

恒天海龙股份有限公司  
拟出售资产及负债价值评估项目  
评估说明  
沃克森评报字【2015】第 0512 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司  
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼  
电话：88018767                      传真：88019300                      邮编：100048

## 资产评估说明目录

第一部分	关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分	被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象和范围	3
二、	实物资产的分布情况及特点	3
三、	被评估单位申报的账面或账外无形资产	5
四、	被评估单位申报的表外资产的类型、数量	5
五、	引用其他机构出具的报告情况	5
第四部分	资产核实情况说明	6
一、	资产核实内容	6
二、	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
三、	影响资产核实的事项	8
四、	资产核实结论	9
第五部分	资产基础法评估技术说明	10
一、	流动资产评估技术说明	10
二、	房屋建（构）筑物评估技术说明	15
三、	设备评估技术说明	29
四、	在建工程评估技术说明	42
五、	工程物资评估技术说明	45
六、	土地使用权评估技术说明	46
七、	其他无形资产评估技术说明	56
八、	递延所得税资产评估技术说明	57
九、	其他非流动资产评估技术说明	57

十、 负债评估技术说明 .....	57
<b>第六部分 评估结论及其分析.....</b>	<b>61</b>
一、 评估结论.....	61
二、 特别事项说明.....	62

## 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 被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和被评估单位共同撰写并盖章，详细内容见评估说明附件 1。

### 第三部分 评估对象与评估范围说明

#### 一、 评估对象和范围

本次评估对象为恒天海龙股份有限公司评估基准日所涉及的拟出售资产及负债。

具体评估范围为恒天海龙股份有限公司于评估基准日拟出售的相关资产及负债。以基准日被评估单位申报的资产和负债为准。

#### 评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015年7月31日
流动资产	34,449.88
非流动资产	161,474.66
其中：长期股权投资	462.14
其中：固定资产	133,398.31
在建工程	2,704.93
工程物资	67.10
无形资产	20,626.46
递延所得税资产	2,735.04
其他非流动资产	1,480.68
<b>资产总计</b>	195,924.54
流动负债	200,025.16
非流动负债	23,803.75
<b>负债总计</b>	223,828.91
<b>净 资 产</b>	-27,904.37

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

#### 二、 实物资产的分布情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：存货、房屋（构）建筑物、机器设备、车辆、电子设备、在建工程、工程物资及土地使用权等。全部分布在被评估单位厂区范围内。

## 1、存货

存货是由原材料、产成品、在产品组成，存货品种多、数量大。库房保管制度较健全，物品按大类堆放整齐，标签标示正确，进出库数量登记卡片记录及时准确。部分存货存在积压、报废情况。

## 2、房屋建（构）筑物

被评估单位申报房屋建筑物分布在山东省潍坊市寒亭区海龙路厂区范围内，建筑结构主要有框架结构、钢结构，砖混等，少量为排架结构等。大部分于 90 年代建成，后又陆续建成投入使用。现从以下几个角度对其进行分类：

### 2.1 用途分类

直接为生产服务的纺练车间、原液车间、酸站车间、空冷车间、漂白车间、蒸煮车间、打浆车间、纺丝车间等；

非生产用房招待所办公楼、单身公寓楼、生活区食堂、幼儿园等；

构筑物包括道路、围墙、排毒塔、烟囱、各种水池、车棚、水井、停车场等。

### 2.2 按承重结构分类

框架结构：中试车间、纺丝车间、纺练车间主厂房、原液车间、酸站车间、65T 炉锅炉房、纺练 IV 线厂房等；

砖混结构：办公楼、招待所等。

## 3、设备

被评估单位申报设备主要生产粘胶纤维设备，设有短丝一、二、三 3 个分厂及长丝分厂。主要设备有压榨机、老成鼓、黄化机、后溶解机、过滤机、纺丝机、切断机、精炼机、烘干机、打包机等。大部分设备安装投入使用较早，部分设备已报废。受产品成本的影响，浆粕车间已停产闲置，其他设备均可正常使用。企业设备管理部负责每周对设备进行巡检，并且不定期对各车间使用维护设备情况进行监督检查，设备可满足正常生产和使用需要。

评估范围内车辆共 24 辆，主要为奥迪轿车、别克轿车、帕萨特轿车及宇通客车等。

评估范围内电子设备主要包括电脑、打印机、空调类设备。

## 4、在建工程

在建工程为设备安装工程，主要内容为锅炉烟气治理技术改造项目、废气综合治理技术改造项目及设备配件购置费。

## 5、工程物资

工程物资为被评估单位近期采购的电缆、阀门、管件等专用材料。

## 6、土地使用权

本次评估范围内的土地使用权登记状况详见下表：

土地登记状况表

序号	土地权证编号	土地位置	颁证日期	取得方式	土地用途	登记终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	潍国用(2013)字第C094号	潍县北路518号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	6,439.00	抵押
2	潍国用(2013)字第C095号	潍县北路518号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	4,353.00	抵押
3	潍国用(2013)字第C096号	潍县北路518号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2047-9-27	6,000.00	抵押
4	潍国用(2013)字第C098号	潍县北路518号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	72,667.00	抵押
5	潍国用(2013)字第C097号	潍县北路518号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	33,333.00	抵押
6	潍国用(2007)字第C001号	海龙路555号	2007-1-16	出让	工业用地	2056-12-29	246,903.00	抵押
7	潍国用(2010)第C118号	海龙路西、寒双路南	2010-11-1	出让	工业用地	2060--10-21	398,321.08	抵押
	合计						768,016.08	

### 三、 被评估单位申报的账面或账外无形资产

被评估单位所申报的无形资产为7宗土地使用权、外购软件、商标、专有技术等，上述无形资产均已在账面反映。截止评估基准日，被评估单位申报评估范围内无账面未记录的无形资产。

### 四、 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日，被评估单位申报评估的范围内无表外资产。

### 五、 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，未引用其他机构出具的报告结论。

## 第四部分 资产核实情况说明

### 一、 资产核实内容

评估人员对被评估单位申报纳入评估范围的资产及相关负债进行了核实，列入核实范围的资产类型主要有：流动资产、长期股权投资、房屋建（构）筑物、设备、在建工程、工程物资、无形资产、递延所得税资产、其他非流动资产和负债。

### 二、 资产核实人员组织、实施时间和过程

#### （一）资产核实组织工作

接受委派后评估组派人进入现场，在辅导被评估单位填评估申报表的同时，对被评估单位的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和被评估单位共同制定了详细的现场核实工作实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产核实根据资产特点分成不同的工作组，在被评估单位相关人员的配合下分别对各类资产按照评估程序准则和其他相关规定的要求，采取了访谈、函证、核对、抽查等方式进行实地调查。评估组核实工作为 14 天。核实工作结束后，各小组均提交了现场核实及调查作业成果。

#### （二）资产核实的过程

指导被评估单位相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；指导被评估单位相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。

##### 1、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细核对各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

##### 2、现场实地调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的资产负债分别针对不同的资产、负债性质及特点，采取不同的现场调查方法。补充、修改和完善资产评估申报明细表。

根据现场实地调查结果，进一步完善资产评估申报明细表，达到表内各项要素齐全。

##### 3、核对产权证明文件

对评估范围的各项资产权属进行查阅核对，以了解产权情况。

#### （三）资产及负债的核实方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

### 1、流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上，通过对实物抽查核实、往来发函证和询问被评估单位有关人员等评估工作及作价的必要程序，对流动资产分类进行核实。

### 2、长期股权投资

评估人员通过查验公司的投资协议、章程、验资报告、基准日资产负债表等有关资料，对投资时间、金额、比例进行了核实。并对长期股权投资单位的股东全部权益予以评估，按照持股比例确定相应评估值。

### 3、房屋建（构）筑物

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；查看并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及被评估单位维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”等信息，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

### 4、机器设备的核实方法

设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的核实，主要为

4.1 核查实物：即根据清查评估明细表所列项目，对设备进行抽查、确认设备是否账实相符，同时按机器上的铭牌或设备台账核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

4.2 产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等方式核查。

4.3 调查了解设备的实际技术状况，核查有关技术文件、资料。并对运行、闲置、维护保养情况等向设备管理及使用人员进行了解。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

4.4 了解被评估单位设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

### 5、在建工程的核实方法

对在建工程，首先了解在建工程项目的立项、规划文件、设计概况及目前状态，逐项清点核实了各项已开工工程，了解其工程内容、核实其具体开工日期、承建方、查看了相关合同及文件等资料；检查资产评估明细表各项内容填写情况，核实资产评估明细表中数据与财务报表在建工程账面数量是否一致，了解在建项目的主要内容和资产状

况。

#### 6、工程物资的核实方法

评估人员将申报表与明细账、总账进行核对，核实相关资料，并对工程物资进行了抽查盘点。

#### 7、无形资产的核实方法

##### 7.1 土地使用权的核实

评估人员对委估土地进行了现场核查，了解土地使用现状、周边土地利用情况，并收集核对了有关土地权证。

##### 7.2 其他无形资产的核实方法

评估人员通过查验各类无形资产的权利证书、每年的相关维护费用缴纳的凭证等，确认无形资产的真实性和有效性。了解各类无形资产的账面值入账依据、摊销年限，核实资产数量、技术状态、法律状态、产权状况及其他影响价值的重要因素。

#### 8、递延所得税资产的核实方法

评估人员将申报表与明细账、总账进行核对，了解递延所得税资产的形成原因，确认账面价值的真实性和准确性。

#### 9、其他非流动资产的核实方法

评估人员将申报表与明细账、总账进行核对，了解其他非流动资产的形成原因，以及其他非流动资产的变化情况。

#### 10、负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。核实方法主要通过查阅会计凭证、合同或对债权单位发函方式。

### 三、影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

（一）本次核实范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

（二）纳入本次核实范围未办理产权证的房屋建筑物，本次评估以被评估单位提供的数据为准。评估人员只对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以被评估单位提供的数据为准。

（三）纳入本次评估范围各类室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘查，评估人员通过相关替代程序，根据委托方提供的相关参数为准进行评估。

除上述事项外，未发现被评估单位其他影响清查核实的重大事项。

#### 四、 资产核实结论

经过资产核实，存在下列事项：

##### 1、资金使用受限

其他货币资金中有 15,027,402.63 元为承兑保证金及融资租赁保证，该部分资金使用受限，具体明细如下：

序号	名称及内容	用途	账面价值
1	中国建设银行股份有限公司潍坊寒亭支行	承兑保证金	5,000,000.00
2	北京银行总行营业部	融资租赁保证金	10,027,402.63
3	合计		15,027,402.63

##### 2、工程决算事项

本次评估范围的活性炭吸附二氧化碳综合利用项目已竣工投入使用，截止评估基准日，尚未办理竣工决算，被评估单位依据实际发生的工程款及安装款暂估入账。

##### 3、房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 361,677.83 m<sup>2</sup>，其中已办理权证面积 139,729 m<sup>2</sup>，其他房屋尚未办理产权证。

##### 4、机器设备

纳入本次评估范围内的机器设备中报废设备 227 项，账面原值 14,469,654.82 元，账面净值 3,937,171.49 元。

##### 5、车辆情况

纳入本次评估范围的车辆鲁 VN5160 本田雅阁轿车证载权利人为山东海龙博莱特化纤有限责任公司，京 AL6670 丰田柯斯达客车证载权利人为庄继昌，鲁 MU0612 蓝鸟无车车辆行驶证。

##### 6、权属名称变更事项

2013 年 9 月，被评估单位名称由山东海龙股份有限公司变更为恒天海龙股份有限公司，但全部房屋所有权证及部分车辆行驶证尚未进行变更登记。

## 第五部分 资产基础法评估技术说明

### 一、 流动资产评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入评估范围涉及的各项流动资产及评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	98,640,538.53
2	应收票据	18,144,010.36
3	应收账款	36,405,381.72
4	预付款项	40,829,545.93
5	其他应收款	46,901,183.06
6	存货	103,578,137.32
7	流动资产合计	344,498,796.92

#### （二）具体评估方法

根据被评估单位提供的流动资产申报明细表各项目具体内容，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

##### 1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款及其他货币资金三部分组成。

1.1 库存现金账面值 432,071.99 元，为人民币、美元、欧元、英镑、澳元及瑞士法郎。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。对于人民币现金以核实后的账面值确认评估值，对于外币现金以评估基准日外币汇率进行折算后的人民币作为评估值。

经评估，现金评估值为 432,071.99 元。

##### 1.2 银行存款

银行存款账面值 83,181,063.91 元，指被评估单位存入各商业银行的各种存款，为人民币及美元存款。

其中：评估明细表第 21 项记载中国工商银行 8522 余额为人民币 306.91 元，该账户多年未发生相关业务，被评估单位无法提供账户相关信息，评估人员无法进行核实，故对该账户款项评估值按账面值列示。

对于其他银行存款款项，评估人员向银行进行函证，均取得回函；并核实未达账项，查明未达账项原因。经核实无误的情况下，对于人民币存款以核实后的账面值作为评估值，对于外币存款以评估基准日外币汇率进行折算后的人民币作为评估值。

经评估，银行存款评估值为 83,181,063.91 元。

### 1.3 其他货币资金

其他货币资金账面值 15,027,402.63 元，指企业的存入各商业银行的承兑保证金及融资租赁保证金，为人民币存款。

在评估过程中，评估人员向银行进行了函证，均取得回函，并采取评估基准日银行对账单余额同企业日记账余额核对的方法，如有未达账项，编制银行存款余额调节表，调节平衡，未发现影响净资产事宜。经核实无误的情况下，对于人民币存款以核实后的账面值作为评估值。

经评估，其他货币资金评估值为 15,027,402.63 元。

## 2、应收票据

应收票据指被评估单位因销售产品或提供劳务等而收到的商业汇票，被评估单位在评估基准日的应收票据均为无息银行承兑汇票，账面值为 18,144,010.36 元。

评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了核对。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

经评估，应收票据评估值为 18,144,010.36 元。

## 3、应收账款

应收账款指被评估单位销售产品应向购货单位收取的款项。应收账款评估基准日账面值为 56,217,991.39 元，被评估单位提取坏账准备金 19,812,609.67 元，应收账款净额为 36,405,381.72 元。

评估人员首先了解了公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、资料等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。本次评估过程中，对关联方往来款项，评估风险损失为零；对于应收外部单位款项，评估人员参考会计计提坏账准备的方法采用账龄分析法确认评估风险损失。被评估单位计提坏账比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例
1 年以内	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3 年以上	40	40

