中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权价值

资产评估说明

深国众联评报字(2013)第 3-001 号

深圳市天健国众联
资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一二年一月八日
中国·深圳

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

资产评估说明目录

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明 2

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明 3

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况：..... 3
二、评估目的..... 3
三、评估对象和范围..... 4
四、关于评估基准日的说明..... 4
五、可能影响评估工作的重大事项说明..... 4
六、资产清查说明..... 4
七、资料清单..... 5

第三部分：资产清查核实情况说明 6

一、资产清查核实的内容..... 6
二、影响资产清查的事项..... 6
三、资产清查的过程与方法..... 6
四、资产清查结论..... 7

第四部分：土地使用权价值评估技术说明 8

一、评估对象概述..... 8
二、地价影响因素分析..... 9
三、评估过程..... 14
四、评估方法选择..... 14
五、评估测算过程：..... 15

第五部分：评估结论..... 23

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第一部分：关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明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，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第二部分：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况：

(一)委托方概况

名　　称：中国振华(集团)科技股份有限公司

住　　所：贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

法定代表人姓名：陈中

注册资本：　人民币叁亿伍仟捌佰壹拾贰万元整

实收资本：人民币叁亿伍仟捌佰壹拾贰万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

注 册 号：520000000004648（2－1）

经营范围：自产自销电子产品、机械产品、贸易、建筑、经济信息咨询、技术咨询、开发、转让及服务，自产自销电子信息产品、光机电一体化产品、经济技术服务、电力电工产品、断路器、高低压开关柜、电光源产品、特种灯泡、输配电设备。

成立日期：　1997－06－26

营业期限：　1997－06－26 至长期

(二)产权持有单位概况

名　　称：中国振华电子集团有限公司

住　　所：贵阳市乌当区新添大道北段 268 号

法定代表人姓名：陈中

注册资本：人民币壹拾伍亿玖仟陆佰壹拾玖万元

实收资本：人民币壹拾伍亿玖仟陆佰壹拾玖万元

公司类型：有限责任公司

注册号：5200001201591(2-1)

经营范围：通讯信息整机、电子元器件产品，光机电一体化设备及服务。

成立日期：1984 年 10 月 19 日

二、评估目的

本次评估系为中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地土地使用权价值提供价值参考依据。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

三、评估对象和范围

根据本次评估所涉及的经济行为和具体评估目的，委托方确定的评估对象和评估范围是中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道150号工业用地土地使用权价值。具体评估范围见下表：

金额单位：人民币元

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	容积率	估价期日的实际开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	账面值
中国振华电子集团有限公司	/	/	乌国用(2004)第2912号	乌当区新添大道150号	工业	小于1	“五通场地平整”	42.5	176,668.20	46,353,100
合　计	/	/	/	/	/		/	/	176,668.20	46,353,100

中国振华电子集团有限公司在2004年至2006年期间通过债转股实施的企业改制重组中，根据黔国土资利用函200501号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置的复函》，贵州省国资委将位于贵阳市乌当区新添大道150号工业用地土地使用权以土地作价出资的方式向中国振华电子集团有限公司出资，土地总面积176,668.20平方米。因此，该块土地的产权持有单位为中国振华电子集团有限公司、使用权类型为作价出资，当初中国振华电子集团有限公司没有根据规定履行以土地作价出资的相关法律变更程序，目前该块土地权证（乌国用（2004）第2912号）的土地使用权类型为划拨。土地证变更手续正在办理中。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为2012年07月31日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日与评估目的实现日比较接近，本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

我方已向评估机构声明的事项外没有其他担保、返租等事项。

六、资产清查说明

本次对中国振华电子集团有限公司名下位于贵阳市乌当区新添大道150号的一宗工业用地进行了实地的勘察。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

七、资料清单

1.资产评估明细表

2.委托方营业执照复印件

3.被评估单位营业执照复印件

4.乌国用（2004）第2912号《国有土地使用证》复印件

5.黔国土资利函（2005）01号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》复印件

委托方：中国振华(集团)科技股份有限公司

法定代表人（负责人）：

2012年12月25日

产权持有单位：中国振华电子集团有限公司

法定代表人（负责人）：

2012年12月25日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实的内容

本次评估是在委托方及产权持有单位评估申报的基础上进行资产清查核实。委估资产为中国振华电子集团有限公司 2004 年 9 月 24 日以划拨方式取得的地块，根据黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》，该土地以作价出资的方式转增国家资本金。清查的范围及具体情况如下表所示：

