

东莞市中电桑达科技有限公司拟转让
位于东莞市的二期在建工程项目

资产评估说明

大正评报字(2020)第 004A 号

(共二册, 第二册)

北京国友大正资产评估有限公司

二〇二〇年一月二十日



目录

第一部分	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	资产评估说明	2
第一节	评估对象及评估范围说明.....	2
一、	评估对象与评估范围内容.....	2
二、	实物资产的分布情况及特点.....	3
三、	、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
四、	企业申报的表外资产的类型、数量.....	5
五、	引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）.....	5
第二节	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	7
三、	核实结论.....	7
第三节	资产评估技术明.....	9
一、	评估方法的选择说明.....	9
二、	资产评估说明.....	10
三、	评估结论及其分析.....	38

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 资产评估说明

第一节 评估对象及评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

1. 本项目的评估对象及评估范围为东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程 and 无形资产-土地。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年7月31日
固定资产-机器设备	10,842,008.79
在建工程-土建工程	181,490,809.12
无形资产-土地	23,041,701.40
资产总计	215,374,519.31

以上资产账面值未经审计，由产权持有单位提供。

2. 评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯、高低压馈电柜、柴油发电机等。

3. 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积 (m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1 号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2 号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1 号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3 号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2 号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	

序号	项目名称	结构	建筑面积 (m ²)	计容建筑 面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
7	室外工程	砼、钢筋 砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

3.评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米，土地使用权年限为50年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用(2014)第特222号和东府国用(2014)第特191号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

二、实物资产的分布情况及特点

本次评估范围的实物资产主要为东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程，该在建工程实物资产包括预转固的固定资产-机器设备、在建工程-土建工程。

(一)固定资产-机器设备

固定资产-机器设备为在建工程-土建工程的110台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜，分布于该委估资产的5栋房屋建筑物及该房屋建筑物所在的地下室内。

(二)在建工程-土建工程

在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的工业园，包括5栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共104,112.04平方米，开工日期为2016年11月26日，于2019年7月29日完工，2019年12月5日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-5922 3690 传真：010-5922 3608 邮编：100022
地址：北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦8层808室

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

房屋建筑物的用途为工业厂房及其配套的办公楼、宿舍、食堂及其他运动设施（分布于2号食堂建筑物及空地上），主体结构类型为框架结构，框架结构是由许多梁和柱共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。屋面有保温层或防水材料防水层，外墙面为涂料和贴面砖，铝合金真空门窗，2号食堂带两台餐梯，其余的房屋建筑均带有货梯或客梯，楼道带有消防栓，水、电、卫齐全，使用正常。

1号宿舍内部装修为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为瓷砖地面，室内吊顶为无吊顶，铝合金真空门窗，每一间宿舍均有独立的卫生间和浴室，带有热水供水系统。其余4栋房屋建筑物内部装修为毛坯。5栋房屋建筑物所在的地下室均可通行，地下室为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为固化水泥地面、带划线停车位。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米，土地使用权年限为50年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用（2014）第特222号和东府国用（2014）第特191号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

四、企业申报的表外资产的类型、数量

经核查未发现企业存在未申报的表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

无。

第二节 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

评估机构按照评估范围内资产的分布情况等特点，组织了专业评估项目组，并制定了详细的现场核查评估工作计划。评估人员于2019年9月16日在产权持有单位有关部门的配合下，对评估范围内的资产进行了现场核查，调查核实过程如下：

(一) 前期辅导产权持有单位相关人员清查评估范围内资产、准备向评估机构提交所需的评估资料

1. 制定工作计划，先期派遣评估人员，了解产权持有单位资产的基本情况，召开各类管理人员参加的培训会，专门讲解评估明细表的填报方法以确保各项资产经济技术指标的对应性和准确性。

2. 辅导产权持有单位财务与资产管理方面的相关人员在企业对评估范围内资产自行清查的基础上，按照清查后资产的实际情况如实登记填写《资产评估明细表》账面价值左边各列的内容，同时收集委估资产的产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(二) 初步审查产权持有单位提供的资产评估明细表等文件资料

根据产权持有单位填报的《资产评估明细表》，查阅有关资产的资料，初步检查有无资产项目不明确、明细表项目填列不全的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无重复、漏项等，同时将信息反馈给产权持有单位对资产评估明细表的内容进行完善。

(三) 根据申报的资产评估明细表内容以及企业需求合理调整完善现场工作计划

(四) 现场实地勘查

1、根据本次评估范围内资产的类型、数量和分布情况，按照资产评估执业准则的有关规定，成立配备了评估专业人员的评估现场核查小组，以产权持有单位填报的资产评估明细表为基础，在产权持有单位相关人员的配合下，对资产采取不同的核实方法进行实地勘查核实。同时，了解企业评估资产的使用状况，为评估资产的价值准备资料。

(五) 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，并将与资产评估明细表填报资料不一致的地方与企业相关人

员进行充分的沟通和协调，修改完善资产评估明细表，以使“账”、“表”、“实”相符，满足资产评估的要求。

(六) 核查产权证明文件

对企业提供经营资质和评估范围内资产的权属资料进行查阅核对，以了解产权情况，对没有办理产权证、权属资料不完善、不清晰或者财产权证资料与产权持有单位不一致的资产，收集产权替代资料，同时提请企业核实和出具相关资产产权证明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

受执业条件限制，评估人员现场勘查时，未对各种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，而是在假定产权持有单位提供的有关资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

三、核实结论

经核实，评估范围内的资产与产权持有单位申报的资产情况一致。其中：

1. 评估对象及评估范围为东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和无形资产-土地。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年7月31日
固定资产-机器设备	10,842,008.79
在建工程-土建工程	181,490,809.12
无形资产-土地	23,041,701.40
资产总计	215,374,519.31

2. 该在建工程开工日期为2016年11月26日，于2019年7月29日完工，2019年12月5日已办理完成竣工备案。

3. 无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米，土地使用权年限为50年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用（2014）第特222号和东府国用（2014）第特191号国有土地使用证。

4. 本次评估仅对资产实体进行评估，不考虑可能存在的与申报资产相关的债权债务

的影响。

第三节 资产评估技术说明

一、评估方法的选择说明

资产评估方法主要包括成本加和法、收益法和市场法。资产评估专业人员执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法。本次评估采用了市场法及成本加和法。

(一) 市场法

市场比较法是指在求取待估资产价格时，将待估资产与在接近评估基准日时期内已经成交的可比资产加以比较，依照这些已经成交的资产价格，通过多项因素的修正而得出待估资产价格的一种估价方法。

本次评估对象为桑达二期在建工程，包含 5 项房屋、地下室及室外工程、配套设施及占用的土地使用权，基准日时点周边市场交易较活跃，可以获取可比交易案例，故可以采用市场法进行评估。

市场比较法估算资产价值的计算公式为：

评估值（不含税）=交易案例价格（不含税）×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

评估值（含税）=评估值（不含税）×（1+增值税税率）

(二) 收益法

收益法也称为收益资本化法、收益还原法，是根据估价对象未来收益来求取估价对象价值的方法，具体地说，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为现值来求取估价对象的方法。

评估对象为产权持有单位在建工程及配套机器设备、占用的土地使用权，根据被评估单位与有关部门口头沟通结果，有关部门暂不建议进行出租，故本次不采用收益法进行评估。

(三) 成本加和法

成本加和法是指采用适宜的方法得出评估范围内各项资产的评估值并累加求和的评估

方法。根据本次评估资产的特点，采用成本加和法进行评估。

评估值=∑评估范围内各项资产的评估值。

二、资产评估说明

1、 评估范围

该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和所占用的土地使用权。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值
机器设备	10,842,008.79
土建工程	181,490,809.12
土地使用权	23,041,701.40
资产总计	215,374,519.31

2、 核实过程及方法

(1) 核对账目：根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，在核实账账、账表的基础上，核实账面价值的构成情况，折旧及计提减值政策。

(2) 现场核查：评估专业人员根据评估明细表在被评估单位相关人员的陪同下到现场进行了核查，对建成年代、建筑结构、面积、建筑层数、层高、设备设施、装修标准等情况进行了核实，并向工程管理人员了解房屋建筑物的维修和使用情况。在对实物的核实过程中，作好现场勘查记录，填写了房屋评估勘查表，对调查过程中发现申报评估的房屋建筑物的特征参数与实际不一致的地方与相关人员进行沟通，找出原因，使其账实相符。

