

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 5151020001202100141

资产评估报告名称： 重庆建设汽车系统股份有限公司拟处置106厂房
及土地使用权不动产项目

资产评估报告文号： 川华衡评报〔2021〕132号

资产评估机构名称： 四川天健华衡资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 周彬(资产评估师)、刘勋(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆建设汽车系统股份有限公司
拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2021〕132号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二一年八月三十一日



目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
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	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	8
八、评估程序实施过程和情况	12
九、评估假设	13
十、评估结论	13
十一、特别事项说明	14
十二、资产评估报告使用限制说明	15
十三、资产评估报告日	16
附件	18

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，四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

四、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。

五、本资产评估报告中的分析、判断和结论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关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、四川天健华衡资产评估有限公司及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象涉及的资产清单由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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2021〕132号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

评估目的：为重庆建设汽车系统股份有限公司(以下简称建设股份)拟处置106厂房及土地使用权提供价值参考。

评估对象：建设股份拟处置106厂房及土地使用权不动产权益。

评估范围：106厂房及土地使用权不动产(包括11项房屋建筑物、101,637.00㎡土地使用权)，账面值合计10,707.07万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2021年7月31日。

评估方法：采用房地分估方式评估，其中：房屋建筑物采用成本法评估，土地使用权采用市场法和基准地价修正法评估。

评估结论：在满足评估假设条件下，建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值10,707.07万元、评估值16,829.15万元(含增值税销项税额)、评估增值6,122.08万元，增值率57.18%。

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(%)
固定资产——房屋建筑物	9,314.64	10,493.99	1,179.35	12.66
无形资产——土地使用权	1,392.43	6,335.16	4,942.73	354.97
资产总计	10,707.07	16,829.15	6,122.08	57.18

(1)房屋建筑物类固定资产评估值10,493.99万元，较账面值9,314.64万元增值1,179.35万元，增值率12.66%。主要原因：

房屋重置成本较账面原价增值574.70万元，增值率4.35%，原因为：由于房屋建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。房屋评估值较账面值增值1,533.72万元，增值率19.12%，原因为：重置成本增值以及评估中采用的房屋经济耐用年限长于会计中采用的房屋折旧年限。

构筑物重置成本较账面原价增值83.39万元，增值率3.91%，原因：由于构筑物建成至今，建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨，导致工程造价上涨，从而使本次重置成本增值。构筑物评估值较账面值减值354.37万元，减值率27.39%，原因：评估中采用的构筑物经济耐用年限短于会计中采用的构筑物折旧年限。

(2)无形资产—土地使用权原始入账价值 2,090.23 万元、账面价值 1,392.43 万元，本次评估价值为 6,335.16 万元，增值 4942.73 万元，增值率 354.97%。主要原因：由于待估宗地取得时间较早，随着近年来城市经济的发展，土地市场价格有一定幅度的上涨，导致土地评估增值。

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2021 年 7 月 31 日起，至 2022 年 7 月 30 日止。

特别事项说明：

1、202 房地证 2015 字第 035240、035239 号《房地产权证》登记的权利人为“重庆建设摩托车股份有限公司”，而“重庆建设摩托车股份有限公司”已于 2017 年 12 月 6 日变更为“重庆建设汽车系统股份有限公司”，企业名称变更后建设股份尚未办理变更登记。评估中假设产权持有人完备其产权不存在任何法律障碍，且不考虑产权完备中可能发生的费用对评估值的影响，提请报告使用者注意。

2、建设股份本次申报评估的土地中划拨土地部分被第三方占用修建房屋建筑物，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

3、根据主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 修正)第四十条“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次划拨土地评估值不包含土地使用权出让金，提请报告使用者注意。

重庆建设汽车系统股份有限公司

拟处置 106 厂房及土地使用权不动产项目

资产评估报告

川华衡评报〔2021〕132号

重庆建设汽车系统股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受贵公司委托，按照法律、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，采用成本法、市场法、基准地价修正法，按照必要的评估程序，对贵公司拟处置资产涉及的 106 厂房及土地使用权的权益在 2021 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人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

名称：重庆建设汽车系统股份有限公司

(简称：建设股份)

类型：股份有限公司(外商投资、上市)

