

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

杭州高新橡塑材料股份有限公司

拟转让的房地产价值评估项目

资产评估报告

坤元评报〔2018〕565号

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十月三十日

# 目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要 .....	2
资产评估报告·正文 .....	4
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人 .....	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 .....	6
六、 评估依据 .....	6
七、 评估方法 .....	7
八、 评估程序实施过程和情况 .....	10
九、 评估假设 .....	11
十、 评估结论 .....	11
十一、 特别事项说明 .....	11
十二、 评估报告使用限制说明 .....	13
十三、 资产评估报告日 .....	14
资产评估报告·附件 .....	15
一、 委托评估资产汇总表 .....	15
二、 委托人和产权持有人营业执照 .....	16
三、 评估对象涉及的主要权属证明资料 .....	17
四、 委托人和产权持有人的承诺函 .....	24
五、 签名资产评估师的承诺函 .....	25
六、 资产评估机构营业执照 .....	26
七、 资产评估机构备案公告和资格证书 .....	27
八、 签名资产评估师职业资格证书登记卡 .....	29
评估结果明细表.....	31

## 资产评估师声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、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。

四、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采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、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。

六、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。

七、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关注资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 杭州高新橡塑材料股份有限公司

## 拟转让的房地产价值评估项目

### 资产评估报告

坤元评报〔2018〕565号

#### 摘 要

以下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理解评估结论,应当认真阅读资产评估报告正文。

#### 一、委托人和产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人与产权持有人为杭州高新橡塑材料股份有限公司(以下简称杭州高新公司)。

根据《资产评估委托合同》,本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

#### 二、评估目的

杭州高新公司拟转让房地产,为此需要对拟转让的房地产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杭州高新公司拟转让房地产价值的参考依据。

#### 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为杭州高新公司拟转让的房地产。按照杭州高新公司提供的截至2018年9月30日委托评估资产汇总表反映,委托评估的资产账面价值26,171,641.99元,其中建筑物类固定资产14,428,926.74元、无形资产-土地使用权11,742,715.25元。

#### 四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

## 五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 9 月 30 日。

## 六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对列入评估范围的建筑物类固定资产采用成本法评估，对无形资产—土地使用权采用市场法评估。

## 七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 58,120,100.00 元（大写为人民币伍仟捌佰壹拾贰万零壹佰元整），与账面价值 26,171,641.99 相比，评估增值 31,948,458.01 元，增值率为 122.07%。

## 八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对杭州高新公司拟转让房地产之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日止。

资产评估报告的特别事项说明和使用限制说明请参阅资产评估报告正文。

# 杭州高新橡塑材料股份有限公司

## 拟转让的房地产价值评估项目

### 资产评估报告

坤元评报〔2018〕565号

杭州高新橡塑材料股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用适当的方法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让的房地产在2018年9月30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、产权持有人及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人与产权持有人均为杭州高新橡塑材料股份有限公司。

##### （一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州高新橡塑材料股份有限公司（以下简称杭州高新公司）
2. 住所：杭州市余杭区径山镇龙皇路10号
3. 法定代表人：高长虹
4. 注册资本：壹亿贰仟陆佰陆拾柒万叁仟人民币元
5. 类型：股份有限公司（中外合资、上市）
6. 统一社会信用代码：913300007682195527
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：高分子橡塑材料的研发、生产（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）及销售，橡塑材料批发及进出口（涉及国家专项规定管理的商品按国家有关规定办理），计算机软硬件、系统集成的技术开发、技术服务，计算机软硬件、金属材料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）的销售。

##### （二）企业历史沿革

杭州高新公司成立于 2004 年 11 月 26 日，原名杭州高新绝缘材料有限公司，初始注册资本 50.00 万美元，成立时股东和出资情况如下：杭州高新塑料厂出资 37.5 万美元，占注册资本的 75%；中国双帆投资控股集团（香港）有限公司出资 12.5 万美元，占注册资本的 25%。杭州高新公司于 2011 年 12 月整体变更为股份有限公司。

历经多次增资及股权变更，截至评估基准日，杭州高新公司的注册资本为 12,667.30 万元，其中无限售条件流通股 4,496.4973 万元，占注册资本的 35.4969%；有限售条件的流通股 8,170.8027 万元，占注册资本的 64.5031%。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

## 二、评估目的

杭州高新公司拟转让房地产，为此需要对拟转让的房地产价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供杭州高新公司拟转让房地产价值的参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为杭州高新公司拟转让的房地产。按照杭州高新公司提供的 2018 年 9 月 30 日委托评估资产汇总表反映，委托评估的资产账面价值 26,171,641.99 元，具体资产情况如下：

### 1. 建筑物类固定资产

建筑物类固定资产共计 18 项，合计账面原值 23,199,652.23 元、账面净值 14,428,926.74 元，减值准备 0.00 元。包括潘板桥村 1 幢-5 幢和橡胶厂房等 6 项房屋建筑物（合计建筑面积 16,482.18 平方米）及钢结构棚、厂区道路等 12 项构筑物。各项房屋建筑物均已取得《房屋所有权证》。建筑物类固定资产均位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村。上述房屋建筑物在评估基准日均已设定抵押权，为产权持有人向银行贷款提供担保。

### 2. 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面价值 11,742,715.25 元，系 1 宗出让工业用地，土地面积 33,017.30 平方米，位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，已取得相关《国有土

