

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

中国乐凯集团有限公司拟转让资产涉及的  
部分房地产价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1948 号

(报告书及附件)

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2022 年 12 月 15 日

## 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，资产评估机构及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、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、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对建筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。

## 资产评估报告

(目录)

目录 .....	2
摘要 .....	3
正文 .....	5
一、 委托人、产权持有人和其他资产评估报告使用人 .....	5
(一) 委托人及产权持有人概况 .....	5
(二) 委托人与产权持有人之间的关系 .....	5
(三) 其他资产评估报告使用人 .....	6
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和评估范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	8
五、 评估基准日 .....	8
六、 评估依据 .....	8
(一) 经济行为依据 .....	8
(二) 法律法规依据 .....	8
(三) 评估准则依据 .....	10
(四) 资产权属依据 .....	10
(五) 评估取价依据 .....	10
(六) 其他参考资料 .....	11
七、 评估方法 .....	11
(一) 评估方法概述 .....	11
(二) 评估方法的选择 .....	12
八、 评估程序实施过程和情况 .....	16
九、 评估假设 .....	17
(一) 基本假设 .....	17
(二) 一般假设 .....	18
十、 评估结论 .....	18
(一) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明 .....	19
(二) 评估结论有效期 .....	19
(三) 有关评估结论的其他说明 .....	19
十一、 特别事项说明 .....	20
十二、 评估报告使用限制说明 .....	22
十三、 评估报告日 .....	22

中国乐凯集团有限公司拟转让资产涉及的  
部分房地产价值  
资产评估报告

东洲评报字【2022】第 1948 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人：中国乐凯集团有限公司

产权持有人：中国乐凯集团有限公司

评估目的：资产转让

经济行为：中国乐凯集团有限公司拟转让部分资产。

评估对象：部分房地产价值

评估范围：中国乐凯集团有限公司拟资产转让涉及的部分资产，具体范围包括固定资产-房屋建筑物类及无形资产-土地使用权。产权持有人申报的资产合计账面价值 25,745,116.80 元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2022 年 06 月 30 日

评估方法：根据纳入评估范围的资产特点，对固定资产-房屋建筑物类采用成本法、对无形资产-土地使用权采用基准地价修正法、市场比较法进行评估。评估结论为上述资产评估值的简单汇总。

评估结论：经评估，不含税评估值为人民币 46,729,704.00 元，大写：人民币肆仟陆佰柒拾贰万玖仟柒佰零肆元整。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36 号）的规定，适用简易计税方法，按照 5% 的征收率计算应纳税额，则含税评估值为人民币 49,066,189.20

元，大写：人民肆仟玖佰零陆万陆仟壹佰捌拾玖元贰角。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截止 2023 年 06 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

(1) 委估房屋证载产权人化学工业部第一胶片厂、中国乐凯胶片公司为产权持有人中国乐凯集团有限公司工商变更前名称，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(2) 本次纳入评估范围的土地使用权两处，无形资产-土地使用权申报表中序号1宗地为部分转让，证载整宗地面积为338,723.00m<sup>2</sup>，根据产权持有人提供的测绘图，本次拟转让部分的土地面积为33,768.20m<sup>2</sup>；序号2宗地为整体转让，土地面积为16,521.40m<sup>2</sup>，本次拟转让的土地使用权面积合计为50,289.60m<sup>2</sup>。

本次纳入评估范围的房屋建筑物5栋，总建筑面积13,139.38m<sup>2</sup>，其中序号1有机中试厂房于评估基准日尚未办理房屋所有权证，建筑面积1,366.00m<sup>2</sup>，该面积由产权持有人申报，并与评估人员现场核实确定；其余房屋序号2-序号5均已办理房屋所有权证，因后期使用过程中部分房屋经过改造，其证载建筑面积与实测面积不一致，本次评估根据产权持有人提供的《宗地房屋分丘图》确定面积。