(3) 资料搜集

收集账目核对财务会计资料，现场勘查的盘点表、关要资产的勘察表、产权证明、存在的抵押等资料，评估所需的工程竣工资料、询价资料、取价依据资料、类似工程的市场交易资料等。

(4) 核实的结论

经核实，账账、账表一致，已于2019年12月5日办理完成竣工决算，账实相符，无盘盈、拆除、盘亏事项。

3、 基本概况

1) 固定资产-机器设备

固定资产-机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯、低压馈电柜、柴油发电机等，分布于该委估资产的 5 栋房屋建筑物及该房屋建筑物所在的地下室内。

2) 在建工程-土建工程

在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积 (m ²)	计容建筑 面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1 号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2 号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1 号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3 号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2 号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋 砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

房屋建筑物的用途为工业厂房及其配套的办公楼、宿舍、食堂，主体结构类型为框架结构，框架结构是由许多梁和柱共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。屋面有保温层或防水材料防水层，外墙面为涂料和贴面砖，铝合金门窗，除了 2 号食堂其余的房屋建筑物均带有电梯，楼道带有消防栓，水、电、卫齐全，使用正常。

1 号宿舍内部装修为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为瓷砖地面，室内吊顶为无吊顶，铝合金门窗，每一间宿舍均有独立的卫生间和浴室。其余 4 栋房屋建筑物内部装修为毛坯。5 栋房屋建筑物所在的地下室均可通行，地下室为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为水泥地面、带划线停车位。

3) 无形资产-土地

无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工

业用地，占地面积 19,697.70 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。上述土地已取得东府国用（2014）第特 222 号和东府国用（2014）第特 191 号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用（2014）第特 222 号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用（2014）第特 191 号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

4) 评估范围内的房屋建筑物周边情况详见下表：

区域因素	估价对象
产业聚集度	产业聚集度良好
交通便捷度	靠近京港澳高速出入口，距离虎门地铁站和虎门高铁站约 5 公里。
周边环境	周边有刘氏工业园、中电熊猫产业园、长城开发科技有限公司等工业用房，工业氛围浓厚。周边还有居民小区和生活超市，生活便利。
基础设施	通上水、通下水、通电、通路、通讯、平整土地
自然环境、景观	一般

根据委托方提供的资料显示，评估房产未发现设定他项权利。

4、 评估依据

1) 《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）；

2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，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）；

3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第 12 次常务会议 2014 年 7 月 29 日修正）；

4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日主席令第 46 号）；

5) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布）；

- 6) 《中华人民共和国合同法》（中华人民共和国主席令 15 号）；
- 7) 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令 50 号）；
- 8) 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43 号）；
- 9) 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30 号）；
- 10) 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35 号）；
- 11) 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36 号）；
- 12) 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）；
- 13) 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；
- 14) 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；
- 15) 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37 号）；
- 16) 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47 号）；
- 17) 参照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 18) 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691 号（2017-11-19）；
- 19) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》[财税〔2016〕36 号]；
- 20) 《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 21) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号）；
- 22) 《中国人民银行贷款利率表》（2015 年 10 月 24 日起执行）；
- 23) 国有土地使用权证；
- 24) 建设用地规划许可证；
- 25) 建设工程规划许可证；
- 26) 建设工程施工许可证；
- 27) 东莞市建设工程规划条件核实测量报告；
- 28) 东莞市基准地价体系；
- 29) 产权持有单位提供的资产清单及其他资料；
- 30) 产权持有单位提供的财务会计、经营方面的资料；
- 31) 评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；
- 32) 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

33) 其他参考资料。

5、 评估原则

本次评估遵循下列原则：合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、估价时点原则以及独立、客观、公正等原则。

遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳使用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：1) 保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；2) 转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；3) 装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；4) 重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；5) 上述情形的某种组合。

遵循替代原则，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。

遵循估价时点原则，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

6、 评估假设

- 1) 公开市场假设；
- 2) 资产原地续用假设；
- 3) 目标公司所在地宏观政治、经济、社会环境不发生重大变化；
- 4) 汇率、利率、税负、通货膨胀、人口、产业政策不发生重大变动；
- 5) 企业所遵循的现行法律、行政法规、政策和社会经济环境无重大变化；
- 6) 企业的主要经营资产能够得到有效使用，不会发生闲置等无效利用情况；
- 7) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；
- 8) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响；

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

7、 房地产市场情况

(1) 东莞市总体经济情况

评估对象位于广东省东莞市虎门镇，初步核算，2019年上半年，东莞实现地区生产总值4215.93亿元，按可比价计算，同比增长6.9%，增速高于同期全国（6.3%）、全省（6.5%）平均水平。其中，第一产业增加值13.02亿元，增长1.4%；第二产业增加值2092.53亿元，增长6.9%；第三产业增加值2110.37亿元，增长6.9%。上半年，全市规模以上工业增加值2042.58亿元，同比增长7.3%，增速比一季度回落1.2个百分点。

大力推进粤港澳大湾区先进制造业中心建设，先进制造业比重持续提高。上半年，全市先进制造业工业增加值1124.67亿元，增长11.3%，占规模以上工业增加值的比重达55.1%，比重比上年同期提高2.2个百分点。高技术制造业工业增加值867.44亿元，增长17.9%，占规模以上工业增加值的比重达42.5%，比重比上年同期提高3.4个百分点。工业五大支柱产业增加值1449.49亿元，增长9.5%。其中，电子信息制造业增加值790.96亿元，增长18.8%。

随着粤港澳大湾区建设的深入推进，我市固定资产投资增速实现稳步回升。上半年，全市固定资产投资872.00亿元，同比增长15.7%，增速比1-5月份提高1.7个百分点，比一季度提高2.7个百分点。从构成看，房地产开发投资344.26亿元，增长7.2%；扣除房地产开发投资的一般项目投资527.75亿元，增长22.0%；基础设施完成投资205.98亿元，增长47.5%；制造业完成投资230.88亿元，增长18.8%。

(2) 东莞市工业地产情况分析

2019年2月18日，粤港澳大湾区规划纲要正式出台，加上深圳产业向东莞转移、东莞落户政策改革、轨道交通不断升级等，促使东莞发展预期向好。由于东莞未来发展前景被看好，而东莞土地供应持续紧张，地价呈现上扬趋势。此外，东莞大量实施城市更新、“工改工”等，对一些旧厂房提质增效，吸引了大量的公司投资，万科、碧桂园等大型地产商也开始转战工业地产。

8、 评估过程

(1) 市场法

市场法评估案例：地上建筑物

1) 比准价格的确定

A. 选取比较实例

根据房地产交易中的替代原则，估价人员依据所掌握的资料，选取三个相似房地产的销售价格作为比较案例，对比较案例进行修正。案例选取如下：

案例	含税单价 (元/m ²)	增值税税率	地址	建筑面积 (m ²)	装修	房屋结构
可比实例 1	4,400.00	5%	东莞市沙田镇进港南路 162 号	12,700.00	中等装修	框架结构
可比实例 2	3,700.00	5%	东莞市塘厦镇四黎南路 58 号	17,000.00	普通装修	框架结构
可比实例 3	4,300.00	5%	东莞市厚街镇国泰路工业区	40,000.00	普通装修	框架结构

2) 比较因素的选择

根据估价对象的类型，影响估价对象价格的主要因素有：

- a. 交易情况；
- b. 市场状况；
- c. 区域状况：主要有产业聚集度、交通便捷度、周边环境状况、基础设施状况；
- d. 实物状况：主要有建筑结构、楼层、朝向、建筑装修、建筑外观、建成年代、建筑面积、配套设施；
- e. 权益状况：主要有价值对应剩余使用年限、出租情况。