地使用证》。上述土地使用权在评估基准日已设定抵押权，为产权持有人向银行贷款提供担保。

委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

1. 价值类型及其选取：评估价值类型包括市场价值和市场价格以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

2. 市场价值的定义：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

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为2018年9月30日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

##### （一）法律法规依据

1. 2016年7月2日第46号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

##### （三）评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》（财政部财资〔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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32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〔2017〕34号）；



7. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### **（四）权属依据**

1. 杭州高新公司提供的营业执照、公司章程；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 国有建设用地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、发票等权属证明；
3. 其他产权证明文件。

#### **（五）取价依据**

1. 产权持有人提供的评估申报表；
2. 2010年《浙江省工程建设其他费用定额》；
3. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格〔2015〕299号）；
4. 《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建〔2016〕504号）；
5. 有关工程的原始资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
6. 杭州市余杭区的房地产市场价格调查资料；
7. 《资产评估常用数据与参数手册》、《基本建设财务规则》、《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
8. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
9. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
10. 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；
11. 其他资料。

## **七、评估方法**

### **（一）评估方法的选择**

根据现行资产评估准则及有关规定，资产评估的基本方法有成本法、市场法和

收益法。

本次评估根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，采用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值再累加求和，其中对建筑物类固定资产采用成本法进行评估，对无形资产—土地使用权采用市场法进行评估。

## （二）评估方法简介

### 1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的房屋建筑物均系工业用房，由于类似交易市场较少，交易案例较难获取，故本次评估采用成本法进行评估，该类建筑物的评估值中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。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

另外，在明细表中单列的属于整体建筑物的部分，在整体建筑物评估时一并考虑；已拆除的建筑物评估为零。

#### （1）重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

#### （2）成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1) = 尚可使用年限/经济耐用年限 × 100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

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

其中 A1、A2 分别为加权系数。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，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查时的经验判断综合评定。

## 2. 无形资产—土地使用权

### (1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于 2018 年 9 月 30 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

### (2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的土地使用权评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据杭州市余杭区地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故选用市场法评估；

### (3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

## 八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于 2018 年 10 月 15 日开始，资产评估报告日为 2018 年 10 月 30 日。整个评估工作分五个阶段进行：

### （一）接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估对象和范围、评估基准日；

2. 接受委托人委托，签订资产评估委托合同；

3. 编制资产评估计划；

4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

### （二）资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向产权持有人提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关测算资料；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，收集整理资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 收集整理委估资产的产权证、合同等产权证明资料，核实资产权属情况；

6. 收集整理杭州市余杭区房地产市场的相关资料；

7. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

### （三）评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；

2. 收集市场信息；

3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （四）结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；

2. 编制初步资产评估报告；

3. 对初步资产评估报告进行内部审核；

4. 征求有关各方意见。

## （五）出具报告阶段

征求意见后，正式出具资产评估报告。

## 九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

3. 公开市场假设：假设评估对象拟进入的市场为一个充分发达与完善的市场，即公开市场，评估对象在公开市场上实现的交换价值隐含着市场对该评估对象在当时条件下有效使用的社会认同。

4. 持续使用假设：假设委估资产按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

5. 产权持有人的管理人员守法尽职，所提供的资料真实、完整、合法，历史财务资料所采用的会计政策在重要方面基本一致。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，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

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 58,120,100.00 元（大写为人民币伍仟捌佰壹拾贰万零壹佰元整），与账面价值 26,171,641.99 相比，评估增值 31,948,458.01 元，增值率为 122.07%。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

## 十一、特别事项说明

1. 在对委估房地产价值评估中，评估人员对杭州高新公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，未发现评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是杭州高新公司的责任，评估人员的责任是对杭州高新公司提供的资料作必要的查验，评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若杭州高新公司不拥有前述资产的所有权，或对前述资产的所有权存在部分限制，则前述资产的评估

结果会受到影响。

2. 截至评估基准日，杭州高新公司存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响，但评估时难以考虑：

杭州高新公司以拥有的潘板桥村 1 幢-5 幢、橡胶厂房等 6 项房屋建筑物（建筑面积合计 16,482.18 平方米）及 1 项土地使用权（土地面积 33,017.30 平方米）为抵押物，在人民币 4,445.00 万元的最高余额内，为公司向银行借款等提供担保，担保期限为 2015 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日。

杭州高新公司承诺，除上述事项外，截至评估基准日，委估资产不存在其他资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 本次系按委估资产的现状进行评估，未考虑委估资产未来可能由于“退二进三”等原因涉及的拆迁、用途变更等因素的影响。

4. 本次评估未考虑土地使用权剩余使用年限短于建筑物类固定资产剩余经济耐用年限对评估结果的影响。

5. 本次评估时，委估资产的评估价值均不包含增值税。本次评估未考虑委估资产交易过程中可能涉及的相关税费对评估结果的影响。

6. 本次评估中，评估人员未对各种建、构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，评估人员在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，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。

7. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的委估资产的现时市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

8. 本次委估资产评估时，评估人员依据现时的实际情况作了评估人员认为必要、合理的假设，在资产评估报告中列示。这些假设是评估人员进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

9. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和产权持有人提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、权证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

10. 本次评估对产权持有人可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时产权持有人未作特别说明而评估人员根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相关责任。

**资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。**

## **十二、资产评估报告使用限制说明**

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告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，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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资产评估报告的使用人。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，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. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起至 2019 年 9 月 29 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 10 月 30 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师： 应丽云  
徐佳佳



