

本报告依据中国资产评估准则编制

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司
拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区
港湾路 38 号房地产项目
资产评估报告

华亚正信评报字[2025]第A16-0006号

(共壹册, 第壹册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年六月十九日

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3111020103311901202500051
合同编号:	华亚正信[2025]第16-0035号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	华亚正信评报字[2025]第A16-0006号
报告名称:	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路38号房地产项目资产评估报告
评估结论:	89,851,257.00元
评估报告日:	2025年06月19日
评估机构名称:	北京华亚正信资产评估有限公司
签名人员:	吴富玉 (资产评估师) 正式会员 编号: 31160005 蔡懿懿 (资产评估师) 正式会员 编号: 31090010
吴富玉、蔡懿懿已实名认可	
	
(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。

备案回执生成日期：2025年07月28日

ICP备案号京ICP备2020034749号

目 录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、产权持有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的概况	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	7
六、评估依据	7
七、评估方法	10
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	16
十、评估结论	17
十一、特别事项说明	18
十二、评估报告使用限制说明	19
十三、资产评估报告日	19
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、委托人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位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、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。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

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关注并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。

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路38号房地产项目
资产评估报告摘要

华亚正信评报字[2025]第 A16-0006 号

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用资产基础法、收益法对贵公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：因海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司拟处置资产事宜，需对位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋等资产在评估基准日的市场价值进行评估，为前述经济行为提供价值参考。

评估对象：位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。

评估范围：位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。详见委托人提供的资产评估申报表。

评估基准日：2025 年 4 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估结论：

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号土地、房屋等资产在评估基准日 2025 年 4 月 30 日，账面值为 1,012.69 万元，采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估的不含增值税市场价值为 8,985.13 万元，按 5%增值税税率计算得出含税市场价值为 9,434.38 万元，不含增值税评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

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	1	695.20	6,481.22	5,786.02	832.28

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估报告

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
无形资产	2	317.50	2,503.91	2,186.41	688.64
资产总计	3	1,012.69	8,985.13	7,972.43	787.25

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即有效期至 2026 年 4 月 29 日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行资产评估更新业务或重新评估。

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。

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。

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的 芜湖经济技术开发区港湾路38号房地产项目 • 资产评估报告正文

华亚正信评报字[2025]第 A16-0006 号

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司：

北京华亚正信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，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产在 2025 年 4 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概况

(一) 委托人概况

即产权持有单位。

(二) 产权持有单位概况

1. 公司基本情况

公司名称：海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司

统一社会信用代码：91340200719962016K

住所：安徽省芜湖市经济技术开发区港湾路 38 号

经营场所：安徽省芜湖市经济技术开发区港湾路 38 号

法定代表人：李晓波

注册资本：肆亿肆仟壹佰壹拾陆万捌仟捌佰叁拾壹圆整

类型：其他股份有限公司(上市)

成立日期：1996-10-16

经营期限：1996-10-16 至 无固定期限

主要经营范围：许可项目：住宅室内装饰装修；各类工程建设活动（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：专用化学产品制造（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）；新型催化材料及助剂销售；塑料制品制造；塑料制品销售；金属材料制造；金属材料销售；门窗制造加工；门窗销售；五金产品制造；五金产品批

发；五金产品零售；轻质建筑材料制造；轻质建筑材料销售；建筑装饰材料销售；新材料技术研发；工程管理服务；货物进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

（三）委托人与被产权持有单位之间的关系

委托人即产权持有单位。

（四）资产评估委托合同约定的评估报告使用人

本评估报告使用人为委托人，资产评估委托合同中未约定其他评估报告使用人。

二、评估目的

因海螺（安徽）节能环保新材料股份有限公司拟处置资产事宜，需对位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋等资产在评估基准日的市场价值进行评估，为前述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经安徽海螺集团总经理办公会通过，并形成了《安徽海螺集团公司总经理办公会纪要》2025 年第 6 期。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。

（二）评估范围

评估范围为位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产，资产账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	固定资产	6,951,969.76
2	无形资产	3,174,978.10
3	资产总计	10,126,947.86

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2. 企业申报的主要实物资产情况

评估基准日，评估范围包含 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及配电设备等，位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号。房屋建筑物主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫，建筑面积合计 51,128.80 平方米；厂区配套设施为道路、围墙、给排水管

道等；配电设备为变压器、高压开关柜、低压开关柜等变配电设备。房屋建筑物账面原值 46,937,939.92 元，账面净值 6,951,969.76 元，厂区配套设施账面原值 8,666,400.00 元，账面净值 0 元，变配电设备账面原值 19,212,974.65 元，账面净值 0 元。房屋建筑物在评估基准日均未设定抵(质)押他项权利，也不存在诉讼事项。评估基准日，单层仓库、双层仓库及部分主厂房正处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止。

评估范围内的房屋建筑物房屋权属状况及资产状况如下表：

序号	建筑物名称	权证号	证载权利人	他项权利	建筑面积	账面原值	账面价值
1	二分厂主厂房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359975 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	17,347.79	18,941,782.15	1,123,248.37
2	二分厂混料楼	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359976 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	2,502.80	4,636,699.45	274,955.86
3	二分厂办公楼	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359972 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	1,107.70	503,989.00	29,887.60
4	二分厂单层库房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359974 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	8,373.33	4,015,830.14	238,138.64
5	二分厂双层库房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359973 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	11,275.58	5,886,465.22	349,066.18
6	二分厂综合楼(宿舍楼及供应仓库)	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359971 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	10,500.70	12,953,173.96	4,936,673.11
7	门卫	无	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	20.90		
	合计				51,128.80	46,937,939.92	6,951,969.76

评估范围内的土地为工业用地，使用权取得方式为出让，土地使用权到期日为 2048 年 9 月 29 日，坐落于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号，北至港湾路、东至银湖路、西面南面临其他建筑。土地面积 67,827.23 平方米，账面原值 6,047,575.75 元，账面净值 3,174,978.10 元。地上共有 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及变配电设备，建筑面积合计 51,128.80 平方米，主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

4. 引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据本次评估目的，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

评估基准日是 2025 年 4 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

1. 《安徽海螺集团公司总经理办公会议纪要》2025 年第 6 期。

（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. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
3. 《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）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日，十三届全国人大常委会第十二次会议《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；
7. 《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 86 号，根据 2019 年 1 月 2 日中华人民共和国财政部令第 97 号修改）；
8. 《国有资产评估管理办法》（1991 年国务院 91 号令）（根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

9. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
10. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（2003 年 5 月 27 日国务院令第 378 号发布，2019 年 3 月 2 日中华人民共和国国务院令第 709 号公布《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；
11. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日）；
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》（国资发产权[2009]941 号）；
14. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64 号）；
15. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委财政部令第 32 号 2016 年 6 月 24 日）；
16. 关于《国有资产评估项目备案管理办法》的补充通知（财资[2017]70 号）；
17. 《中华人民共和国印花税法》（2021 年 6 月 10 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（根据 2017 年 11 月 19 日《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》第二次修订）；
19. 《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170 号）；
20. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）；
21. 《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》（财税[2017]58 号）；
22. 《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）；
23. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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——资产评估委托合同》（中评协[2017]33 号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37 号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39 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——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证；
2. 不动产登记信息查询；
3. 有关产权转让合同及付款凭证；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 《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）；
2. 参考原国家发展改革委、建设部等部门关于勘察费、设计费、工程监理费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响咨询费等前期及其他费用的规定；
3. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第 678 号）；
4. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；
5. 中国人民银行公布的《贷款市场报价利率（LPR）》（2025 年 4 月 21 日）；
6. 芜湖市工程造价指数指标；
7. 《关于进一步完善城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（皖价费〔2008〕112 号）；
8. 芜湖市 2022 年基准地价更新成果；
9. 评估基准日市场有关价格信息资料；
10. 与产权持有单位资产的取得、使用等有关的会计凭证、账册及其他会计资料；
11. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

12. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料;
13. 其他与本次资产评估有关的资料。

(六) 其他参考依据

1. 资产评估委托合同;
2. 企业提供的资产评估申报明细表;
3. 企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
4. 同花顺 iFinD 数据库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产组常用评估方法有资产基础法、市场法、收益法。

资产基础法,是指以资产组为基础,合理评估资产组内各项资产价值,确定评估对象价值的评估方法。

市场法是指在求取待估房地产价格时,将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的类似房地产实例加以比较,依照这些已经成交的房地产价格,参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等多项因素的修正,而得出待估房地产价格的一种估价方法。

收益法是指通过估算房地产未来预期收益,采用适当的折现率,折算成现值,得出待估房地产价格的一种估价方法。

本次评估对象为工业用房地产及其不可拆分设施设备,缺少活跃的交易市场,不适合采用市场法;评估对象周边租赁市场较为活跃,且部分处于出租状态,可以为企业带来利润,因此适合采用收益法。评估范围中各项资产在评估时点的价格可以合理估算,因此适合采用资产基础法。本次采用资产基础法(房地分估,房屋等采用成本法、土地采用市场比较法)和收益法(房地合一)进行评估。

(二) 资产基础法(房地分估)

采用房地分估路径,即把土地和房屋建筑物等各项资产当作各自独立的资产,分别测算土地使用权价值、房屋建筑物价值及不可分割的附属设施设备价值。

(1) 土地使用权价值的确定

分析土地使用权价值常用的方法有市场比较法、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。评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际情况,分析企业提供的有关资料,并进行了实地勘察及周边市场调查。

委估土地为自用工业用地，与评估对象相邻或与评估对象土地级别相近地区，在评估基准日附近有较活跃的土地交易活动，因此本次采用市场比较法对土地使用权进行评估。

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场法计算公式为：

宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×交易因素修正系数

（2）房屋建（构）筑物价值的确定

房屋建（构）筑物采用重置成本法。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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，进而计算建筑物价值。

其基本公式为：房屋建（构）筑物价值=重置成本×综合成新率

1）重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

对于建（构）筑物，采用类比法确定其建安综合造价。即选取与委估建（构）筑物类似的工程案例，按照其工程结算实例的建（构）筑面积、结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修等各项情况与评估对象进行比较，再根据评估对象的实际情况调整选取的工程案例的建安工程造价，得到评估对象建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③资金成本的确定

资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照中国人民银行 4 月发布的贷款市场报价利率（LPR）2 年期，以建安综合造价前期费用及其他费用总和在建设期内均

匀投入计取。产权持有人的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 评估基准日贷款市场报价利率 (LPR) × 合理建设工期 / 2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税 = 建安综合含税造价 / 1.09 × 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税 = 建安工程含税造价 × 前期费用及其他费用率 (不含建设单位管理费) / 1.06 × 6%。

2) 综合成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别计算年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

②打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率 = 结构部分成新率 × G + 装修部分成新率 × S + 设备部分成新率 × B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

③综合成新率的确定：

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 40% 和 60%，确定综合成新率。

综合成新率 = 年限法成新率 × 40% + 打分法成新率 × 60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济耐用年限) × 100%

3) 房屋建（构）筑物价值的确定

房屋建（构）筑物价值 = 重置成本 × 综合成新率

（3）机器设备价值的确定

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置成本 × 成新率

1) 重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

对于采用上述方法仍无法获得购置价的设备，采取价格指数调整法对账面价格进行调整。

B. 运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

若设备购置费中已包含运杂费或供货合同约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

C. 安装工程费（含基础费）

安装工程费以含税设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》结合安装时间、安装难度测算确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

D. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = （设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费（含基础费） + 前期及其他费用）
× 合理建设工期 × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR） × 1/2

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的，不考虑资金成本。

E. 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + 运杂费 / 1.09 × 9% + 安装工程费 / 1.09 × 9% +
前期及其他费用（不含建设单位管理费） / 1.06 × 6%

2) 综合成新率的确定

对专用设备和通用设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / （尚可使用年限 + 已使用年限） × 100%

3) 评估值的确定

设备评估值 = 设备重置成本 × 综合成新率

（三）收益法（房地合一）

收益法是指通过估算房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中：Ai 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算：

年租金净收益 = 年租赁有效收入 - 年客观经营成本

年租赁有效收入 = 年租赁毛收入 × （1 - 空置率）

年客观经营成本 = 房产税 + 土地使用税 + 税金附加（一般指城建税、教育费附

加、地方教育费附加等)+管理费+维修费+保险费

R 为折现率;

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

(四) 评估结论确定的方法

在综合考虑不同评估方法和初步评估结论的合理性及所使用数据的质量和数量的基础上, 确定资产基础法的评估结果作为评估报告的最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后, 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) 接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈, 明确评估业务基本事项, 对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 接受委托, 签订资产评估委托合同。确定项目负责人, 组建评估项目组, 制定评估工作计划, 指导产权持有单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作。

(二) 现场调查收集资料阶段

评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实, 对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要核实调查。

1. 评估人员核实产权持有单位提供的评估申报表, 与企业有关的财务记录数据进行核对, 检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况, 对发现的问题进行了解, 并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。

2. 根据评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点, 评估人员在产权持有单位相关人员的配合下, 按照资产评估准则的相关规定, 对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查, 对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。对企业经营及资产状况进行了必要尽职调查。

3. 评估人员关注了评估对象法律权属, 核实查验了与评估对象权益状况相关的重要法律文件原件, 收集了相关权属资料, 了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼等事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4. 评估人员根据评估项目具体情况, 通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料, 并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理, 形成评定估算和编制资产

评估报告的依据。

5. 委托人及产权持有单位采取适当形式在提供的评估申报明细表及相关重要资料上进行确认, 评估人员对评估中使用的重要资料进行了核查、验证, 以保证所用资料信息的合理、可信。

(三) 评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况, 根据所采用的评估方法, 选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断, 形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论, 编制初步资产评估报告。

(四) 内部审核及报告出具阶段

根据我公司内部质量控制制度, 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, 根据公司各级内部审核反馈意见修改后出具并提交正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案

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

(一) 一般假设

1. 交易假设: 是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: 是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖, 其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场是指一个有众多买者和卖者的充分竞争的市场。在这个市场上, 买者和卖者的地位是平等的, 彼此都有获得足够市场信息的机会和时间, 买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的, 而非强制或不受限制的条件下进行的;

3. 假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化, 本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

4. 假设和产权持有单位相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5. 假设产权持有单位完全遵守所有相关的法律法规;

6. 假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对产权持有单位造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后, 产权持有单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采

用的会计政策在重要方面保持一致；

2. 假设委托人、产权持有单位提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效；

3. 评估人员所依据的交易数据等均真实可靠；

本评估报告的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，签名资产评估师、其他评估专业人员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

（一）资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估结果

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的土地、房屋等资产在评估基准日 2025年4月30日，账面值为1,012.69万元，采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估的市场价值为8,985.13万元，评估结果较账面值有所增加，增值额为7,972.43万元，增值率787.25 %。