产权持有人承诺纳入本次评估范围的资产产权归其所有，权属清晰无异议；如最终转让面积发生变化，评估值需相应调整。本次评估未考虑上述产权瑕疵及面积差异对评估值的影响。

(3) 委估土地（证号：保定市国用（2014）第130600006682号）上建有光稳定剂生产厂房一栋，建筑面积1,286.50m<sup>2</sup>，该建筑物不属于产权持有人中国乐凯集团有限公司所有，本次不纳入评估范围，提请报告使用者关注。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

**中国乐凯集团有限公司拟转让资产涉及的  
部分房地产价值  
资产评估报告**

东洲评报字【2022】第 1948 号

正文

**中国乐凯集团有限公司：**

上海东洲资产评估有限公司接受贵公司的委托，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，根据纳入评估范围的资产特点，对固定资产-房屋建筑物类采用成本法、对无形资产-土地使用权采用基准地价修正法、市场比较法，按照必要的评估程序，对中国乐凯集团有限公司拟转让资产涉及的部分房地产于 2022 年 06 月 30 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、产权持有人和其他资产评估报告使用人**

**（一）委托人及产权持有人概况**

**公司名称：**中国乐凯集团有限公司（简称“委托人”）

**公司地址：**保定市竞秀区乐凯南大街 6 号

**法定代表人：**滕方迁

**注册资本：**306,006 万元人民币

**公司类型：**有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

**经营范围：**信息化学品、信息记录材料、印刷材料、塑料薄膜、涂塑纸基、精细化工产品、生产专用设备、I类医疗器械、专用仪器仪表、航天产品（有专项规定的除外）研发、制造，本企业或本企业成员企业自产产品及相关技术出口，软件开发、销售。本企业或本企业成员企业生产、科研所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件制造、进口，相关技术进口、补偿贸易，承办中外合资经营、合作生产及开展“三来一补”业务。II类医疗器械：6831医用X射线附属设备及部件的销售。（法律、行政法规或者国务院规定须报经批准的项目，未获批准前不准经营）

**（二）委托人与产权持有人之间的关系**

委托人与产权持有人均为中国乐凯集团有限公司。

### （三）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

## 二、评估目的

根据《关于乐凯集团部分土地、地上建构筑物及附属设施协议转让至乐凯胶片的公司办公会决议》，中国乐凯集团有限公司拟转让部分资产。本次评估目的是反映中国乐凯集团有限公司拟转让的部分资产于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为部分房地产价值，评估对象与拟实施的经济行为一致。

### （二）评估范围

评估范围为中国乐凯集团有限公司拟资产转让涉及的部分资产，具体范围包括固定资产-房屋建筑物类及无形资产-土地使用权。产权持有人申报的资产合计账面价值 25,745,116.80 元。该账面值未经过审计机构的专项审计，由产权持有人负责申报，部分资产账面值系根据改制报告作价调整取得。

截至日期：2022 年 06 月 30 日

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产-房屋建筑物类	2,121,095.78
无形资产-土地使用权	23,624,021.02
资产总计	25,745,116.80

### （三）委估资产的主要情况

本次评估范围中委估资产主要为固定资产-房屋建筑物类和无形资产-土地使用权，具体情况如下：

#### 1. 房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类主要为房屋建筑物及构筑物。其中纳入评估范围的房屋建筑物共计 5 栋，坐落于乐凯南大街 6 号，合计建筑面积为 13,139.38 m<sup>2</sup>，包括有机中试厂房、有机厂房、涂塑纸厂房、醋酐备件库、厂房(注塑)。购建于 1975 年至 2003 年，房屋结构包括钢混、混合，其中序号 1 有机中试厂房于评估基准日尚未办理房屋所有权证，建筑面积 1,366.00 m<sup>2</sup>，该面积由产权持有人申报，并与评估人员现场核实确定。其余房屋序号 2-序号 5 均已办理房屋所有权证，因后期使用过程中部分房屋经过改造，其证载建筑面积与实测面积不一致，本次评估根据产权持有人提供的《宗地房屋分丘图》确定面积。