## 委估资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

评估结果使用有效期至：2019年9月29日

表1

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	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	建筑物类固定资产	14,428,926.74	31,078,930.00	16,650,003.26	115.39
2	无形资产-土地使用权	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28
3	<b>资产总计</b>	26,171,641.99	58,120,100.00	31,948,458.01	122.07

评估机构：坤元资产评估有限公司

## 固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年9月30日

表4-6

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

编 号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	建筑物类固定资产合计	23,199,652.23	14,428,926.74	39,207,120.00	31,078,930.00	16,007,467.77	16,650,003.26	69.00	115.39
4-6-1	固定资产——房屋建筑物	20,473,544.39	12,907,958.94	35,126,700.00	27,839,930.00	14,653,155.61	14,931,971.06	71.57	115.68
4-6-2	固定资产——构筑物及其他辅助设施	2,726,107.84	1,520,967.80	4,080,420.00	3,239,000.00	1,354,312.16	1,718,032.20	49.68	112.96
4-6-3	固定资产——管道及沟槽								
	设备类固定资产合计								
4-6-4	固定资产——机器设备								
4-6-5	固定资产——车辆								
4-6-6	固定资产——电子设备								
4-6-7	固定资产——土地								
<b>4-6</b>	<b>固定资产合计</b>	23,199,652.23	14,428,926.74	39,207,120.00	31,078,930.00	16,007,467.77	16,650,003.26	69.00	115.39
<b>4-6</b>	<b>减：固定资产减值准备</b>	-----	0.00	-----		-----		-----	
<b>4-6</b>	<b>固定资产净额</b>	-----	14,428,926.74	-----	31,078,930.00	-----	16,650,003.26	-----	115.39

评估人员：应彬

## 固定资产--房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

表4-6-1

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	余房权证径更字第12115721号	潘板桥村1幢	钢混	2006年	4,420.03	18,866,819.00	11,771,888.81	8,574,860.00	80	6,859,890.00	14,351,621.19	121.91	已抵押
2	余房权证径更字第12115720号	潘板桥村2幢	钢混	2006年	5,872.36			16,836,060.00	80	13,468,850.00			已抵押
3	余房权证径更字第12115717号	潘板桥村3幢	钢混、钢结构	2006年	2,171.58			3,567,910.00	75	2,675,930.00			已抵押
4	余房权证径更字第12115719号	潘板桥村4幢	钢混、钢结构	2006年	2,171.58			3,567,910.00	75	2,675,930.00			已抵押
5	余房权证径更字第12115718号	潘板桥村5幢	钢混	2006年	366.19			560,640.00	79	442,910.00			已抵押
6	余房权证径字第12121598号	橡胶厂房	钢结构	2011年	1,480.44	1,606,725.39	1,136,070.13	2,019,320.00	85	1,716,420.00	580,349.87	51.08	已抵押
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
固定资产——房屋建筑物合计					16,482.18	20,473,544.39	12,907,958.94	35,126,700.00		27,839,930.00	14,931,971.06	115.68	
减：减值准备							0.00			0.00			
固定资产——房屋建筑物净额					16,482.18	-----	12,907,958.94	-----		27,839,930.00	14,931,971.06	115.68	

产权持有人填表人员：蒋鹏

评估人员：应彬

填表时间：2018年10月16日

## 固 定 资 产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

表4-6-2

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(M)	宽度(M)	面积体积(M <sup>2</sup> /M <sup>3</sup> )	账面价值		评估价值			评估增(减)值		备注
							原值	净值	原值	成新率%	净值	增减值	增值率%	
1	水井	砼	2008年4月	深9M直径2M			28,003.00	14,368.47	32,860.00	70	23,000.00	8,631.53	60.07	
2	配电房	钢混	2015年12月			307.00	114,540.00	83,305.22	0.00		0.00	(83,305.22)	(100.00)	已拆除
3	钢结构棚	钢结构	2012年1月			4,199.93	565,136.04	216,151.42	2,234,360.00	76	1,698,110.00	1,481,958.58	685.61	
4	厂区道路	沥青	2006年			1,937.58	298,849.00	140,327.51	412,700.00	78	321,910.00	181,582.49	129.40	
5	雨水收集工程	管道	2013年2月				152,000.00	73,779.87	190,000.00	81	153,900.00	80,120.13	108.59	
6	高压线路上改下工程		2013年7月				151,668.77	79,622.56	189,590.00	81	153,570.00	73,947.44	92.87	
7	小桥建设工程	钢混	2013年10月			24.00	256,675.30	140,844.63	312,170.00	82	255,980.00	115,135.37	81.75	
8	自建-延塘停车场	砼	2014年7月			605.00	150,557.00	93,341.83	165,170.00	83	137,090.00	43,748.17	46.87	
9	车间工程改造(零星工程)		2014年11月				747,194.00	486,903.86	0.00		0.00	(486,903.86)	(100.00)	在相关房屋建筑物中考虑
10	岗亭	铝合金	2015年3月			4.00	46,000.00	31,432.18	57,500.00	76	43,700.00	12,267.82	39.03	3个
11	停车蓬	钢结构、膜	2015年11月			815.00	215,484.73	160,890.25	286,070.00	88	251,740.00	90,849.75	56.47	
12	绿化		2006年			74.80	0.00	0.00	200,000.00	100	200,000.00	200,000.00		
13														
14														
15														
16														
固定资产—构筑物及其他辅助设施合计							2,726,107.84	1,520,967.80	4,080,420.00		3,239,000.00	1,718,032.20	112.96	
减：减值准备								0.00			0.00			
固定资产—构筑物及其他辅助设施净额							-----	1,520,967.80	-----		3,239,000.00	1,718,032.20	112.96	

