

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

四川长虹电器股份有限公司拟转让
其持有四宗土地使用权评估项目

资产评估说明

卓信大华评报字(2019)第 8815 号

(共一册 第一册)

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年九月十二日

目 录

□关于评估说明使用范围的声明.....	1
□资产评估说明.....	2
评估对象与评估范围说明.....	2
资产核实情况总体说明.....	4
无形资产评估技术说明.....	6
评估结论及分析.....	37
□附件（企业关于进行资产评估有关事项的说明）	

关于资产评估说明使用范围的声明

北京卓信大华资产评估有限公司接受四川长虹电器股份有限公司的委托，承办其转让土地使用权评估项目，现已完成资产评估报告。根据有关规定要求，特报送资产评估说明。

资产评估说明仅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，除法律法规规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位或个人，亦不得见诸于任何公开媒体。

北京卓信大华资产评估有限公司

二〇一九年九月十二日

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为委托人指定的四川长虹电器股份有限公司持有的四宗工业用地使用权的市场价值；评估范围为面积合计为 249,830.10 平方米的四宗工业用地。账面原值 8,496.04 万元，账面净值 7,632.96 万元。具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用(2012)第00251号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	53,551.56	14,699,400.00	12,489,200.00
2		绵城国用(2012)第00254号	经开区文武村、群文村(A宗)	工业用地	2060-11-24	129,613.29	34,385,900.00	29,130,200.00
3		川2018绵阳市不动产权第0002704号	经开区城南街道(A)宗	工业用地	2067-5-30	63,191.72	35,020,200.00	33,855,300.00
4		川2018绵阳市不动产权第0027783号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	3,473.53	854,900.00	854,900.00
合计						249,830.10	84,960,400	76,329,600

本次评估对象和评估范围与委托人拟转让土地使用权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

资产权属状况：土地使用权 4 宗，土地使用权证编号：绵城国用（2012）第 00251 号、绵城国用（2012）第 00254 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0002704 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0027783 号，证载土地使用权人为四川长虹电器股份有限公司，土地出让金已缴纳。

二、资产分布情况及特点

本次评估范围内的土地使用权共 4 宗，具体如下：

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	剩余使用年限(年)	面积 (m ²)
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用(2012)第00251号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	41.32	53,551.56
2		绵城国用(2012)第00254号	经开区文武村、群文村(A宗)	工业用地	2060-11-24	41.32	129,613.29
3		川2018绵阳市不动产权第0002704号	经开区城南街道(A)宗	工业用地	2067-5-30	47.84	63,191.72
4		川2018绵阳市不动产权第0027783号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	41.32	3,473.53
合计	-	--	--	-	-	-	249,830.1

三、引用其他机构出具报告情况

本项目未涉及引用其他机构出具报告。

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

我们在对评估项目进行了整体了解后，以产权持有单位提供的资产评估明细表为基础，按资产类型对委估资产进行全面勘查核实。

勘查核实工作四川长虹的资产管理部部牵头，资产评估专业人员会同有关部门人员共同完成。按照资产评估准则——评估程序的规定，于2019年8月10日组织人员，落实具体工作内容，向产权持有单位提供资产评估所需申报资料，指导产权持有单位填报相关表格；在完成上述前期准备工作后，我公司组织资产评估专业人员进入评估现场，于2019年8月19日对资产进行勘查核实。

在勘查核实过程中，我们采取调查、收集、核实、询问、勘查等方式进行必要的勘查，索取历史期评估资料，了解资产使用状况和法律权属状况，确定资产的存在性、真实性、完整性，核实申报的评估资料与提供的会计资料是否相符，并对资产法律权属状况给予必要的关注。

（一）具体核实方法

对土地使用权及地上建筑物的面积逐项核实，并结合法律权属证明与现场勘查结果逐一核对。对土地及建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积、建筑结构、装修状况、周边环境、地理位置、基础设施、开发程度等关键、重要项目详细调查。

二、响资产核实的事项及处理方法

· 根据企业提供的《企业有关事项说明》，在本次资产勘查核实过程中，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

通过对产权持有单位全部资产的核实，实物资产的核实情况与核实评估明细表相互对应，账实、账表相符，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

无形资产评估技术说明

一、评估范围

纳入评估范围的无形资产为土地使用权，具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用(2012)第00251号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	53,551.56	14,699,400.00	12,489,200.00
2		绵城国用(2012)第00254号	经开区文武村、群文村(A宗)	工业用地	2060-11-24	129,613.29	34,385,900.00	29,130,200.00
3		川2018绵阳市不动产权第0002704号	经开区城南街道(A宗)	工业用地	2067-5-30	63,191.72	35,020,200.00	33,855,300.00
4		川2018绵阳市不动产权第0027783号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	3,473.53	854,900.00	854,900.00
合计						249,830.10	84,960,400	76,329,600

企业对无形资产按实际成本计价，摊销期按法定使用年限（尚可服务年限），采用直线法摊销；不计提减值准备。

（一）基本状况

土地使用权，共计4宗地，面积249,830.10平方米。

（1）土地登记状况：

该四宗土地所有权系国家，使用权人为四川长虹电器股份有限公司，以出让方式取得，具体信息见下表：

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	面积 (m ²)
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用(2012)第00251号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	53,551.56
2		绵城国用(2012)第00254号	经开区文武村、群文村(A宗)	工业用地	2060-11-24	129,613.29
3	四川长虹电器股份有限公司	川2018绵阳市不动产权第0002704号	经开区城南街道(A)宗	工业用地	2067-5-30	63,191.72
4		川2018绵阳市不动产权第0027783号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	3,473.53
合计						249,830.1

(2) 土地权利状况:

上述四宗土地使用权系四川长虹以出让方式取得,已全额缴纳土地使用权出让金,并取得证书编号为:绵城国用(2012)第00251号、绵城国用(2012)第00254号、川2018绵阳市不动产权第0002704号、川2018绵阳市不动产权第0027783号国有土地使用证或不动产权证,证载土地使用权人为四川长虹电器股份有限公司,土地所有人为国家,至评估基准日,该四宗土地使用权未设立抵押权、典权等他项权利。

(3) 土地利用状况:

至评估基准日,四宗土地的开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通气)、宗地内建有建筑物。

(4) 土地一般因素、区域因素和个别因素:

➤ 一般因素

A.2019年上半年国内宏观经济概况

初步核算,上半年国内生产总值450933亿元,按可比价格计算,同比增长6.3%。分季度看,一季度同比增长6.4%,二季度增长6.2%。分产业看,第一产业增加值23207亿元,同比增长3.0%;第二产业增加值179984亿元,增长5.8%;第三产业增加值247743亿元,增长7.0%。

上半年,种植业增加值同比增长 3.9%,增速比一季度回落 0.5 个百分点。全国夏粮总产量 14174 万吨,比上年增加 293 万吨,增长 2.1%,与历史最高年(2017 年)持平。农业种植结构持续优化,棉花、大豆播种面积增加。上半年,禽蛋产量同比增长 3.6%,牛奶产量增长 1.7%;猪牛羊禽肉产量 3911 万吨,下降 2.1%,其中,牛肉、羊肉和禽肉产量同比分别增长 2.4%、1.5%和 5.6%,猪肉产量下降 5.5%。

上半年,全国规模以上工业增加值同比增长 6.0%,增速比一季度回落 0.5 个百分点。6 月份,全国规模以上工业增加值同比增长 6.3%,增速比 5 月份加快 1.3 个百分点,环比增长 0.68%。上半年,分经济类型看,国有控股企业增加值同比增长 5.0%,股份制企业增长 7.3%,外商及港澳台商投资企业增长 1.4%。分三大门类看,采矿业增加值同比增长 3.5%,制造业增长 6.4%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 7.3%。工业战略性新兴产业增加值同比增长 7.7%,快于规模以上工业 1.7 个百分点。高技术制造业增加值同比增长 9.0%,快于规模以上工业 3.0 个百分点,占全部规模以上工业比重为 13.8%,比上年同期提高 0.8 个百分点。新能源汽车、太阳能电池产量同比分别增长 34.6%和 20.1%。

1-5 月份,全国规模以上工业企业实现利润总额 23790 亿元,同比下降 2.3%,降幅比 1-4 月收窄 1.1 个百分点;其中 5 月份规模以上工业企业实现利润增长 1.1%,而 4 月份为同比下降 3.7%。规模以上工业企业营业收入利润率为 5.72%,比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。