住所：重庆市巴南区花溪工业园区建设大道 1 号

法定代表人：颜学钊

注册资本：11937.5 万人民币整

成立日期：1995 年 7 月 19 日

营业期限：1995 年 7 月 19 日至 2045 年 7 月 18 日

主要经营范围：摩托车、汽车零部件、配件、机械产品的研发、加工制造及相关的技术服务，研发、生产、销售摩托车发动机等。

(二)其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《重庆建设汽车系统股份有限公司党委会会议纪要》(2021年第11次党委会)、《关于重庆建设汽车系统股份有限公司处置闲置土地厂房的批复》(兵装资〔2021〕260号),建设股份拟将位于重庆市巴南区花溪工业园的106厂房及土地进行处置,为此,需对拟处置资产的权益进行评估,为该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为建设股份拟处置106厂房及土地使用权的权益,评估范围如下:

人民币万元			
序号	项目	数量	账面价值
1	固定资产——房屋建筑物	11项	9,314.64
2	无形资产——土地使用权	101,637.00 m ²	1,392.43
3	资产合计		10,707.07

建设股份本次申报评估的土地中划拨土地部分被第三方占用修建房屋建筑物。该地块是由于建设股份在2008年搬迁时,厂区内部没有后勤服务用房(后勤服务涉及绿化维护、清洁卫生、内部转运车辆管理等),因此业达富公司在该地块的划拨地上选择一块空地临时修建的两层楼建筑。占地约120平方米,建筑面积约200平方米。该房屋由于为临时建筑,因此也没有办理产权证,也未纳入评估范围。

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。

评估范围内资产状况:

不动产包括固定资产-房屋建筑物和无形资产-土地使用权。

1、固定资产——房屋建筑物

房屋建筑物包括房屋、构筑物,共计11项。房屋为摩托车制造联合厂房(106)、警卫室及大门(1号门214),总建筑面积74,107.85 m²,结构形式为钢混;构筑物主要为室外道路、花溪园重建摩公司室外低压线路、电缆沟等9项,结构形式主要为砖砌、砼结构等。房屋建筑物分布在巴南区建设大道1号,分布较集中。房屋建筑物大部分建于2009年。房屋建筑物空置。

2、无形资产——土地使用权

土地使用权2宗,总用地面积101,637.00 m²,其中出让工业用地1宗、用地面积75,595.00 m²;划拨工业用地1宗、用地面积26,042.00 m²。截至评估基准日,2宗土地已取得《房地产权证》(编号:202房地证2015字第035240、035239号)。土地利用状况见下表:

宗地编号	用途	开发程度	地上建筑物
宗地 1	登记用途工业, 实际用途工业用地	宗地外“六通”, 宗地内“六通一平”	地上修建106厂房等房屋建筑物, 建筑总面积74,107.85 m ² , 容积率0.98
宗地 2	登记用途工业, 实际用途道路、绿化用地	宗地外“六通”, 宗地内“场平”	地上修建道路等

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素, 确定评估对象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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2021 年 7 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据资产处置工作的需要确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《重庆建设汽车系统股份有限公司党委会会议纪要》(2021 年第 11 次党委会);
2. 《关于重庆建设汽车系统股份有限公司处置闲置土地厂房的批复》(兵装资〔2021〕260号);

(二)法律法规依据

3. 主席令十二届第四十六号《中华人民共和国资产评估法》;
4. 国务院令 第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)及其施行细则;
5. 国务院令 第 378 号《企业国有资产监督管理暂行条例》;
6. 国资委令 第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》;
7. 国资委产权(2006)274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
8. 国资委、财政部令 第 32 号《企业国有资产交易监督管理办法》;

9. 国资发产权〔2013〕64号《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》；

10. 财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》；

11. 国务院令 第691号《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》；

12. 财政部 税务总局 海关总署公告 2019年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》；

13. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国土地管理法》(2019修正)、国务院令(1990)第55号《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》(2020修正)；

14. 主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019修正)；

15. 主席令十三届第四十五号《中华人民共和国民法典》；

(三)评估准则依据

16. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

17. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

18. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

19. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)；

20. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)；

21. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

22. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

23. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)；

24. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

25. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

26. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号)；

27. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019]35号)；

(四)法律权属依据

28. 202房地证2015字第035240、035239号《房地产权证》复印件；

(五)取价依据

29. 《重庆市城乡建设委员会关于颁发2018年〈重庆市房屋建筑与装饰工程计价定额〉等定额的通知》(渝建[2018]200号)、《重庆市城乡建设委员会、重庆市发展和改革委员会、重庆市财政局关于颁发2018年〈重庆市建设工程费用定额〉

的通知》(渝建发[2018]29号);工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等;

30.《重庆市住房和城乡建设委员会关于适用增值税新税率调整建设工程计价依据的通知》(渝建[2019]143号);

