

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	6161020008202200658
合同编号:	PHT-2022-676
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	正衡评报字[2022]第617号
报告名称:	陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司4#楼不动产市场价值
评估结论:	66,543,400.00元
评估机构名称:	正衡房地产资产评估有限公司
签名人员:	李宝军 (资产评估师) 会员编号: 61160039 于开峰 (资产评估师) 会员编号: 61090010
 (可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也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。

生成日期: 2022年12月19日

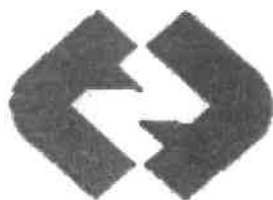
本报告依据中国资产评估准则编制

陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜  
涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司  
4#楼不动产市场价值

资产评估报告

正衡评报字[2022]第 617 号

(共 1 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO.,LTD

二〇二二年十二月十五日



# 本 册 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	7
一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况.....	7
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型.....	12
五、评估基准日.....	12
六、评估依据.....	12
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	24
十一、特别事项说明.....	24
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、评估报告日.....	26
十四、签字盖章.....	27
附件：.....	28



## 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。

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、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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权

属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

# 陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜 涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司 4#楼不动产市场价值 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 617 号

## 摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受陕西华秦科技实业股份有限公司及陕西华秦新能源科技有限责任公司的共同委托，就陕西华秦科技实业股份有限公司（以下简称“华秦科技”）拟收购资产事宜，对所涉及的陕西华秦新能源科技有限责任公司（以下简称“华秦新能源”）4#楼不动产市场价值进行了评估。

评估目的：为华秦科技拟收购资产事宜涉及华秦新能源 4#楼不动产在评估基准日的市场价值提供参考依据。

评估对象：华秦科技拟收购的华秦新能源所持有 4#楼不动产市场价值。

评估范围：华秦科技拟收购的华秦新能源所持有的 4#楼不动产，位于西安市高新区西部大道 188 号，总建筑面积 12,967.07 平方米（其中：地上 7 层建筑面积 8,926.75 平方米、地下 1 层建筑面积 4,040.32 平方米），占地面积 4,954.21 平方米。具体如下：

权证号	用途	面积（平方米）	备注
陕（2021）西安市不动产权第 0128827 号	工业用地/厂房	8,926.75	共 7 层
陕（2021）西安市不动产权第 0128828 号	工业用地/车库	4,040.32	负 1 层



委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估基准日：2022 年 11 月 24 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、收益法

评估结论：于评估基准日，陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司 4#楼不动产市场价值为人民币陆仟陆佰伍拾肆万叁仟肆佰元整（¥6,654.34 万元）。

特别事项说明：

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

1、由产权持有单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本报告评估结论含增值税。

4、截止评估报告日，待估资产所占宗地已完成测绘，土地分割手续尚未办理完毕。本次评估房屋建筑物所占土地面积，以正衡房地产资产评估有限公司出具的《正衡测字[2022]第 010 号》测绘报告面积为准，根据测量结论：4#楼土地面积为 4,954.21 平方米，合 7.43 亩。若重新办理不动产权证时土地面积与本次测绘面积存在差异，应以不动产权证所载面积为依据对评估结果进行调整。

除上述评估人员发现或遇到的瑕疵事项外，对企业存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员根据专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。



在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告仅对华秦科技拟收购资产之目的有效。评估报告使用权归委托人所有，未经评估机构同意，不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2022 年 11 月 24 日至 2023 年 11 月 23 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。



# 陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜 涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司 4#楼不动产市场价值

## 资产评估报告

正衡评报字[2022]第 617 号

陕西华秦科技实业股份有限公司：

陕西华秦新能源科技有限责任公司：

正衡房地产资产评估有限公司接受贵公司双方的委托，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、收益法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购资产事宜所涉及的陕西华秦新能源科技有限责任公司 4#楼不动产在评估基准日 2022 年 11 月 24 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、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估的委托人为陕西华秦科技实业股份有限公司（以下简称“华秦科技”）及陕西华秦新能源科技有限责任公司，产权持有单位为陕西华秦新能源科技有限责任公司（以下简称“华秦新能源”），资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