（二）收益法（房地合一）评估结果

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的土地、房屋等资产在评估基准日 2025年4月30日，账面值为1,012.69万元，采用收益法（房地合一）评估的市场价值为7,576.08万元，评估结果较账面值有所增加，增值额为6,563.39万元，增值率648.11%。

（三）两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1. 差异分析

采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估得出的评估值为 8,985.13 万元，收益法（房地合一）评估得出的评估值为 7,576.08 万元，两者相差 1,409.05 万元。

2. 评估结果的选取

两种评估方法是从不同的角度去衡量资产的价值，从理论上说，在完全市场条件下，两种评估方法得出的结果会趋于一致，但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素，以及人们的价值观不同，得出的结果会存在着差异。其中收益法是将预计未来收益采用一定的折现率折现，因本次评估对未来收益的预测及折现率的计算可能会因房地产市场变化、通货膨胀等宏观经济因素的影响而具有较大不确定性，故本次取资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）作为评估结论。

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号土地、房屋等资产在评估基准日 2025 年 4 月 30 日，账面值为 1,012.69 万元，采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估的不含增值税市场价值为 8,985.13 万元，按 5%增值税税率计算得出含税市场价值为 9,434.38 万元，不含增值税评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

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	1	695.20	6,481.22	5,786.02	832.28
无形资产	2	317.50	2,503.91	2,186.41	688.64
资产总计	3	1,012.69	8,985.13	7,972.43	787.25

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

（一）根据《资产评估对象法律权属指导意见》，产权持有单位和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）评估人员对评估对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，并未对建筑质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（三）对委托评估资产可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在本次评估过程中产权持有人未作出特别说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（四）评估基准日，委估对象中部分处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止，本次评估未考虑租赁事项的影响。

（五）评估结论中的价格不包含增值税。

（六）评估基准日，产权持有单位申报的门卫未在产证记载，房屋面积由企业申报确认，产权持有单位承诺该建筑归公司所有，不存在权属纠纷。

（七）评估现场清查结束日至本报告提出日之间，委托人及产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。评估基

准日后，如资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值进行相应调整，若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响，委托人应及时聘请评估机构重新评估。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人。
2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即有效期至 2026 年 4 月 29 日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、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评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用。

(六) 本评估报告需提交管理集团审查，备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2025 年 6 月 19 日。

(本页以下无正文)

(本页为签字盖章页)

资产评估师：吴富玉

吴富玉



资产评估师：蔡懿懿

蔡懿懿



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二五年六月十九日

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司
拟处置资产涉及的芜湖经济技术开发区
港湾路 38 号房地产项目
资产评估说明

华亚正信评报字[2025]第A16-0006号

(共壹册, 第壹册)

北京华亚正信资产评估有限公司

二〇二五年六月十九日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围	3
(二) 企业申报的主要实物资产情况	3
(三) 企业申报的表外资产的类型、数量	4
(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 (或者评估值)	4
二、资产核实情况总体说明	5
(一) 资产核实的组织与实施过程	5
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	6
(三) 资产清查核实结论	6
三、评估技术说明	7
(一) 评估范围	7
(二) 核实过程	8
(三) 评估方法	8
四、评估结论及分析	25
(一) 资产基础法评估结果	25
(二) 收益法评估结果	25
(三) 两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取	25
(四) 评估结果与账面值比较变动情况及原因	26
附件	27

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明，仅供国有资产监督管理机构、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。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

此页无正文

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

根据本次评估目的，评估对象是位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。

评估范围为位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号的土地、房屋、厂区配套设施及配电设备等资产。

各类资产账面金额如下：

金额单位：人民币元		
序号	项目	账面价值
1	固定资产	6,951,969.76
2	无形资产	3,174,978.10
3	资产总计	10,126,947.86

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二) 企业申报的主要实物资产情况

评估基准日，评估范围包含 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及配电设备等，位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号。房屋建筑物主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫，建筑面积合计 51,128.80 平方米；厂区配套设施为道路、围墙、给排水管道等；配电设备为变压器、高压开关柜、低压开关柜等变配电设备。房屋建筑物账面原值 46,937,939.92 元，账面净值 6,951,969.76 元，厂区配套设施账面原值 8,666,400.00 元，账面净值 0 元，变配电设备账面原值 19,212,974.65 元，账面净值 0 元。房屋建筑物在评估基准日均未设定抵(质)押他项权利，也不存在诉讼事项。评估基准日，单层仓库、双层仓库及部分主厂房正处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止。

评估范围内的房屋建筑物房屋权属状况及资产状况如下表：

序号	建筑物名称	权证号	证载权利人	他项权利	建筑面积	账面原值	账面价值
1	二分厂主厂房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359975 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	17,347.79	18,941,782.15	1,123,248.37
2	二分厂混料楼	皖 2022 芜湖市不动	海螺(安徽)节能环保新材料	无	2,502.80	4,636,699.45	274,955.86

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

序号	建筑物名称	权证号	证载权利人	他项权利	建筑面积	账面原值	账面价值
		产权第 1359976 号	股份有限公司				
3	二分厂办公楼	皖 2022 芜湖市不动 产权第 1359972 号	海螺(安徽)节能环保新材料 股份有限公司	无	1,107.70	503,989.00	29,887.60
4	二分厂单层库 房	皖 2022 芜湖市不动 产权第 1359974 号	海螺(安徽)节能环保新材料 股份有限公司	无	8,373.33	4,015,830.14	238,138.64
5	二分厂双层库 房	皖 2022 芜湖市不动 产权第 1359973 号	海螺(安徽)节能环保新材料 股份有限公司	无	11,275.58	5,886,465.22	349,066.18
6	二分厂综合楼 (宿舍楼及供应 仓库)	皖 2022 芜湖市不动 产权第 1359971 号	海螺(安徽)节能环保新材料 股份有限公司	无	10,500.70	12,953,173.96	4,936,673.11
7	门卫	无	海螺(安徽)节能环保新材料 股份有限公司	无	20.90		
	合计				51,128.80	46,937,939.92	6,951,969.76

评估范围内的土地为工业用地，使用权取得方式为出让，土地使用权到期日为 2048 年 9 月 29 日，坐落于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号，北至港湾路、东至银湖路、西面南面临其他建筑。土地面积 67,827.23 平方米，账面原值 6,047,575.75 元，账面净值 3,174,978.10 元。地上共有 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及变配电设备，建筑面积合计 51,128.80 平方米，主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的纳入评估范围的资产均为表内资产。

（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（或者评估值）

本次评估报告没有引用其他机构出具的报告结论。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实的组织与实施过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况特点,我公司项目组按专业分工,并制定了详细的现场清查核实计划,对评估范围涉及的资产进行了全面核实和尽职调查。

1. 资产核实

(1) 核实企业资产申报表

项目组人员进驻企业后,评估人员首先核实产权持有单位提供的评估申报表等相关基础资料,与企业有关的财务记录数据进行核对,核实各类资产申报数据是否与账面记录相符,其次检查申报表有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况,对核实中发现的问题进行了解,并及时反馈给产权持有单位对“资产评估申报表”进行完善。以保证评估的各项资产不重不漏评估申报表反映的资产信息准确、完整。

(2) 现场核实勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量、分布状况、资产性质及特点,评估人员在产权持有单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查。

