

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东鸿特精密技术（台山）有限公司拟出售资产涉及其拥有的  
144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）市场价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2025】第 FIMQD0667 号

（共 1 册，第 1 册）

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

**ALLIED APPRAISAL CO., LTD.**

二〇二五年八月一日

## 目录

---

资产评估报告声明 .....	1
摘要.....	3
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告 使用人概况 .....	6
二、 评估目的 .....	7
三、 评估对象和评估范围 .....	7
四、 价值类型及其定义.....	11
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	16
八、 评估程序实施过程和情况 .....	20
九、 评估假设 .....	22
十、 评估结论 .....	24
十一、 特别事项说明.....	26
十二、 资产评估报告使用限制说明.....	28
十三、 资产评估报告日.....	29
<b>资产评估报告书附件 .....</b>	<b>31</b>

## 资产评估报告声明

1、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。

2、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。

3、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应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。

5、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件和特别事项说明及其对评估结论的影响。

6、纳入评估范围的资产清单、权属证明等资料，已由委托人和其他相关当事人申报并以签名、盖章或法律许可的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

7、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

8、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的

关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

9、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、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

广东鸿特精密技术（台山）有限公司拟出售资产涉及其拥有的  
144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）市场价值

# 资产评估报告

中联国际评字【2025】第 FIMQD0667 号

## 摘要

### 重要提示

本摘要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正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告书正文。

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对评估目的所对应的评估对象进行了评估。资产评估情况摘要如下：

**委托人：**广东鸿特精密技术（台山）有限公司（简称“台山鸿特”）。

**被评估单位：**广东鸿特精密技术（台山）有限公司（简称“台山鸿特”）。

**评估目的：**为委托人拟出售其拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），提供评估对象的市场价值参考依据。

**评估对象：**广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值。

**评估范围：**广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），其中：土地使用权面积合计 96,334.72 m<sup>2</sup>，账面价值为 2,163.00 万元（含契税）；地上在建工程（房屋建筑物）为厂房一、二、三、四、办公楼、宿舍楼，建筑面积合计 62,552.91 m<sup>2</sup>，账面价值为 2,744.48 万元。

**价值类型：**市场价值。

**评估基准日：**二〇二五年六月三十日。

**评估方法：**本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委托评估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，用市场比较法和基准地价系数修正法对广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权市场价值进行评估，采用对成本法对其地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值进行评估，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，综合计算后得出最终评估结论。

**评估结论：**广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值评估结论为：

账面值合计为人民币 4,907.48 万元；评估值合计为人民币 8,099.84 万元；评估增值人民币 3,192.36 万元，增值率 65.05%。

委估资产评估价值结果列表如下：

### 资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
委估在建工程	2,744.48	2,897.77	153.29	5.59
委估土地使用权	2,163.00	5,202.07	3,039.07	140.50
委估资产合计	4,907.48	8,099.84	3,192.36	65.05

上述评估结论含契税不含增值税。

**评估结论的有效期：**按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年六月三十日起至二〇二六年六月二十九日以内，可以使用本评估报告。

**对评估结论产生影响的特别事项：**

根据在建工程产权持有人声明，按监理报告建设进度的工程费用已经支付完毕，不存在欠缴工程。

### 评估结论的应用：

评估报告书摘要所披露的评估结论是作为委托人实现相关经济行为的参考依据，但并不保证相关经济行为的可实现性，仅限于委托人和其他报告使用者于报告所述评估目的下，在评估结论使用有效期限内使用。

在使用评估结论时，特别提请评估报告使用者应关注评估报告正文中所载明的评估假设、特别事项说明、限定条件以及期后重大事项对评估结论的影响，并恰当使用评估报告。

除法律、法规规定另有规定以外，未征得评估机构和签字资产评估师书面同意，本摘要内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

广东鸿特精密技术（台山）有限公司拟出售资产涉及其拥有的  
144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）市场价值

# 资 产 评 估 报 告

中联国际评字【2025】第 FIMQD0667 号

广东鸿特精密技术（台山）有限公司：

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司接受委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场比较法和基准地价系数修正法对广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权市场价值进行评估，采用对成本法对其地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值进行评估，考虑评估方法的适用前提及满足评估目的，综合计算后得出在二〇二五年六月三十日的市场价值。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人暨产权持有人