产权持有人填表人员：蒋鹏

评估人员：应彬

填表时间：2018年10月16日

## 无形资产及其他资产评估汇总表

评估基准日：2018年9月30日

表4-12

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产——土地使用权	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28
4-12-2	无形资产——矿业权				
4-12-3	无形资产——其他无形资产				
	无形资产合计	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28

评估人员：应彬

## 无形资产--土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

表4-12-1

产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	用途	使用权类型	终止日期	开发程度	面积(M <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	杭余出国用(2012)第112-222	余杭区径山镇潘板桥村	工业	出让	2053年11月18日	五通一平	33,017.30	14,890,286.00	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28	已抵押
2													
3													
4													
5													
6													
7													
8													
9													
10													
11													
12													
13													
14													
15													
16													
无形资产——土地使用权余额合计							33,017.30	14,890,286.00	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28	
减：无形资产减值准备									0.00	0.00			
无形资产——土地使用权净额合计							33,017.30	-----	11,742,715.25	27,041,170.00	15,298,454.75	130.28	

产权持有人填表人员：蒋鹏

评估人员：应彬

填表时间：2018年10月16日

**杭州高新橡塑材料股份有限公司**

**拟转让的房地产价值评估项目**

**资产评估说明**

坤元评报〔2018〕565号

**坤元资产评估有限公司**

二〇一八年十月三十日

# 目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分 资产评估说明正文 .....	6



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

二〇一八年十月三十日

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托人与产权持有人概况

本次资产评估的委托人与产权持有人均为杭州高新橡塑材料股份有限公司。

#### (一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：杭州高新橡塑材料股份有限公司(以下简称杭州高新公司)
2. 住所：杭州市余杭区径山镇龙皇路 10 号
3. 法定代表人：高长虹
4. 注册资本：壹亿贰仟陆佰陆拾柒万叁仟人民币元
5. 类型：股份有限公司(中外合资、上市)
6. 统一社会信用代码：913300007682195527
7. 登记机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：高分子橡塑材料的研发、生产（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）及销售，橡塑材料批发及进出口（涉及国家专项规定管理的商品按国家有关规定办理），计算机软硬件、系统集成的技术开发、技术服务，计算机软硬件、金属材料、化工原料及产品（不含危险品及易制毒化学品）的销售。

#### (二) 企业历史沿革

杭州高新公司成立于 2004 年 11 月 26 日，原名杭州高新绝缘材料有限公司，初始注册资本 50.00 万美元，成立时股东和出资情况如下：杭州高新塑料厂出资 37.5 万美元，占注册资本的 75%；中国双帆投资控股集团（香港）有限公司出资 12.5 万美元，占注册资本的 25%。杭州高新公司于 2011 年 12 月整体变更为股份有限公司。

历经多次增资及股权变更，截至评估基准日，杭州高新公司的注册资本为 12,667.30 万元，其中无限售条件流通股 4,496.4973 万元，占注册资本的 35.4969%；有限售条件的流通股 8,170.8027 万元，占注册资本的 64.5031%。

## 二、关于经济行为的说明

杭州高新公司拟转让房地产，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的拟转让的房地产价值进行评估，为该经济行为提供杭州高新公司拟转让的房地产价值的参考依据。

## 三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象和评估范围为杭州高新公司拟转让的房地产。按照杭州高新公司提供的截至 2018 年 9 月 30 日委托评估资产汇总表反映，委托评估的资产账面价值 26,171,641.99 元，其中建筑物类固定资产 14,428,926.74 元、无形资产-土地使用权 11,742,715.25 元。

## 四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和资产评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 9 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

截至评估基准日，产权持有人存在以下资产抵押事项，可能对相关资产产生影响：

杭州高新公司以拥有的潘板桥村 1 幢-5 幢、橡胶厂房等 6 项房屋建筑物（建筑面积合计 16,482.18 平方米）及 1 项土地使用权（土地面积 33,017.30 平方米）为抵押物，在人民币 4,445.00 万元的最高余额内，为公司向银行借款等提供担保，担保期限为 2015 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日。

杭州高新公司承诺，除上述事项外，截至评估基准日，委估资产不存在其他资产抵押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

## 六、资产清查情况的说明

为配合坤元资产评估有限公司对委估资产进行的资产评估工作，摸清截至评估基准日的资产状况，杭州高新公司在 10 月中旬对委托评估的资产进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产包括建筑物类固定资产及无形资产-土地使用权，其中

建筑物类固定资产账面价值 14,428,926.74 元,包括 6 项房屋建筑物及 12 项构筑物,其中房屋建筑面积合计 16,482.18 平方米;无形资产-土地使用权 1 项,账面价值 11,742,715.25 元,土地面积 33,017.30 平方米,系出让工业用地。上述资产均位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行,2018 年 10 月 13 日由公司相关人员进行清查工作。核对了委估房地产的相关权属证明;对房屋建筑物的内外装修、使用维修情况进行了较详细的勘察;对房屋建筑物及土地周边环境进行了解考察。在清查核实相符的基础上,填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中,按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况等相关评估资料。

## **七、资料清单**

委托人与产权持有人声明已提供了资产评估所必须的以下资料,并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表;
2. 资产权属证明文件、产权证明文件;
3. 重大合同、协议等;
4. 其他资料。

