庆市建立了完整的基准地价及修正体系，且待估宗地位于重庆市的基准地价覆盖范围内，故适宜选择基准地价系数修正法；

IV.由于估价对象宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益还原法；

V.剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法，因评估宗地为工业土地，不具有房地产投资开发潜力，故不适于使用剩余法。

根据本次评估目的所对应的经济行为的特性，结合评估人员的现场勘查情况，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

以及评估现场所收集到的资料，考虑到待估宗地为市场用地，评估时根据实际土地利用状况、当地土地市场情况；根据《资产评估执业准则——不动产》及参照《城镇土地估价规程》，经对产权持有单位提供的资料及评估人员实地勘查、调查收集的有关资料进行综合分析比较后，评估人员考虑到待估宗地为工业用地，本次评估适宜选择市场比较法进行评估。

2.4.9、地价定义：

I.评估地价内涵：建筑容积率为 1，开发程度为“五通一平”的工业用地，剩余使用年限均为 35.43 年。

II.本次评估地价定义所对应的宗地条件为：委估宗地达到五通一平条件，通水、通电、通路、通讯、通气、平整土地。

评估案例计算

委估宗地土地（评估明细表 4-12-1 序号 1）

宗地位置：巴南区建设大道 1 号

不动产权证号：渝（2018）巴南区不动产权第 001116809 号

土地用途：工业用地

土地取得方式：出让，其中 1,298.00 m²为划拨

土地使用权期限：2054 年 4 月 27 日

剩余使用年限：35.43 年

土地面积：69,850.00 m²

土地开发状态：委估宗地达到五通一平条件，通水、通电、通路、通讯、通气、平整土地。

1、市场法

市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格＝比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

1.1、交易案例选取



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	公司名称	地块位置	土地用途	成交日期	土地面积(㎡)	容积率	成交价	地面地价
1	评估对象	重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司		工业用地	2004/4/28	69,850.00	1	55,856,810.04	
2	案例 A	重庆建桥置业有限公司	大渡口区大渡口组团N分区N10-3-1号宗地	工业用地	2018/7/13	65,296.00	1	62,560,000.00	958.10
3	案例 B	重庆市巴味聚食品有限公司	大渡口区大渡口组团N分区N01-3号（部分一）宗地	工业用地	2018/8/28	13,492.80	1	12,960,000.00	960.51
4	案例 C	重庆海康威视科技有限公司	大渡口区大渡口组团N分区N08-2号宗地	工业用地	2018/1/13	39,885.00	1	38,690,000.00	970.04

1.2、比较因素说明

根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易时间、交易方式、交易情况、区域因素、个别因素等。比较因素条件说明表如下：

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
地块所地位置			大渡口区大渡口组团 N 分区 N10-3-1 号宗地	大渡口区大渡口组团 N 分区 N01-3 号（部分一）宗地	大渡口区大渡口组团 N 分区 N08-2 号宗地
交易单价（元/平方米）		待估	958.10	960.51	970.04
土地用途		工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易方式		挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易	挂牌交易
交易日期		2004/4/28	2018/7/13	2018/8/28	2018/1/13
土地使用年限（年）		50	50	50	50
区域因素	交通状况	距货物站距离	5 公里外	5 公里外	5 公里外
		距区域主干道距离	1 公里内	1 公里内	1 公里内
	工业成熟度	产业集聚程度	一般	较高	较高
		产业配套程度	较完善	较完善	较完善
	基础设施	供水保证率	较优	优	优
		排水保证率	较优	优	优



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

个 别 因 素	状况	供热保证率	优	优	优	优
		供气保证率	优	优	优	优
		通讯保障率	较优	优	优	优
	环境 状况	污染物排放及治理状况	优	优	优	优
		距污染源的临近程度	一般	一般	一般	一般
		自然条件	优	优	优	优
	临路状况		优	优	优	优
	开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	面积		面积适中	面积适中	面积较小	面积较小
	形状		形状规则	形状规则	形状规则	形状规则
	地质条件		承载力一般	承载力一般	承载力一般	承载力一般
	地势		优	较优	优	优
个 别 因 素	水文条件		优	优	优	优
	规划限制		无限制	无限制	无限制	无限制
	他项权利状况		无	无	无	无
	容积率		0.53	1	1	1
	土地级别		七级	七级	七级	七级

