

**北京力威尔航空装备制造有限公司
拟购买中航发动机有限责任公司土地项目
资产评估报告**

中发评报字[2011]第 065 号

(共 1 册 第 1 册)

中发国际资产评估有限公司

二〇一一年八月二日

目 录

资产评估报告书摘要	1
资产评估报告书正文	3
一、绪言	3
二、委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他报告使用者概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	4
四、价值类型和定义	4
五、评估基准日	5
六、评估假设及限定条件	5
七、评估依据	6
八、评估方法	7
九、评估程序实施过程	7
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	20
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告提出日期	21

声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产由委托方、资产占有方申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中发国际资产评估有限公司

二〇一一年八月二日

北京力威尔航空装备制造有限公司
拟购买中航发动机有限责任公司土地项目
资产评估报告书摘要

中发评报字(2011)第 065 号

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，报告使用者欲了解本评估项目的全面情况及评估结论成立的评估假设和限定条件，应认真阅读资产评估报告书全文。

根据中航发动机有限责任公司与北京力威尔航空装备制造有限公司签订的《土地使用权转让合同》，北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地，为此，需对上述经济行为涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估，为购买资产提供价值参考意见。

中发国际资产评估有限公司接受中航发动机有限责任公司和北京力威尔航空装备制造有限公司的上上级单位中航动力控制股份有限公司的共同委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、运用资产评估法定或公允的方法和程序及我们认为必要的其他程序，对上述经济行为所涉及的资产在评估基准日价值作出了公允评估。

本次评估基准日为 2010 年 12 月 31 日。

本次资产评估对象为中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地，该宗土地系中航发动机有限责任公司以出让方式取得的国有工业用地，宗地总面积 206,784.10m²，国有土地使用权证号为：京顺国用(2010 出字)第 00115 号，土地使用终止日期：2060 年 5 月 29 日。拟购买部分土地东至顺西南路，北至规划路、南至规划路 182 米，西至顺西南路 183 米，土地面积 33,306.00 m²，土地尚未分割。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场假设为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，本次评估采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，并经过分析最终选择市场法结果作为最终评估结论。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：

北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的 33,306.00 m²土地，于评估基准日 2010 年 12 月 31 日的账面价值为 4,636.71 万元，评估价值为 4,647.61 万元，增值额为 10.90 万元，增值率为 0.24%。

在使用本评估结论时，请评估报告使用者注意报告中所载明的评估假设、评估限制条件、特别事项，以及期后重大事项。

本资产评估报告结论使用有效期一年，2010 年 12 月 31 日起，至 2011 年 12 月 30 日止。

本报告专为委托人及本报告所列明的评估目的而作。评估报告使用权归委托人所有。未经委托人及我们书面同意，此报告或者报告中的任何部分不得向他人提供，也不得公开。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。

二〇一一年八月二日

北京力威尔航空装备制造有限公司
拟购买中航发动机有限责任公司土地项目
资产评估报告书正文

中发评报字(2011)第 065 号

一、绪言

中航发动机有限责任公司和中航动力控制股份有限公司：

中发国际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，采用市场法和基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司土地的价值在 2010 年 12 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：

二、委托方、资产占有方和业务约定书约定的其他报告使用者概况

(一)委托方概况

本次评估由中航发动机有限责任公司和中航动力控制股份有限公司共同委托。

1、中航发动机有限责任公司

公司名称：中航发动机有限责任公司

注册地址：北京市顺义区顺通路 25 号 5 幢 2 层

法定代表人：庞为

注册资本：505,150 万元

经营范围：飞行器动力装置、第二动力装置、燃气轮机、直升机传动系统的设计、研制、生产、维修、销售及售后服务。

2、中航动力控制股份有限公司

公司名称：中航动力控制股份有限公司

注册地址：湖南省株洲市高新技术产业开发区天台西路 1 号

法定代表人：高华

注册资本：94,283.85 万元

经营范围：航空、航天发动机控制系统产品的研制、生产、销售、修理；汽车零部件、摩托车零部件生产、销售；上述产品技术成果的转让、咨询、计量、技术测试等服务；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；经营进料加工、对销贸易、转口贸易、“三来一补”业务；资产租赁、经营。(上述经营项目国家法律法规禁止及专营专控的除外)。