经评估，应收账款评估风险损失为 19,812,609.67 元，坏账准备评估为零，应收账款评估值为 36,405,381.72 元。

#### 4、预付款项

预付款项是指公司根据购货合同规定预付给供货单位的款项，主要内容为预付材料款和工程款等。评估基准日账面值为 52,336,070.88 元，被评估单位提取坏账准备金 11,506,524.95 元，预付账款净额为 40,829,545.93 元。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解。对于预付时间较长款项，评估人员参考会计计提坏账准备的方法采用个别认定法确认评估风险损失；对于其他预付款项经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

经评估，预付账款评估风险损失为 11,506,524.95 元，坏账准备评估为零，预付账款评估值为 40,829,545.93 元。

#### 5、其他应收款

其他应收款指被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括关联方往来款、土地款、借款及应向职工收取的各种借款、垫付款项等。评估基准日账面值为 269,894,229.74 元，提取坏账准备金 222,993,046.68 元，其他应收款净额 46,901,183.06 元。

评估人员首先借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况等。对于可能无法收回且难以确定数额的其他应收款项，评估人员参考会计计提坏账准备的方法采用个别认定法及账龄分析法确认评估风险损失。

经评估，其他应收款评估风险损失为 222,993,046.68 元，坏账准备评估为零，其他应收款评估值为 46,901,183.06 元。

#### 6、存货

存货是指为持续、正常经营而储备的原材料、产成品及在产品，评估基准日账面原值为 131,720,998.25 元，计提的跌价准备为 28,142,860.93 元，存货净额 103,578,137.32 元。

##### 6.1 原材料

原材料账面价值为 53,192,401.63 元，主要为生产所需要的各类材料及备品备件等。本次评估对于正常使用的原材料，由于周转较快，账面单价接近基准日市场价格，故以实际数量乘以账面单价确定评估值；对于积压原材料按照可变现价值确认评估值。

经评估，原材料评估值为 53,192,401.63 元。

##### 6.2 产成品

产成品评估基准日账面值为 41,435,870.80 元。主要为被评估单位待售的各类粘胶类产品。产成品大部分产品正常销售，部分产品存在积压。

本次评估对于正常销售产品采用不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定产品销售利润后确认评估值。对于积压产品按照可变现价值确认评估值。

产成品评估值=该产品不含税销售单价 $\times$ [1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率 $\times$ 所得税率-营业利润率 $\times$ (1-所得税率) $\times r$ ] $\times$ 库存数量

不含税售价：按照评估基准日市场价格扣税后确认；

产品销售税金及附加费率：主要包括以增值税为税基计算缴纳的城建税及附加税；

销售费用率：按照销售费用与销售收入的比列计算；

营业利润率：按照主营业务利润与销售收入的比列计算；

所得税率：按被评估单位基准日执行的税率确认；

r：由于产品未销售存在一定风险及不确定性，本次评估对于畅销产品  $r=0$ ，一般销售产品  $r=50\%$ ，勉强销售产品  $r=100\%$ 。

产成品评估案例：

以评估明细表第 1 项长丝为例，根据被评估单位相关财务数据测算，长丝平均销售单价为 27,161.00 元/吨(不含税)，产品销售税金及附加费率为 0.26%，销售费用率为 1.67%，营业利润率为 0%，所得税率为 25%，该产品为一般销售产品，r 取 50%。

长丝评估单价=27,161.00 $\times$ (1-0.26%-1.67%)=26,636.79 元/吨

长丝评估基准日实际库存数量为 177.31 吨，则：

长丝评估值=26,636.79 $\times$ 177.31=4,722,969.00 元

经评估，产成品评估值为 49,435,014.00 元。

### 6.3 在产品的评估

在产品账面价值为 8,949,864.89 元，主要为被评估单位待售的完工产品等，包含辅助生产成本、在制品及麻浆，辅助生产成本为生产用的水、电、气等。其中麻浆为多年前生产，长期积压已无法使用，该部分已全额计提跌价准备，评估人员依据企业提供的情况说明，该部分在产品已无使用价值，评估价值确认为零。

对于其他在产品，其成本组成内容为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等，评估人员在核查其成本构成与核算情况后，以抽查核实后账面价值确认评估值。

经评估，在产品评估值为 8,949,864.89 元。

## 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	原材料	53,192,401.63	53,192,401.63	0.00	0.00
2	产成品	41,435,870.80	49,435,014.00	7,999,143.20	19.30
3	在产品	8,949,864.89	8,949,864.89	0.00	0.00
4	合计	103,578,137.32	111,577,280.52	7,999,143.20	7.72

## (三) 评估结果及分析

## 流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	98,640,538.53	98,640,538.53	0.00	0.00
2	应收票据	18,144,010.36	18,144,010.36	0.00	0.00
3	应收账款	36,405,381.72	36,405,381.72	0.00	0.00
4	预付款项	40,829,545.93	40,829,545.93	0.00	0.00
5	其他应收款	46,901,183.06	46,901,183.06	0.00	0.00
6	存货	103,578,137.32	111,577,280.52	7,999,143.20	7.72
7	流动资产合计	344,498,796.92	352,497,940.12	7,999,143.20	2.32

## 增减值原因分析：

1、存货评估增值主要为产成品增值，主要原因为产成品评估值是按照扣不含税售价扣除销售费用、税费等确认，高于账面成本。

## 二、 长期股权投资评估技术说明

## (一) 长期股权投资概况

纳入评估范围内的长期股权投资单位共 1 家，详情如下：

企业名称：山东海龙物流有限责任公司

注册地址：潍坊市寒亭区海龙路 518 号

法定代表人：管兆朋

注册资本：1000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008年09月05日

注册号：370700000000389

经营范围：普通货运；危险货物运输（3类、8类）（有效期限以许可证为准）；二类机动车维修（大中型客车维修；大中型货车维修；小型车辆维修）（有效期限以许可证为准）。货物仓储（不含危险品）；货物装卸；批发煤炭；销售：化纤用浆粕、粘胶短丝、无纺布、建材、钢材、五金机电、装饰材料、卫生洁具、日用百货、服装鞋帽、劳保用品、通讯器材、化工产品（不含危险品）、消防器材、防盗监控材料、金属材料、机电设备、家俱、计算机软硬件、工艺美术品、电子产品、陶瓷制品、家用电器、办公用品、纺织品、床上用品、化妆品；货物进出口、技术进出口。（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）。

## （二）评估方法

对于存续的长投公司，采用资产基础法进行整体评估，确定长期投资单位评估结论后，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

## （三）评估结果及增减值分析

长期股权投资账面价值为 4,621,400.00 元，评估值为 4,991,871.04 元，评估增值 370,471.04 元，增值率 8.02%。

长期股权投资评估增值主要是评估价值是按被投资企业股东全部权益的评估价值乘以持股比例计算得出，由于取得成本较低，因而形成评估增值。

## 三、房屋建（构）筑物评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产为企业申报的“房屋建（构）筑物清查申报明细表”所包括的建（构）筑物类资产，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面价值
房屋建筑物类合计	778,563,545.50	525,022,035.32
固定资产-房屋建筑物	619,148,477.81	417,359,043.60
固定资产-构筑物及其他辅助设施	159,415,067.69	107,662,991.72

### （二）房屋建筑物概况

#### 1、概况

被评估单位申报房屋建筑物分布在山东省潍坊市寒亭区海龙路厂区范围内，建筑结构主要有框架结构、钢结构，砖混等，少量为排架结构等。大部分于 90 年代建成，后又陆续建成投入使用。现从以下几个角度对其进行分类：

### 1.1 用途分类

直接为生产服务的纺练车间、原液车间、酸站车间、空冷车间、漂白车间、蒸煮车间、打浆车间、纺丝车间等；

非生产用房招待所办公楼、单身公寓楼、生活区食堂、幼儿园等；

构筑物包括道路、围墙、排毒塔、烟囱、各种水池、车棚、水井、停车场等。

### 1.2 按承重结构分类

框架结构：中试车间、纺丝车间、纺练车间主厂房、原液车间、酸站车间、65T 炉锅炉房、纺练 IV 线厂房等；

砖混结构：办公楼、招待所等。

## 2、现场调查情况：

经现场调查，总体情况如下：

2.1 基础承载能力。各主要生产建筑物、构筑物部分采用了独立基础，地基承载能力较好，未发现这些建（构）筑物由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。

2.2 主体结构强度较好，各类建（构）筑物承重构件和非承重构件均较好，具有继续承力和使用的功能。

2.3 办公用房及辅助生产用房维护管理较好。

2.4 屋面一般采用改性沥青防水或三毡四油防水，耐久性较好。大部分房屋能够及时得到维修，能够满足继续使用的功能。

综上所述，我们认为本次被评估的建（构）筑物，均具有继续使用的功能。

## 3、主要建（构）筑物工程技术特征

### 3.1 建筑物主要以框架结构、砖混结构为主：

#### 3.1.1 框架结构类型特征

框架结构：条形基础、独立基础，现浇钢筋混凝土柱、现浇钢筋混凝土梁、现浇钢筋混凝土平板楼板。墙体为 240 厚加气混凝土块砌筑，现浇钢筋混凝土屋面板，保温层及卷材防水层。装饰情况为：内外水泥砂浆抹灰 20 厚，刷防腐涂料，顶棚为防腐涂料。地面为花岗岩防腐地面，局部金刚砂、水泥地面。推拉塑钢窗，门为镶板门。卫生间地面和墙面贴陶瓷砖、楼梯为花岗岩台阶钢栏杆木扶手，使用及维护等保养情况完好。

配套工程：给排水系统给水 PPR 管、排水 PVC 管。电气系统为动用电及照明用电，灯具为工业用灯；车间有采暖，通风系统、管道系统。

#### 3.1.2 砖混结构类型特征

砖混结构：条形砖基础，墙体为 240 厚加气混凝土块砌筑，现浇钢筋混凝土楼板、

屋面板，SBS 改性沥青防水层屋面。外装修为钢大门和木门，塑钢窗，墙面为抹灰喷涂。内装饰为地板砖地面和水泥地面，内墙水泥砂浆抹灰 20 厚，刷涂料，外墙为水刷石墙面，顶棚抹灰喷涂料。

配套工程：给水系统给水塑料管、铸铁排水管；电气系统为荧光灯或白炽灯照明。

### 3.2 构筑物主要有：

围墙：条型混凝土垫层及基础，埋深 1 米左右，砖墙砌 2.5 米，设有砖柱内外抹灰及贴瓷砖。

道路：300mm 厚 3: 7 灰土，150~200mm 厚 C25 混凝土底层，20~30mm 厚砼面层。

水池：钢筋砼结构，基础为钢筋混凝土筏板，厚度为 400，基础深度 0.8 米，钢筋混凝土池底、池壁为钢筋混凝土 300 厚，使用及维护正常。

## 4、权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 234 项，截止至基准日有 46 项取得了《房屋所有权证》，房屋登记所有权人为山东海龙股份有限公司，其他 189 项尚未办理房屋所有权证。

### （三）评估依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 3、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产评估规范》；
- 4、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5、中国人民银行公布的评估基准日现行存、贷款利率标准；
- 6、被评估单位申报的《固定资产—房屋建（构）筑物清查申报明细表》；
- 7、《山东省建筑工程消耗量定额》（2006 年）；
- 8、《山东省安装工程消耗量定额》（2006 年）；
- 9、《山东省建筑工程消耗量定额价目表》（2013 年）；
- 10、《山东省安装工程价目表》（2013 年）；
- 11、潍坊市建设工程造价息价（2015 年 6 月份）建材市场价格；
- 12、房屋建（构）筑物预决算资料；
- 13、评估人员现场收集的其他资料；
- 14、评估人员现场调查的记录。

### （四）评估方法

#### 1、现场调查

根据现场核查方案，对被评估建筑物进行了现场调查。根据申报表申报内容，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将申报表中的缺项、漏项进行填补。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层

数、层高、跨度、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，并在房屋建筑物现场调查表中进行记录。

查看建筑物包括对结构、装修、设备三部分的目测观察。

1.1 结构部分：结构部分主要包括基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面五部分。观察内容主要为基础是否有明显沉降；承重构件的承重墙、梁、板有无变形、裂缝；非承重墙是否有风化、开裂；屋面是否渗漏，隔热层、保温层是否损坏；楼地面面层是否有裂缝、空鼓、剥落等现象。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

1.2 装饰部分：装修部分主要包括门窗、外粉饰、内粉饰、顶棚、细木装修五部分。每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，有高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修部位有无脱落、开裂、损坏，装修的新旧程度。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

1.3 设备部分：设备部分主要包括水卫、电照、暖气三部分。观察项目主要为水卫、暖气管道是否通畅，无堵、冒、漏等现象；电照设备线路、装置完好，绝缘良好。各项设备能否满足使用要求。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

## 2、评定估算

本次对于自建房屋建筑物采用成本法评估。

### 2.1 成本法的基本公式为：

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×综合成新率

#### 2.1.1 重置全价的确定

对于被评估单位已经办理竣工决算，并按照竣工决算入账的房屋建筑物，其重置全价计算公式为：

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

对于尚未办理安装决算的活性炭吸附二硫化碳综合利用项目，被评估单位按照实际发生金额暂估入账的房屋建筑物，其重置价值按核实后账面值考虑前期费用及资金成本后确认。

##### 2.1.1.1 建筑安装工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查看待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般安装工程造价的确定可根据实际情况采用决算调整法、类比系数调整法等方法中的一种方法或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。考虑到本次评估的评估对象工程结（决）算资料比较齐全，本次对典型案例采用决算调整法确定评估对象的建安工程造价，其他同类型结构房屋单方造价在典型案例基础上根据层高等因素进行调整得出。

### 决算调整法：

对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全在建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地调查，将待估建（构）筑物按结构分类，分为钢结构、钢筋混凝土结构、砖混结构等。从每类结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，确定其建安工程造价。

