

湖北兴发化工集团股份有限公司
拟购买资产涉及的宜昌兴和化工有限责任公司
部分资产评估项目
资产评估说明



报 告 文 号：京亚评报字[2015]第 020 号

评估机构名称：亚洲（北京）资产评估有限公司

评 估 报 告 日：二〇一五年三月一日

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

公司名称:湖北兴发化工集团股份有限公司

公司上市证券交易所:上海证券交易所

证券简称:兴发集团

证券代码:600141

成立日期:1994 年 8 月 17 日

注册资本:伍亿叁仟零柒拾叁万肆仟叁佰贰拾贰圆整

法定代表人:李国璋

住 所:兴山县古夫镇高阳大道 58 号

经营范围:磷化工系列产品、化工原料及化工产品生产、销售、进出口;磷矿石的开采、销售;化学肥料(含复合肥)的生产、销售;承办中外合资经营合作生产及“三来一补”业务;水力发电、供电;汽车货运、汽车配件销售;机电设备安装;房屋租赁;物业管理服务;技术咨询服务;食品添加剂(有效期至 2016 年 5 月 5 日)及饲料添加剂(有效期至 2018 年 12 月 31 日)生产及销售(经营范围中有涉及国家专项规定的,未取得许可不得经营)

兴发集团前身系湖北兴发化工股份有限公司。经湖北省体改委鄂体改[1996]443号文批准,1996 年 12 月 31 日由原“湖北兴发化工股份有限公司”更名为“湖北兴发化工集团股份有限公司”。1994 年 6 月 8 日经湖北省体改委鄂改生[1994]95号文批准,由湖北省兴山县化工总厂、兴山县天星水电集团水电专业公司(现兴山县水电专业公司)、湖北三环化工集团公司三家作为发起人以定向募集方式设立的股份有限公司。1999 年 5 月 10 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]48 号文批准,公司向社会公开发行人民币普通股 4000 万股(每股面值 1 元)。1999 年 6 月 16 日经上海证券交易所上证上字[1999]34 号文批准,公司社会公众股在上海证券交易所挂牌交易,股票简称“兴发集团”,股票代码:“600141”。

(二) 产权持有单位概况

企业名称: 宜昌兴和化工有限责任公司(以下简称“兴和化工”)

住所: 宜昌市猇亭区猇亭大道 81 号

法定代表人: 谈贤标

注册资本: 壹亿元整

实收资本: 壹亿元整

企业类型: 有限责任公司(法人独资)(为宜昌兴发集团有限责任公司的全资子公司)

经营范围: 农药销售(不含危险化学品及国家限制经营的商品,有效期至 2016 年 5 月);
危险化学品(限许可证核定的类别经营,有效期至 2016 年 6 月 20 日)、化工原料(不含危险化
学原料)、钢材、建材(不含木材)销售;货物进出口(国家限制经营的除外);煤炭批发经营;
物业管理(经营范围中涉及许可项目的须办理许可手续后经营)。

(三) 委托方和产权持有单位关系

湖北兴发化工集团股份有限公司与宜昌兴和化工有限责任公司同受宜昌兴发集
团有限责任公司控制,双方为关联方。

(四) 其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外,业务约定书中未约定有
其他评估报告使用者。

二、关于经济行为的说明

目前,湖北兴发化工集团股份有限公司宜昌主要生产基地宜昌精细化工园拥有
员工约 2800 人,园区位于宜昌市猇亭区,离中心城区距离较远,交通较为不便,为
解决园区内子公司大多数外地员工住宿问题,提高员工工作效率,增强公司凝聚力,
稳定员工队伍,湖北兴发化工集团股份有限公司拟收购宜昌兴和化工有限责任公司
相关资产用于员工住宿,湖北兴发化工集团股份有限公司特委托亚洲(北京)资产
评估有限公司对拟购买资产事宜而涉及的宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产进
行了评估,为其资产购买行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产,包括房屋建筑物、电子设
备及无形资产,具体如下:

(一) 房屋建筑物：包括办公楼、二手住房、经济适用住房，评估基准日账面原值 44,757,801.71 元，净值 39,697,867.83 元。

(二) 电子设备：包括空调、热水器、监控系统等。评估基准日账面原值 967,274.78 元，净值 463,220.87 元。

(三) 无形资产：为 2 宗土地使用权，评估基准日账面价值 608,742.91 元。

四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目资产评估基准日是 2015 年 1 月 31 日。

(二) 评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致，是本公司根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

五、资产清查情况说明

(一) 清查工作的组织与实施

为使评估咨询工作进行顺利，本公司成立了清查工作小组，负责制定清查工作计划，确定清查内容和清查时点，并负责与评估机构进行协调。根据国家资产评估的法规规定，清查小组于 2015 年 2 月 10 日至 2015 年 2 月 15 日，对本公司评估范围内的资产进行了清查核实。

(二) 清查中发现需说明的情况

1、纳入本次评估范围内的 118 套经济适用住房所对应的国有土地使用权证（使用权类型：划拨）正在办理分割过程中。

2、纳入本次评估范围内的 118 套经济适用住房属于保障性质的政策性住房，经济适用住房购房人拥有有限产权。

(三) 清查结果

清查结果与申报的资产相符。

六、资料清单

1、委估资产申报明细表；

2、委托方企业法人营业执照及产权持有单位法人营业执照；

- 3、资产权属证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他与评估工作相关的资料。

委托单位：湖北兴发化工集团股份有限公司

法定代表人：

产权持有单位：宜昌兴和化工有限责任公司

法定代表人：

二〇一五年二月十五日

资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

评估对象为宜昌兴和化工有限责任公司的部分资产。

评估范围为宜昌兴和化工有限责任公司填写的资产评估申报明细表上所包括的资产，包括房屋建筑物、电子设备、无形资产。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产清查核实过程