(二)资产占有方概况

本次评估资产占有方为委托方之一中航发动机有限责任公司。

(三)其他报告使用者概况

本次评估对象实际购买方为中航动力控制股份有限公司下属单位北京力威尔航空装备制造有限公司。

公司名称：北京力威尔航空装备制造有限公司

注册地址：北京市顺义区仁和镇顺强路 1 号 3 幢 202

法定代表人：杨春生

注册资本：300 万元

经营范围：许可经营项目：制造航空器零件、民用航空器及器材修理（不含表面处理作业）。一般经营项目：无。

二、评估目的

根据中航发动机有限责任公司与北京力威尔航空装备制造有限公司签订的《土地使用权转让合同》，北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地，为此，需对上述经济行为涉及的资产于评估基准日的市场价值进行评估，为购买资产提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为位于北京市顺义区汽车生产基地由中航发动机有限责任公司以出让方式取得的国有工业用地，宗地总面积 206,784.10m²，国有土地使用权证号为：京顺国用（2010 出字）第 00115 号，土地使用终止日期：2060 年 5 月 29 日。拟购买部分土地东至顺西南路，北至规划路、南至规划路 182 米，西至顺西南路 183 米，土地面积 33,306.00 m²，土地尚未分割。

四、价值类型和定义

根据本次评估目的和评估对象的特点，确定所评估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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行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

本次资产评估基准日是 2010 年 12 月 31 日。

一切计价标准均为基准日的有效的价格标准。

本评估基准日是由委托方确定的。

六、评估假设及限定条件

(一)特殊性假设与限制条件

1、本评估遵循持续经营的假设，即被评估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等继续使用，并相应确定评估方法、参数和依据；

2、本评估结果为评估对象在评估基准日持续经营假设的市场价值，如改变经营方向，本评估结果会发生较大的变化。

(二)一般性假设和限制条件

1、对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有者等有关方应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任；

2、由委托方及资产占有方提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料是形成本报告的基础。委托方、产权持有者和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任；

3、本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵(质)押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响；

4、在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见；

5、本评估报告仅供业务约定书中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任；

6、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响。

七、评估依据

(一)行为依据

1、中航发动机有限责任公司与北京力威尔航空装备制造有限公司签订的《土地使用权转让合同》。

(二)法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2006 年度 10 月 27 日修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2005 年度 8 月 28 日修订）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日)；
- 4、国务院 1991 年 11 月 16 日第 91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 5、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》；
- 6、国务院 2003 年第 378 号令《企业国有资产监督管理暂行条例》；
- 7、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第 3 号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；
- 8、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 9、国务院国有资产监督管理委员会文件国资委产权[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》；
- 10、财政部财企[2001]802 号文《财政部关于印发〈国有资产评估项目备案管理办法〉的通知》；
- 11、其它相关的法律法规文件。

(三)准则依据

- 1、财政部财企[2004]20 号文《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》；
- 2、中评协[2007]189 号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——

评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》和《资产评估准则——不动产》和《资产评估价值类型指导意见》；

3、中评协[2008]218号发布的《企业国有资产评估报告指南》。

(四)产权依据

1、国有土地使用证。

(五)取价依据

1、《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发〔2002〕32号；

2、北京市土地储备中心网站公布土地交易数据。

八、评估方法

土地估价方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

根据估价人员现场勘查情况，考虑到待估宗地主要为工业等用途，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合待估宗地的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