金额单位：人民币元

估价期日的土地使用者	土地使用证编号	宗地位置	估价期日的实际用途	容积率	估价期日的实际开发程度	土地使用年限(年)	面积(平方米)	账面值
中国振华电子集团有限公司	乌国用（2004）第 2912 号	乌当区新添大道 150 号	工业	小于 1	“五通场地平整”	42.5	176,668.20	58,653,842.40
合　计	/	/	/	/	/	/	176,668.20	58,653,42.40

二、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

本次清查范围以委托方、产权持有单位单位提供的评估明细表为准。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定，依据国家有关法律规定，按照评估业务约定书所约定的事项，评估人员业已实施了对委托评估资产的清查核实。基于此次委托评估资产的特点、以及时间上的总体要求，评估负责人制订了资产清查方案。

1.清查组织工作

在委托方、产权持有单位相关人员的带领下，评估机构评估人员于 2012 年 12 月 20 日对位于贵阳市乌当区新添大道 150 号一宗工业用地勘察核实，并完整填写了土地勘察情况表。

2.清查主要步骤

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

2012 年 12 月 20 日，委托方、产权持有单位填写评估申报表以及提供土地的相关资料，评估机构于 2012 年 12 月 20 日实地勘察土地，核实相关产权资料内容是否一致。

3.清查的主要方法

主要是由评估人员实地查勘土地位置、使用状况等。

四、资产清查结论

经评估人员现场清查确认，与委托方、产权持有单位所委托土地完全一致。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第四部分：土地使用权价值评估技术说明

一、评估对象概述

（一）评估范围

纳入此次评估范围的土地为：贵阳市乌当区新添大道 150 号一宗工业用地土地使用权价值。

（二）资产概况

1.实物状况

1.1 土地位置：贵阳市乌当区新添大道 150 号；

1.2 土地权属性质：登记为划拨，根据黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》确定其实际为作价出资；

1.3 土地用途：工业用地；

1.4 土地面积：176,668.20㎡；

1.5 土地使用者：中国振华电子集团有限公司；

1.6《国有土地使用证》编号：乌国用（2004）第 2912 号；

受客观条件限制，我司评估人员对评估对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。

2.权益状况

土地无租赁、抵押等他项权利存在。

3.土地利用状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有，中国振华电子集团有限公司通过划拨方式取得待估宗地土地使用权，根据黔国土资利函（2005）01 号《关于中国振华电子集团有限公司土地估价报告备案和土地资产处置复函》，贵州省国资源厅同意将原划拨给中国振华电子集团有限公司的土地使用权按设定用途和设定年限以国家出资方式转增国家资本金，其土地使用权根据国家规定及时办理土地变更登记，其转增资本金总价为 4,635.31 万元，其乌国用（2004）第 2912 号《中华人民共和国国有土地使用证》已包含在转增资本金范围内；截止 2012 年 7 月 31 日，该宗土地未更换《中华人民共和国国有土地使用权证》，根据委托方要求，本次按作价出资设定进行评估，其作价出让日期为 2012 年 1 月 17 日。截止估价基准日，剩余出让年限为 42.5 年。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、地价影响因素分析

(一)一般因素分析

1.城市资源状况

一般因素是指影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，是一般社会经济对土地价格总体水平产生影响，因而成为决定各土地具体价格的基础。

1.1 城市地理位置

贵阳市位于贵州省中部、云贵高原东斜坡地带，地处东经 106° 07′ ～107° 17′，北纬 26° 11′ ～27° 22′ 之间，土地面积 8，046 平方公里，是全省政治、经济、文化中心和西南铁路交通枢纽。

1.2 城市人口

贵阳市辖 6 区、1 市、3 县（包括南明区、云岩区、小河区、白云区、乌当区、花溪区、清镇市、开阳县、修文县、息烽县），共 54 个乡、29 个镇和 32 个街道办事处。全市总人口 331.57 万人，人口密度为 412 人/平方公里，其中城区（南明区、云岩区、小河区）人口占全市人口的 35.21%。

