

温岭市利恒机械有限公司部分资产评估项目 资产评估报告

浙勤评报〔2008〕121号

声 明

一、提供必要的资料并保证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、资产占有方及其他相关当事方的责任；恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定，按照资产评估准则计划和实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见是注册资产评估师的责任。

二、评估报告的分析、结论仅在设定的评估假设和限制条件下成立，评估结果不应被认为是对评估对象未来可实现价格的保证。

三、注册资产评估师在评估中仅对温岭市利恒机械有限公司提供的评估对象以及相关的资产的权属资料及其来源进行必要的查验，评估报告不能作为对评估对象及相关资产的法律权属的确认和保证。

四、评估报告使用者应关注评估报告的特别事项说明和使用限制说明。

温岭市利恒机械有限公司部分资产评估项目 资产评估报告

浙勤评报（2008）121 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全面情况，应认真阅读资产评估报告全文。

一、委托方和资产占有方及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和资产占有方均为温岭市利恒机械有限公司（以下简称“温岭利恒公司”）。根据《资产评估业务约定书》和国家法律法规的相关规定，本评估报告使用者包括委托方、资产占有方和与资产置换相关的管理部门和机构。

二、评估目的

温岭利恒公司拟置换所拥有的土地使用权，为此需要对温岭利恒公司列入评估范围的拟置换资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供温岭利恒公司拟置换资产现值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估范围为涉及该经济行为的部分资产。按照温岭利恒公司提供的截至 2008 年 7 月 31 日的委托评估资产清单反映，委托评估的部分资产账面价值为 23,201,117.35 元。评估对象为无形资产—土地使用权。

四、价值类型及其定义

本次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

为使评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日期接近，确定以 2008 年 7 月 31 日为评估基准日，并在《资产评估业务约定书》中进行了约定。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

六、评估方法

本次对委估的土地使用权采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的实例与待估资产加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素等的因素差别进行修正，求取待估资产在评估基准日价值的方法。

七、评估结论

委托评估资产账面价值为 23,201,117.35 元，清查调整后账面价值为 23,201,117.35 元，评估价值为 65,162,000.00 元，评估增值额为 41,960,882.65 元，增值率为 180.86 %。

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。

浙江勤信资产评估有限公司

法定代表人： 朱永勤

注册资产评估师： 周敏
王传军

报告日期：2008 年 8 月 22 日

温岭市利恒机械有限公司部分资产评估项目 资产评估报告 正 文

浙勤评报〔2008〕121号

浙江勤信资产评估有限公司接受温岭市利恒机械有限公司的委托，以国家的有关法律、法规、制度和资产评估准则以及温岭市利恒机械有限公司提供的有关资料为依据，本着独立、客观、公正、科学的原则，以 2008 年 7 月 31 日为评估基准日，对温岭市利恒机械有限公司委托评估的资产价值进行了评估。本评估项目采用市场比较法进行评估，本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地查勘、市场调查询证，对委估的评估对象在评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。现把评估有关情况和结果报告如下：

一、委托方、资产占有方及其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和资产占有方均为温岭市利恒机械有限公司（以下简称“温岭利恒公司”），系于 2006 年 12 月成立的有限责任公司。按温岭市工商行政管理局核发的注册号为 3310812014320 号的《企业法人营业执照》记载，公司住所为温岭市工业城，注册资本为 1,369 万元，法定代表人王相荣。公司经营范围：机床、压铸件制造、销售。根据《资产评估业务约定书》和国家法律法规的相关规定，本评估报告使用者包括委托方、资产占有方和与资产置换相关的管理部门和机构。

二、评估目的

温岭利恒公司拟置换所拥有的土地使用权，为此需要对温岭利恒公司列入评估范围的拟置换资产进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供温岭利恒公司拟置换资产现值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估范围为涉及该经济行为的部分资产。按照温岭利恒公司提供的截至 2008 年 7 月 31 日的委托评估资产清单反映，委托评估的部分资产账面价值为 23,201,117.35 元。评估对象为无形资产—土地使用权。

四、价值类型及其定义

本次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

为使评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日期接近，确定以 2008 年 7 月 31 日为评估基准日，并在《资产评估业务约定书》中进行了约定。

