

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	5151020001202500002
合同编号:	川华资合字[2024]261号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	川华衡评报(2024)342号
报告名称:	四川长虹(600839.SH)拟向华丰科技(688629.SH)转让土地事宜涉及绵阳市1宗工业用途土地使用权的市场价值评估项目
评估结论:	57,533,877.00元
评估报告日:	2024年12月26日
评估机构名称:	四川天健华衡资产评估有限公司
签名人员:	史万强 (资产评估师) 正式会员编号: 51000005 银清平 (资产评估师) 正式会员编号: 51180021
史万强、银清平暂未实名认可	
	
(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01月03日

ICP备案号京ICP备2020034749号

本报告依据中国资产评估准则编制

四川长虹(600839.SH)拟向华丰科技(688629.SH)转让土地
事宜涉及绵阳市 1 宗工业用途土地使用权的市场价值
评估项目

资产评估报告

川华衡评报〔2024〕342号



四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二四年十二月二十六日

目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	3
一、委托人、产权持有人和资产评估合同约定的其他 资产评估报告使用人概况	3
二、评估目的	4
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型	5
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	9
十、评估结论	10
十一、特别事项说明	10
十二、评估报告使用限制说明	11
十三、资产评估报告日	11
附件	13

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，四川天健华衡资产评估有限公司及资产评估师不承担责任。

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、本资产评估报告中的分析、判断和结论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、四川天健华衡资产评估有限公司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。

七、评估对象涉及的资产清单由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。

八、四川天健华衡资产评估有限公司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。

九、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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自川华衡评报〔2024〕342号资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文并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。

评估目的：四川长虹电器股份有限公司(简称：四川长虹)拟向四川华丰科技股份有限公司(简称：华丰科技)转让1宗工业用途土地使用权，为此需对拟转让的土地使用权的市场价值进行评估，为本次资产转让提供价值参考。

评估对象：拟转让土地使用权的市场价值。

评估范围：四川长虹所拥有位于绵阳市经开区群文街205号的1宗工业用途土地使用权，土地使用权面积101,829.87 m²，账面值3,918.58万元。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2024年11月30日。

评估方法：基准地价修正法、市场法，最终取市场法测算结果。

评估结论：在满足评估假设条件下，四川长虹拟向华丰科技转让的1宗工业用地土地使用权在评估基准日的市场价值为人民币5,753.39万元(不含增值税销项税额)。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月30日

产权持有人：四川长虹电器股份有限公司

人民币万元

序号	项目	数量	账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	土地使用权	1宗/101829.87 m ²	3,918.58	5,753.39	1,834.81	46.82
2	资产总计		3,918.58	5,753.39	1,834.81	46.82

评估结论使用有效期：本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日2024年11月30日起，至2025年11月29日止。

四川长虹(600839.SH)拟向华丰科技(688629.SH)转让土地 事宜涉及绵阳市 1 宗工业用途土地使用权的市场价值 评估项目

资产评估报告

川华衡评报〔2024〕342号

四川长虹电器股份有限公司、四川华丰科技股份有限公司：

四川天健华衡资产评估有限公司(以下称：四川华衡)接受双方公司的委托，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，采用基准地价修正法、市场法，按照必要的评估程序，对四川长虹拟向华丰科技转让的 1 宗工业用地土地使用权的权益在 2024 年 11 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)委托人之一暨产权持有人

名称：四川长虹电器股份有限公司

(简称：四川长虹，证券代码：600839.SH)

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：四川省绵阳市高新区绵兴东路 35 号

法定代表人：柳江

注册资本：肆拾陆亿壹仟陆佰贰拾肆万肆仟贰佰贰拾贰元整人民币

成立日期：1993 年 04 月 08 日

《营业执照》统一社会信用代码：91510700205412308D

经营范围：一般项目：家用电器制造；家用电器销售；日用电器修理；智能车载设备制造；智能车载设备销售；电子产品销售；家用电器零配件销售；通信设备制造；通信设备销售；通用设备修理；通信传输设备专业修理；照明器具制造；照明器具销售；家居用品制造；家居用品销售；日用产品修理；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；计算机软硬件及外围设备制造；计算机及办公设备维修；电工机械专用设备制造；机械销售；专用设备修理；电工器材销售；电力设施器材销售；制冷、空调设备制造；制冷、空调设备销售；数字视频监控系统制造；

金属链条及其他金属制品制造；金属制品销售；金属制品修理；仪器仪表制造；仪器仪表销售；仪器仪表修理；文化、办公用设备制造；办公用品销售；体育用品及器材零售；体育用品及器材批发；文具用品零售；文具用品批发；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务(不含许可类租赁服务)；集成电路设计；集成电路销售；软件开发；软件销售；企业管理咨询；信息技术咨询服务；财务咨询；化工产品销售(不含许可类化工产品)；货物进出口；建筑材料销售；高性能有色金属及合金材料销售；金属材料销售；塑料制品销售；包装材料及制品销售；金属链条及其他金属制品销售；汽车零配件零售；汽车零配件批发；电子元器件批发；电子元器件零售；商务代理代办服务；广告制作；广告设计、代理；广告发布；摄像及视频制作服务；智能无人飞行器销售；智能无人飞行器制造；广播电视设备制造(不含广播电视传输设备)；音响设备制造；音响设备销售；机械电气设备制造等。