1.2.1、交易情况

交易情况均属正常，不作修正，故交易状况修正指数为 100、100、100。

1.2.2、交易日期修正指数

委估宗地土地交易日期与可比案例有差异，至评估基准日成交价格无增减，不作修正。故交易日期修正指数为 100、100、100；

1.2.3、区域因素修正

正指数

根据交通状况、工业区成熟度、基础设施状况、环境状况等找出区域因素优劣造成的减价或增价修正。根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

1.2.4、个别因素修正

主要考虑了宗地临路状况、开发程度、宗地面积、土地形状、地质条件、地势、水文条件、规划限制及其他权利状况等因素进行修正。根据本次评估情况，优加 5，稍好加 1-4，一般不作修正，稍差减 1-4，差减 5。

各因素修正指数如下表：



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

项目			待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价（元/平方米）				958.10	960.51	970.04
土地用途			100	100	100	100
交易情况			100	100	100	100
交易方式			100	100	100	100
交易日期			100	100	100	100
区域因素	交通状况	距货物站距离	100	100	100	100
		距区域主干道距离	100	100	100	100
	工业 区成 熟度	产业集聚程度	100	101	101	101
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础 设施 状况	供水保证率	100	101	101	101
		排水保证率	100	101	101	101
		供热保证率	100	100	100	100
		供气保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	101	101	101
	环境 状况	污染物排放及治理状况	100	100	100	100
		距污染源的临近程度	100	100	100	100
		自然条件	100	100	100	100
个别因素	临路状况		100	100	100	100
	开发程度		100	100	100	100
	面积		100	100	99	99
	形状		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	地势		100	101	101	101
	水文条件		100	100	100	100
	规划限制		100	100	100	100
	他项权利状况		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100
	土地级别		100	100	100	100

修正系数如下表：

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价（元/平方米）	958.10	960.51	970.04
土地用途	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

交易方式			1.00	1.00	1.00
交易日期			1.00	1.00	1.00
土地使用年限（年）			1.00	1.00	1.00
区域因素	交通状况	距货物站距离	1.00	1.00	1.00
		距区域主干道距离	1.00	1.00	1.00
	工业成熟度	产业集聚程度	0.99	0.99	0.99
		产业配套程度	1.00	1.00	1.00
	基础设施状况	供水保证率	0.99	0.99	0.99
		排水保证率	0.99	0.99	0.99
		供热保证率	1.00	1.00	1.00
		供气保证率	1.00	1.00	1.00
		通讯保障率	0.99	0.99	0.99
	环境状况	污染物排放及治理状况	1.00	1.00	1.00
		距污染源的临近程度	1.00	1.00	1.00
自然条件		1.00	1.00	1.00	
个别因素	临路状况		1.00	1.00	1.00
	开发程度		1.00	1.00	1.00
	面积		1.02	1.00	1.01
	形状		1.00	1.00	1.00
	地质条件		1.00	1.00	1.00
	地势		1.00	0.99	0.99
	水文条件		1.00	1.00	1.00
	规划限制		1.00	1.00	1.00
	他项权利状况		1.00	1.00	1.00
	容积率		1.00	1.00	1.00
	土地级别		1.00	1.00	1.00
修正系数			0.87	0.88	0.88
比准价格			910.00	922.00	931.00

根据修正后可比实例的修正单价，则：

$$\begin{aligned} \text{待估土地出让状态下的单价} &= (910.00 + 922.00 + 931.00) / 3 \\ &= 921.00 \text{ 元/平方米（取整）} \end{aligned}$$

1.2.5、土地使用年限修正

比较实例土地使用年期为工业 50 年，评估对象剩余使用年限为：35.43 年，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

