

东莞宏远工业区股份有限公司

关于宏远工业区旧区部分资产转让暨关联交易公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别风险提示

1、标的资产中部分未确权土地未纳入评估范围的风险：本次交易涉及的水上乐园及配套用地 49834.80 平方米土地使用权价值的评估只是评估了已经办证的 3176.80 平方米的土地价值，评估报告结论的评估价值未包含未确权的土地面积 46667 平方米。公司本次交易协议成交价格 19600 万元已明确包含该部分未确权土地的转让价 505.39 万元。请投资者注意投资风险。

2、未确权土地作价风险：本次转让标的涉及的水上乐园水面部分及工业区道路、绿化用地未确权土地 46667 平方米未纳入资产评估范围，该等土地原账面值 6783.68 万元，净值 2072.09 万元，本次交易作价 505.39 万，未确权土地本次交易作价与账面值差异较大，请投资者注意投资风险。

3、本次交易尚需经公司股东大会审批，交易最终能否顺利进行尚存较大不确定性，请投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

1、2013 年 4 月 18 日，本公司与广东宏远集团有限公司依据《公司法》及其他有关上市公司法律、法规的规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上签署《资产转让协议》，公司将位于东莞市南城区宏远工业区旧区的百威厂、西德厂、新科电子厂的厂房、宿舍及土地，第一生活区的五栋宿舍楼及土地以及工业区水上乐园及配套用地（简称：交易标的物业）转让给广东宏远集团有限公司。

交易标的物业包含 18 栋房屋建筑物和对应的五宗土地使用权，房屋建筑物面积合计 77,731.07 平方米，土地使用权面积合计 113,913.80 平方米，土地性质为工业用地，建筑结构为钢筋混凝土。

该物业转让总价为：人民币壹亿玖仟陆佰万元整（小写：¥196,000,000.00 人民币元）。

2、根据深交所《股票上市规则》的有关规定，因交易对方广东宏远集团有限公司为本公司大股东，公司与其为关联关系，故本次交易构成关联交易。

3、本次交易已经公司第七届董事会第二十二次会议审议通过，公司五名董事投票结果：五票赞成，零票反对，零票弃权；无关联董事回避表决情形。交易事项得到独立董事事前认可并认为关联交易表决程序及公平性符合上市规则、公司章程等相关法律、法规的规定。

此项交易尚须获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将放弃在股东大会上对该议案的投票权。

4、本次关联交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需经有关部门批准。

二、关联方基本情况

1. 关联方的名称：广东宏远集团有限公司；住所：东莞市南城区宏远大厦 16 楼；企业性质：有限责任公司；注册地：东莞；主要办公地点：东莞市南城区宏远大厦 16 楼；法定代表人：陈林；注册资本：人民币 10000 万元；税务登记证号码：441900190379022；主营业务：经营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营

营或禁止进出口的商品及技术除外); 经营进料加工和“三来一补”业务; 经营对销贸易和转口贸易; 陆路、海上、航空国际货运代理; 投资咨询服务等; 主要股东: 陈林; 实际控制人: 陈林。

2. 该公司历史沿革: 广东宏远集团成立于 1987 年, 经东莞市工商行政管理局批准成立, 由东莞市篁村区篁村村民委员会投资设立, 后篁村改属南城, 由南城办事处批复重新登记注册为广东宏远集团有限公司, 企业类型有限责任公司。近三年来, 广东宏远集团有限公司保持以药业为龙头, 形成体育产业、服务业、国际贸易等产业配套发展, 跨地域、多元化经营的发展格局。

该公司一年又一期的主要财务数据 (单位: 万元)

年份	收入	净利润	期末净资产
2012 年	123,320.10	7629.55	198,298.15
2013 年 1-3 月	28,175.35	1850.10	200,148.25

3. 关联关系说明: 广东宏远集团有限公司为本公司大股东, 因此本次交易构成关联交易。

三、关联交易标的基本情况

1. 标的资产概况。

(1) 标的资产为东莞市南城区宏远工业区旧区的百威厂、西德厂、新科电子厂的厂房、宿舍及土地, 第一生活区的五栋宿舍楼及土地以及工业区水上乐园及配套用地 (以下简称: 该物业)。

该物业包含 18 栋房屋建筑物和对应的五宗土地使用权, 房屋建筑物面积合计 77,731.07 平方米, 建筑结构为钢筋混凝土; 土地使用权面积合计为 113,913.80 平方米, 土地性质为工业用地。详见下表:

物业名称		房产情况		土地情况	
		房产证	建筑面积 M ²	土地证	土地证面积 M ²
一、百威厂					
1	原百威厂房	有证	4,792.81	有证	16,120.00
2	厂房（新科电子厂 BLOCK B）	无证	3,800.00		
3	办公楼（新科电子厂 BLOCK C）	无证	910.90		
4	发电机房	无证	250.00		
5	原百威商铺	无证	1,480.55		
6	20 栋铺位	无证	455.00		
二、西德厂					
1	厂房、办公楼	有证	13,481.00	有证	14,950.00
三、新科电子厂					
1	厂房（一期）	有证	24,393.00	有证	26,910.00
2	电房（一期）	有证	1,166.10		
3	饭堂、仓库（一期）	有证	3,647.35		
4	高级员工宿舍一幢	有证	1,270.72		
5	高级员工宿舍二幢	有证	542.03		
6	厂房（二期）	有证	6,195.49		
四、第一生活区					
1	宿舍 18 栋	有证	3,211.80	有证	6,090.00
2	宿舍 19 栋	有证	3,211.80		
3	宿舍 D1 栋（21 栋）	有证	3,211.80		
4	宿舍 D2 栋（22 栋）	有证	3,211.80		
5	宿舍 25 栋	无证	2,498.92		
五、水上乐园及配套用地					
1	水上乐园陆地部分			有证	3,176.80
2	水上乐园水面部分（水塘）			无证	32,157.00
3	工业区内道路、绿化用地			无证	14,510.00
合计			77,731.07		113,913.80

上述标的资产房屋建筑物共18项，其中办理了房产证的12项，未办理房产证的6项；土地使用权共5宗，已办证面积67,246.80平方米，未办证面积为46,667.00平方米，该部分未办证土地情况如下：