对房屋建筑物主要采用以物对账,以账查物的方式进行清查核实,根据申报明细表,结合账面记录、购买合同等资料,逐一核对了该类资产的项数、结构型式、建筑面积、竣工时间,现场勘查了实际使用现状。

对土地主要核查土地使用权证原件及出让合同,通过现场勘查核实土地的具体分布位置、实际用途、开发利用状况;同时,对土地所在地区的社会经济发展状况、基础设施条件及场地自然条件等影响地价的有关因素,通过实地察看、网上查询等方式进行了核实和了解。

对机器设备,根据设备申报明细,查阅相关台账、购置发票、抽样核对了设备的名称、台套数量、规格型号、购置及启用时间、现场勘查设备在评估基准日的运行状况等。

(3) 资产权属核实

资产评估专业人员关注了评估对象法律权属,对评估范围内的房屋、土地权利状况进行了核实。核实查验了与评估对象权益状况相关的协议、合同、产权证、购置发票、财务记录等有关重要权属文件原件,收集了相关权属资料,了解核实了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项等。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。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过访谈、查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 被评估对象的权属状况、租赁情况，了解不动产有无涉诉、抵押、担保事宜；
- (2) 其他相关需调查的事项。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估范围所涉及的资产，均能按正常程序进行清查核实，未发现存在影响资产核实工作的事项。

(三) 资产清查核实结论

经对产权持有单位在评估基准日的资产与经营情况实施清查核实及尽职调查后，得到如下核实结论：

1. 资产核实结论

(1) 主要资产状况

根据产权持有单位提供的资产申报表，截止评估基准日，海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报总资产账面值为 1,012.69 万元，资产账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	项目	账面价值
1	固定资产	6,951,969.76
2	无形资产	3,174,978.10
3	资产总计	10,126,947.86

2. 资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

经过清查核实，资产核实结果与产权持有单位的账面记录相一致。

3. 权属资料不完善等权属不清晰的资产。

经核实，纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

4. 企业申报的账外（或表外）资产的核实结论

企业未申报账外（或表外）资产。

三、评估技术说明

(一) 评估范围

评估基准日，评估范围包含 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及配电设备等，位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号。房屋建筑物主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫，建筑面积合计 51,128.80 平方米；厂区配套设施为道路、围墙、给排水管道等；配电设备为变压器、高压开关柜、低压开关柜等变配电设备。房屋建筑物账面原值 46,937,939.92 元，账面净值 6,951,969.76 元，厂区配套设施账面原值 8,666,400.00 元，账面净值 0 元，变配电设备账面原值 19,212,974.65 元，账面净值 0 元。房屋建筑物在评估基准日均未设定抵(质)押他项权利，也不存在诉讼事项。评估基准日，单层仓库、双层仓库及部分主厂房正处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止。

评估范围内的房屋建筑物房屋权属状况及资产状况如下表：

序号	建筑物名称	权证号	证载权利人	他项权利	建筑面积	账面原值	账面价值
1	二分厂主厂房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359975 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	17,347.79	18,941,782.15	1,123,248.37
2	二分厂混料楼	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359976 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	2,502.80	4,636,699.45	274,955.86
3	二分厂办公楼	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359972 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	1,107.70	503,989.00	29,887.60
4	二分厂单层库房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359974 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	8,373.33	4,015,830.14	238,138.64
5	二分厂双层库房	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359973 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	11,275.58	5,886,465.22	349,066.18
6	二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）	皖 2022 芜湖市不动产权第 1359971 号	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	10,500.70	12,953,173.96	4,936,673.11
7	门卫	无	海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司	无	20.90		
	合计				51,128.80	46,937,939.92	6,951,969.76

评估范围内的土地为工业用地，使用权取得方式为出让，土地使用权到期日为 2048 年 9 月 29 日，坐落于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号，北至港湾路、东至银湖路、西面南面临其他建筑。土地面积 67,827.23 平方米，账面原值 6,047,575.75 元，账面净值 3,174,978.10 元。地上共有 7 幢房屋建筑物、厂区配套设施及变配电设备，建筑面积合计 51,128.80 平方米，主要为二分厂主厂房、二分厂混料楼、二分厂办公

楼、二分厂单层库房、二分厂双层库房、二分厂综合楼（宿舍楼及供应仓库）及门卫。

（二）核实过程

评估人员对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了现场核实。首先根据产权持有单位提供的资产评估明细表，进行账表核对，对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等基础数据进行核对，并收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

其次，实地查勘。根据申报表，核实各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积、数量等是否与账面记录、申报情况一致，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。评估人员现场察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，详细查看了房屋建（构）筑物结构有无变形开裂，有无不均匀沉降，混凝土构件有无露筋、麻面、变形，墙体有无风化等情况；查看了内外装修的内容有无脱落、开裂、损坏以及装饰的新旧程度；查看了配套设备所涉及的水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求；查看了维护结构（如非承重墙、门、窗隔断、散水、防水、保温等），有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。并作了详细的勘查记录。

再次，评估人员通过向相关人员询问，了解评估范围内的房屋建筑物的使用、维护、大修情况，抵押、担保、租赁、诉讼情况等；并对所收集的建筑物权属资料与原件进行核对，以保证所用资料的真实性。

经核实，评估范围内的房屋建筑物账实基本相符，维护良好、评估基准日均在正常使用，除门卫外，其余所有房屋均取得房屋产权证，不存在抵押、担保、租赁、诉讼等事项。

（三）评估方法及过程

根据房地产的特点、用途、资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）和收益法（房地合一）进行评估。

1、资产基础法

采用房地分估路径，即把土地和房屋建筑物等各项资产当作各自独立的资产，分别测算土地使用权价值、房屋建筑物价值及不可分割的附属设施设备价值。

（1）土地使用权价值的确定

分析土地使用权价值常用的方法有市场比较法、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。评估人员深入细致地分析了评估对象的特点和实际情况，分析企业提供的有关资料，并进行了实地勘察及周边市场调查。

委估土地为自用工业用地，与评估对象相邻或与评估对象土地级别相近地区，在评估基准日附近有较活跃的土地交易活动，因此本次采用市场比较法对土地使用权进行评估。

市场法是指在求取待估宗地价格时，将待估宗地与在接近评估基准日时期内已经成交的类似宗地加以比较，依照这些已经成交的宗地价格，通过多项因素的修正而得出待估宗地价格的一种估价方法。

市场法计算公式为：

宗地价格=交易案例宗地成交价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×交易因素修正系数

1) 比较实例选取

通过调查分析，选择了与待估宗地条件类似的 3 个已交易比较案例，以它们的价格作比较，结合影响综合用地地价的因素，进行因素修正，求取委估宗地价格。

委估土地到期日为 2048 年 9 月 29 日，剩余使用年限=（土地到期日-评估基准日）/365= 23.43 年，委估案例土地使用年限 50 年，故需作年期修正。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

还原利率通过累加法确定为 5.42%

$$\begin{aligned} \text{年期修正系数} &= [1 - 1/(1+5.42\%)^{23.43}] / [1 - 1/(1+5.42\%)^{50}] \\ &= 0.7642 \end{aligned}$$

地块位置	成交单价	年期修正	修正后价格
经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	479.79	0.7642	366.66
经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	479.79	0.7642	366.66
经开区长江北路西侧、龙山街道上闸中团村	479.81	0.7642	366.67

名 称	待估土地	案例 A	案例 B	案例 C
位 置	港湾路 38 号	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区长江北路西侧、龙山街道上闸中团村
地价（元/m ² ）	待估	366.66	366.66	366.67