需进行年期修正，根据《城镇土地估价规程》，年限修正系数计算公式如下：

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

公式中：

K—土地使用年期修正系数

r—土地还原率

m—交易实例土地使用年限

n—待估宗地剩余使用年限

土地还原率的确定：

根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管[2012]305 号)和重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知(渝国土房管〔2016〕434 号)，本次估价确定待估宗地的土地还原利率为 5.61%。

土地使用年限修正系数的确定：

$$K_{工业}=[1-1/(1+r)^{35.43}] \div [1-1/(1+r)^{50}]=0.9151$$

经上述评估，待估土地修正后出让状态下单价=921×0.9151

=843.00 元/平方米(取整)

1.3 划拨土地转出补缴地价款

根据委估土地不动产权证记载，委估土地用地性质为出让用地，其中 1,298 平方米土地性质为划拨用地，根据重庆市人民政府重庆市国土房管局关于印发《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的通知(渝国土房管规发〔2016〕6 号)，“在符合本市有关规定和条件的前提下，划拨土地使用权人申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，应评估在现状使用条件下（即按土地使用权证记载的原依法批准的土地用途、土地面积、房屋建筑面积）土地使用权人申请出让时点的出让土地使用权的正常市场价格，按该价格与国土部门公布执行的对应级别用途土地增值收益率的乘积计算应补缴的地价款。”，再根据《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区土地收益系数的通知》（渝国土房管〔2016〕598 号），委估土地为工业七级土地，因此本次评估按土地收益系数 0.24 测算扣划拨土地转出补缴地价款。

应补缴地价款=1,298×843.00×0.24



=260,790.48 元

1.4、评估结论

经上述评估，待估土地修正后单价=843.00 元/平方米(取整)，其中 1,298 平方米土地性质为划拨，应补缴地价款为 260,790.48 元。

则待估土地出让状态下评估值=843.00×69,850.00-260,790.48
=58,622,700.00 元（百位取整）

2、基准地价系数修正法

2.1、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，就待估宗地的区域条件和个别条件等，与基准地价修正体系中给定的对应条件及其修正指标进行比较，分析确定地价影响因素的修正系数，并辅以相应的期日修正、土地使用权年期修正，据此修正计算后得出待估宗地的评估价格。计算公式基准地价系数修正法的计算公式：

$$P=P_{1b} \times (1 + \sum K_i) \times K_j \times D$$

式中：P-待估宗地价格；

P_{1b} -----某用途、某级别基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地区域因素修正系数表中各因素修正值之和；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——开发程度修正值。

2.2、基准地价概况

根据重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知(渝国土房管〔2016〕434 号)，重庆市工业用地土地级别分为十四级。基准地价的评估基准日为 2016 年 1 月 1 日。

重庆市各类用地基准地价表

级别	商业	办公	住宅	工业
1	4300	3700	2420	1499
2	3580	2800	2060	1204
3	2750	2200	1700	711
4	2160	1780	1530	460
5	1740	1420	1340	350
6	1440	1210	1170	286
7	1330	1050	1020	220



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

级别	商业	办公	住宅	工业
8	1040	900	890	185
9	880	640	640	150
10	630	440	480	130
11	320	280	350	120
12	160	130	290	115
13	150	110	250	110
14	105	105	210	105

基准地价内涵：

估价基准日：2016 年 1 月 1 日

土地使用年期：40 年（商服用地）、70 年（住宅用地）、50 年（工业用地）；

容积率：商服用地 3.0、住宅用地 2.5，工业用地 1.0；

开发程度：商业、办公、住宅用地宗地外“六通”（通上通下水，通气，通电，通路，通讯）；宗地内“场平”，工业用地宗地外“五通”（通上通下水，通电，通路，通讯）及场地内平整；

权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制。

2.3、确定评估对象土地级别及基准地价

根据重庆市基准地价，评估对象所处区域为工业 7 级地段，该地段基准地价级别价为 220.00 元/m²。

期日修正：重庆市基准地价更新成果的基准日为 2016 年 1 月 1 日，本次评估的评估基准日为 2018 年 11 月 30 日，根据中国城市地价动态监测系统统计地价指数确定，重庆市工业用地地价增长幅度从 2016 年第一季度至 2018 年第三季为 2.95 个百分点，则期日修正系数为 1.0295。