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

委托人与产权持有人：杭州高新橡塑材料股份有限公司

法定代表人：

2018年10月30日

## 第三部分 资产评估说明正文

### 一、评估对象和评估范围说明

#### (一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象和范围为杭州高新橡塑材料股份有限公司(以下简称杭州高新公司)拟转让的房地产。

2. 按照杭州高新公司提供的截至2018年9月30日委托评估资产汇总表反映,委托评估的资产账面价值26,171,641.99元,其中建筑物类固定资产14,428,926.74元、无形资产-土地使用权11,742,715.25元。房屋建筑物已分别取得余房权证径更字第12115717号、余房权证径更字第12115718号等共计6本《房屋所有权证》。上述房屋建筑物占用1项土地使用权,已取得杭余出国用(2012)第112-222号《国有土地使用证》,土地面积为33,017.30平方米,系出让的工业用地。

3. 根据杭州高新公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料,未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

委托评估的房地产均位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村,包括6项房屋建筑物,建筑面积合计16,482.18平方米,以及12项构筑物;无形资产-土地使用权1项,土地面积33,017.30平方米。截至现场工作日,委估房地产均处于闲置状态。

### 二、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

为本次经济行为,杭州高新公司按有关规定对资产进行了清查,按照评估要求具体填写了委托评估资产清册,收集了有关的资料。在此基础上,本评估公司的评估人员根据资产类型和分布情况于2018年10月15日进行现场核实,具体过程如下:

1. 评估机构根据资产评估工作的需要,向产权持有人提供资产评估申报表表样,并协助其进行资产清查工作;
2. 了解产权持有人基本情况及委估资产状况,并收集相关资料;

3. 审查核对产权持有人提供的资产评估申报表和有关资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

## (二) 资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产的实际状况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产的账面价值情况。

2. 根据杭州高新公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况，但评估人员的清查核实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

## 三、评估技术说明

### 1. 建筑物类固定资产

#### (1) 概况

##### 1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 18 项，合计账面原值 23,199,652.23 元、账面净值 14,428,926.74 元，减值准备 0.00 元。

根据产权持有人提供的《固定资产—房屋建筑物评估明细表》、《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	6	16,482.18	20,473,544.39	12,907,958.94
2	构筑物及辅助设施	12		2,726,107.84	1,520,967.80
3	减值准备			0.00	0.00

产权持有人对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-20	5	4.75-9.50

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核对了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由工程款、安装费用及各项费用构成。

## 2) 分布情况

上述委估建筑物类固定资产位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村杭州高新公司老厂区内，包括房屋建筑物 6 项，合计建筑面积 16,482.18 平方米，主要为潘板桥村 1 幢-5 幢、橡胶厂房等，建于 2006 年和 2011 年，主要结构为钢混；构筑物及其他辅助设施 12 项，包括钢结构棚、厂区道路等，建于 2006 年-2015 年。上述建筑物类固定资产对应土地使用权 1 项，已取得杭余出国用（2012）第 112-222 号《国有土地使用证》。

## 3) 权属情况

评估人员通过对上述建筑物的房屋所有权证、原始建设记录及其他资料进行查验，未发现委估建筑物类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

另据了解，潘板桥村 1 幢-5 幢、橡胶厂房等 6 项建筑物，合计建筑面积 16,482.18 平方米，在评估基准日均已设定抵押权，为产权持有人向银行贷款提供担保。

## 4) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核对了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现如下情况：

A. 车间工程改造（零星工程）系整体建筑物的一部分或改造、修理项目发生的支出；

B. 配电房实际已拆除，合计账面原值 114,540.00 元，账面净值 83,305.22 元，尚未进行账务处理。

## (2) 具体评估方法

建筑物类固定资产均系工业厂房及附属建筑，由于工业厂房类似交易和租赁市



场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用成本法进行评估，其评估值中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。计算公式为：

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

另外，在明细表中单列的属于整体建筑物的部分，在整体建筑物评估时一并考虑；已拆除的建筑物评估为零。

#### 1) 重置价值的评估

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合待估建筑物具体情况的不同略有取舍。

##### A. 建安工程费用

由于产权持有人不能完整提供工程预算书等房屋原始建设资料，本次评估采用类比法确定建筑工程造价。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

安装工程费用包括水、电、消防等工程，按建筑工程费用和安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估，即：

$$\text{安装工程费用} = \text{建筑工程费用} \times \text{安装工程费用占建筑工程费用的比例}$$

本次评估按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估。

##### B. 前期及其它费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按建安工程费用的8.16%计取。具体构成如下：

费用名称	费用标准
建设单位管理费	1.20%
可行性研究费	0.90%
勘察设计费	3.46%
监理费	2.60%

费用名称	费用标准
合 计	8.16%

### C. 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
市政基础设施配套费	98.00 元/平方米

本次评估对构筑物不考虑建筑规费。

### D. 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

### E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定。

## 2) 成新率

A. 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

### a. 年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定，本次评估未考虑剩余土地使用年限对经济耐用年限的影响：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	70 年	50 年
砖混结构	50 年	40 年
钢结构	60 年	50 年
构筑物	15~30 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，按具体情况确定其造价比例，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，最后以各部

分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

### c. 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综合成新率。

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

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

B. 其他建筑物的成新率以年限法为基础，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查时的经验判断综合评定。

### (3) 评估举例

现以“潘板桥村 1 幢”（列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 1 项）为例对建筑物的评估过程作具体说明。