项目	说明
取得方式、时间	公司九十年代成立之初，成片征用簕村的土地，用于开发建设宏远工业区及配套设施。
成本	6783.68 万元
账面原值	6783.68 万元
净值	2072.09 万元
目前用途	水塘（排污、排洪），道路绿化用地
未办理权属证明的原因	该部分土地形态目前主要是水上乐园水面部分（水塘）以及工业区内道路、绿化用地。由于历史原因，时间久远，公司在市、区国土局无法查到上述土地的地籍档案资料，权属无法审核，无法办理土地使用证。

上述无权属证明的土地是公司成立之初，成片征用篁村的土地，用于开发建设宏远工业区厂房，建成后形成了区内厂房间的道路和绿化用地，现已纳入市政道路；水上乐园水塘已废弃多年，现主要为周边村民排污、排洪之用，目前该项资产不能为公司带来任何收益。由于公司无法对该部分资产确权且评估机构认为无适当方法合理确定其价值，因此评估机构没有给出该未办证土地的评估价值。但该未办证土地主要是工业区内的水塘，区内道路以及绿化用地，是附属整个工业区的，与本次转让标的资产连成一片，构成工业区旧区的一部分，不能分割，无法单独使用，因此，本次转让中必须将该部分未办证土地随同工业区内建筑物一并转让，以使公司利益最大化。

根据目前掌握的相关政策信息，尚无政府部门对标的资产进行征用开发的规划。在可预见的未来几年内，标的资产不存在变更土地用途的可能性，也不存在大幅增加土地价值的情况。

上述标的资产不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等，所在地为东莞南城区。

（2）标的资产的账面价值和评估价值。

①账面价值为11,198.56万元。（见下表，单位：人民币元）

物业名称	原值	累计折旧	净值	减值准备	净额
百威厂	46,004,903.40	27,370,148.27	18,634,755.13	-	18,634,755.13
西德厂	51,770,962.83	36,856,664.01	14,914,298.82	-	14,914,298.82
新科电子厂	134,483,401.06	86,822,690.87	47,660,710.19	-	47,660,710.19
第一生活区	24,637,803.56	16,827,798.78	7,810,004.78	-	7,810,004.78
水上乐园陆地部分	4,147,497.14	1,902,476.64	2,245,020.50	-	2,245,020.50
水上乐园水面部分(水塘)	56,221,832.10	2,015,554.82	54,206,277.28	43,198,247.10	11,008,030.18
工业区内道路、绿化用地	11,615,001.44	1,902,176.64	9,712,824.80		9,712,824.80
小计	328,881,401.53	173,697,510.03	155,183,891.50	43,198,247.10	111,985,644.40

交易标的计提无形资产减值准备的原因、计提的时间：2001年6月，公司根据2001年《企业会计制度》和《企业会计准则》及其补充规定的要求，股份制企业应于2001年开始增加包括无形资产减值准备在内的“四项减值准备”的计提，无形资产减值准备的计提方法是：按单个无形资产项目的账面价值高于其可收回的差额计提减值准备。由于水上乐园水面部分（水塘）账面金额达5622.18万元（主要由早期评估增值、水上乐园建设成本及利息资本化几部分成本构成），根据广东省物价局、广东省国土厅（粤价[1999]57号“文件中工业区土地市场价格的规定，该土地2001年的市价为1302.36万元，因此，需计提无形资产减值准备4319.82万元。该项减值准备的计提对当年公司经营成果产生巨大的影响。

②标的资产评估价值19,094.61万元。本次资产评估方法采用收益法、成本法的评估技术路线，土地使用权采用基准地价系数修正法评估。各项资产的建成时间、账面原值、净值、权属证明情况（面积、有效期、性质等），详见文末附表1。

③交易标的近三年的交易及评估情况：交易标的近三年不存在交易和评估情况。

（3）标的资产的运营情况

公司于九十年代初期投资兴建的工业厂房，对外出租，取得租金收入，迄今投入使用的时间约逾二十年；最近一年的运作状况：标的资产目前已签订了长期租约，使用情况正常，但从厂房维护的工作量及工程费用看，随着厂房日渐老化，尤其是标的资产等最早期的这一

批厂房物业，维护成本逐年上升，资产的盈利能力将逐年下降。

交易标的最近三年及一期的经营情况如下：（单位：万元）

项目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年 1-3 月
一、年租金收入	1,626.41	1,572.01	1,499.46	399.92
减：年营业成本（包括折旧、摊销、维修费用）	1,004.68	1,012.68	1,028.38	258.75
税费（包括营业税及附加、房地产税、土地使用税）	344.83	335.20	322.36	85.02
二、利润	276.91	224.13	148.73	56.14

本次交易可为公司增加流动资金19,600万元，该笔资金如仅用于改善公司的负债结构，则每年至少可为公司增加1568万元的利润（按年利率8%估算）。鉴于厂房出租业务的收益率较低，资金回笼速度慢，因此出售标的资产，加快资金回笼，提高公司资产的流动性，符合公司的长远利益和战略目标。

本次整体出售标的资产是工业厂房，受宏观经济环境的影响，工业区的经营日渐艰难，因此，本次整体出售工业区资产要找到有经营工业区意愿且有较强支付能力的非关联方是不容易的。因此，选择有较强支付能力和出价最高的广东宏远集团有限公司是最符合公司的利益。另外，由于本次转让的工业厂房均签订了长期租约，为保证租赁业务的延续性，避免因厂房转让引起破租的违约风险，选择广东宏远集团有限公司为交易对象也能提供有利保障。

4. 本次评估及审计情况

（1）资产评估情况

评估机构：具有执行证券、期货相关业务资格的广东中联羊城资产评估有限公司。

评估对象：投资性房地产及土地使用权。

评估范围：东莞宏远工业区股份有限公司拟转让的位于宏远工业区旧区的部分投资性房地产及土地使用权。

评估基准日：二〇一二年十二月三十一日。

评估方法：本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，主要采用成本法、收益法进行评估。

评估方法的选取：

由于评估对象现带有长期租约，评估对象可通过对外出租获取收益，其未来的经营收益、经营成本和风险可合理预测，同时有完善的建筑市场和材料供应市场，可取得合理的建筑成本和有关税费资料，因此，本次评估采用收益法、成本法的评估技术路线。