#### （一）委托人一概况

名称：陕西华秦科技实业股份有限公司

统一社会信用代码：916100002205420207

类 型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住 所：陕西省西安市高新区西部大道 188 号

法定代表人：折生阳

注册资本：9333.3336 万人民币

成立日期：1992 年 12 月 28 日

营业期限：长期

经营范围：一般项目:新材料技术研发;表面功能材料销售;新型陶瓷材料销售;真空镀膜加工;高性能纤维及复合材料制造;高性能纤维及复合材料销售;合成材料制造(不含危险化学品);合成材料销售;电子专用材料研发;电子专用设备制造;电子专用材料销售;特种陶瓷制品制造;特种陶瓷制品销售;金属结构制造;金属结构销售;金属表面处理及热处理加工;机械零件、零部件加工;喷涂加工;专用设备制造(不含许可类专业设备制造);通用设备制造(不含特种设备制造);产业用纺织制成品制造;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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）委托人二暨产权持有单位概况

名 称：陕西华秦新能源科技有限责任公司

统一社会信用代码：91610000552192768W

类 型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住 所：陕西省西安市高新区西部大道 188 号

法定代表人：王彦东

注册资本：4800.00 万人民币

成立日期：2010 年 4 月 26 日

营业期限：长期

经营范围：节能技术开发；节能产品的研制、销售；合同能源管理；节能服务；氢能设备的开发、生产、销售、技术转让、技术咨询、技术服务；机电设备成套；机械设备、制冷设备及配件、建筑材料、有色金属、黑色金属的销售；耐火材料的销售及服务；氢能综合开发应用；房屋租赁；物业管理；设备租赁。（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）

### （三）委托人与产权持有单位之间的关系

本项目委托人为陕西华秦科技实业股份有限公司及陕西华秦新能源科技有限责任公司，产权持有单位为陕西华秦新能源科技有限责任公司，委托人一拟收购委托人二（产权持有单位）资产。委托人一与委托人二（产权持有单位）为关联方。

### （四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

除委托人、产权持有人、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。业务委托合同未约定其他评估报告使用者。

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

## 二、评估目的

本次评估目的是为华秦科技拟收购资产事宜涉及华秦新能源 4#楼不动产在评估基准日的市场价值提供参考依据。

**本项目经济行为文件及批准情况：**

- 1、《资产评估委托函》。

## 三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为华秦科技拟收购的华秦新能源所持有 4#楼不动

产市场价值。

本报告评估范围为华秦科技拟收购的华秦新能源所持有的 4#楼不动产，位于西安市高新区西部大道 188 号，总建筑面积 12,967.07 平方米（其中：地上 7 层建筑面积 8,926.75 平方米、地下 1 层建筑面积 4,040.32 平方米），占地面积 4,954.21 平方米。具体如下：

权证号	用途	面积（平方米）	备注
陕（2021）西安市不动产权第 0128827 号	工业用地/厂房	8,926.75	共 7 层
陕（2021）西安市不动产权第 0128828 号	工业用地/车库	4,040.32	负 1 层

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）主要资产情况

#### 1、资产概况

根据陕（2021）西安市不动产权第 0128827 号记载，宗地面积：10171 平方米，该宗地上建有 2#楼、4#楼两栋房屋建筑物，本次仅对 4#楼房屋建筑物及所占宗地进行评估。截止评估报告日，4#楼房屋建筑物所占宗地已完成测绘，土地分割手续尚未办理完毕。

纳入评估范围内的不动产总建筑面积 12,967.07 平方米（其中：地上 7 层建筑面积 8,926.75 平方米、地下 1 层建筑面积 4,040.32 平方米），占地面积 4,954.21 平方米；该建筑物基础采用现浇钢筋砼满堂基础，现浇钢筋砼基础梁，现浇钢筋砼矩形柱、现浇钢筋砼矩形梁、现浇钢筋砼板及剪力墙。外墙采用 240mm 砖墙，内墙为 240 砖墙。4mm 厚 SBS 卷材防水。地面为地砖和水泥地面。外墙刷真石漆；其中钢结构厂房部分装修为普通装修，外墙面为真石漆、内墙面为夹心板材，地面为环氧自流平抹面，顶棚为夹心板材顶，钢窗、卷闸门。水、电、动力配电等配套设施齐全；办公楼部分装修为：外墙面为真石漆、地面部分为地砖、部分为水泥抹面，墙面为乳胶漆刷白，顶棚为石膏板吊灯和水泥抹面，