上半年,服务业继续保持较好发展势头。信息传输、软件和信息技术服务业,租赁和商务服务业,交通运输、仓储和邮政业,金融业增加值同比分别增长 20.6%、7.8%、7.3%和 7.3%,增速分别快于第三产业 13.6、0.8、0.3 和 0.3 个百分点。上半年,全国服务业生产指数同比增长 7.3%,比一季度回落 0.1 个百分点;其中 6 月份增长 7.1%,比 5 月份加快 0.1 个百分点。6 月份,服务业商务活动指数为 53.4%,继续保持在荣枯线以上。服务业业务活动预期指数为 60.3%,处于较高水平。

1-5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 10.1%，增速比 1-4 月份加快 0.3 个百分点；其中，战略性新兴服务业、高技术服务业和科技服务业营业收入分别增长 12.5%、12.3%和 12.0%，增速分别快于全部规模以上服务业 2.4、2.2 和 1.9 个百分点，保持较快增长。

上半年，社会消费品零售总额 195210 亿元，同比增长 8.4%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。6 月份，社会消费品零售总额 33878 亿元，同比增长 9.8%，比上月加快 1.2 个百分点，环比增长 0.96%。上半年，按经营单位所在地分，城镇消费品零售额 166924 亿元，同比增长 8.3%；乡村消费品零售额 28286 亿元，增长 9.1%。按消费类型分，餐饮收入 21279 亿元，增长 9.4%；商品零售 173930 亿元，增长 8.3%。消费升级类商品销售增长较快，限额以上单位化妆品类同比增长 13.2%，增速快于社会消费品零售总额 4.8 个百分点。

上半年，全国网上零售额 48161 亿元，同比增长 17.8%，比一季度加快 2.5 个百分点。其中，实物商品网上零售额 38165 亿元，增长 21.6%，占社会消费品零售总额的比重为 19.6%，比一季度提高 1.4 个百分点。

上半年，全国固定资产投资（不含农户）299100 亿元，同比增长 5.8%，增速比 1-5 月份加快 0.2 个百分点，比一季度回落 0.5 个百分点。其中，民间投资 180289 亿元，增长 5.7%。分产业看，第一产业投资下降 0.6%；第二产业投资增长 2.9%，其中制造业投资增长 3.0%；第三产业投资增长 7.4%，其中基础设施投资增长 4.1%。高技术制造业投资同比增长 10.4%，增速比全部投资快 4.6 个百分点；高技术服务业投资增长 13.5%，增速比全部投资快 7.7 个百分点。从环比看，6 月份固定资产投资（不含农户）增长 0.44%。

上半年，全国房地产开发投资 61609 亿元，同比增长 10.9%，增速比一季度回落 0.9 个百分点。全国商品房销售面积 75786 万平方米，同比下降 1.8%；全国商品房销售额 70698 亿元，增长 5.6%，增速与一季度持平。

上半年，货物进出口总额 146675 亿元，同比增长 3.9%，增速比一季度加快 0.2 个百分点。其中，出口 79521 亿元，增长 6.1%；进口 67155 亿元，增长 1.4%。

进出口相抵，顺差 12366 亿元，同比扩大 41.6%。贸易方式结构进一步优化，一般贸易进出口增长 5.5%，占进出口总额的比重为 59.9%，比上年同期提高 0.9 个百分点；机电产品出口增长 5.3%，占出口总额的比重为 58.2%。民营企业进出口增长 11.0%，占进出口总额的比重为 41.7%，比上年同期提高 2.7 个百分点。6 月份，进出口总额 25619 亿元，同比增长 3.2%。其中，出口 14535 亿元，增长 6.1%；进口 11083 亿元，下降 0.4%。

上半年，规模以上工业企业实现出口交货值 58361 亿元，同比增长 4.2%。6 月份，规模以上工业企业实现出口交货值 10555 亿元，增长 1.9%，增速比 5 月份加快 1.2 个百分点。

上半年，全国居民消费价格同比上涨 2.2%，涨幅比一季度扩大 0.4 个百分点。其中，城市和农村均上涨 2.2%。分类别看，食品烟酒价格同比上涨 3.9%，衣着上涨 1.8%，居住上涨 2.0%，生活用品及服务上涨 1.1%，交通和通信下降 1.0%，教育文化和娱乐上涨 2.5%，医疗保健上涨 2.6%，其他用品和服务上涨 2.2%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.5%，猪肉价格上涨 7.7%，鲜菜价格上涨 9.2%。扣除食品和能源价格后的核心 CPI 同比上涨 1.8%，涨幅比一季度回落 0.1 个百分点。6 月份，全国居民消费价格同比上涨 2.7%，涨幅与上月持平；环比下降 0.1%。

上半年，全国工业生产者出厂价格同比上涨 0.3%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点。6 月份，全国工业生产者出厂价格同比持平，环比下降 0.3%。上半年，全国工业生产者购进价格同比上涨 0.1%，涨幅与一季度持平。6 月份，全国工业生产者购进价格同比下降 0.3%，环比下降 0.1%。

上半年，全国城镇新增就业 737 万人，完成全年目标任务的 67%。6 月份，全国城镇调查失业率为 5.1%，比上月上升 0.1 个百分点；其中 25-59 岁人口调查失业率为 4.6%，低于全国城镇调查失业率 0.5 个百分点。31 个大城市城镇调查失业率为 5.0%，与上月持平。6 月份，全国企业就业人员周平均工作时间为 45.7 小时。二季度末，农村外出务工劳动力总量 18248 万人，比上年同期增加 226 万

人，增长 1.3%，增速比一季度加快 0.1 个百分点。

上半年，全国居民人均可支配收入 15294 元，同比名义增长 8.8%，增速比一季度高 0.1 个百分点；扣除价格因素实际增长 6.5%，比经济增速高 0.2 个百分点。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 21342 元，实际增长 5.7%；农村居民人均可支配收入 7778 元，实际增长 6.6%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.74，比上年同期缩小 0.03。全国居民人均可支配收入中位数 13281 元，同比名义增长 9.0%。

“三去一降一补”成果巩固。二季度，全国工业产能利用率为 76.4%，比一季度提高 0.5 个百分点，比 2013 年以来的平均值高 1 个百分点；其中非金属矿物制品业、黑色金属冶炼和压延加工业、有色金属冶炼和压延加工业产能利用率分别比一季度提高 3.4、1.7 和 1.7 个百分点。6 月末，全国商品房待售面积 50162 万平方米，比上月末减少 766 万平方米，比上年同期下降 8.9%。5 月末，规模以上工业企业资产负债率为 56.8%，同比下降 0.6 个百分点。上半年，生态保护和环境治理业、教育等短板领域投资同比分别增长 48.0% 和 18.9%，分别比全部投资快 42.2 和 13.1 个百分点。

三大攻坚战持续推进。5 月末，全国地方政府债务余额 198953 亿元，控制在人大批准的限额之内。精准脱贫加力显效，贫困地区农村居民人均可支配收入保持较快增长。污染防治成效继续显现。初步核算，上半年，天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费量占能源消费总量的比重比上年同期提高 1.6 个百分点，单位国内生产总值能耗同比下降 2.7%。

经济结构继续优化。上半年，第三产业增加值占国内生产总值比重为 54.9%，比上年同期提高 0.5 个百分点，比第二产业高 15.0 个百分点；第三产业增长对国内生产总值增长的贡献率为 60.3%，高于第二产业 23.2 个百分点；规模以上工业中战略性新兴产业和高技术产业保持快速增长。最终消费支出增长对经济增长的贡献率为 60.1%。在全部居民最终消费支出中，服务消费占比为 49.4%，比上年同期提高 0.6 个百分点。京津冀协同发展、长江经济带、粤港澳大湾区、长三角

一体化等一系列重大区域战略稳步推进，东西南北纵横联动发展的新格局正在形成。

总的来看，上半年国民经济运行在合理区间，延续了总体平稳、稳中有进发展态势。但也要看到，当前国内外经济形势依然复杂严峻，全球经济增长有所放缓，外部不稳定不确定因素增多，国内发展不平衡不充分问题仍较突出，经济面临新的下行压力。下一步，要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实党中央国务院各项决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，按照高质量发展要求，深化改革开放，优化营商环境，推进关键领域自主创新，充分调动各方面积极性，狠抓“六稳”政策落实落地，推动经济平稳健康发展。