#### 1) 概况

“潘板桥村 1 幢”位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，建筑面积 4,420.03 平方米，地上 3 层，钢混结构，建于 2006 年。该房屋建筑物系涂料内外墙，地面贴砖，铝合金门窗，水、电、卫齐全，装修程度中等。房屋建筑物施工质量、日常维护情况较好。其与潘板桥村 2 幢、潘板桥村 3 幢、潘板桥村 4 幢、潘板桥村 5 幢合计账面原值 18,866,819.00 元，账面净值 11,771,888.81 元。

#### 2) 重置价值的确定

##### A. 建安工程

由于产权持有人不能提供该建筑物完整的工程预结算等资料，因此采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。安装工程费用按同类建筑安装工程费用占建筑工程费用的比例计算评估。选用的类比建筑物情况：框架结构，地上 2 层，建筑面积 27,591.18 平方米，涂料外墙，水泥石灰内墙，水泥砂浆地面，铝合金门窗，建安造价约为 1,120.00 元/平方米。类比修正因素详见下表：

序号	修正因素	类比案例-某产业园厂房	委估对象-潘板桥村1幢	修正系数
1	单价（元/平方米）	1,120.00	-	-
2	面积（平方米）	27,591.18	4,420.03	0.99
3	基础	商品混凝土承台地梁基础	商品混凝土承台地梁基础	1.00
4	层数	2	3	1.01
5	工程复杂程度	一般	一般	1.00
6	外部装修	涂料外墙	涂料外墙	1.00
7	内部装修	水泥石灰内墙，水泥砂浆地面	涂料内墙，地面贴砖	1.10
8	设备	铝合金门窗，水、电	铝合金门窗，水、电、卫	1.02
9	地区、期日	按基准日人、材、机价格水平修正		1.26
10	修正单价（平方米）	1,583.00		

经测算，现行建安工程单价取为 1,583.00 元/平方米（已取整）。

#### B. 前期及其它费用

结合基本建设的有关规定和产权持有人的实际发生情况，按建安工程费用的 8.16% 计取。

前期及其它费用 = 建安工程费用 × 费用比例

$$= 1,583.00 \times 8.16\%$$

$$= 129.00 \text{ 元/平方米（已取整）}$$

#### C. 建筑规费

建筑规费结合基本建设的有关规定，按 98.00 元/平方米计取。

#### D. 应计利息

“潘板桥村 1 幢”建设期取 12 个月，利率取评估基准日同期银行贷款利率（1 年以内银行贷款利率为 4.35%），资金视为在建设期内均匀投入，计息基数为前三项费用之和。则：

应计利息 = (建安工程费用 + 前期及其它费用 + 建筑规费) × 利率 × 建设期 × 1/2

$$= (1,583.00 + 129.00 + 98.00) \times 4.35\% \times 12/12 \times 1/2$$

$$= 39.00 \text{ 元/平方米（已取整）}$$

#### E. 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次评估开发利润率取 5.00%。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (\text{建安工程费用} + \text{前期及其它费用} + \text{建筑规费}) \times \text{开发利润率} \\ &= (1,583.00 + 129.00 + 98.00) \times 5.00\% \\ &= 91.00 \text{ 元/平方米 (已取整)} \end{aligned}$$

则重置单价 = 建安工程费用 + 前期及其它费用 + 建筑规费 + 应计利息 + 开发利润

$$\begin{aligned} &= 1,583.00 + 129.00 + 98.00 + 39.00 + 91.00 \\ &= 1,940.00 \text{ 元/平方米 (已取整)} \end{aligned}$$

重置价值 = 重置单价 × 建筑面积

$$\begin{aligned} &= 1,940.00 \times 4,420.03 \\ &= 8,574,860.00 \text{ 元 (保留至十位)} \end{aligned}$$

### 3) 成新率的确定

A. 年限法：根据“潘板桥村 1 幢”结构、用途等特点，确定该房屋的经济耐用年限为 60.00 年，已使用 12.34 年，尚可使用 47.66 年。

$$\begin{aligned} K1 &= \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\% \\ &= 47.66 / 60.00 \times 100\% \\ &= 79.43\% \end{aligned}$$

B. 完损等级打分法：根据“潘板桥村 1 幢”结构、装饰、设备部分的完损程度及所占的比重综合确定。根据各部分构成情况分析测算，确定其结构、装饰及设备部分各占权重 60%、30%、10%。经现场勘查后各部分得分分别为 85 分、75 分、75 分，详见下表：

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分
结构部分	基础	有承载能力，稍有超过允许范围的不均匀下沉，但已稳定	25	22
	承重结构	较为完好，部分出现轻微裂缝	25	22
	非承重构件(墙体)	部分墙体出现轻微腐蚀、损坏	15	12
	屋面	个别渗漏，防水、隔热、保温层有轻微损坏	20	17
	楼地面	整体面层牢固，部分出现空鼓、起砂、下沉、裂缝	15	12