塑钢窗，装饰木门、安装有门套，室内照明为吸顶灯。屋面有保温层及卷材防水。水、电、中央空调、电梯、消防设施齐全。设 2 部电梯，维护保养良好。

## 2、权属状况

纳入评估范围内的不动产权证情况如下：

证号	陕（2021）西安市不动产权第 0128827 号
权利人	陕西华秦新能源科技有限责任公司
坐落	西安市高新区西部大道 188 号 4 幢 10101 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/厂房
面积	宗地面积：10171 平方米/房屋建筑面积 8926.75 平方米
使用期限	工业用地：2012 年 10 月 30 日起 2062 年 10 月 29 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：7 层 所在层：第 1-7 层 房屋竣工时间：2020 年 9 月 25 日

证号	陕（2021）西安市不动产权第 0128828 号
权利人	陕西华秦新能源科技有限责任公司
坐落	西安市高新区西部大道 188 号 6 幢 10000 室
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	工业用地/车库
面积	宗地面积：10171 平方米/房屋建筑面积 4040.32 平方米
使用期限	工业用地：2012 年 10 月 30 日起 2062 年 10 月 29 日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：1 层 所在层：第-1 层 房屋竣工时间：2020 年 9 月 25 日

证号	陕（2019）西安市不动产权第 0169186 号
权利人	陕西华秦新能源科技有限责任公司
坐落	西安市高新区西部大道 188 号
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	10171 平方米
使用期限	工业用地：2012 年 10 月 30 日起 2062 年 10 月 29 日止

## 3、建设使用情况



纳入本次评估范围内的资产位于西安市高新区西部大道 188 号，房屋竣工时间 2020 年 9 月 25 日。地上 7 层，其中：1 层、6 层为华秦新能源自用，2 至 5 层、7 层由华秦科技租赁作为办公、生产使用，租赁含税单价 50 元/平方米，租赁期限 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日；地下 1 层为车库，华秦新能源自用。

## （二）引用其他报告

无。

## 四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2022 年 11 月 24 日。

该基准日是委托人根据经济行为的性质确定，并尽可能与评估目的的实现日接近。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### **（一）经济行为依据**

- 1、《资产评估委托函》。

### **（二）法律法规依据**

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 3、《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第691号公布，2017年）；
- 8、《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）。

### **（三）准则依据**

- 1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
- 2、中评协关于印发《资产评估职业道德准则》的通知（中评协[2017]30号）；
- 3、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的

通知（中评协[2018]35号）；

5、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估委托合同》的通知（中评协[2017]33号）；

6、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估档案》的通知（中评协[2018]37号）；

7、中评协关于印发《资产评估执业准则——不动产》的通知（中评协[2017]38号）；

8、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的通知（中评协[2019]35号）；

9、中评协关于印发《资产评估机构业务质量控制指南》的通知（中评协[2017]46号）；

10、中评协关于印发修订《资产评估价值类型指导意见》的通知（中评协[2017]47号）；

11、中评协关于印发《资产评估对象法律权属指导意见》的通知（中评协[2017]48号）；

12、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）；

13、中评协关于印发《资产评估准则术语2020》的通知（中评协[2020]31号）。

#### （四） 产权依据

- 1、《不动产权证》；
- 2、《建设用地规划许可证》；
- 3、《建设工程规划许可证》；
- 4、《建筑工程施工许可证》。

#### （五） 取价依据及其他参考资料

- 1、陕西建设工程材料信息价（陕西省建设工程造价服务中心）；

- 2、《陕西省建设工程其他费用定额》（陕发改投资[2012]241号）；
- 3、《陕西省建设工程概算定额》（陕发改投资[2011]1317号）；
- 4、财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财建〔2016〕504号）；
- 5、《关于调整陕西省建设工程计价依据的通知》（陕建发〔2016〕100号）；
- 6、住建部办公厅《关于做好建筑业营改增建设工程计价依据调整准备工作的通知》（建办标〔2016〕4号）；
- 7、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 8、财政部、国家税务总局《营业税改征增值税试点方案》（财税〔2011〕110号），财政部、国家税务总局《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57号）等；
- 9、全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 利率；
- 10、本项目评估人员市场调查资料 and 价格信息。