B.绵阳市 2019 年上半年经济概况

上半年全市实现地区生产总值（GDP）1178.35 亿元，按可比价格计算，增长 8.9%，增速高于全省平均水平 1.0 个百分点，增速居全省第 2 位。其中：第一产业 137.99 亿元，增长 3.6%；第二产业 484.48 亿元，增长 9.4%；第三产业 555.88 亿元，增长 9.5%。

上半年，全市实现农林牧渔业增加值 141.36 亿元，增长 3.7%，居全省第 4 位。生猪出栏 147.78 万头，下降 3.7%；牛出栏 4.93 万头，增长 2.8%；羊出栏 34.9 万只，增长 1.3%；家禽出栏 2877.06 万只，增长 3.3%。

上半年，规模以上工业增加值增长 10.2%，高于全省平均水平 2.0 个百分点，居全省第 3 位，规模以上工业企业产销率为 96.6%，工业用电量 29.21 亿千瓦时，增长 10.8%。

从重点产业看，六大重点产业总产值增长 11.1%。其中：节能环保产业增长 38.3%、高端装备制造产业增长 25.8%、新材料产业增长 19.8%、食品产业增长 18.1%、电子信息及新一代信息技术产业增长 6.8%、汽车产业下降 16.1%。

1-5 月，规模以上工业企业实现营业收入 1101.35 亿元，增长 6.5%；实现利润总额 39.87 亿元，增长 15.3%。

上半年,服务业增加值增长 9.5%,增速高于全省平均水平 0.4 个百分点,居全省第 4 位。其中,批发和零售业增加值增长 8.4%,交通运输、仓储和邮政业增长 6.7%,住宿和餐饮业增长 7.7%,金融业增长 9.0%,房地产业增长 2.6%,其他服务业增长 11.6%。

上半年,全社会固定资产投资增长 14.6%,增速高于全省平均水平 4.5 个百分点,居全省第 2 位。

分产业看,第一产业投资同比下降 11.2%;第二产业增长 32.0%,其中:工业增长 31.2%;第三产业增长 6.1%。

从房地产开发看,房地产开发投资同比增长 21.2%。商品房施工面积增长 23.5%;商品房竣工面积增长 111.3%;商品房销售面积下降 5.7%。

上半年,全市社会消费品零售总额 592.33 亿元,增长 10.8%,增速高于全省平均水平 0.3 个百分点,居全省第 7 位。

按经营单位所在地分,城镇消费品零售额 382.24 亿元,增长 10.2%;乡村消费品零售额 210.09 亿元,增长 12.0%。

按消费形态分,餐饮收入 101.35 亿元,增长 13.9%;商品零售 490.98 亿元,增长 10.2%。在商品零售中,限额以上企业(单位)商品零售额 181.43 亿元,增长 11.7%。

从热点商品看,家用电器和音响器材类增长 32.7%,化妆品类增长 20.8%,服装、鞋帽、针纺织品类增长 17.1%,金银珠宝类增长 15.5%,日用品类增长 13.6%,石油及制品类增长 6.1%,汽车类增长 2.6%。

上半年,全市居民消费价格指数(CPI)上涨 2.9%,八大类商品及服务项目价格指数“七升一降”,其中:医疗保健类上涨 8.0%,居住类上涨 6.0%,食品烟酒类上涨 3.3%,生活用品及服务类上涨 1.3%,其他用品和服务类上涨 1.1%,教育文化和娱乐类上涨 0.8%,衣着类上涨 1.4%,交通和通信类下降 3.1%。

上半年,全市工业生产者出厂价格指数(PPI)上涨 0.2%;工业生产者购进价格(IPI)与去年同期持平。

上半年，全市城镇新增就业 3.83 万人，增长 12.2%，完成全年目标的 81.4%。
上半年，全市城镇登记失业率为 2.36%，低于省控目标 1.64 个百分点。

上半年，全市城镇居民人均可支配收入 18526 元，增长 8.7%；农村居民人均可支配收入 8071 元，增长 9.7%。

总的来看，上半年全市经济运行在合理区间，呈现总体平稳、稳中有进的发展态势。但经济发展增速放缓、不确定性因素增多导致下行压力仍然较大。下阶段，还要进一步坚持稳中求进的工作总基调，坚持高质量发展要求，推动产业转型升级发展，加大投资项目建设力度，挖掘消费市场潜力，促进县域经济协调发展和全市经济社会持续健康向好，推动中国科技城和西部现代化强市建设迈上新台阶。

C.2019 年 1-7 月份全国房地产投资概况

2019 年 1—7 月份，全国房地产开发投资 72843 亿元，同比增长 10.6%，增速比 1—6 月份回落 0.3 个百分点。其中，住宅投资 53466 亿元，增长 15.1%，增速回落 0.7 个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为 73.4%。

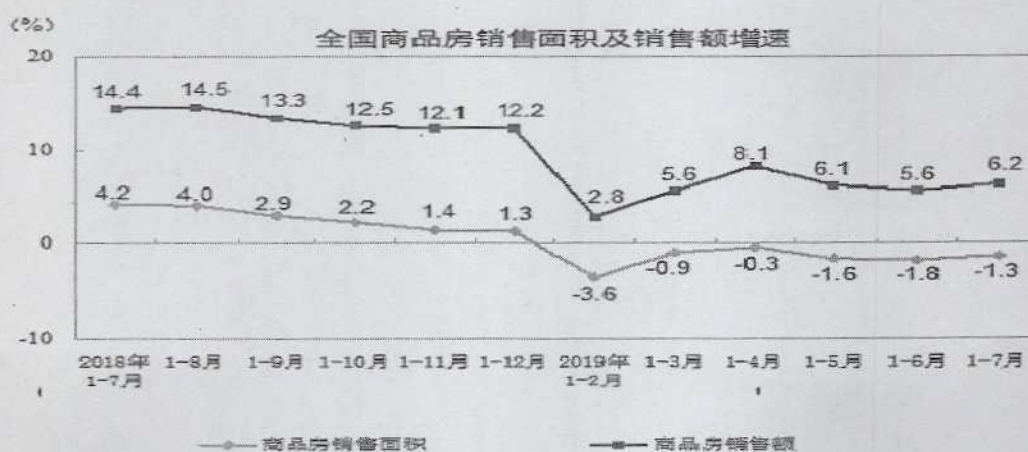


1—7 月份，东部地区房地产开发投资 39042 亿元，同比增长 9.2%，增速比 1—6 月份回落 0.7 个百分点；中部地区投资 15248 亿元，增长 9.5%，增速加快 0.6 个百分点；西部地区投资 15708 亿元，增长 15.1%，增速回落 0.4 个百分点；东北地区投资 2845 亿元，增长 11.0%，增速回落 1.7 个百分点。

1—7 月份，房地产开发企业房屋施工面积 794207 万平方米，同比增长 9.0%，增速比 1—6 月份加快 0.2 个百分点。其中，住宅施工面积 554111 万平方米，增长 10.4%。房屋新开工面积 125716 万平方米，增长 9.5%，增速回落 0.6 个百分点。其中，住宅新开工面积 92826 万平方米，增长 9.6%。房屋竣工面积 37331 万平方米，下降 11.3%，降幅收窄 1.4 个百分点。其中，住宅竣工面积 26374 万平方米，下降 10.5%。

1—7 月份，房地产开发企业土地购置面积 9761 万平方米，同比下降 29.4%，降幅比 1—6 月份扩大 1.9 个百分点；土地成交价款 4795 亿元，下降 27.6%，降幅与 1-6 月份持平。

1—7 月份，商品房销售面积 88783 万平方米，同比下降 1.3%，降幅比 1—6 月份收窄 0.5 个百分点。其中，住宅销售面积下降 0.4%，办公楼销售面积下降 10.8%，商业营业用房销售面积下降 13.1%。商品房销售额 83162 亿元，增长 6.2%，增速加快 0.6 个百分点。其中，住宅销售额增长 9.2%，办公楼销售额下降 13.3%，商业营业用房销售额下降 10.9%。