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

土地用途		工业	工业	工业	工业
交易情况	价格内含	成交价	成交价	成交价	成交价
	交易方式	挂牌	挂牌	挂牌	挂牌
	其他特殊因素	无	无	无	无
交易期日		2025/4/30	2024/12/12	2024/12/12	2025/2/8
区域因素	交通状况（道路类型、等级）	混合型次干道为主	混合型次干道为主	混合型次干道为主	混合型次干道为主
	基础设施状况	供水供电等基础设施较优	供水供电等基础设施较优	供水供电等基础设施较优	供水供电等基础设施较优
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	自然条件	地形较平坦，基本无淹水现象	地形较平坦，基本无淹水现象	地形较平坦，基本无淹水现象	地形较平坦，基本无淹水现象
	工业成熟度	以高新产业为主，聚集度较高，配套协作较好	以高新产业为主，聚集度较高，配套协作较好	以高新产业为主，聚集度较高，配套协作较好	以高新产业为主，聚集度较高，配套协作较好
	城市规划限制	土地利用以工业为主	土地利用以工业为主	土地利用以工业为主	土地利用以工业为主
	其他区域因素	一般	一般	一般	一般
个别因素	宗地面积	67,827.23	35,709.76	115,186.30	108,161.72
	宗地地质状况	无基本不良地质现象	无基本不良地质现象	无基本不良地质现象	无基本不良地质现象
	宗地地形	基本平坦	基本平坦	基本平坦	基本平坦
	宗地形状	较不规则，但对土地利用无影响	较不规则，但对土地利用无影响	较不规则，但对土地利用无影响	较不规则，但对土地利用无影响
	宗地利用状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	临近道路等级与通达性	临混合型次干道	临混合型次干道	临混合型次干道	临混合型次干道
	土地使用限制	规划对土地利用无影响	规划对土地利用无影响	规划对土地利用无影响	规划对土地利用无影响
	宗地基础设施	较优	较优	较优	较优
	对外交通便捷度	距火车站、高速入口均超过 4KM	距火车站、高速入口均超过 4KM	距火车站、高速入口均超过 4KM	距火车站、高速入口均超过 4KM
	市内交通便捷度	距公交站约 100 米、地铁站约 1km，较优	距公交站约 300 米、地铁站约 700m，较优	距公交站约 300 米、地铁站约 700m，较优	距公交站约 800 米、地铁站超过 3km，较差
土地使用年期		设定 50 年	50	50	50

2）确定因素条件指数

根据因素条件对照表，确定因素条件指数如下表：

名 称		待估土地	案例 A	案例 B	案例 C
位 置		港湾路 38 号	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区长江北路西侧、龙山街道上闸中团村
地价（元/m²）		待估	366.66	366.66	366.67
土地用途		100	100	100	100
交易情况	价格内含	100	100	100	100
	交易方式	100	100	100	100
	其他特殊因素	100	100	100	100

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

交易期日		100	100	100	100
区域因素	交通状况（道路类型、等级）	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	自然条件	100	100	100	100
	工业成熟度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	其他区域因素	100	100	100	100
个别因素	宗地面积	100	100	100	100
	宗地地基状况	100	100	100	100
	宗地地形	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地利用状况	100	100	100	100
	临近道路等级与通达性	100	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100	100
	宗地基础设施	100	100	100	100
	对外交通便捷度	100	100	100	100
	市内交通便捷度	100	100	100	98
土地使用年期		100	100	100	100

3) 计算修正系数

根据因素条件指数，计算修正系数和比准价格如下表：

名 称		待估土地	案例 A	案例 B	案例 C
位 置		港湾路 38 号	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区北区九华北路以西、红光路以南、保顺路以北	经开区长江北路西侧、龙山街道上闸中团村
地价（元/m ² ）		待估	366.66	366.66	366.67
交易情况	价格内含	1	1.0000	1.0000	1.0000
	交易方式	1	1.0000	1.0000	1.0000
交易期日		1	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	交通状况（道路类型、等级）	1	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
	自然条件	1	1.0000	1.0000	1.0000
	工业成熟度	1	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1	1.0000	1.0000	1.0000
	其他区域因素	1	1.0000	1.0000	1.0000
个别	宗地面积	1	1.0000	1.0000	1.0000

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

宗地地基状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
宗地地形	1	1.0000	1.0000	1.0000
宗地形状	1	1.0000	1.0000	1.0000
宗地利用状况	1	1.0000	1.0000	1.0000
临近道路等级与通达性	1	1.0000	1.0000	1.0000
土地使用限制	1	1.0000	1.0000	1.0000
宗地基础设施	1	1.0000	1.0000	1.0000
对外交通便捷度	1	1.0000	1.0000	1.0000
市内交通便捷度	1	1.0000	1.0000	1.0204
土地使用年期	1	1.0000	1.0000	1.0000
地价（元/m ² ）	369.16	366.66	366.66	374.15

4) 比准价格的确定

因比较案例与委估宗地用途相同，修正后的结果比较接近，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场比较法测算结果：

$$\begin{aligned}\text{比准价格} &= (366.66 + 366.66 + 374.15) \div 3 \\ &= 369.16 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

5) 税费

因案例是土地一级市场交易价格，可视为不含增值税价，故修正结果为不含税价。

6) 土地价值

$$\text{土地价值} = 369.16 \times 67,827.23 = 25,039,100.00 \text{ (元) (取整)}$$

(2) 房屋建（构）筑物价值的确定

房屋建（构）筑物采用重置成本法。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，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，进而计算建筑物价值。

其基本公式为：房屋建（构）筑物价值=重置成本×综合成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他工程费+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定：

对于建（构）筑物，采用类比法确定其建安综合造价。即选取与委估建（构）筑物类似的工程案例，按照其工程结算实例的建（构）筑面积、结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修等各项情况与评估对象进行比较，再根据评估对象的

实际情况调整选取的工程案例的建安工程造价，得到评估对象建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

③资金成本的确定

资金成本按照产权持有人的合理建设工期，参照中国人民银行 4 月发布的贷款市场报价利率（LPR）2 年期，以建安综合造价前期费用及其他费用总和在建设期内均匀投入计取。产权持有人的合理建设工期为 2 年。资金成本计算公式如下：

资金成本 = (含税建安工程造价 + 含税前期及其他费用) × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 合理建设工期 / 2

④可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税 = 建安综合含税造价 / 1.09 × 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税 = 建安工程含税造价 × 前期费用及其他费用率（不含建设单位管理费） / 1.06 × 6%。

2) 综合成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

根据房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查情况，分别计算年限法成新率和打分法成新率，再通过加权平均确定综合成新率。

①年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据建筑物的结构形式、使用环境按有关部门关于建（构）筑物经济耐用年限标准的规定确定。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

②打分法成新率的确定

主要依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》和，结合现场勘查的结构、装修、设备三部分完好状况进行打分，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，并对各部分赋予权重，最终确定该建筑物的打分法成新率。计算公式：

打分法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B
式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

③综合成新率的确定：

年限法成新率和打分法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

3) 房屋建（构）筑物价值的确定

房屋建（构）筑物价值=重置成本×综合成新率

4) 典型案例

案例 1：二分厂主厂房（明细表第 1 项）

①概况

工厂车间于 1999 年建成，建筑面积 17,347.79 平方米，钢结构，檐高约 8.55 米，共 1 层。

②重置成本的计算

a. 建筑安装工程造价的确定

本次评估采用类比法确定其建安综合造价。即按照其工程结算实例的建筑面积、结构形式、层高、层数、跨度、材质、内外装修等各项情况与评估对象进行比较，再根据评估对象的实际情况调整选取的工程案例的建安工程造价，得到评估对象建安工程造价。