评估过程中所选用的各种作价标准、依据均为在该日有效的标准、依据。

六、评估假设

1、交易假设：假设评估对象已经处在交易过程中。

2、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。

3、继续使用假设：假设评估对象按照原来的使用目的、使用方式持续地使用下去。

4、资产占有方的经营管理人员守法尽职，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。

七、评估依据

(一)法律法规依据

1、中国资产评估协会以中评协(1996)03 号文发布的《资产评估操作规范意见(试行)》；

2、财政部财评字[1999]91 号文印发的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

3、《公司法》、《合同法》、税法、企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；

4、《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》、《房地产估价规范》、《城镇土地估价规范》等法律法规；资产所在地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；

5、资产评估业务约定书。

(二)准则依据

1、财政部财企[2004]20 号《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、中国注册会计师协会会协[2003]18号《关于印发<注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见>的通知》；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号《关于印发<资产评估准则—评估报告>等7项资产评估准则的通知》。

(三)权属依据

1、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；

2、国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、建设用地规划许可证、发票等权属证明；

3、其他产权证明文件。

(四)取价标准

1、评估机构收集的土地市场价格信息资料；

2、中国人民银行公布的评估基准日的金融机构人民币贷款利率表；

3、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；

4、其他资料。

八、评估方法

温岭利恒公司列入评估范围的资产为无形资产—土地使用权，系4宗工业用地。根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、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，结合评估师收集的有关资料，根据温岭市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。

考虑到评估对象为工业用地，所在区域类似地块的交易案例较多，故采用市场比较法进行评估。

市场比较法是在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的实例与待估资产加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素等的因素差别进行修正，求取待估资产在评估基准日价值的方法。其计算公式为：

评估价值=比较案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

九、评估程序实施过程 and 情况

无形资产--土地使用权

1、概况

无形资产--土地使用权账面价值 23,201,117.35 元。列入评估范围的土地共 4 宗，土地面积合计 80,200.00 平方米。上述土地均分布于温岭市城西街道一号路西侧（芷胜庄村），评估人员通过对上述土地的国有土地使用证与明细账、总账、委托评估的明细表进行核对，并进行了现场踏勘。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的位置、面积、利用现状，了解周围环境及周围土地的利用情况及市场供求情况。各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

宗地号	土地证号	座落	土地使用权人	用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(M ²)	备注
A	温国用(2007)第 L1193 号	城西街道一号路西侧	温岭市利恒机械有限公司	工业	出让	2056 年 12 月 29 日	30,095.00	抵押
B	温国用(2007)第 L1194 号	城西街道一号路西侧	温岭市利恒机械有限公司	工业	出让	2056 年 12 月 29 日	26,707.20	抵押
C	温国用(2007)第 L1195 号	城西街道一号路西侧	温岭市利恒机械有限公司	工业	出让	2056 年 12 月 29 日	21,847.80	抵押
D	温国用(2007)第 L6974 号	城西街道芷胜庄村	温岭市利恒机械有限公司	工业	出让	2056 年 12 月 29 日	1,550.00	

评估人员通过对上述国有土地使用证及其他资料进行核对，认为列入评估范围的土地使用权权属明确，应为温岭利恒公司所有。其中地上建筑物未列入本次评估范围。

另据了解，上述国有土地使用证号为温国用(2007)第 L1193 号、温国用(2007)第 L1194 号和温国用(2007)第 L1195 号的 3 宗土地在评估基准日均已设定抵押权，为温岭利恒公司向银行贷款提供担保。

无形资产-土地使用权清查调整后账面价值为 23,201,117.35 元。

2、具体评估方法

(1) 土地使用权评估价值的定义

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即达到大市政基础设施配套要求的“五通一平”（路通、水通、电通、通讯、排污和场地平整）的出让工业用地在剩余使用年期的土地使用权的价格。地价内涵构成包含国家土地所有权收益、征地费用和开发费。

（2）评估方法的选择

根据《城镇土地估价规程》(GB/T 18508—2001)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、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，结合评估师收集的有关资料，根据温岭市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。

考虑到评估对象为工业用地，所在区域类似地块的交易案例较多，故采用市场比较法进行评估。

（3）选用的评估方法简介及参数的选取路线

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待估土地的价格时，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，根据该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等方面与待估土地的差别情况，修正得出待估土地使用权评估价值的方法。

市场比较法评估的基本公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：

V：待估土地使用权评估价值；

V_B ：比较案例土地使用权价格；

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，区域因素主要包括地区的繁华程度、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，具体内容根据待估土地的用途确定。个别因素主要包括宗地（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。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到委估土地的剩余使用年期，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。通过修正系数，将交易案例中土地使用权价格修正到待估土地容积率条件下的土地使用权价格。