待估宗地分布区域土地市场较成熟，工业用地的交易案例能够有效搜集，适合用市场比较法评估；工业用地的收益难以准确的测算，也没有运用收益还原法的条件；待估宗地范围内没有建成的厂房出售，工业厂房市场交易不发达，假设开发法也不可用；待估宗地为工业用途，所在区域近期征地案例较少，不宜选用成本逼近法进行评估；待估宗地位于北京市基准地价覆盖范围内，可以采用基准地价系数修正法评估。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，综合考虑各种影响因素，采用市场法和基准地价系数修正法进行评估，得出评估结果，提供给委托方和本报告的使用者。

九、评估程序实施过程

(一)评估程序

1、接受委托

评估机构接受委托后，确定项目评估范围、评估目的和评估基准日等事项。

2、前期准备

根据项目总体安排，确定该项目负责人和各专业负责人。

3、资产清查

评估人员指导资产占有方自行清查资产并准备相关资料。听取委托方有关人员对相关经济行为和委估资产概况进行介绍，查阅产权证明文件及相关会计凭证，对资产占有方提供的法律性文件与会计记录及相关资料进行验证审核。

4、评定估算

评估人员根据项目组制定的作价原则及主要参数，结合委估资产情况，进行进一步市场调查，搜集资料，开展评定估算工作。

5、内部审核和与委托方、资产占有方进行沟通与汇报

评估人员将报告初稿送公司进行三级审核，根据公司审核意见，修订评估报告，出具评估报告征求意见稿。

6、提交报告

根据各方修改意见调整评估报告，出具评估报告终稿提交委托方。

(二) 市场法运用

市场法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格；

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

1、评估过程

(1)比较案例选择

评估对象位于顺义区汽车生产基地内。北京汽车生产基地位于首都机场东侧，距北京市中心 30 公里，总体规划面积 19 平方公里，核心区规划面积 7.3 平方公里，由整车发展区、零部件工业区、仓储物流区、总部功能区、航空产业园五部分组成。

地理优势：

机场：距首都国际机场直线距离 1 公里。

铁路：距北京火车站 30 公里；顺义火车站 1.5 公里；

北郊货运站、张辛货运编组站均为 15 公里。

京承铁路纵贯汽车基地南北，在基地内设有两股铁路岔口。

港口：距天津新港 150 公里。

公路：距机场高速 12 公里，京承高速 10 公里，京津唐高速 25 公里，101 国道 10 公里。汽车基地西侧为六环路，在基地内设有两个进出口，北侧为顺平路，南侧为顺义南环路，东侧为顺通路，顺义二环路。

园区自身定位：目前园区是由整车发展区、零部件工业区、仓储物流区、总部经济功能区、航空产业园 5 部分产业板块组成，也是园区重点发展方向。其中整车发展区、零部件工业区、仓储物流区已经初具规模。整车发展区是由北京现代汽车一工厂、二工厂组成，其中北京现代一工厂具备年产整车 30 万辆、发动机 30 万台的能力；二工厂设计产能 30 万辆，分两期建设，一期 20 万辆、二期 10 万辆，已于 2008 年 4 月建成投产。零部件工业区是由北京现代摩比斯零部件有限公司和北京现代摩比斯汽车配件有限公司组成。仓储物流区是由北京中首物流有限公司、中通物流有限公司、中都物流有限公司组成。总部经济功能区中的国家汽车质量监督检验中心和北京汽车研究总院两个项目采用统一规划、统一设计、统一建筑、分别管理的建设模式。项目建成后，将为北京汽车工业搭建起具备国家级汽车研发功能、国家级汽车检验功能、满足北京汽车工业经营管理总部功能的“三位一体”的综合服务平台。国家汽车质量监督检验中心已于 2009 年 7 月 1 日开工建设。中航工业北京临空经济功能区航空产业园占地面积 3000 亩，项目包括中航工业集团发动机有限公司、中航系统有限责任公司、中航复合材料工程技术中心、中航国际部分项目，投资总额 165 亿元，预计达产后可为顺义工业贡献千亿产值。