本公司评估人员与委托方、产权持有单位共同协作，对产权持有单位申报评估的资产进行了认真的清查核实。具体过程如下：

1、与委托方商定评估基准日，辅导产权持有单位资产管理人员清查和盘点委估资产。

2、指导产权持有单位组织力量，对纳入本次评估范围的资产进行了清查，填列资产评估申报表，核实资产数量。在产权持有单位相关人员的配合下，对委估资产进行现场盘点核实。

（二）资产清查核实结果

经过对委估资产的清查核实，与申报评估资产一致。

三、评估技术说明

根据资产评估管理办法及其实施细则的有关规定，我国资产评估机构进行资产评估时采取的方法主要有重置成本法、收益现值法、现行市价法和清算价格法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合待估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

本次对委估资产的资产价值进行评估，评估方法如下：

（一）固定资产-房屋建筑物的评估方法

1、对于办公服务等非经营性用房，采用重置成本法进行评估。基本计算公式为：
评估值=重置成本×成新率

①重置全价的确定：建筑物、构筑物及其他辅助设施的重置全价系由建安工程费、建设工程前期费用及其它费用、资金成本三部分组成。

重置全价=建筑安装工程费+前期费用及其他税费+资金成本

a、建安工程费：即建筑安装工程费用，它包括土建工程费，水卫安装工程费，

电气安装工程费，暖通安装工程费，装潢工程费等。

b、建设工程前期费用和其他费用：建设工程前期费用和其他费用是根据国家及地方现行有关规定计算，主要考虑勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、建设单位管理费等。

c、资金成本：根据建筑工期定额计算建设期，按评估基准日的中国人民银行贷款利率计算资金成本率，并按资金均匀投入计算。

d、重置成本：重置成本=重置单价×建筑面积

②成新率的确定

成新率是指评估基准日房屋建筑物的完好状况与全新建筑物的比率。根据评估人员现场调查，对房屋主体结构、内外装修以及安装工程的完好程度进行鉴定，采用完好分值率法和年限成新率法，确定综合成新率。

完好分值率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、楼地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分，以及水、暖、电、卫等设备部分，各占建筑物造价比重确定其标准分值；再由现场勘查实际状况评估建筑物的完好分值，根据此分值确定整个建筑物的鉴定成新率。即：

鉴定成新率(%)=完好分值/标准分值×100%

年限成新率是根据建筑物的已使用年限和耐用年限确定的，计算公式为：

年限成新率(%)=预计尚可使用年限/（已使用年限+预计尚可使用年限）×100%

综合成新率=鉴定成新率×50%+年限成新率×50%

③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

案例：197号办公楼（固定资产—房屋建筑物评估明细表第2项）

1、概况

獭亭大道197号办公楼（H栋）位于獭亭大道197号，建成于1998年，面临獭亭大道。建筑面积4706.27m²，该建筑物为主体10层的沿街阶梯状建筑，最低层为一层，设计用途办公用房。该房屋为混合结构，主体屋顶造型，外墙涂料，临街第一至二层局部铝塑板装饰，铝合金窗、水磨石地面，房屋主体一至三层现为办公及员工活动室（临街底层局部为商铺出租），四至十层原办公室改造为职工宿舍，合计105间，改造的职工宿舍全部为酒店式标准间，装修一般。该房屋改造装修不久，维护较好。

2、重置成本的确定

2.1 工程建安造价：工程技术人员采用预（结）算调整法确定其工程建安造价，计算过程如下：

序号	费用名称	取费基数	费率%	费用金额
一	直接工程费	人工费+材料费+未计价材料费+机械使用费		7,059,405.00
1	人工费	人工费		1,764,851.25
2	材料费	材料费		4,235,643.00
3	机械使用费	机械费		1,058,910.75
二	措施项目费	技术措施费+组织措施费		705,058.07
2.1	技术措施费	人工费+材料费+机械费		352,970.25
2.11	人工费	技术措施项目人工费		88,242.56
2.12	材料费	技术措施项目材料费		211,782.15
2.13	机械费	技术措施项目机械费		52,945.54
2.2	组织措施费	安全文明施工费+其他组织措施费		352,087.82
2.21	安全文明施工费	直接工程费+技术措施费	4.15	307,613.57
2.22	其他组织措施费	直接工程费+技术措施费	0.6	44,474.25
三	施工管理费	直接工程费+措施项目费	5.45	423,163.24
四	利润	直接工程费+措施项目费	5.15	399,869.85
五	规费	直接工程费+措施项目费+施工管理费+利润	6.35	545,306.01
六	税金	直接工程费+措施项目费+施工管理费+利润+规费	3.22	294,076.23
	含税工程造价	直接工程费+措施项目费+施工管理费+利润+规费+税金		9,426,878.40

2.2 间接及其他费用

间接及其他费用包括可行性研究费、勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费、工程定额测定费、不可预见费、建设期间贷款利息等共计 1,962,839.88 元，间接及其他费用取费依据及标准如下

序号	项目	取费依据	符 号	计算式	计算结果

1	建安造价	见上述	A		9,426,878.40
2	间接及其他费用				
(1)	可行性研究费	建设部[1991]425号	B	$A \times 1.2\%$	113,122.54
(2)	勘察设计费	国家计委、建设部《关于发布工程勘察设计收费管理规定的通知》[计价格(2002)10号]	C	$A \times 2.5\%$	235,671.96
(3)	工程监理费	国家发展和改革委员会、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知[发改价格[2007]670号]	D	$A \times 3.5\%$	329,940.74
(4)	建设单位管理费	《评估常用参数手册》	E	$A \times 2.5\%$	235,671.96
(5)	工程定额测定费	鄂价房收(2002)47号	F	$A \times 1.2\%$	11,312.25
(6)	不可预见费		G	$A \times 1\%$	94,268.78
(7)	城市基础设施配套费	鄂价房服[2003]195号	H	4706.27×70	329,438.90
(8)	白蚁防治费	鄂价房服<2009>8号	I	4706.27×2	9,412.54
(9)	贷款利息	正常工期为12个月，评估基准日银行贷款年利率5.60%	J	$(A+B+C+D+E+F+G+H+I) \times 5.60\%$	604,000.21
(10)	间接及其他费		k	$B+C+D+E+F+G+H+I+J$	1,962,839.88