土地使用权采用基准地价系数修正法评估。由于评估对象所在地东莞市于 2009 年公布了东莞市国有土地使用权基准地价，采用网格点基准地价和商业路线价予以表示，并以土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布，利用该等参考资料，能满足基准地价系数修正法的要求。故采用基准地价系数修正法对评估对象进行评估。

①收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出估价对象的公开市场价值。由于估价对象带租约，本次采用收益期内按租约计算、租

约期满后净收益按一定比例递增的收益法公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{NOI_i}{(1+R)^i} + \frac{1}{(1+R)^t} \times \frac{NOI}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$

其中：V=待估房地产价值；NOI_i=待估房地产租约期内未来第 i 年的净收益；NOI=待估房地产租约期满后未来第 1 年的净收益；t=待估房地产租约剩余年限；R=报酬率；g = 收益期内年净收入递增率；n=待估房地产租约期满后可获收益的年限。

收益法测算过程（以西德厂房为例）：

第一阶段：租约期内（估价时点至 2016 年 12 月 31 日）的计算

●有效毛收入 EGI 的求取

有效毛收入 EGI=有效租金收入 EGR+其他收入 OI

I、有效租金收入 EGR

EGR=年潜在毛租金收入 PGR-空置和收租损失 VCL

根据《租赁协议》，评估基准日月租金为人民币 189,706.47 元。

PGR=月总租金×12=189,706.47×12= 2,276,478 元。

VCL=年潜在毛租金收入 PGR×（空置率 B1+租金损失率 B2）。

估价对象处于租约期内，无空置，故取空置率为 0。估价对象处于租约期内，经了解，承租人能按照合同约定足额支付租金，故取收租损失率为 0。故空置和收租损失 VCL 为 0。

那么，有效租金收入 EGR=2,276,478-0=2,276,478 元

II、其他收入 OI

OI=押金利息收入 C1+其他收益 C2

$C1 \text{ 押金利息收入} = \text{押金余额} \times \text{利息率}$

根据已签订的租赁协议，出租方收取 2 个月租金作保证金；利息率取 1 年期银行存款利率 3.0%。则：

$C1 = \text{押金余额} \times \text{利息率} = 189,706.47 \times 2 \times 3.0\% = 11,382 \text{ 元。}$

据了解，估价对象基本无其他收益 $C2$ ，忽略不计。故 $OI = C1 + C2 = 11,382 \text{ 元。}$

综合 I、II 得 $EGI = EGR + OI = 2,276,478 + 11,382 = 2,287,860 \text{ 元。}$

●运营费用 TOE 的求取

运营费用 = 营业税及附加 + 房产税 + 土地使用税 + 租赁代理费 + 家具、家电折旧 + 管理费 + 维修费 + 房屋保险费

I、营业税及附加 = 有效毛收入 $\times$ 税率 = $2,287,860 \times 5.7\% = 130,408 \text{ 元}$ 。营业税为有效毛收入的 5%，城建税为营业税的 7%，教育费附加为营业税的 5%，堤围防护费为有效毛收入的 0.1%，合计为有效毛收入的 5.70%。

II、房产税 = $2276478 \times 12\% = 273,177 \text{ 元}$ 。房产税为有效租金收入的 12%。

III、土地使用税 = 土地面积 $\times$ 征收标准 = $14,950 \times 5 = 74,750 \text{ 元}$ 。

按照东莞市城镇土地使用税征收标准，南城区工业土地使用税为 5 元/ m^2 土地面积. 年，西德厂土地面积为 14,950 平方米。

IV、租约期内无租赁代理费用。

V、由于评估对象不带家具、家电出租，不需考虑该费用。

VI、管理费用指出租方管理员工资等，按照市场一般水平取有

效租金收入的 1%，即 $=2,276,478 \times 1\% = 22,765$ 元。

VII、维修费按照市场一般水平取有效租金收入的 1%，即 $=2,276,478 \times 1\% = 22,765$ 元。

VIII、房屋保险费=房屋建筑物重置价值 $\times$ 保险费率

根据房屋的结构等状况，估算其建筑物重置单价为 1,600 元/平方米，重置价值=重置单价 $\times$ 评估面积 $=1,600 \times 13,481 = 21,569,600$ 元。根据保险行业的收费水平，取保险费率为房屋重置价值的 0.2%。

房屋保险费 $=21,569,600 \times 0.2\% = 43,139$ 元。

综合 I 至 VIII，得

$TOE = 130,408 + 273,177 + 74,750 + 0 + 0 + 22,765 + 22,765 + 43,139$
 $= 567,004$ 元。

● 净收益的求取

净收益 NOI=有效毛收入 EGI - 运营费用 TOE

$= 2,287,860 - 567,004$

$= 1,720,856$ 元

● 折现值的求取

I、报酬率的确定

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 3.0%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似房地产的市场状况，取 2%，则报酬率 $R = 3.0\% + 2.0\% = 5\%$ 。

II、收益期内年净收入递增率 g 的确定

根据租赁合同约定，租金为固定租金，因此 $g = 0$ 。

IV、收益年期 n

根据公司与承租人签订的《租赁协议》，公司将西德厂区整体租予承租人作工业厂房经营使用，租期从 2007 年 1 月 1 日至 2016 年 12 月 31 日，至评估基准日，剩余租期为 4 年。

将以上数据代入公式
$$V_{\text{租约期内}} = \frac{NOI}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$
 后计算得出，租约期内收益折现值=6,102,070 元

第二阶段：租约期外（2017年1月1日至收益期终）的计算

●有效毛收入EGI的求取

有效毛收入EGI=有效租金收入EGR+其他收入OI

I、EGR=年潜在毛租金收入PGR-空置和收租损失VCL

考虑了一定的租金递增率，年增长率g取2%。则到租赁合同期满时，估价对象的月租金=189,706.47 × (1+2%)⁴=205,344元，则年潜在毛租金收入PGR=月总租金 × 12=205,344 × 12=2,464,128元。