1.3 城市面积

全市土地总面积 804,667 公顷,其中,耕地 288,979 公顷,占土地总面积的 35.91%；园地 5，616 公顷，占 0.70%；林地 266，258 公顷，占 33.09%，森林覆盖率 15 .97%；牧草地 28860 公顷，占 3.59%；水面 15，247 公顷，占 1.89%；建设用地（含居民点及工矿用、交通用地和水利设施）48，276 公顷，占 6.00%；未利用地 151，431 公顷，占 18.82%,贵阳市地形地貌状况决定了可供利用的后备资源尤其是建设用地资源严重缺乏。

1.4 城市自然条件（气候、水文、地质等）

贵阳市属中亚热带季风湿润气候，具有冬无严寒、夏无酷暑、雨量丰沛、无霜期长等特点，年均温 15℃。市区平均海拔约 1000 米，地貌上属以山地、丘陵为主的丘原盆地地区,其中山地及丘陵各占土地总面积的 52.3%和 35.2%;坝地较少,仅占 11.3%;此外还有约 1.2%的峡谷等地貌。由于地形地貌因素的限制，城市建设用地极为紧张。

贵阳市地处长江与珠江分水岭地带，乌江干支流落差大，水力资源丰富，建有多座大、中、小型水电站，乌江渡和猫跳河梯级骨干电站总装机容量 87.48 万 KW，在建

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的东风、普定电站总装机容量 58.5 万 KW。

全市已探明矿种 52 种，主要有煤、铁、硅、重晶石、大理石、耐火粘土、铝钒土、磷、硫、汞等矿产资源。铝土矿保有储量 4 亿吨，占全国的五分之一；磷矿 20 亿吨，是全国三大磷矿基地之一，全国 70%以上的优质磷矿集中在贵阳。

2.房地产制度与房地产市场

由于新土地管理法的实施，使得征地成本较大提高，土地一级市场用地量的限制及招标拍卖方式的逐步推行以及房改进行，国家对房屋交易税费的降低，地方对推动房地产开发制定的优惠政策等，使得当地房地产交易市场逐步发育，房价稳步小步增加，地价则有所提高。

从 2002 年至今，贵阳市房地产市场逐步驶入高速发展的轨道，房地产开发投资增长以年均 45%的速度递增，个人购买商品房的比例逐年增长，居民已经成为住房投资和消费主体,房地产开发投资占 GDP 的比重也逐年增加,2008 年占 GDP 的比重已达 9%。

3.产业政策

1992 年国务院批准贵阳市为内陆开放城市，在项目审批、税收、海关等一系列政策上享有与沿海城市相应的优惠政策，在全国房地产投资过热的形式下，因受建设用地可供量不足的限制，贵阳市房地产市场所受影响较小，价格稳中有升。1996 年贵阳市被列为全国 58 个“优化资本结构”试点城市之一，在实现国有资产存量重组和结构优化上享受国家相关政策。1998 年国家为扩大内需、拉动经济增长，实行相对宽松的财政金融政策，加大对中西部地区的投入，贵阳市上报的中心快速公路环线、人民广场、西郊水厂、北郊水厂、垃圾填埋场、污水处理厂、粮食储备库等大型基础设施建设项目获得中央财政支持，总投资 68 亿元，可使贵阳市城市建设步伐加快 5 至 10 年，城市综合实力迅速提高，1999 年国家开始实施西部大开发战略，贵阳市在此机遇下，全市社会经济进一步得到发展。

4.城市规划与发展目标

贵阳市是贵州省省会，我国西南地区重要的中心城市之一。根据国务院 2000 年 6 月批准的《贵阳市城市总体规划》，贵阳市的城市建设与发展坚持人口、经济、 社会、环境和资源相协调的可持续发展战略，完善城市功能，到 2010 年，把贵阳建设成为经济繁荣、产业结构合理、科学技术先进、服务体系完善、社会文明、城市布局合理、环境与生态良好、交通便捷的现代化城市，力争城市经济社会和科技综合实力达到全