3、无形资产-土地使用权的评估结果

各宗地评估结果表

地号	土地性质	账面价值	调整后账面价值	面积(平方米)	评估单价	评估价值	增值额	增值率%
A	工业	23,201,117.35	23,201,117.35	30,095.00	809.00	24,347,000.00		
B	工业			26,707.20	809.00	21,606,000.00		
C	工业			21,847.80	817.00	17,850,000.00		
D	工业			1,550.00	877.00	1,359,000.00		
合计		23,201,117.35	23,201,117.35	80,200.00		65,162,000.00	41,960,882.65	180.86

十、评估结论

委托评估资产账面价值为 23,201,117.35 元，清查调整后账面价值为 23,201,117.35 元，评估价值为 65,162,000.00 元，评估增值额为 41,960,882.65 元，增值率为 180.86 %。

十一、特别事项说明

1、本评估公司对温岭利恒公司提供的评估对象的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，温岭利恒公司声明已提供了评估对象的法律权属资料，并对其真实性、合法性、完整性负责。从温岭利恒公司提供的法律权证、会计资料及其他有关资料看，列入评估范围的评估对象法律权证齐全，权属情况明确。提供有关评估对象真实、合法、完整的法律权属资料是温岭利恒公司的责任，我们的责任是对温岭利恒

公司提供的资料作必要的查验，本评估报告不能作为对评估对象法律权属的确认和保证。若资产占有方不拥有前述评估对象的所有权，或对前述评估对象的所有权存在部分限制，则前述评估对象的评估结论和整体评估结果会受到影响。

2、截至评估基准日，温岭利恒公司有以下资产抵押事项，对资产可能存在一定的影响，但评估时难以考虑。

温岭利恒公司以委估的国有土地使用证号为温国用（2007）第 L1193 号、温国用（2007）第 L1194 号和温国用（2007）第 L1195 号的 3 宗土地使用权为抵押物，向中国农业银行温岭市支行最高抵押借款 10,500 万元提供担保，抵押期限为 2007 年 8 月 24 日至 2008 年 12 月 29 日。截至评估基准日该抵押合同项下的借款余额为 5,500 万元。

温岭利恒公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在与委托评估资产相关的其他未决法律诉讼事项及对外担保、资产抵押、质押事项和重大财务承诺等或有事项。

3、本次评估未对委估资产的评估增减值做任何可能涉及的纳税准备。

4、本次评估对资产占有方可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时资产占有方未作特别说明而评估师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。

评估报告使用者应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

2、本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

3、未征得本评估公司同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，但法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

4、本评估报告的使用有效期为一年，即自 2008 年 7 月 31 日起至 2009 年 7 月 30 日止。

浙江勤信资产评估有限公司

法定代表人： 朱永勤

注册资产评估师： 周敏

王传军

报告日期：2008 年 8 月 22 日

无形资产--土地使用权清查评估明细表

评估基准日：2008 年 7 月 31 日

表 6-1

资产占有单位名称：温岭市利恒机械有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(平方米)	原始入账价值	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%	备注
1	温国用（2007）第 L1193 号	城西街道一号路西侧	2056 年 12 月 29 日	工业	50	五通一平	30,095.00	23,948,973.12	23,201,117.35	23,201,117.35	24,347,000.00	1,145,882.65	180.86	抵押
2	温国用（2007）第 L1194 号	城西街道一号路西侧	2056 年 12 月 29 日	工业	50	五通一平	26,707.20				21,606,000.00	21,606,000.00		抵押
3	温国用（2007）第 L1195 号	城西街道一号路西侧	2056 年 12 月 29 日	工业	50	五通一平	21,847.80				17,850,000.00	17,850,000.00		抵押
4	温国用（2007）第 L6974 号	城西街道芷胜庄村	2056 年 12 月 29 日	工业	50	五通一平	1,550.00				1,359,000.00	1,359,000.00		
5														
6														
7														
8														
	无形资产——土地使用权余额合计						80,200.00	23,948,973.12	23,201,117.35	23,201,117.35	65,162,000.00	41,960,882.65	180.86	
	减：无形资产减值准备													
合计	无形资产——土地使用权净额合计						80,200.00	23,948,973.12	23,201,117.35	23,201,117.35	65,162,000.00	41,960,882.65	180.86	