园区基础设施：园区已经累计投入 10 亿元完善园区内的基础设施，完成了

一期 4 平方公里范围内的“六通一平”市政建设。其中“六通”指：供水（供水水源近期为顺义区第一、第二水厂，日最高供水量为 36225 立方米，远期为汽车基地水厂，日最高供水量为 10000 立方米，水压不低于 0.3MPa）、排水（采用雨、污分流的排放方法，污水经处理后达标后，可直接排入市政污水管网）、供电（建有 110KV 变电站两座，目前供电容量为 63000KVA,远期可达到 150000KVA,）、天然气（由顺义燃气公司统一供气，经基地的高中压调压站，设计流量为 10 万立方米/小时）、电信及宽带（临时电信机房可以提供电话、宽带的接入服务，远期规划建设 40000 门电话机房一座）、道路（以双河路和顺西南路两条主干道为依托，建设多条 4 车道的主、次干道，形成了“田”字型的道路网布局）。“一平”是指土地自然平整。

根据评估对象所处位置、交通条件、基础设施状况、环境条件、工业区成熟度、面积、形状、规划限制等因素，评估师选择确定了与评估对象相近的 3 个工业用地交易实例。交易实例的基本情况如下：

实例 A

实例 A 位于北京顺义区汽车生产基地（6-018 地块），系 2010 年 12 月 28 日以挂牌出让方式成交，出让用途为工业，出让面积 186,140.80 m²，成交地价为 25,827.66 万元，成交单价为 1,387.53 元/m²，土地使用年期为工业用地法定最高出让年期 50 年。

实例 B

实例 B 位于北京顺义区汽车生产基地内，（6-021 东侧地块），系 2011 年 5 月 26 日以挂牌出让方式成交，出让用途为工业，出让面积 51,314.76 m²，成交地价为 7,180.95 万元，成交单价为 1,399.39 元/m²，土地使用年期为工业用地法定最高出让年期 50 年。

实例 C

实例 C 位于北京顺义区汽车生产基地内，（6-021 西侧地块），系 2011 年 5 月 26 日以挂牌出让方式成交，出让用途为工业，出让面积 94,025.58 m²，成交地价为 14,417.88 万元，成交单价为 1,533.40 元/m²，土地使用年期为工业用地法定最高出让年期 50 年。

评估对象与比较实例的基本情况具体详见下表：

评估对象与 比较案例 调查因素	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2010 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 28 日	2011 年 5 月 26 日	2011 年 5 月 26 日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易方式	出让	出让	出让	出让
土地用途	工业	工业	工业	工业
交易价格 (元/m ²)	待评估	1,387.53	1,399.39	1,533.40
付款方式	一次性支付	一次性支付	一次性支付	一次性支付
开发程度	宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”	宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”	宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”	宗地红线外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”和宗地红线内达到场地平整“一平”
土地使用年期	49.44	50	50	50

(2)因素选择

根据评估对象的特点和评估师收集的资料，本次评估主要选择下列因素作为比较因素：

交易时间：因交易日期的不同而地价存在差异，须进行期日修正。

交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

交易方式：因交易方式的不同而地价存在差异，须进行交易方式修正。

开发水平：因开发水平的不同而地价存在差异，须进行开发水平修正。

使用年期：因使用年期的不同而地价存在差异，须进行年期修正。

区域因素、个别因素：参照北京市区工业用地宗地地价影响因素指标说明表选择区域因素和个别因素。

(3)因素条件说明

整理评估师收集的有关资料，将评估对象与比较案例的因素条件列表表示，见下表：

优劣度因素		评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	产业集聚程度	产业配套设施较完备，工业 区发展前景较 好	产业配套设施较完备，工业 区发展前景较 好	产业配套设施较完备，工业 区发展前景较 好	产业配套设施较完备，工业 区发展前景较 好
	基础设施状况	较完善，达到“ 六通”	较完善，达到“ 六通”	较完善，达到“ 六通”	较完善，达到“ 六通”
	环境状况	污染物排放治 理状况好，并 远离污染源	污染物排放治 理状况好，并 远离污染源	污染物排放治 理状况好，并 远离污染源	污染物排放治 理状况好，并 远离污染源
	交通便捷度	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 〈3 千米	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 〈3 千米	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 〈3 千米	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 〈3 千米
	区域土地利用方向	工业	工业	工业	工业
个别因素	临路状况	临城市主干 道，交通便捷 度高	临城市次干 道，交通便捷 度较高	临城市次干 道，交通便捷 度较高	临城市次干 道，交通便捷 度较高
	宗地形状及可利用 程度	规则，对规划 利用有利	较规则，对规 划利用较有利	较规则，对规 划利用较有利	较规则，对规 划利用较有利