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

国省会城市中等水平。

城市规划区范围：东起龙洞堡，西至观山，南起桐木岭，东北至洛湾，西北至麦架，包括中心区和小河(含中曹甘荫塘)、龙洞堡、二戈寨、三桥马王庙及外围白云、金阳、新添、花溪九片区组成，面积 494.6 平方公里。 市域范围内，结合产业空间布局，以城区为核心，“一纵二横三环”市域交通网络为骨架，沿贵黄、贵遵高等级公路的城镇密集带为城市的主要发展走廊，形成“┤”形的轴线城镇群空间地域结构。到 2010 年形成中心城市(贵阳地区)——卫星城(清镇、扎佐、修文)——县城及中心镇(息烽、开阳、占街等 7 座城镇)—— 一般镇(龙岗、东风等 28 座城镇)组成的层次分明、规模适当、功能合理的市域城镇体系。

5.城市社会经济发展状况

贵阳市立足于“环境立市、工业强市、科教兴市”，按照“十一五”计划目标，坚持以经济结构调整为主线，以改革开放和科技发展为动力，以提高人民生活水平为根本出发点，与时俱进，开拓创新，努力克服国内外经济发展的不利因素，实现国民经济持续、快速、健康发展，各项社会事业全面进步。2008 年全年实现生产总值 811.05 亿元，比上年增长 13.1%。分产业看，第一产业增加值 47.21 亿元，增长 7.2%；第二产业增加值 380.95 亿元，增长 12.1%；第三产业增加值 382.89 亿元，增长 15.0%。三次产业结构为 5.8:47.0:47.2，第一产业比重比上年下降 0.8 个百分点，第二产业比重上升 0.6 个百分点，第三产业比重上升 0.2 个百分点。全市人均生产总值达 20，638 元，比上年增长 12.6%。

工业是贵阳市国民经济中的主导产业，2008 年全市规模以上工业增加值完成 278.63 亿元，同比增长 6.6%；产销率达 94.78%。重点行业竞争能力有较大提高，烟草制品、有色金属冶炼及压延加工、医药制造、橡胶制品等九大支柱产业占全市规模以上工业增加值的 80%以上。高新技术产业获得新的发展，聚合物锂电池、中央空调节能器等产品获国家重点新产品奖。全市高技术产业增加值占规模以上工业增加值的比重达 16.4%。深入实施名牌战略，“老干妈”油制辣椒产品获得中国名牌产品称号。非公有制经济迅速发展，非公有制经济增加值比上年增长 16%，占全市生产总值的比重达 42%。清洁生产、资源节约与综合利用工作深入开展，工业固体废弃物和黄磷尾气综合利用、公交车油改气等循环经济项目顺利实施。

人民生活水平日益提高。2008 年，城市居民人均可支配收入达 13，817 元，扣除

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

价格上涨因素，实际增长 1.0%；农民人均纯收入 4，818 元，实际增长 8.9%。

自 1992 年贵阳市被批准为内陆开放城市并设立开发区 16 年来，贵阳市已形成以电子与信息、光机电一体化、新材料和中药现代化四大优势产业为特色的国家高新技术产业开发区，以机械、电子、航天为主的贵阳经济技术开发区，和以铝及铝加工业、建材、食品、磨料磨具、水泥、医药、钎具、新材料等为特色的省级白云经济开发区。三个开发区发展至今，以其政策及服务便捷等优势，初步发挥了贵阳市对外开放的窗口示范作用。

贵阳市在招商工作中逐渐形成了自身新的招商特色模式，积极推进贵阳城市经济圈建设，加强与省内市（州、地）及国内外大企业的交流与合作，拓展了对外合作的领域和空间。引进美国微软公司、法国斯奈克玛、法国拉法基、泰国正大集团等 4 家世界 500 强企业，引进 5，000 万元以上投资项目达 101 个。2008 年全年批准外商投资项目 17 项，实际直接利用外资 9，350 万美元，比上年增长 15.4%。