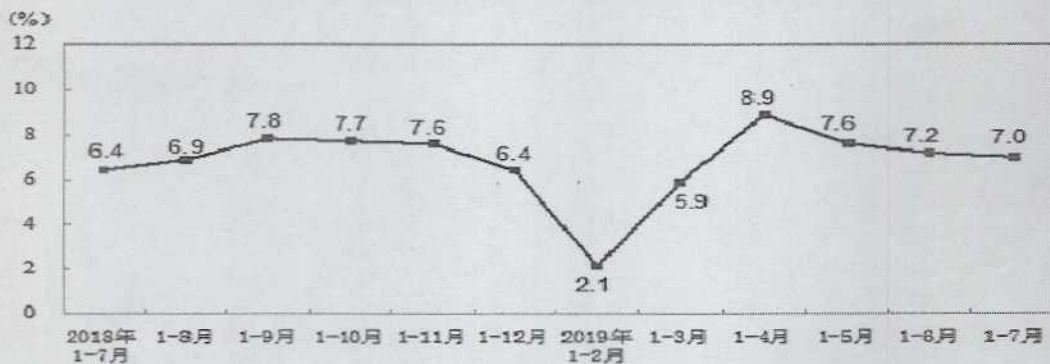


1—7月份，东部地区商品房销售面积35317万平方米，同比下降4.2%，降幅比1—6月份收窄0.4个百分点；销售额44429亿元，增长5.2%，增速加快0.5个百分点。中部地区商品房销售面积25106万平方米，下降0.1%，降幅收窄0.4个百分点；销售额17966亿元，增长6.7%，增速加快0.6个百分点。西部地区商品房销售面积24613万平方米，增长2.8%，增速加快0.5个百分点；销售额17760亿元，增长9.3%，增速加快0.9个百分点。东北地区商品房销售面积3747万平方米，下降7.8%，降幅收窄0.5个百分点；销售额3007亿元，增长0.5%，增速回落0.4个百分点。

7月末，商品房待售面积49876万平方米，比6月末减少286万平方米。其中，住宅待售面积减少305万平方米，办公楼待售面积增加23万平方米，商业营业用房待售面积减少21万平方米。

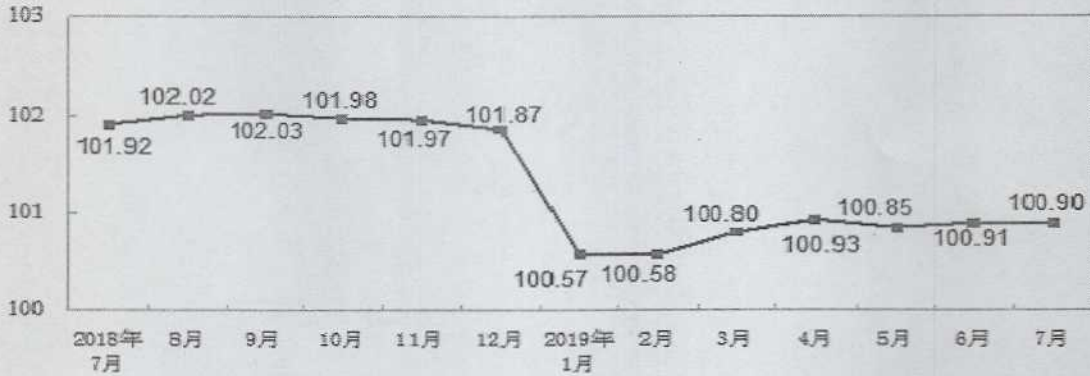
1—7月份，房地产开发企业到位资金99800亿元，同比增长7.0%，增速比1—6月份回落0.2个百分点。其中，国内贷款15377亿元，增长9.5%；利用外资61亿元，增长83.6%；自筹资金31032亿元，增长2.8%；定金及预收款33980亿元，增长9.6%；个人按揭贷款15198亿元，增长11.3%。

全国房地产开发企业本年到位资金增速



7月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为100.90，比6月份回落0.01点。

国房景气指数



➤ 区域因素

绵阳古名“涪县”、“绵州”，后因城址位于绵山之南而得名“绵阳”。幅员面积 2.02 万平方公里，总人口 536.2 万，辖 5 县 3 区 1 市，代管四川省政府科学城办事处。主城区建成面积 158.6 平方公里、常住人口 140.2 万人。2018 年，全市实现地区生产总值 2303.82 亿元、增长 9.0%，规上工业增加值增长 10.8%，社会消费品零售总额 1149.48 亿元、增长 12%，完成全社会固定资产投资 1316.07 亿元、增长 15.8%，地方一般公共预算收入 124.54 亿元、同口径增长 12.6%，城乡居民人均可支配收入 34411 元、16101 元，分别增长 8.1%、9.1%

绵阳市位于四川盆地西北部，涪江中上游地带。东邻广元市的青川县、剑阁县和南充市的南部县、西充县；南接遂宁市的射洪县；西接德阳市的罗江县、中江县、绵竹市；西北与阿坝藏族羌族自治州和甘肃省的文县接壤。地理坐标为：北纬 30°42'~33°03'、东经 103°45'~105°43'。全市呈北西南东条带状展布，东西宽约 144 千米，南北长约 296 千米，辖区面积 20248.4 平方千米。按地貌主要类型分：山区占 61.0%，丘陵区占 20.4%，平坝区占 18.6%。绵阳市地势为西北部高，东南部低，地形起伏很大。西北部面对四川盆地的首列山脉，为北东南西向的龙门山脉，海拔 1000~3000

0 余米；其西面的岷山山脉和北面的摩天岭山脉，海拔多在 3 0 0 0 米以上。最高点为平武县与松潘县接壤的岷山山脉第二峰雪宝顶，海拔为 5 4 4 0 米。东南部属四川盆地盆中丘陵，一般海拔 4 0 0 ~ 6 0 0 米，最低点位于三台县建中乡鄆江河谷短沟口，海拔 3 0 7 . 2 米。最高点与最低点高差达 5 0 9 2 . 8 米。

2 0 1 6 年，全市总人口为 5 4 5 1 8 3 3 人，总户数 2 0 9 6 6 4 2 户。其中男性人口 2 7 9 9 2 8 8 人，女性人口 2 6 5 2 5 4 5 人，非农业人口 1 7 8 6 6 5 8 人，农业人口 3 6 6 5 1 7 5 人，暂住人口 6 5 6 8 3 2 人，出生人口 5 3 2 7 0 人。

绵阳市全市辖 5 县 3 区 1 市。5 县为三台县、盐亭县、梓潼县、平武县、北川羌族自治县，3 区为涪城区、游仙区、安州区，1 市为江油市。2 0 1 6 年底，全市有 2 7 0 个乡镇（1 0 6 个乡、1 6 4 个镇），2 2 个街道办事处。

➤ 个别因素

A. 宗地位置

评估对象位于经开区文武村、经开区文武村、群文村（A 宗）、经开区城南街道(A)宗、经开区文武村，距离绵阳市中心道路交通距离约 5000m。

B. 宗地用途

评估对象登记用途均为工业用地，规划用途为工业用地，评估设定用途为工业用地。

C. 宗地地形状况

评估对象地形较平坦，地势起伏小，土地开发时场地平整工程量较小。

D. 宗地地基状况

评估对象所在区域地基较好，承载力较大，一般建筑建设时只需作较简单的基础处理。

E. 宗地日照、通风、干湿状况

评估对象内规划建筑物朝向根据工厂生产安排，采光、通风、干湿状况好。

F. 宗地形状及面积

评估对象形状较规则，对评估对象土地利用有利；面积均较大，对评估对象土地利用较有利。

G. 宗地临街状况

评估对象临城市综合道路，四周均有道路经过。

H. 宗地临接道路状况

评估对象临文武西路、三江大道等道路。

I. 规划限制

评估对象规划用途为工业用地，规划对土地利用强度无限制。

J. 宗地内基础设施状况

在评估基准日，评估对象为宗地外“六通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气），宗地内建有建筑物。

（二）资产使用状况

在评估基准日均处于正常使用中，均为正在生产经营用地；

二、评估过程

1、前期准备

对无形资产的分布情况进行了解，指导企业填写评估申报明细表及相关资料。根据产权持有单位提供的申报表及现场勘查资料，审核索取资料是否真实、完整、有效。审验账面价值构成情况，有无进行过评估并根据评估结果进行了会计处理；企业摊销及计提减值政策及执行情况；了解并索取购置、租出、租入无形资产等合同资料。关注无形产权属是否清晰，有无抵押、质押、担保、诉讼事项。