VCL=年潜在毛租金收入PGR × (空置率B1+租金损失率B2)

由于评估对象为综合性厂房，面积适中，根据当地类似房地产的租赁情况，取空置率为潜在毛租金收入的1%。

故空置和收租损失VCL=2,464,128 × (1%+1%)= 49,283元

有效租金收入EGR=年潜在毛租金收入PGR-空置和收租损失VCL

=2,464,128- 49,283

=2,414,845元

II、其他收入OI

其他收入 $OI=$ 押金利息收入 $C1+$ 其他收益 $C2$

押金利息收入 $=$ 押金余额 $\times$ 利息率

当地房地产租赁市场的一般是业主收取两个月租金作为租赁押金；利息率取1年期银行存款利率3.0%。则：押金利息收入 $=$ 押金余额 $\times$ 利息率 $=205,344 \times 2 \times 3.0\%=12,321$ 元。

据了解，估价对象基本无其他收益，忽略不计。

其他收入 $OI=$ 押金利息收入 $C1+$ 其他收益 $C2=12,321$ 元。

综合 I、II 得， $EGI=$ 有效租金收入 $EGR+$ 其他收入 OI

$=2,414,845+12,321$

$=2,427,166$ 元。

●运营费用 TOE 的求取

运营费用 $=$ 营业税及附加 $+$ 房产税 $+$ 土地使用税 $+$ 租赁代理费 $+$ 家具、家电折旧 $+$ 管理费 $+$ 维修费 $+$ 房屋保险费

I、营业税及附加 $=$ 有效毛收入 $\times$ 税率 $=2,427,166 \times 5.7\%=138,348$ 元。营业税为有效毛收入的5%，城建税为营业税的7%，教育费附加为营业税的5%，堤围防护费为有效毛收入的0.1%，合计为有效毛收入的5.7%。

II、房产税 $=2,414,845 \times 12\%=289,781$ 元。房产税为有效租金收入的12%。

III、土地使用税 $=$ 土地面积 $\times$ 征收标准 $=14,950 \times 5=74,750$ 元。

IV、根据当地房地产中介的一般收费水平，以及评估对象的实际情况，取租赁代理费 $=$ 有效租金收入 $\times 1\%=2414845 \times 1\%=24,148$ 元。

V、由于估价对象不带家具、家电出租，不需考虑该费用。

VI、管理费用指出租方管理人员工资等，按照市场一般水平取有效租金收入的2%，即管理费用=2,414,845×1%=24,148元。

VII、维修费主要指属于建筑物的自然损坏维修，按照市场一般水平取有效租金收入的1%，即=2,414,845×1%=24,148元。

VIII、房屋保险费=房屋建筑物重置价值×保险费率

根据房屋的结构等状况，估算其建筑物重置单价为1,600元/平方米，重置价值=重置单价×评估面积=1,600×13,481=21,569,600元。

根据保险行业的收费水平，取保险费率为房屋重置价值的0.2%。

房屋保险费=房屋建筑物重置价值×保险费率=21,569,600×0.2%=43,139元。故运营费用TOE

=138,348+289,781+74,750+24,148+0+24,148+24,148+43,139
=618,462元。

●净收益的求取

净收益NOI=有效毛收入EGI-运营费用TOE=2,427,166-618,462
=1,808,704元

●折现值的求取

I、报酬率的确定

报酬率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取1年期定期存款利率3.0%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似土地的市场状况，取2%，则报酬率R=3.0%+2.0%=5%。

II、收益期内年净收入递增率g的确定

预计其未来收益仍呈上升趋势，年增长率g取2%。

III、收益年期n

房地产的收益年期受土地及建筑物使用年限两个因素的限制。

评估对象用地属出让用地，使用年限50年，自1993年起计算，剩余使用年限为30.92年。评估对象主要为框架结构生产用房，约建成于1990年，根据《房地产估价规范》，其经济耐用年限为50年，至估价时点约使用23年，剩余使用年限为27年。估价时考虑到许多类似建筑在维护良好的情况下使用寿命均较长，因此设定其尚可使用至宗地年限届满，即30.92年。前文已提及，至评估基准日，评估对象剩余租期为4年，则房地产在租约期外的收益年期等于总收益期减去剩余租期，即 $n = 30.92 - 4 = 26.29$ 。

将上述相关数据代入公式
$$V_{\text{租约期外}} = \frac{1}{(1+R)^t} \times \frac{NOI}{R-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+R} \right)^n \right]$$
 后计

算得出，租约期外收益折现值=26,869,153元。

综合第一阶段、第二阶段的计算

最终评估总价=租约期内收益折现值+租约期外收益折现值

=6,102,070+26,869,153=32,971,200 元（取整至百位）

最终评估单价=32,971,200 ÷ 13,481=2,450元/平方米（取整至十位）

②成本法与基准地价系数修正法

成本法是以开发或建造估价对象房地产或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出估价对象

房地产重置价格，扣除建筑物折旧，以此估算估价对象的公开市场价值。估价对象房地产重新构建价格包括下列内容：土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费、开发利润。应扣除的建筑物折旧额通过估算建筑物成新率来确定。建筑物成新率根据建筑物的建成时间，维护、保养、使用情况，以及地基的稳定性等综合确定。

成本法计算公式为：待估房地产价值=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格×建筑物成新率。

测算过程：

●土地取得成本的计算

由于评估对象所在地东莞市于 2009 年公布了东莞市国有土地使用权基准地价，采用网格点基准地价和商业路线价予以表示，并以土地级别图、网格点基准地价图、土地级别范围和商业路线价加价表予以公布，利用该等参考资料，能满足基准地价系数修正法的要求。故采用基准地价系数修正法对评估对象所在宗地进行评估。

基准地价系数修正法是在城镇基准地价和基准地价修正系数表等成果的基础上，通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对待估宗地所在城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地的基准地价进行修正，以此估算宗地客观价格的方法。其基本公式如下：

$$V = V_b \times (1 + \sum K_i) \times \prod K_j + V_M$$

式中：V=待估宗地价格； V_b =与待估宗地同类用途同一地段的基

准地价； K_i =影响宗地地价的区域因素和个别因素修正系数； K_j =估价基准日修正系数、容积率、土地使用年期等修正系数； V_{kf} =待估宗地土地开发程度修正值。

