

本报告依据中国资产评估准则编制

北新集团建材股份有限公司部分实物资产
因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的
房屋建筑物及土地使用权价值评估项目
资产评估报告

国融兴华评报字[2022]第 030097 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 2022 年 12 月 09 日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020056202201793
合同编号:	国融兴华(2022)030098号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	国融兴华评报字[2022]第030097号
报告名称:	北新集团建材股份有限公司部分实物资产因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权价值评估项目
评估结论:	327,295,172.00元
评估机构名称:	北京国融兴华资产评估有限责任公司
签名人员:	孙艳南 (资产评估师) 会员编号: 11200240 肖华 (资产评估师) 会员编号: 11140030
 (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20日

目 录

声 明	1
一、 委托人、被评估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	4
二、 评估目的	5
三、 评估对象和评估范围	5
四、 价值类型	7
五、 评估基准日	8
六、 评估依据	8
七、 评估方法	11
八、 评估程序实施过程和情况	14
九、 评估假设	16
十、 评估结论	17
十一、 特别事项说明	17
十二、 资产评估报告使用限制说明	18
十三、 资产评估报告日	19
十四、 评估机构和资产评估师签章	20
资产评估报告附件	21

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、本资产评估机构及其资产评估师遵守法律、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。

三、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，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

本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。

本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

四、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、资产评估师已对评估对象及其所涉及资产进行现场调查；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，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。

六、本资产评估机构及资产评估师与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。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

北新集团建材股份有限公司部分实物资产 因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及 的房屋建筑物及土地使用权价值评估项目 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2022]第 030097 号

北新集团建材股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，按照必要的评估程序，采用重置成本法、市场比较法、基准地价系数修正法，对北新集团建材股份有限公司部分实物资产因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：北新集团建材股份有限公司部分实物资产因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购，为此需对评估基准日因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象：北新集团建材股份有限公司因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权的市场价值。

评估范围：北新集团建材股份有限公司因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权，其中房屋建筑物账面原值 5,788,185.06 元，账面净值为 3,493,875.12 元；无形资产-土地使用权账面价值为 66,495,003.48 元。具体范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准。

评估基准日：2022 年 6 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：重置成本法、市场比较法、基准地价系数修正法

评估结论：本资产评估报告具体评估结论如下：

截止评估基准日 2022 年 6 月 30 日，北新集团建材股份有限公司部分实物资产账面价值 6,998.89 万元。经评估，北新集团建材股份有限公司部分实物资产评估价值 32,729.51 万元，增值 25,730.63 万元，增值率 367.64 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：北新集团建材股份有限公司

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	349.39	515.13	165.75	47.44
无形资产-土地使用权	6,649.50	32,214.38	25,564.88	384.46
资产总计	6,998.89	32,729.51	25,730.63	367.64

以下提请报告使用人注意：

1、本次房屋建筑物评估价值为含税价值。

2、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。

3、纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权上的房屋建(构)筑物，仅苏(2022)苏州工业园区不动产权第0000275号-苏州龙骨厂厂房及办公用房发货间在北新集团建材股份有限公司账上，其他房屋建(构)筑物均在北新建材(苏州)有限公司的账上，未纳入本报告的评估范围。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日2022年6月30日至2023年6月29日有效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产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。

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。

北新集团建材股份有限公司部分实物资产 因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及 的房屋建筑物及土地使用权价值评估项目 资产评估报告正文

国融兴华评报字[2022]第 030097 号

北新集团建材股份有限公司：

北京国融兴华资产评估有限责任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、公正的原则，采用重置成本法、市场比较法、基准地价系数修正法，按照必要的评估程序，对北新集团建材股份有限公司部分实物资产因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权在 2022 年 6 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、被评估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

本次评估的委托人和产权持有人均为北新集团建材股份有限公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人包括其股东及相关监管机构。

（一）委托人及产权持有人概况

名称：北新集团建材股份有限公司

统一社会信用代码：91110000633797400C

住所：北京市海淀区复兴路 17 号国海广场 2 号楼 15 层

法定代表人：尹自波

注册资本：168950.784200 万人民币

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1997 年 5 月 30 日

营业期限至：2047 年 5 月 29 日

经营范围：制造新型建筑材料、新型墙体材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）、水暖管件、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材