(二) 委托人之二

名称：四川华丰科技股份有限公司

(简称：华丰科技，证券代码：688629.SH)

类型：其他股份有限公司(上市)

住所：四川省绵阳市经开区三江大道 118 号

法定代表人：杨艳辉

注册资本：肆亿陆仟零玖拾玖万贰仟捌佰叁拾壹元整人民币

成立日期：1994 年 11 月 21 日

《营业执照》统一社会信用代码：91510703205401254W

经营范围：一般项目：电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；电子专用材料研发；机械电气设备制造；机械电气设备销售；模具制造；模具销售；电子元器件与机电组件设备销售；光通信设备制造；光通信设备销售；光电子器件制造；光电子器件销售；机械零件、零部件销售；科技中介服务；人力资源服务(不含职业中介活动、劳务派遣服务)；货物进出口；技术进出口；电镀加工；塑胶表面处理；再生资源销售。(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

(三) 其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定，其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

二、评估目的

四川长虹拟向华丰科技转让 1 宗工业用途土地使用权，为此需对拟转让的土地使用权的市场价值进行评估，为本次资产转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围

评估对象为拟转让土地使用权的市场价值，涉及的评估范围为四川长虹所拥有位于绵阳市经开区群文街205号的1宗工业用途土地使用权，土地使用权面积101,829.87 m²，账面值3,918.58万元。根据产权持有人介绍，评估对象权属清晰，均不存在抵押担保或其他限制权益事项。

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(二)土地权属状况

评估对象已取得《不动产权证书》，其权属登记状况如下表：

《不动产权证书》证号：	川(2023)绵阳市不动产权第 0009642 号
权利人：	四川长虹电器股份有限公司
共有情况：	单独所有
坐落：	经开区群文街 205 号
不动产单元号：	510703 018004 GB00054 W00000000
权利类型：	国有建设用地使用权
权利性质：	出让
用途：	工业用地
面积：	101829.87 m ²
使用期限：	2060 年 11 月 24 日
登记机关：	绵阳市自然资源和规划局

(三)土地使用状况

评估宗地为四川长虹所拥有位于绵阳市经开区群文街205号的1宗工业用途土地使用权，面积为101,829.87 m²，其位于国家级绵阳市经济技术开发区内，宗地东临四川长虹电器股份有限公司空地，北临群文街，西邻文武中路，南临四川华丰科技股份有限公司，区域内有绵州大道、群文街、文武中路、三江大道等道路通过，道路网密集，道路通达度高，基础设施配套完善。截至评估基准日，该宗土地使用权尚未开发建设。

四、价值类型

充分考虑本项目之评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，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。市场价值反映了市场整体而不是市场中的某些主体对资产价值的认识和判断。

五、评估基准日

本项目评估基准日为 2024 年 11 月 30 日，是由委托人确定的。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《关于股份公司向华丰科技转让经开区 153 亩土地的请示》(虹股综管[2024]117 号);

(二)法律法规依据

2. 《中华人民共和国资产评估法》(主席令十二届第四十六号);
3. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号)及其实施细则;
4. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号);
5. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号);
6. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 12 号);
7. 《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);
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941 号);
9. 《关于印发<企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》(国资发产权〔2013〕64 号);
10. 《中华人民共和国土地管理法》(主席令十三届第三十二号, 2019 修订)、四川省《中华人民共和国土地管理法》实施办法(2022 年 12 月 2 日修订)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令(1990)第 55 号)、《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)、《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);
11. 《中华人民共和国民法典》(主席令十三届第四十五号);
12. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)、《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 691 号), 财政部、国家税务总局、海关总署联合发布《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);
13. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令 32 号);

(三)评估准则依据

14. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

15. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);
16. 《资产评估执业准则-资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
17. 《资产评估执业准则-不动产》(中评协〔2017〕38号);
18. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42号);
19. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
20. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
21. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
22. 《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
23. 《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
24. 《资产评估执业准则-资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
25. 《资产评估执业准则-资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
26. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号);
27. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

(四)法律权属依据

28. 评估对象的《不动产权证书》复印件;

(五)取价依据

29. 《绵阳市人民政府关于公布实施绵阳市市辖区(涪城区、游仙区、安州区)城区及乡镇基准地价的通知》(绵府函〔2022〕267号);
30. 绵阳市近期土地交易价格信息资料;
31. 评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据。