2、现场勘查

根据产权持有单位提供的无形资产评估明细表，与企业相关人员对各项无形资产进行分析鉴定，了解土地位置、周边四至、投资环境、配套设施及开发程度，

索取土地出让金、资源价款的缴纳情况。索取各项无形资产法律权属证明资料，购置合同，查验原始入账发票等会计资料，确定资产的真实性和完整性，调查土地开发利用状况。

3、市场调查

收集资产所在地的近期市场可比交易案例，无形资产取得成本的相关政策规定及基准地价文件等有关计价依据。

4、评定估算

根据现场勘查结果及所收集资料数据进行认真整理、分析，按照评估基准日的现行市场价格进行评定估算。土地使用权资产根据现场勘查结果及所掌握的资料，按照评估基准日的现行市场价格根据土地估价过程、评估思路结合现场勘查结果对土地使用权评估方法、结合评估对象的性质、土地使用年限、地块大小、形状、容积率、微观区位条件，对评估对象进行综合评定估算。

5、评估汇总

将无形资产评估结果汇总，编制评估工作底稿，整理归档，撰写无形资产评估说明。

三、评估方法

根据现场勘查索取资料和资产评估专业人员掌握的市场地价资料，经过实地勘察和分析，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，考虑到近年来绵阳市房地产市场相对较为活跃，与评估对象所处的相同或类似的区域范围内可以搜集到多宗工业用地的交易实例，故适宜选择市场比较法。由于评估对象当地的征地成本统计资料不易获得，故不适宜选择成本逼近法。由于评估对象位于绵阳市的基准地价覆盖范围内，该城区的基准地价于2017年1月颁布，距评估基准日时间较近，故选取基准地价系数修正法。由于评估对象为工业用地，土地收益难以准确剥离确定，故不适宜选择收益还原法。同时宗地投资开

发展潜力不大，故不适宜选择剩余法。

综上所述本次评估选择市场比较法和基准地价系数修正法。最终将评估结果与当地市场上同类用地的地价水平进行分析、比较，以适当的方法求取土地评估价值。

(一) 市场比较法的技术思路 and 模型

1、市场比较法技术思路

市场法是根据替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格的方法。其计算公式为：

$$P=P'\times A\times B\times C$$

式中：

P--评估价值；

P'--可比交易实例价值；

A--交易情况修正系数；

B--交易日期修正系数；

C--房地产状况因素修正系数；

土地容积率、土地使用年期修正计算公式：

$P=P'\times$ 交易情况修正系数 $A\times$ 交易日期修正系数 $B\times$ 土地状况因素修正系数 $C\times$ 容积率修正系数 \times 土地年期修正系数；

(二) 市场比较法评定过程

选择比较案例：通过查询中国土地市场网选取与评估对象在相同或相近地段、相似规划用途的三个交易实例进行比较。

建立价格可比基础：建立价格可比基础是对可比实例的有关参数予以分析整理，并统一可比基础，包括统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵、统一面积单位等。

进行交易情况修正：交易情况修正就是为了排除可比实例在交易行为中一些特殊因素影响可能导致的交易价格的偏差，将可比实例的交易价格调整为正常的市场价格。

进行交易日期修正：通过查询中国城市动态地价监测网确定其地价指数，进行评估对象的交易期日修正系数。

区域因素：

交通条件因素修正：根据评估对象与比较案例的道路通达度、距公路货运站距离、距离高速公路出入口距离、距火车站（货运）距离、距空港码头距离等因素进行区域因素修正，修正幅度参考基准地价修正体系中的指标。

基本设施完善度分为供水设施状况、排水设施状况、供电设施状况、供气设施状况、地势平坦条件、工程地质条件等因素修正，修正幅度参考基准地价修正体系中的指标。

产业集聚效应：修正幅度参考基准地价修正体系中的指标。

个别条件修正：宗地面积、宗地形状、工程地质、地形坡度，修正幅度参考基准地价修正体系中的指标。

评估价值的确定：

采用加权平均方法计算各可比实例的比准价格。

（三）基准地价系数修正法技术思路和模型

基准地价系数修正法是通过分析评估对象地价影响因素，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算评估对象客观价格的方法。

评估对象设定开发程度下的地价=基准地价 $\times(1\pm\sum K1)\times K2\times K3\times K4\pm M$

式中：

$\sum K1$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

$K2$ ——期日修正系数

K3—土地使用年期修正系数

K4—容积率修正系数

M—土地开发程度修正幅度

(四) 基准地价修正系数法评定过程

1、 确定基准地价:

2、 确定修正系数:

根据政府公布的基准地价文件, 确定修正系数。

(1) 确定基础设施差异配套费 M:

(2) 确定综合影响因素总修正系数 K:

(3) 确定期日修正系数 K1:

(4) 确定用地类型修正系数 K2:

(5) 确定容积率修正系数 K3:

(6) 确定年期修正系数 K4:

土地使用年期修正系数根据下列公式计算:

$$K4 = \{1 - [(1+s) / (1+r)]^m\} / \{1 - [(1+s)/(1+r)]^n\}$$

式中:

K4—使用年期修正系数

r—土地还原利率

s—地价增长率

m—评估对象使用年期,

n—基准地价设定使用年期

3、 地价测算结果:

计算公式: 基准地价 $\times(1\pm\sum K1)\times K2\times K3\times K4\pm M$

四、 评估案例

案例：无形资产——土地使用权评估明细表 第3项

(一) 采用市场比较法进行测算

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地比较实例与评估对象对照比较，就两者之间的交易情况、期日、区域个别因素和其它相关因素等的差别进行修正，求取评估对象在估价基准日地价的方法，其基本公式为：

评估对象比准价格 = 比较实例交易价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正 × 容积率修正 × 使用年期修正

1、比较实例选择

选择比较实例时，应符合以下要求（与评估对象比较）

- (1) 同一供需圈；
- (2) 用途相同；
- (3) 交易类型相同；
- (4) 属于正常交易；
- (5) 区域及个别条件相近；
- (6) 估价基准日接近；
- (7) 统一价格基础；
- (8) 比较实例不少于三个。

本次评估，我们选择了符合上述要求与评估对象可比性较强的三个比较实例作为比较实例，具体如下：

可比案例	土地坐落	土地面积 (m ²)	容积率	土地用途	成交日期	供地方式	成交总价 (万元)	单价 (元/m ²)
A	经开区塘汛镇桃园村4社、三元社区6、8组	29,650.48	3	工业用地	2018年12月27日	挂牌出让	1635.71	552.00
B	经开区塘汛镇洪恩村3、5社	32,427.99	3	工业用地	2019年5月23日	挂牌出让	1687.34	520.00

C	经开区塘汛镇红五村5社、三河村3、6社	89,036.71	0.9	工业用地	2018年12月25日	挂牌出让	4356.8633	489.00
---	---------------------	-----------	-----	------	-------------	------	-----------	--------

2、选择比较因素

由于影响地价的因素很多，用途不同影响因素也不一样，并且影响因素也有主次之分，所以我们基于以下原则来选择比较因素：

- (1) 根据评估对象的用途，确定影响该类用途地价的影响因素。
- (2) 根据评估对象的特点，确定其主要影响因素。
- (3) 在主要影响因素之中，剔除那些因素相同或差异不大，或虽有差异但对评估对象价格影响不大的因素，剩余的因素即为本次评估所选择的比较因素。

评估对象属于工业用地，则影响评估对象价格的因素有：

- (1) 交易日期；
- (2) 交易情况；
- (3) 容积率；
- (4) 区域因素：主要包括道路通达度、距公路货运站距离、距离高速公路出入口距离、距火车站（货运）距离、供水设施状况、排水设施状况、供电设施状况、供气设施状况、地势平坦条件、工程地质条件、产业集聚度等。
- (5) 个别因素：主要包括宗地面积、宗地形状、工程地质、地形坡度、开发程度等。

3、比较因素条件说明

由上述分析，我们得到评估对象与比较实例的相关比较因素条件，见下表：

比较因素	评估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
交易日期	2019年8月10日	2018年12月27日	2019年5月23日	2018年12月25日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易类型	设定为正常市场交易	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地位置	经开区文武村	经开区塘汛镇桃园村4社、三元社区6、8组	经开区塘汛镇洪恩村3、5社	经开区塘汛镇红五村5社、三河村3、6社
使用年期(年)	工业50年	工业50年	工业50年	工业50年
剩余使用年期	41.32	工业50年	工业50年	工业50年