(4)比较因素条件指数表的编制

根据评估对象土地利用条件和评估师收集的资料，结合北京市工业用地市场交易状况，确定本次运用市场比较法评估时所选择的比较因素的指数。

①交易时间

根据“中国城市地价动态监测网”公布的数据，评估基准日至 2011 年 2 季度地价监测的数据，计算出在评估基准日的交易期日修正系数如下：

	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
交易时间	2010 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 28 日	2011 年 5 月 26 日	2011 年 5 月 26 日
交易时间修正系数	1.0000	1.0000	1.0773	1.0773

②交易情况

评估对象与比较案例的交易情况均为正常，故不进行交易情况修正。

③交易方式

评估对象与比较案例的交易方式一致，故不进行交易方式修正。

④开发水平

评估对象与比较案例的设定开发程度均一致，故不进行开发水平修正。

⑤土地使用年期

由于评估对象剩余年期为 49.44 年，与比较安全使用年期不一致，需进行年期修正，修正公式为：

$$K = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率，土地还原利率取 8%。

m——评估对象剩余使用年限

n——比较案例土地使用年期

则土地使用年期修正系数为：

	评估对象	实例 A	实例 B	实例 C
土地使用年期	49.44	50	50	50
使用年期修正系数	0.9990	1.0000	1.0000	1.0000

⑥区域因素与个别因素

采用间接比较分析，采用北京市工业用地宗地地价修正系数表及其修正系数说明表，对照评估对象和三个比较实例的实际情况，对影响宗地地价的各项因素进行分析评估，根据比较因素条件说明表中的评估对象与比较实例的因素条件，编制因素条件指数表。

区域因素和个别因素修正系数计算公式如下：

$$C = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较案例宗地区域因素条件指数}}$$

$$= \frac{1 + \sum_{i=1}^n \text{待估宗地区域修正系数 } D_i}{1 + \sum_{j=1}^n \text{比较案例宗地区域修正系数 } D_j}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较案例宗地个别因素条件指数}}$$

$$= \frac{1 + \sum_{i=1}^n \text{待估宗地个别因素修正系数} E_i}{1 + \sum_{j=1}^n \text{比较案例宗地个别因素修正系数} E_j}$$

式中：C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数；

i, j——第 i, j 个区域因素和个别因素因子；

n——区域因素和个别因素中所包含的因子数。

地价影响因素条件修正系数评估结果表

优劣度因素		评估对象		实例 A		实例 B		实例 C	
		评价等级	修正系数%	评价等级	修正系数%	评价等级	修正系数%	评价等级	修正系数%
区域因素	产业集聚程度	较优	2	较优	2	较优	2	较优	2
	基础设施状况	较优	1	较优	1	较优	1	较优	1
	环境状况	优	1.6	优	1.6	优	1.6	优	1.6
	交通便捷度	优	6.4	优	6.4	优	6.4	优	6.4
	区域土地利用方向	优	2	优	2	优	2	优	2
区域因素修正系数		13		13		13		13	
个别因素	临路状况	优	1.6	较优	0.8	较优	0.8	较优	0.8
	宗地形状及可利用程度	优	2.4	较优	1.2	较优	1.2	较优	1.2
个别因素修正系数		4		2		2		2	