决算调整法主要计算步骤为：

①查阅竣（施）工图纸和工程结（预）算书，汇总待估建（构）筑物各分部分项工程量，确定估建（构）筑物各分部分项工程量。

②参照当地工程造价主管部门公布的近期材料调整预算价格和当地执行的建设工程人工工资单价对工程结（预）算书中人工费、材料费等进行调整。

③参照省市建设工程结（预）算有关取费文件规定及并考虑当地实际情况，对原工程结算书的相关计费标准进行调整，计算出建造全新的建（构）筑物的建安工程综合造价。

#### 类比系数调整法：

即通过可靠的途径，获得近期竣工的同类型工程项目单方造价、地方造价管理部门或造价信息网公布的近期同类型工程项目单方造价等作为依据。

获得同类房屋单方造价后，需要考虑的调整因素主要包括：建造时间（人工材料价格）、层数、层高、跨度、跨数、是否有地下或附属建筑等因素。

以各类调整因素调整后的单方造价做为评估对象的单方造价。

#### 2.1.1.2 前期及其他费用的确定

序号	费用名称	计费基础	计算基数		计算依据
			费率（%）	费用（元/m <sup>2</sup> ）	
1	勘察设计费	建安总造价×费率	2.47%		计价格[2002]10号
2	建设单位管理费	建安总造价×费率	0.37%		财建[2002]394号
3	监理费	建安总造价×费率	1.85%		发改价格[2007]670号
4	环境影响评价费	建安总造价×费率	0.03%		计价格[2002]125号
5	可行性研究费	建安总造价×费率	0.100%		计价格[1999]1283号
6	招投标费	建安总造价×费率	0.040%		计价格[2002]1980号
7	新型墙体材料专项费	建筑面积		10	鲁财综[2008]53号
8	散装水泥专项基金	建筑面积		2	鲁财综[2003]24号
	合计		4.86%	12.00	

### 2.1.1.3 资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，工期按建设工程合理建设周期，本次评估假设工程造价支出在建设期内均匀投入，前期及其他费用在建设初期一次性投入，则资金成本公式为：

资金成本=建安工程造价×正常建设期×贷款利率÷2+前期及其他费用×正常建设期×贷款利率

本次评估采用的是中国人民银行最近一期即 2015 年 6 月 28 日公布的贷款利率。如下表：

年限	年利率%
一年以内	4.85
一至五年（含五年）	5.25
五年以上	5.40

### 2.1.2 成新率的评定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建（构）筑物的基础、承重结构（梁、板、柱）、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

### 2.1.3 评估值的确定

评估值=重置价值×成新率

#### （六）典型案例

由于本次评估范围内的建筑物、构筑物类型多，在此选择了其中两个典型案例来进行分析，说明成本法的具体计算过程，详见下表：

序号	案例名称	结构	计量单位	建筑面积	评估方法
1	纺练车间主厂房	框架结构	m <sup>2</sup>	16821	成本法
2	3#场生化曝气池	钢筋砼结构	m <sup>3</sup>	65658	成本法

#### 案例一：纺练车间主厂房（房屋建筑物评估明细表第 47 项）

##### 1、概况

结构：框架结构

建成年月：2009 年 5 月

建筑面积：16821.00 平方米

账面价值：34,329,288.86 元

账面净值：28,531,453.40 元

纺练车间：结构形式为框架结构，建成于 2009 年 5 月 20 日，建筑面积为 16821 平方米，层数为局部 4 层，层高为 4 米，抗震等级为 7 级烈度。条形基础、独立基础，现浇钢筋混凝土柱、现浇钢筋混凝土梁、现浇钢筋混凝土平板楼板。墙体为 240 厚加气混凝土块砌筑，现浇钢筋混凝土屋面板，保温层及卷材防水层。装饰情况为：内外水泥砂浆抹灰 20 厚，刷防腐涂料，顶棚为防腐涂料。地面为花岗岩防腐地面，局部金刚砂、水泥地面。推拉塑钢窗，门为镶板门；卫生间地面和墙面贴陶瓷砖。楼梯为水泥台阶钢栏杆木扶手，使用及维护等保养情况完好。

配套工程：给排水系统给水 PPR 管、排水 PVC 管。电气系统为动用电及照明用电，灯具为工业用灯；消防系统为消防管道、消防栓。车间有采暖，通风系统、管道系统。

现场调查状况：评估人员对对建（构）筑物的结构部分、装修部分、设备部分进行观察，该建筑物基础无不均匀沉降，梁板柱有足够承载能力；房屋结构坚固，未出现不均匀的裂缝。外墙表面、室内地面，内墙和天棚部分有轻微程度的裂纹起皮现象；门窗有个别关闭不严，少量破损；给排水、照明、消防等配套设施有轻度锈蚀老化现象；整体外观情况较好，可以正常使用。

## 2、评估对象产权状况

评估对象未办理房屋产权证，但企业已经写有房屋产权承诺函，承诺其权属为恒天海龙股份有限公司所有。

## 3、重置全价

### 3.1 建安造价的确定

本次评估的企业已提供估价对象的工程结（决）算资料，估价人员根据企业提供的决算资料，采用决算调整法来确定估价对象的建安工程综合造价。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，建安工程造价采用决算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与决算工程量，套用《山东省建筑工程消耗量定额》2006 年；《山东省安装工程消耗量定额》2006 年；《山东省建筑工程价目表》2013 年；潍坊市建设工程造价信息 2015 年 6 月份建材市场价格，计算得出建筑安装工程造价。建安工程取费表如下：

## 建筑工程费用表

单位：人民币元

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
一	直接费		直接工程费+措施费	11,710,140.51
(一)	直接工程费		人工费+材料费+机械费	11,281,445.58
1	人工费		《山东省建筑工程量消耗定额》(2006)	1,909,035.72
2	材料费		《山东省建筑工程量消耗定额》(2006)	7,897,011.91
3	机械费		《山东省建筑工程量消耗定额》(2006)	1,475,397.95
(二)	措施费		1+2+3+4+5+6+7	428,694.93
1	环境保护费	0.15%	直接工程费×费率	16,922.17
2	文明施工费	0.40%	直接工程费×费率	45,125.78
3	临时设施费	1%	直接工程费×费率	112,814.46
4	夜间施工费	0.70%	直接工程费×费率	78,970.12
5	二次搬运费	0.60%	直接工程费×费率	67,688.67
6	冬雨季施工增加费	0.80%	直接工程费×费率	90,251.56
7	已完工程及设备保护费	0.15%	直接工程费×费率	16,922.17
8	总承包服务费	0.30%	直接工程费×费率	33,844.34
二	企业管理费	8.90%	直接费×费率	1,042,202.51
三	利润	7.60%	直接费×费率	889,970.68
四	价差调整		1+2+3	3,302,642.00
1	人工费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	2,121,160.00
2	材料费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	1,181,482.00
3	机械费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
五	规 费		1+2+3+4+5	923,180.13
1	工程排污费	0.30%	[一+二+三+四]×费率	50,834.87
2	住房公积金	3.80%	人工费×费率	72,543.36
3	危险作业意外伤害保险	0.12%	[一+二+三+四]×费率	20,333.95
4	安全施工费	2.00%	[一+二+三+四]×费率	338,899.11
5	社会保障费	2.60%	[一+二+三+四]×费率	440,568.85
六	税 金	3.48%	[一+二+三+四+五]×税率	621,811.13
七	建筑工程工程造价		一+二+三+四+五+六	18,489,946.96

## 装饰工程费用表

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
一	直接费		直接工程费+措施费	3,127,419.54
(一)	直接工程费		人工费+材料费+机械费	2,448,077.92
1	人工费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	716,404.72
2	材料费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	1,713,654.54
3	机械费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	18,018.66
(二)	措施费		1+2+3+4+5+6+7	679,341.62
1	环境保护费	0.10%	直接工程费×费率	2,448.08
2	文明施工费	0.80%	直接工程费×费率	19,584.62
3	临时设施费	14%	直接工程费×费率	342,730.91

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
4	夜间施工费	4.20%	直接工程费×费率	102,819.27
5	二次搬运费	3.80%	直接工程费×费率	93,026.96
6	冬雨季施工增加费	4.70%	直接工程费×费率	115,059.66
7	已完工程及设备保护费	0.15%	直接工程费×费率	3,672.12
8	总承包服务费	0.30%	直接工程费×费率	7,344.23
二	企业管理费	107.00%	人工费×费率	766,553.05
三	利润	36.00%	人工费×费率	257,905.70
四	价差调整		1+2+3	796,005.24
1	人工费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	796,005.24
2	材料费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
3	机械费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
五	规 费		1+2+3+4+5	275,607.13
1	工程排污费	0.30%	[一+二+三+四]×费率	14,843.65
2	住房公积金	3.80%	人工费×费率	27,223.38
3	危险作业意外伤害保险	0.12%	[一+二+三+四]×费率	5,937.46
4	安全施工费	2.00%	[一+二+三+四]×费率	98,957.67
5	社会保障费	2.60%	[一+二+三+四]×费率	128,644.97
六	税 金	3.48%	[一+二+三+四+五]×税率	181,777.48
七	装饰工程工程造价		一+二+三+四+五+六	5,405,268.14

安装工程费用表

单位：人民币元

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
一	直接费		直接工程费+措施费	1,061,181.86
(一)	直接工程费		人工费+材料费+机械费	1,003,426.09
1	人工费		《山东省安装工程量消耗定额》(2006)	140,867.72
2	材料费		《山东省安装工程量消耗定额》(2006)	838,342.38
3	机械费		《山东省安装工程量消耗定额》(2006)	24,215.99
(二)	措施费		1+2+3+4+5+6+7	57,755.77
1	环境保护费	3.20%	人工费×费率	4,507.77
2	文明施工费	6.50%	人工费×费率	9,156.40
3	临时设施费	18.50%	人工费×费率	26,060.53
4	夜间施工费	3.60%	人工费×费率	5,071.24
5	二次搬运费	3.20%	人工费×费率	4,507.77
6	冬雨季施工增加费	4.00%	人工费×费率	5,634.71
7	已完工程及设备保护费	2.00%	人工费×费率	2,817.35
8	总承包服务费	8.00%	人工费×费率	11,269.42
二	企业管理费	65.00%	人工费×费率	91,564.02
三	利润	40.00%	人工费×费率	56,347.09
四	价差调整		1+2+3	156,519.69
1	人工费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	156,519.69
2	材料费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
3	机械费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
五	规 费		1+2+3+4+5	73,906.73
1	工程排污费	0.30%	[一+二+三+四]×费率	4,096.84
2	住房公积金	3.80%	人工费×费率	5,352.97
3	危险作业意外伤害保险	0.12%	[一+二+三+四]×费率	1,638.74
4	安全施工费	2.00%	[一+二+三+四]×费率	27,312.25
5	社会保障费	2.60%	[一+二+三+四]×费率	35,505.93
六	税 金	3.48%	[一+二+三+四+五]×税率	50,095.27
七	安装工程工程造价		一+二+三+四+五+六	1,489,614.65

## 建安装工程总造价

项目名称	金额（元）
建筑工程费用	18,489,946.96
装饰工程费用	5,405,268.14
安装工程费用	1,489,614.65
建安装工程总造价	25,384,829.75

## 3.2 前期及其他费用

根据前期及其他费用各项取费文件计算本次费率。

## 建设前期及其它费计算用表

序号	费用名称	取费基础及计算	费率	金额（元）	取费依据
1	勘察设计费	建安工程费×费率	2.47%	627,005.29	财建[2002]394号
2	建设单位管理费	建安工程费×费率	0.37%	93,923.87	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
3	监理费	建安工程费×费率	1.85%	469,619.35	发改价格[2007]670号
4	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.03%	7,615.45	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.10%	25,384.83	计价格[2002]125号
6	招投标费	建安工程费×费率	0.04%	10,153.93	计价格[1999]1283号
8	新型墙体材料专项费	建筑面积(元/m <sup>2</sup> )	10	168,210.00	鲁财综[2008]53号
9	散装水泥专项基金	建筑面积(元/m <sup>2</sup> )	2	33,642.00	鲁财综[2003]24号
	合计			1,435,554.72	

## 3.3 资金成本

本项目正常建设期为2年，本次评估假设工程造价支出在建设期内均匀投入，前期及其他费用在建设初期一次性投入，则资金成本公式为：

资金成本=建安工程造价×正常建设期×贷款利率÷2+前期及其他费用×正常建设期×

贷款利率

$$=25,384,829.75 \times 2 \times 5.25\% \div 2 + 1,435,554.72 \times 2 \times 5.25\%$$

$$=1,483,436.81 \text{ 元}$$

### 3.4 重置全价

重置全价=建筑安装工程总造价+前期及其他费用+资金成本

重置价值计算表

序号	名称	计算公式	金额(元)
(1)	建筑安装工程总造价	决算调整法	25,384,829.75
(2)	前期及其他费用	采用规定标准计算	1,435,554.72
(3)	资金成本	(1) × 1.5 × 6.15% ÷ 2 + (2) × 1.5 × 6.15%	1,483,436.81
	重置全价(百位取整)	(1)+(2)+(3)	28,303,800.00

### 4、成新率的确定

该建筑物为钢筋混凝土框架结构，2009年5月建成，截至评估基准日，已使用6.2年。经实地勘察：该建筑物基础无不均匀沉降，梁板柱有足够承载能力；房屋结构坚固，未出现不均匀的裂缝。外墙表面、室内地面，内墙和天棚部分有轻微程度的裂纹起皮现象；门窗有个别关闭不严，少量破损；给排水、照明、消防等配套设施有轻度锈蚀老化现象；整体外观情况较好，可以正常使用。根据上述综合情况，确定该建筑物尚可使用44.00年，则该建筑物

成新率计算如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})$$

$$= 44 \div (44 + 6.2)$$

$$= 88\% \text{ (取整)}$$

### 5、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 28,303,800.00 \times 88\%$$

$$= 24,907,344.00 \text{ (元)}$$

## 案例二：3#场生化曝气池（构筑物及其他辅助设施评估明细表第230项）

### 1、概况

结构：钢筋砼结构

建成年月：2008年9月

建筑面积：65,658.00 立方米

账面价值：14,014,649.09 元

账面净值：11,129,967.16 元

曝气池：长 140 米，宽 88 米，深约 5.3 米，建成于 2009 年 11 月 1 日，为钢筋砼结构，基础为钢筋混凝土筏板，厚度为 400，基础深度 0.8 米，池壁为钢筋混凝土 300 厚；整体外观情况较好，使用及维护正常。