	用小计				
3	重置成本		f	A+ K	11,389,718.28

2.3 重置价值的确定

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程建安造价} + \text{间接及其他费} \\ &= 9,426,878.40 + 1,962,839.88 \\ &= 11,389,718.28 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

成新率的测定采用年限法、鉴定成新率法综合计算确定。

首先，根据建筑物耐用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进行实地勘察，对建筑物的结构、装饰和设备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，对两个值进行加权平均得出该建筑物的综合成新率。有关成新率计算公式：

A：年限法计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = \text{预计尚可使用年限} / (\text{已用年限} + \text{预计尚可使用年限}) \times 100\%$$

B：鉴定成新率由技术人员现场实地勘察考评打分评定。

$$\text{C：综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 50\% + \text{鉴定成新率} \times 50\%$$

该房屋已使用近 17 年，经估价人员现场勘察，预计该房屋尚可使用年限约为 33 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{预计尚可使用年限} / (\text{已用年限} + \text{预计尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 33 / (33 + 17) \times 100\% \\ &= 66.00\% \end{aligned}$$

房屋建筑物勘察鉴定法成新率估算如下表：

耐用年限	50 年	已使用年限	17 年
项	目	标准分数	评定分数
结 构 部	1、基础	25	20
	2、承重 结构	25	20
	3、非承 重结构	15	13
	4、屋面	20	15

分	5、地面	15	12
	(G)	小计：(1+2+3+4+5) × 权重 0.80=64.00	
装 修 部 分	6、门窗	25	18
	7、外粉		
	刷	20	12
	8、内粉		
	刷	20	15
	9、顶棚	20	15
	10、细木 装修	15	10
(S)	小计：(6+7+8+9+10) × 权重 0.10=7.0		
设 备 部	11、给排水	40	30
	12、电气 照明	40	30
分	13、暖通	20	10
	(B)	小计：(11+12+13) × 权重 0.10=7.0	
鉴定成新率：G+S+B=78.00%			

该房屋年限法成新率为 66.00%，现场勘察鉴定成新率为 78.00%，则：

综合成新率=年限法成新率×50%+鉴定成新率×50%

$$=66.00\% \times 50\% + 78.00\% \times 50\%$$

$$=72.00\%$$

评估价值=重置全价×成新率

$$=11,389,718.28 \times 72\%$$

$$=8,200,597.16 \text{ 元}$$

取整评估值为 8,200,597.00 元

经过评估，委估的 2 栋办公楼评估值为 15,881,516.00 元。

2、对于 39 套二手住房及 118 套经济适用住房所处区域内的可比实例较为充分，资料较易收集，根据《房地产估价规范》，采用市场比较法进行估价，求取委估对象房地合一的现行市场参考价格。

①市场比较法是将估价对象房地产与近期已经发生了交易的类似房地产加以比较、对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的价格。

②市场比较法估价公式：

$$\text{比准单价} = \text{可比实例单价} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{(\quad)}{100} \times \frac{100}{(\quad)} \times \frac{100}{(\quad)}$$

交易情 交易日 区域因 个别因
 况修正 期修正 素修正 素修正

③委估房地产市场价格的确定

委估房地产现行市场参考价格=比准单价×建筑面积

案例：猯亭大道 197-5-309 号住宅（固定资产—房屋建筑物评估明细表第 142 项）

1、房屋的基本情况：猯亭大道 197-5-309 号住宅，所有权人为宜昌兴和化工有限责任公司，建成于 1998 年，该住宅楼共 7 层，委估房产位于 5 层，砖混结构，建筑面积 104.21 平方米。分摊土地使用权（出让）面积为 40.39 平方米，该住宅位于猯亭大道 197 号机电小区内 5 号楼，住宅为 2 室 2 厅 1 卫。机电小区临猯亭大道，小区外设有机电小区公汽站，线路有 101 路，103 路，37 路，86 路公交线路，交通方便。

该住宅楼外墙涂料，屋顶为坡屋面造型，木制门窗，外观较好，室内复合地板、涂料简单装修，房屋主体结构完好，无明显沉降迹象。

2、选择可比实例

（1）评估人员遵循市场比较法可比实例的选取原则，根据所掌握的房地产市场资料，在评估对象同一供求圈内选择三个与评估对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。

（2）可比实例的选择

可比实例 A：杨女士（18872526743）二手房住宅，位于机电小区内，1998 年建成，混合结构，共 7 层，交易对象位于 2 层，建筑面积为 122.4 m²，交易价格为 34 万元，外墙涂料，室内中等装修，可拎包入住。户外水、电设施齐备，电话、有线电视等网络入户。

可比实例 B：叶先生（13227291890）二手房住宅，位于机电小区内，1998 年建成，混合结构，共 7 层，交易对象位于 4 层，建筑面积为 104 m²，交易价格为 28

万元，毛坯房。户外水、电设施齐备，电话、有线电视等网络入户。

可比实例 C：杨女士（13085158583）二手房住宅，位于机电小区内，1998 年建成，混合结构，共 7 层，交易对象位于 5 层，建筑面积为 104 m²，交易价格为 32 万元，室内中等装修，可拎包入住。户外水、电设施齐备，电话、有线电视等网络入户。