(5)因素修正

根据比较因素条件指数表，将评估对象因素条件指数与比较实例因素条件指数进行比较，得到因素修正系数，见下表。

影响因素	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格 (元/m ²)	1,387.53	1,399.39	1,533.40
交易时间	1.0000/1.0000	1.0000/1.0773	1.0000/1.0773
交易情况	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000
交易方式	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000
开发程度	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000	1.0000/1.0000
土地使用年期	0.9990/1.0000	0.9990/1.0000	0.9990/1.0000
区域因素修正系数	(1+0.13) / (1+0.13)	(1+0.13) / (1+0.13)	(1+0.13) / (1+0.13)
个别因素修正系数	(1+0.04) / (1+0.02)	(1+0.04) / (1+0.02)	(1+0.04) / (1+0.02)
比准地价 (元/m ²)	1,413.32	1,323.13	1,449.83

本次评估确定的三个案例比准地价平均值为 1,395.43 元/m²，故确定评估对象市场法评估结果为 1,395.43 元/m²。

2、评估结果

拟购买部分土地东至顺西南路，北至规划路、南至规划路 182 米，西至顺西南路 183 米，土地面积 33,306.00 m²，评估值为 46,476,075.31 元。

(二)基准地价系数修正法运用

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表等评估成果,按照替代原则,对估价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,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》京政发〔2002〕32 号，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

$$\begin{aligned}
 \text{估价对象地价} &= \text{区域基准地价} \times (1 \pm \text{区位修正系数}) \\
 &\quad \times \text{基准日修正系数} \times \text{容积率修正系数} \\
 &\quad \times \text{使用年期修正系数} \times \text{土地权利状况修正系数} \\
 &\quad \times \text{土地开发程度修正系数} \quad \dots\dots(1)
 \end{aligned}$$

1、基准地价成果及内涵

根据《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发〔2002〕32号）的规定，北京市新基准地价于2002年12月10日开始施行。新基准地价根据不同用途土地的特点及相应地价水平，将四类用地的基准地价由高至低，由城区至远郊区分别划分为若干个级别。基准地价的内涵介绍如下：

北京市七级工业用地基准地价表

单位：元/平方米

土地用途	土地级别	基准地价（楼面熟地价）
工业	七级	220-330

(1)基准地价是指不同级别区域的平均地价，是由征地及有关费用、土地开发费、基础设施配套费、公共事业建设配套费、利息、利润、管理费、级差地价等部分构成，即由土地取得费、出让金、开发费等部分构成。

(2)基准地价评估基准日为2002年1月1日。

(3)土地使用年期：工业用地50年。

(4)土地开发程度：“七通一平”

(5)土地权利状况：有偿使用条件下有限年期的土地使用权

(6)土地的平均容积率为1

根据《城镇土地估价规程》与当地基准地价报告，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价)
=基准地价×K1×(1+ΣK)×K2×K3×K4±K5

式中：K1——期日修正系数

ΣK——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K2——土地使用年期修正系数

K3——容积率修正系数

K4——用途修正系数

K5——开发程度修正

2、估价过程

(1)确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据《北京市基准地价》使用说明，由于估价对象所处的区域优越性较强，故本次评估选取级别高限330元/平方米作为适用的基准地价。

(2)确定期日修正系数(K1)

北京市基准地价于 2002 年完成更新修订工作，基准地价基准日为 2002 年 1 月 1 日，而本次评估的估价基准日为 2010 年 12 月 31 日，根据土地估价师调查收集的资料，分析待估宗地所在区域的工业用途的地价变化情况，综合分析确定自基准地价评估基准日 2002 年 1 月 1 日至本次估价期日 2011 年 4 月 30 日期间，地价上涨了 95%，则期日修正系数 $K1=1.95$ 。

(3)确定影响地价区域因素及个别因素修正系数(ΣK)

根据《北京市基准地价因素修正系数说明表》，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表(见下表)，按照待估宗地的区域因素及个别因素条件，可建立待估宗地地价影响因素说明表和修正系数表，并修正得到待估宗地在基准地价设定条件下的宗地地价。