现场调查状况：评估人员对建（构）筑物现场调查，该构筑物四围池壁、稍有空鼓、风化、剥落、勾缝砂浆少量酥松脱落。本工程设计合理、整体外观及维护基本正常。

## 2、重置全价

### 2.1 建安造价的确定

本次评估的企业已提供估价对象的工程结（决）算资料，估价人员根据企业提供的决算资料，采用决算调整法来确定估价对象的建安工程综合造价。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，建安工程造价采用决算调整法进行计算。评估人员根据设计图纸与决算工程量，套用《山东省建筑工程消耗量定额》2006 年；《山东省安装工程消耗量定额》2006 年；《山东省建筑工程价目表》2013 年；潍坊市建设工程造价信息 2015 年 6 月份建材市场价格，计算得出建筑安装工程造价。建安工程取费表如下：

建筑工程费用表

单位：人民币元

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
一	直接费		直接工程费+措施费	8,053,010.83
(一)	直接工程费		人工费+材料费+机械费	7,758,199.26
1	人工费		《山东省建筑工程消耗定额》(2006)	935,513.82
2	材料费		《山东省建筑工程消耗定额》(2006)	5,430,739.48
3	机械费		《山东省建筑工程消耗定额》(2006)	1,391,945.96
(二)	措施费		1+2+3+4+5+6+7	294,811.57
1	环境保护费	0.15%	直接工程费×费率	11,637.30
2	文明施工费	0.40%	直接工程费×费率	31,032.80
3	临时设施费	1%	直接工程费×费率	77,581.99
4	夜间施工费	0.70%	直接工程费×费率	54,307.39
5	二次搬运费	0.60%	直接工程费×费率	46,549.20
6	冬雨季施工增加费	0.80%	直接工程费×费率	62,065.59
7	已完工程及设备保护费	0.15%	直接工程费×费率	11,637.30
8	总承包服务费	0.30%	直接工程费×费率	23,274.60
二	企业管理费	7.10%	直接费×费率	571,763.77
三	利润	6.30%	直接费×费率	507,339.68
四	价差调整		1+2+3	5,660,915.00
1	人工费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	1,039,440.00
2	材料费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	4,621,475.00
3	机械费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
五	规 费		1+2+3+4+5	778,159.60
1	工程排污费	0.30%	[一+二+三+四]×费率	44,379.09

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
2	住房公积金	3.80%	人工费×费率	35,549.53
3	危险作业意外伤害保险	0.12%	[一+二+三+四]×费率	17,751.64
4	安全施工费	2.00%	[一+二+三+四]×费率	295,860.59
5	社会保障费	2.60%	[一+二+三+四]×费率	384,618.76
六	税金	3.48%	[一+二+三+四+五]×税率	541,877.37
七	建筑工程工程造价		一+二+三+四+五+六	16,113,066.25

装饰工程费用表

序号	取费项目	费率	计费基础	金额
一	直接费		直接工程费+措施费	2,030,435.66
(一)	直接工程费		人工费+材料费+机械费	1,589,382.12
1	人工费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	44,769.54
2	材料费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	1,544,612.58
3	机械费		《山东省装饰工程量消耗定额》(2006)	0.00
(二)	措施费		1+2+3+4+5+6+7	441,053.54
1	环境保护费	0.10%	直接工程费×费率	1,589.38
2	文明施工费	0.80%	直接工程费×费率	12,715.06
3	临时设施费	14%	直接工程费×费率	222,513.50
4	夜间施工费	4.20%	直接工程费×费率	66,754.05
5	二次搬运费	3.80%	直接工程费×费率	60,396.52
6	冬雨季施工增加费	4.70%	直接工程费×费率	74,700.96
7	已完工程及设备保护费	0.15%	直接工程费×费率	2,384.07
8	总承包服务费	0.30%	直接工程费×费率	4,768.15
二	企业管理费	107.00%	人工费×费率	47,903.41
三	利润	36.00%	人工费×费率	16,117.03
四	价差调整		1+2+3	49,743.93
1	人工费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	49,743.93
2	材料费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
3	机械费价差		根据市场价与定额价之差据实调整	0.00
五	规费		1+2+3+4+5	109,340.08
1	工程排污费	0.30%	[一+二+三+四]×费率	6,432.60
2	住房公积金	3.80%	人工费×费率	1,701.24
3	危险作业意外伤害保险	0.12%	[一+二+三+四]×费率	2,573.04
4	安全施工费	2.00%	[一+二+三+四]×费率	42,884.00
5	社会保障费	2.60%	[一+二+三+四]×费率	55,749.20
六	税金	3.48%	[一+二+三+四+五]×税率	78,423.20
七	装饰工程工程造价		一+二+三+四+五+六	2,331,963.31

### 建筑和装饰工程总造价

项目名称	金额（元）
建筑工程费用	16,113,066.25
装饰工程费用	2,331,963.31
建筑和装饰工程总造价	18,445,029.56

## 2.2 前期及其他费用

根据前期及其他费用各项取费文件计算本次费率。

### 建设前期及其它费计算用表

序号	费用名称	取费基础及计算	费率	金额（元）	取费依据
1	勘察设计费	建安工程费×费率	2.47%	455,592.23	财建[2002]394号
2	建设单位管理费	建安工程费×费率	0.37%	68,246.61	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
3	监理费	建安工程费×费率	1.85%	341,233.05	发改价格[2007]670号
4	环境影响评价费	建安工程费×费率	0.03%	5,533.51	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
5	可行性研究费	建安工程费×费率	0.10%	18,445.03	计价格[2002]125号
6	招投标费	建安工程费×费率	0.04%	7,378.01	计价格[1999]1283号
	合计：			896,428.44	

## 2.3 资金成本

本项目正常建设期为2年，本次评估假设工程造价支出在建设期内均匀投入，前期及其他费用在建设初期一次性投入，则资金成本公式为：

资金成本=建筑和装饰工程造价×正常建设期×贷款利率÷2+前期及其他费用×正常建设期×贷款利率

$$=18,445,029.56 \times 2 \times 5.25\% \div 2 + 896,428.44 \times 2 \times 5.25\%$$

$$=1,062,489.04 \text{ 元}$$

## 2.4 重置全价

重置全价=建筑安装工程总造价+前期及其他费用+资金成本

### 重置价值计算表

序号	名称	计算公式	金额（元）
(1)	建筑工程总造价	决算调整法	18,445,029.56
(2)	前期及其他费用	采用规定标准计算	896,428.44
(3)	资金成本	(1) × 1.5 × 6.15% ÷ 2 + (2) × 1.5 × 6.15%	1,062,489.04
	<b>重置全价（百位取整）</b>	<b>(1) + (2) + (3)</b>	<b>20,403,900.00</b>

### 3、成新率的确定

该构筑物为钢筋混凝土结构，2008年9月建成，截至评估基准日，已使用6.84年。经实地勘察：该构筑物四围池壁、稍有空鼓、风化、剥落、勾缝砂浆少量酥松脱落。本工程设计合理、整体外观及维护基本正常。

根据上述综合情况，确定该建筑物尚可使用33.00年，则该建筑物成新率计算如下：  
成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）

$$=33\div(33+6.84)$$

$$=83\%(\text{取整})$$

### 4、评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{成新率}$$

$$=20,403,900\times 83\%$$

$$=16,935,237(\text{元})$$

## （七）评估结果及分析

### 1、评估结果见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	778,563,545.50	525,022,035.32	847,221,394.00	562,648,073.00	68,657,848.50	37,626,037.68	8.82	7.17
房屋建筑物	619,148,477.81	417,359,043.60	650,425,494.00	439,631,890.00	31,277,016.19	22,272,846.40	5.05	5.34
构筑物及其他辅助设施	159,415,067.69	107,662,991.72	196,795,900.00	123,016,183.00	37,380,832.31	15,353,191.28	23.45	14.26

### 2、房屋建（构）筑物增减值原因分析

2.1 房屋建筑物评估原值增加原因为评估基准日人工及部分建筑材料价格较工程竣工时期的价格有所提高。

2.2 房屋建筑评估净值增值原因为房屋重置价值有所增值，且评估经济年限高于企业折旧年限。

## 四、设备评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围内的的设备类资产分为机器设备、车辆和电子设备，评估基准日账面值情况如下：

金额单位：元

项目	账面原值	账面价值
设备合计	1,758,952,791.61	808,961,093.29
机器设备	1,730,569,057.87	796,787,676.68
车辆	8,076,660.02	4,897,133.82
电子设备	20,307,073.72	7,276,282.79

## （二）公司设备概况

### 1、主要设备概况

被评估单位主要生产粘胶纤维，设有短丝一、二、三 3 个分厂及长丝分厂。

粘胶纤维生产工艺流程为：浆粕用烧碱、二硫化碳处理，得到橙黄色的纤维素黄原酸钠，再溶解在稀氢氧化钠溶液中，成为粘稠的纺丝原液，称为粘胶。粘胶经过滤、熟成（降低纤维素黄原酸酯的酯化度）、脱泡后，进行纺丝，凝固浴由硫酸、硫酸钠和硫酸锌组成。粘胶中的纤维素黄原酸钠与凝固浴中的硫酸作用而分解，纤维素再生而析出，所得纤维素纤维经水洗、脱硫、漂白、干燥后成为粘胶纤维。生产工艺主要分为浸渍、老成、黄化、溶解、脱泡、冷却、熟成、过滤、精练、酸浴成网、轧洗等过程。主要设备有压榨机、老成鼓、黄化机、后溶解机、过滤器、纺丝机、切断机、精炼机、烘干机、打包机等。

评估范围内车辆共 24 辆，主要为奥迪轿车、别克轿车、帕萨特轿车及宇通客车等。

评估范围内电子设备主要包括电脑、打印机、空调类设备。

### 2、设备的管理与维护保养

公司在设备管理工作中，重视制度的建立和完善，制定和完善了一整套设备管理制度及考核制度，做到资产管理各项工作有法可依，有章可循。每台设备均根据设备类别编制了设备资产编号，并建有单台设备档案，包括随机资料、各类设备的验收报告、使用说明书等。设备档案由公司设备档案室统一管理。设备管理部负责每周对设备进行巡检，并且不定期对各车间使用维护设备情况进行监督检查。

公司设备的维护保养工作及设备总体状况一般。

## （三）评估依据

- 1、企业提供的“机器设备清查申报明细表”；
- 2、机械工业出版社 [www.mepprice.com](http://www.mepprice.com) 机电网络查询系统；
- 3、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 4、企业提供的重大设备的购建合同、原始凭证；
- 5、有关网络询价资料；

## 8、评估人员收集的其他资料。

### （四）评估方法

#### 1、核实工作

对被评估单位提供的机器设备类清查申报明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表备注中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备申报明细表，由被评估单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

#### 2、评估人员依据设备申报表上项目进行现场调查

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料，查阅核实；向操作者了解设备使用情况，并形成《重要机器设备现场调查表》作为评估成新率的参考依据之一。

对账面金额小，数量大的设备采用抽查的方式进行核实。

对车辆要求该单位提供每辆车的行驶证复印件。

#### 3、评定估算

根据评估目的及资料收集情况，此次对正常使用的机器设备按现有用途原地继续使用的假设前提，采用成本法评估，其基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

##### 3.1 重置全价的确定

3.1.1 国产设备的重置全价，其重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用和资金成本等。

本次评估对于已办理安装决算的设备，其设备重置全价计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

对于尚未办理安装决算的活性炭吸附二硫化碳综合利用项目，其设备重置全价计算公式为：

重置全价=设备购置价+运杂费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价÷1.17×17%+运杂费÷1.11×11%

其安装费、材料款等按照核实后账面价值考虑前期费用及资金成本后确认重置价值。

##### A、设备购置价

通过市场查询或参照机电网络查询系统结合企业购买合同，综合确定设备购置价，对于老旧设备和目前已无同型号设备的市场报价，采取类比方法确定。

#### B、运杂费

综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后确定，本次评估运杂费率取设备购置价的一定比例。

#### D、安装调试费

按照设备安装的难易程度、工期长短、设备购价的高低等因素综合考虑确定。本次评估安装调试费取设备购置价的一定比例。

#### E、前期费用及其他费用

前期及其他费用=（设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费）×费率

根据国家有关部门的相关规定确定，一般情况下，前期费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费、招标代理服务费等，根据国家有关取费标准，按项目投资规模、标准、施工方式等计取，前期费取费见下表：

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.37%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	2.47%	计价格[2002]10号、发改价格[2011]534号
3	工程监理费	建安工程造价	1.85%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安工程造价	0.04%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
5	环境影响评价费	建安工程造价	0.03%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	建安工程造价	0.10%	计价格[1999]1283号
小 计		1+2+3+4+5+6	4.86%	

#### F、资金成本

资金成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，根据合理的建设工期，资金成本按照建设期均匀投入，公式如下：

资金成本=（设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用）×贷款利率×正常建设期÷2

本次评估采用的是中国人民银行最近一期即2015年6月28日公布的贷款利率。如下表：

年限	年利率%
一年以内	4.85
一至五年（含五年）	5.25
五年以上	5.40

3.1.2 对于通用类电子设备，通过查询网上报价确定重置全价，并扣除增值税。

### 3.1.3 车辆重置全价的确定

对于运输车辆，其重置全价包括：车辆购置费、车辆购置附加税、牌照费及杂费，根据“关于在全国开展交通运输业和部分现代服务业营业税改征增值税试点税收政策的通知财税[2013]37号”规定“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”，因此车辆重置全价计算公式为：