3、估价参数的确定

（1）统一单价为：

可比实例 A： $3,400,000.00 \div 122.4 \text{ m}^2 = 2,777.78 \text{ 元/ m}^2$ ；

可比实例 B： $280,000.00 \div 104 \text{ m}^2 = 2,692.31 \text{ 元/ m}^2$ ；

可比实例 C： $320,000.00 \div 105 \text{ m}^2 = 3,047.62 \text{ 元/ m}^2$ 。

（2）可比实例的其它可比基础相同（即：付款方式、货币单位、面积、内涵相同），故不作修正。

4、交易情况修正

将评估对象与可比实例进行交易情况修正，将交易中由于特殊因素产生的价格偏差予以剔除，使之成为正常价格。可比实例中的特殊因素主要包括：

有特殊利害关系的相互间的交易；

交易时的特别动机，如急于出售或急于购买等；

买方或卖方不了解行情，使交易价格偏高或偏低；

特殊交易方式，如本应由卖方负担的费用由买方负担。

估价对象系存量房，而可比实例是估价人员在基准日通过市场调查获得存量房售价的，属正常交易价格，因此交易情况可不作修正。则可比实例的交易情况修正系数均为 100/100。

5、交易日期修正

交易日期修正：即将可比实例交易日期的交易价格修正为估价基准日的交易价格。由于可比实例是在基准日通过市场调查获得，属于正常的、公开的市场价格，因此交易日期可不作修正。设评估对象交易日期价格指数为标准分 100 分，则可比实例的交易日期价格指数均为 100 分，修正系数为 100/100。

6、区域因素修正

区域因素修正：即将可比实例房地产与评估对象就地段、基础设施状况、交通便利度、环境质量等区域因素进行对比（详见区域因素比较表），找出由于区域因素差异而引起交易实例房地产与评估对象价格上的差异，并对交易实例价格进行修正。

并将评估对象区域因素条件指数设为标准分 100 分，通过可比实例与评估对象的差异确定调整分，用标准分±调整分确定可比实例区域因素条件指数（详见比较因素条件指数表）。

区域因素比较表

待估标及 比较实例 内容		待估物业	实例 A	实例 B	实例 C
		獭亭大道 197-5-309 号住宅	× × 二手房住宅	× × 二手房住宅	× × 二手房住宅
区域 因素	交通便捷	相同	相同	相同	相同
	规划状况	相同	相同	相同	相同
	繁华程度	相同	相同	相同	相同
	地区级差	相同	相同	相同	相同
	位置	相同	相同	相同	相同
	市政设施	相同	相同	相同	相同
	社会环境	相同	相同	相同	相同

7、个别因素修正

个别因素修正：将可比实例与评估对象就装修、新旧程度、外观、楼层、结构等方面进行具体比较（详见个别因素比较表），并将评估对象个别因素条件指数设为标准分 100 分，通过可比实例与评估对象的差异确定调整分，用标准分±调整分确定可比实例个别因素条件指数（详见比较因素条件指数表）。

个别因素比较表

待估标及 比较实例 内容		待估物业	实例 A	实例 B	实例 C
		獭亭大道 197-5-309 号住宅	× × 二手房住宅	× × 二手房住宅	× × 二手房住宅
个别 因素	规划用途/实际用途	住宅	住宅	住宅	住宅
	形状	长方形	长方形	长方形	长方形
	结构状况	混合	混合	混合	混合
	建成年代	1998	1998	1998	1998
	外装修情况	涂料	涂料	涂料	涂料

	楼层因素	5/7层	2/7层	4/7层	5/7层
	物业管理	有	有	有	有
	容积率	/	/	/	/
	施工质量	合格	合格	合格	合格
	地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	内装修情况	简单装修	中等装修	毛坯	中等装修

比较因素条件指数表

待估标及 比较实例		待估物业	实例 A	实例 B	实例 C
		獭亭大道 197-5-309号住宅	××二手房 住宅	××二手房 住宅	××二手房 住宅
区域因素	交通便捷	/	100/100	100/100	100/100
	规划状况	/	100/100	100/100	100/100
	繁华程度	/	100/100	100/100	100/100
	地区级差	/	100/100	100/100	100/100
	位置	/	100/100	100/100	100/100
	市政设施	/	100/100	100/100	100/100
	社会环境	/	100/100	100/100	100/100
个别因素	规划用途/实际用途	/	100/100	100/100	100/100
	形状	/	100/100	100/100	100/100
	结构状况	/	100/100	100/100	100/100
	成新率	/	100/100	100/100	100/100
	外装修情况	/	100/100	100/100	100/100
	楼层因素	/	100/95	100/99	100/100
	物业管理	/	100/100	100/100	100/100
	容积率	/	100/100	100/100	100/100
	施工质量	/	100/100	100/100	100/100
	地势	/	100/100	100/100	100/100

	内装修情况	/	100/110	100/90	100/110
	合计修正系数	/	0.9569	1.1223	0.9091

8、根据《区域因素条件比较表》、《个别因素条件比较表》、《比较因素条件指数表》，即区域、个别因素修正如下：

可比实例 A 修正系数为 0.9569；可比实例 B 修正系数为 1.1223；可比实例 C 修正系数为 0.9091。

由以上参数确定可知

比准单价 a: $2,777.78 \text{ 元/ m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 0.9569 = 2,658.16 \text{ 元/ m}^2$;

比准单价 b: $2,692.31 \text{ 元/ m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 1.1223 = 3,021.67 \text{ 元/ m}^2$;

比准单价 c: $3,047.62 \text{ 元/ m}^2 \times 100/100 \times 100/100 \times 0.9091 = 2,770.56 \text{ 元/ m}^2$ 。