工业用地地价影响因素说明表

优劣度因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚程度	产业配套设施完备，工业 区发展成熟并且前景好	产业配套设施较完备，工业 区发展前景较好	业区发展尚不成熟，产业配 套设施较少	处于独立分布 的工业带	零星分布的工 厂
交通便捷度	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 (3 千米	区域内有交通 型主干道，距 离货物集散地 3-6 千米	区域内有交通 型次干道，距 离货物集散地 6-10 千米	区域内有交通 型次干道，距 离货物集散地 10-15 千米	区域内有交 通型支路，距 离货物集散地 (15 千米
区域土地利用方向	工业	工业、综合	工业、商业	工业、住宅	住宅
临路状况	临城市主干 道，交通便捷 度高	临城市次干 道，交通便捷 度较高	临城市次干 道，交通便捷 度一般	临城市支路， 交通便捷度较 低	临小路，交通 便捷度低
宗地形状及可利用 程度	规则，对规划 利用有利	较规则，对规 划利用较有利	基本规则，对 规划利用无不 利影响	不规则，对规 划利用有一定 影响	不规则，不利 于规划利用
基础设施状况	完善，达到“七 通”	较完善，达到“ 六通”	一般，基本达 到“六通”	一般，达到“五 通”	较差，少于“五 通”
环境状况	污染物排放治 理状况好，并 远离污染源	污染物排放治 理状况良好， 距离污染源较 远	污染物排放较 多，治理状况 一般，距离污 染源较远	污染物排放 多，治理状况 差，距离污染 源较近	污染物排放严 重，治理状况 差，并靠近污 染源

工业因素修正系数表（工业七级）

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚程度	4	2	0	-2	-4
交通便捷度	6.4	3.2	0	-3.2	-6.4
区域土地利用方向	2	1	0	-1	-2
临路状况	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6
宗地形状及可利用程度	2.4	1.2	0	-1.2	-2.4
基础设施状况	2	1	0	-1	-2
环境状况	1.6	0.8	0	-0.8	-1.6

(4)编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表，详见下表

待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

影响因素	条件说明	优劣度	修正系数%
产业集聚程度	产业配套设施较完备，工业区发展前景较好	较优	2
交通便捷度	区域内有交通型主干道，距离货物集散地 <3 千米	优	6.4
区域土地利用方向	工业	优	2
临路状况	临城市主干道，交通便捷度高	优	1.6
宗地形状及可利用程度	规则，对规划利用有利	优	2.4
基础设施状况	较完善，达到“六通”	优	1
环境状况	污染物排放治理状况好，并远离污染源	优	1.6
合计			17

(5)确定土地使用权年期修正系数(K2)

由于待估宗地剩余年期为 49.44 年，与基准地价所对应的年期不一致时，需进行年期修正，修正公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2——待估宗地的土地使用年期修正系数

r——土地还原率，土地还原利率取 8%。

m——待估宗地设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

则： $K_2=0.9990$

(6) 容积率的修正 (K_3)

待估宗地规划容积率为 1，而工业用地容积率对地价无明显影响，不需作修正，则待估宗地的容积率修正系数为：1.0000。

(7) 用途修正 (K_4)

如果待估宗地设定用途为工业，根据基准地价设定的条件不进行用途修正，即 $K_4=1$ 。

3、评估结果

$$\begin{aligned} \text{设定开发程度条件下的宗地地价} &= \text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \times K_3 \times K_4 \\ &= 330 \times 1.95 \times (1 + 17\%) \times 0.9990 \times 1 \times 1 \\ &= 752 (\text{元}/\text{m}^2) \end{aligned}$$

拟购买部分土地东至顺西南路，北至规划路、南至规划路 182 米，西至顺西南路 183 米，土地面积 33,306.00 m^2 ，评估值为 25,046,112.00 元。

(三) 评估结论的确定

1、市场法评估结论

北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的 33,306.00 m^2 土地于评估基准日 2010 年 12 月 31 日的价值为 4,647.61 万元。

2、基准地价系数修正法结论

北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的 33,306.00 m^2 土地于评估基准日 2010 年 12 月 31 日的价值为 2,504.61 万元。