比较因素	评估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三	
(年)					
土地	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地	
交易价格(元/ m ²)	\	552.00	520.00	489.00	
面积(平方米)	53,551.56	29,650.48	32,427.99	89,036.71	
土地权利性质	出让	出让	出让	出让	
容积率	1.0	3.0	3.0	0.9	
区域因素	道路通达度	区域内有快速通道 连接线通过	区域内有快速通道 连接线通过	区域内有快速通道 连接线通过	区域内有交通型主 干道通过
	距公路货运站 距离	<1000 米	<1000 米	<1000 米	1000-2000 米
	距离高速公路 出入口距离	<5000 米	<5000 米	<5000 米	5000-6000 米
	距火车站(货 运)距离	<2000 米	<2000 米	<2000 米	2000-3000 米
	道路通达度	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%
	排水设施状况	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%	供水保障率大于 90%
	供电设施状况	排水保障率大于 90%	排水保障率大于 90%	排水保障率大于 90%	排水保障率大于 90%
	供气设施状况	供电保障率大于 90%	供电保障率大于 90%	供电保障率大于 90%	供电保障率大于 90%
	地势平坦条件	供气保障率大于 90%	供气保障率大于 90%	供气保障率大于 90%	供气保障率大于 90%
	工程地质条件	地势平坦	地势平坦	地势平坦	地势平坦
产业集聚度	集聚度高, 有规模 工业分布	集聚度较高, 有小 规模工业分布	集聚度较高, 有小 规模工业分布	集聚度较高, 有小规 模工业分布	
个别因素	宗地面积	面积较大, 但有利 于规划利用	面积适中, 最合适 规划利用	面积适中, 最合适 规划利用	面积较大, 但有利 于规划利用
	宗地形状	形状较规则, 对利 用无影响	形状较规则, 对利 用无影响	形状较规则, 对利 用无影响	形状较规则, 对利 用无影响
	工程地质	无不良地址状况, 地基承载力好	无不良地址状况, 地基承载力好	无不良地址状况, 地基承载力好	无不良地址状况, 地 基承载力好
	地形坡度	3%-5%	3%-5%	3%-5%	3%-5%
	开发程度	宗地外“六通”、宗 地内建有建筑物	宗地外五通, 场地 平整	宗地外五通, 场地 平整	宗地外五通, 场地平 整

4、编制比较因素条件指数表

根据评估对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

A. 交易情况修正：评估对象与三个比较案例均为挂牌出让的公开市场正常交易，故不做修正。

B. 交易日期修正：评估对象与比较案例交易时间有一定差距，故需要进行修正，根据资产评估师对当地土地交易市场调查及分析，确定修正指数为 97.00、98.50、97.00。

C. 剩余使用年期修正

评估对象剩余使用年期为 47.84 年使用年期；工业用地使用年期修正如下：

土地使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$Y = \{1 - [1 / (1+r)]^m\} / \{1 - [1 / (1+r)]^n\}$$

式中：

Y—使用年期修正系数

r—土地还原利率

m—评估对象使用年期，为47.84年

n—可比实例使用年期，为50年

根据上述计算，将评估对象剩余使用年期修正系数设定为100，确定比较案例的剩余使用年期修正指数为：100.94、100.94、100.94。

D. 容积率修正

评估对象与比较案例均为工业用地，不作容积率限制，故不需做容积率修正。

E. 区域因素：

a) 道路通达度：评估对象有区域内有快速通道连接线通过，实例道路有区域内有交通型主干道通过，由于评估对象与实例道路类型不同，故对实例进行相应修正；

b) 距公路货运站距离: 评估对象所在位置距火车货运站距离<1000米, 实例所在位置距火车货运站距离为1000-2000米, 由于评估对象与实例通达度及便捷度一般, 与实例距公路货运站相差较大, 故对实例进行相应修正。

c) 距离高速公路出入口距离: 评估对象所在位置距高速公路出入口距离为<5000米, 实例所在位置距高速公路出入口为5000-6000米, 由于评估对象与实例通达度及便捷度一般, 与实例高速公路出入口相差较大, 故对实例进行相应修正。

d) 距火车站(货运)距离: 评估对象所在位置距高速公路出入口距离为<2000米, 实例所在位置距高速公路出入口为2000-3000米, 由于评估对象与实例通达度及便捷度一般, 与实例高速公路出入口相差较大, 故对实例进行相应修正。

e) 供水设施状况: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

f) 排水设施状况: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

g) 供电设施状况: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

h) 供气设施状况: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

i) 地势平坦条件: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

j) 工程地质条件: 评估对象可比实例均位于城市建成区, 城市基础设施配套完善, 保障程度高, 故不需修正。

k) 产业集聚度: 评估对象周边属工业建成区, 工业集聚度高, 而可比实例周边区域相比评估对象工业集聚度较低, 故应做修正。

F. 个别因素:

a) 宗地形状, 评估对象与实例宗地形状不相同, 应做修正。

b) 宗地面积, 由于评估对象面积与实例面积相差较大, 故对实例进行相应修正。

c) 工程地质: 评估对象与实例宗地工程地质相同, 均为无不良地址状况, 地基承载力好, 因此无需修正。

d) 地形坡度: 评估对象与实例毗邻土地利用类型、规划土地利用类型相同, 故不做修正。

根据以上说明, 编制比较因素条件指数表, 详见下表。

比较因素		评估宗地	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
区域因素	道路通达度	优	优	优	较优
	距公路货运站距离	优	优	优	较优
	距离高速公路出入口距离	优	优	优	较优
	距火车站(货运)距离	优	优	优	较优
	供水设施状况	优	优	优	优
	排水设施状况	优	优	优	优
	供电设施状况	优	优	优	优
	供气设施状况	优	优	优	优
	地势平坦条件	优	优	优	优
	工程地质条件	优	优	优	优
	产业集聚度	优	较优	较优	较优
个别因素	宗地面积	较优	优	优	较优
	宗地形状	较优	较优	较优	优
	工程地质	优	优	优	优
	地形坡度	优	优	优	优
	开发程度	宗地外“六通”、 宗地内建有建筑物	宗地外五通, 场地平整	宗地外五通, 场地平整	宗地外五通, 场地平整

8、比准地价测算

计算出各试算价格, 具体见下表:

比较因素	委估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三
位置	经开区文武村	经开区塘汛镇桃园村 4 社、三元社区 6、8 组	经开区塘汛镇洪恩村 3、5 社	经开区塘汛镇红五村 5 社、三河村 3、6 社
交易价格		552.00	520.00	489.00
交易情况	100.00	100.00	100.00	100.00
交易日期	100.00	97.00	98.50	97.00

土地剩余使用年期	100.00	100.94	100.94	100.94
容积率修正	100.00	100.00	100.00	100.00
区域因素	100.00	99.25	99.25	97.75
个别因素	100.00	99.51	99.51	99.10
土地用途	100.00	100.00	100.00	100.00
比准价格		571.00	530.00	516.00
估价对象价格	539.00			

9、价格的确定

通过对比较实例各因素与评估对象总体相似程度的分析，估价人员拟采用算术平均数作为最终结果。

$$\text{试算价格} = (571.00 + 530.00 + 516.00) \div 3 = 539.00 \text{ 元/m}^2 \text{ (取整)}$$

(二) 采用基准地价系数修正法进行测算

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其它相关修正，进而求取评估对象在评估基准日价格的方法，其计算公式如下：

$$\text{评估对象地价} = \text{区域基准地价} \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \times \text{基准日修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{使用年期修正系数} \times \text{土地权利状况修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值}$$

1、基准地价成果介绍

评估对象属于绵阳市经开区，评估对象属二级工业用地基准地价为 377 元/平方米。根据《绵阳市城区商服、住宅、工业三类用地基准地价表》（2017 年 1 月 1 日），基准地价的内涵如下：

级别		I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
商服 地价	元/平方米	7,403.96	5,447.97	3,692.98	2,659.04	1,564.94	1,000.94	679.95
	万元/亩	493.60	363.20	246.20	177.27	104.33	66.73	45.33
住宅 地价	元/平方米	5,399.97	3,734.98	2,365.04	1,880.99	1,249.94	760.95	525.00
	万元/亩	360.00	249.00	157.67	125.40	83.33	50.73	35.00
工业	元/平方米	468.00	376.95	318.00	工业限制区参考 I 级			

