

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州大地海洋环保股份有限公司  
拟资产出资涉及的部分资产评估项目

## 资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00015 号

（共一册，第一册）

银信资产评估有限公司

2024年2月28日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3131020026202400226
合同编号:	HT2024-C00015
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	银信评报字(2024)第C00015号
报告名称:	杭州大地海洋环保股份有限公司拟资产出资涉及的部分资产评估项目资产评估报告
评估结论:	139,652,757.00元
评估报告日:	2024年02月28日
评估机构名称:	银信资产评估有限公司
签名人员:	徐俊霞 (资产评估师) 会员编号: 33210099 马晓军 (资产评估师) 会员编号: 33180095
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2024年03月01日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	4
一、委托人（产权持有人）概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型及其定义 .....	6
五、评估基准日 .....	7
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	8
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	15
十、评估结论 .....	16
十一、特别事项说明 .....	16
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	17
十三、资产评估报告日 .....	18
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章 .....	18
附 件 .....	19



## 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、评估对象涉及的资产清单由委托人（产权持有人）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人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，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。

四、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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、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。

七、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

八、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

九、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮件：valuer@yinxincpv.com

杭州大地海洋环保股份有限公司  
拟资产出资涉及的部分资产评估项目

## 资产评估报告

银信评报字（2024）第 C00015 号

### 摘 要

一、项目名称：杭州大地海洋环保股份有限公司拟资产出资涉及的部分资产评估项目

二、委托人（产权持有人）：杭州大地海洋环保股份有限公司（以下简称：大地海洋或公司）

三、资产评估报告使用人：委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

四、评估目的：资产出资

五、评估对象：委托人拟资产出资涉及的部分资产。

六、评估范围：委托人位于杭州市余杭区仁和街道临港路 111 号的设备类固定资产、建筑物类固定资产及国有土地使用权。

七、价值类型：市场价值

八、评估基准日：2023 年 12 月 31 日

九、评估方法：成本法、市场法

十、评估结论：在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 129,390,775.08 元，评估价值 139,652,757.00 元（大写为人民币壹亿叁仟玖佰陆拾伍万贰仟柒佰伍拾柒元整），评估增值 10,261,981.92 元，增值率为 7.93%。

十一、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对委托人拟资产出资之经济行为有效，并仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结论自评估基准日起一年内（即 2023 年 12 月 31 日至 2024 年 12 月 30 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，评估报告使用人应重新委托评估。

十二、特别事项说明



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

1、本次评估中，设备类固定资产和建筑物类固定资产的评估值不含增值税，国有土地使用权的评估值不包含契税。

2、本次评估中，对与评估对象的评估增减值可能存在的相关联的税赋和出资过程中涉及的相关税赋均未作考虑。

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解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请评估报告使用人关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司  
地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼  
电话：021-63391088 传真：021-63391116  
电子邮件：valuer@yinxincpv.com

杭州大地海洋环保股份有限公司  
拟资产出资涉及的部分资产评估项目  
**资产评估报告**

银信评报字（2024）第 C00015 号

正 文

杭州大地海洋环保股份有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对杭州大地海洋环保股份有限公司拟资产出资涉及的部分资产在 2023 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、委托人（产权持有人）概况

1、委托人（产权持有人）：

委托人（产权持有人）名称：杭州大地海洋环保股份有限公司

统一社会信用代码：913301107494973628

类 型：其他股份有限公司(上市)

住 所：浙江省杭州市余杭区仁和街道临港路 111 号

法定代表人：唐伟忠

注册资本：捌仟肆佰万元整

成立日期：2003 年 06 月 20 日

营业期限：2003 年 06 月 20 日 至 长期

经营范围：收集、贮存、利用：废矿物油，废乳化液、废油桶、废滤芯；生产加工：润滑油基础油（上述经营范围中涉及前置审批项目的，在批准的有效期限内方可经营），厂房及场地租赁，环保技术服务及咨询；货运：危险货物运输（需前置审批的项目除外），普通货运。（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）



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

## 2、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

## 3、委托人和产权持有人之间的关系

委托人即为产权持有人。

## 二、评估目的

杭州大地海洋环保股份有限公司拟资产出资，为此需对该经济行为涉及的部分资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次经济行为已经杭州大地海洋环保股份有限公司 2024 总经理办公会议（2024 年 1 月 22 日）决议通过。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为委托人拟资产出资涉及的部分资产。