该房地产的比准单价为：（取算术平均数）

比准单价 = $(2,658.16 \text{ 元/ m}^2 + 3,021.67 \text{ 元/ m}^2 + 2,770.56 \text{ 元/ m}^2) / 3$
 $= 2,816.8 \text{ 元/ m}^2$

9、委估房地产的市场参考价格

委估房地产的市场参考价格 = 比准单价 × 建筑面积

$= 2,816.8 \text{ 元/ m}^2 \times 104.21 \text{ m}^2$

$= 293,538.73 \text{ 元}$

估价结果取整数为 293,500.00 元。

经过评估，委估的 39 套住宅二手房评估值为 8,261,200.00 元（房地合一）。

3、关于 118 套经济适用住房评估方法的说明

兴和化工 2012 年在猗亭大道 197 号建成 26,696.63 平方米经济适用住房，共 303 套，截止本次评估基准日，已出售给宜昌兴发集团有限责任公司职工 185 套 16406.80 平方米，销售均价为 2826 元/平方米。由于经济适用住房属于政策性保障住房，销售价格具有特殊性，本次委估的 118 套经济适用住房的评估价值以已出售的销售价值作为基准，考虑房屋装修状况（简单装修 200 元/平方米、地面木地板装修 300 元/平方米）、楼层等因素，估算出 118 套经济适用住房的评估值为 31,461,198.00 元。

委估的固定资产-房屋建筑物评估值为 55,603,914.00 元。

(二) 固定资产-电子设备的评估方法

评估值计算公式为：

评估价值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价=设备购置价×(1+运输安装调试综合费率)+资金成本

设备购置价：我们通过互联网询价及向生产厂家询价、索取评估基准日的价格目录，查阅《2014 年机电产品报价手册》相结合确定设备现行市场购置价；对于零星购置的小型设备，其运杂费、安装费、其他费用和资金成本视具体情况而定，一般运杂费和安装费包含在设备费中，其他费用和资金成本忽略不计。

②成新率

年限成新率=(经济寿命年限-已经使用年限)/经济寿命年限×100%

对电子设备，主要通过设备使用状况的现场考察，根据各类设备的经济寿命年限和已使用年限等因素，确定其年限成新率。

③评估价值=重置价值×成新率

案例：美的空调（固定资产—电子设备评估明细表第 11 项）

1、概况

设备名称：美的空调

型号：KFR-26GW/DY-PA402

数量：46 台

购置时间：2014 年 8 月

2、重置全价的确定

经市场价格查询，该型号美的空调市场不含增值税价格为 1,709.40 元/台。

3、成新率的估算

由于电子产品更新换代较快，其经济使用寿命一般为 5-7 年。该空调于 2014 年 8 月开始投入使用，已使用 0.5 年，预计尚可使用 5.5 年。则其成新率为：

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=5.5/(0.5+5.5) \times 100\%$$

$$\approx 92\%$$

4、评估值的计算

评估值=重置全价×成新率

$$=46 \times 1,709.40 \times 92\%$$

$$=72,341.81 \text{ (元)}$$

经过评估，委估的固定资产-电子设备评估值（不含增值税）为 467,573.42 元。

（三）无形资产—土地使用权的评估技术说明

兴和化工申报评估的土地使用权共2宗，评估面积来源于兴和化工提供的《国有土地使用证》及其它资料，总土地面积4,041.20米，待估宗地的土地使用权人、位置、用途、面积、四至等详见下表：

土地登记状况表

宗地名称	位置	土地使用权人	面积(m ²)	土地用途	证号	使用权类型	终止日期	发证日期	土地级别	宗地四至
1号	猗亭区猗亭大道	宜昌兴和化工有限责任公司	2,563.22	工业	宜市国用(2009)第190106335-1号	出让	2047年11月10日	2009年12月2日	工业五级	南临318国道、西临景瑞国华小区、东临宜昌市景安机动车检服务公司北临原机电住宅
2号	猗亭区猗亭大道	宜昌兴和化工有限责任公司	1,477.98	工业	宜市国用(2009)第190106335-3号	出让	2047年11月10日	2009年12月2日	工业五级	南临318国道、西临景瑞国华小区、东临宜昌市景安机动车检服务公司北临原机电住宅

根据《城镇土地价格规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、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。

估价对象所在区域土地市场近期类似的成交案例较少，故不适合采用市场比较法评估；估价对象土地用途为工业用地，剩余法适用于待开发的商业和住宅用地，

故待估宗地不适宜采用剩余法；待估宗地作为工业用地，工业用地收益难以确定，故不适用采用收益还原法进行评估；估价对象位于宜昌市猇亭区工业区，处于宜昌市五级工业用地的范围内，可用基准地价系数修正法评估；经过估价人员现场调查，调查其周围用地现状多为耕地，并且该区域土地征用成本资料详实，可选择成本逼近法进行评估。综上所述，本次评估采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估，根据两种方法测算的结果，结合待估宗地实际情况经综合分析后确定最终地价。

①基准地价系数修正法是指利用基准地价和宗地地价修正系数成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件比较，并对照宗地因素修正系数表所对应的修正系数对基准地价进行修正，进而求得待估宗地在估价基准日价格的方法。

通常基准地价的定义是：宗地外围五通（供水、排水、通电、通路、通讯）和宗地内场地平整的条件下，各网格单元、各路线价区段、各应用评价单元和各级别中，国有土地使用权出让状态下，按商业、厂房、工业、综合等用途区分，在法定最高出让年限时的平均价格。其计算公式如下：

基准地价系数修正法评估的宗地地价=基准地价×K1×…×(1+Σ K) ×K2

式中：K1——期日修正系数

Σ K——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其计算公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+投资利息+投资利润+土地增值收益