1、基本情况

名称：广东鸿特精密技术（台山）有限公司（以下简称“台山鸿特”）

统一社会信用代码：91440781592158257E

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所及经营场所：台山市水步镇文华 C 区 8 号

法定代表人：胡玲

注册资本：8000 万人民币

成立日期：2012 年 03 月 23 日

营业期限：2012 年 03 月 23 日至无固定期限

经营范围：设计、生产、销售：铝合金精密压铸件、汽车零配件及通讯类零配件；自营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（国家法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）。（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。）

## 2、委托人与产权持有人的关系

本次资产评估的委托人和产权持有人为同一家单位，均为广东鸿特精密技术（台山）有限公司。

### (二) 委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

委托人拟出售其拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），为此需进行资产评估。

本资产评估报告是为委托人拟进行资产出售相关经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象和评估范围

评估对象是广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值。

评估范围是广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物），其中：土地使用权面积合计 96,334.72 m<sup>2</sup>，账面价值为 2,163.00 万元（含契税）；地上在建工程（房屋建筑物）为在建建筑物（厂房一、二、三、四、办公楼、宿舍楼），建筑面积合计 62,552.91 m<sup>2</sup>，账面价值为 2,744.48 万元。

截止基准日二〇二五年六月三十日，列入评估范围资产账面价值情况如下：

金额单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面净值
土地使用权	25,005,797.91	21,630,014.99
地上在建工程（房屋建筑物）（在建建筑物（厂房一、二、三、四、办公楼、宿舍楼））	27,444,821.60	27,444,821.60
合计	52,450,619.51	49,074,836.59

以上资产账面价值未经审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### 1、在建工程

在建工程主要包括在建建筑物（厂房一、二、三、四、办公楼、宿舍楼），位于台山市水步镇东环路 8 号之 1，开工日期为 2024 年 11 月，建筑面积合计 62,552.91 m<sup>2</sup>，建筑结构以混凝土结构及钢结构为主。在建工程均已办理报建手续，已取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证。

#### 建筑物设计指标：

序号	建筑物	建筑面积（平方米）	结构	预计竣工时间	预计用途	层数	耐火等级	层高(m)
1	厂房一	20,208.30	钢结构	2025 年 9 月	车间	1	丁类	12.15
2	厂房二	17,879.80	钢结构	2025 年 9 月	车间	1	丁类	12.15

3	厂房三	14,009.00	钢结构	2025 年 9 月	车间	1	丁类	12.15
4	厂房四	6,816.50	钢结构	2025 年 9 月	车间	1	丁类	9.15
5	办公楼	1,280.51	混凝土结构	2025 年 9 月	办公	3	/	4.3
6	宿舍楼	2,358.80	混凝土结构	2025 年 9 月	宿舍	4	/	3.8

截止到基准日，项目施工状态：

经该项目 6 月份监理报告，目前施工状态为按设计图纸要求进行厂房一、厂房二、厂房三、厂房四、宿舍楼、办公楼工程主体阶段施工；其中厂房一开始钢柱、钢梁安装；厂房二钢柱、钢梁安装已完成，准备屋面安装；厂房三钢柱、钢梁安装已完成，准备屋面安装；厂房四钢柱、钢梁安装已完成，准备屋面安装；宿舍楼主体封顶完成，装饰收尾阶段；办公楼主体封顶完成，装饰收尾阶段。经过核查账面净值和项目的施工状态支付进度一致。

## 2、无形资产——土地使用权

被评估单位目前使用土地共 1 宗，位于台山市水步镇东环路 8 号之 1，面积 96,334.72 平方米，土地用途为工业用地。土地现用作生产厂区用地，已办理有偿使用手续和国有土地使用权证，已缴纳土地出让金。土地现状为“五通一平”，地上已建设有多栋在建工程正在施工。