具体计算过程如下表：

修正项目	工程实例	工厂车间	修正系数（±%）
建筑面积（m2）	49,822.70	17,347.80	3.00%
价格日期	2023/11/1	2025/4/30	99.64%
结构	钢结构	钢结构	0.00%
层数	地上 1 层	地上 1 层	0.00%
高度（m）	12m	檐高 8.55m，高点 10.55m	-6.00%
基础	独立基础	独立基础	0.00%
混凝土及钢筋混凝土工程	钢筋混凝土	钢筋混凝土	0.00%
墙体	煤矸石烧结砖、蒸压加气混凝土砌块	标准砖	0.00%
楼地面	金刚砂耐磨地坪、地砖、细石混凝土地面、塑胶卷材楼地面、金属地板等	水泥砂浆、水磨石	0.00%

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

外墙	真石漆	涂料	-1.50%
门窗	甲、乙、丙级钢质防火门、钢质卷帘门、防火卷帘门、钢板安全门、镁铝合金门、铝合金窗、乙级固定不锈钢隔热防火窗、铝合金防雨百叶窗	塑钢窗、钢制平推门	-1.00%
内墙	乳胶漆、墙砖	涂料	-1.00%
顶棚	乳胶漆	压型钢板	-2.00%
屋面	保温防水	保温防水	0.00%
卫生洁具	包括	不包含	-1.00%
电梯	不含电梯	不含电梯	0.00%
电气	配电系统、防雷接地系统	包含动力系统，照明系统，防雷接地系统；照明配电柜，动力配电柜，灯具	0.00%
管道	给排水系统、雨水系统	给排水系统、雨水系统	0.00%
智能化设备	不包含	不包含	0.00%
消防工程	消火栓系统、喷淋系统	消火栓系统、喷淋系统	0.00%
单方造价（元/m ² ）	2,123.28	---	0.9017
修正后造价	---	1,914.65	---

评估对象的建安综合造价为 1,914.65 元/平方米。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。参考国家（行业）及当地政府相关的各项取费规定，结合咨询基准日建设工程所在地及项目实际情况确定。

其各项费用计算如下表：

工程建设前期及其他费用费率表

序号	费用项目	取费基数	费率（含税）	增值税率	可抵扣税率	依据(文号)
一	按工程造价取费的项目	工程造价				
1	勘察费	工程造价	0.80%	6%	0.05%	关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（国家计委、建设部，计价格[2002]10 号）
2	设计费	工程造价	2.98%	6%	0.17%	关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（国家计委、建设部，计价格[2002]10 号）
3	招标代理服务费	工程造价	0.26%	6%	0.01%	关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（国家计委，计价格[2002]1980 号） 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（国家发展改革委，发改价格[2011]534 号）

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

4	工程监理费	工程造价	2.11%	6%	0.12%	关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（国家发展改革委、建设部，发改价格[2007]670号）
5	可行性研究费	工程造价	0.33%	6%	0.02%	关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（国家计委，计价格[1999]1283号）
6	建设单位管理费	工程造价	1.33%	0%	0.00%	关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部，财建[2016]504号）
7	环境影响咨询费	工程造价	0.13%	6%	0.01%	关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知（国家计委、国家环境保护总局，计价格[2002]125号）关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知（国家发展改革委，发改价格[2011]534号）
	小计		7.95%		0.37%	
			元/m ²			
二	按建筑面积取费的项目	建筑面积		0%	0.00%	
1	城市基础设施配套费	建筑面积	40	0%	0.00%	《关于进一步完善城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（皖价费〔2008〕112号）
2	新型墙体材料专项基金	建筑面积		0%	0.00%	《关于取消、调整部分政府性基金有关政策的通知》（财税[2017]18号），自2017年4月1日起已取消
3	人防易地建设费	建筑面积		0%	0.00%	一般为民用建筑缴纳
4	白蚁防治费	建筑面积		0%	0.00%	《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20号），自2017年4月1日起已取消
5	厂区配套设施			9%		
	小计		40			

前期费用（含税）=1,914.65×7.95%=192.14 元/平方米

c. 资金成本的确定

工厂车间合理建设工期为 2 年，参照评估基准日中国人民银行发布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，资金成本计算公式如下：

资金成本=（含税建安工程造价+前期及其他费用）×评估基准日贷款市场报价利率（LPR）×合理建设工期/2

资金成本=(1,914.65 +192.14) ×3.23%×2/2
=68.05 元/平方米

d. 可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09×9%
=1,914.65/1.09×9%=158.09 元/平方米

前期费可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用税率+厂区配套
可抵扣增值税

$$= 1,914.65 \times 0.37\% + 7.17 \text{ 元/平方米}$$

e. 重置价格的确定

重置单价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

$$= 1,914.65 + 192.14 + 68.05 - 158.09 - 7.17 = 2,009.58 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{重置成本} = 2,009.58 \times 17,347.79 = 34,861,800.00 \text{ 元 (取整)}$$

③综合成新率的确定

a. 年限法成新率的确定

该房屋建筑物建成于 1999 年，截至评估基准日已使用 26.35 年，评估对象为生产用房，经济耐用年限为 70 年，土地到期日为 2048 年 9 月 29 日，因此尚可使用年限为 23.43 年。则：

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

$$= 23.43 / (26.35 + 23.43) \times 100\%$$

$$= 47\%$$

b. 打分法成新率的确定

依据建设部有关《鉴定房屋新旧程度的参考依据》、《房屋完损等级评定标准》，通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行现场勘查，向产权持有人了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后结合现场勘查情况对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成、各部分的使用年限，确定其权重，确定其打分法成新率。计算公式：

$$\text{打分法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备修正系数。具体过程如下表：

	内容	标准分	实测情况	得分
结构部分	基础	30	有超过允许范围的不均匀下沉，对上部构件已产生一定影响（变形、裂缝）	15
	柱	25	有风化、裂缝、勒脚有侵蚀	12
	梁	20	有磨损	10
	板	15	足够承载力	8
	承重墙	10	有一定承载能力	5
	小计	100	结构部分修正系数为 0.85	50
装饰部分	屋面	30	局部渗漏保温隔热局部损坏	15
	门窗	20	少量变形、开关不灵，玻璃、五金、纱窗少量残缺，油漆失光；	10

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

	内容	标准分	实测情况	得分
	外墙	10	严重空鼓、裂缝、剥落墙面渗水、勾缝砂浆严重酥松剥落	5
	内墙	15	严重空鼓、裂缝、剥落	8
	顶棚	10	明显变形、下垂、裂缝、面层脱落	5
	楼地面	15	部分腐朽、蛀蚀、破裂松动、油漆老化	7
	小计	100	装饰部分修正系数为 0.05	50
设备	给排水	40	上下水不够通畅、管道有较多锈蚀、器具零件部分残缺损坏	20
	电照	35	设备陈旧，电线部分老化	15
	通风	25	设备陈旧	12
	小计	100	设备修正系数为 0.1	47