评估示例：宜市国用（2009）第 190106335-1 号土地使用权

—兴和化工有限责任公司土地评估明细表第 1 项

该项国有土地使用权土地类型为国有工业出让用地，土地面积为2,563.22m²，于2009年12月2日取得《国有土地使用权证》（宜市国用（2009）第190106335-1号），地号为19-001-006-0335-1，有效使用期为50年，可使用年限32.8年。

（1）基准地价修正法

估价对象位于宜昌市猇亭区。根据《市人民政府关于公布城区基准地价及土地收益标准的通知》，待估宗地基准地价级别全部为工业五级，基准地价为 298 元/平

方米。

①计算工业用地影响因素修正系数

根据《宜昌市城区土地级别调整暨基准地价更新》，其确定了对工业用地地价水平有较大影响的因素主要有：交通条件、基础公用设施状况、产业聚集度、用地潜力等。待估宗地级别《工业用地宗地修正系数说明表》及《工业用地宗地修正系数指标说明表（%）》如下：

V级工业用地宗地地价区域因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	临街道类型	综合型主干道	综合型主干道	综合型主干道、生活型主干道	交通型主干道、生活型主干道	生活型主干道、生活型次干道
	临公交站点状况(条)	≥6	[5, 6)	[4, 5)	[2, 4)	<2
	距火车站(米)	≤750	(50, 1400]	(1400, 2200]	(2200, 3500]	>3500
	距货运码头(米)	≤3000	(3000, 3500]	(3500, 4000]	(4000, 4500]	>4500
基础公用设施状况	供电状况(%)	≥95	[85, 95)	[75, 85)	[60, 75)	<60
	供水状况(%)	≥95	[85, 95)	[75, 85)	[60, 75)	<60
	排水状况(%)	≥95	[85, 95)	[75, 85)	[60, 75)	<60
环境状况	大气状况(污染指数)	≤60	(60, 70]	(70, 80]	(80, 90]	>90
	水环境	I类水域	II类水域	III类水域	IV类水域	V类及超V类水域
	声状况(db)	≤48	(48, 55]	(55, 62]	(62, 70]	>70
	地形状况	地形规则	地形较规则	地形一般	地形不规则	地形较差
	地质状况(吨/平方米)	>60	(31, 60]	(25, 30]	(10, 30]	≤10
产业集聚度	产业集聚规模	高新技术产业联系紧密区	高新技术产业联系一般区, 一般产业联系紧密区	高新技术产业联系松散区, 一般产业联系一般区	一般产业联系松散区	独立分布区
	距物流中心(米)	≤3000	(3000, 3500]	(3500, 4000]	(4000, 4500]	>4500
用地潜力	用地规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大
	道路规划	前景好	前景较好	无限制	限制较小	限制大

V级工业用地宗地地价区域因素修正系数表

因素	权重	因子	权重	优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	0.3490	临街道状况	0.1209	0.0114	0.0057	0.0000	-0.0057	-0.0114
		临公交站点状况	0.0707	0.0066	0.0033	0.0000	-0.0033	-0.0066
		距火车站	0.0853	0.0080	0.0040	0.0000	-0.0040	-0.0080
		距货运码头	0.0721	0.0068	0.0034	0.0000	-0.0034	-0.0068
基础公用设施状况	0.2958	供电状况	0.1142	0.0107	0.0054	0.0000	-0.0054	-0.0107
		供水状况	0.1011	0.0095	0.0048	0.0000	-0.0048	-0.0095
		排水状况	0.0805	0.0076	0.0038	0.0000	-0.0038	-0.0076
环境状况	0.1212	大气状况	0.0253	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
		水环境	0.0230	0.0022	0.0011	0.0000	-0.0011	-0.0022
		声状况	0.0223	0.0021	0.0010	0.0000	-0.0010	-0.0021
		地形状况	0.0251	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
		地质状况	0.0255	0.0024	0.0012	0.0000	-0.0012	-0.0024
产业集聚度	0.1570	产业集聚规模	0.0933	0.0088	0.0044	0.0000	-0.0044	-0.0088
		距物流中心	0.0637	0.0060	0.0030	0.0000	-0.0030	-0.0060
用地潜力	0.0770	用地规划	0.0394	0.0037	0.0019	0.0000	-0.0019	-0.0037
		道路规划	0.0376	0.0035	0.0018	0.0000	-0.0018	-0.0035
	1.0000		1.0000	0.0940	0.0470	0.0000	-0.0470	-0.0940

根据宜昌市城区工业用地修正系数指标说明表和修正系数表叙述的具体情况，编制待估宗地因素说明、优劣程度及修正系数表如下：

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

因素因子	条件说明	优劣度	修正系数
临街道类型	交通型主干道	优	0.0114
临公交站点状况(条)	3	较劣	-0.0033
距火车站(米)	约 15000	劣	-0.008
距货运码头(米)	约 3000	优	0
供电状况(%)	约 95	优	0.0107
供水状况(%)	≥ 95	优	0.0095

排水状况 (%)	≥ 95	优	0.0076
大气状况 (污染指数)	约 80	一般	0
水环境	III 类水域	一般	0
声状况 (db)	约 45	优	0.0021
地形状况	规则	优	0.0024
地质状况 (吨/平米)	约 60	优	0.0024
产业集聚规模	高新技术产业联系紧密区	优	0.0088
距物流中心 (米)	约 3000	优	0.003
用地规划	前景好	优	0.0037
道路规划	前景好	优	0.0035
合 计			0.0538