区域因素和个别因素修正：根据评估对象所在地状况，通过实地调查，确定出影响评估对象地价各项因素条件。将影响评估对象地价各因素条件，对照《地价影响因素说明表》确定影响程度的档次，再对照《地价修正系数表》，在对应的档次上，确定每个影响因素的修正系数（k1）及总修正系数（K）详见评估对象因素条件及修正系数表：

5-9 级工业用地基准地价修正因素指标说明表

宗地修正因素	优	较优	一般	较差	差
--------	---	----	----	----	---



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

区域因素	交通条件	临道路类型	交通型主干道	混合型主干道	生活型主干道或交通型次干道	生活型次干道	支路
		区域内部道路级别（宽度m）	>20	10-20	5-10	<5	无
		距最近货运火车站的距离（km）	有铁路专线	<10	10-20	20-40	>40
		距最近货运港口的距离（km）	自有码头	<5	5-10	10-20	>20
		长途车站距离（km）	<2	2-5	5-10	10-20	>20
		距机场的距离（km）	<5	5-20	20-30	30-40	>40
		距高速公路出入口的距离（km）	<5	5-10	10-15	15-20	>20
	基础设施条件	动力能源保证度（%）	>98	95-98	90-95	85-90	85以下
		供水保证度（%）	>98	95-98	90-95	85-90	85以下
		排水设施完善度（%）	排水畅通、常年不漫水	畅通、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内2-3次漫水	偶尔阻塞、年内5-9次漫水	常阻塞、常漫水
		通讯保证度（%）	>98	95-98	90-95	85-90	85以下
	产业集聚度	产业集聚类型	高新技术，联系紧密	高新技术，产业联系一般；一般产业，联系紧密	高新技术，联系松散；一般产业，联系一般	一般产业，联系松散	独立分布区
		企业规模（m ² ）	>10万m ²	3万-10万	8千-3万	3千-8千	<3千m ²
	城市规划		有利	较有利	无影响	较不利	不利
个别因素	宗地坡度		<5度	5-10	10-15	15-25	>25度
	地质条件		无	不易发区	低易发区	中易发区	高易发区、极易发区
	区域内污染状况		无	轻微	一般	较重	严重

5-9级工业用地基准地价修正系数表

宗地修正因素			优	较优	一般	较差	差
区域因素	交通条件	临道路类型	2.5	1.5	0	-1.5	-2.5
		区域内部道路级别（宽度m）	1	0.5	0	-0.5	-1
		距最近货运火车站的距离（km）	2	1	0	-1	-2



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

		距最近货运港口的距离（km）	1.5	1	0	-1	-1.5
		长途车站距离（km）	1.5	1	0	-1	-1.5
		距机场的距离（km）	1	0.5	0	-0.5	-1
		距高速公路出入口的距离（km）	1	0.5	0	-0.5	-1
	基础设施条件	动力能源保证度（%）	2.5	1	0	-1	-2.5
		供水保证度（%）	2	1	0	-1	-2
		排水设施完善度（%）	1.5	1	0	-1	-1.5
		通讯保证度（%）	1	0.5	0	-0.5	-1
	产业 集聚度	产业集聚类型	3.5	2	0	-2	-3.5
		企业规模（m²）	1	0.5	0	-0.5	-1
	城市规划		1.5	0.5	0	-0.5	-1.5

个别因素	宗地坡度	1	0.5	0	-0.5	-1
	地质条件	1.5	1	0	-1	-1.5
	区域内污染状况	1	0.5	0	-0.5	-1

合计		27	14.5	0	-14.5	-27
----	--	----	------	---	-------	-----

评估对象修正因素指标及修正系数表

指标项目指标标准			条件	判断	指数（%）
区域因素	内部交通条件	区域内交通方便程度	有公路与主次干道通达	较优	0.5
		区域内部道路级别（宽度 m）	8--15	较优	0.5
	对外交通条件	距火车站距离（Km）	10--18	一般	0
		距港口距离（Km）	<5	优	2
		距机场距离（Km）	30-40	较劣	-1
个别因素	基础设施条件	动力能源保证度（%）	>90	优	4
		供水保有度（%）	>90	优	3