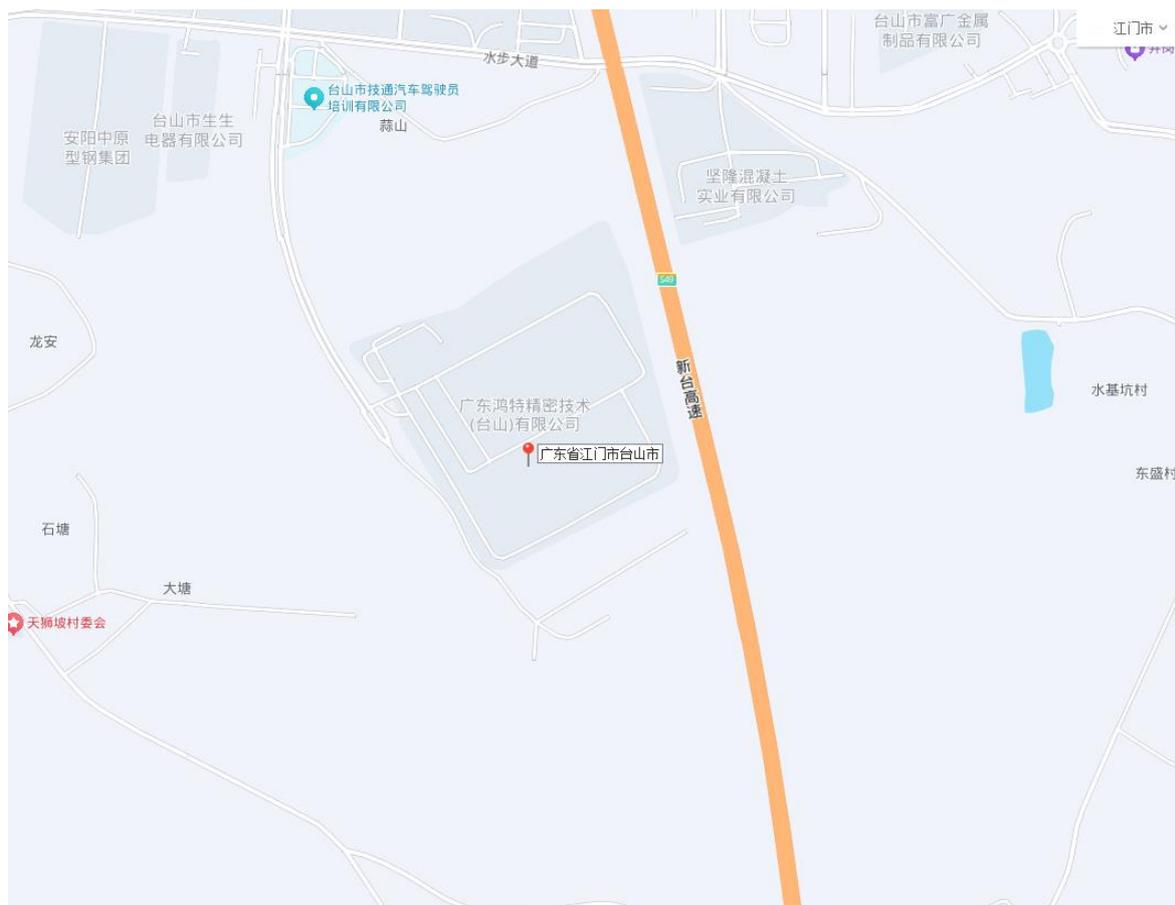
### 1. 土地登记状况

待估宗地在评估基准日后评估报告日前已取得了《不动产权证书》，土地登记状况如下：

待估宗地已取得了《不动产权证书》，土地登记状况如下：

- (1) 不动产权证号：粤（2025）台山市不动产权 0005608 号；
- (2) 权利人：广东鸿特精密技术（台山）有限公司；
- (3) 共有情况：单独所有；
- (4) 土地位置：台山市水步镇东环路 8 号之 1；

- (5) 宗地代码：440781 002018 GB00177 W000000000；
- (6) 土地权利类型：国有建设用地使用权；
- (7) 土地权利性质：出让；
- (8) 用途：工业用地；
- (9) 面积：土地面积 96,334.72 平方米；
- (10) 使用期限：国有建设用地使用权 2068 年 10 月 17 日止；
- (11) 四至：东至东环路，西至新台高速，南至台山市水步镇东环路 8 号之 1，北至台山市水步镇东环路 8 号；
- (12) 土地等级：属台山市 2 级工业用地；
- 附记：无。



附宗地位置图

## 2. 土地权利状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地来源合法，产权清晰，土地权利状况如下：

- (1) 土地所有者：国有；
- (2) 土地使用者：广东鸿特精密技术（台山）有限公司；
- (3) 共有土地使用状况：无共有权人；
- (4) 他项权利状况：评估对象未设定抵押权；
- (5) 土地使用权取得方式：出让；
- (6) 使用期限：至 2068 年 10 月 17 日，至评估基准日，剩余使用年限为 43.30 年；
- (7) 宗地使用的特殊规定：无。