②年期修正系数的求算

公式： $K = [1 - 1 / (1 + R)^M] / [1 - 1 / (1 + R)^N]$

式中：K—年期修正系数

R—土地还原利率（以银行一年期存款利率加风险值确定还原利率为 6%）

N—土地使用年限

M—待估宗地可使用年限

1 号宗地为出让工业用地，待估土地使用年限为 50 年，可使用年限为 32.8 年，则年期修正系数 K=0.9010。

③期日修正系数的确定

宜昌市基准地价所对应的基准日为 2014 年 3 月 17 日，而本次评估基准日为 2015 年 1 月 31 日，与基准地价公布之日接近，宜昌市猇亭区近几年地价上涨幅度不大，故期日修正系数 0。

④工业用地宗地面积修正

工业用地宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	面积适中，对土地利用极	面积对土地利用较为有利	面积对土地利用无	面积较小，对土地利用	面积过小，对土地利用产生严

	为有利		不良影响	有一定影响	重影响
修正系数	1.065	1.0325	1	0.9625	0.925

待估宗地面积适中，对土地利用极为有利，故待估宗地面积修正系数为 1.065。

⑤工业用地宗地形状修正

工业用地宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	形状规则，对土地利用合理	土地利用较为合理	土地利用无不良影响	形状不规则、对土地利用不合理	形状不规则、对土地利用产生严重影响
修正系数	1.065	1.0325	1	0.9625	0.925

待估宗地形状规则，对土地利用合理，故待估宗地形状修正系数为 1.065。

⑥土地开发程度幅度修正

根据《宜昌市城区土地级别调整暨基准地价更新》，工业用地设定开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。待估宗地土地开发程度均为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整。故土地开发程度不作修正。

⑦基准地价系数修正法估价结果

地价=基准地价×（1+区域因素与个别因素修正系数）×年期修正系数×（1+评估基准日修正系数）×面积修正系数×形状修正系数×开发程度修正系数

$$=298 \times (1+5.38\%) \times 0.9010 \times (1+0) \times 1.065 \times 1.065 \times 1$$

$$=320.92 \text{ 元/平方米}$$

（2）成本逼近法

待估宗地位于猓亭长江居委会，调查待估宗地所在区域周边的土地利用状况，现状多为耕地，此次采用成本逼近法评估待估宗地地价时，考虑被征用土地的类别，根据土地管理法的有关规定，并结合湖北省及宜昌市颁布的有关文件，利用成本逼近法公式测算各项费用，测算过程如下：

1、土地取得费及税费

（1）土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。调查待估

宗地周边临近村的土地利用情况，现状多为耕地，视待估宗地在征用前为耕地。调查估价对象所处区域的土地取得费用。目前获得类似估价对象土地，需支付的费用主要有：

A、土地补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行），“征收耕地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。”根据《宜昌市人民政府关于公布宜昌市征地统一年产值标准的通知》（宜府发[2014]23号），待估宗地位于补偿区域二级地段内，该地区耕地年产值标准为2450元/亩（即3.67元/平方米），土地补偿费倍数为土地被征收年产值标准的9倍，则

$$\text{土地补偿费}=3.67 \times 9=33.03 \text{（元/平方米）}$$

B、安置补助费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行），“征收耕地的安置补助费，按照需要安置的农业人口数计算。需要安置的农业人口数，按照被征收的耕地数量除以征地前被征收单位平均每人占有耕地的数量计算。根据《宜昌市人民政府关于公布宜昌市征地统一年产值标准的通知》（宜府发[2014]23号），待估宗地位于补偿区域二级地段内，该地区耕地年产值标准为2450元/亩（即3.67元/平方米），土地补偿费倍数为11倍，则

$$\text{安置补助费}=3.67 \times 11=40.37 \text{（元/平方米）}$$

C、地上附着物及青苗补偿费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起施行），“征用土地的补偿费包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费”。根据《宜昌市人民政府关于公布宜昌市征地统一年产值标准的通知》（宜府发[2014]23号），待估宗地位于补偿区域二级地段内，该地区耕地年产值标准为2450元/亩（即3.67元/平方米），青苗补偿费按单季产值补偿，按一年一季计算，则

$$\text{地上附着物及青苗补偿费}=3.67 \times 1=3.67 \text{（元/平方米）}$$

上述（A+B+C）合计，土地取得费为77.07元/平方米。

（2）税费

D、征地管理费

根据湖北省物价局、湖北省财政厅《省物价局省财政厅关于公布湖北省行政事业性收费标准的通知》（鄂价费[2006]167号），“一次性征用耕地100-500亩，按基数计收2.1%的征地管理费，一次性征用耕地500-1000亩，按基数计收1.6%的征地

管理费，一次性征用耕地 1000 亩以上，按基数计收 1.1%的征地管理费”，结合待估宗地具体情况，确定待估宗地的征地管理费按征地费总额的 2.1%征收，则

$$\text{征地管理费} = \text{土地取得费} \times \text{管理费率}$$

$$= 77.07 \times 2.1\%$$

$$= 1.62 \text{ (元/平方米)}$$

E、耕地占用税

根据《湖北省耕地占用税适用税额标准》（鄂财税发〔2008〕8号），猇亭区内的耕地，按每平方米 40 元计征。本次评估的宗地耕地占用税按每平方米 40 元计征。

F、耕地开垦费

根据《湖北省耕地开发专项资金征收和使用管理办法》（鄂政发〔1999〕52号），“使用基本农田保护区内耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的 2 倍；使用其他耕地的，耕地开垦费为土地补偿费总额的 1 倍。”本次评估对待估宗地耕地开垦费取土地补偿费的 1 倍，则耕地开垦费为 33.03 元。

G、不可预见费

根据《省物价局省财政厅关于土地统征包干收取不可预见费的通知》（鄂价房地字〔1996〕403号），“在征地过程中，由土地管理部门采取统征包干办法征地的，土地所发生的全部费用经确定认可后，可按征地费用总额的 2-4%收取不可预见费。征地费用一般由以下几种费用组成：土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、耕地开垦费。”结合估价对象具体情况，取征收标准为 3%，则：