构筑物包括纸基道路、外线井、车棚、冷却水池等 18 项，单位价值一般，1981 年至 2016 年间建成并投入使用。

上述房屋建筑物类均位于本次拟转让的部分土地上，房产证证载产权人化学工业部第一胶片厂、中国乐凯胶片公司为产权持有人中国乐凯集团有限公司工商变更前名称，产权持有人出具产权情况说明承诺估价对象产权归其所有，产权无异议。

经实地勘察，委估房屋建筑物、构筑物大部分建造年代较久，维护使用状况较差，尚能够满足使用要求。

#### 2. 无形资产-土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权共计 2 处，坐落于乐凯南大街，均为工业用途，均已取得国有土地使用权证，开发程度均为七通一平，其中序号 1 宗地为部分转让，证载整宗地面积为 338,723.00 m<sup>2</sup>，根据产权持有人提供的测绘图，本次拟转让部分的土地面积为 33,768.20 m<sup>2</sup>；序号 2 宗地为整体转让，土地面积为 16,521.40 m<sup>2</sup>，本次土地拟转让的土地使用权面积合计为 50,289.60 m<sup>2</sup>，原始入账价值 30,467,777.92 元，账面价值为 23,624,021.02 元。

具体情况如下：

序号	权证编号	产权人	座落	证载面积 (m <sup>2</sup> )	拟转让面积 (m <sup>2</sup> )	性质	用途	终止日期

1	保定市国用 (2014)第 130600006680号	中国乐凯集团有限 公司	乐凯南大街	338,723.00	33,768.20	出让	工业	2061/11/16
2	保定市国用 (2014)第 130600006682号	中国乐凯集团有限 公司	乐凯南大街	16,521.40	16,521.40	出让	工业	2047/10/08
		合计		355,244.40	50,289.60			

#### (四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他机构出具的报告结论情况。

#### 四、价值类型及其定义

本次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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

经了解委估资产中房屋建筑物类、土地使用权均处于正常状态，故选择市场价值作为该类资产本次评估结论的价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2022 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

##### (一) 经济行为依据

《关于乐凯集团部分土地、地上建构筑物及附属设施协议转让至乐凯胶片的公司办公会决议》

##### (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日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
2. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修正）；
3. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
4. 《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修正）；
5. 《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修正）；
6. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
9. 《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
11. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
12. 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（国务院令第691号）；
13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；
14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
15. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；
16. 《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）；

17. 其他与评估工作相关的法律法规。

### （三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
12. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

### （四）资产权属依据

1. 《国有土地使用权证书》；
2. 《房屋所有权证》；
3. 其他资产权属证明资料。

### （五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
3. 《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012年）；
4. 《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（2012年）；
5. 《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012年）；
6. 《工程量清单项目计量规范》（2013）；
7. 企业提供的相关工程预决算资料；
8. 中国城市地价动态监测网；
9. 中国土地市场网；

10. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
11. 《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》(冀建市〔2016〕10号)；
12. 河北省住房和城乡建设厅于重新调整《建筑业营改增河北省建筑工程计价依据调整办法》的通知(冀建建市〔2019〕3号)；
13. 《保定市工程建设造价信息》(2022年第6期)；
14. 产权持有人及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；
15. 《保定市人民政府关于公布实施保定市主城区土地级别与基准地价更新成果的公告》(2018)；
16. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他参考资料

1. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版)；
2. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
3. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；
6. 其他相关参考资料。

### 七、评估方法

#### (一) 评估方法概述

依据《资产评估基本准则》及《资产评估执业准则-不动产》，不动产是指土地、建筑物及其他附着于土地上的定着物。不动产通常在投资性房地产、固定资产、在建工程以及无形资产等科目中核算。

执行不动产评估时应根据具体情况分析市场法、收益法和成本法三种基本评估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，选择评估方法。

从2016年5月1日起，在全国范围内全面实现营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。由于增值税是价外税，因此本次评估对象所涉及的不动产评估值均不含增值税。