(二)区域因素分析

1.区域概况

乌当区处于贵州省省会贵阳市的东北部，是贵州省首批建设的经济强县（区）之一，为贵阳市城区组成部分的一个县级区，全区面积为868.86平方公里，是《贵阳市城市总体规划》中九个组团之一城市区域，面积为66.3平方公里，全区总人口25.4万；贵州省唯一的国家级高新技术产业开发区就座落在该城市区域。基础设施完善，有贵开路、航天路、高新路一级城市干道及东北绕城环线等高等级公路，西南出海通道经过该片区并设有新天出口，交通便捷。

2.交通条件

待估宗地临新添大道，区域范围内城市主要干道有火炬大道，目前对外交通条件优；

3.基础设施条件

该区的基础设施条件基本已经达到“五通”（道路、通电、供水、排水、通讯）：

3.1 通路

该区域道路主要为乡镇道路，交通条件一般。

3.2 供水

区域内供水水源由市政供水，供水保证率较优。

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

3.3 排水

该区域排水为雨污分流方式，有污水处理厂，排水通畅，排污保证率 99%以上。

3.4 供电

区域内电源来自供电局供电网，供电保证率 95%。

3.5 通讯

区域内通讯与市政通讯网相联，通讯线路以地下管道为主，辅以架空线路，通讯线路畅通。

4.产业聚集

待估宗地所处贵阳市新添大道 150 号，该区域有 083 集团，药厂,南方汇通等多家工厂，产业聚集度较优。

5.自然环境条件：贵阳市以山地和丘陵为主,常年主导风向为东北风，待估宗地自然环境一般。

6.社会环境：委估地块地处贵贵阳市新添大道 150 号，周围为工业、学校、住宅等，人员构成一般，社会环境一般。

7.相邻土地开发状况：相邻地块为工业、住宅用地。

8.规划限制：该宗用地土地规划为工业用地。

9.区域基准地价水平：该地块位于贵阳市新添大道 150 号，用途为工业，地处乌当区基准地价体系第二级范围内，其基准地价以贵阳市人民政府筑府发<2005>65 号文件《市人民政府关于实施乌当区中心区及东风镇土地等级及基准地价的通知》中的地价为依据，其第二级工业用地的基准地价为 270 元/平方米。

(三)个别因素

1.用地单位：中国振华电子集团有限公司。

2.宗地用途：工业用地。

3.设定用途：工业用地。

4.评估面积：176,668.2 平方米。

5.宗地形状：形状规整。

6.地形条件：基本平坦。

7.容 积 率：≤1。

8.土地开发程度：红线外达到“五通”(即通路、通水、供电、通讯)、宗地红线

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

内 “场地平整”。

三、评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的结构特征与申报的资产技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场勘察阶段

对被评估土地逐一进行了现场勘察，根据申报表，核对各待估宗地的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了土地现状、基础状况以及使用情况，并作了详细的观察记录。

第三阶段：评估测算阶段

根据评估基准日评估对象的实际情况，采用基准地价法、成本法进行评估测算。

第四阶段：报告撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估报告书。

四、评估方法选择

评估对象土地用途为工业用地，同一供需圈内同类土地普遍为相关单位自营，不宜采用收益还原法进行评估；周边工业用地土地招拍挂成交案例较少，不宜采用市场比较法进行评估；评估对象开发完成的物业以自用为主，不用于投资开发，故不宜采用剩余法进行评估；

评估人员通过实地勘察和调研，贵阳市公布了更新后完整的基准地价体系，且评估对象位于基准地价覆盖范围内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；贵阳经济发展迅速，房地产市场日益完善，已形成了一整套比较完善的房地产法规、政策及一个长远的土地供应计划，尤其是土地征用方面的法律制度健全，补偿标准公开、透明，可以采用成本逼近法进行评估。

综上所述，本次评估宜采用基准地价修正法和成本逼近法来确定评估对象价值。

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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