不可预见费

$$= (\text{土地补偿费} + \text{安置补助费} + \text{青苗补偿费} + \text{耕地开垦费}) \times \text{不可预见费率}$$

$$= (33.03 + 40.37 + 3.67 + 33.03) \times 3\%$$

$$= 3.30 \text{ (元/平方米)}$$

H、水利建设基金

根据《湖北省水利建设基金征收使用管理办法》，“非农业建设征用土地，向用地单位每亩征收一定数额的水利建设基金。具体标准为：武汉市城区耕地每亩 2000 元，非耕地每亩 1500 元。市州（含省直管市城区），耕地每亩 1500 元，非耕地每亩 1000 元；县（市）城区耕地每亩 1000 元，非耕地 500 元；乡耕地每亩 500 元，非耕地 300 元。”则待估宗地的水利建设基金为 1500 元/亩，约 2.25 元/平方米。

上述项目（A+B+C+D+E+F+G+H）合计，待估宗地土地取得费及税费为 157.27 元/平方米。

2、土地开发费

根据对宜昌市猇亭区土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，基础设施程度达到红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）、红线内“场地部分平整”的费用为120元/平方米。结合待估宗地具体情况，待估宗地基础设施条件达到红线外“五通”（即通路、通电、通水、排水、通讯）、红线内“场地部分平整”的开发费为120元/平方米。

3、投资利息

根据待估宗地的规模及项目占地特点，调查确定宜昌市土地开发周期为1年，投资利息按估价基准日一年期贷款利率5.60%计，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，则

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{开发费} \times 1/2) \times 5.60\% \\ &= (157.27 + 120 \times 1/2) \times 5.60\% \\ &= 12.17 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

4、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，结合宜昌市土地开发的一般合理的利润率，取项目投资利润率15%，则

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (157.27 + 120) \times 15\% \\ &= 41.59 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

5、土地成本费用=土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润

$$\begin{aligned} &= 157.27 + 120 + 12.17 + 41.59 \\ &= 331.03 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

6、土地增值收益

根据待估宗地基础设施配套程度及土地的实际增值情况，结合待估宗地的实际情况，确定宗地土地增值收益率为20%，则

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= \text{土地成本费用} \times 20\% \\ &= 331.03 \times 20\% = 66.21 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

7、区域因素修正

根据成本逼近法的计算公式，待估宗地应进行区域因素修正，本次评估区域因素修正系数参照前文基准地价系数修正法中的区域因素修正系数，则估价对象区域

因素修正系数 0.0538。

8、个别因素修正

工业用地个别因素主要包括开发程度修正、面积修正、形状修正和容积率修正，由于待估宗地的开发程度已在土地开发费中体现，故成本逼近法不进行开发程度修正，本次评估面积修正和形状修正均采用基准地价系数修正法中的修正系数，工业用地容积率不进行修正，故估价对象面积修正和形状修正分别为 1.0650、1.0650。

9、待估宗地年期土地价格的确定

依据成本逼近法测算地价公式：

土地价格 = (土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × (1 + 区位修正系数) × 个别因素修正系数 × 年期修正系数

年期修正系数 = $1 - 1 / (1 + r)^n$

其中：r-土地还原利率（土地还原率按中国人民银行公布的最新存款利率，再加上一定的风险因素调整值，委估宗地为工业用地，取 6% 计）

n-使用年期

则待估宗地剩余使用年限 32.80 年的土地使用权价格为

$$V = (331.03 + 66.21) \times (1 + 0.0538) \times 1.065 \times 1.065 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{32.80}]$$

$$\approx 404.58 \text{ (元/平方米)}$$

（三）地价的确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，对待估宗地运用基准地价系数修正法和成本逼近法进行了评估，运用基准地价系数修正法的评估地价为 320.92 元/平方米，运用成本逼近法测算地价为 404.58 元 / 平方米，两种方法评估结果相差不大。经估价人员在附近区域进行市场调查并征求有关专家意见，地价的确定采用两种评估方法的算术平均值，即：

$$\text{单价} = (320.92 + 404.58) \div 2 = 362.75 \text{ 元/平方米}$$

土地总价 = 土地单价 × 土地面积

$$= 362.75 \times 2,563.22 = 929,808.06 \text{ (元)}$$

经过评估，委估的无形资产-土地使用权评估值合计 1,465,945.31 元，评估增值 857,202.40 元。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

截止评估基准日，湖北兴发化工集团股份有限公司委托评估的宜昌兴和化工有限责任公司部分资产评估价值为 5,753.74 万元（大写人民币伍仟柒佰伍拾叁万柒仟肆佰元整）。详细情况见下表。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2015 年 1 月 31 日

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/A100%
房屋建筑物	1	3,969.79	5,560.39	1,590.60	40.07%
电子设备	2	46.32	46.76	0.44	0.95%
无形资产	3	60.87	146.59	85.72	140.82%
资产总计	4	4,076.98	5,753.74	1,676.76	41.13%

(二) 评估结果与账面价值比较变动情况及原因

本次资产评估价值比账面价值增加 1,676.76 万元，增值率为 41.13%。其中：房屋建筑物评估增值 1,590.60 万元，电子设备评估增值 0.44 万元，无形资产评估增值 85.72 万元。房屋建筑物评估增值的主要原因是房屋的账面价值为房屋建造或购买成本，本次评估价值按照市场销售价格确定，近几年来，房屋市场价格上涨幅度较大，导致房屋评估增值。无形资产增值的原因是购置成本较低，土地价格上涨所致。

以上评估增值增减值变化因素在各项资产评估中已具体反映，综合来看，资产评估增值变化的因素是客观存在的，价值调整是合理的。

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一五年三月一日