料的房屋；销售建筑材料、新型墙体材料、化工产品、装饰材料、建材机械电器设备、新型建筑材料的房屋、金属材料、矿产品、五金交电、建筑机械、建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料、电子产品、家用电器、石墨烯材料；制造电子产品、家用电器；制造石墨烯及其改性材料制品；技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询、技术培训；环保节能产品的开发利用；经营本企业自产产品及相关技术的出口业务；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务；经营本企业的进料加工和“三来一补”业务；出租办公用房、出租商业用房；设备租赁；物业管理；以下项目限外埠分支机构经营：制造建筑防水材料、涂料、砂浆、水泥制品、保温隔热材料、粘接材料。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（二）委托人与产权持有人的关系

委托人与产权持有人均为北新集团建材股份有限公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为委托人及产权持有人。

本资产评估报告仅供委托人及其股东和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、 评估目的

北新集团建材股份有限公司部分实物资产因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购，为此需对评估基准日因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为，经《中共北新集团建材股份有限公司委员会会议纪要-北新建材党委 2022 年第二十九次会议》（北新建材党纪（2022）29 号）文件审议并通过。

三、 评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是北新集团建材股份有限公司因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权的市场价值。

(二) 评估范围

评估范围为北新集团建材股份有限公司因苏州星港街北延工程项目建设需要被回购涉及的房屋建筑物及土地使用权，其中房屋建筑物账面原值 5,788,185.06 元，账面净值为 3,493,875.12 元；无形资产-土地使用权账面价值为 66,495,003.48 元。具体范围以产权持有人申报的资产评估明细表为准。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
固定资产	3,493,875.12
其中：建筑物类	3,493,875.12
无形资产-土地使用权	66,495,003.48
资产总计	69,988,878.60

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产已经天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了天职业字[2022]46855号审计报告。

(三) 评估范围内主要资产的情况如下：

企业申报的纳入评估范围的主要资产包括：房屋建筑物和土地使用权。主要资产的类型及特点如下：

1、房屋建筑物共计 2 项，为龙骨厂厂房及龙骨厂办公用房及发货间，主要用途为龙骨的生产车间及相关人员的办公场所，位于北新建材（苏州）有限公司工业园分公司厂区内，所占土地使用权用途为工业用地，不动产证编号为苏（2022）苏州工业园区不动产权第 0000275 号（详情见第 2 项无形资产-土地使用权资产情况表），房屋建筑物账面原值 5,788,185.06 元，账面净值为 3,493,875.12 元。房屋建筑物情况详见下表：

权证编号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面 积 m ²	账面价值	
					原值	净值

苏(2022)苏州工业园区不动产权第0000275号	苏州龙骨厂厂房	钢结构	2005/3/30	6072.71	5,374,227.86	3,244,262.36
	苏州龙骨厂办公用房及发货间	钢结构	2005/3/30		413,957.20	249,612.76

2、无形资产-土地使用权共计 4 项，土地用途均为工业用地，账面价值为 66,495,003.48 元，截至评估基准日，该 4 宗工业用地地上附着物为房屋建筑物及构筑物，其中：在北新集团建材股份账上的房屋建筑物为 6,072.71 平方米；其余房屋建筑物均在北新建材（苏州）有限公司账上，房屋建筑物面积分为有产权面积 53,321.15 平方米，无产权证面积 2,438.84 平方米。土地情况详见下表：

土地权证编号	土地位置	土地使用 权类型	土地 用途	土地终止 年期	面积(m ²)
苏(2022)苏州工业园区不动产权第 0000274 号	苏州工业园区扬东路 9 号	出让	工业	2053/9/7	54,097.88
苏(2022)苏州工业园区不动产权第 0000275 号	苏州工业园区扬东路 9 号	出让	工业	2053/9/7	103,353.23
苏(2022)苏州工业园区不动产权第 0000260 号	苏州工业园区扬东路 9 号	出让	工业	2053/9/7	105,837.97
苏(2022)苏州工业园区不动产权第 0000261 号	苏州工业园区扬东路 9 号	出让	工业	2053/9/7	58,532.94