### 3. 土地利用状况

根据委托方提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地现状利用方向为工业用途。

#### (1) 土地基础设施状况

宗地外基础设施条件：“五通”。通上水、通下水、通电、通路、通讯；宗地内土地平整状况：红线内土地已平整。

#### (2) 土地利用状况：

待估宗地内有 6 栋建筑物至评估基准日处于在建状态，在建工程建筑面积为 62,552.91 平方米。

### (二) 利用专家工作及相关报告结论所涉及的资产

本项目所有评估工作均由中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

## 四、价值类型及其定义

从经济行为和评估目的分析：基于经济行为考虑，本次评估目的是为经济行为各关联方提供评估对象的参考意见，各方均处于平等地位，其实施的经济行为是正常、公平的市场交易行为，按市场价值进行交易一般较能为交易各方所接受；

从市场条件分析：随着市场经济的不断发展，资产交易日趋频繁，按市场价值进行交易已为越来越多的投资者所接受；

从价值类型的选择与评估假设的相关性分析：本次评估的评估假设是立足于模拟一个完全公开和充分竞争的市场而设定的，即设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响；

从价值类型选择惯例分析：当对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。

故本次评估选取的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

1、本项目资产评估基准日为二〇二五年六月三十日；

2、评估基准日是由委托人在综合考虑实现经济行为的需要、被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性要求，以及会计期末提供资料的便利和评估基准日前后利率和汇率的稳定，与评估基准日与经济行为实现日尽可能接近等因素后确定；

3、本次评估采用的价格均为评估基准日的标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则和规范依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据等，具体如下：

### （一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 3、《中华人民共和国会计法》（2017年11月4日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议修正）；
- 4、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；
- 5、《上市公司信息披露管理办法》（中国证券监督管理委员会令第182号）；
- 6、《监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会于2021年1月22日发布）；
- 7、《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第三次修正）；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》（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第三次修正）；
- 9、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令第743号第三次修订）；
- 10、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 11、《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人

民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

## (二) 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——资产评估委托合同》（中评协【2017】33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——资产评估程序》（中评协【2018】36号）；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协【2019】35号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协【2017】47号）；
- 8、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协【2017】48号）；
- 9、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协【2017】46号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协【2017】37号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）。

## (三) 权属依据

- 1、《不动产权证书》、《国有土地使用权出让合同》和土地出让金缴交凭证；
- 2、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》、《施工许可证》；
- 3、委托人、被评估单位提供的资产清查评估明细表；
- 4、其他包括财务账册、出入账凭证等权属获得、转移等证明相关权属证明资料。

## (四) 取价依据

- 1、委托人提供的资产申报明细表和有关资产购建资料；
- 2、《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- 4、《广东省地价管理规定》（广东省人民政府令第 46 号）；
- 5、《关于公布台山市城镇国有建设用地及国有农用地基准地价更新成果的通知》（台府〔2023〕4 号）；
- 6、《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307 号）；
- 7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
- 8、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令第 138 号发布根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；
- 9、《基本建设财务管理规定》（财建【2002】394 号）；
- 10、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格【2002】125 号）；
- 11、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 12、《资产评估常用数据与参数手册》（北京科学技术出版社出版）；
- 13、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布与评估基准日接近的贷款市场报价利率；
- 14、国家有关部门发布的技术标准资料；
- 15、房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；

16、房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；

17、评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

### (五)其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号公布，2014 年 7 月 23 日修改）；
- 2、评估基准日所适用的各项具体会计准则及应用指南；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 4、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 5、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）；
- 6、《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 7、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- 8、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发【2018】4 号）。

## 七、评估方法

### (一)资产评估的基本方法

依据资产评估准则，资产评估基本方法有市场法、收益法与成本法。

#### 1、市场法

市场法也称比较法、市场比较法，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。市场法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；

(2) 有关交易的必要信息可以获得。

## 2、收益法

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法的应用前提条件：

- (1) 评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- (2) 预期收益所对应的风险能够度量；
- (3) 收益期限能够确定或者合理预期。

## 3、成本法

成本法是指首先估测被评估资产的现行再取得成本（重置成本），然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中扣除而得到被评估资产价值的评估方法。采用成本法的前提条件有：