采用基准地价系数修正法计算建设用地使用权购买价格，**计算过程如文末附表 2**，由附表 2 计算得出建设用地使用权总价=15,428,400 元，由于东莞市工业用地基准地价为平均地面地价，根据换算公式：楼面地价=土地总价÷总建筑面积，则楼面地价=15,428,400÷13,481=1,144 元/平方米建筑面积。

I、土地取得税费的计算

土地取得税费主要为契税。根据国家税务部门的相关标准取地价的 3%，即土地取得税费 = 1,144×3% = 34 元/平方米。

II、土地取得成本的计算

土地取得成本 V_A = 建设用地使用权购买价格 + 土地取得税费 = 1,144+34 = 1,178 元/平方米

● 待估房地产建筑物开发成本 V_B 的计算

V_B = 总建安工程费 V_{B1} + 前期工程费 V_{B2} + 基础设施建设费 V_{B3} + 公共配套设施建设费 V_{B4} + 建筑税费 V_{B5}

房地产建筑物开发成本 V_B 的**计算过程如文末附表 3**，由附表 3 计算得出西德厂房的总价为 31,815,200 元，单价为 2,360 元/平方米。

评估对象经采用上述收益法、成本法两种方法估价测算后，其结果如下：收益法测算结果：2,450 元/平方米；成本法测算结果：2,360 元/平方米。

采用收益法和成本法两种方法测算结果虽然有一定差距，但相差不大，且都比较符合当地的市场状况，故取上述两种方法的算术平均值为最终评估结果。最终评估单价 = (收益法测算结果 + 成本法测算结果) ÷ 2 = 2,410 元/平方米。

最终评估总价 = 2,410 × 13,481 = 32,489,200 元。(取整至百位)

评估结论：

根据以上成本法、收益法和基准地价系数修正法的计算，东莞宏远工业区股份有限公司转让的位于宏远工业区旧区的部分投资性房地产及土地使用权于二 0 一二年十二月三十一日的市场价值的评估结论为：

资产账面值为人民币壹万壹仟壹佰玖拾捌万伍仟陆佰元 (RMB11,198.56 万元)，评估值为人民币壹亿玖仟零玖拾肆万陆仟壹佰元 (RMB19,094.61 万元)，评估增值人民币柒仟捌佰玖拾陆万零伍佰元 (RMB7,896.05 万元)，增值率 70.51%。

(2) 审计情况

交易标的资产经过广东正中珠江会计师事务所有限公司审计，并出具广会所审字[2012]第11006730011号标准无保留意见的审计报告，截止2012年12月31日，标的资产的账面原值为32,888.14万元，累计折旧17,369.75万元，计提无形资产跌价准备4,319.83万元，账面净额11,198.56万元。

5. 本次交易不涉及债权债务转移情况。

四、交易的定价政策及定价依据

公司以2012年12月31日为基准日，聘请具有证券执业资格的资产评估机构对标的资产进行评估，最终交易价格以经具有证券执业资格的资产评估机构确认的评估结果为依据，按自愿、公平原则，经双方协商确定。

本次纳入评估的18项建筑物和五宗土地使用权，建筑面积77,731.07平方米，占地面积67,246.80平方米，评估价值为19,094.61万元，经双方协商，以评估价值为基础，该资产转让价格为19,094.61万元。另外未纳入评估范围的未办证土地面积46,667.00平方米，账面净值2072.09万元，由于该部分未办证土地主要是工业区厂房之间的道路、绿化用地以及废弃的、排洪排污用的水塘，处于公用状态，公司能使用但不能确权，不能给公司带来任何收益，交易变现符合公司利益，经双方协商，转让价格为505.39万元。以上两部分资产转让总价为19,600.00万元。

账面值与评估值有所差异，主要是标的资产的投资性房地产项目增值所致。成交价格与账面值、评估值有所溢价，主要是已含部分无权属证明的土地转让价。

五、交易协议的主要内容

1、成交金额与支付方式等情况

甲方：东莞宏远工业区股份有限公司（转让方）

乙方：广东宏远集团有限公司（受让方）

（1）成交金额：

本次交易成交金额为人民币19,600万元。乙方负责办理该物业的

产权过户手续，甲方提供必要的协助，相关交易税费由乙方承担。

(2) 支付方式:

①在转让合同生效后 10 个工作日内，乙方应向甲方支付标的物业转让总价款的 60%，即 11,760 万元。甲方收到首笔转让款后，该物业的收益权也转给乙方，同时甲方应配合乙方办理相关资产的过户手续。

②甲方收到乙方的首笔转让款后 3 个月内，乙方应向甲方支付该物业转让总价款的 20%，即 3920 万元。

③甲方收到乙方的第二笔转让款后 3 个月内，乙方应向甲方支付该物业转让总价款的 20%，即 3920 万元。

(3) 协议生效条件:

经双方代表签字盖章，还需经甲方股东大会审议通过后方生效。

2、交易标的的交付

(1) 在乙方支付首笔转让价款前，该资产的权利和权益归甲方享有，债务（包括但不限于一切应纳的税费、水电费等费用）由甲方承担。如因甲方在签订本合同时，未如实告知乙方有关该资产在转让前所负债务，致使乙方遭受损失的，乙方有权向甲方追偿。

(2) 双方确认，在甲方收到乙方首笔转让价款之前，乙方无权行使与该资产有关的任何权益。只有当甲方收到乙方首笔转让价款后，该资产的所有权和收益权才自动从甲方转到乙方，并开始办理产权过户手续。

六、公司对交易条款的说明

对于支付方式，按照普通交易惯例，从交易行为先后顺序来看，卖方一般需把产权完全过户给买方，买方才会支付尾款。但由于本

次交易产权涉及资产项目多，过户在 6 个月内较难完成，公司在不超过 6 个月的收款过程中能充分保障自身的利益；以目前财务状况来看，交易对方的资产实力较强，盈利水平较好，具有较强的资金支付实力，具备完成本次交易的履约能力；同时基于一般商业原则，也基于双方的信任机制，交易条款权责对等，总体上对公司是有利的、公允的。公司独立董事对此进行核查，认为付款条件是基于本次交易标的资产的现状和产权过户程序的复杂性，完成产权过户的时间较长等原因而商定的，该付款条件既可以使公司快速收回转让款，也有利于资产的交割，对交易双方均有利，不存在违背商业合同常例的条款，协议无损公司和中小股东利益。