▲**市场法**：遵循可比较的原则，选择可比的交易实例作为参照物，通过对参照物的交易情况、交易日期和不动产状况进行修正后得出评估对象不动产的市场价值。

其中：交易情况修正是将参照物实际交易情况下的价格修正为正常交易情况下的价值。交易日期修正是将参照物成交日期的价格修正为评估基准日的价值。不动产状况修正是将参照物状况下的价格修正为评估对象状况下的价值，可以分为区位状况修正、权益状况修正和实物状况修正。

▲**收益法**：通过将不动产未来收益期限内的租金净收益采用适宜的折现率折现为现值确定评估对象不动产的市场价值。

其中：未来收益期限根据建筑物剩余经济寿命、对应无形资产-土地使用权剩余使用年限，以及相关法律法规的规定确定；租金净收益以其客观公允的市场租金为基础，扣减需承担的相关费用、税金后确定的未来净收益，如有租约限制的，租约期内采用租约约定的租金，租约期外采用正常客观的租金。

▲**成本法**：按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。

其中，对于不动产，采用房屋建筑物和对应的无形资产-土地使用权分开评估再加总价值的思路得到评估对象不动产的市场价值。

## （二）评估方法的选择

本次评估目的是为转让资产经济行为提供价值参考依据。结合纳入评估范围的资产特点，对不同的资产分别采用相应的评估方法。

该区域类似用房市场交易案例较少，且该地区类似厂房及企业用房租赁市场较少，公开资料无法获取相应的交易或租赁可比案例，因此，本次评估不适用市场比较法和收益法进行房地合一评估。

因此，本次评估采用房地分估的形式，根据评估对象的具体情况和评估资料信息的掌握情况选用合适的评估方法进行评估，不同评估方法的比较和选取分析如下：

### 土地使用权：

（1）**市场法**：市场法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，

修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。估价对象所在区域土地市场活跃，根据估价人员在估价对象所在区域内的实地调查走访获得一手信息，对中国土地市场网等相关网站搜索的相关信息整理，最近三年与估价对象同一供需圈范围内正常交易实例较多，且与估价对象用途基本相同，土地条件基本一致，估价人员考虑到市场比较法是最贴近土地市场的一种方法，且获得的交易实例来源可靠，数据真实，具有可替代性，故选用市场比较法进行评估。

(2) 基准地价系数修正法：利用政府部门公布的城镇基准地价和基准地价修正体系等成果，在土地级别、用途、权益性质等要素一致的情况下，对其包括交易日期修正、其他各项因素修正等调整内容的方式取得评估对象不动产的市场价值。保定市主城区基准地价成果有详尽的土地价格评估修正体系，且具备时效性，故选用基准地价系数修正法进行评估。

(3) 成本逼近法：以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地市场价值。成本逼近法一般适用于新开发土地的价格评估，特别适用于土地市场狭小，土地成交实例不多，无法利用市场比较法进行估价时采用。同时，对于既无收益又很少有交易情况的学校、公园等公共建筑、公益设施等具特殊性的土地估价项目也比较适用，估价对象同一供需圈范围内市场案例较多并且为非公共建筑、公益设施等具特殊性的土地，因此本次评估未选择成本逼近法进行估价。

(4) 假设开发法：对具有开发和再开发潜力的不动产，通过合理方法估算其开发完成后的不动产价值，扣减其后续开发的必要支出和应得利润，包括：后续开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润和取得待开发不动产的税费等，取得评估对象不动产的市场价值。估价对象为已开发的工业用地，根据估价师现场勘查估价对象所在区域工业用地以土地使用权人生产自用为主，至估价期日尚无开发建设后即出售的案例，估价师无法获得客观交易价格，从而无法确定开发完成后的价值，不构成使用假设开发法的必要条件，故本次评估未选用假设开发法进行评估。