- (1) 评估对象能正常使用或者在用；
- (2) 评估对象能够通过重置途径获得；
- (3) 评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

## (二)评估方法的介绍

### 1、在建土建工程

在建土建工程为评估基准日为在建状态的建筑物，本次采用重置成本法评估在建工程评估值。

成本法是以评估基准日开发或建造同类或类似在建工程（房屋建筑物）所需的建安综合造价、前期费用及其他费用之和为基础，加上正常的管理费用、销售费用、占用资金的利息及合理利润，得出该等房屋建筑物的重置全

价，然后根据该等房屋建筑物的使用及维护情况，相应扣除其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值，以此确定该等房屋建筑物的评估价值。

在建工程（房屋建筑物）评估值=重置全价×综合成新率

#### A、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期及其他费用+管理费用+销售费用+利息+合理利润

a、建筑安装工程造价包括土建工程、安装工程、装饰装修工程、宗地内基础设施建设费的总价。评估人员首先根据评估对象的工程特征及建筑标准、工程完成状况等，确定评估对象的工程量，然后根据相关造价信息，按各项费用标准进行套算，得出标准建安工程造价。再根据评估基准日造价信息，结合现行市场材料价格、人工单价及机械台班费用变动情况，将标准建安工程造价调整到评估基准日时的价格水平，计算得出评估对象的建安综合造价。

建安综合造价不含可抵扣的增值税进项税。

b、前期费用主要包括筹建费、可行性研究费、规划费、设计费、地址勘察费、水电气费、临时设施费用等；其他费用主要包括工程建设监理费、城市基础设施配套费等。前期及其他费用根据国家及政府相关文件规定费率，结合建安工程费、建筑面积等数值进行估算。前期费用和其他费用不含可抵扣的增值税进项税。

c、管理费用是指建筑物业主为组织和管理建筑物开发经营活动所必要的费用，包括建筑物业主的人员工资及福利费、办公费、差旅费等。

d、销售费用指为销售物业所发生的广告宣传、代理费等费用。

e、利息是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利

率按评估基准日适用的全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑。具体公式为：

$$\text{利息} = (\text{含税建安综合造价} + \text{含税前期费用} + \text{管理费用} + \text{含税销售费用}) \times \text{正常建设期} \times \text{贷款利率} \times 50\%$$

f、合理利润是指在建工程（房屋建筑物）及构筑物的开发利润，以同类房地产开发的成本利润计算，具体公式为：

$$\text{合理利润} = (\text{不含税建安综合造价} + \text{不含税前期费用} + \text{管理费用} + \text{不含税销售费用}) \times \text{成本利润率}$$

## B、综合成新率的确定

本次评估采用综合成新率确定在建工程（房屋建筑物）成新率。

综合成新率的确定采用年限法和观察法以不同权重加权计算，其中：年限法权重取40%，观察法权重取60%。即：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

### a、年限法成新率

依据在建工程（房屋建筑物）及构筑物的经济耐用年限、已使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济耐用年限}) \times 100\%$$

$$\text{经济耐用年限} = \text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}$$

### b、观察法成新率

评估人员实地勘查在建工程（房屋建筑物）施工状况，是否存在停工等情况。

## 2、无形资产——土地使用权

委估宗地为在建工程所在建设用地，考虑到土地目前处于开发状态，应以其完全成本考虑估值，因此：

开发中宗地价值=土地市场价值+契税+管理费用+销售税费+利息+合理利润。

其中，对于土地市场价值采用市场比较法和基准地价系数修正法同时进行评估，并通过对比分析选择其中一种方法结果作为结论。

### （1）市场比较法

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在估价基准日地价的方法。其基本公式为：

待估宗地价格=比较案例宗地价格×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×使用年期修正系数

### （2）基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质地域内分用途的土地使用权平均价格，该级别或均质地域内该类用地的其他宗地价格在基准地价上下波动。基准地价系数修正法是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

基准地价修正系数法计算公式： $V = V_{lb} \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j + V_{kf}$