绵阳市城区商服、住宅、工业三类用地基准地价表							
级别	I级	II级	III级	IV级	V级	VI级	VII级
地价	万元/亩	31.20	25.13	21.20			

基准地价定义

A、评估基准日：2017年1月1日；

B、土地使用年期：商服用地40年、住宅用地70年、工业用地50年；

C、容积率：商服用地1.5；住宅用地1.5；工业用地1.0；

D、开发程度：宗地外“五通”(通上水、通电、通路、通气、通讯)、宗地内“场平”；

E、权利状况：出让土地使用权，无他项权利限制下的土地使用权价格。

2、评估对象的基本情况

根据评估对象《不动产权证》，土地使用权为出让工业用地，用途为工业用地，使用年期为工业50年。本次设定评估对象宗地红线外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，宗地红线内“建有建筑物”，剩余使用年限为47.84年。

3、评估对象所在位置的基准地价

由于评估对象为工业用地，通过查验《绵阳市城区商服、住宅、工业三类用地基准地价表》(2017年1月1日)，评估对象属于绵阳市经开区，评估对象属二级工业用地基准地价为377元/平方米。

4、影响因素分析

根据绵阳市工业用地基准地价修正体系中所选的修正因素，通过实地调查，确定出影响评估对象地价的各项影响因素。

5、影响因素修正

将影响评估对象地价各因素进行修正，经计算评估对象的修正系数为12.30%。

表一：

绵阳市城区II级工业用地宗地地价因素修正系数指标说明表

标准		优	较优	一般	较劣	劣
修正说明						
影响因素						
交通条件	道路通达度	区域内有快速通道连接线通过	区域内有交通型主干道通过	区域内有混合型道路通过	区域内有交通次干道通过	区域内有支路通过
	距公路货运站距离	<1000 米	1000-2000 米	2000-3500 米	3500-5000 米	>5000 米
	距离高速公路出入口距离	<5000 米	5000-6000 米	6000-7000 米	7000-8000 米	>8000 米
	距火车站（货运）距离	<2000 米	2000-3000 米	3000-4000 米	4000-5000 米	>5000 米
	距空港码头距离	<6500 米	6500-7500 米	7500-8500 米	8500-10000 米	>10000 米
基本设施完善度	供水设施状况	供水保障率大于 90%	供水保障率 80%-90%	供水保障率 70%-80%	供水保障率 60%-80%	供水保障率小于 60%
	排水设施状况	排水保障率大于 90%	排水保障率 80%-90%	排水保障率 70%-80%	排水保障率 60%-80%	排水保障率小于 60%
	供电设施状况	供电保障率大于 90%	供电保障率 80%-90%	供电保障率 70%-80%	供电保障率 60%-80%	供电保障率小于 60%
	供气设施状况	供气保障率大于 90%	供气保障率 80%-90%	供气保障率 70%-80%	供气保障率 60%-80%	供气保障率小于 60%
	地势平坦条件	地势平坦	较平坦	一般	不平坦	很不平坦
	工程地质条件	工程地质条件良好,对建筑物无影响	工程地质条件较好,对建筑物基本无影响	工程地质条件一般,对建筑物有较小影响	工程地质条件较差,对建筑物有一定影响	工程地质条件恶劣,对有严重影响
产业集聚效应	产业集聚度	集聚度高,有规模工业分布	集聚度较高,有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差,有零星工业分布	集聚度差,无工业分布
宗地条件	宗地面积	面积适中,最合适规划利用	面积较大,但有利于规划利用	面积对规划利用无不良影响	面积较小,对土地利用有一定影响	面积过小,对土地利用产生严重影响

标准		优	较优	一般	较差	劣
修正说明						
影响因素						
	宗地形状	形状规则利于布局	形状较规则, 对利用无影响	形状不规则, 但对利用无影响	形状不规则, 对利用有影响	形状不规则, 限制利用
	工程地质	无不良地址状况, 地基承载力好	无不良地址状况, 地基承载力较好	有不良地址状况, 但不需特殊处理	地质承载力较差, 人工加固就能使用	地质承载力差, 并需特殊处理
	地形坡度	3%-5%	5%-10%	10%-15%	15%-25%	大于 25%

表二:

标准		优	较优	一般	较差	劣
修正说明						
影响因素						
交通条件	道路通达度	1.51%	0.75%	0.00%	-0.67%	-1.35%
	距公路货运站距离	0.55%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	距离高速公路出入口距离	0.41%	0.21%	0.00%	-0.18%	-0.37%
	距火车站(货运)距离	0.55%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	距空港码头距离	0.27%	0.14%	0.00%	-0.12%	-0.24%
基本设施完善度	供水设施状况	0.69%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	排水设施状况	0.69%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	供电设施状况	0.69%	0.34%	0.00%	-0.31%	-0.61%
	供气设施状况	0.55%	0.27%	0.00%	-0.24%	-0.49%
	地势平坦条件	0.82%	0.41%	0.00%	-0.37%	-0.73%
	工程地质条件	0.82%	0.41%	0.00%	-0.37%	-0.73%
产业集聚效应	产业集聚度	1.51%	0.75%	0.00%	-1.35%	-1.35%
宗地条件	宗地面积	1.10%	0.55%	0.00%	-0.98%	-0.98%
	宗地形状	1.10%	0.55%	0.00%	-0.98%	-0.98%
	工程地质	1.37%	0.69%	0.00%	-1.22%	-1.22%
	地形坡度	1.10%	0.55%	0.00%	-0.98%	-0.98%

表三:

因素	因子	优劣程度	指标	修正系数
交通条件	道路通达度	区域内有快速通道连接线通过	优	1.51%
	距公路货运站距离	<1000米	优	0.55%

因素	因子	优劣程度	指标	修正系数
	距离高速公路出入口距离	<5000 米	优	0.41%
	距火车站（货运）距离	4000-5000 米	较优	0.55%
	距空港码头距离	<6500 米	优	0.27%
基本设施完善度	供水设施状况	供水保障率大于 90%	优	0.69%
	排水设施状况	排水保障率大于 90%	优	0.69%
	供电设施状况	供电保障率大于 90%	优	0.69%
	供气设施状况	供气保障率大于 90%	优	0.55%
	地势平坦条件	地势平坦	优	0.82%
	工程地质条件	工程地质条件良好，对建筑物无影响	优	0.82%
产业集聚效应	产业集聚度	集聚度高，有规模工业分布	较差	1.51%
宗地条件	宗地面积	面积较大，但有利于规划利用	较优	0.55%
	宗地形状	形状较规则，对利用无影响	优	0.55%
	工程地质	无不良地址状况，地基承载力好	优	1.37%
	地形坡度	3%-5%	优	1.10%
合计		12.63%		

6、使用年限修正

评估对象设定的剩余土地使用年限为工业 47.84 年，与基准地价设定的工业 50 年使用年期不一致，故需进行土地使用年期修正。

土地使用年期修正系数根据下列公式计算：

$$Y = \{1 - [1 / (1+r)]^m\} / \{1 - [1 / (1+r)]^n\}$$

式中：

Y—使用年期修正系数

r—土地还原利率，为 5.4%

m—评估对象使用年期，为 47.84 年

n—基准地价设定使用年期，为 50 年

7、基准日修正

绵阳市最新《绵阳市城区商服、住宅、工业三类用地基准地价表》（2017 年 1 月 1 日），本次评估时点为 2019 年 8 月 10 日，通过查询中国土地动态监测网上公布的西南工业用地数据得知，2017 年 1 月 1 日至评估时点绵阳市工业用

地地价增长率约为+0.0257%，因此修正系数为 1.0257。

8、容积率修正

根据绵阳市最新《绵阳市城区商服、住宅、工业三类用地基准地价表》（2017年1月1日）基准地价定义中说明：工业用地不作容积率限制。评估对象为工业用地，故不进行修正。

9、土地权利状况修正

评估对象设定为出让土地使用权，未设定抵押他项权利，对土地价值无影响，则土地权利状况修正系数为 1。

10、土地开发程度修正

基准地价所界定的开发程度为宗地外“五通”（通上水、通讯、通电、通气、通路），宗地内“场平”。本次评估设定评估对象为具备宗地红线外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地红线内“建有建筑物”。通过现场勘察比对评估对象与基准地价所界定的开发程度不一致，故需进行土地开发程度修正，土地开发程度修正值 5 元 / m²。