3、评估结论确定

待估宗地分布区域土地市场较成熟，工业用地的交易案例较多，市场法结果能够准确反映该区域土地的市场价值；由于北京市基准地价估价时点较早，且近期未进行调整，而土地市场近几年变化较大，以此为基础测算的价格会与市场实际价格水平有较大偏差。综合上述原因，最终选择市场法结果作为最终结论。

十、评估结论

根据以上评估工作，得出如下评估结论：北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的 33,306.00 m² 土地，于评估基准日 2010 年 12 月 31 日的账面价值为 4,636.71 万元，评估价值为 4,647.61 万元，增值额为 10.90 万元，增值率为 0.24%。

十一、特别事项说明

(一)本次评估对象位于北京市顺义区汽车生产基地，该宗土地系中航发动机有限责任公司以出让方式取得的国有工业用地，宗地总面积 206,784.10m²，国有土地使用权证号为：京顺国用（2010 出字）第 00115 号，土地使用终止日期：2060 年 5 月 29 日。拟购买部分为该宗地一部分，宗地东至顺西南路，北至规划路、南至规划路 182 米，西至顺西南路 183 米，土地面积 33,306.00 m²，土地尚未分割。

(二)确定估价结果的宗地面积按中航发动机有限责任公司与北京力威尔航空装备制造有限公司签订的《土地使用权转让合同》约定的面积为基础，在后续土地分割和产权登记过程中面积如发生变化应按实际面积来确定交易价格。

(三)经济行为实现后，交易双方应及早办理土地分割并办理土地使用权登记。

(四)评估结论中未考虑土地交易和后续办理土地分割及产权登记等相关税费的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二)评估报告只能用于评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三)未征得出具报告的评估机构同意，评估报告不得被摘抄、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；

(四)本评估报告在评估机构签字盖章后，依据法律法规的有关规定发生法律效力；

(五)本评估报告包含若干附件文件，所有附件文件亦构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等的法律效力；

(六)本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日 2010 年 12 月 31 日起，至 2011 年 12 月 30 日止；

(七)本评估报告的使用权归委托方所有。报告书的结论仅供委托方为本报告书所列明的评估目的使用，以及送交审查使用。未经委托方许可，本公司将不向他人提供或公开；

(八)本报告评估所揭示的评估结论是评估基准日所评估资产价值的公允反映。评估机构对评估基准日以后该资产价值发生的重大变化不承担任何责任。

十三、评估报告提出日期

本评估报告提出日期为二〇一一年八月二日。

谨此报告！

评估机构法定代表人：陈 思 _____

中国注册资产评估师：秦 宇 _____

中国注册资产评估师：高 虎 _____

中发国际资产评估有限公司

二〇一一年八月二日

资产评估报告书备查文件

- 1、 中航发动机有限责任公司与北京力威尔航空装备制造有限公司签订的《土地使用权转让合同》
- 2、 评估业务约定书
- 3、 评估委托方及产权持有者营业执照
- 4、 产权证明性文件
- 5、 评估委托方及产权持有者承诺函
- 6、 资产评估人员和评估机构的承诺函
- 7、 资产评估机构资格证书
- 8、 评估机构从事证券业务资格许可证
- 9、 资产评估机构营业执照
- 10、 签字注册资产评估师资格证书

评估机构及签字注册资产评估师 承诺函

中航发动机有限责任公司和中航动力控制股份有限公司：

受贵单位的委托，我对北京力威尔航空装备制造有限公司拟购买中航发动机有限责任公司位于北京市顺义区汽车生产基地的土地价值以2010年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

注册资产评估师：秦宇 _____

注册资产评估师：高虎 _____

中发国际资产评估有限公司

二〇一一年八月二日



中发国际资产评估有限公司

DeveChina International Appraisal Co.,Ltd.

地址：北京市海淀区西直门外大街 168 号腾达大厦 3101 室

电话：010-88576650/51/52/53/54

传真：010-88576645

网站：www.devechina.com

E-mail: mail@devechina.com