31.重庆市土地市场交易信息资料;

32.《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22号);

33.《重庆市国土房管局关于印发<重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明>的通知》(渝国土房管[2016]434号);

34.《重庆市国土房管局关于公布重庆市主城区土地收益系数的通知》(渝国土房管[2016]598号);

35.贷款市场报价利率(LPR);

36.财政部《关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》(财建[2016]504号);

37.评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料、参数资料等。

(六)其他参考依据

38.产权持有人取得资产的有关会计凭证及其他资料;

七、评估方法

(一)评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次对于委估不动产采用成本法评估。理由如下：

本次评估的不动产为已建成的工业不动产，该区域内类似不动产为企业自建自用，市场交易及租赁资料较少、且无法获取，无法采用市场法和收益法；评估对象为已建成的工业厂房及其配套用房等房地产，因此不能采用假设开发法；评估对象的建安成本资料可根据类似工程确定，地价资料也易于取得，故可采用成本法。因此，本次评估采用成本法对不动产进行测算，并以成本法测算结果作为最终结果。

不动产成本法分为房地合估和房地分估两种路径，房地合估一般适用于商品房开发项目，本次评估对象为工业房地产，故采用房地分估路径进行测算，即将房地产分解为房屋建筑物和土地使用权两个组成部分评估，房屋建筑物采用成本法评估，土地使用权采用市场法和基准地价修正法评估。

(二)成本法运用

1、房屋建筑物

成本法是指在资产继续使用前提下，从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式：

$$\text{评估值} = \text{重置成本（不含税）} \times \text{成新率} + \text{增值税销项税}$$

为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“六通（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）”开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中。土地红线内“六通（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路）”开发费用计入房屋建筑物价值中。

(1) 重置成本的确定

重置成本由工程造价、前期及其他费用、资金成本之和，扣减可抵扣的增值税进项税额构成。

① 工程造价

包括土建工程、安装工程、装饰工程三部分，工程造价由税前工程造价和增值税销项税额构成。

税前工程造价：对有完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其决(结)算工程量，按重庆市现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格，采用调整法测算其建安费用；

对无工程决(结)算资料或无完整工程决(结)算资料的房屋建筑物，根据其工程图纸、现场勘察所掌握的建筑、结构特征及实物工程量，结合重庆市现行相关工程定额的计价标准、工程所在地评估基准日工料机的市场价格、或评估人员收集掌握的该地区同类或类似建筑物的现行造价适用指标，通过分析、测算和比较后，合理确定其建安费用。

增值税销项税额：按税前工程造价的9%计算。

② 前期及其他费用

前期及其他费用，包括地方政府收取的行政事业性收费以及建设单位为建设工程而投入的除建安费用外的其他服务性费用两个部分。

③ 资金成本

资金成本即投资购建房屋建筑物期间占用资金的机会成本，按资金利息考虑。根据投资规模，工程前期及建设期按1年考虑，利率参考1年期和5年期贷款市场报价利率(LPR)，按3.85%计算，并设定前期费用一次性投入，其他费用均匀投入。

$$\text{资金成本} = \text{前期费用} \times \text{工期} \times \text{利率} + (\text{建安费用} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{工期} \times \frac{1}{2} \times \text{利率}$$

④ 可抵扣的增值税进项税额

包括工程造价、可研、勘察设计、招标、监理等费用产生的进项税额，税率为9%和6%。

(2) 成新率的确定

① 房屋采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

② 构筑物采用年限法和勘察法综合确定成新率。

成新率=年限成新率 $N_1 \times 40\%$ +勘察成新率 $N_2 \times 60\%$

有关公式及参数说明如下：

$$\text{年限成新率 } N_1 = 1 - \frac{\text{已使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}}$$

尚可使用年限：以剩余经济寿命年限【经济寿命年限减去已使用年限的余值】为基础，考虑房屋建筑物大修状况等合理确定，假设土地使用权到期后能续期，未考虑土地剩余使用年限对房屋剩余经济寿命年限的影响。

勘察成新率 N_2 ，根据《房屋完损等级评定标准》，实地勘察房屋结构、装饰和设备设施的完好情况，采用打分法确定其完好分值，按下式确定：

$$\text{勘察成新率 } N_2 = (\text{结构完好分值} * G + \text{装饰完好分值} * Z + \text{设备完好分值} * S) \%$$