七、评估方法

(一)评估方法的确定

根据《资产评估执业准则——不动产》，以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，确定本项目土地使用权采用基准地价修正法和市场法进行评估。

(二)选择评估方法的理由

- 1、评估宗地位于绵阳市基准地价覆盖范围内，故可采用基准地价修正法进行评估;

2、评估宗地所在区域内，类似交易案例极多，交易案例较易收集，故可采用市场法进行评估；

3、评估宗地难以确定稳定的收益且土地纯收益的剥离存在不确定性，故不适宜选用收益法进行评估；

4、评估宗地所在区域征地、土地开发的各项税费规定难以收集，故不适宜选用成本法进行评估；

5、评估宗地为工业用地，建成后的工业房地产的市场价格难以确定，故不适宜选用假设开发法进行评估；

综上所述，采用基准地价修正法和市场法进行评估，最终取市场法测算结果作为评估值。

(三)基准地价修正法的具体应用

1、原理

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估价成果，按照替代原则，就影响评估对象区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数指标说明表中的区域因素和个别因素指标条件相比较，确定这些因素对地价影响程度的档次，对照修正系数表中对应的档次，确定每个影响地价因素的修正系数，用这些修正系数对基准地价进行修正。再根据基准地价评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度分别对评估对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得评估对象在评估基准日的使用权价格。

2、公式：

$$PI = P \times (1 \pm K) \times Y \times T \times D \times H + L$$

PI：修正后地价

P：所在区域基准地价

K：区域和个别因素的总修正系数

Y：土地使用年期修正系数

T：期日修正系数

D：容积率修正系数

H：他项权利修正系数

L：土地开发程度修正值

(四)市场法的具体运用

市场法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易期日、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法，其基本公式为：

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} = & \text{比较实例交易价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{交易期日修正系数} \times \text{区域因素修正系数} \\ & \times \text{个别因素修正系数} \times \text{容积率修正系数} \times \text{使用年限修正系数} \end{aligned}$$

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托及前期准备

四川华衡于 2024 年 12 月 11 日接受评估委托，成立项目团队，拟定评估计划，编制评估申报明细表、资产调查表、评估资料清单及其填报要求。

(二)指导企业清查资产、准备评估资料

对协助评估工作的企业人员进行现场指导，对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

(三)现场调查及收集评估资料

评估人员根据评估项目的具体情况进行评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人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。

(四)评定估算、测算结果汇总、评估结论分析

对评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算依据。针对评估目的和资产的不同特征，分析各种评估方法的适用性，采用基准地价修正法和市场法评估，形成测算结果并对其进行综合分析。

(五)内部审核和与委托人进行沟通

撰写初步资产评估报告，进行内部审核。与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，并引导委托人正确理解和使用评估结论。

九、评估假设

根据评估准则，资产评估师认定下列假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于评估假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

(一)继续使用假设

假设评估对象在原地按证载的用途继续使用。

(二)交易假设

假定评估对象已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

(三)公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

(四)外部环境假设

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；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(五)资料真实性假设

对于评估结论所依据而由委托人及相关当事人提供的信息资料，资产评估师假定其为可信并根据评估程序进行了必要的验证，但资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

十、评估结论

在满足评估假设条件下，四川长虹拟向华丰科技转让的 1 宗工业用地土地使用权在评估基准日的账面值 3,918.58 万元、评估值 5,753.39 万元(不含增值税销项税额)、评估增值 1,834.81 万元、增值率 46.82%。

序号	项目	数量	账面值	评估值	增减值	增值率%
			A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	土地使用权	1宗/101829.87 m ²	3,918.58	5,753.39	1,834.81	46.82
2	资产总计		3,918.58	5,753.39	1,834.81	46.82

本资产评估报告结论使用有效期一年，自评估基准日 2024 年 11 月 30 日起，至 2025 年 11 月 29 日止。

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资产评估师执业水平和能力所能评定估算的有关事项，评估报告使用者应关注以下特别事项可能对经济行为的影响。

(一)抵押担保事项

资产评估师在评估中没有考虑即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜等非正常因素对评估结论的影响。

(二)期后事项

评估基准日后、使用有效期以内，若评估对象涉及的资产之状态、使用方式、市场环境等方面与评估基准日时发生显著变化，或者由于评估假设已发生重大变化，而导致本评估结论发生重大变化时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(三)其他事项

本次评估结论为不含增值税销项税，不含资产交易过程中可能发生的印花税、交易服务费、契税、土地增值税等。

十二、评估报告使用限制说明

(一)使用范围。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；资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用；除法律、行政法规规定及相关当事人另有约定外，未征得四川华衡同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体；资产评估报告在有效使用期内有效。

(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，四川华衡及其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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为二〇二四年十二月二十六日。

(此页无正文)

资产评估机构 : 四川天健华衡资产评估有限公司



资产评估师 : 史万强

资产评估师 : 银清平