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分
	小计		100	85
装修部分	门窗	相对较好，部分开关卡顿	25	18
	外墙	整体完整、部分出现脱落	20	18
	内墙	完整牢固，部分轻微空鼓，裂缝、剥落	20	16
	顶棚	整体较好、部分轻微变形	20	13
	地面	部分磨损较为严重	15	10
	小计		100	75
设备部分	给排水	上下水通畅、部分锈蚀、各种器具磨损较快	35	27
	照明	线路、装置较好、绝缘良好，部分损坏	35	26
	暖通	管道、设备相对较好，满足生产条件	30	22
	小计		100	75

$$K2 = (60\% \times 85 + 30\% \times 75 + 10\% \times 75) / 100$$

$$= 81.00\%$$

C. 综合成新率：该工业厂房为一般工业建筑，权数取为完损等级打分法 0.5，年限法 0.5，故：

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

$$= 0.5 \times 79.43\% + 0.5 \times 81.00\%$$

$$= 80.00\% \text{（已取整）}$$

综合成新率取为 80.00%。

#### 4) 评估价值

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

$$= 8,574,860.00 \times 80.00\%$$

$$= 6,859,890.00 \text{ 元（已圆整）}$$

#### (4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	23,199,652.23 元
账面净值	14,428,926.74 元
重置价值	39,207,120.00 元

评估价值	31,078,930.00 元
评估增值	16,650,003.26 元
增值率	115.39%

## 2. 无形资产—土地使用权

### (1) 概况

#### 1) 基本情况

无形资产—土地使用权账面价值 11,742,715.25 元，其中账面余额 11,742,715.25 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权 1 宗，土地面积 33,017.30 平方米，位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村。

#### 2) 核实情况

产权持有人对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量，根据合同约定的使用年限，采用直线法摊销。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核实了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员采取核对原件与复印件一致性的方式对该土地的权属资料进行了查验，委估土地使用权已取得杭余出国用（2012）第 112-222 号《国有土地使用证》，未发现权属瑕疵事项。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

#### 3) 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

土地证号	土地位置	土地使用权取得方式	权利终止日期	面积(平方米)	备注
杭余出国用(2012)第112-222号	杭州市余杭区径山镇潘板桥村	出让	2053年11月18日	33,017.30	已抵押

地面附着物概况表

宗地名称	房屋项数	建筑物面积(平方米)	构筑物项数	土地实际开发程度
杭余出国用(2012)第112-222号用地	6	16,482.18	12	五通一平

## (2) 地价影响因素分析

### 1) 一般因素

#### A. 地理位置

杭州市余杭区，地处杭嘉湖平原南端，西倚天目山，南濒钱塘江，中贯东苕溪和大运河，是杭州通往沪、苏、皖的门户。区域总面积 1,228.00 平方公里。东面与海宁市接壤，东北与桐乡市交界，北面与德清市毗连，西北与安吉县相交，西面与杭州市临安区为邻，西南与杭州富阳区相接。

#### B. 自然条件

杭州市余杭区地处北亚热带南缘季风气候区。冬夏长春秋短，温暖湿润，四季分明，光照充足，雨量充沛。

#### C. 行政区划

杭州市余杭区现辖乔司、运河、崇贤、仁和、良渚、闲林、余杭、仓前、中泰、临平、东湖、南苑、星桥、五常 14 个街道，塘栖、径山、瓶窑、黄湖等 6 个镇，区政府驻临平街道。截至 2017 年末，全区共有建制村 183 个，社区 172 个，户籍人口 104.05 万人，其中城镇人口 58.31 万人。

#### D. 社会经济状况

杭州市余杭区 2017 年全区实现生产总值（GDP）1,695.13 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.0%，增幅高于全国 6.9%、全省 7.8%、全市 8.0% 平均水平。按户籍人口计算，全区人均 GDP 为 16.74 万元，增长 7.1%。按当年平均汇率计算，户籍人均 GDP 为 2.48 万美元。从 GDP 构成看，第一产业增加值 50.45 亿元，增长 1.2%；第二产业增加值 551.41 亿元，增长 5.4%；第三产业增加值 1093.27 亿元，增长 16.2%。



三次产业结构比例由上年的 3.4：34.1：62.5 调整为 3.0：32.5：64.5，第三产业比重较上年提高了 2 个百分点。

#### E. 房地产产业政策与市场状况

近年来，杭州市余杭区随着经济的不断发展，基础设施和公用设施条件不断完善，城镇化水平的不断提高，土地使用制度改革不断深入，土地市场逐步规范，土地交易日益活跃，价格走势有较大幅度的上升。

#### 2) 区域因素

##### A. 区域概况

委估宗地位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，受土地宏观调控政策和基础设施的不断完善，近年来区域内土地价格有较大幅度上升。

##### B. 交通条件

委估宗地区域内交通发达，道路交通系统比较便利。

##### C. 基础设施条件

###### ① 供水

区域内分地下水和地表水源，区域内有市政供水设施，供水状况良好，供水保证率较高。

###### ② 排水

区域内排水主要为地表漫流或自挖明、暗沟，有统一的市政排水设施，排水状况良好。

###### ③ 供电

区域周边电源主要来自杭州市余杭区供电局，供电保证率较高。

###### ④ 通讯

区域内通讯与市政通讯网相连，通讯线路以下管道为主，辅以架空线路，目前拥有光缆、移动等先进通讯手段，通讯状况较好。

#### D. 环境条件

委估宗地所在区域环境条件一般，主要为工业污染。

#### 3) 个别因素

委估宗地 1 宗，位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，土地面积 33,017.30 平方米，批准土地用途为工业用地，形状规则，宗地地势平坦，地基承载力较好，宗地

内通电、供水等基础设施状况良好。

### (3) 评估方法

#### 1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2018 年 9 月 30 日工业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