打分法成新率=（结构打分×评分修正系数+装修打分×评分修正系数+设备打分×评分修正系数）×100%=50×0.85+50×0.05+47×0.1=50%。

c. 综合成新率的确定

综合成新率采用加权平均法，年限法权数取 0.4，打分法权数取 0.6。则综合成新率公式为：

成新率=年限法成新率×0.4+打分法成新率×0.6

=47%×0.4+50%×0.6=49%（取整）

④房屋建筑物价值评估结论

房屋建筑物价值=重置成本×综合成新率

=34,861,800.00×49%

=17,082,300.00（取整）

经以上方法测算，固定资产—房屋建（构）筑物评估值为 62,103,892.00 元。

（3）机器设备价值的确定

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值=重置成本×成新率

1) 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+资金成本-可抵扣的增值税

①设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价（对差异进行适当必要调整）确定。

对于采用上述方法仍无法获得购置价的设备，采取价格指数调整法对账面价格进行调整。

②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，结合设备的运距、重量、体积及运输方式等因素综合确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费 = 设备购置价 × 运杂费率

若设备购置费中已包含运杂费或供货合同约定由供货商负责运输和安装时，则不计运杂费。

③安装工程费（含基础费）

安装工程费以含税设备购置价为基础，参考《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》结合安装时间、安装难度测算确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

④资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，参照评估基准日中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）为基准，以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。并按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本 = （设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费（含基础费） + 前期及其他费用）
× 合理建设工期 × 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）× 1/2

一般情况下，合理工期在 6 个月以下的不考虑资金成本。

⑤可抵扣增值税

根据相关文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

可抵扣增值税 = 设备购置价 / 1.13 × 13% + 运杂费 / 1.09 × 9% + 安装工程费 / 1.09 × 9% + 前期及其他费用（不含建设单位管理费） / 1.06 × 6%

2) 综合成新率的确定

对专用设备和通用设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

3) 评估值的确定

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

4) 典型案例

案例 1：机器设备（机器设备评估明细表，序号 60）

设备名称：电力变压器

规格型号：S9-2000/10

账面数量：1 台

购置日期：2002/11/30

启用日期：2002/11/30

账面原值：110,000.00 元

账面净值：0 元

①重置成本的确定

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} - \text{可抵扣增值税}$$

经向生产厂家询价及相关调查，确定该套设备在基准日的含税购置单价为 130,000.00 元，商家承担运输及安装等费用。

$$\text{可抵扣增值税} = 130,000.00 / 1.13 \times 13\% = 14,955.75 \text{ 元}$$

$$\text{重置成本} = 130,000.00 - 14,955.75$$

$$= 115,000.00 \text{ 元（取整）}$$

②综合成新率的确定

评估人员查阅《资产评估常用方法与参数手册》，得到该设备经济使用寿命为 20 年，该设备于 2002 年 11 月开始投入使用，至评估基准日已使用 22.43 年，已超过经济使用寿命，因此按照最低成新率 15%确定。

③评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

$$= 115,000.00 \times 15\%$$

$$= 17,250.00 \text{ 元}$$

经以上方法测算，固定资产—机器设备评估值为 2,708,265.00 元。

2、收益法

收益法是指通过估算房地产未来预期收益，采用适当的折现率，折算成现值，得出待估房地产价格的一种估价方法。基本公式为：

$$\text{待估房地产的评估值} = \sum_{i=1}^n A_i (1+R)^{-i}$$

其中：Ai 为年租金净收益；

年租金净收益按下式计算：

年租金净收益=年租赁有效收入-年客观经营成本

年租赁有效收入=年租赁毛收入×（1-空置率）

年客观经营成本=房产税+土地使用税+税金附加（一般指城建税、教育费附加、地方教育费附加等）+管理费+维修费+保险费

R 为折现率；

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

n 为房地产自评估基准日至未来可获收益年限。

（1）收益期的确定

评估对象于 1999 年建成，距评估基准日已使用 26.35 年，一般该类房屋使用年限为 50 年，房屋剩余使用年限为 23.65 年，由于土地到期时间为 2048 年 9 月 29 日，剩余使用年限 23.43 年，故收益期取土地剩余使用年限 23.43 年。

（2）年租赁有效收入的确定

评估基准日，单层仓库、双层仓库及部分主厂房正处于出租状态，租赁期限自 2024 年 10 月 10 日起至 2029 年 10 月 9 日止，出租面积合计 21,448.93 平方米，加权含税单位日租金为 0.54 元/平方米。根据评估人员调查，委估对象周围租金市场价与已签订合同价格差异不大，因此房地产租金以已签订合同的租金确定。

（3）空置率

根据高力国际发布的中国物流仓储租金地图，2024 年合肥出租率为 91%，即空置率为 9%，委估资产位于芜湖，市场需求等较合肥差，空置率较合肥高，综合考虑后空置率取 12%。

（4）年总收入

年总收入=年租赁潜在毛收入×（1-空置率）+押金利息收入

（5）年租潜在毛收入

年租潜在毛收入=不含税租金收入，详见计算表。

(6) 押金利息收入=一个月押金×一年期存款利率

收益率较低，因此忽略不考虑。

(7) 年客观经营成本

1) 管理费用

管理费用=含税租金收入×3%。

2) 税费

根据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》第一条第(九)第 1 点和(国家税务总局公告 2016 年第 16 号)第三条第(一)点规定，一般纳税人出租的不动产是 2016 年 4 月 30 日之前取得的，可以选择简易办法，按征收率 5%缴纳。

房产税税率 12%。

房产税=租金收入（不含税）×房产税税率

增值税=租金收入（不含税）×增值税税率

附加税=增值税×附加税税率

印花税：含税租金收入的 0.10%。

土地使用税：每年每平方米年土地使用税 12 元。（由产权持有单位支付）

3) 维修费

本次维修费用按建筑物建安价 1.0%计算。

4) 保险费

按建筑物建安价 2.0%计算。

(8) 年净收益的确定

年净收益=年总收入-年客观经营成本

(9) 房地产收益年递增率

根据数据，合肥市近两年租金复合年增长率为 2.5%，考虑委估资产位于合肥市附近，市场需求及经济发展状况较合肥差，参考该数据，取委估资产租金增长率为 2%。

(10) 折现率

折现率=无风险报酬率+风险报酬率

其中无风险报酬率选取国债的平均到期收益率，具体选取的数据为自评估基准日起收益期为 10 年以上（含 10 年）到期收益率。经查询，截止至 2025 年 4 月 30 日，收益期为 10 年以上（含 10 年）国债到期收益率为 1.92%；

风险报酬率根据评估案例自身情况，由于案例所在地区供需相当，租金起伏不大，同时考虑房地产缺乏流动性的风险，工业园区内受产业限制影响。故本次评估

结合合同类型项目的投资回报率情况，综合确定其风险报酬率为 4%，具体如下：

项目	情况描述	取值
投资风险补偿	供需相当，租金起伏不大，	1.00%
缺乏流动性补偿	房产出租率不足 50%，出租经营风险较高，缺少流动性	2.00%
其他	政策风险等，政策调控可能导致业务增长阶段性放缓的风险	1.00%
风险报酬率合计		4.00%