评估范围为委托人位于杭州市余杭区仁和街道临港路 111 号的设备类固定资产、建筑物类固定资产及国有土地使用权，具体为：

（一）列入评估范围的建筑类固定资产情况如下：

### 1、房屋建筑物

序号	权证编号	房屋名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	浙 (2020) 余杭区不动产权第 0140159 号	1 号厂房 (盛唐用)	钢结构、钢混	23,219.84	85,644,899.49	75,677,629.45
2	浙 (2020) 余杭区不动产权第 0140159 号	综合楼 (3 号楼)	钢混	5,233.60	25,786,349.95	22,579,423.51
3	浙 (2020) 余杭区不动产权第 0140159 号	消防水池泵房	钢混	26.70	8,604,584.71	7,544,390.29
合计				<b>28,480.14</b>	<b>120,035,834.15</b>	<b>105,801,443.25</b>

### 2、构筑物

序号	名称	结构	单位	数量	账面原值 (元)	账面净值 (元)
1	绿化工程		m <sup>2</sup>	3,335.94	1,467,686.44	1,297,688.18
2	亮灯工程		项	1.00	198,114.17	173,545.11
3	室外景观水池	钢混	m <sup>2</sup>	232.70	842,580.06	731,603.42
4	膜结构棚	膜结构	m <sup>2</sup>	519.01	144,049.54	126,373.52





银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

序号	名称	结构	单位	数量	账面原值（元）	账面净值（元）
5	天然气工程		项	1.00	209,352.00	183,662.81
6	停车场围栏	钢结构	m <sup>2</sup>	218.00	107,910.00	94,963.78
7	钢结构岗亭	钢结构	m <sup>2</sup>	35.70	114,159.29	101,054.77
8	厂区铝合金吸烟室	铝合金	m <sup>2</sup>	3.99	14,082.09	12,632.86
9	膜结构棚（盛唐）新增	膜结构	m <sup>2</sup>	447.00	165,137.61	147,488.52
10	膜结构棚新增（公用）	膜结构	m <sup>2</sup>	130.47	45,865.74	40,963.83
11	膜结构棚（2号车间）	膜结构	m <sup>2</sup>	78.91	46,815.73	41,812.29
12	绿化工程		m <sup>2</sup>	216.60	95,399.95	90,113.18
13	南大门	钢结构	m <sup>2</sup>	8.70	34,762.55	30,496.93
14	东大门	钢结构	m <sup>2</sup>	7.97	31,000.20	27,196.24
15	西大门	钢结构	m <sup>2</sup>	8.70	32,215.13	24,309.04
	合计				<b>3,549,130.50</b>	<b>3,123,904.48</b>

（二）列入评估范围的无形资产——国有土地使用权情况如下：

序号	土地权证编码	土地位置	到期日期	用地性质	土地用途	开发程度	面积（m <sup>2</sup> ）	原始入账价值（元）	账面价值（元）
1	浙（2020）余杭区不动产权第0140159号	杭州市余杭区仁和街道临港路111号	2068/8/8	出让	工业	五通一平	28,206.45	21,804,349.50	19,539,911.29

（三）列入评估范围的其他主要实物资产如下：

项目	账面金额（元）	数量	现状、特点
固定资产--机器设备	925,516.06	4台（条）	存放公司生产车间，正常使用

产权持有人声明，截至评估基准日，委估资产在评估基准日，无担保、抵押、质押、未决诉讼等事项。

委估实物资产均处于正常使用或受控状态。

本次委托评估的评估对象及评估范围与委托时确定的评估对象及评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

## 五、评估基准日

评估基准日 2023 年 12 月 31 日。选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

2、选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### （一）经济行为依据

杭州大地海洋环保股份有限公司 2024 总经理办公会议纪要(2024 年 1 月 22 日)。

### （二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2018 年中华人民共和国主席令第 15 号）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（2019 年中华人民共和国主席令第 37 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过修订）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 6、《中华人民共和国民法典》（2020 年中华人民共和国主席令第 45 号）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43 号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30 号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；
- 7、《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；
- 9、《资产评估执业准则——资产评估方法》中评协〔2019〕35 号；



10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协（2017）46号；

11、《资产评估价值类型指导意见》中评协（2017）47号；

12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协（2017）48号。

#### （四）产权依据

1、委托人（产权持有人）的营业执照；

2、不动产权证（1项）；

3、其他有关产权证明。

#### （五）取价依据

1、产权持有人提供的委托评估资产清查明细表及相关的会计资料；

2、当地人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

3、原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；

4、机器设备制造厂商报价信息；

5、机械工业出版社 2011 年出版的《资产评估常用方法与参数手册》；

6、评估基准日当月全国银行间同业拆借中心授权公布的 LPR 贷款市场报价利率；

7、产权持有人所在地国土资源局指定的有关规定、文件等；

8、中国地价信息服务平台查询的相关信息；

9、评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料。

## 七、评估方法

资产评估基本方法包括成本法、收益法和市场法：

成本法：是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

收益法：是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

市场法：是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。



## （一）评估方法的选择

根据本次评估目的，结合列入本次评估范围的各项资产的特点和评估师所收集的资料，确定分别采用成本法、市场法对委托评估的资产进行评估。即对设备类固定资产与建筑物类固定资产采用成本法评估，对无形资产——国有土地使用权采用市场法评估。