七、涉及关联交易的其他安排

本次交易未涉及人员安置等情况；交易完成后不会产生关联交易及同业竞争情况；公司保持独立性。

八、交易目的和对上市公司的影响

本次交易标的为公司上世纪九十年代初期投资所建，建筑物时间较长，当前已较陈旧，若继续经营则需加大维修、巩固及翻新费用。同时由于公司为房地产行业的上市公司，受房地产政策调控的影响，目前通过金融机构融资非常困难，本次交易将会增加公司的流动资金，有利于提高资产的流动性，对改善公司的财务结构和对外业务拓展有着积极的意义。

综上，鉴于宏远工业区旧区的厂房、宿舍盈利能力差等原因，为盘活低效资产，促进资产的现金回笼，加快公司产业结构的调整步伐，

增强公司在住宅、商业地产和矿产资源方面的并购重组力度，故将宏远工业区旧区的投资性房地产如厂房、宿舍及土地使用权整体转让出售。本次交易将会增加公司 2013 年度经营利润 7321.48 万元，也将增加公司的现金流量，该笔资金将用于补充公司流动资金及业务开拓之用。

九、本年年初至披露日与该关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

除本次交易外，公司与关联人仅存在关联租赁（办公场所）情况，年初至披露日累计发生金额为 447,182.77 元。

十、独立董事事前认可和独立意见

交易事项获得公司独立董事戴炳源、高香林的事前认可，相关独立意见如下：

（一）同意公司与广东宏远集团有限公司签署《资产转让合同》。

（二）上述合同已经公司董事会审议通过，会议的审议及表决程序符合相关法规及公司章程的规定。

（三）此次交易价格是基于广东正中珠江会计师事务所出具的审计报告及广东中联羊城资产评估有限公司出具的评估报告作为参考，经交易方协商确定，交易公允合理，符合公司及中小股东的利益。

（四）对于水上乐园部分无权属证明的土地转让的意见：本次交易中，无权属证明土地主要是工业区建厂房后形成的区内道路、绿化用地以及废弃的水塘。该部分土地形态附属整个工业区，与本次转让标的资产连成一片，构成工业区旧区的一部分，不能分割，无法单

独使用，故本次转让中必须将该部分未办证土地随同工业区内建筑物一并转让，以使公司利益最大化；由于该部分土地（区内道路、绿化用地、水塘）无权属证明，处于公用状态，公司可使用但不能确权，不能给公司带来预期的经济利益流入，交易变现作价约伍佰零伍万元是公允合理的，没有损害公司及中小股东利益。

（五）对于协议付款条件和支付方式，公司独立董事对此进行核查，认为付款条件是基于本次交易标的资产的现状和产权过户程序的复杂性，完成产权过户的时间较长等原因而商定的，该付款条件既可以使公司快速收回转让款，也有利于资产的交割，对交易双方均有利，不存在违背商业合同常例的条款，协议无损公司和中小股东利益。

（六）本次资产转让盘活了低效资产，促进了资产的现金回笼，加快了公司产业结构的调整步伐，可以增强公司在住宅、商业地产和矿产资源方面的并购重组力度，将对公司 2013 年度经营业绩产生一定的积极影响，新增的现金流量有助于补充公司流动资金及业务开拓，符合公司长远发展的需求和股东利益。

特此公告。

十一、备查文件

1. 董事会决议；
2. 独立董事意见；
3. 资产转让协议；
4. 中联羊城评字[2013]第 FIMQY0055 号资产评估报告。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

二〇一三年四月二十五日

附表 1: 物业名称		取得时间	权属证明情况							账面原值（元）	净值（元）	评估值	评 估 方法
		建成时间	房产证号	建筑面积	土地证	土地证面积	取得方式	有效期	性质				
一、百威厂													投 资 性 房 地 产 取 成 本 法 和 收 益 法 平 均 值,土 地 使 用 权 采 用 基 准 地 价 系 数 修 正 法 评 估。
1	原百威厂房	1991 年	粤房字第 0572269 号	4,792.81	东府国 用 1993 字第特 513 号	16,120.00	出让	至 2046.5.28	工 业	46,004,903.40	18,634,755.13	32,376,800.00	
2	厂房（新科电子厂 BLOCK B）	1991 年	无证	3,800.00									
3	办公楼(新科电子厂 BLOCK C)	1991 年	无证	910.90									
4	发电机房	1991 年	无证	250.00									
5	原百威商铺	2008 年	无证	1,480.55									
6	20 栋铺位	1991 年	无证	455.00									
二、西德厂													
1	厂房、办公楼	1990 年	粤房字第 0152651 号	13,481.00	东府国 用 1993 字第特 511 号	14,950.00	出让	1993 年 11 月起, 50 年	工 业	51,770,962.83	14,914,298.82	32,489,200	
三、新科电子厂													
1	厂房（一期）	1988 年	粤房字第 0286402 号	24,393.00	东府国 用 1993 字第特 515 号	26,910.00	出让	至 2043.11.30	工 业	134,483,401.06	47,660,710.19	99,365,600.00	
2	电房（一期）	1989 年	粤房字第 0471373 号	1,166.10									
3	饭堂、仓库（一期）	1991 年	粤房字第 0471372 号	3,647.35									
4	高级员工宿舍一幢	1990 年	粤房字第 3957503 号	1,270.72									
5	高级员工宿舍二幢	1990 年	粤房字第 3957502 号	542.03									
6	厂房（二期）	1991 年	粤房字第 0471371 号	6,195.49									
四、第一生活区													
1	宿舍 18 栋	1991 年	粤房字第 0471367 号	3,211.80	东府国 用 1993 字第特 522 号	6,090.00	出让	至 2046.5.6	工 业	24,637,803.56	7,810,004.78	23,633,000.00	
2	宿舍 19 栋	1991 年	粤房字第 0471368 号	3,211.80									
3	宿舍 D1 栋（21 栋）	1991 年	粤房字第 0572265 号	3,211.80									
4	宿舍 D2 栋（22 栋）	1991 年	粤房字第 0572262 号	3,211.80									
5	宿舍 25 栋	1991 年	无证	2,498.92									
五、水上乐园及配套用地													
1	水上乐园及配套用地				东府国 用 1993 字第特 514 号	3,176.80	出让	至 2046.5.6	工 业	71,984,330.68	22,965,875.48	3,081,500.00	
合计				77,731.07		67,246.80				328,881,401.53	111,985,644.40	190,946,100.00	