重置全价=车辆购置费+车辆购置附加税+牌照费及杂费-可抵扣增值税

其中：车辆购置附加税=车辆购置费÷1.17×10%

可抵扣增值税=车辆购置费÷1.17×17%

3.1.4 对因实体性损耗和功能性损耗而确定不能使用的设备或因法规强制报废的设备、车辆，按清理变卖的价值确定其评估值。

### 3.2 设备成新率的确定

3.2.1 机器设备成新率：按照设备经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，其公式如下：

成新率=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

车辆成新率：

3.2.2 按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。其中：

使用年限成新率 =（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

行驶里程成新率 =（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

3.2.3 对价值量较小的设备一般直接采用年限成新率确定。

3.2.4 对超过经济使用年限的设备以调查成新率确定综合成新率，如能发挥其功能，其成新率一般不低于15%。

### 3.3 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### （五）典型案例

#### 案例一、压榨机（机器设备评估明细表第4198项）

##### 1、设备概述

设备名称：压榨机

规格型号：H1054C

生产厂家：郑州纺织机械股份有限公司

启用日期：2009年12月

账面原值：771,702.74元

账面净值：362,378.77元

该设备用于粘胶短纤维生产中，将浸渍后的碱纤维素浆料进行压榨并预粉碎。

设备构造：压榨机由一对压榨辊、浆槽、上下刮刀、预粉碎打手、行星摆线针轮减速器、环面涡轮减速器等组成。压榨辊体采用铸钢材料制成，外包不锈钢网板，与辊体点焊为一体，辊体圆周均布 R3.5 的沟槽 170 条，轴向均布排列  $\Phi 10\text{mm}$  的孔通到辊体内，网板的小孔直径  $\Phi 1\text{mm}$ ，压榨辊轴承间及压板与轴承座间均有垫片，根据产量及工艺要求更换垫片的安装位置可使压榨辊之间的间隔在 0~22.5mm 之间变化。浆槽前后装有橡胶板，并可调整与压辊的位置，以密封浆槽内的物料。机架上部装有上下刮刀，其刀分别与压榨辊表面保持一定间距，压榨辊与浆槽形成以后各密封的空间，浆槽的侧板与辊的两端有密封装置。预粉碎打手由马达经联轴节直接传动。

主要技术参数：

机器型式：小孔辊筒压榨式；

产量：10~35t/d；

压榨辊直径： $\Phi 610\text{mm}$ ；

压榨辊工作宽度：1800mm；

压榨辊小孔直径：1.2mm；

压榨辊工作速度：1.6~2.8m/min；

压榨辊间隔距：0~22.5mm；

浆槽内最大工作压力：0.15MPa；

浆粥浓度：4%~5%；

外形尺寸：长 4000×宽 3400×高 2300mm；

总功率：16.5W；

整机重量：20T。

## 2、评定估算

### (1) 重置全价的确定

#### ①设备购置费的确定

通过查阅该设备的购置合同和相关报价资料，目前同规格、同性能压榨机的含税购置价为 680,000 元。

#### ②运杂费的确定

综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后，确认运杂费费率取 2.2%，则：

运杂费=设备购置费×运杂费率

$$=680,000 \times 2.2\%$$

$$=14,960 \text{ 元}$$

#### ③安装调试费的确定

安装调试费综合按设备购置价的 12% 计取。

安装调试费=设备购置费×安装调试费费率

$$=680,000 \times 12\%$$

$$=81,600 \text{ 元}$$

#### ④前期费及其他费的确定

设备的前期及其他费用取 4.86%。

前期及其它费用 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费) × 4.86%

$$= (680,000 + 14,960 + 81,600) \times 4.86\%$$

$$=37,740.82 \text{ 元}$$

#### ⑤资金成本的确定

本项目的合理工期为 2 年，基准日 2 年期的银行贷款利率为 5.25%。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本 = (设备购置费 + 运费 + 安装调试费 + 前期费及其他费) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

$$= (680,000 + 14,960 + 81,600 + 37,740.82) \times 5.25\% \times 2 \times 1/2$$

$$= 42,750.79 \text{ 元}$$

#### ⑥增值税可抵扣金额

增值税可抵扣金额 = 购置价 / 1.17 × 17% + 运杂费 / 1.11 × 11%

$$= 680,000 / 1.17 \times 17\% + 14,960 / 1.11 \times 11\%$$

$$= 100,285.94 \text{ 元}$$

#### ⑦重置全价的确定

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其它费用 + 资金成本 - 增值税可抵扣金额

$$= 680,000 + 14,960 + 81,600 + 37,740.82 + 42,750.79 - 100,285.94$$

$$= 756,800 \text{ (取整)}$$

#### (2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

该设备至评估基准日已使用 5.67 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 10 年，则：

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

$$= 10 / (5.467 + 10) \times 100\%$$

$$= 64\% \text{ (取整)}$$

#### (3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 756,800 \times 64\% \\
 &= 484,352 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

## 案例二、黄化机（机器设备评估明细表第 4219 项）

### 1、设备概述

设备名称：黄化机

规格型号：CGHR133B

生产厂家：郑州纺织机械股份有限公司

启用日期：2009 年 12 月

账面原值：2,427,463.91 元

账面净值：1,139,896.61 元

该设备用于粘胶纤维生产，在粘胶原液制备过程中，采用干法黄化工艺，将老成后的碱纤维素与二氧化碳作用，制成碱纤维素磺酸酯，并加入一定量的碱液，进行初溶解。

设备的构造：本机由筒体、出料阀、搅拌器及传动部件组成。筒体截面为卵圆形，为碳钢钢板焊接结构，筒体顶部设有各类管口，进料口连接自动进料蝶阀，将碱纤维素自动加入桶内，CS<sub>2</sub> 及可溶碱液通过 CS<sub>2</sub> 接口和加碱口均匀注入机内，排气口、抽真空口、充氮气口均可接上自动阀门根据工艺程序自动控制，满足生产需要。防爆口、安全阀保证生产正常进行机设备安全运行，人孔、照明孔和视孔方便维修。搅拌器水平放置，共有旋向相反、内外两层、共四根螺旋带式搅拌叶，可使机体内物料在周向搅拌的同时轴向搅拌，使反应过程更加均匀、迅速。机器底部的出料口和排污口接有两个相同的自动出料阀，由气缸控制阀启、闭。传动部分采用大功率双速防爆电机及四级齿轮减速机，传动功率大，效率较高。

主要技术参数：

机器型式：单轴搅拌卧式；

投料量：3000Kg 甲种碱纤维素；

全容积：35m<sup>3</sup>；

筒体设计压力：-0.1MPa；

筒体设计温度：50℃；

夹套设计压力：0.15MPa；

夹套设计温度：50℃；

搅拌器类型：螺旋带式

直径：Φ2690mm

转速：慢速 6r/min，快速 12r/min；

外形尺寸：长 9610mm×宽 3240mm×6875mm

全机重量：约 46.5T。

## 2、评定估算

### (1) 重置全价的确定

#### ①设备购置费的确定

通过查阅该设备的购置合同和相关报价资料，综合确定 CGHR133B 黄化机评估基准日价格为 2,100,000 元。

#### ②运杂费的确定

综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后，确认运杂费费率取 2.2%，则：

运杂费=设备购置费×运杂费率

$$= 2,100,000 \times 2.2\%$$

$$= 46,200 \text{ 元}$$

#### ③安装调试费的确定

安装调试费综合按设备购置价的 12% 计取。

安装调试费=设备购置费×安装调试费率

$$= 2,100,000 \times 12\%$$

$$= 252,000 \text{ 元}$$

#### ④前期费及其他费的确定

设备的前期及其他费用取 4.86%。

前期及其它费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×4.86%

$$= (2,100,000 + 46,200 + 252,000) \times 4.86\%$$

$$= 116,552.52 \text{ 元}$$

#### ⑤资金成本的确定

本项目的合理工期为 2 年，基准日 2 年期的银行贷款利率为 5.25%。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本=(设备购置费+运费+安装调试费+前期费及其他费)×贷款利率×建设工期  
×1/2

$$= (2,100,000 + 46,200 + 252,000 + 116,552.52) \times 5.25\% \times 2 \times 1/2$$

$$= 132,024.51 \text{ 元}$$

#### ⑥增值税可抵扣金额

增值税可抵扣金额=购置价/1.17×17%+运杂费/1.11×11%

$$= 2,100,000 / 1.17 \times 17\% + 46,200 / 1.11 \times 11\%$$

$$= 309,706.58 \text{ 元}$$

#### ⑦重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其它费用+资金成本-增值税可抵扣金额

$$=2,100,000+46,200.00+252,000+116,552.52+132,024.51-309,706.58$$

$$=2,337,100 \text{ (取整)}$$

### (2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

该设备至评估基准日已使用 5.67 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 10 年，则：

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

$$=10/(5.67+10)\times 100\%$$

$$=64\% \text{ (取整)}$$

### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置全价}\times\text{综合成新率}$$

$$=2,337,100\times 64\%$$

$$=1,495,744 \text{ 元}$$

## 案例三、精练机（机器设备评估明细表第 4144 项）

### 1、设备概述

设备名称：精练机

规格型号：LH151A-320

生产厂家：郑州纺织机械股份有限公司

启用日期：2009 年 7 月

账面原值：10,432,635.12 元

账面净值：4,898,991.61 元

该设备用于清除切断后的粘胶短纤维中所夹杂的硫酸、硫酸钠、硫酸锌等杂质，并对纤维进行漂白和上油，以使纤维具有一定的白度和良好的可纺性能。

设备的构造：精练机分为三段，第一段用于对纤维的清洗，共分为十五个区，每区的输送网上方都设有喷淋槽，清洗水从槽内溢出对纤维层进行清洗，在输送网的下方装有受液槽，用于接收留下的清洗水，每区之后都设有一对用气缸加压的小压辊，以使该区的液体尽量少的被带入下一区，从而提高每区的洗涤效果。第二段用于对纤维进行上油，共分两区，每区的组成与第一区相同，在第二段的前后，各有一对大压辊，其上压

辊均采用气缸加压，前压辊用于尽量多的除去纤维层中的清洗水，来保证纤维层上油的均匀性，后压辊用于轧去纤维中多余的油剂，以节约油剂并减轻烘干设备的负担。第三段为过渡网，第三道轧辊之后与湿开棉机相接，进入湿开棉的纤维回潮率为 120%左右。

主要技术参数：

生产能力：120~135t/d；

工作宽度：3200mm；

每区长度：2000mm；

纤维厚度：50mm；

网速：4.5m/min（50HZ）；

调速范围：2~5m/min；

装机功率：约 80.61kw；

外形尺寸：长约 53040×宽约 5000×高约 3350mm；

蒸汽：压力 0.4MPa；

压缩空气：压力 0.6MPa。

## 2、评定估算

### （1）重置全价的确定

#### ①设备购置费的确定

通过查阅该设备的购置合同和相关报价资料，综合确定 LH151A-320 精炼机评估基准日价格为 8,540,000 元。

#### ②运杂费的确定

综合考虑设备的产地、体积、重量等因素后，确认运杂费费率取 2.2%，则：

运杂费=设备购置费×运杂费率

$$=8,540,000 \times 2.2\%$$

$$=187,880.00 \text{ 元}$$

#### ③安装调试费的确定

安装调试费综合按设备购置价的 12%计取。

安装调试费=设备购置费×安装调试费费率

$$=8,540,000 \times 12\%$$

$$=1,024,800 \text{ 元}$$

#### ④前期费及其他费的确定

设备的前期及其他费用取 4.86%。

前期及其它费用=(设备购置价+运杂费+安装调试费)×4.86%

$$=(8,540,000+187,880+1,024,800) \times 4.86\%$$

$$=473,980.25 \text{ 元}$$

## ⑤资金成本的确定

本项目的合理工期为 2 年，基准日 2 年期的银行贷款利率为 5.25%。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{设备购置费} + \text{运费} + \text{安装调试费} + \text{前期费及其他费}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \\ &\times 1/2 \\ &= (8,540,000 + 187,880 + 1,024,800 + 473,980.25) \times 5.25\% \times 2 \times 1/2 \\ &= 536,899.66 \text{ 元} \end{aligned}$$

## ⑥增值税可抵扣金额

$$\begin{aligned} \text{增值税可抵扣金额} &= \text{购置价} / 1.17 \times 17\% + \text{运杂费} / 1.11 \times 11\% \\ &= 8,540,000.00 / 1.17 \times 17\% + 187,880.00 / 1.11 \times 11\% \\ &= 1,259,473.44 \text{ 元} \end{aligned}$$

## ⑦重置全价的确定

重置全价 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 工程建设其它费用 + 资金成本 - 增值税可抵扣金额

$$\begin{aligned} &= 8,540,000 + 187,880 + 1,024,800 + 473,980.25 + 536,899.66 - 1,259,473.44 \\ &= 9,504,100 \text{ (取整)} \end{aligned}$$

## (2) 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

该设备至评估基准日已使用 6.01 年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用 10 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 10 / (6.01 + 10) \times 100\% \\ &= 62\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

## (3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 9,504,100 \times 62\% \\ &= 5,892,542. \text{元} \end{aligned}$$

## 案例四、奥迪汽车（车辆评估明细表第 2 项）

## 1、车辆概况

车辆类型：小型轿车；

车辆型号：奥迪牌 FV7301TFATG；  
 车辆牌号：鲁 VD0005；  
 生产厂家：一汽-大众汽车有限公司；  
 账面原值：769,951.00 元；  
 账面净值：349,365.23 元；  
 购置时间：2009 年 9 月。  
 主要技术性能参数：

整备质量	1900KG	总质量	2390KG
前悬后悬	1001/1089mm	燃料种类	汽油
轴荷	1235/1155	轴距	2945mm
轴数	2	最高车速	251km/h
外形尺寸	5035×1855×1485mm	油耗	10.90
排量	2995ml	功率	231Kw

## 2、评定估算

### (1) 重置价值的确定

①现行市价：经向当地汽车销售部门咨询，该种型号车辆于评估基准日的售价为 650,000 元（含增值税）。

不含税售价 =  $650,000 \div 1.17 = 555,556$  元

②车辆购置附加税：取不含增值税车价的 10%

③车牌照及其它费用：500 元

④该车的重置全价

重置全价 =  $555,556 + 650,000 \div (1 + 17\%) \times 10\% + 500$   
 = 611,600 元（取整）

### (2) 成新率的确定

①使用年限成新率

使用年限成新率 =  $(1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

该轿车已使用年限为 5.84 年，规定使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率 =  $(1 - 5.84 / 15) \times 100\% = 61\%$ （取整）

②行驶里程成新率

行驶里程成新率 =  $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 195,200 公里，规定行驶里程 600,000 公里，则：

行驶里程成新率=  $(1-195,200/600,000) \times 100\% = 67\%$  (取整)

该车使用正常, 无特殊情况, 故不对成新率作调整。

成新率=Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)+a  
 $=\text{Min}(61\%, 67\%) = 61\%$

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率  
 $=611,600 \times 61\%$   
 $=373,076$  元