3) 比较因素条件说明

估价对象的各因素条件与比较案例的各因素条件如下表：

因素条件说明表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	振华二期在建工程	TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
交易单价（含税 5%税率）	待估	4,400.00	3,700.00	4,300.00
交易单价（不含税）	待估	4,190.48	3,523.81	4,095.24
市场状况	2019/7/31	2019/7/31	2019/7/31	2019/7/31
交易情况	正常	正常	正常	正常
区位状况	产业聚集度	产业聚集度良好	产业聚集度好	产业聚集度好
	交通便捷度	靠近京港澳高速出入口，距离虎门地 铁站和虎门高铁站 约 5 公里。	靠近广深沿江高速和进港 南路，附近有 246 路和 286 路等公交车，交通较 便捷。	靠近珠三角环线高速和 龙华大道，附近有 718 路和 763 路等公交车， 交通较便捷。

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	振华二期在建工程	TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
周边环境	估价对象周边有刘氏工业园、中电熊猫产业园、长城开发科技有限公司等工业用房，工业氛围浓厚。周边带有居民小区。	估价对象周边有恒辉印刷工业园、玖鑫定型厂和鸿建峰鞋材厂等工业用房，工业氛围浓厚。周边还有居民小区，沙田第二幼儿园，美乐鲜生活超市及其他生活超市，生活便利。	估价对象周边有大坪工业园和金磊工业园等工业用房，工业氛围浓厚。周边还有居民住宅区，丹泉幼儿园，惠信嘉百货及其他生活超市，生活便利。	估价对象周边有艾慕工业区和桥头第二工业园等工业用房，工业氛围浓厚。周边还有居民小区，新塘小学，华丰购物广场及其他生活超市，生活便利。
基础设施	五通	五通	五通	五通
建筑结构	框架	框架	框架	框架
楼层	7	4	4	7
朝向	南北	南北	南北	南北
建筑装修	无装修，宿舍部分中等装修	中等装修	普通装修	普通装修
建筑外观	涂料	涂料	涂料	涂料
建筑面积	85,325.49	12700	17000	40000
建成年代	2019	约 2009 年	约 2003 年	约 2011 年
配套设施	工业园带有办公宿舍及其他用途（食堂）的用房，以及配套厂房的机器设备等配套设施。	工业园带有办公宿舍及其他用途的用房，以及配套厂房的机器设备等配套设施。	工业园带有办公宿舍及其他用途的用房，以及配套厂房的机器设备等配套设施。	工业园带有办公宿舍及其他用途的用房，以及配套厂房的机器设备等配套设施。
出租情况	无	无	无	无
他项权利状况	无	无	无	无
特殊情况	该工业园所占土地总用地面积为 33,077.9 平方米，其中 13,380.2 平方米的土地用途为科教用地。	无	无	无

4) 比较因素条件指数的确定

根据上表所述情况进行系数修正，以估价对象的各因素条件为基础，将比较案例相应条件与估价对象相比较，确定相应的指数，各系数具体修正比例说明如下：

因素条件指数表

比较因素	估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称	振华二期在建工程	TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
交易单价（含税 5%税率）	待估	4,400.00	3,700.00	4,300.00

比较因素		估价对象	可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		振华二期在建工程	TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
交易单价 (不含税)		待估	4,190.48	3,523.81	4,095.24
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位状况	产业聚集度	100	102	102	102
	交通便捷度	100	103	103	103
	周边环境	100	103	103	103
	基础设施	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
	建筑装修	100	103	102	102
	建筑外观	100	100	100	100
	建筑面积	100	97	97	99
	建成年代	100	97	95	99
	配套设施	100	100	100	100
权益状况	出租情况	100	100	100	100
	他项权利状况	100	100	100	100
	特殊情况	100	103	103	103

5) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将估价对象的因素条件指数与比较案例的因素条件进行比较，计算公式如下：

比准价格=交易案例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

因素比较修正系数表

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
交易单价 (含税 5%税率)		4,400.00	3,700.00	4,300.00
交易单价 (不含税)		4,190.48	3,523.81	4,095.24
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位状况	产业聚集度	100/102	100/102	100/102
	交通便捷度	100/103	100/103	100/103
	周边环境	100/103	100/103	100/103
	基础设施	100/100	100/100	100/100

比较因素		可比实例 1	可比实例 2	可比实例 3
对象名称		TIP 工业园	知本工业园	国泰路工业区
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	建筑装修	100/103	100/102	100/102
	建筑外观	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/97	100/97	100/99
	建成年代	100/97	100/95	100/99
	配套设施	100/100	100/100	100/100
权益状况	出租情况	100/100	100/100	100/100
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100
	特殊情况	100/103	100/103	100/103
修正系数(II)		0.9258	0.9545	0.8975
比准价格		4,074.00	3,532.00	3,859.00
比准权重		1/3	1/3	1/3
市场法不含税评估单价 (元/平方米)		3,821.67		

6) 求取不含税比准价格

$$\begin{aligned} \text{不含税比准价格} &= (4,074.00 + 3,532.00 + 3,859.00) \div 3 \\ &= 3,821.67 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

7) 评估值(含税)的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值(不含税)} &= \text{不含税比准价格} \times \text{地上建筑物的建筑面积} \\ &= 3,821.67 \times 85,325.49 \\ &= 326,085,865.37 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值(含税)} &= \text{评估值(不含税)} \times (1 + \text{增值税税率}) \\ &= 326,085,865.37 \times 1.09 \\ &= 355,433,600.00 \text{ (百位取整)} \end{aligned}$$

经过分析及测算，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的二期在建工程的工业园在基准日采用市场法进行评估的评估结果为40,238.81万元(含增值税价值)，增值额18,701.36万元，增值率86.83%。

增值原因分析：

本次的委估资产评估值是完整的房地合一评估值，本次采用市场法对委估资产进

行评估，委估资产账面价值构成为企业建造该资产的资本化支出，由于委估资产为自建工业园，其自建成本小于市场价格，且委估资产账面值不包含增值税，而评估值为包含增值税评估值（增值税税率为 9%），因此市场法评估结果高于账面值，委估资产评估增值。

(2) 成本加和法

1) 固定资产-机器设备

A. 评估范围

本次评估范围内的设备类资产主要为机器设备，账面原值为 11,575,097.92 元，账面净值为 10,842,008.79 元。详见下表：

资产名称	账面价值（元）	
	原值	净值
机器设备	11,575,097.92	10,842,008.79
合计	11,575,097.92	10,842,008.79

设备类固定资产账面成本，外购的包括买价、相关税费、以及为使其达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。与设备有关的后续更新改造支出，符合固定资产确认条件的，计入设备成本，不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。折旧采用平均年限法，分类折旧见下表：

分类	折旧年限（年）	年折旧率%	残值率%
机器设备	10	10	0

B. 核实过程及方法

a. 核对账目：根据企业提供的设备类资产评估明细表，首先与企业的资产负债表相应科目核对使金额相符；然后与企业的设备类资产明细账、实物台账核对，使各类型设备明细金额及内容相符；核对各种设备原始记账凭证等，调查使其账账、账表一致。

b. 现场勘查：评估专业人员和企业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勘察。并核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家、验收凭证等基本信息，向维护和使用人员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，设备的完损程度和预计使用年限等成新状况，填写了典型设备的现场调查表，使

其账实相符或不一致的原因。

c. 资料收集: 评估专业人员按照重要性原则对设备进行分类, 根据设备类资产的类型、金额等特征收集关键设备的财务资料, 购置发票和合同, 设备的技术说明书等。

d. 核实结论: 经勘察核实, 无盘盈盘亏。

C. 基本概况

截止基准日共有机器设备共 110 台, 主要为高压 PT 柜、电梯、低压馈电柜、柴油发电机等, 位于二期在建的 5 项建筑物楼内, 为其配套设备。

D. 评估依据

- a. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税(2016)36号;
- b. 《中华人民共和国增值税暂行条例》国务院令 691 号(2017 年 11 月 19 日);
- c. 《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号);
- d. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
- e. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- f. 《中国机电产品报价手册》(机械工业信息研究院, 2019 年版);
- g. 向生产厂家、交易市场、贸易公司询价;
- h. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
- i. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
- j. 其它有关资料