G、Z、S分别为各类型房屋结构、装饰、设备三个部分的分值权重系数。

通过实地勘察构筑物的完好情况，采用打分法确定其完好分值计算确定。

(3) 增值税销项税

本项目不动产为营改增之前取得，本次评估增值税税率按5%计算。

2、土地使用权

(1) 地价定义

宗地编号	使用权类型		用途		开发程度		容积率		剩余年限
	登记	设定	登记	设定	实际	设定	实际	设定	
宗地1	出让	出让	工业	工业	宗地外六通； 宗地内六通一平	宗地外六通； 宗地内场平	0.98	0.98	32.74
宗地2	划拨	划拨	工业	道路及 绿地	宗地外六通； 宗地内场平	宗地外六通； 宗地内场平	0	1	无限期

注：①“六通”指“通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路”；“场平”指“场地平整”。为避免不动产开发成本在房屋建筑物和土地中重复计算或者漏算，本次评估将土地红线外“六通（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用和土地红线内“场平”开发费用计入土地价值中，土地红线内“六通（通上水、通下水、通电、通讯、通气、通路）”的开发费用计入房屋建筑物价值中。

②根据渝地(2004)合字(巴南)第459号《重庆市国有土地使用权出让合同》、渝地合变(2010)(巴南)第7号《重庆市国有土地使用权转让变更合同》和巴南规资籍函[2019]25号《重庆市巴南区规划和自然资源局关于重庆建设汽车系统股份有限公司划拨土地有关情况的复函》，划拨土地类别为道路及绿地，土地实际用途也为道路及绿地，故本次设定划拨土地用途为道路及绿地。

③由于宗地2地上修建道路等，实际容积率为0，根据《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》（渝府〔2016〕22号），本次评估参照工业用地的平均容积率设定宗地2容积率为1。

(2) 评估方法的确定

根据《资产评估准则——不动产》，以及宗地特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择市场法和基准地价修正法对待估宗地1进行评估、选择基准地价修正法对待估宗地2进行评估。

(3) 选择评估方法的理由

宗地1(出让工业用地)：待估宗地所在区域工业用地市场交易活跃，宜采用市场法评估；待估宗地在重庆市基准地价覆盖区域内，可采用基准地价修正法评估；重庆市征地成本、土地开发费用及税费等规定不甚明确，不宜采用成本法评估；待估宗地为工业用地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；待估宗地为已建成的工业用地，不宜采用假设开发法评估。综上，根据资料收集情况，对待估宗地采用市场法和基准地价修正法评估，并取市场法测算结果作为最终评估结果。

宗地2(划拨道路及绿地)：待估宗地所在区域工业用地市场交易不活跃，不宜采用市场法评估；待估宗地在重庆市基准地价覆盖区域内，可采用基准地价修正法评估；重庆市征地成本、土地开发费用及税费等规定不甚明确，不宜采用成本法评估；待估宗地为道路及绿地，难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，不宜采用收益法评估；待估宗地为已建成的道路及绿地，不宜采用假设开发法评估。综上，根据资料收集情况，对待估宗地采用基准地价修正法评估，并取基准地价修正法测算结果作为最终评估结果。

(4) 评估方法介绍

① 市场法

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法。基本公式：

$$\begin{aligned} \text{土地单价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{期日修正系数} \\ & \times \text{区域因素修正系数} \times \text{个别因素修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

式中：比较实例交易价格为土地一级市场价格，不含增值税

② 基准地价修正法

基准地价修正法，是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修

正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价土地用途、估价期日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的土地用途、评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在评估基准日的使用权价格。基本公式：

$$\begin{aligned} \text{楼面地价} = & \text{适用的基准地价} \times \text{土地用途修正系数} \times \text{期日修正系数} \\ & \times \text{年期修正系数} \times \text{容积率修正系数} \\ & \times \text{区域和个别因素修正系数} \pm \text{土地开发程度修正值} \end{aligned}$$

$$\text{地面价} = \text{楼面地价} \times R$$

式中：R为设定容积率(工业用地R为1；设定容积率小于1时，R取1)

(5) 宗地评估值的确定

$$\text{出让用地不含税评估值} = \text{评估单价} \times \text{土地面积}$$

$$\text{划拨用地不含税评估值} = \text{出让用地不含税评估值} - \text{土地使用权出让金}$$

$$\text{出让用地评估值} = \text{出让用地不含税评估值} + \text{增值税销项税}$$

$$\text{划拨用地评估值} = \text{划拨用地不含税评估值} + \text{增值税销项税}$$

式中：增值税销项税——因本项目不动产为营改增之前取得，本次评估增值税税率按5%计算。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于2021年8月接受评估委托，成立项目团队，制定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