对照修正系数表确定相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。计算公式为：

Pi = P×（1±∑K）×K×T×Y

式中： Pi --- 待估宗地价格

P --- 待估宗地对应的基准地价

∑K --- 区域及个别因素修正

K --- 容积率修正

T --- 期日修正

Y --- 年期修正

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

公式为：土地价格＝土地取得费＋相关税费＋土地开发费＋投资利息＋投资利润＋土地增值收益

五、评估测算过程：

(一)基准地价系数修正法

1.基准地价成果介绍及内涵

根据乌当区 2005 年的基准地价体系，其基准地价含义是指在基准日为 2005 年 6 月 30 日,土地使用年限为 50 年，容积率小于或等于 1，市政基础设施配套程度一至二级地范围内达到“五通一平”（通路、通上水、通下水、通电、通讯），三级地范围达到“五通一平”（通路、通水、通电、通讯），四级地范围达到“五通一平”（通路、通水、通电、通讯）的土地使用权价格。其摘要下：

表 1：乌当区 2005 年 6 月 30 日基准地价体系摘要单位：元/ 平方米

级别	一	二	三	四
工业用地	270		160	130

2.土地级别及基准地价（P）

待估宗地位于贵阳市乌当区，用途为工业用地，地处乌当区基准地价第二级地，其相应的第二级地工业用地 50 年期基准地价为 270 元/平方米。

3.区域因素及个别因素修正（∑K）

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

根据《贵阳市乌当区中心区及东风镇土地定级及基准地价更新报告》体系，工业用地地价影响因素说明表及修正系数表（见表 2、表 3），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、优劣程度及修正系数（∑K）（表 4）。

表 2　　乌当区城区二级工业用地修正系数及因素说明表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通条件	对外交通方便	对外交通较方便	对外交通一般	对外交通较不方便	对外交通不方便
	道路等级及宽度	水泥路面,路面宽约 20 米	水泥路面,路面宽 12-20 米	水泥路面,路面宽 9-12 米	水泥路面,路面宽 5-9 米	水泥路面,路面宽小于 5 米
基础设施条件	供水保证率	95%-100%	90%-95%	80%-90%	70%-80%	≤70%
	供电保证率	90%-100%	80%-90%	70%-80%	60%-70%	≤60%
宗地条件	宗地形状	形状规整,特别适应工业布置	形状规整	形状较规整	形状不良,对工业布置有一定影响	对工业布置有严重影响
	坡度	＜3°	3°-5°	5°-8°	8°-10°	≥10°
	城镇规划要求	政府鼓励	无限制	对部分工业有限制	对大多数工业企业有限制	不允许存在工业布置
自然环境条件	环境规划要件	无污染	有“三废”轻微废污染	有“三废”中有一废污染严重	有“三废”中有二废污染严重	有“三废”及噪声污染严重
	水淹可能性			30 年一遇	10 年一遇	常年受灾
行业集聚程度及原材料市配合度		集聚程度高，方便	已形成规模	一般	个别，困难	零散，不方便

表 3　　乌当区城区二级工业用地修正系数表

优劣程度 影响因素		优	较优	一般	较劣	劣
交通条件	对外交通条件	0.112	0.056	0	-0.036	-0.071
	道路等级及宽度	0.086	0.043	0	-0.027	-0.055
基础设施条件	供水保证率	0.112	0.056	0	-0.036	-0.071
	供电保证率	0.086	0.043	0	-0.027	-0.055
宗地条件	宗地形状	0.040	0.020	0	-0.013	-0.025
	坡度	0.040	0.020	0	-0.013	-0.025
	城镇规划要求	0.053	0.026	0	-0.017	-0.034
自然环境条件	环境规划要件	0.040	0.016	0	-0.013	-0.025
	水淹可能性	0.026	0.020	0	-0.008	-0.017

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

行业集聚程度及原材料市配合度	0.066	0.033	0	-0.021	-0.042

表 4　　待估宗地区位条件说明及修正系数表

优劣程度 影响因素		地块勘估条件	优劣程度	修正系数
交通条件	对外交通条件	对外交通较方便	优	0.112
	道路等级及宽度	水泥路面,路面宽 12-20 米	优	0.086
基础设施条件	供水保证率	90%-95%	较优	0.056
	供电保证率	80%-90%	较优	0.043
宗地条件	宗地形状	规整	优	0.040
	坡度	5°-8°	一般	0
	城镇规划要求	对部分工业有限制	一般	0
自然环境条件	环境规划要件	无污染	优	0.033
	水淹可能性	30 年一遇	一般	0
行业集聚程度及原材料市配合度		已形成规模	较优	0.033
合计			/	0.403