E. 评估方法

根据本次评估目的, 按照持续使用假设, 以市场价格为依据, 结合设备特点和收集资料的情况, 对机器设备采用重置成本法评估。

a. 成本法

评估值(含税) = 重置成本(含税) × 成新率

重置成本(含税) = 重置成本(不含税) × (1 + 增值税税率)

a) 重置成本(不含税)的确定

① 机器设备

对于国产设备, 重置成本主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价, 同时考虑

必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

重置成本(不含税)=设备购置价+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

i. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

ii. 运杂费

以购置价为基础,考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素,按不同运杂费率计取。

iii. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,以购置价为基础,按不同安装费率计取。

大型设备根据行业设备安装工程定额测算。

iv. 基础费用

机器设备所需基础已在在建工程-土建中考虑,此处不重复计算。

v. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等,依据该设备所在地建设工程其他费用标准,结合本身设备特点进行计算,计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

vi. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期,按评估基准日贷款利率,资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=(购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

vii. 增值税抵扣额

增值税抵扣额包括以购置价计算的增值税,以运费、基础费、安装调试费、其他费用为基础计算的增值税。

b) 成新率的确定

① 机器设备

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

i. 理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间,实体性损耗是随时间线性递增的,设备价值的降低与其损耗的大小成正比,其计算公式为:

理论成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

ii. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主,根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况,依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分,确定勘察成新率。

iii. 权重

对于结构复杂及大型的设备,采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率,按使用年限法权重0.4,勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备,主要根据使用时间,结合维修保养情况,以使用年限法确定成新率。

c) 本次评估中所涉及的主要参数的确定

主要设备参考寿命年限

配电柜等设备	15 年
客梯、货梯等设备	20 年
发电机	15 年

d) 评估值的确定

评估值(含税)=重置成本(含税)×成新率

重置成本(含税)=重置成本(不含税)×(1+增值税税率)

F. 评估案例

【案例一】玉柴发电机组(机器设备评估明细表序号 59)

a. 概况

名称:玉柴发电机组

生产厂家：玉林柴油机股份有限公司

启用日期：2018年10月28日

账面原值：622,670.74元

账面净值：583,234.90元

b. 主要技术参数

型号：BRSC1000/20181101002

c. 重置成本（不含税）的确定

重置成本（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本-增值税抵扣额

a) 设备购置价

经向相关供应商询价，至评估基准日，该规格型号的产品含税售价为622,670.00元。

b) 设备运杂费

运杂费率按机械行业标准，费率取1.5%。

c) 安装调试费

安装调试费率按机械行业标准，费率取1.5%。

d) 基础费

机器设备所需基础已在在建工程-土建中考虑，此处不重复计算。

e) 其他费用

其他费用主要为：可研费、设计费、监理费及管理费等，各项费用标准根据国家及行业规定取值，根据房屋建筑物的取费标准，其他费用率为9.53%。

f) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期确定为1.5年，基准日1-3年期贷款利率为4.75%，资金均匀投入。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用）×贷款利率×合理工期×1/2

g) 增值税抵扣额

抵扣额=设备购置增值税+运费增值税+安装增值税+其他费增值税

h) 重置成本计算结果如下表：

设备重置成本计算表

单位：人民币元

序号	费用名称	费用标准	计算公式	计算结果	取值依据
1	购置价			622,670.00	
2	运杂费	1.5%	购置价×费率	9,340.05	
3	安装调试费	1.5%	购置价×费率	9,340.05	
4	基础费	0%	购置价×费率	0	
5	其他费用	9.53%	购置价×费率	61,120.66	
6	资金成本	4.75%	(1+2+3+4+5)×费率	25,025.52	1.5 年期
7	增值税抵扣额				
A	购置增值税	13%	购置价/1.13×税率	71,634.60	
B	运费增值税	9%	运杂费/1.09×税率	771.20	
C	安装费增值税	9%	安装费/1.09×税率	771.20	
D	基础费增值税	9%	基础费/1.09×税率	0	
E	其他费增值税	6%	其他费（除管理费外）/1.06×税率	2,733.60	
8	重置成本（不含税）		以上各项之和	651,590.00	
9	重置成本（含税）	13%	8×（1+增值税率）	736,300.00	圆整

d. 成新率的确定

a) 理论成新率

该设备启用日期为 2018 年 11 月，至评估基准日已经使用 0.67 年，经济寿命年限 15 年，剩余使用年限 14.33 年。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%

$$= (15-0.67) / 15 \times 100\%$$

$$= 96\%$$

b) 勘察成新率

勘察成新率如下表所示：

序号	勘察项目	技术状态	标准分	勘察分
1	机身	机身固定螺栓基本完整	30	29
2	动力部分	运转良好	30	30
3	传动部分	运转良好	20	20
5	发电部分	运转良好	20	19
	合计		100	98

c) 综合成新率

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

$$=98\% \times 0.6 + 96\% \times 0.4$$

$$=97\%$$

e. 评估值

评估值(含税)=重置成本(含税)×综合成新率×数量

$$=736,300.00 \times 97\% \times 1$$

$$=714,210.00 \text{ (元) (圆整)}$$

G. 评估结果

评估范围内机器设备账面价值为 10,842,008.79 元, 评估值(含税)为 13,213,070.00 元, 评估增值 2,371,061.21 元, 增值率为 21.87%。机器设备账面值为取得成本(不含税价)扣除折旧后的金额, 即机器设备账面值构成不包含增值税, 而评估值中包含了增值税, 税率为 13%, 且设备在基准日实际尚未投入使用, 成新率较高, 故评估增值。

2) 在建工程

A. 评估范围

纳入评估范围的在建工程为东莞市中电桑达科技有限公司的二期在建工程-土建, 共计 5 项房屋、1 项地下室工程、1 项室外工程, 基准日账面值为 181,490,809.12 元。

B. 核实过程及方法

a. 检查资产评估明细表各项内容填写情况, 并核实资产评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致;

b. 根据申报的在建工程项目, 审查其合同内容, 并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况, 分析账面值的构成及其合理性;

c. 现场实地勘察在建工程的形象进度, 核实是否按照合同条款执行;

d. 通过现场了解, 确定评估方法, 测算在建工程评估值;

C. 基本情况

厂区主要包括 1 号厂房、2 号办公楼、1 号宿舍、3 号宿舍、2 号食堂、地下室等建筑。

纳入评估范围的房屋建筑物主要为框架结构。

框架结构构造为钢筋砼独立基础以及与之相连接的钢筋砼条形基础。钢筋砼框架梁、独立柱、构造柱、现浇平板、整体楼梯。围护结构为机砖或加气块砌筑墙体，外墙水泥砂浆抹灰贴面砖，内墙混合砂浆抹灰刷涂料。室内水泥砂浆找平层，门窗为铝合金窗、钢木门。屋面为加气块保温层、SBS 卷材防水层，部分建筑屋面为钢屋架、压型板。水、电、通讯、消防、监控等配套设施齐全。

纳入本次评估范围的房屋建筑资产，于 2016 年 11 月年开工建设，至基准日工程已完工，付款比例为 85%。房屋建筑物内部部分为毛坯，部分已装修，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案、尚未做工程决算。

D. 评估方法

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

a. 纳入本次评估范围的资产账面值与评估基准日价格水平有差异的，评估人员根据工程预算书的工程造价，采用评估基准日价格水平进行工程造价调整，计算工程造价。

调整后工程造价=工程造价×综合调整系数

b. 对于合理工期在半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出、以及在建工程的实体性贬值的余值作为评估值。