对评估对象及其所涉及资产进行现场调查，获取评估所需的基础资料。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。分析各种评估方法的适用性，选择成本法、市场法、基准地价修正法评估资产市场价值，形成测算结果并对其进行综合分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解和使用评估结论。

九、评估假设

资产评估师根据评估准则，认定下列假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)继续使用假设

假设被评估不动产按现有用途继续使用。

(二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(三)公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(四)外部环境假设

国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事人提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

十、评估结论

在满足评估假设条件下，建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值 10,707.07 万元、评估值 16,829.15 万元(含增值税销项税额)，评估增值 6,122.08 万元，增值率 57.18%。



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 (%)
固定资产——房屋建筑物	9,314.64	10,493.99	1,179.35	12.66
无形资产——土地使用权	1,392.43	6,335.16	4,942.73	354.97
资产总计	10,707.07	16,829.15	6,122.08	57.18

(1)房屋建筑物类固定资产评估值10,493.99万元,较账面值9,314.64万元增值1,179.35万元,增值率12.66%。主要原因:

房屋重置成本较账面原价增值574.70万元,增值率4.35%,原因:由于房屋建成至今,建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨,导致工程造价上涨,从而使本次重置成本增值。房屋评估值较账面值增值1,533.72万元,增值率19.12%,原因:重置成本增值以及评估中采用的房屋经济耐用年限长于会计中采用的房屋折旧年限。

构筑物重置成本较账面原价增值83.39万元,增值率3.91%,原因:由于构筑物建成至今,建筑市场人工、材料及机械都有一定幅度的上涨,导致工程造价上涨,从而使本次重置成本增值。构筑物评估值较账面值减值354.37万元,减值率27.39%,原因:评估中采用的构筑物经济耐用年限短于会计中采用的构筑物折旧年限。

(2)无形资产—土地使用权原始入账价值2,090.23万元、账面价值1,392.43万元,本次评估价值为6,335.16万元,增值4,942.73万元,增值率354.97%。主要原因:由于待估宗地取得时间较早,随着近年来城市经济的发展,土地市场价格有一定幅度的上涨,导致土地评估增值。

本资产评估报告结论使用有效期一年,自评估基准日2021年7月31日起,至2022年7月30日止。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项,评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)权属资料不完整或者存在瑕疵的情形

202房地证2015字第035240、035239号《房地产权证》登记的权利人为“重庆建设摩托车股份有限公司”,而“重庆建设摩托车股份有限公司”已于2017年12月6日变更为“重庆建设汽车系统股份有限公司”,企业名称变更后建设股份尚未办理变更登记。

对于企业名称未变更等产权瑕疵的资产,资产评估师假设在产权完备过程中不存在任何法律障碍,不考虑在产权完备过程中可能发生的费用,对可能产生的纠纷不承担任何责任。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用者注意。

(二)评估程序受限及采取的弥补措施情形

本次评估中,评估师未对各种建筑物的内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,评估师在假定企业提供的权属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，通过实地勘查做出判断。

(三)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，从而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(四)其他事项

1、建设股份本次申报评估的土地中划拨土地部分被第三方占用修建房屋建筑物，本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

2、根据主席令十三届第三十二号《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019修正)第四十条“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按照国务院规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。”本次划拨土地评估值不包含土地使用权出让金，提请报告使用人注意。

3、本次评估中，受条件所限，评估人员未对其中报废且无继续使用价值的设备进行拆卸，并对其可回收材质、重量等进行检测及称量，故设备的可回收材质、重量等参数以委托人申报的数据为准，评估人员通过现场勘查以及收集的资料予以必要的核实，但对委托人申报的数据不做任何保证。若实际回收材质、重量等参数与本次评估申报存在差异，报告使用人应根据材质及重量等差异对评估结论进行调整。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)使用范围。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；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(二)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，四川华衡及其资产评估师不承担责任。

(三)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。

(四)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评估对象可实现价格的保证。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二一年八月三十一日。

(此页无正文)

资产评估机构：： 四川天健华衡资产评估有限公司

法定代表人：： 唐光兴

资产评估师：： 周 彬

资产评估师：： 刘 勋



唐光兴



附件

- 一、资产评估明细表
- 二、经济行为文件
- 三、委托人暨产权持有人营业执照
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托人暨产权持有人承诺函
- 六、签名资产评估师的承诺函
- 七、资产评估机构备案文件或者资格证明文件
- 八、资产评估机构营业执照副本
- 九、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
- 十、资产评估委托合同
- 十一、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明