4.容积率修正（K）

根据乌当区基准地价体系，工业用地标准容积率为小于等于 1，待估宗地规划设定容积率为 1，故容积率不修正。

5.期日修正（T）

乌当区基准地价于 2005 年 6 月 30 日，与本次评估基准日相隔较长，根据贵阳市公布的地价指数修正指数，其期日修正系数为 121.89%。

6.年期修正（Y）

待估工业用地设定年期为 42.5 年，与基准地价中工业设定年期相同,故需进行使用年期修正，其修正公式如下：

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

式中：y—宗地使用年期修正系数

rd—土地还原率，根据现行存款年利率和物价水平、投资风险综合确定为 6%。

m — 设定待估宗地可使用设定年期（42.5 年）

n — 基准地价土地使用年限（50 年）

代入公式计算出相应的工业年期修正系数 96.85%。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

7.基准地价计算结果

表 5　基准地价系数修正法评估过程一览表

宗地用途	土地等级	基准地价（元/m^2）	区域及个别因素修正系数	容积率修正	期日修正系数	使用年期修正系数	单位地价（元/m^2）
工业	二级地	270	140.3%	100%	121.89%	96.85%	447

（二）成本逼近法

1.土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费）、征地管理费、耕地占用税、耕地开垦费等费税。

1.1 土地取得费

征地费：根据 1999 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国土地管理法》第四十七条规定：征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。征用耕地的土地补偿费，为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍，安置补助费最高不得超过该耕地被征用前三年平均年产值的十五倍，青苗补偿费按单季产值补偿。根据筑府发（2009）100 号《市人民政府关于调整贵阳市征地年产值计算标准的通知》，各类耕地的年产值标准如下：

表 6　贵阳市征地区片价（乌当区）标准

标准类别	补偿标准	社保资金
耕地	99000	24800
其他地类	39600	9920

根据待估宗地周边农用地类别及待估宗地实际勘查情况，本次确定其耕地占 85%，其他地类占 15%。

1.2 相关税费

1.2.1 土地管理费

根据贵阳市国土资源局提供资料，土地管理费按征地费用的 4%提取。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

1.2.2 耕地占用税

根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》(国务院令第 511 号，以下简称条例）及《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》，耕地占用税计算标准为 30 元/㎡。

1.2.3 占补平衡费

《中华人民共和国土地管理法》第三十一条规定：非农业建设经批准占用耕地的，按照“占多少，补多少”的原则，由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量和质量相当的耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费，专款用于开垦新的耕地占补费用。其乌当区占补平衡费为 1-2 万元/亩，本次其占补平衡费按 15,000 元/亩计，即 22.5 元/平方米。

2.土地开发费

指土地的基础设施建设和开发的状况，包括道路、供电、供水、通讯、排水、供暖及场地是否平整。待估宗地开发程度为“五通”及“场地平整”， 根据《贵州省城市基础设施配套费征收使用管理办法 》，其相应的防护绿地、工业用地开发程度费用为 20 元/㎡。

3.投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为 2 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款（1 年至 3 年）利率 6.15%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息＝（土地取得费＋相关税费）×开发周期×6.15%

＋土地开发费×开发周期×1/2×6.15％

4.投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，相同利用类型的土地投资利润率多在 15%左右，本次评估投资利润率取 15%，则投资利润为：

投资利润＝(土地取得费＋税费＋土地开发费)×15％

5.土地增值收益

根据贵阳市土地管理部门提供的资料，当地土地增值收益一般按成本价格(土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和)的 20％计，考虑到待估宗地所在区域的经济发展水平和土地市场的发育程度，本次评估中土地增值收益率按 20％计。根据土地增值收益公式：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

土地增值收益=（土地取得费＋土地开发费＋税费＋投资利息＋投资利润）×20%

6.无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式：

无限年期土地价格＝（1）＋（2）＋（3）＋（4）＋（5）

7.其他修正

7.1 区域及个别因素修正

本次参照基准地价系数修正法的区域及个别因素确定待估宗地的区域因素及个别因素，140.3%（详见基准地价法的区域因素及个别因素修正系数表 4）。

7.2 土地使用权年期修正

根据有限年期地价测算公式：待估宗地个别因素修正系数详见下表；

$VN = Vn \times [1-1/(1+r)^N]$

式中：VN--- 待估宗地 42.5 年期土地使用权价格(元/平方米)