附表 2:

土地基准地价系数修正法评估计算表											
评估基准日		2012/12/31		土地性质		国有出让用地		宗地编号		宗地 2	
项目特征		已建成项目		宗地面积(m²)		14,950.00		宗地名称		西德厂用地	
一、基准地价的确定											
宗地所在地区		东莞		基准地价内涵							
基准地价文件		《关于 2009 年东莞市基准地价的公告》（东府〔2009〕151 号）		设定用途		工业		地价基准日		2009/1/1	
				设定容积率		1.5		设定开发状态		五通一平	
				土地级别				设定土地使用年期(年)		50	
基准(网格点)地价 Vn		715	元/平方米土地面积	宗地面积 S1(m²)		14,950.00		估价面积 S(m²)		14,950.00	
				建筑面积 S2(m²)		13,481.00					
				待估宗地容积率		0.90		----		-	
调整后基准地价 P=								715		元/平方米土地面积	
二、区域及个别因素修正											
				取值/计算值		取值依据					
区域与个别因素综合修正											
k1	工业集聚度		[-5~+5]	0%		一般					
k2	交通条件		[-10~+10]	5%		位于主干道旁					
k3	基础设施状况		[-10~+10]	0%		齐全					
k4	环境质量		[-5~+5]	0%		一般					
k5	规划前景		[-5~+5]	0%		一般					
k6	其他区域因素		[-10~+10]	0%		无					
k7	地形地质状况		[-4~+4]	0%		较好					
k8	城市规划限制		[-10~+10]	0%		一般					
k9	宗地面积形状		[-5~+5]	0%		宗地形状规则，很利于利用					
k10	其他个别因素		[-10~+10]	0%		无					
K	区域与个别因素综合修正系数=(K1+...+kn)%			5%							
三、容积率等因素修正											

R	容积率修正系数		地面地价	1.00	工业用地，不需进行容积率修正，修正系数取 1。
T	期日修正系数=T1/T2		采用案例成交价/ 基准地价比值	1.6116	取当地近期交易的工业用途土地成交价与其所处区域基准地价的比值作为期日修正系数。经统计，当地工业用途土地成交价平均为其所在地基准地价的 1.6116 倍，故期日修正系数=1.6116。
F	开发程度修正			-	宗地五通一平，与基准地价一致，不需修正
y	土地使用年期修正系数 =[1-(1+r) ⁻ⁿ]/[1-(1+r) ^{-N}]			0.8532	
N	基准地价设定使用年期			50	待估宗地用途为工业, 基准地价设定使用年限为 50 年。
n	待估宗地使用年期			30.92	宗地使用年限至 2043 年 11 月 30 日
r	土地还原利率			@5.00%	
	r1 安全利率		取一年期存款利率	3.00%	土地还原利率采用“安全利率+风险调整值”模型确定。安全利率取 1 年期定期存款利率 3%，风险调整值根据委估宗地当地社会经济发展和类似土地的市场状况，取 2%，则土地还原利率=3%+2%=5%。
	r2 风险调整值			2.00%	
四、估价结果					
V1	修正后单价 =[P×(1+K)×K _{ij} ×T+F]×y			1,032	评估单价取整至个位。
P1	出让用地评估总价=V×估价面积			15,428,400	评估单价取整至个位。

附表 3:

序号	内容	参数取值	单价(元/m ²)	总价(元)	取值依据			
VB	开发成本=VB1+VB2+VB3+VB4+VB5		1,564		开发成本=总建安工程费+前期工程费+建筑税费=1399+60+63=1564 元/平方米。			
VB1	总建安工程费=A+B+C		1,399	18,859,919	总建安工程费=建筑工程费+建筑附属设备及安装工程费+装修工程费=1119+80+200=1399 元/平方米。			
A	建筑工程费		1,119		建筑工程费通过市场途径求取，具体过程见下表。			
		待估实例(0)	可比实例(1)		可比实例(2)		可比实例(3)	
	工程名称	西德厂	厂房工程		工业厂房		厂房工程	
	资料来源/案例编号	----	《广州建设工程造价信息》		《顺德建设工程造价信息》		《广州建设工程造价信息》	
	结构与层数	框架	框架 3 层		框架 3 层		框架 6 层	
	建筑面积(m ²)	13,481.00	-		1.00		1.00	
	实例单位造价(元/m ²)	----	1183		1027		1047	
	价格时点	2012/12/31	2011 年		2012 年第 3 季度		2011 年	
	造价指数	100	98		100		98	
A1	时间修正系数	----	1.02		1.00		1.02	
	工程所在地区	东莞市区	广州市		佛山市顺德区		广州市	
	地区价格指数	100	100		95		100	
A2	地区价格修正系数	----	1.00		1.05		1.00	
	工程特征	估价对象	可比实例(1)		可比实例(2)		可比实例(3)	
A31	楼层高度	平均为 3 米	平均 3 米	0	平均 3 米	0	平均 3 米	0
A32	基础	桩基础	管桩基础	0	管桩基础	0	管桩基础	0
A33	屋面	面铺隔热砖	面铺隔热砖	0	面铺隔热砖	0	面铺隔热砖	0
A34	墙体	灰砂砖墙	蒸压加气混凝土砌块	0	蒸压加气混凝土砌块	0	蒸压加气混凝土砌块	0
	装修	装修另计	造价不含装	0	造价不含装	0	造价不含装	0