## 七、评估方法

根据《资产评估执业准则-不动产》相关规定，执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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，恰当选择评估方法。

委估资产为产权持有单位自建的不动产，可以采用成本法；

委估资产是工业性质房地产，评估人员通过实地勘察和对周边区域的调查分析，委估资产周边区域工业厂房对外出租情况较多，市场租金水平能够客观反映物业资产价值，因此可以采用收益法；

根据评估人员调查，本次委估资产在市场上交易并不活跃，收集相

类似的成交案例较难，交易案例不能充分取得，故本次评估不采用市场法。

### （一）收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times [1-(1+g)^n/(1+Y)^n]$$

V——房地产在估价时点的价格      A——房地产年净收益

Y——房地产的报酬率                      n——房地产的收益期限

g——净收益逐年递增的比例

### （二）成本法

成本法是指按照重建或者重置评估对象的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值，以确定资产价值的评估方法的总称。

结合不动产的实际情况，对房屋建筑物和所属宗地土地使用权分别进行评估。

评估值=房屋建筑物价值+土地使用权价值

          =房屋建筑物评估值×(1+增值税税率)+土地使用权评估值  
×(1+增值税税率)

#### I、房屋建筑物价值的确定

房屋建筑物评估值=重置全价×成新率

##### 1、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本、合理利润等部分组成。

##### （1）建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，计算公式如下：

$$\text{建安造价} = \text{土建工程造价} + \text{安装工程造价} + \text{装饰工程造价}$$

### (2) 前期及其它费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表。

前期及其他费用计算表

序号	项目	计费基础		
		按投资额(%) (含税)	按投资额(%) (不含税)	取费基数
1	可行性研究费	0.28	0.26	工程费用
2	环境影响评价费	0.14	0.13	工程费用
3	工程勘察设计费	2.35	2.22	工程费用
4	工程监理费	1.74	1.64	工程费用
5	工程招标代理费	0.33	0.31	工程费用
6	城市基础设施配套费	/	/	240
合计		4.84	4.56	240
备注		前期费用 (含税) = 工程费用 × 4.84% + 建筑面积 × 240		
		前期费用 (不含税) = 工程费用 × 4.56% + 建筑面积 × 240		

### (3) 资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，本次评估的利率采用中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率 (LPR)，按照 3.65% 计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用} + \text{管理费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

贷款市场报价利率 (LPR) (2022 年 11 月 21 日)

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	3.65
二、中长期贷款	
五年以上	4.30

数据来源：全国银行间同业拆借中心

#### (4) 合理利润

合理利润是指建设单位的利润，按同类建设单位利润水平确定。经分析，本次利润率参照《企业绩效评价标准值 2022》中房地产行业利润水平确定。

#### 2、成新率

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

##### (1) 年限法成新率的确定

根据建筑物的尚可使用年限、已使用年限，确定建筑物的年限法成新率

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

##### (2) 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》，根据现场勘查记录的各部分分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分成新率进行计算，得出完好分值法成新率。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{完好分值法成新率} = & \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ & + \text{设备部分成新率} \times B \end{aligned}$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

##### (3) 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{完好分值法成新率} \times 60\%$$

### 3、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## II、土地使用权价值的确定

### 1、国有土地使用权估价方法介绍

#### (1) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地、或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格估价。

#### (2) 基准地价修正法

基准地价修正法是指利用基准地价和基准地价修正体系等信息，按照替代原理，将待估宗地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，并对照基准地价修正体系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值的评估方法。

#### (3) 市场法

市场法是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

#### (4) 收益法

收益法是指将评估对象的预期收益资本化或者折现，以确定其价值的各种评估方法的总称。

#### (5) 假设开发法

假设开发法是指将开发完成后的不动产价值减去后续开发的必要支出及应得利润从而得到评估对象价值的方法。假设开发法本质是以不动产的预期开发后的价值为导向求取评估对象的价值。假设开发法，也称剩余法、倒算法或者预期开发法。