Vn---无限年期土地使用权价格(元/平方米)

r---土地还原率（土地还原利率按 6%计）

根据上述公式计算 VN 的值为 91.60%。

8.待估宗地测算结果

综上，采用成本逼近法评估宗地的过程及评估结果见下表。

单位：元/平方米

项目	计算依据	计算结果	
耕地类型	周围土地利用情况	耕地占 85%	其他地占 15%
征地费用	筑府发（2009）100 号	123，800 元/亩	49，520 元/亩
⑴土地取得费	《土地管理法》	185.70	74.28
⑵税费	土地管理费+耕地占用税+占补平衡费	59.93	55.47
⑶土地开发费	根据待估宗地实际情况	20.00	20.00
⑷投资利息	((1)+(2)) *(106.15%^2-1)+(3)*[(1+6.15%)^1-1]	32.37	17.68
⑸投资利润	((1)+(2)+(3)) *15	39.84	22.46

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

(6)土地增值收益	((1)+(2)+(3)+(4)+(5)) *20%	67.57	37.98
土地评估价格	((1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)) *区域及个别因素修正*年期修正	521	292.80
单位地价	/	487	

（三）地价的确定

1、估价方法的应用评价

根据《城镇土地估价规程》及估价对象本身的特点，本次估价采用了基准地价修正法、成本逼近法两种方法进行测算。根据上述评估过程，两种评估方法均为较适宜的评估方法。

基准地价系数修正法评估结果是根据替代原则,利用城镇基准地价和基准地价修订系数表的成果，以待估价宗地的区域条件和个别条件等与其所区域的平均条件相比较，进行差异修正而得到估价宗地在估价期日价格，是一种比较价格，由于其有理论基础，可操作性较强，易于掌握，运用基准地价系数修正法修正的估价结果与其实际地价水平较为接近。

成本逼近法所得到的是一种积算价格，即是根据生产费用价值论，通过根据评估对象现有开发程度，评估假设在现有经济条件下，以在同一供需圈内通过重新开发建设，并达到现有评估对象现状，所需发生的成本、费用、税金和利润的现行标准为基础，我们认为该方法有一定的理论基础，也易于掌握，可操作性较强，其评估结果可能与其实际地价水平较接近。

2、地价确定方法

通过上述应用分析，基准地价修正法和成本逼近法就评估对象而言均有一定的适宜性，通过评估人员对市场的分析和了解，根据评估对象的特点和本次评估的目的，我们决定以基准地价修正法、成本逼近法评估结果的加权平均值作为评估对象的最终评估结果，详见下表：

宗地名称	评估方法	评估单价 （元/㎡）	加权平均值 （元/㎡）
待估宗地	基准地价修正法	447	471
	成本逼近法	487	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

待估宗地评估值=评估单价×土地面积

=471 元/㎡×176,668.20 ㎡

≈ 83,210,700.00(元)(最终结果取整至百位)

cninf 巨潮资讯
www.cninfo.com.cn
中国证监会指定信息披露网站

第五部分：评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在资产现有用途或既定用途不变，并持续经营使用和本报告载明的评估目的、价值前提及假设条件下，中国振华电子集团有限公司拟进行土地转让所涉及的贵阳市乌当区新添大道 150 号工业用地在 2012 年 07 月 31 日的土地使用权市场价值为 8,321.07 万元，大写为人民币**捌仟叁佰贰拾壹万零柒佰元**整。评估结论详细情况见下表：

金额单位：人民币元

宗地名称	土地使用证编号	宗地位置	估价设定的用途	土地使用年限（年）	面积（平方米）	单价（元）	总地价（万元）
待估宗地	乌国用（2004）第 2912 号	乌当区新添大道 150 号	工业	42.5	176,668.20	471	8,321.07
合计	/	/	/	/	176,668.20	/	8,321.07

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站