#### 2) 评估方法的选择

评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估人员收集的有关资料，根据杭州市余杭区地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的工业用地，评估师考虑到其是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

#### 3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土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、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中：V—待估宗地使用权价值；

VB—比较案例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B—待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C—待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D—待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E—待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F—待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

#### A. 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易

价格偏差。

#### B. 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

#### C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

#### D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

#### E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

#### F. 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

### (4) 评估过程

#### 1) 概况

委估宗地位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，已取得杭余出国用（2012）第112-222号《国有土地使用证》，土地面积33,017.30平方米，工业用地，性质为出

让，使用终止日期为 2053 年 11 月 18 日，其账面价值为 11,742,715.25 元。

## 2) 评估过程

### A. 比较样本的选取

待估宗地位于杭州市余杭区径山镇潘板桥村，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个类似用地交易样本为比较样本，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下 3 个样本为宗地的比较样本：

宗地比较样本一览表

代号	样本位置	土地性质	交易方式	修正单价(元/M <sup>2</sup> )	交易时间	使用年限	面积(平方米)
样本 A	径山镇径山村	工业	出让	769.23	2017/11/3	50.00	1,404.00
样本 B	径山镇径山村、双溪村	工业	出让	766.96	2017/11/3	50.00	3,051.00
样本 C	径山镇小古城村	工业	出让	826.42	2017/3/6	50.00	12,778.00

### B. 比较因素选择

市场比较法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：宗地用途、对外交通便捷度、道路等级、环境因素状况、工业集聚状况、规划限制状况、生活设施配套、地形地势水文条件、宗地形状、临路状况、宗地面积、区域位置、土地使用限制、容积率和土地开发成熟度等。

### C. 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

委估宗地及其样本因素条件说明表

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M <sup>2</sup> )	—	769.23	766.96	826.42
交易时间	2018 年 9 月	2017 年 11 月	2017 年 11 月	2017 年 3 月
交易情况	正常市场价	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地剩余使用年限	35.13	50.00	50.00	50.00
宗地用途	工业	工业	工业	工业

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
位置优劣度	优越	较差	较差	优越
产业集聚规模	较好	较差	较差	较好
交通状况	便捷	便捷	便捷	便捷
公共设施完善程度	较好	一般	一般	较好
基础设施完善度	较好	一般	一般	较好
环境质量优劣度	一般, 工业污染	一般, 工业污染	一般, 工业污染	一般, 工业污染
宗地临路条件	临路	临路	临路	临路
宗地地基承压力	较好	较好	较好	较好
土地开发程度	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
地形坡度	平坦	平坦	平坦	平坦
宗地形状	规则	规则	规则	规则
面积	面积大, 变现能力 相对较差	面积较小, 变现能 力较好	面积较小, 变现 能力较好	面积中等, 变现 能力稍好

#### D. 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明, 以待估宗地的各项因素条件状况为基准, 相应指数为 100, 将比较样本相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较样本相应指数, 列表如下。

委估宗地比较因素条件指数表

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易时间	100	98	98	93
交易情况	100	100	100	100
土地剩余使用年限	0.939	1.000	1.000	1.000
宗地用途	100	100	100	100
位置优劣度	100	95	95	100
产业集聚规模	100	95	95	100
交通状况	100	100	100	100
公共设施完善程度	100	99	99	100
基础设施完善度	100	99	99	100
环境质量优劣度	100	100	100	100
宗地临路条件	100	100	100	100
宗地地基承压力	100	100	100	100

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
土地开发程度	100	100	100	100
地形坡度	100	100	100	100
宗地形状	100	100	100	100
面积	100	102	102	101

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 7.0%，按下列公式计算得出：

$$\text{剩余使用年限指数} = [1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年限}}] / [1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{50}]$$

#### E. 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较样本的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表

修正系数	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/平方米)	769.23	766.96	826.42
交易时间	1.020	1.020	1.075
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年限	0.9390	0.9390	0.9390
宗地用途	1.000	1.000	1.000
位置优劣度	1.053	1.053	1.000
产业集聚规模	1.053	1.053	1.000
交通状况	1.000	1.000	1.000
公共设施完善程度	1.010	1.010	1.000
基础设施完善度	1.010	1.010	1.000
环境质量优劣度	1.000	1.000	1.000
宗地临路条件	1.000	1.000	1.000
宗地地基承压力	1.000	1.000	1.000
土地开发程度	1.000	1.000	1.000
地形坡度	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.000	1.000	1.000
面积	0.980	0.980	0.990
比准价格(元/平方米)	816.92	814.51	825.59

#### F. 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价分别为 816.92 元/平方米、814.51 元/平方米和 825.59 元/平方米。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为 819.00 元/平方米（已圆整）。

$$\begin{aligned} \text{该宗地总价} &= \text{评估单价} \times \text{宗地面积} \\ &= 819.00 \text{ 元/平方米} \times 33,017.30 \text{ 平方米} \\ &= 27,041,170.00 \text{ 元（已圆整）} \end{aligned}$$

#### (5) 无形资产—土地使用权评估结果

账面价值	11,742,715.25 元
评估价值	27,041,170.00 元
评估增值	15,298,454.75 元
增值率	130.28%

### 四、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对杭州高新公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算，分别采用成本法和市场法进行了评估，得出委估资产在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的评估结论如下：

在本报告所揭示的评估假设基础上，委估资产的评估价值为 58,120,100.00 元（大写为人民币伍仟捌佰壹拾贰万零壹佰元整）。

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。