委托评估对象和评估范围与行为涉及的评估对象与评估范围一致；委托评估对象不动产权证和土地使用权证已办理，无抵押担保事项。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产

本次评估范围内的财务数据引用天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)以 2022 年 6 月 30 日为基准日出具的天职业字[2022]46855 号审计报告。

除引用上述报告外，未引用其他报告。

四、 价值类型

根据评估目的，确定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。

五、 评估基准日

(一) 本项目评估基准日为 2022 年 6 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业内部的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、 评估依据

(一) 经济行为依据

《中共北新集团建材股份有限公司委员会会议纪要-北新建材党委 2022 年第二十九次会议》（北新建材党纪〔2022〕29 号）。

(二) 法律法规依据

- 1、《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）；
- 2、《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）；
- 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修订）；
- 4、《中华人民共和国公司法》（根据 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修正）；
- 5、《中华人民共和国国有资产法》（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）；
- 6、《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）；
- 7、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；
- 8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019 年 3 月 2 日修正）；
- 9、《国有资产评估管理办法》（国务院令第 91 号发布，2020 年 12 月 11 日修订）；

- 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、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
- 12、《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）；
- 13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资委产权[2009]941号）；
- 14、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国资委产权[2013]64号）；
- 15、《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；
- 16、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第97号）；
- 17、《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
- 18、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
- 19、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）；
- 20、《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）；
- 21、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协〔2021〕30号）；
- 22、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）。
- 23、其他与评估相关的法律、法规等。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 2、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35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——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；

- 6、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 8、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- 12、《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 13、《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、委托人及产权持有人提供的其他相关产权证明资料。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 2、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；
- 3、评估基准日银行贷款市场报价利率；
- 4、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014年版；
- 5、《江苏省通用安装工程计价定额》（电气篇：给排水篇）2014年版；
- 6、《江苏省建设工程费用定额》2014年版；
- 7、《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）；
- 8、与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

- 1、《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 2、《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- 3、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 4、产权持有人提供的资产清单、评估申报表；

5、天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告；

七、 评估方法

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用对房屋建筑物及土地使用权分开评估，选用重置成本法对固定资产-房屋建筑物进行评估；选用基准地价修正系数法和市场比较法对无形资产-土地使用权进行评估。

各项资产的具体评估方法介绍如下：

1、 固定资产-房屋建筑物

本次委估的房屋建筑物为企业自建房屋，提供完整的工程结算资料则采取重置成本法进行评估。

重置成本法是以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估价值。

①重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

A、 建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、暖通、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与工程量，套用《江苏省建筑与装饰工程计价定额》2014年版，《江苏省通用安装工程计价定额》（电气篇：给排水篇）2014年版，《江苏省建设工程费用定额》2014年版等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及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他费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

工程建设前期及其他费用表

序号	项目名称	计费基础	计费标准	依据
			含税费率	
1	设计勘察费	建安工程造价	2.78%	发改价格(2015)299号
2	工程监理费	建安工程造价	1.50%	发改价格(2015)299号
3	建设单位管理费	建安工程造价	0.90%	《基本建设财务管理规定》财建[2016]504号
4	环境评估费	建安工程造价	0.07%	发改价格(2015)299号
5	可研报告费	建安工程造价	0.30%	发改价格(2015)299号
6	工程建设招标投标	建安工程造价	0.14%	发改价格(2015)299号
7	施工图审查费	设计费6%	0.17%	中华人民共和国住房和城乡建设部令第13号
	前期费用合计		5.86%	

C、资金成本的确定

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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准及贷款市场报价计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑，其他年期贷款利率采用内插法测算。

期限	贷款市场报价利率(%)
一年期	3.70
五年期以上	4.45

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×建设工期×贷款利率×50%

②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率5:5的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及

上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率 $N = \text{勘察成新率 } N1 \times 50\% + \text{理论成新率 } N2 \times 50\%$