## (六) 评估结果及分析

### 1、设备评估结果见下表:

金额单位: 元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增减率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	1,758,952,791.61	808,961,093.29	1,802,872,110.00	779,040,787.00	43,919,318.39	-29,920,306.29	2.50	-3.70
机器设备	1,730,569,057.87	796,787,676.68	1,780,389,400.00	768,517,493.00	49,820,342.13	-28,270,183.68	2.88	-3.55
车辆	8,076,660.02	4,897,133.82	6,951,300.00	4,584,425.00	-1,125,360.02	-312,708.82	-13.93	-6.39
电子设备	20,307,073.72	7,276,282.79	15,531,410.00	5,938,869.00	-4,775,663.72	-1,337,413.79	-23.52	-18.38

### 2、设备评估增减值原因分析

2.1 机器设备评估原值增值原因为: ①被评估单位 2014 年将部分固定资产转让给展硕融资租赁有限公司公司并租回, 该部分固定资产账面价值按照融资租赁评估价值进行了调账, 融资租赁调整前设备账面原值 55,111.56 万元, 调整后入账原值 26,850.00 万元, 造成账面原值较低, 本次评估按照重置价值确认评估原值, 造成设备原值增值。被评估单位大部分设备购置于 2009 年前, 账面包含增值税, 而本次评估设备重置价值为不含税价值; 同时本次评估对报废按可变现净值确认评估价值。除调整账面价值造成的增值影响外, 大部分设备评估原值为减值, 造成评估净值减值。

2.2 车辆评估减值原因为车辆技术更新速度较快, 车辆购置价逐年下降。

2.3 电子设备评估减值原因为电子设备主要为电脑、空调及服务器等, 电子设备技术更新速度较快, 市场购置价值普遍低于购置价。

## 五、 在建工程评估技术说明

### (一) 评估范围

本次评估范围内在建工程为被评估单位设备安装工程，账面原值为 27,362,623.78 元，计提坏账准备为 313,283.01 元，账面价值为 27,049,340.77 元。

## （二）在建工程概况

在建工程设备安装工程主要内容为锅炉烟气治理技术改造项目、废气综合治理技术改造项目及设备配件购置费。

其中：锅炉烟气治理技术改造项目主要内容为锅炉进行炉内燃烧改造及尾部烟道改造，增加PCR脱硝装置及DCS数据采集系统，使NO<sub>x</sub>到达排放标准。废气综合治理技术改造项目主要是对牵伸机、真空泵等设备进行改造，并增添碱喷淋/直冷会收装置及碱洗装置改造，对长丝废气和短丝废气综合治理。

## （三）评估过程

1、检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

2、根据申报的在建工程项目，通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

3、现场实地调查土建安装情况，核实是否按照合同条款执行；

4、通过现场了解，确定评估方法，计算在建工程评估值；

5、撰写在建工程评估技术说明。

## （四）评估方法

此次在建工程主要采用成本法评估，针对各项在建工程类型和具体情况，分别采用以下评估方法：

1、本次评估范围内的在建工程主要为项目技改工程，对于开工时间距基准日半年内的尚未完成安装新增设备及材料款，根据其在建工程的账面金额，经账实核对后，以剔除其中不合理支出后的余值作为评估值。

2、对于已安装完成的技改设备采用成本法评估，

评估值=重置全价×成新率

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本-可抵扣增值税

成新率=尚可使用年限/（实际使用年限+尚可使用年限）×100%

由于技改项目需重新备案、环评验收等，本次评估技改设备重置价未考虑前期费用。

3、对于费用类在建项目，经核实所发生的支出对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

## （五）评估案例

案例1： 纺丝机（废气综合治理技术改造项目）

### 1、设备概述

设备名称：纺丝机

规格型号：HR/HD381

生产厂家：邯郸纺织机械有限公司

启用日期：2009年12月

账面价值：1,469,230.58元

本机用来将前道工序制备的合格粘胶胶液从车头输入粘胶管，然后从浸在凝固浴中的喷丝头的小孔以细流的形式喷出，立刻产生化学反应，凝固成丝束，接着，将此丝束经导丝钩引至纺丝盘，作适量初牵伸，然后将各纺位生成的丝束引入二浴槽内继续凝固反应，并在车尾集束后进入下道工序进行塑化牵伸。

主要技术参数：

机器形式：单面，分左、右手车。

全机节数：13节

每节纺位数：8锭

锭距：280mm

纺丝速度：20-70m/min

## 2、评定估算

### (1) 重置全价的确定

#### ①设备购置费的确定

通过查阅该设备的购置合同和相关报价资料，目前同规格、同性能纺丝机的含税购置价为2,800,000元（含运费）。

#### ②安装调试费的确定

安装调试费综合按设备购置价的10%计取。

安装调试费=设备购置费×安装调试费费率

$$=2,800,000 \times 10\%$$

$$=280,000 \text{元}$$

#### ③资金成本的确定

本项目的合理工期为2年，基准日2年期的银行贷款利率为5.25%。

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本=（设备购置费+安装调试费）×贷款利率×建设工期×1/2

$$=（2,800,000+280,000） \times 5.25\% \times 2 \times 1/2$$

$$=161,700 \text{元}$$

#### ④增值税可抵扣金额

增值税可抵扣金额=购置价/1.17×17%

$$=2,800,000/1.17 \times 17\%$$

=406,838元

### ⑤重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+资金成本-增值税可抵扣金额

=2,800,000+280,000+161,700-406,838

=2,834,862（取整）

### （2）成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

该设备至评估基准日已使用5.67年，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘察评定该设备尚可使用10年，则：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

=10/（5.67+10）×100%

=64%（取整）

### （3）评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=2,834,862×64%

=1,814,312元

### （六）评估结果

经评估，在建工程评估值为27,654,091.91元，评估增值604,751.14元，增值率为2.24%。增值原值为本次评估范围内的技改设备纺丝机计提折旧年限较短（10年），本次评估确认的经济年限高于被评估单位计提折旧年限。

## 六、工程物资评估技术说明

此次纳入评估范围内的工程物资账面值670,987.57元，为被评估单位近期采购的电缆、阀门、管件等专用材料及以前年度未入账但已领用的材料等。评估人员抽查相关资料进行核实，对工程物资进行抽查盘点。经核实，工程物资业务发生正常，入账准确，数量无误。本次评估对于近期购进的物资，由于市场价格变化不大，账面价值基本反映基准日的市场价值，故以核实后账面价值确认评估值；对于账面金额为负数资产，为2012年破产重组前购置，其实物已领用，但一直未取得发票，也未进行暂估，资产价值在固

定资产中评估考虑，依据被评估单位提供的说明，该部分资产无法确认债权人，对于该部分资产本次评估为零。

因此，工程物资评估值为1,059,743.24元，评估增值388,755.67元，增值率为57.94%。增值原因为本次评估将未暂估实际已领用但无需支付工程物资款项评估为零。

## 七、 土地使用权评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权是恒天海龙股份有限公司拥有的位于潍坊市海龙路的 7 宗土地，土地使用权面积合计 768,016.08 平方米，账面价值为 187,631,847.42 元。

### （二）评估对象概况

1、本次评估对象恒天海龙股份有限公司使用的 7 宗土地，估价对象的土地登记状况详见下表：

土地登记状况表

序号	土地权证编号	土地位置	颁证日期	取得方式	土地用途	登记终止日期	面积(m <sup>2</sup> )
1	潍国用(2013)字第 C094 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	6,439.00
2	潍国用(2013)字第 C095 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	4,353.00
3	潍国用(2013)字第 C096 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2047-9-27	6,000.00
4	潍国用(2013)字第 C098 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	72,667.00
5	潍国用(2013)字第 C097 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	33,333.00
6	潍国用(2007)字第 C001 号	海龙路 555 号	2007-1-16	出让	工业用地	2056-12-29	246,903.00
7	潍国用(2010)第 C118 号	海龙路西、寒双路南	2010-11-1	出让	工业用地	2060--10-21	398,321.08
	合计						768,016.08

### 2、土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，土地使用权为恒天海龙股份有限公司合法取得，截止评估基准日，7 宗土地均已设定抵押权。

### （三）评估依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 3、《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》;
- 4、《中华人民共和国物权法》;
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 6、《潍坊市土地级别调整与基准地价更新成果》;
- 7、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》(鲁政字[2012]288号);
- 8、《潍坊市征地区片综合地价表》;
- 9、《潍坊市人民政府办公室关于调整征地地面附着物和青苗补偿标准的通知》;
- 10、技术规程
  - (1) 中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2001 《城镇土地分等定级规程》;
  - (2) 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001 《城镇土地估价规程》。

#### (四) 地价定义

根据估价目的及估价依据,结合现场勘察情况,确定本次评估的地价定义,估价对象的具体价格定义如下表:

估价对象地价定义一览表

序号	土地权证编号	估价期日土地类型	设定土地类型	估价期日登记用途	设定用途	估价设定使用年限	估价期日实际开发程度	设定开发程度
1	潍国用(2013)字第C094号	出让	出让	工业、仓储用地	工业用地	11.02	红线外“六通”,红线内“六通一平”	红线外“六通”,红线内“场地平整”
2	潍国用(2013)字第C095号	出让	出让	工业、仓储用地	工业用地	11.02		
3	潍国用(2013)字第C096号	出让	出让	工业、仓储用地	工业用地	32.18		
4	潍国用(2013)字第C098号	出让	出让	工业、仓储用地	工业用地	31.41		
5	潍国用(2013)字第C097号	出让	出让	工业、仓储用地	工业用地	31.41		
6	潍国用(2007)字第C001号	出让	出让	工业用地	工业用地	41.44		
7	潍国用(2010)第C118号	出让	出让	工业用地	工业用地	45.26		

综上所述,本次评估土地地价定义为:在评估基准日,满足上述设定的评估对象的土地用途、使用年限、土地开发程度等条件下的建设用地使用权价格。

#### (五) 地价影响因素分析

##### 1、一般因素

潍坊市位于山东半岛中部,北纬 35°41'~37°26'、东经 118°10'~120°01'之间,南依泰沂山脉,与临沂、日照两市相邻,北濒渤海莱州湾,东与青岛、烟台两市相接,西与东营、淄博两市为邻。地扼山东内陆腹地通往半岛地区的咽喉,胶济铁路横贯市境东西。全市总面积 16140 平方公里,约占全省总面积的 10%。潍坊市现辖潍城区、奎文区、坊子区、

寒亭区，青州市、诸城市、寿光市、安丘市、高密市、昌邑市，昌乐县、临朐县 4 区 6 市 2 县；另有高新技术产业开发区、滨海经济技术开发区、综合保税区、峡山生态经济发展区。

### （1）自然因素

地形地貌：潍坊市地势总体特征是南高北低。南部为山区、丘陵，中部为倾斜平原区，北部沿海为滨海平原区。

气候：潍坊市处于北温带季风区，背陆面海，气候属暖温带季风型半湿润大陆型气候。全市年平均降水量 605.8 毫米，无霜期 195 天。

### （2）经济发展概况

2014 年全市地区生产总值（GDP）4786.7 亿元，按可比价格计算增长 9.1%。一、二、三、四季度 GDP 分别增长 9.0%、9.1%、9.0%、9.2%，呈现平稳发展趋势。其中，第一产业增加值 456.2 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 2432.0 亿元，增长 9.7%，其中工业增加值 2137.4 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 1898.5 亿元，增长 9.3%。

## 2、区域因素

### （1）交通条件

寒亭区域内道路四通八达，济青高速公路、潍莱高速公路、荣乌高速公路、206 国道、309 国道穿境而过。

### （2）固定资产投资

2014 年，寒亭区投资总量平稳增长，投资结构不断优化。全区完成固定资产投资 223 亿元，同比增长 15.6%。其中第一产业完成投资 6.2 亿元，同比增长 11%；第二产业投资 92 亿元，同比增长 17.4%；第三产业完成投资 124.9 亿元，同比增长 14.6%。

工业生产平稳增长，经济效益同比下降。受国家货币政策和国际经济环境影响，内需和外需放缓，经济下行压力加大。2014 年，全区 109 家规模以上工业企业工业增加值同比增长 9.9%，完成工业总产值 408.7 亿元，同比增长 8.5%；实现主营业务收入 402.2 亿元，同比增长 4.7%；实现利润 6.1 亿元，同比下降 52.5%；实现利税 16.3 亿元，同比下降 27.7%。

### （3）基础设施状况

待估宗地所处区域的供水由城市自来水公司供水，供水保证率较高，排水连接市政排污管网；供电由市供电局供应，供电保证率较高；区域内通讯与市政通讯网相连，电话普及率高，通讯线路畅通。基础设施整体条件较优，已达“五通”，基本能够满足用地需要。

### （4）产业集聚规模

待估宗地所处的工业区内有较多同类工业企业用地，如亚星股份、恒联造纸，有一定的聚集规模。

### 3、个别因素

- (1) 待估宗地位于寒亭区海龙路，交通较便利；
- (2) 待估宗地地形平坦，地基较优，承载力一般；
- (3) 待估宗地形状较规则，面积较大，对土地利用较为有利；
- (4) 待估宗地临混合型主干道；
- (5) 待估宗地开发程度达到五通一平（通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整）。

#### (六) 评估方法

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法。根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

本次评估采用基准地价系数修正法和成本逼近法评估。

#### (九) 评估案例

##### 宗地 7：潍国用（2010）第 C118 号

##### 基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，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，就影响估价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估价对象的评估基准日、使用年期、他项权利状况、容积率、土地开发程度进行修正，进而求得估价对象在估价基准日的使用权价格。

#### 1、基准地价成果介绍及内涵

潍坊市基准地价表

用地类型 土地级别	商业用地		住宅用地		工业用地	
	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩	元/平方米	万元/亩
一级	2901	193.39	1983	132.23	680	45.33
二级	2142	142.82	1513	100.86	582	38.80
三级	1493	99.53	1229	81.96	500	33.32
四级	940	62.67	878	58.55	430	28.68
五级	512	34.14	516	34.40	306	20.38

基准地价内涵为：

基准日：2013年1月1日；

土地权利状况：完整的国有建设用地使用权；

土地使用年期：各类用地按法定最高出让年限设定，即商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年；

土地开发程度：开发程度分级别界定，即商服、住宅和工业用地的一级地和二级地界定为“七通一平（包括通路、供电、供暖、通讯、供热、供水、排水以及场地平整）”，三级地、四级地和五级地界定为“五通一平（包括通路、供电、通讯、供水、排水以及场地平整）”。

土地还原利率：5.28%。

依据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价=(宗地所在区域的级别的基准地价-Kf)×K1×K2×(1±∑K)