对于合理工期在半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。

资金成本=调整后工程造价×利率×工期/2，其中：

- a) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- b) 工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

c. 评估值的确定

评估值（含税）=评估值（不含税）×（1+增值税税率）

评估值（不含税）=调整后工程造价+资金成本

E. 评估案例

案例：1 号厂房 （表 4-7-1 序号 1.1）

开工时间：2016 年 11 月

概算金额（不含税）：57,123,875.47 元

账面已付款金额：49,984,102.39 元

a. 建筑物概况：

框架结构构造为钢筋砼独立基础以及与之相连接的钢筋砼条形基础。钢筋砼框架梁、独立柱、构造柱、现浇平板、整体楼梯。围护结构为机砖或加气块砌筑墙体，外墙水泥砂浆抹灰粘贴面砖，内墙混合砂浆抹灰刷涂料。室内水泥砂浆找平层，门窗为铝合金窗、木门或钢防火门。屋面为加气块保温层、SBS 卷材防水层。水、电、通讯、消防、监控等配套设施齐全。

b. 评估值的确定：

根据评估人员现场勘察及与工程相关负责人了解，并结合收集到的相关资料及投标文件，查看实际发生工程款凭证，未发现有不合理支出及额外应付款项。经与企业财务人员查看预概算书，1号厂房概算金额为 57,123,875.47 元。

a) 依据资产占有单位提供的工程预算书，计算出主要工程建筑材料，采用《东莞市工程造价信息》（2019 年 7 月份）计算材料调整系数，依据现场收集的其他资料测算人工费、机械费调整系数，采用人工费、材料费、机械费所占工程直接费的比例，计算出工程造价的综合调整系数。

$$\begin{aligned} \text{调整后工程造价} &= \text{工程造价} \times \text{综合调整系数} \\ &= 57,123,875.47 \times 1.08 \\ &= 61,693,785.51 \text{ 元} \end{aligned}$$

b) 资金成本

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= \text{调整后工程造价} \times \text{利率} \times \text{工期} / 2 \\ &= 61,693,785.51 \times 4.75\% \times 1.5 \times 1/2 \\ &= 2,197,841.11 \text{ 元} \end{aligned}$$

c. 评估值（含税）的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值（不含税）} &= \text{调整后工程造价} + \text{资金成本} \\ &= 61,693,785.51 + 2,197,841.11 \\ &= 63,891,626.62 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值（含税）} &= \text{评估值（不含税）} \times (1 + \text{增值税率}) \\ &= 63,891,626.62 \times 1.09 \end{aligned}$$

= 69,641,900.00 元（取整）

F. 评估结果及增减值分析

经评估，在建工程评估值（含税）为 259,218,900.00 元，增值 77,728,090.88 元，增值率为 42.83%。

评估增减值原因：

资产占有方提供工程预算书的材料价格均为编制时价格，随着建筑材料、人工费、机械费的上涨，致使工程建造成本增加；账面值未包含资金成本，本次评估增加资金成本的价值；本次按照完整资产进行评估，账面值仅为资产对应的部分成本；本次评估为含税价（增值税税率 9%），账面值构成不包含税。

以上因素导致在建工程整体增值。

3) 无形资产-土地使用权

A. 评估范围

评估范围内的无形资产-土地为在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积 19,697.70 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。上述土地已取得东府国用(2014)第特 222 号和东府国用(2014)第特 191 号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特 222 号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特 191 号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

B. 核实过程及方法

a) 核对账目：根据企业提供的土地类资产评估明细表，首先与企业的资产负债表相应

科目核对使金额相符；然后与企业的明细账、总账和报表进行余额核对；核对宗地入账原始记账凭证等，调查使其账账、账表一致。

b) 现场勘查：评估专业人员和企业相关人员共同对评估基准日申报的无形资产-土地资产评估明细表中的各宗土地进行现场调查。首先了解各宗地的分布地点、取得方式、用地性质、产权状况、使用情况等；其次实地查勘待估宗地及周围地区的土地利用情况，宗地四至，地形、地貌，地上附属物主要建筑物的分布情况、名称、结构、用途、建筑年月，宗地红线内的开发程度等；再次调查了解宗地周围交通条件、产业集聚状况、基础设施和公共配套设施情况等；最后根据调查的情况并填写宗地调查作业表。

c) 资料收集：评估专业人员收集各宗地的财务资料，查验土地使用权证书、土地出让合同和缴纳地价款的凭证。

d) 核实结论：经勘察核实，宗地正在建设相应的附属物和满足使用要求的开发程度。

C. 基本概况

a) 土地登记状况

评估土地登记基本情况如下表：

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	土地终止日期	面积(m ²)	账面价值(元)
1	东府国用(2014)第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	2064.6.13.	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	2064.5.6.	13,380.20	7,387,133.90

D. 评估方法

根据不动产准则，土地使用权的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生的方法。根据评估目的、价值类型、资料收集等具体情况，选择评估方法。

在遵循估价原则的基础上，根据待估宗地的实际情况、市场条件和被评估单位提供的资料、评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。

a) 市场法

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似

宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

评估值（不含税）=（案例 A 比准价格+案例 B 比准价格+案例 C 比准价格）/3

评估值（含税）=评估值（不含税）×（1+增值税率）

本次评估宗地位于广东东莞区域，在城市规划区域，宗地所在区域同级别土地市场交易活跃，交易案例容易收集，故采用市场法进行评估。

E. 评估案例

【案例一】C区工业用地

宗地概况：C区工业用地土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米，土地使用权年限为50年，至2064年6月13日届满。该宗土地已取得东府国用（2014）第特222号国有土地使用证。

宗地环境：形状较规则，在东莞虎门镇赤岗社区工业区内，南临无名路，东邻空地，北临C区科教用地；西临水沟。

根据取得资料情况及评估专业人员综合分析，采用市场法进行评估。

所谓市场法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体步骤如下：

- 调查收集估价对象所在区域相关的地产市场价格资料；
- 根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；
- 将比较交易案例与估价对象进行比较，确定修正系数；
- 进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；
- 求取比准价格；
- 确定估价对象房地产价值。

a. 比较案例的选取

根据委估对象的实际情况，参考委估对象所在区域的宗地市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择同一区域、用途相同的或相近宗地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定三个比较实例。

评估宗地及选取的比较实例基本情况如下：

评估对象：评估对象位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号，土地面积19,697.70平方米，宗地大小一般，宗地形状较规则，一侧临路，交通条件一般，地形地质水平一般，土地开发程度为五通一平，其位置在临港作业区之外，评估对象周边产业聚集效益一般，基础设施状况良好，用地潜力及环境条件一般。

案例A：案例A位于东莞市滨海湾新区交椅湾，土地面积222,602.00平方米，宗地大小为优，宗地形状较规则，二侧临路，交通条件较便捷，地形地质水平一般，土地开发程度为五通一平，其位置在临港作业区之外，案例A周边产业聚集效益一般，基础设施状况良好，用地潜力及环境条件一般。

案例B：案例B位于东莞市大岭山镇百花洞村，土地面积40,369.57平方米，宗地大小较优，宗地形状较规则，三侧临路，交通条件较便捷，地形地质水平一般，土地开发程度为五通一平，其位置在临港作业区之外，案例B周边产业聚集效益一般，基础设施状况良好，用地潜力及环境条件一般。

案例C：案例C位于东莞市长安镇咸西社区，土地面积20,134.57平方米，宗地大小一般，宗地形状规则，三侧临路，交通条件较便捷，地形地质水平一般，土地开发程度为五通一平，其位置在临港作业区之外，案例C周边产业聚集效益一般，基础设施状况良好，用地潜力及环境条件一般。

比较案例基本情况表

评估对象及交易案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		C 区工业用地	东莞市滨海湾新区交椅湾	东莞市大岭山镇百花洞村	长安镇咸西社区
楼面单价 (元/平方米)		待估	473	484	488
土地用途		工业	工业用地	工业	工业
交易状况		出让	出让	出让	出让
成交日期		2019-07-31	2019-09-12	2019-08-01	2018-10-25
区 位 状 况	产业聚集效益	一般	一般	一般	一般
	交通条件	一般	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施状况	良好	良好	良好	良好
	用地潜力	一般	一般	一般	一般
	环境条件	一般	一般	一般	一般

北京国友大正资产评估有限公司

电话：010-5922 3690

传真：010-5922 3608

邮编：100022

地址：北京市朝阳区建国路乙 118 号京汇大厦 8 层 808 室

实物状况	宗地形状	较规则	较规则	较规则	规则
	临路状况	一侧临路	二侧临路	三侧临路	三侧临路
	地形地质	一般	一般	一般	一般
	宗地大小	一般	优	较优	一般
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临港修正	临港作业区之外	临港作业区之外	临港作业区之外	临港作业区之外
	剩余使用年限	44.90	50	50	50

b. 根据对宗地价格影响因素的分析,对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

比较案例指数修正表

评估对象及交易案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		C 区工业用地	东莞市滨海湾新区交椅湾	东莞市大岭山镇百花洞村	长安镇咸西社区
售价(元/平方米)		待估	473	484	488
土地用途		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
成交日期		100	100	100	95.27
区位状况	产业聚集效益	100	100	100	100
	交通条件	100	102	102	102
	基础设施状况	100	100	100	100
	用地潜力	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
实物状况	宗地形状	100	100	100	102
	临路状况	100	102	104	104
	地形地质	100	100	100	100
	宗地大小	100	102	101	100
	土地开发程度	100	100	100	100
	临港修正	100	100	100	100
	剩余使用年限	97.65	100.00	100.00	100.00