### 2、国有土地使用权估价方法选择



结合估价对象的具体特点、估价目的等情况，经过比较分析，本次对待估宗地按其性质、用途等，分别采用市场法、基准地价修正法进行评估。具体理由如下：

### (1) 市场法

待估宗地所在区域地产市场发达，有充足的具有替代性土地交易实例可供选择，具备采用市场比较法的条件。因此，本次评估可以采用市场比较法。

市场比较法的基本公式为：

$$P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中： $P$ —待估宗地价格；

$P_b$ —比较实例价格；

$A$ —待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

$B$ —待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易日期地价指数；

$C$ —待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

$D$ —待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

$E$ —待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数

### (2) 基准地价修正法

估价对象处于西安市基准地价覆盖范围内，所处土地级别明确，可以通过西安市基准地价修正体系对估价对象各项用地条件修正，故本次可采用基准地价系数修正法进行评估。基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

$$V = [V_b \times K_y \times K_r \times K_g \times (1 + K_s) \times K_g \times \prod_{i=1}^n (1 + kti) \times \prod_{j=1}^n (1 + K_{wj}) + v_c] \times K_z$$

式中：V：宗地价格

$V_b$ ：某一用途土地在某一土地级别上的基准地价

$K_y$ ：土地用途修正系数

$K_r$ ：容积率修正系数

$K_q$ ：期日修正系数

$K_s$ ：区域因素的修正系数

$K_g$ ：个别因素的修正系数

$K_{ti}$ ：第*i*项特殊因素的修正系数

$K_{wj}$ ：第*j*项宗地外开发程度的修正系数

$v_c$ ：宗地内开发程度修正值

$K_z$ ：年期修正系数

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### （二）收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、现场勘查等方式进行调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### （三）评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

#### **（四）编制和提交评估报告阶段**

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托人提交正式资产评估报告。

### **九、评估假设**

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

#### **（一）前提假设**

##### **1、交易假设**

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2、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，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作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3、持续使用假设

假设待估资产不改变现行用途，按照既定的使用方式持续使用。

### (二) 基本假设

1、假设产权持有单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

2、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化；

3、假设产权持有单位提供的基础资料真实、准确、完整；

4、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

### (三) 具体假设

1、假设评估范围内资产产权属清晰，不存在抵押、担保及其他法律纠纷事项等。

2、假设本次评估房产所占土地的测绘面积与未来办理土地分割时的土地面积不存在差异。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用成本法、收益法，对华秦科技拟收购资产事宜涉及华秦新能源 4#楼不动产市场价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在公开市场和适当的假设前提下，采用市场价值类型，在评估基准日 2022 年 11 月 24 日的评估结论如下：

于评估基准日，陕西华秦科技实业股份有限公司拟收购资产事宜涉及陕西华秦新能源科技有限责任公司 4#楼不动产市场价值为人民币陆仟陆佰伍拾肆万叁仟肆佰元整（¥6,654.34 万元）。

### （二）评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 11 月 24 日起计算，至 2023 年 11 月 23 日止。

## 十一、特别事项说明

上述评估结论是在公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

1、由产权持有单位提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。产权持有单位应对所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

2、对产权持有单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、本报告评估结论含增值税。

4、截止评估报告日，待估资产所占宗地已完成测绘，土地分割手续尚未办理完毕。本次评估房屋建筑物所占土地面积，以正衡房地产资产评估有限公司出具的《正衡测字[2022]第 010 号》测绘报告面积为准，根据测量结论：4#楼土地面积为 4,954.21 平方米，合 7.43 亩。若重新办理不动产权证时土地面积与本次测绘面积存在差异，应以不动产权证所载面积为依据对评估结果进行调整。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(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，资产评估机构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评估结论，评估结论不等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。

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

### **十三、评估报告日**

资产评估报告日为二〇二二年十二月十五日。

(此页无正文)

#### 十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师：李东军

资产评估师：王雪峰

二〇二二年十二月十五日

地址：陕西省西安市国家民用航天产业基地雁塔南路 391 号正衡大厦 23 楼  
传真：029-87511349 电话：029-87516025



## 附件：

- （一）与评估目的相对应的经济行为文件；
- （二）委托人、产权持有单位法人营业执照；
- （三）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （四）委托人和其他相关当事人的承诺函；
- （五）签名资产评估师的承诺函；
- （六）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （七）资产评估机构法人营业执照副本；
- （八）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （九）资产评估明细表。