(5) 收益还原法，是以土地还原率将土地在将来所能产生期待纯收益折算现值的总和，求取估价对象价值的方法。适用于有收益或潜在收益的土地的估价。估价对象所

在区域的工业土地大多为自用，客观租金收益不宜取得，故未选用收益还原法进行评估。

### 房屋建筑物类：

本次评估根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，对生产性建筑物采用成本法进行评估。

适合采用的评估方法理由：该房地产为工业厂房，主要为自用，企业提供了其原始承包合同、竣工报告等原始资料，可以准确进行重置成本的计算，重置成本法可以合理体现其市场价值。

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

#### （1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

##### A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

##### B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等。

##### C. 资金成本

资金成本按照产权持有人固定资产投资合理建设工期或建筑物的合理建设工期，

参照评估基准日全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

**无形资产-土地使用权：**

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，由于无法获取委估对象土地增值收益、一定利润及利息，且位于城市建成区，故成本逼近法不适用于本次对委估对象的评估；

本次采用市场法和基准地价系数修正法对无形资产-土地使用权价值进行评估。

采用市场法的理由：委估地块近期周边土地成交案例较多，能较客观的反应委估对象的市场价格。

采用基准地价系数修正法的理由：委估地块中工业用地均位于河北省保定市乐凯南大街，而保定市城区土地级别与基准地价（2018）是保定市人民政府2018年7月28日公布的，能较客观的反应该地区工业用地的市场价格。

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、市场状况以及其他各项价格影响因素等进行修正，得出待估宗地在评估基准日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times C$$

式中：

V—待估宗地地价；

VB—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—待估宗地各项影响因素条件指数除以比较实例宗地各项影响因素条件指

数：

在对可比案例进行系数调整时，需分别考虑其交易情况、市场状况以及其他各项影响因素对价格的影响。

采用基准地价修正法求取无形资产-土地使用权单价的公式如下：

委估对象单价=级别基准地价×交易情况修正系数×（1+期日修正系数）×（1+影响因素修正系数合计）×使用年限修正系数+宗地内开发程度修正

## 八、评估程序实施过程和情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

### （一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合产权持有人进行资产清查，指导并协助产权持有人进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

### （二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2022年8月17日到2022年8月18日。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

#### 1. 对产权持有人申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证

（1）听取委托人及产权持有人有关人员介绍产权持有人总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解产权持有人相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对产权持有人提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与产权持有人有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同产权持有人做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对产权持有人提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请产权持有人核实并确认这些资产权属是否属于产权持有人、是否存在产权纠纷；

(5) 根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

(6) 对房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、竣工验收资料、土地规划文件等。对房屋建筑物、房地产及土地使用权调研其市场状况数据、当地造价信息等。

### (三) 评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

### (四) 编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

## 九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

### (一) 基本假设

#### 1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。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

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下

进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是对资产拟进入市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产使用用途状态的一种假定。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

## （二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑产权持有人及其资产现有的担保事宜及将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结论的影响。

3. 假设产权持有人所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，根据纳入评估范围的资产特点，对固定资产-房屋建筑物类采用成本法、对无形资产-土地使用权采用基准地价修正法、市场比较法进行评估，得到纳入评估范围的资产于评估基准日的市场价值评估结论，具体如下：

经评估，不含税评估值为人民币46,729,704.00元，大写：人民币肆仟陆佰柒拾贰万玖仟柒佰零肆元整。

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》（财税〔2016〕36号）的规定，适用简易计税方法，按照5%的征收率计算应纳税额，则含税评估值为人民币49,066,189.20元，大写：人民肆仟玖佰零陆万陆仟壹佰捌拾玖元贰角。

**评估结论根据以上评估工作得出。**

### （一）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

纳入评估范围的资产，评估主要增减值分析如下：

#### 评估结果汇总表

金额单位：万元

序号	项目	账面价值	评估价值（含税）	增减值	增值率%
1	固定资产-房屋建筑物类	212.11	1,257.62	1,045.51	492.91
2	无形资产-土地使用权	2,362.40	3,649.00	1,286.60	54.46
3	资产总计	2,574.51	4,906.62	2,332.11	90.58