A35			修		修		修	
A36	建筑附属设备及安装工程	建筑附属设备及安装工程 另计	造价不含水 电等	0	造价不含水 电等	0	造价不含水 电等	0
AZ	工程特征条件指数 =AZ0+Σ A[31~36]n	100	100	100	100	100	100	100
A4	工程特征修正系数=BZ0/BZn	---	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
	比准单价		1,207	1,081	1,068	1,068	1,068	1,068
	权重	√	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3	1/3
	建筑工程费估算值	1,119	建筑工程费=实例 1 比准单价×实例 1 权重×实例 2 比准单价×实例 2 权重×实例 3 比准单价 ×实例 3 权重=1119 元/平方米。					
B	建筑附属设备及安装工程费		80					
B1	一般水电安装工程		80		一般水电			
C	装修工程费		200		一般装修			
C1	内、外墙装修		80					
C2	楼地面		30					
C3	门窗		50					
C4	顶棚		40					
VB2	前期工程费=Σ (D1...Dn)		60	808,860				
D1	建设管理费(含监理费)	3.00%	42		根据当地收费水平, 建设管理费(含监理费)取建安工程费用的 3%, 即=1399 ×3%=42 元/平方米。			
D2	勘察设计费	0.50%	7		根据当地收费水平, 勘察设计费取建安工程费用的 0.5%, 即=1399×0.5%=7 元/ 平方米。			
D3	场地准备及临时设施费	0.50%	7		场地准备及临时设施费取建安工程费用的 0.5%, 即=1399×0.5%=7 元/平方米。			
D4	工程保险费	0.30%	4		工程保险费取建安工程费用的 0.3%, 即=1399×0.3%=4 元/平方米。			
VB3	基础设施建设费		42	566,202				
E1	基础设施费用占建安费比率	3.00%			基础设施建设费用取建安工程费用的 3%, 即=1399×3%=42 元/平方米。			
VB4	公共配套设施建设费		-	-				
E1	公共配套费用占建安费比率	0.00%			本费用指小区内会所、球场、泳池等配套, 本评估对象无该类设施。			
VB5	建筑税费=E1+E2		63	849,303				

E1	城市基础设施建设费		4.00%	56	城市基础设施建设费取建安工程费用的 4%，即=1399×4%=56 元/平方米。				
E2	报建等其他税费		0.50%	7	其他税费取建安工程费用的 0.5%，即=1399×0.5%=7 元/平方米。				
VC	管理费用=（VA+VB）×VC1			27	363,987	管理费用取土地取得成本和开发成本的 1%，即=（1178.45515911283+1564）×1%=27 元/平方米。			
VC1	管理费率		1.00%						
VD	销售费用=（VA+VB）×VC1			27	-	销售费用取土地取得成本和开发成本的 1%，即=（1178.45515911283+1564）×1%=27 元/平方米。			
VD1	销售费率		1.00%						
VE	投资利息（按单利计算）			118	1,590,758	评估时假设土地取得成本在估价时点一次投入，开发成本在开发期内均匀投入。则投资利息=土地取得成本×利息率×开发周期+开发成本×利息率×开发周期/2=1178.45515911283×6%×1+1564×6%×1/2=118 元/平方米。			
VE1	总建设期（年）		1.0			项目面积为 13481 平方米，一般情况下同等规模的建筑开发周期 1 年。			
VE2	年贷款利率		@6.00%			项目总建设期为 1 年，经查证，人民银行公布的同期贷款基准利率为 6%。			
VF	销售税费=V1×（VF1+VF2）			0.067V1		税费以房地产重置价值为基数，营业税 5%，城建税 0.35%，教育费附加 0.25%，印花税 0.05%，堤围防护费 0.1%，合计为重置价值的 5.7%，其他销售税费包括销售手续费等，取房地产重置价值的 1%，则销售税费=V1×（5.7%+1%）=0.067V1。			
VF1	销售税金及附加		5.70%						
VF2	其他销售税费		1.00%						
VG	开发利润			219	2,952,339	项目总建设期为 1 年，经调查当地同类房地产开发投资获利水平，取投资利润率			
VG1	开发利润率		@8.00%			率为 8%，则开发利润=（土地取得成本+开发成本）×开发利润率=2742.45515911283×8%=219 元/平方米。			
V1	房地产重置价值 =VA+VB+VC+VD+VE+VF+VG			3,360	45,296,200	其中土地重置单价=房地产重置价值×土地取得成本/（土地取得成本+开发成本）=3360×1178.45515911283/（1178.45515911283+1564）=1444 元/平方米，建筑物重置单价=房地产重置单价-土地重置单价=3360-1444=1916 元/平方米。			
J	建筑物成新率			48%		成新率的计算过程见下表。			
J1	耐用年限法	分部工程	主体竣工年	已使用年限	总使用年限	残值率	分部成新率	权重	成新率估算值

附表

			份						
		建筑结构工程	1990	23	50	2%	56%	0.80	45%
		建筑设备工程	1990	23	15	5%	5%	0.06	
		装修工程	1990	23	15	0%	0%	0.14	
J2	完损评分法	项目	完损状况说明		完损评分	权重 1	分部工程成新率	权重 2	成新率估算值
	建筑工程	基础	一般		55%	0.25	55%	0.80	50%
		承重构件	一般		55%	0.25			
		非承重墙	一般		55%	0.15			
		屋顶	一般		55%	0.20			
		楼板	一般		55%	0.15	√		
	装修工程	内、外墙装修	无		30%	0.30	30%	0.14	
		楼地面	无		30%	0.20			
		门窗	无		30%	0.25			
		顶棚	无		30%	0.25			
		其他装修工程	无		30%	-	√		
	建筑设备工程				30%	1.00	30%	0.06	√
J3	综合成新率		耐用年限法	完损评分法	加权平均		采用耐用年限法及完损评分法两种方法计算，经加权后确定成新率。其中，耐用年限法权重为 0.5, 完损评分法权重为 0.5, 则成新率=45%×0.5+50%×0.5=48%。		
		估算结果	45%	50%	48%				
		权重	0.50	0.50	√				

V	评估单价=土地重新购建价格+建筑物重新购建价格×J		2,360	评估单价=1444+1916×48%=2360 元/平方米（取整至十位）。
P	评估总价=V×估价面积		31,815,200	评估总价取整至百位。