比较因素指数修正计算表

评估对象及交易案例	案例 A	案例 B	案例 C
名称	东莞市滨海湾新区交椅湾	东莞市大岭山镇百花洞村	长安镇咸西社区
售价(元/平方米)	473	484	488
土地用途	1	1	1
交易状况	1	1	1
成交日期	1	1	1.0496

区位状况	产业聚集效益	1	1	1
	交通条件	0.9804	0.9804	0.9804
	基础设施状况	1	1	1
	环境条件	1	1	1
实物状况	宗地形状	1	1	0.9804
	临路状况	0.9804	0.9615	0.9615
	地形地质	1	1	1
	宗地大小	0.9804	0.9901	1
	土地开发程度	1	1	1
	临港修正	1	1	1
	剩余使用年限	0.9765	0.9765	0.9765
综合修正系数		0.9202	0.9114	0.9472
比准价格（元/平方米）		434.79	440.96	461.97

c. 求取比准价格

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (434.79 + 440.96 + 461.97) \div 3 \\ &= 446 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值 (不含税)} &= \text{比准价格} \times \text{宗地面积} \times \text{容积率} \\ &= 446 \times 19,697.70 \times 2.5 \\ &= 21,962,935.50 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值 (含税)} &= \text{评估值 (不含税)} \times (1 + \text{增值税率}) \\ &= 21,962,935.50 \times 1.09 \\ &= 23,939,600.00 \text{ (元) (圆整)} \end{aligned}$$

【案例二】C区科教用地

宗地概况：C区科教用地土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。该宗土地已取得东府国用（2014）第特191号国有土地使用证。

宗地环境：形状较规则，在东莞虎门镇赤岗社区内，南临C区工业用地，东邻空地，北临无名路；西临水沟。

根据取得资料情况及评估专业人员综合分析，采用市场法进行评估。

所谓市场法，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

具体步骤如下：

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-5922 3690 传真：010-5922 3608 邮编：100022
地址：北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦8层808室

- 调查收集估价对象所在区域相关的地产市场价格资料；
- 根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；
- 将比较交易案例与估价对象进行比较，确定修正系数；
- 进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；
- 求取比准价格；
- 确定估价对象房地产价值。

a. 比较案例的选取

根据委估对象的实际情况，参考委估对象所在区域的宗地市场信息，在相同或相似的供求圈内，选择同一区域、用途相同的或相近宗地作为初步比较交易案例，再经分析整理后确定三个比较实例。

评估宗地选取的比较实例基本情况如下：

评估对象：评估对象位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号，土地面积13,380.20平方米，宗地形状一般，交通条件较便捷，地形地质水平一般，容积率为2.5，土地开发程度为五通一平，评估对象周边产业聚集效益及繁华程度较低，人口密集度较低，基础设施状况良好，用地潜力及环境条件一般。

案例A：案例A位于东莞市长安镇德政中路，土地面积37,886.36平方米，宗地形状一般，交通条件较便捷，地形地质水平一般，容积率为6，土地开发程度为五通一平，案例A周边产业聚集效益一般，繁华程度较低，人口密集度较低，基础设施状况良好，用地潜力一般，环境条件较差。

案例B：案例B位于东莞市长安镇德政中路，土地面积49,688.07平方米，宗地形状一般，交通条件较便捷，地形地质水平一般，容积率为6，土地开发程度为五通一平，案例B周边产业聚集效益一般，繁华程度较低，人口密集度较低，基础设施状况良好，用地潜力一般，环境条件较差。

案例C：案例C位于东莞市虎门镇怀德社区，土地面积71,888.40平方米，宗地形状一般，交通条件较便捷，地形地质水平一般，容积率为2.7，土地开发程度为五通一平，案例C周边产业聚集效益一般，繁华程度较低，人口密集度较低，基础设施状况良好，用地潜力一般，环境条件一般。

比较案例基本情况表

北京国友大正资产评估有限公司 电话：010-5922 3690 传真：010-5922 3608 邮编：100022
地址：北京市朝阳区建国路乙118号京汇大厦8层808室

评估对象及交易案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		C 区科研用地	长安镇德政中路	长安镇德政中路	虎门镇怀德社区
售价（元/平方米）		待估	433	395	333
土地用途		科教	科研	科研	科研
交易状况		出让	出让	出让	出让
成交日期		31/7/2019	2018-02-09	2018-02-09	2017-02-10
区位状况	产业聚集效益	较低	一般	一般	一般
	繁华程度	较低	较低	较低	较低
	人口状况	密集度较低	密集度较低	密集度较低	密集度较低
	交通条件	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施状况	良好	良好	良好	良好
	用地潜力	一般	一般	一般	一般
	环境条件	一般	较差	较差	一般
实物状况	宗地形状	一般	一般	一般	一般
	地形地质	一般	一般	一般	一般
	容积率	2.5	6	6	2.7
	土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	剩余使用年限	44.80	50	50	50

b. 根据对宗地价格影响因素的分析，对比较案例的市场交易情况、交易期日、区域因素、个别因素进行修正。

比较案例指数修正表

评估对象及交易案例		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
名称		C 区科研用地	长安镇德政中路	长安镇德政中路	虎门镇怀德社区
售价（元/平方米）		待估	433	395	333
土地用途		100	100	100	100
交易状况		100	100	100	100
成交日期		100	86.70	86.70	79.14
区位状况	产业聚集效益	100	102	102	102
	繁华程度	98	98	98	98
	人口状况	98	98	98	98
	交通条件	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	用地潜力	100	100	100	100
	环境条件	100	98	98	100
实物状况	宗地形状	100	100	100	100
	地形地质	100	100	100	100
	容积率	100	135	135	105

	土地开发程度	100	100	100	100
	剩余使用年限	97.78	100.00	100.00	100.00

比较因素指数修正计算表

评估对象及交易案例		案例 A	案例 B	案例 C
名称		长安镇德政中路	长安镇德政中路	虎门镇怀德社区
售价 (元/平方米)		433	395	333
土地用途		1	1	1
交易状况		1	1	1
成交日期		1.1534	1.1534	1.2636
区位状况	产业聚集效益	0.9804	0.9804	0.9804
	繁华程度	1	1	1
	人口状况	1	1	1
	交通条件	1	1	1
	基础设施状况	1	1	1
	用地潜力	1	1	1
	环境条件	1.0204	1.0204	1
实物状况	宗地形状	1	1	1
	地形地质	1	1	1
	容积率	0.7407	0.7407	0.9524
	土地开发程度	1	1	1
	剩余使用年限	0.9778	0.9778	0.9778
综合修正系数		0.8357	0.8357	1.1537
比准价格 (元/平方米)		361.46	329.77	384.56

c. 求取比准价格

$$\begin{aligned} \text{比准价格} &= (361.46 + 329.77 + 384.56) \div 3 \\ &= 359 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值 (不含税)} &= \text{比准价格} \times \text{宗地面积} \times \text{容积率} \\ &= 359 \times 13,380.20 \times 2.5 \\ &= 12,008,700.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值 (含税)} &= \text{评估值 (不含税)} \times (1 + \text{增值税率}) \\ &= 12,008,700.00 \times 1.09 \\ &= 13,089,500.00 \text{ (元) (圆整)} \end{aligned}$$

F. 土地估价结果

经过评估，评估范围内宗地的评估值为37,029,100.00元，评估增值13,987,398.60元，

增值率为60.70%，主要是由于宗地购置时间较早，近年来东莞区域土地价格上涨所致，且评估值包含资产转让所涉及的增值税（增值税税率9%），而账面值不包含增值税，故土地评估增值。

4) 成本加和法评估结果

经过上述分析及测算，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的二期在建工程的工业园在基准日采用成本加和法进行评估的评估结果为30,946.11万元（含增值税价值），增值额9,408.66万元，增值率43.69%。