式中：V=待估宗地价格；

$V_{lb}$ =与待估宗地同类用途同一地段的基准地价；

$K_i$ =影响宗地地价的区域因素及个别因素修正系数；

$K_j$ =基准日修正系数、土地使用年期、容积率等修正系数；

$V_{kf}$ =待估宗地土地开发程度修正值。

## 八、评估程序实施过程和情况

资产评估主要程序包括明确业务基本事项、订立业务委托合同、编制资产评估计划、进行评估现场调查、收集整理评估资料、评定估算形成结论、编制出具评估报告等。

### **(一)评估准备阶段**

- 1、与委托人明确评估目的、评估对象和范围、价值类型、评估基准日等业务基本事项；
- 2、对自身专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价；
- 3、与委托人依法订立资产评估委托合同；
- 4、根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划。

### **(二)资产核实和资料验证阶段**

1、对评估对象进行现场调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。现场调查手段通常包括询问、访谈、核对、监盘、勘查等，根据重要性原则采用逐项或者抽样的方式进行现场调查。

2、根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料，以及其他涉及评估对象和评估范围的必要资料。要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料以包括签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认。

3、对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

4、根据资产评估业务具体情况对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

### **(三)选择评估方法和结果测算阶段**

1、根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，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，选择评估方法。

2、根据所采用的评估方法，合理使用评估假设，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

#### **(四)形成评估结论和复核、沟通、出具报告阶段**

1、对形成的测算结果进行综合分析，形成合理评估结论。

2、在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。

3、按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。

4、在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。

5、出具并提交正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

#### **(一)基本假设**

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、假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

## (二)关于评估对象的假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及资产的购置、取得、改良、建设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，假设与之相关的国有土地使用权出让金、税费、各种应付款项均已付清。

3、评估报告中所涉及房地产的面积、性质、形状等数据均依据房地产权属文件记载或由委托人提供，评估人员未对相关房地产的界址、面积等进行测量，假设其均为合法和真实的。

4、除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的土地、在建工程(房屋建筑物)等房地产无影响其持续使用的重大缺陷，相关资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，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。

5、评估人员已对评估对象所涉及房地产等有形资产从其可见实体外部进行勘察，并尽职对其内部存在问题进行了解，但因技术条件限制，未对相关资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等组织专项技术检测。除评估师所知范围之外，假设评估对象所涉及的设备、车辆等无影响其持续使用的重大技术故障，假设其关键部件和材料无潜在的质量缺陷。

6、本报告有特别说明外，假设评估对象不会受到已经存在的或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素对其价值的影响。

7、假设评估对象不会遇有其他人力不可抗拒因素或不可预见因素对其价值造成重大不利影响。

8、假设本次评估中各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

## (三)其他假设

1、依据《中华人民共和国资产评估法》，“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责”，假设委托人已依法行事，不存在故意伪造、篡改、误导等行为。

2、假设委托人及被评估单位已根据评估范围进行了完整的资产负债申报，其提交于评估师的申报表未故意瞒报或虚报，且已完整申报可能存在的或有资产及或有负债。

3、假设被评估对象所需生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化。

当上述评估假设和评估中遵循的评估原则等情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

## 十、评估结论

### (一)评估结论

经过实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，广东鸿特精密技术（台山）有限公司拥有的 144.50 亩土地使用权及地上在建工程（房屋建筑物）的市场价值评估结论为：

账面值合计为人民币 4,907.48 万元；评估值合计为人民币 8,099.84 万元；评估增值人民币 3,192.36 万元，增值率 65.05%。

委估资产评估价值结果列表如下：

#### 资产评估结论汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
委估在建工程	2,744.48	2,897.77	153.29	5.59
委估土地使用权	2,163.00	5,202.07	3,039.07	140.50

委估资产合计	4,907.48	8,099.84	3,192.36	65.05
--------	----------	----------	----------	-------

上述评估结论含契税不含增值税。

## (二) 评估增减值

其中在建工程（房屋建筑物）评估增值原因是本次评估考虑了资金成本、销售费用、成本利润的影响，综合形成评估增值。

无形资产土地使用权，该土地使用权是通过出让方式取得，取得时间为2018年，而2018年至今，工业用地成交地价水平有一定升幅，该因素是导致评估增值的主要原因。

## (三) 评估结论有效期

按照资产评估准则和有关监管规定，在本报告载明的评估假设和限制条件没有重大变化的基础上，当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，即二〇二五年六月三十日起至二〇二六年六月二十九日以内，可以使用本评估报告。