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

指标项目指标标准			条件	判断	指数（%）
		排水设施完善度（%）	偶尔阻塞、年内 2-3 次漫水	一般	0
		通讯保有度（部/100m ² 建筑面积）	0.5	一般	0
	产业聚集	规划限制	无限制条件	优	2
		企业规模（建面 M ² ）	3 万-10 万	较优	0.8
	环境质量	企业自身有无污染源	轻微噪音	较优	0.5
		区域内有无污染源	轻微噪音	较优	0.5
	宗地坡度		10-150	一般	0
	地质条件		工程地质条件 一般	一般	0
合计					12.8

区域因素和个别因素修正系数为 12.8%

开发程度因素修正：根据重庆市基准地价成果，工业用地设定的开发程度为宗地外“五通”，宗地内“场平”。本次待估宗地的开发程度为宗地外“五通”和宗地内“场地平整”，故此次不需做修正。

容积率修正：评估对象实际容积率为 0.53，基准地价设定容积 1.0，由于评估对象容积率小于 1.0，故不需进行修正。

权利修正：待估宗地为出让，与基准地价设定的权利性质相同，无需进行修正。

土地使用年期修正：年期修正系数= $[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

其中：r：土地还原利率

n：该类用地最高使用年限

m：评估对象剩余使用年期

根据《重庆市国土房管局关于公布执行重庆市主城区及江津区双福街道珞璜镇土地级别的通知》(渝国土房管[2012]305 号)和重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知(渝国土房管〔2016〕434 号)，本次估价确定待估宗地的土地还原利率为 5.61%，对本评估对象而言，m=35.43，n=50，r=5.61%。

据上述公式，年期修正系数为 0.9151。

2.4 地价测算



依据上述计算过程，我们编制了基准地价系数修正法测算表

基准地价系数修正法测算表

项目	基准地价 (元 / m ²)	期日修 正系数	区域及 个别修 正系数	容积率修 正系数	土地开发程 度修正值 (元 /m ²)	土地权利 状况修正 系数	年期修正 系数	土地价格 (元 / m ²)
测算 结果	220	1.0295	12.8%	1	0	1.00	0.9151	256.35

故待估宗地评估单价 $P=256.35$ (元/m²)

(五) 评估结果的确定

1、评估单价的确定

根据地价评估技术规则及评估对象的实际情况，基准地价系数修正法的评估单价为 256.35 元/m²，市场比较法评估单价 843.00 元/m²。

从以上评估结果看，两种方法的测算结果差异较大。由于市场比较法能够客观反映资产目前的市场情况，其评估的参数、指标直接从市场获得，评估值更能反映市场现实价格，评估结果易于被各方面理解和接受，具有较强的说服力。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，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、使用年限、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、使用年限、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，一般而言，也具有一定的可信性。

从上表可知，市场比较法和基准地价系数修正法都是通过不同的计算途径评估地价的方法，从不同侧面反映其地价水平，具备了一定的可比性，但由于市场比较法结果与当地市场更接近，故本次评估以市场比较法评估结果确定土地的评估价值，即：

评估单价=843.00 元/平米（取整）

2、相关税费

由于企业账面值包含了房屋及土地过户缴纳的契税 1,601,459.64 元，缴纳契税时间为 2018 年 10 月，所以本次评估需加回契税并按评估基准日正常利率计



算利息资金占用时间。

$$\begin{aligned}\text{相关税费} &= 1,601,459.64 + 1,601,459.64 \times 4.35\% / 12 \\ &= 1,607,264.93 \text{ 元}\end{aligned}$$

2、评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{单位面积地价} \times \text{土地面积} - \text{应补缴地价款} + \text{相关税费} \\ &= 843.00 \times 69,850.00 - 260,790.48 + 1,607,264.93 \\ &= 60,230,000.00 \text{ 元（百位取整）}\end{aligned}$$

3、负债评估说明

3.1、应付账款的评估

评估基准日应付账款账面价值 53,581,963.81 元。核算内容为采购款、合资公司前期费用等。应付账款对应的公司为翰昂汽车零部件（大连）有限公司、翰昂汽车零部件（重庆）有限公司、Hanon Systems 等。