## （二）评估方法介绍

### 1、建筑类固定资产的评估

对于列入评估范围的厂区内房屋建筑物，结合评估目的，对于工业用房及其附属设施，本次选用成本法，该类建筑物的评估值不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。基本公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

#### （A）重置价值的评估

重置价值一般由建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费和资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

##### a. 建安工程造价

对于被评估单位能提供完整的预决算资料的房屋建筑物，本次评估采用预决算调整法确定其建筑安装工程造价，即以待估建（构）筑物预决算建筑安装工程费为依据，按现行工程预算定额、综合费率、基准日建材市场价格测算并结合类似建（构）筑物相关数据，确定综合调整系统，最终确定基准日建安工程造价。

##### b. 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和被评估单位的实际发生情况，按综合造价计取。具体构成如下：

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	勘察设计费	1.6%-4.5%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
2	工程监理费	1.0%-3.3%	综合造价	发改价格[2015] 299 号
3	建设单位管理费	0.4%-2.0%	综合造价	财建[2016]504 号

##### c. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：



银信资产评估有限公司  
 地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼  
 电话：021-63391088 传真：021-63391116  
 电子邮件：valuer@yinxincpv.com

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	城市基础设施配套费	140.00 元	建筑面积	余杭区人民政府网站信息

d.资金成本指筹资成本，按正常建设工期确定计息周期，利率取 LPR 利率，资金视为在建设期内均匀投入。

(B) 成新率的确定

A) 主要房屋建（构）筑物

对于主要房屋建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定的成新率，经加权平均，确定综合成新率。

a.年限法

依据待估建筑物的经济耐用年限、已使用年限及使用维护保养情况、使用环境等预估其尚可使用年限，最终计算确定成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率 (K1)} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

主要建（构）筑物的经济耐用年限标准如下：

类别	非生产用	生产用
钢砼结构房屋	60 年	50 年
钢结构房屋	60 年	50 年

b.完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰和设备等部分，按具体建（构）筑物确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新率，最后以各部分的成新率和所占造价比例加权得出整项建（构）筑物的成新率，用公式表示如下：

$$\text{完损等级评定系数 (K2)} = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备比重} \times \text{设备完损系数}$$

打分标准参照原城乡建设环境保护部 1985 年 1 月 1 日颁发全国统一的《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》的有关内容进行。

c.综合成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定成新率：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中：A1、A2 分别为加权系数；



K1 为年限法成新率，K2 为完损等级评定成新率。

## B) 其他房屋建筑物

对于其他房屋建筑物以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

## 2、设备类固定资产的评估

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定采用成本法评估，基本计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

### 1) 重置价值的确定

#### A.重置价值

国产机器设备的重置价值按现行市场价确定设备购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、合理期限内资金成本和其他必要合理的费用，以确定设备的重置价值。

a.对于机器设备的报价可从网上获得，或向生产厂家直接询价；

b.对难以找到相同或类似型号规格的设备，根据替代的原则找性能基本相同的设备价格加以调整，作为该设备的购置价；

c.关于增值税问题：由于企业购入固定资产的增值税额可从销项税额中抵扣，故本次评估的设备的重置价值中不含增值税。

重置价值=设备现价×(1+运杂、安装费费率)+其它合理费用-可抵扣增值税金额

#### B.相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

##### a.运杂费

设备的运杂费=设备购置费×运杂费费率

设备运杂费参照《资产评估常用方法与参数手册》中的设备运杂费概算指标，考虑建设单位所在地类别、设备运程的远近(距离)、体积的大小(能否用集装箱、散装)、重量大小、价值高低等诸多因素综合计取确定。

##### b.设备安装调试费

设备安装调试费用参照《资产评估常用方法与参数手册》，按不同类别并采取不同的安装标准进行，根据有关设备安装工程费取费标准，重新测算设备的安装工程费。



### c. 资金成本

设备资金成本按设备购置费用、设备运杂费、安装调试费等其他相关费用、购置安装调试的合理工期和评估基准日执行的 LPR 利率确定。合理工期根据现行相关定额规定，结合实际情况确定。

#### 2) 成新率的确定

本次评估以年限法为基础，先根据委估设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N，并据此初定设备的尚可使用年限 n；再按照现场勘查的设备技术状态，对其运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定各调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.90-1.10)

则：综合成新率  $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

尚可使用年限参照机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》中的机器设备经济寿命年限参考指标，结合现场勘察了解设备来源、使用操作班次及时间、保养维修情况、设备完好率、故障率及工作环境条件、设备外观等各方面因素后确定。