11、结果测算

据前述基准地价系数修正法的公式，我们编制了基准地价系数修正法测算表，计算出评估对象的地价：

$$\begin{aligned} \text{设定工业用地单位地价} &= 377 \times 0.99907 \times 1.123 \times 1.000 \times 1.000 \times 1 + 5 \\ &= 426.00 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

（三）评估值的确定

根据以上评估过程，对评估对象采用市场比较法和基准地价系数修正法进行测算，两种方法从不同的侧面反映了评估对象的地价水平，其评估结果有一定差异，市场比较法是根据市场中的替代原理，将评估对象与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算评估对象客观合理价格。基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原理，将评估对象的区域条件和

个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,从而求取评估对象在评估基准日价格的一种评估方法,但因其评估出来的地价较市场价格偏低,一般不作为主要评估方法使用,故本次评估取市场比较法评估结果为最终评估结果。则评估结果为:

单位:元/m²

项目	市场比较法	基准地价系数修正法
价格	539.00	426.00
权重	1.0	0
评估结果	539.00	

故,评估对象为每平方米 539.00 元。

五、 评估结果

在实施了不同的评估方法和程序后,对委托人应用于转让土地使用权之目的所涉及的四宗工业用地在 2019 年 8 月 10 日所表现的市场价值为 11,263.51 万元,增值率为 47.56%。

评估结论及分析

一、评估结论

根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，采用市场比较法和基准地价系数修正法，对委托人转让土地使用权之目的所涉及的四宗工业用地在 2019 年 8 月 10 日所表现的市场价值进行了评估，得出如下评估结论：

在实施了不同的评估方法和程序后，委托人应用于转让土地使用权之目的所涉及的四宗工业用地在 2019 年 8 月 10 日所表现的市场价值为 11,263.51 万元，增值率为 47.56%。

具体见资产评估评估明细表。

本评估结论系根据本资产评估报告所列示的目的、假设及限制条件、依据、方法、程序得出，本评估结论只有在上述目的、依据、假设、前提存在的条件下成立，且评估结论仅为本次评估目的服务。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

无形资产—土地使用权评估比较变动原因：土地使用权取得原始成本较低，而近年土地价格持续大幅攀升，导致土地使用权较大幅度的评估增值。

四川长虹电器股份有限公司 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及其他资产评估报告使用人概况

本次评估的委托人暨产权持有单位为四川长虹电器股份有限公司，其他资产评估报告使用人为相关监管机构。

(一) 委托人暨产权持有单位

企业名称：四川长虹电器股份有限公司

统一社会信用代码：91510700205412308D

类型：其他股份有限公司(上市)

法定代表人：赵勇

注册资本：461624.422200 万人民币

成立日期：1993 年 04 月 08 日

住所：绵阳市高新区绵兴东路 35 号

经营范围：家用电器、汽车电器、电子产品及零配件、通信设备、照明设备、家居产品、计算机及其他电子设备、电子电工机械专用设备、电器机械及器材、电池系列产品、电子医疗产品、电力设备、机械设备、制冷设备及配件、数字监控产品、金属制品、仪器仪表、文化及办公用机械、文教体育用品、厨柜及燃气具的制造、销售和维修，房屋及设备租赁，包装产品及技术服务，公路运输，仓储及装卸搬运，集成电路与软件开发及销售、服务，企业管理咨询与服务，高科技项目投资及国家允许的其他投资业务，房地产开发与经营，房屋建筑工程施工，废弃电器、电子产品回收及处理，信息技术服务，财务咨询服务，化工原料及产品（不含危险化学品）、建筑材料、有色金属、钢材、塑料、包装材料、机电设备、贵金属、汽车零配件、电子元器件的销售及相关进出口业务，增值电

信业务、电信业务代办，广告的设计、制作、发布、代理；无人机、无人机系统研发及设计、无人机技术推广、转让及技术咨询服务、无人机生产和销售。（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）

（二）资产状况

土地使用权 4 宗，土地使用权证编号：绵城国用（2012）第 00251 号、绵城国用（2012）第 00254 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0002704 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0027783 号，证载土地使用权人为四川长虹电器股份有限公司，土地出让金已缴纳。具体情况如下：

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	土地剩余使用年限（年）	面积（m ² ）
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用（2012）第 00251 号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	41.32	53,551.56
2		绵城国用（2012）第 00254 号	经开区文武村、群文村（A 宗）	工业用地	2060-11-24	41.32	129,613.29
3		川 2018 绵阳市不动产权第 0002704 号	经开区城南街道(A)宗	工业用地	2067-5-30	47.84	63,191.72
4		川 2018 绵阳市不动产权第 0027783 号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	41.32	3,473.53

二、关于经济行为的说明

根据 2018 年 6 月 21 日《关于启动经开区长虹工业园二期项目土地分割、转让相关事项的报告》，四川长虹电器股份有限公司拟转让其持有的四宗土地使用权。本次评估目的是对四川长虹电器股份有限公司拟转让其持有的四宗工业用地使用权在评估基准日所表现的市场价值作出公允反映，为该经济行为提供价值参考意见。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为委托人所指定的应用于本次经济行为所涉及四川长虹电器股份有限公司持有的四宗工业用地使用权的市场价值。

评估范围为面积合计为 249,830.10 平方米的四宗工业用地。账面原值 84,960,400 元，账面净值 76,329,600 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

序号	土地使用权人	土地使用证编号	宗地位置	用途	土地终止日期	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	四川长虹电器股份有限公司	绵城国用(2012)第00251号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	53,551.56	14,699,400.00	12,489,200.00
2		绵城国用(2012)第00254号	经开区文武村、群文村(A宗)	工业用地	2060-11-24	129,613.29	34,385,900.00	29,130,200.00
3		川2018绵阳市不动产权第0002704号	经开区城南街道(A宗)	工业用地	2067-5-30	63,191.72	35,020,200.00	33,855,300.00
4		川2018绵阳市不动产权第0027783号	经开区文武村	工业用地	2060-11-24	3,473.53	854,900.00	854,900.00
合计						249,830.10	84,960,400	76,329,600

本次评估对象和评估范围与委托人拟转让土地使用权之经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

资产权属状况：

1、无形资产

土地使用权 4 宗，土地使用权证编号：绵城国用（2012）第 00251 号、绵城国用（2012）第 00254 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0002704 号、川 2018 绵阳市不动产权第 0027783 号，证载土地使用权人为四川长虹电器股份有限公司，土地出让金已缴纳。。

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为2019年8月10日。

为了保证评估结果的时效性，并与评估目的的实现日尽可能接近，我们根据本次评估所服务的经济行为的性质与委托人协商，最终由委托人确定评估基准日为2019年8月10日。

本次评估中所采用的取价标准包括价格、税率、费率、存贷款利率等均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

在本次资产清查过程中，我们未发现其它影响资产清查的事项。

六、资产清查情况的说明

对土地使用权及地上建筑物的面积逐项核实，并结合法律权属证明与现场勘查结果逐一核对。对土地及建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积、建筑结构、装修状况、周边环境、地理位置、基础设施、开发程度等关键、重要项目详细调查

通过对产权持有单位全部资产的核实，实物资产的核实情况与核实评估明细表相互对应，账实、账表相符，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

我们郑重声明：

除前述可能影响本次评估工作的重大事项相关内容之外，本公司不存在可能影响本次委托评估资产所涉及的有关重大合同、投资的不确定事项，不存在其它与该等资产相关的承诺、诉讼、租入事项等影响资产评估工作的重大事项与期后事项。

本公司提供申报的资产真实、可靠，纳入评估范围的资产项目真实、完整，不重、不漏；我们确信这些资产不会产生财产权利上的诉讼或纠纷，若今后资产

发生权属的法律争议，由本公司承担全部责任，包括由此给本次资产评估受托方带来的一切损失负责、承担全部责任。

我们愿对上述承诺事项不实导致的一切法律后果承担全部责任。

七、资料清单

根据有关评估的要求，我们向评估机构提供了下列资料：

- 1、本公司的《营业执照》；
- 2、本公司资产评估承诺函；
- 3、本公司的资产评估申报明细表；
- 4、土地使用证及不动产权证；
- 5、土地使用权出让合同；
- 6、其他与评估有关的资料、文件等。

(本页无正文)

委托方暨产权持有单位:

四川长虹电器股份有限公司



负责人:



二〇一九年八月十五日