故折现率=1.92%+4.0%=5.92%。

(11) 房地产价格的确定

评估人员假设上述成本费用保持不变，房地产市场稳定，还原利率每年保持不变，将上述参数代入收益法公式测算房地产价格。

具体明细如下表：

单层仓库、双层仓库及部分主厂房：合计 21,448.93 平方米

序号	项目	计算式	参数	带租约阶段						无租约
				第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	以后各年
				2025.5-12 月	2026 年	2027 年	2028 年	2029.1.1-2029.10.9		2029.10.10-2048.9.29
1	收益年限		23.43	0.67	1.00	1.00	1.00	0.78		18.98
2	折现年期		23.43	0.33	1.17	2.17	3.17	3.95	0.00	3.95
3	不含税日租金 (元/M2.天)	含税 5%	5%	0.51	0.51	0.51	0.51	0.51	0.00	0.56
4	租约内日租金			0.54	0.54	0.54	0.54	0.54		0.59
5	空置率			0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%
6	租金收入	不含税日租金 *(1-空置率)*365		124.10	186.15	186.15	186.15	145.82	0.00	180.41
7	单位建安造价		2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	2,200.00	0.00	2,200.00
8	押金	押金相当于几个 月的租金=	0	-	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
9	押金利息收入	1 年期定期存款 利率=	1.50%	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
10	总收入	租金收入+押金 利息		124.10	186.15	186.15	186.15	145.82	0.00	180.41
11	总支出									
12	管理费	含税收入*管理 费率	3.00%	3.91	5.86	5.86	5.86	4.59	0.00	5.68
13	维修费	建筑物建安价* 费率	1.00%	22.00	22.00	22.00	22.00	22.00	0.00	22.00
14	保险费	建筑物建安价* 费率	0.20%	4.40	4.40	4.40	4.40	4.40	0.00	4.40
15	房产税	不含税收入*税 费率	12.00%	14.89	22.34	22.34	22.34	17.50	0.00	21.65

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

16	附加税	增值税*附加税 税率	12.00%	0.74	1.12	1.12	1.12	0.87	0.00	1.08
17	印花税	含税租金收入* 税率	0.10%	0.13	0.20	0.20	0.20	0.15	0.00	0.19
18	土地使用税	土地面积*单价	12.00 元 /平方米	15.93	15.93	15.93	15.93	15.93	0.00	15.93
19	总支出合计			62.00	71.84	71.84	71.84	65.45	0.00	70.93
20	年净收益	(总收入-总支 出)A		62.10	114.31	114.31	114.31	80.37	0.00	109.48
21	收益折现值	资本化率 r	5.92%	40.61	106.90	100.92	95.28	50.17	0.00	1,137.52
22	无租约各年增 长率	增长率 s	2.00%	土地还原 利率:	5.92%	建筑还原 利率:		委估物业 用途:	仓储、车 间、办公	
23	折现值合计			1,531.39						
24	土地面积/建 筑面积	容积率倒数:	1.32	地上总建 筑面积:	51,107.90		总土地面 积:	67,827.23	委估物业 面积:	21,448.93
25	终止日建筑物 剩余价值	有无:	有	建筑物重 置单价:	2,260.00	终止日残 值率:	4.46%	是否考 虑:	不考虑	0.00
26	终止日时土地 剩余价值	有无:	无	土地重置 单价:		年期修正 系数:	0.0000	是否考 虑:	不考虑	0.00
27	收益价值			32,846,600.00						

主厂房、混料楼、办公楼及综合楼：合计面积 29,658.99 平方米

序号	项目	计算式	参数	无租约
				以后各年
1	收益年限		23.43	23.43
2	折现年期		23.43	0.00
3	不含税日租金(元/M2.天)	含税 5%	5%	0.51
4	租约内日租金			0.54
5	空置率			12.00%
6	租金收入	不含税日租金*(1-空置率)*365		165.19
7	单位建安造价		2,200.00	2,200.00
8	押金	押金相当于几个月的租金=	0	0.00
9	押金利息收入	1 年期定期存款利率=	1.50%	0.00
10	总收入	租金收入+押金利息		165.19
11	总支出			
12	管理费	不含税收入*管理费率	3.00%	5.20
13	维修费	建筑物建安价*费率	1.00%	22.00
14	保险费	建筑物建安价*费率	0.20%	4.40
15	房产税	不含税收入*税率	12.00%	19.82
16	附加税	增值税*附加税税率	12.00%	0.99
17	印花税	含税租金收入*税率	0.10%	0.17
18	土地使用税	土地面积*单价	12.00 元/平方米	15.93

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司拟处置资产涉及的
芜湖经济技术开发区港湾路 38 号房地产项目资产评估说明

19	总支出合计			68.51
20	年净收益	(总收入-总支出)A		96.68
21	收益折现值	资本化率 r	5.92%	1,446.92
22	无租约各年增长率			土地还原利率: 5.92%
23	折现值合计			1,446.92
24	土地面积/建筑面积	容积率倒数:	1.32	委估物业面积: 29,658.99
25	终止日建筑物剩余价值	终止日成新率:	0.44%	是否考虑: 不考虑
26	终止日时土地剩余价值	有无:	无	是否考虑: 不考虑
27	收益价值			42,914,200.00

(12) 分析价值的确定

经收益法计算,海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的土地、房屋等资产在评估基准日评估值为 7,576.08 万元。

四、评估结论及分析

(一) 资产基础法(房地分估,房屋等采用成本法、土地采用市场比较法)评估结果

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的土地、房屋等资产在评估基准日 2025年4月30日,账面值为1,012.69万元,采用资产基础法(房地分估,房屋等采用成本法、土地采用市场比较法)评估的市场价值为8,985.13万元,评估结果较账面值有所增加,增值额为7,972.43万元,增值率787.25 %。

(二) 收益法(房地合一)评估结果

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的土地、房屋等资产在评估基准日 2025年4月30日,账面值为1,012.69万元,采用收益法(房地合一)评估的市场价值为 7,576.08万元,评估结果较账面值有所增加,增值额为6,563.39万元,增值率648.11%。

(三) 两种方法评估结果差异分析及最终结果的选取

1. 差异分析

采用资产基础法(房地分估,房屋等采用成本法、土地采用市场比较法)评估得出的评估值为 8,985.13 万元,收益法(房地合一)评估得出的评估值为 7,576.08 万元,两者相差 1,409.05 万元。

2. 评估结果的选取

两种评估方法是从不同的角度去衡量资产的价值,从理论上说,在完全市场条件下,两种评估方法得出的结果会趋于一致,但受市场条件、评估目的、评估对象、掌握的信息情况等诸多因素,以及人们的价值观不同,得出的结果会存在着差异。其中收益法是将预计未来收益采用一定的折现率折现,因本次评估对未来收益的预测及折

现率的计算可能会因房地产市场变化、通货膨胀等宏观经济因素的影响而具有较大不确定性，故本次取资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）作为评估结论。

海螺(安徽)节能环保新材料股份有限公司申报的位于芜湖经济技术开发区港湾路 38 号土地、房屋等资产在评估基准日 2025 年 4 月 30 日，账面值为 1,012.69 万元，采用资产基础法（房地分估，房屋等采用成本法、土地采用市场比较法）评估的不含增值税市场价值为 8,985.13 万元，按 5%增值税税率计算得出含税市场价值为 9,434.38 万元，不含增值税评估结论如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2025 年 4 月 30 日

金额单位：人民币万元

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	1	695.20	6,481.22	5,786.02	832.28
无形资产	2	317.50	2,503.91	2,186.41	688.64
资产总计	3	1,012.69	8,985.13	7,972.43	787.25

（四）评估结果与账面值比较变动情况及原因

土地、房屋等资产评估值为 8,985.13 万元，评估增值 7,972.43 万元，增值率 787.25%。增值原因为：土地市场价格及房屋造价不断上涨，因此评估增值。