增值原因分析：

本次采用成本加和法对委估资产进行评估：

A. 机器设备增值原因：机器设备账面值为取得成本（不含税价）扣除折旧后的金额，即机器设备账面值构成不包含增值税，而评估值中包含了增值税，税率为13%，且设备在基准日实际尚未投入使用，成新率较高，故评估增值；

B. 在建工程-土建评估增值原因：资产占有方提供工程预算书的材料价格均为编制时价格，随着建筑材料、人工费、机械费的上涨，致使工程建造成本增加；账面值未包含资金成本，本次评估增加资金成本的价值；本次按照完整资产进行评估，账面值仅为资产对应的部分成本；本次评估为含税价（增值税税率9%），账面值构成不包含税。

以上因素导致在建工程整体增值。

C. 土地使用权评估增值原因：由于宗地购置时间较早，近年来东莞区域土地价格上涨，且评估值包含资产转让所涉及的增值税（增值税税率9%），而账面值不包含增值税，故土地评估增值。

三、评估结论及其分析

东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的工业园在建工程在基准日账面价值为21,537.45万元，本次评估采用市场法及成本加和法进行了评定估算。

(一)市场法评估结果

东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的二期在建工程的工业园在基准日采用市场法进行评估的评估结果为40,238.81万元（含增值税价值），增值额18,701.36万元，增值率86.83%。

(二)成本法加和法评估结果

至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司拟转让位于东莞市的二期在建工程（包含固定资产-设备、土地使用权）账面值 21,537.45 万元，评估值 30,946.11 万元（含增值税价值），增值额 9,408.66 万元，增值率 43.69%。评估结果详细情况见评估明细表。

资产评估结果汇总表

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/B × 100%
固定资产	1	1,084.20	1,321.31	237.11	21.87
在建工程	2	18,149.08	25,921.89	7,772.81	42.83
无形资产	3	2,304.17	3,702.91	1,398.74	60.70
资产总计	4	21,537.45	30,946.11	9,408.66	43.69

(三)确定评估结论

结合评估目的、两种评估方法的数据质量进行综合分析，最终选取市场法作为评估结论，即东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的二期在建工程的工业园在基准日采用市场法进行评估的评估结果为 40,238.81 万元（含增值税价值），增值额 18,701.36 万元，增值率 86.83%。

资产评估结果汇总表

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	委估资产	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83
2	合计	21,537.45	40,238.81	18,701.36	86.83

(四)评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次的委估资产评估值是完整的房地合一评估值，本次采用市场法对委估资产进行评估，评估结果高于账面值，委估资产评估增值的原因如下：

1. 委估资产为企业自建取得，其自建成本小于市场交易价格；
2. 委估资产账面值不完整（其中在建土建工程账面值根据付款情况入账，评估基准日付款比例约 85%），而评估为完整资产价值；
3. 委估资产账面值为不含税价，而根据本次资产转让评估目的评估值为含税价（增值税税率 9%）。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本项目的委托人为中国电子信息产业集团有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司，其中东莞市中电桑达科技有限公司同时作为产权持有方。

（一）委托人概况

1、委托方一

企业名称：中国电子信息产业集团有限公司

法定住所及经营场所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人：芮晓武

注册资本：1848225.199664 万人民币

主要经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。

2、委托方二

企业名称：中国振华(集团)科技股份有限公司

法定住所及经营场所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 2 6 8 号

法定代表人：杨林

注册资本：51,480.60 万人民币

主要经营范围：自产自销电子产品、机械产品；贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务，电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

（二）委托人及产权持有方概况

1. 概况

企业名称：东莞市中电桑达科技有限公司

法定住所及经营场所：东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地

法定代表人：潘文章

注册资本：13,550 万人民币

实收资本：13,550 万人民币

主要经营范围：研发、生产、销售：通信产品、网络信息产品、消费电子产品、电子仪器与设备、电子元器件及其他电子产品；研发、销售软件；实业投资；自有物业租赁；物业管理（凭有效资质证经营）；信息技术服务（不含互联网信息服务）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可后方可经营）；房地产开发经营（凭有效资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）委托方和产权持有单位的关系

委托人中国电子信息产业集团有限公司持有委托人中国振华(集团)科技股份有限公司部分股权，委托人中国振华(集团)科技股份有限公司持有委托人及产权持有方东莞市中电桑达科技有限公司 100%股权。

二、 关于经济行为的说明

本次评估涉及的经济行为文件为：

1. 中国振华（集团）科技股份有限公司 2019 年 8 月 2 日《总经理办公会议纪要》(振华科技纪要[2019]20 号)。

2. 东莞市中电桑达科技有限公司 2019 年 8 月 5 日《总经理办公会议纪要》(中电桑达总办字[2019]0031-1 号)。

本次评估目的是对东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产提供价值参考。

三、 关于评估对象和评估范围的说明

本项目的评估对象及评估范围为中国振华电子集团有限公司的桑达科技

二期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和无形资产-土地。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年7月31日
固定资产-机器设备	10,842,008.79
在建工程-土建工程	181,490,809.12
无形资产-土地	23,041,701.40
资产总计	215,374,519.31

以上资产账面值未经审计，由产权持有方提供。

1.评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜。

2. 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

3.评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积 19,697.70 平方米土地使用权年限为 48 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。上述

土地已取得东府国用（2014）第特 222 号和东府国用（2014）第特 191 号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用（2014）第特 222 号	2014.6.13.	工业用地	50	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用（2014）第特 191 号	2014.5.6.	科教用地	50	13,380.20	7,387,133.90

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致。

四、 关于评估基准日的说明

评估基准日确定为 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日是根据会计准则的相关要求，主要考虑了资产负债表日等因素。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市的二期在建工程的各项房屋正在办理验收手续，截止报告出具日，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案，房地产权证正在办理过程。

2. 该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积 19,697.70 平方米，土地使用权年限为 48 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。

六、 资产清查情况

1、实物资产的类型、数量、分布情况。

1) 评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜，分布于该委估资产的 5 栋房屋建筑物及该房屋建筑物所

在的地下室内。

2) 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的工业园，包括5栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共104,112.04平方米，开工日期为2016年11月26日，于2019年7月29日完工，2019年12月5日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

3) 评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米土地使用权年限为48年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用(2014)第特222号和东府国用(2014)第特191号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	13,380.20	7,387,133.90

2、实物资产的特点、实际使用情况等。

本次评估范围的实物资产主要为中国振华电子集团有限公司的桑达科技二

期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和无形资产-土地。

1) 固定资产-机器设备

固定资产-机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜，分布于该委估资产的 5 栋房屋建筑物及该房屋建筑物所在的地下室

2) 在建工程-土建工程

在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

房屋建筑物的用途为工业厂房及其配套的办公楼、宿舍、食堂及其他运动设施（分布于 2 号食堂建筑物及空地上），主体结构类型为框架结构，框架结构是由许多梁和柱共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。屋面有保温层或防水材料防水层，外墙面为涂料和贴面砖，铝合金真空门窗，2 号食堂带两台餐梯，其余的房屋建筑均带有货梯或客梯，楼道带有消防栓，水、电、卫齐全，使用正常。

1 号宿舍内部装修为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为瓷砖地面，室内吊顶为无吊顶，铝合金真空门窗，每一间宿舍均有独立的卫生间和浴室，带有热水供水系统。其余 4 栋房屋建筑物内部装修为毛坯。5 栋房屋建筑物所在的地下室均可通行，地下室为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为固化水泥

地面、带划线停车位。

3、清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查于2019年9月16日开始，东莞市中电桑达科技有限公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、资产、档案等有关人员。资产清查工作于2019年9月16日结束。

4、清查结论

经资产清查，没有发现异常现象，资产账账、账表、账实相符。

七、 资料清单

- (一) 评估明细表；
- (二) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (三) 资产照片；
- (四) 其他资料。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与产权持有单位概况

本项目的委托人为中国电子信息产业集团有限公司、东莞市中电桑达科技有限公司、中国振华（集团）科技股份有限公司，其中东莞市中电桑达科技有限公司同时作为产权持有方。

（一）委托人概况

1、委托方一

企业名称：中国电子信息产业集团有限公司

法定住所及经营场所：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

法定代表人：芮晓武

注册资本：1848225.199664 万人民币

主要经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。

2、委托方二

企业名称：中国振华(集团)科技股份有限公司

法定住所及经营场所：贵州省贵阳市乌当区新添大道北段 2 6 8 号

法定代表人：杨林

注册资本：51,480.60 万人民币

主要经营范围：自产自销电子产品、机械产品；贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务，电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