K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

∑K—影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

Kf—开发程度修正

## 2、确定土地级别及基准地价

依据《潍坊市工业用地土地级别与基准地价图》，待价宗地位于基准地价四级范围之内，基准地价为 430 元/m<sup>2</sup>。

## 3、确定估价期日修正系数（K1）

本次评估基准地价的估价基准日是 2013 年 1 月 1 日，而本次土地估价的估价基准日为 2015 年 7 月 31 日。依据中国城市地价动态监测网站公布的潍坊市工业用地地价增长率统计图，期间工业用地增长率为 5.84%，因此待估宗地估价期日修正系数 K1=1.0584。

潍坊市工业用地地价增长率

年份	2013 年	2014 年	2015 年 1 季度	2015 年 2 季度
增长率	2.57%	2.51%	0.44%	0.22%

## 4、确定年期修正系数（K2）

估价对象设定年期与基准地价所对应的年期不一致，故需进行年期修正，修正公式为：

$$K2 = \frac{1 - 1 / (1 + r)^m}{1 - 1 / (1 + r)^n}$$

公式中：

K2—估价对象的土地使用年期修正系数

r—土地还原率（5.28%）

m—估价对象设定使用年限（45.26 年）

$n$ —基准地价设定土地使用年期（50年）

根据上述公式，估价对象的土地使用权年期修正系数为

$$K2 = [1 - 1 / (1 + 5.28\%)^{45.26}] / [1 - 1 / (1 + 5.28\%)^{50}] = 0.9772$$

### 5、区域因素及个别因素修正

根据潍坊市市工业用地地价影响因素指标说明表、工业用地宗地地价修正系数表，确定待估宗地各项修正因素的修正值，编制待估宗地因素修正系数表。

工业用地宗地地价影响因素指标说明表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域产业集聚程度	省级或国家级开发区	一般工业园区	一般工业聚集区	其他用地	商住区
基础设施状况	六通一平，配套程度高	五通一平，配套程度较高	五通一平，配套程度一般	四通一平，配套程度较高	低于四通一平
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
距物流中心、高速入口距离（米）	≤2000	(2000,5000]	(5000,8500]	(8500,12000]	>12000
宗地临街状况	十字路口	丁字路口	单面临路，临交通型或混合型主干道	单面临路，临交通型次干道	不临路
工业企业性质	高新技术企业，对环境的影响较小	一般工业企业，对环境的影响较小	一般工业企业	机械制造等一般工业企业，对环境的影响较大	污染性企业，对环境的影响很大
宗地面积、形状	面积适中，利于工业用途，形状规则，有利于建筑布局	面积较略大，较有利工业用途，但对用地方实力要求较高	面积较小，形状规则	面积较小，形状不规则，对土地利用水平有一定影响	畸零地，或面积过小，不利于工业用途
距火车货运站距离（米）	≤1500	(1500,4000]	(4000,7500]	(7500,9000]	>9000

工业用地宗地地价修正系数表

影响因素	优	较优	一般	较差	劣
区域产业集聚程度	2.54	1.27	0.00	-1.69	-3.38
基础设施状况	2.21	1.10	0.00	-1.47	-2.94
区域道路类型	2.03	1.01	0.00	-1.35	-2.70
距物流中心、高速入口距离（米）	1.92	0.96	0.00	-1.28	-2.56
宗地临街状况	1.70	0.85	0.00	-1.13	-2.26
工业企业性质	1.64	0.82	0.00	-1.09	-2.18
宗地面积、形状	1.58	0.79	0.00	-1.05	-2.10
距火车货运站距离（米）	1.41	0.71	0.00	-0.94	-1.88
合计	15.03	7.51	0.00	-10.00	-20.00

待估宗地因素修正系数表

影响因素	内容	优劣度	修正系数
区域产业集聚程度	一般工业聚集区	一般	0.00
基础设施状况	五通一平，配套程度一般	一般	0.00
区域道路类型	混合型主干道	一般	0.00
距物流中心、高速入口距离（米）	(5000,8500]	一般	0.00
宗地临街状况	单面临路，临交通型或混合型主干道	一般	0.00
工业企业性质	机械制造等一般工业企业，对环境的影响较大	较劣	-1.09
宗地面积、形状	面积较略大，较有利工业用途，但对用地方实力要求较高	较优	0.79
距火车货运站距离（米）	>9000	劣	-1.88
合计			-2.18

## 6、确定开发程度修正

本次所使用的基准地价设定的开发程度为“五通一平”，与待估宗地评估设定的开发程度相同，因此不需要进行开发程度修正。

## 7、计算估价设定条件下的宗地地价

经以上分析过程，可得到待估宗地评估设定条件下的土地价格：

$$\begin{aligned} \text{待估宗地地价} &= (\text{宗地所在区域的级别的基准地价} \pm \text{开发程度修正}) \times K1 \times K2 \times (1 \pm \sum K) \\ &= (430+0) \times 1.0584 \times 0.9772 \times (1-2.18\%) \\ &= 435.04 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润和土地增值收益等来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

$$\text{土地价格} = \text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费用} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}$$

### 1、土地取得费及税费

土地取得费是指为取得土地而向原土地使用者支付的费用，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿费。有关税费是指征用估价对象同类用地时，应该向国家行政部门上缴的有关税费，主要包括耕地占用税、征地管理费及耕地开垦费等。

#### ①土地补偿费、安置补助费

2012年12月27日，山东省人民政府公布《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2012〕288号）。区片综合地价标准是指征收一般农用地土地补偿费与安置补助费之和。待估宗地位于潍坊市Ⅱ级区域范围内，参考《潍坊市征地区片综合地价标准》，确定待估宗地征地区片价合计为975,000元/公顷，即97.5

元/m<sup>2</sup>。

### ②地上附着物及青苗补偿费

待估宗地开发前为一般农用地，本次评估参考《潍坊市人民政府办公室关于调整征地区地面附着物和青苗补偿标准的通知》（潍政办发[2015]1号），青苗补偿标准按一季作物产值标准补偿，补偿标准为1600元/亩，即2.4元/m<sup>2</sup>，确定地上附着物及青苗补偿费2.4元/m<sup>2</sup>。

### ③土地管理费

依据山东省物价局、山东省财政厅转发国家计委、财政部《关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》的通知（鲁价费发[2001]301号）规定：实行全包方式征地的，按征地费总额的以下比例收费：（1）一次性征用耕地在66.67公顷以上（含66.67公顷）、其他土地133.34公顷以上（含133.34公顷）的，征地管理费按不超过2.1%收取；（2）征用耕地66.67公顷以下、其他土地133.34公顷以下的，征地管理费按不超过2.8%收取。本次评估征地管理费按2.8%计。

$$\begin{aligned} \text{则：土地管理费} &= (97.5+2.4) \times 2.8\% \\ &= 2.8 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

### ④耕地开垦费

依据《关于耕地开垦费征缴管理暂行办法》（潍政办发[2014]2号），耕地开垦费为3万元/亩，即45元/平方米。

### ⑤耕地占用税

依据山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知（鲁政字[2008]137号）及山东省各县（市、区）耕地占用税适用税额表，确定潍坊市寒亭区耕地占用税为23元/m<sup>2</sup>。

$$\begin{aligned} \text{因此，土地取得费及税费} &= 97.5+2.4+2.8+45+23 \\ &= 170.70 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

## 2、土地开发费

土地开发费指在现时经济条件下，使估价对象达到估价设定开发程度的费用。

依据《潍坊市土地级别调整与基准地价更新成果》及对潍坊市基础设施配套情况的调查，设定待估宗地外五通，宗地内场地平整开发费为164元/m<sup>2</sup>。取费如下：

（单位：元/m<sup>2</sup>）

土地开发程度	通路	通讯	通电	供水	排水	土地平整	合计
待估宗地取费	36	15	22	38	38	15	164

## 3、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为一年，投资利息率按照评估基准日中国人民银行最新公布的一年期贷款年利率 4.85% 计，假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，土地开发费在整个开发期内均匀投入，则：

投资利息 = 土地取得费及有关税费 × 开发周期 × 利息率 + 土地开发费 × 开发周期 × 利息率 × 1/2

$$\begin{aligned} &= 170.7 \times 1 \times 4.85\% + 164 \times 1 \times 4.85\% \times 1/2 \\ &= 12.26 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### 4、投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致。通过对当地土地市场的调查，并结合委托方所在行业市场情况，以 15% 作为本次评估的投资利润率。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (170.7 + 164) \times 15\% \\ &= 50.21 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### 5、土地增值收益

土地的增值收益率一般按成本价格（土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润之和）的一定比例确定，根据我们对当地土地市场实际情况的调查，结合委估宗地的实际情况，取委估宗地所在区域的土地增值收益率为 20%。

土地增值收益 = (土地取得费及税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润) × 土地增值收益率

$$\begin{aligned} &= (170.7 + 164 + 12.26 + 50.21) \times 20\% \\ &= 79.43 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

#### 6、地价修正

在成本逼近法中，主要进行使用年期修正及个别因素修正。

##### ①使用年期修正

由于成本逼近法计算的是估价对象无限年期的价格，与宗地设定的使用年期 45.26 年不一致，故估价对象应作使用年期修正，使用年期修正按下面公式进行：

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

式中：m—本报告待估宗地设定的土地使用年期 45.26 年；

r—土地还原利率（5.28%）；

$$\text{则估价对象使用年期修正系数} = 1 - 1 \div (1 + 5.28\%)^{45.26} = 0.9026$$

##### ②宗地个别因素修正

前述过程计算的土地价格仅表示估价对象所在区域的一般价格，由于估价对象在区域中的位置差异，将会形成区域内各宗地价格的差异。因此，必须对估价对象在区域中

的差异进行修正，以得到估价对象的价格。据评估人员调查，估价对象所在区域影响宗地价格的因素修正系数为-2.18%。

因素修正表

影响因素	内容	优劣度	修正系数
区域产业集聚程度	一般工业聚集区	一般	0.00
基础设施状况	五通一平，配套程度一般	一般	0.00
区域道路类型	混合型主干道	一般	0.00
距物流中心、高速入口距离（米）	(5000,8500]	一般	0.00
宗地临街状况	单面临路，临交通型或混合型主干道	一般	0.00
工业企业性质	机械制造等一般工业企业，对环境影 响较大	较劣	-1.09
宗地面积、形状	面积较略大，较有利工业用途，但对 用地方实力要求较高	较优	0.79
距火车货运站距离（米）	> 9000	劣	-1.88
合计			-2.18

## 7、计算各估价对象价格

估价对象价格=（土地取得费及税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益）×使用年期修正系数×（1+宗地个别修正系数）

$$= (170.7+164+12.26+50.21+79.43) \times 0.9026 \times (1-2.18\%)$$

$$= 420.80 \text{ 元/m}^2$$

## 评估结果确定

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，分别采用了基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。二种方法评估结果内涵一致，可靠性相当，同时结果相近。评估人员核查了估价过程，并考虑评估方法与土地用途的适应性，本次评估确定以两种方法的算数平均数结果作为本次出让地价评估结果。

序号	土地权证编号	面积	基准地价系数修正法	成本逼近法	算术平均值	评估价值
1	潍国用(2013)字第C094号	6,439.00	208.57	201.78	205.18	1,321,154.00
2	潍国用(2013)字第C095号	4,353.00	208.57	201.78	205.18	893,149.00
3	潍国用(2013)字第C096号	6,000.00	389.94	377.21	383.58	2,301,480.00
4	潍国用(2013)字第C098号	72,667.00	386.25	373.57	379.91	27,606,920.00
5	潍国用(2013)字第C097号	33,333.00	386.25	373.57	379.91	12,663,540.00
6	潍国用(2007)字第C001号	246,903.00	424.85	410.92	417.89	103,178,295.00

序号	土地权证编号	面积	基准地价系数修正法	成本逼近法	算术平均值	评估价值
7	潍国用(2010)第C118号	398,321.08	435.04	420.8	427.92	170,449,557.00
	合计	768,016.08				318,414,095.00

#### (十) 土地使用权评估结论及增减值分析

土地使用权评估值为 318,414,095.00 元，评估增值 130,782,247.58 元，增值率为 69.70%。评估增值原因为企业取得土地时间较早，取得成本较低；另土地供应量紧张，近年土地价格不断上涨，造成评估增值。

### 八、 其他无形资产评估技术说明

纳入本次评估范围的其他无形资产包括财务、办公软件、注册商标费用、专有技术及专利使用费，账面价值为 18,632,719.43 元。

对于财务、办公软件，评估人员核实相关购置合同、发票及相关会计资料，并向管理人员和软件使用人员了解评估基准日待估软件的升级和管理等情况。本次评估对于尚在使用的软件，通过咨询经销商获取同类软件的市场价格确认评估值；对于已无使用价值及软件升级费评估为零。

对于各类注册商标费用，评估人员查阅了相关产品注册证书、原始凭证，其中如安纺商标、外购海龙商标及氧化镁商标，被评估单位基准日生产产品均未使用该类商标；如阻燃纤维商标、纽代尔商标等，由于市场销售原因，近几年均未生产该类产品。因此纳入本次范围内的商标均为保护性注册或停止使用，因此本次评估对于该部分商标按核实后账面值确认评估值。

对于专有技术，受市场销售情况影响，麻赛尔纤维开工率不足，产销量较小，在现有市场模式下，难以预测该产品未来产销状况或未来状况不确定性较大；受生产成本限制，被评估单位浆粕车间已停产，棉杆纤维综合开发利用技术主要应用于浆粕生产，因此在评估基准日无法判断两项专有技术期后使用状况，评估人员通过查阅相关资料，并了解账面价值摊销方法和期限，按核实后账面值确认评估值。

对于专利许可费，为被评估单位因使用其他单位实用新型而支付的许可费，评估人员查阅相关协议，并了解该实用新型保护状态。该专利已于 2010 年届满失效，因此本次评估将该许可费评估为零。

经评估，其他无形资产评估值为 21,004,397.54 元，评估增值 2,371,678.11 元，增值率为 12.73%。增值原因为本次评估对具有使用价值的相关软件按市场价评估，高于账面价值。

## 九、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面值 27,350,434.53 元，核算的是依据税法被评估单位已经缴纳，而依据企业会计制度核算需要在以后期间转回计入所得税科目的时间性差异的所得税影响金额。