对应付账款，评估人员采用发函或替代程序，抽查了部分采购合同和会计凭证。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的账面值确定评评估。

经上述评估，应付账款评评估为 53,581,963.81 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应付账款	53,581,963.81	53,581,963.81

3.2、应付职工薪酬

被评估单位应付职工薪酬基准日的账面价值 73,219.50，为应付社保公积金等。

评估人员了解了企业工资计提发放及社保与其他费用计提使用情况，确认应付职工薪酬为工资及社保等余额核查企业福利发放制度。经核查无误，按核实后的账面值评估。经上述评估程序，应付职工薪酬评估价值 73,219.50 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应付职工薪酬	73,219.50	73,219.50

3.3、应交税费的评估



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

评估基准日应交税费账面价值 54,568.35 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费，为个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等，以核实无误的账面值确认评估值。

经上述评估，应交税费评估值为 54,568.35 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
应交税费	54,568.35	54,568.35

3.4、其他应付款的评估

评估基准日其他应付款账面值 118,500.00 元，核算内容为被评估单位预提的房屋租金和保证金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，对相应的凭证进行了核实，在核实其他应付款的真实性基础上，其他应付款以核实无误后的账面值作为评估值。

经上述评估，其他应付款的评估价值为 118,500.00 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	118,500.00	118,500.00

3.5、长期应付款的评估

评估基准日其他应付款账面值 32,758.66 元，核算内容为应付融资租赁款。

评估人员向被评估单位调查了解了长期应付款形成的原因，对相应的凭证进行了核实，在核实其他应付款的真实性基础上，其他应付款以核实无误后的账面值作为评估值。

经上述评估，长期应付款的评估价值为 32,758.66 元。

金额单位：人民币元

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	32,758.66	32,758.66



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

第四部分评估结论及分析

一、评估结论

经采用资产基础法评估，在评估基准日 2018 年 11 月 30 日，重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司的经审计后账面净资产为 41,060.36 万元，在本报告所列假设和限定条件下，采用资产基础法评估后的股东全部权益市场价值为 **41,697.77 万元**，大写（人民币肆亿壹仟陆佰玖拾柒万柒仟柒佰元），评估增值 637.41 万元，评估增值率 1.55 %。

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	34,101.18	34,101.18	-	-
2 非流动资产	12,345.29	12,982.70	637.41	5.16
3 固定资产	5,122.81	5,297.46	174.65	3.41
4 在建工程	1,662.24	1,662.24	-	-
5 无形资产	5,560.25	6,023.00	462.75	8.32
6 资产总计	46,446.47	47,083.88	637.41	1.37
7 流动负债	5,382.83	5,382.83	-	-
8 非流动负债	3.28	3.28	-	-
9 负债合计	5,386.11	5,386.11	-	-
10 净资产（所有者权益）	41,060.36	41,697.77	637.41	1.55

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）各类资产增减值原因分析

1、固定资产：主要是由于房屋建筑物建造年代较早，近年来人工、材料费等上涨，故造成固定资产增值。

2、无形资产-土地使用权：主要是由于近年来土地价格上涨造成增值。

二、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平



和能力的影晌。

三、特别事项说明

（一）评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其确认；本报告以被评估单位提供的情况、资料真实、合法、完整为前提，其资料的真实性、合法性和完整性由委托人和被评估单位负责。

（二）资产评估专业人员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；资产评估专业人员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。

（三）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人（被评估单位）未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）本次评估未考虑流通性及控股权或少数股权产生的溢价或折价对评估价值的影响。

（五）本评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

四、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路 69 号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明

1、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。

2、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

3、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评估对象可实现价格的保证。

（三）评估结论的使用有效期

本评估结论仅对重庆建设翰昂汽车热管理系统有限公司拟股权转让之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 11 月 30 日至 2019 年 11 月 29 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估

• 附件 01：企业关于进行资产评估有关事项的说明

银信资产评估有限公司

2019 年 2 月 25 日