（二）委托人及产权持有方概况

1. 概况

企业名称：东莞市中电桑达科技有限公司

法定住所及经营场所：东莞市虎门镇中国电子东莞产业基地

法定代表人：潘文章

注册资本：13,550 万人民币

实收资本：13,550 万人民币

主要经营范围：研发、生产、销售：通信产品、网络信息产品、消费电子产品、电子仪器与设备、电子元器件及其他电子产品；研发、销售软件；实业投资；自有物业租赁；物业管理（凭有效资质证经营）；信息技术服务（不含互联网信息服务）；货物进出口、技术进出口（法律、行政法规规定禁止的项目除外；法律、行政法规规定限制的项目须取得许可后方可经营）；房地产开发经营（凭有效资质证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）委托方和产权持有单位的关系

委托人中国电子信息产业集团有限公司持有委托人中国振华(集团)科技股份有限公司部分股权，委托人中国振华(集团)科技股份有限公司持有委托人及产权持有方东莞市中电桑达科技有限公司 100%股权。

二、关于经济行为的说明

本次评估涉及的经济行为文件为：

1.中国振华（集团）科技股份有限公司 2019 年 8 月 2 日《总经理办公会议纪要》（振华科技纪要[2019]20 号）。

2.东莞市中电桑达科技有限公司 2019 年 8 月 5 日《总经理办公会议纪要》（中电桑达总办字[2019]0031-1 号）。

本次评估目的是对东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为东莞市中电桑达科技有限公司拟转让资产提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本项目的评估对象及评估范围为中国振华电子集团有限公司的桑达科技

二期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程 and 无形资产-土地。各项资产的账面价值如下：

金额单位：人民币元

项目	2019年7月31日
固定资产-机器设备	10,842,008.79
在建工程-土建工程	181,490,809.12
无形资产-土地	23,041,701.40
资产总计	215,374,519.31

以上资产账面值未经审计，由产权持有方提供。

1. 评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜。

2. 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

3. 评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积 19,697.70 平方米土地使用权年限为 48 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。上述

土地已取得东府国用（2014）第特 222 号和东府国用（2014）第特 191 号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用（2014）第特 222 号	2014.6.13.	工业用地	50	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用（2014）第特 191 号	2014.5.6.	科教用地	50	13,380.20	7,387,133.90

本次评估对象和评估范围与委托的评估对象和评估范围一致。

四、 关于评估基准日的说明

评估基准日确定为 2019 年 7 月 31 日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日是根据会计准则的相关要求，主要考虑了资产负债表日等因素。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，东莞市中电桑达科技有限公司位于东莞市的二期在建工程的各项房屋正在办理验收手续，截止报告出具日，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案，房地产权证正在办理过程。

2. 该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为 33,077.90 平方米。其中，1 号厂房和 2 号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积 19,697.70 平方米，土地使用权年限为 48 年，至 2064 年 6 月 13 日届满；1 号宿舍、2 号食堂和 3 号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积 13,380.20 平方米，土地使用权年限为 50 年，至 2064 年 5 月 6 日届满。

六、 资产清查情况

1、实物资产的类型、数量、分布情况。

1) 评估范围内的机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜，分布于该委估资产的 5 栋房屋建筑物及该房屋建筑物

所在的地下室内。

2) 评估范围内的在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路3号的工业园，包括5栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共104,112.04平方米，开工日期为2016年11月26日，于2019年7月29日完工，2019年12月5日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

3) 评估范围内的无形资产-土地为该在建工程-土建工程所占用的土地，占地面积为33,077.90平方米。其中，1号厂房和2号办公楼所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为工业用地，占地面积19,697.70平方米土地使用权年限为48年，至2064年6月13日届满；1号宿舍、2号食堂和3号宿舍所占用的土地，土地性质为出让用地，土地用途为科教用地，占地面积13,380.20平方米，土地使用权年限为50年，至2064年5月6日届满。上述土地已取得东府国用(2014)第特222号和东府国用(2014)第特191号国有土地使用证。该无形资产-土地详细情况见下表：

无形资产——土地

单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地取得日期	土地用途	准用年限	面积(m ²)	账面价值
1	东府国用(2014)第特222号	2014.6.13.	工业用地	50	19,697.70	15,654,567.50
2	东府国用(2014)第特191号	2014.5.6.	科教用地	50	13,380.20	7,387,133.90

2、实物资产的特点、实际使用情况等。

本次评估范围的实物资产主要为中国振华电子集团有限公司的桑达科技二

期在建工程，该在建工程包括固定资产-机器设备，在建工程-土建工程和无形资产-土地。

1) 固定资产-机器设备

固定资产-机器设备为在建工程-土建工程的 110 台配套设备，主要为电梯和低压馈电柜，分布于该委估资产的 5 栋房屋建筑物及该房屋建筑物所在的地下室内。

2) 在建工程-土建工程

在建工程-土建工程为位于东莞市虎门镇赤岗南坊路一路 3 号的工业园，包括 5 栋房屋建筑物及其地下室、室外工程，总建筑面积共 104,112.04 平方米，开工日期为 2016 年 11 月 26 日，于 2019 年 7 月 29 日完工，2019 年 12 月 5 日已办理完成竣工备案。该在建工程-土建工程详细情况见下表：

在建工程——土建工程

单位：人民币元

序号	项目名称	结构	建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	开工日期	完工日期	账面价值
1	1号厂房	框架结构	45,777.22	45,467.52	2016.11.26	2019.7.29	181,490,809.12
2	2号办公楼	框架结构	3,514.54	3,463.36	2016.11.26	2019.7.29	
3	1号宿舍	框架结构	24,526.44	22,677.30	2016.11.26	2019.7.29	
4	3号宿舍	框架结构	9,442.49	8,599.90	2016.11.26	2019.7.29	
5	2号食堂	框架结构	2,064.80	2,064.80	2016.11.26	2019.7.29	
6	地下室	框架结构	18,786.55	-	2016.11.26	2019.7.29	
7	室外工程	砼、钢筋砼	-	-	2016.11.26	2019.7.29	

房屋建筑物的用途为工业厂房及其配套的办公楼、宿舍、食堂及其他运动设施（分布于 2 号食堂建筑物及空地上），主体结构类型为框架结构，框架结构是由许多梁和柱共同组成的框架来承受房屋全部荷载的结构。屋面有保温层或防水材料防水层，外墙面为涂料和贴面砖，铝合金真空门窗，2 号食堂带两台餐梯，其余的房屋建筑均带有货梯或客梯，楼道带有消防栓，水、电、卫齐全，使用正常。

1 号宿舍内部装修为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为瓷砖地面，室内吊顶为无吊顶，铝合金真空门窗，每一间宿舍均有独立的卫生间和浴室，带有热水供水系统。其余 4 栋房屋建筑物内部装修为毛坯。5 栋房屋建筑物所在的地下室均可通行，地下室为简单装修，内墙面为白色涂料墙，地面为固化

水泥地面、带划线停车位。

3、清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查于2019年9月16日开始，东莞市中电桑达科技有限公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、资产、档案等有关人员。资产清查工作于2019年9月16日结束。

4、清查结论

经资产清查，没有发现异常现象，资产账账、账表、账实相符。

七、资料清单

- (一) 评估明细表；
- (二) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (三) 资产照片；
- (四) 其他资料。

(此页无正文，仅供委托方及产权持有单位盖章使用)



委托方：中国振华（集团）科技股份有限公司（盖章）

单位负责人（签字）：



年 月 日

(此页无正文，为《东莞市中电桑达科技有限公司二期在建工程项目评估报告-关于进行资产评估有关事项的说明》委托方及产权持有单位盖章使用)

委托方：中国电子信息产业集团有限公司（盖章）

单位负责人（签字）：

2020年 月 日



陈明到

(此页无正文，仅供委托方及产权持有单位盖章使用)



委托方及产权持有方：东莞市中电桑达科技有限公司（盖章）

单位负责人（签字）：

潘文章

年 月 日

4、清查结论

经资产清查，没有发现异常现象，资产账账、账表、账实相符。

七、 资料清单

- (一) 评估明细表；
- (二) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (三) 资产照片；
- (四) 其他资料。