### 3、无形资产——国有土地使用权的评估

列入本次评估范围的宗地评估价格是宗地外部条件为“五通”（通路、供水、排水、通电、通讯）土地开发程度条件下，设定宗地内部条件为“一平”（即场地平整）的工业用途土地在剩余土地使用年限内的国有土地使用权价格。

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本逼近法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

待估宗地为工业用地，杭州市余杭区工业用地土地市场上存在真实交易案例，可根据替代原则，选择与待估宗地处在同一供需区内区位条件、规模、宗地基本状况等



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

类似的工业用地出让案例采用市场法评估。待估宗地所在地为基准地价覆盖区域，但距离基准地价发布日期已超3年，实际出让价格与基准地价差异较大，故不选用基准地价系数修正法进行评估。因待估宗地当地的土地取得费、土地开发费等相关资料过于老旧，因而不选用成本逼近法进行评估。由于待估宗地的未来收益情况难以准确预测，故无法采用收益法进行评估；由于待估宗地为已使用的工业用地，并不具有投资开发或再开发的条件，故不宜采用假设开发法进行评估。

根据以上分析，结合评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关因素，确定采用市场法进行评估。

市场法的基本思路为根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者的成交价格，比较交易案例与待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、容积率、区位、权益以及实物等因素的差异，修正得出比准地价，再考虑土地剩余使用期限的修正，得出待估宗地的评估单价，乘以待估土地面积，计算确定土地使用权评估价值。计算公式为：

$$\text{比准地价} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易日期修正系数} \times \text{区位因素修正系数} \times \text{权益因素修正系数} \times \text{实物因素修正系数}$$
$$\text{评估单价} = \text{比准地价} \times \text{土地使用年限修正系数}$$
$$\text{评估价值} = \text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人（产权持有人）、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。





### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人（产权持有人）过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的现场调查，包括对实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

### （五）收集资产评估资料

通过与委托人（产权持有人）沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料了解产权持有人经营状况和委估资产及现状，协助产权持有人收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与产权持有人有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

### （六）评定估算形成结论

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

### （七）编制出具评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人等进行必要的沟通，听取委托人（产权持有人）等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人（产权持有人）合理解解和使用资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。



## （八）整理归集评估档案

在出具评估报告后，评估人员按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、资产持续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其在评估基准日的用途与使用方式在原地持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

1、国家现行的经济政策方针无重大变化。

2、产权持有人所占地区的社会经济环境无重大变化。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视



察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

在评估基准日 2023 年 12 月 31 日，评估对象账面价值 129,390,775.08 元，评估价值 139,652,757.00 元（大写为人民币壹亿叁仟玖佰陆拾伍万贰仟柒佰伍拾柒元整），评估增值 10,261,981.92 元，增值率为 7.93%。

### 资产评估结果汇总表

单位：人民币元

资产名称	账面价值	评估价值	评估增值	增值率
建筑物类固定资产	108,925,347.73	116,741,500.00	7,816,152.27	7.18%
固定资产--房屋建筑物	105,801,443.25	113,593,700.00	7,792,256.75	7.36%
固定资产--构筑物及其它辅助设施	3,123,904.48	3,147,800.00	23,895.52	0.76%
设备类固定资产	925,516.06	966,657.00	41,140.94	4.45%
固定资产--机器设备	925,516.06	966,657.00	41,140.94	4.45%
无形资产——国有土地使用权	19,539,911.29	21,944,600.00	2,404,688.71	12.31%
合计	129,390,775.08	139,652,757.00	10,261,981.92	7.93%

评估结论依据上述评估程序得出，评估结论的详细情况见评估明细表。

### （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、本评估结论系对评估基准日产权持有人部分资产价值的公允反映；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

1、本次评估中，设备类固定资产和建筑物类固定资产的评估值不含增值税，国有土地使用权的评估值不包含契税。

2、本次评估中，对与评估对象的评估增减值可能存在的相关联的税赋和出资过程中涉及的相关税赋均未作考虑。



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

3、本次评估仅对委估资产的价值发表意见，资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

4、被评估资产的使用、保管状况等资料均系产权持有人提供，尽管我们进行了必要的核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性做出保证。

5、对于可能存在的影响委估资产评估的瑕疵事项，在委托人（产权持有人）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。

本报告签字评估师提请报告使用人在使用本报告时，应关注以上特别事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用说明

本报告的使用权归委托人所有。委托人或者经委托人同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和产权持有人的承诺函。

### （二）限制说明

1、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专业人员不承担责任；

2、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；

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即2023年12月31日至2024年12月30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，评估报告使用人应重新委托



银信资产评估有限公司

地址：上海市黄浦区汉口路99号9楼

电话：021-63391088 传真：021-63391116

电子邮件：valuer@yinxincpv.com

评估。

### 十三、资产评估报告日

本评估报告日为 2024 年 2 月 28 日。

### 十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：徐俊霞



资产评估师：马晓军



2024 年 2 月 28 日