## (四) 有关评估结论的说明

1、本评估结论未考虑评估对象及涉及资产欠缴税款和交易时可能需支付的各种交易税费及手续费等支出对其价值的影响，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、资产评估机构及其资产评估专业人员的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值提供专业意见，资产评估机构及其资产评估专业人员未对评估目的对应的经济行为做出任何判断。

3、评估工作在很大程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人及被评估单位依法

提供真实、完整和合法的权属证明、财务会计信息和技术参数等其他资料为前提，相关资料的真实性、完整性和合法性会对评估结论产生影响。评估人员已尽职对评估对象进行现场调查，收集权属证明、财务会计信息和其他资料并进行核查验证、分析整理，并作为编制评估报告的依据，但不排除未知事项可能造成评估结论变动。资产评估机构及其资产评估专业人员亦无法承担评估对象所涉及资产与产权有关的任何法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，可以按照以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

## 十一、特别事项说明

以下事项可能影响评估结论的使用，评估报告使用者应特别注意以下事项对评估结论的影响：

### (一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

本次不存在因委托人未提供的其他关键资料而对评估结果产生重大影响的情况。

### **(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素**

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在违约责任、诉讼未决或法律纠纷等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的违约、诉讼责任等因素对评估结论的影响。

### **(四) 重要的利用专家工作及相關报告情况**

本项目所有评估工作均由中联国际房地产土地资产评估咨询(广东)有限公司完成，评估过程中未涉及资产价值引用任何其他机构出具的报告结论。

### **(五) 重大期后事项**

至出具报告之日，评估师未获告知，亦未发现对评估结论产生影响的重大期后事项。

### **(六) 评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况**

本项目评估程序未有受到限制情况。

### **(七) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系**

本项目无担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项。

评估师未获告知及现场尽职调查中未发现被评估单位存在资产抵押、对外担保等事项，评估时也未考虑被评估单位任何可能存在的抵押、担保责任等因素对评估结论的影响。

### **(八) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形**

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

### **(九) 其他需要说明的事项**

根据在建工程产权持有人声明，按监理报告建设进度的工程费用已经支付完毕，不存在欠缴工程。

以上存在的特别事项特提请报告使用者注意。

### **十二、资产评估报告使用限制说明**

1、本报告使用范围仅限于报告中载明的评估目的和用途。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本报告载明的使用范围使用本报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

3、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本报告的使用人。对于使用于使用范围以外用途，被出示或通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，资产评估机构及其资产评估专业人员不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

4、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。

5、本报告的分析与结论是根据报告中所述评估原则、评估依据、评估假设与限制条件、评估方法、评估程序而得出，仅在本报告所述评估假设和

限制条件下成立。

6、在本报告出具日期后及本评估报告有效期内，如发生影响评估对象价值的重大期后事项，包括国家、地方及行业的法律法规、经济政策的变化，资产市场价值的巨大变化等，不能直接使用本报告评估结论。

7、本报告包含若干备查文件及评估明细表，所有备查文件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。

8、本报告是以委托人或被评估单位提供的相关产权属证明材料复印件为依据，评估人员已对评估对象的法律权属给予了合理关注，对相关资料进行了必要的查验，但不保证对所有文件和材料复印件的正本进行了逐项审阅和复核；除报告中有特别说明以外，未考虑评估对象权属缺陷对其价值的影响。

9、本报告中对评估对象法律权属的陈述不代表评估师对评估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。本报告不能成为产权属的证明文件，亦不为资产的权属状况承担任何法律责任。

10、根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。

11、本评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇二五年八月一日。

(本页无正文)

中联国际房地产土地资产评估咨询（广东）有限公司

资产评估师：任东东

资产评估师：吴文鑫

二〇二五年八月一日

## 资产评估报告书附件

- 1、委托人和产权持有人法人营业执照复印件 (共壹页)
- 2、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件 (共贰拾贰页)
- 3、委托人和相关当事方承诺函复印件 (共壹页)
- 4、资产评估机构的法人营业执照复印件 (共壹页)
- 5、资产评估机构的备案文件复印件 (共壹页)
- 6、评估机构从事证券业务备案资料复印件 (共壹页)
- 7、签名资产评估专业人员资格证明文件复印件 (共贰页)
- 8、签名资产评估专业人员承诺函复印件 (共贰页)
- 9、评估对象涉及的资产部分图片资料 (共壹页)
- 10、评估对象涉及的资产汇总表或资产清单 (共伍页)