#### 1. 固定资产-房屋建筑物类

固定资产-房屋建筑物类账面值212.11万元，评估值1,257.62万元，评估增值1,045.51万元，主要是由于砖、钢材等主要建材价格波动及人工费上涨等造成房屋建筑物工程造价总额上涨，导致评估增值。

#### 2. 无形资产-土地使用权

无形资产-土地使用权账面值2,362.40万元，评估值3,649.00万元，评估增值1,286.60万元，主要由于近年来土地价格上涨，导致评估增值。

### （二）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论使用有效期自评估基准日2022年06月30日至2023年06月29日。

超过上述评估结论使用有效期时不得使用本评估报告结论。

### （三）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

## 十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形：

（1）委估房屋证载产权人化学工业部第一胶片厂、中国乐凯胶片公司为产权持有人中国乐凯集团有限公司工商变更前名称，本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

（2）本次纳入评估范围的土地使用权两处，无形资产-土地使用权申报表中序号1宗地为部分转让，证载整宗地面积为338,723.00m<sup>2</sup>，根据产权持有人提供的测绘图，本次拟转让部分的土地面积为33,768.20m<sup>2</sup>；序号2宗地为整体转让，土地面积为16,521.40m<sup>2</sup>，本次拟转让的土地使用权面积合计为50,289.60m<sup>2</sup>。

本次纳入评估范围的房屋建筑物5栋，总建筑面积13,139.38m<sup>2</sup>，其中序号1有机中试厂房于评估基准日尚未办理房屋所有权证，建筑面积1,366.00m<sup>2</sup>，该面积由产权持有人申报，并与评估人员现场核实确定；其余房屋序号2-序号5均已办理房屋所有权证，因后期使用过程中部分房屋经过改造，其证载建筑面积与实测面积不一致，本次评估根据产权持有人提供的《宗地房屋分丘图》确定面积。

产权持有人承诺纳入本次评估范围的资产产权归其所有，权属清晰无异议；如最终转让面积发生变化，评估值需相应调整。本次评估未考虑上述产权瑕疵及面积差异对评估值的影响。

### （二）委托人未提供的其他关键资料说明：

无。

### （三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素：

资产评估师未获悉截至评估基准日委估资产存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托方与产权持有人亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

### （四）重要的利用专家工作及报告情况：

无。

**（五）重大期后事项：**

评估基准日至本资产评估报告出具日之间，委托人与产权持有人亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项，我们也无法判断产权持有人是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

**（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的说明：**

无。

**（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系：**

无。

评估师通过现场调查，除上述披露事项以外，亦未发现其他相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性，以及担保、或有负债（资产）等形成的隐蔽性，评估机构不能对上述事项是否完整发表确定性意见。

**（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形：**

此次资产评估对应的经济行为中，我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

**（九）其他需要说明的事项**

1. 本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

2. 委估土地（证号：保定市国用（2014）第130600006682号）上建有光稳定剂生产厂房一栋，建筑面积1,286.50m<sup>2</sup>，该建筑物不属于产权持有人中国乐凯集团有限公司所有，本次不纳入评估范围，提请报告使用者关注。

3. 报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前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

(一) 本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及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本报告的使用人。

(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) 如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部门备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部门备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

(六) 本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

(七) 本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部门均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2022年12月15日。

(本页以下无正文)

(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司

法定代表人

王小敏

签字资产评估师

居振斌

邱卓尔



评估报告日

2022 年 12 月 15 日

公司地址 200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼  
联系电话 021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)  
网址 [www.dongzhou.com.cn](http://www.dongzhou.com.cn)

## 资产评估报告

(报告附件)

项目名称 中国乐凯集团有限公司拟转让资产涉及的部分房地产价值

报告编号 东洲评报字【2022】第 1948 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和产权持有人法人营业执照
3. 评估委托人和相关当事方承诺函
4. 产权持有人国有土地使用证、房屋所有权证
5. 资产评估委托合同
6. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
7. 上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
9. 资产评估机构及资产评估师承诺函
10. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、评估结论部分）