③评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 成新率

2、无形资产-土地使用权

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途国有土地使用权价值，在本次评估方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合评估目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估土地的特点和实际状况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件，结合评估目的，最终确定采用市场比较法和基准地价修正系数法对委估土地进行评估。采用主要出于以下考虑：

估价对象位于苏州市基准地价覆盖区域，基准地价相关资料较齐全，运用基准地价系数修正法切实可行；

估价对象所在区域土地出让实例较多，与估价对象比较具有相关性和替代性，故适用于市场比较法；

由于待估宗地为工业用地，被评估单位非房地产开发企业，不适于采用假设开发法评估；

由于待估宗地为工业用地，难以剥离与土地相关的收益，不适宜采用收益法评估；

待估宗地位于苏州市工业园区，该区域内近期内征地案例较少，土地取得费

较难确定，故不适用于成本逼近法。

①市场比较法主要用于土地市场较发达、有充足的具有替代性的土地交易实例的地区。将估价对象与在估价基准日近期具有同一性质，在同一供需圈内类似交易土地进行比较，对这些类似土地的已知价格作适当的修正，求取估价对象土地的比准价格。

基本公式：宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×土地使用年限修正系数×土地用途修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

②基准地价修正系数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，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

评估值的计算公式为：

土地使用权价格=级别基准地价×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数+开发程度修正

八、 评估程序实施过程和情况

评估人员对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一） 接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二） 前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

（三） 现场调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1、 指导产权持有人填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有人的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，

按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等,对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报,同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,了解纳入评估范围的具体资产的详细状况,然后仔细审查各类“资产评估明细表”,检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况,并根据经验及掌握的有关资料,检查“资产评估明细表”有无漏项等,同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对不同的资产性质及特点,采取了不同的勘查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据实际核查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的实物资产的产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报

告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

（七）评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的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。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

（二）其他假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

1、假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；

3、假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对产权持有人重大不利影响；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日委托人申报的实际存量为前提。假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5、假设委托人及产权持有人所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效。

6、假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律、法规规定；

7、在估算过程中，我们没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对估值的影响。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，资产评估师及本评估机构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

截止评估基准日 2022 年 6 月 30 日，北新集团建材股份有限公司部分实物资产账面价值 6,998.89 万元。经评估，北新集团建材股份有限公司部分实物资产评估价值 32,729.51 万元，增值 25,730.63 万元，增值率 367.64%。详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有人：北新集团建材股份有限公司

金额单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	349.39	515.13	165.75	47.44
无形资产-土地使用权	6,649.50	32,214.38	25,564.88	384.46
资产总计	6,998.89	32,729.51	25,730.63	367.64

十一、 特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一) 本次房屋建筑物评估价值为含税价值。

(二) 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。

(三) 纳入本次评估范围内的无形资产-土地使用权上除苏(2022)苏州工业园区不动产权第0000275号不动产外,其他不动产均在北新建材(苏州)有限公司的账上,未纳入本次的评估范围。

(四) 本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;未考虑抵押、担保、未决诉讼等事项对评估结论的影响;未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(五) 本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性以及保证经营的合法性是委托人及相关当事方的责任;资产评估专业人员的责任是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。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露,不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证,对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

(六) 本次评估前,天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)对北新集团建材股份有限公司部分实物资产2022年6月30日为基准日进行了审计,并出具了天职业字[2022]46855号审计报告,北新集团建材股份有限公司按照审计后的财务数据进行申报,本次对北新集团建材股份有限公司部分实物资产市场价值的评估是在注册会计师审计的基础上进行的,本评估机构提请报告的使用者在使用本资产评估报告时要关注上述审计报告。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体,需评估机构审阅相关内容,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(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专业人员不承担责任;

(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) 本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章并经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用；

(六) 本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2022 年 6 月 30 日至 2023 年 6 月 29 日。



十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为 2022 年 12 月 09 日。

十四、评估机构和资产评估师签章

资产评估师：

孙艳南

资产评估师
孙艳南
11200240

资产评估师：

肖华

资产评估师
肖华
11140030

北京国融资产评估有限责任公司