评估人员将申报表与明细账、总账进行核对，查阅款项金额、发生时间、业务内容。确认递延所得税资产款项的真实性。

其中对于“年产 3 万吨短丝高湿模量技改递延收益”，由于项目已验收，该款项已无需偿还，因此不存在递延所得税差异的影响。对于其他递延所得税，以核实后账面值确认评估值。

因此，递延所得税资产评估值 26,411,892.86 元，评估减值 938,541.67 元，减值率为 3.43%。减值原因为本次评估将无需偿还、不存在递延所得税差异款项评估为零。

## 十、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面值为 14,806,783.14 元，为被评估单位融资租赁设备产生的未实现售后租回损益。评估人员核查相关租赁合同及各年摊销金额，确认余额款项的真实性。本次评估对相关融资设备进行了重新评估，因此将未实现售后租回损益评估为零。

其他非流动资产评估值为 0.00 元。

## 十一、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为被评估单位申报的各项流动负债和非流动负债，负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账 面 值
短期借款	795,900,000.00
应付票据	5,000,000.00
应付账款	241,037,869.75
预收款项	22,762,198.16
应付职工薪酬	24,740,953.21
应交税费	12,427,495.65
应付利息	385,166.67

负 债	账 面 值
其他应付款	860,497,961.47
一年内到期的非流动负债	37,500,000.00
长期应付款	198,733,313.21
其他非流动负债	39,304,166.67
<b>负债合计</b>	<b>2,238,289,124.79</b>

## （二）评估方法

### 1、短期借款

短期借款账面值 795,900,000.00 元，为被评估单位向金融机构借入不超过一年偿还期的借款。评估人员搜集了借款合同，抵押合同等资料，查阅了相关资料，认为短期借款业务发生正常，入账价值准确，以核实后的账面值作为评估值。

经评估，短期借款评估值为 795,900,000.00 元。

### 2、应付票据

应付票据账面值 5,000,000.00 元，为被评估单位应付货款的银行承兑汇票。评估人员向财务部门了解应付票据形成的原因，并审核了相关账簿。经核实，评估人员认为应付票据业务发生正常，入账价值准确，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付票据评估值为 5,000,000.00 元。

### 3、应付账款

应付账款账面值 241,037,869.75 元，主要核算被评估单位因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。评估人员抽查了被评估单位的大额购货合同及有关资料，确认其核算正确。以抽查核实后的账面值确认评估值。

经评估，应付账款评估值为 241,037,869.75 元。

### 4、预收账款

预收账款账面值 22,762,198.16 元，主要核算被评估单位因销售产品而预收购货方单位的款项。评估人员抽查了有关合同及相关资料，确认其核算正确。以抽查核实后的账面值确认评估值。

经评估，预收账款评估值为 22,762,198.16 元。

### 5、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 24,740,953.21 元，主要核算被评估单位应付给职工的各项工资薪酬，包括在计提的工资、社会保险、公积金、工会经费及教育经费和辞退福利及内退补偿等。评估人员通过抽查相关资料后，确认其核算正确。以抽查核实后的账面值确认评估值。

经评估，应付职工薪酬评估值为 24,740,953.21 元。

## 6、应交税费

应交税费账面值 12,427,495.65 元，主要核算被评估单位应交纳的各种税金，如增值税、所得税、城市维护建设税、房产税及土地使用税等。评估人员首先了解被评估单位所交税金的税种和税率，查阅了基准日纳税申报表，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

经评估，应交税费评估值为 12,427,495.65 元。

## 7、应付利息

应付利息账面值 385,166.67 元，主要核算被评估单位因短期借款而应付给银行的利息款项。评估人员按照相关合同条款抽查计算了应付利息，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

经评估，应付利息评估值为 385,166.67 元。

## 8、其他应付款

其他应付款账面值为 860,497,961.47 元，核算除主营业务以外的往来款项，主要内容为被评估单位应付、暂收其他单位或个人的款项，如应付关联方借款及利息、往来款、借款及欠付个人款项等。评估人员抽查了相关的文件、合同，确认其核算正确。以抽查核实后的账面值确认评估值。

经评估，其他应付款评估值为 860,497,961.47 元。

## 9、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 37,500,000.00 元，为被评估单位一年内应支付的设备融资租赁费及未确认的融资费用。评估人员核查相关租赁合同及计提支付金额，确认款项余额真实、准确。

其中：被评估单位依据融资租赁租金及手续费与租赁设备重新入账价值的的差异确认了未确认融资费用，并在租赁期内均匀分摊结转。本次评估对相关融资设备进行了重新评估，因此将未确认的融资费用评估为零。

经评估，一年内到期的非流动负债评估值为 50,319,205.74 元。

## 10、长期应付款

长期应付款账面值 198,733,313.21 元，为被评估单位融资租赁设备尚未支付的融资租赁费、未确认的融资费用及职工辞退福利中在资产负债表日起 12 个月之后支付的款项。

其中：被评估单位依据融资租赁租金及手续费与租赁设备重新入账价值的的差异确认了未确认融资费用，并在租赁期内均匀分摊结转。本次评估对相关融资设备进行了重新评估，因此将未确认的融资费用评估为零。

对于应付融资租赁费，评估人员核查相关租赁合同及支付款项，确认款项的真实性；对于应付职工辞退福利费，评估人员了解被评估单位工资政策，抽查了计提及支付情况，

经核实款项余额真实、准确。因此以核实后账面值确认评估值。

经评估，长期应付款评估值为 217,210,025.88 元。

#### 11、其他非流动负债

其他非流动负债账面值 39,304,166.67 元，为企业除长期借款、应付债券等项目以外的其他非流动负债。具体为被评估单位承担的“年产 4.5 万差别化、功能化黄麻浆纤维技改项目”及“年产 3 万吨短丝高湿模量技改项目”。其中高湿模量技改项目已验收，确认该款项已无需偿还，并非企业实际支付的负债，故评估值为零。对于黄麻浆纤维技改项目尚未通过验收，评估人员核查相关文件，确认专项应付款的真实性，以核实后账面价值确定评估价值。

经评估，其他非流动负债评估值为 35,550,000.00 元。

### (三) 评估结果及分析

#### 负债评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	短期借款	795,900,000.00	795,900,000.00	0.00	0.00
2	应付票据	5,000,000.00	5,000,000.00	0.00	0.00
3	应付账款	241,037,869.75	241,037,869.75	0.00	0.00
4	预收款项	22,762,198.16	22,762,198.16	0.00	0.00
5	应付职工薪酬	24,740,953.21	24,740,953.21	0.00	0.00
6	应交税费	12,427,495.65	12,427,495.65	0.00	0.00
7	应付利息	385,166.67	385,166.67	0.00	0.00
8	其他应付款	860,497,961.47	860,497,961.47	0.00	0.00
9	一年内到期的非流动负债	37,500,000.00	50,319,205.74	12,819,205.74	34.18
10	长期应付款	198,733,313.21	217,210,025.88	18,476,712.67	9.30
11	其他非流动负债	39,304,166.67	35,550,000.00	-3,754,166.67	-9.55
	合计	2,238,289,124.79	2,265,830,876.53	27,541,751.74	1.23

#### 增减值原因分析：

1、负债增值原因为：①本次对融资租赁设备进行了重新评估，因此将涉及的未确认融资费用确认为零；②其他非流动负债中高湿模量技改项目已验收，涉及政府补助款项已无需偿还，本次评估将非企业承担的负债确认为零。

## 第六部分 评估结论及其分析

### 一、 评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

评估基准日资产总额账面值 195,924.54 万元，评估值 209,372.29 万元，评估增值 13,447.75 万元，增值率 6.86%；

负债总额账面值 223,828.91 万元，评估值 226,583.09 万元，评估增值 2,754.18 万元，增值率 1.23%；

净资产账面值-27,904.37 万元，评估值-17,210.80 万元，评估增值 10,693.57 万元，增值率 38.32%。

### 资产评估结果汇总表

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
流动资产	1	34,449.88	35,249.79	799.91	2.32
非流动资产	2	161,474.66	174,122.50	12,647.84	7.83
其中：长期股权投资	3	462.14	499.19	37.05	8.02
固定资产	4	133,398.31	134,168.89	770.58	0.58
在建工程	5	2,704.93	2,765.41	60.48	2.24
工程物资	6	67.10	105.97	38.87	57.93
无形资产	7	20,626.46	33,941.85	13,315.39	64.55
其中：土地使用权	8	18,763.18	31,841.41	13,078.23	69.70
递延所得税资产	9	2,735.04	2,641.19	-93.85	-3.43
其他非流动资产	10	1,480.68	0.00	-1,480.68	-100.00
<b>资产总计</b>	11	195,924.54	209,372.29	13,447.75	6.86
流动负债	12	200,025.16	201,307.09	1,281.93	0.64
非流动负债	13	23,803.75	25,276.00	1,472.25	6.18
<b>负债总计</b>	14	223,828.91	226,583.09	2,754.18	1.23
<b>净资产</b>	14	-27,904.37	-17,210.80	10,693.57	38.32

## 二、 特别事项说明

### 1、 资金使用受限

其他货币资金中有 15,027,402.63 元为承兑保证金及融资租赁保证，该部分资金使用受限，本次评估未考虑该事项对本次评估值的影响。具体明细如下：

序号	名称及内容	用途	账面价值
1	中国建设银行股份有限公司潍坊寒亭支行	承兑保证金	5,000,000.00
2	北京银行总行营业部	融资租赁保证金	10,027,402.63
3	合计		15,027,402.63

### 2、 工程决算事项

本次评估范围的活性炭吸附二氧化碳综合利用项目已竣工投入使用，截止评估基准日，尚未办理竣工决算，被评估单位依据实际发生的工程款及安装款暂估入账。

对于房屋建筑物重置价值按核实后账面值考虑前期费用及资金成本后确认。

对于机器设备，其重置全价=设备购置价+运杂费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税确认，不考虑安装工程费。其单独列示安装费、材料款等按照核实后账面价值考虑前期费用及资金成本后确认重置价值。

### 3、 房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 361,677.83 m<sup>2</sup>，其中已办理权证面积 139,729 m<sup>2</sup>，剩余房屋产权证正在办理中。对于未办证房屋，评估人员只对较大面积的房屋进行了抽查复核，在抽查复核无误的基础上以被评估单位提供的数据为准。被评估单位已对未办证房产出具说明，承诺相关资产不存在产权争议。

### 4、 机器设备

纳入本次评估范围内的机器设备中报废设备 227 项，账面原值 14,469,654.82 元，账面净值 3,937,171.49 元。本次评估将报废设备按可变现价值确认评估值。

### 5、 车辆情况

纳入本次评估范围的车辆鲁 VN5160 本田雅阁轿车证载权利人为山东海龙博莱特化纤有限责任公司，京 AL6670 丰田柯斯达客车证载权利人为庄继昌，鲁 VBJ120 救护车金杯面包车证载权利人寒亭海龙医院，鲁 MU0612 蓝鸟无车辆行驶证。被评估单位对该部分车辆出具说明，其资产全部为恒天海龙股份有限公司所有，截止评估基准日尚未办理车辆权属变更。

### 6、 权属名称变更事项

2013年9月,被评估单位名称由山东海龙股份有限公司变更为恒天海龙股份有限公司,但全部房屋所有权证及部分车辆行驶证尚未进行变更登记。本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

#### 7、资产托管事项

纳入本次评估范围的资产中涉及医院的房屋及设备已托管给潍坊市寒亭区人民医院管理,托管期限为10年,自2014年6月1日至2024年5月31日。托管费为1万元/年,资产使用费为8.69万/年。

本次评估未考虑资产托管事项对评估值的影响。

#### 8、融资租赁事项

2014年3月31日,被评估单位与展硕融资租赁有限公司签订融资租赁合同,根据合同的规定,被评估单位采用售后租回融资租赁方式向出租人出售并租回固定资产,该部分固定资产账面价值按照融资租赁评估价值进行了调账,融资租赁调整前设备账面原值55,111.56万元,调整后入账原值26,850.00万元。融资租赁本金为25,000万元,租赁手续费1,850万元,赁期限为5年,租赁年利率为中国人民银行公布的5年期贷款利率上浮15%。租赁期满后被评估单位以残值1000元将该批设备购回。

#### 9、资产抵押事项

截止评估基准日,潍国用(2007)字第C001号土地使用权、1527项机器设备已抵押给中国银行潍坊潍城支行。

潍国用(2010)第C118号、潍国用(2013)字第C094号、潍国用(2013)字第C095号、潍国用(2013)字第C096号、潍国用(2013)字第C097号、潍国用(2013)字第C098号六宗土地使用权,潍房权证寒亭字第00093832号、第00093833号、第00093834号、第00093835号、第00093836号、第00093837号、第00093838号、第00093839号、第00093840号、第00093841号、第00093842号、第00093843号、第00093844号、第00093845号、第00093846号、第00093847号、第00093848号、第00093849号、第00093850号、第00093851号、第00093852号合计21项房屋所有权及9134项设备已抵押给中国建设银行股份有限公司潍坊寒亭支行。

本次评估未考虑上述抵押事项对评估值的影响。

#### 10、利率调整事项

本次评估基准日后,中国人民银行自2015年8月26日起下调金融机构人民币贷款和存款基准利率,本次评估未考虑存贷款利率调整对评估结果的影响。

#### 11、车辆盘亏事项

纳入本次评估范围内山东海龙物流有限责任公司账面有6辆车辆盘亏,账面原值为332,000.00元,账面净值为46,482.24元,本次评估将盘亏车辆评估为零。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方及被评估单位概况

#### (一) 委托方及被评估单位概况

##### 1、委托方之一及被评估单位

企业名称：恒天海龙股份有限公司

注册号：370000018016454

类型：股份有限公司

住所：山东省潍坊市寒亭区海龙路

法定代表人：申孝忠

注册资本：捌亿陆仟叁佰玖拾柒万柒仟玖佰肆拾捌元整

成立日期：1989年07月21日

经营范围：许可证范围内普通货运。（有效期限以许可证为准）。化纤用浆粕、粘胶纤维、空心砖、纱、布、面料的生产（不含印染）、销售；备案进出口业务；浆粕的来料加工；纺织技术的开发、研究、服务、咨询、转让。（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）。

##### 2、委托方之二

企业名称：中国恒天集团有限公司

注册地址：朝阳区建国路99号

法定代表人：刘海涛

注册资本：325721.25万元

类型：有限责任公司（国有独资）

成立日期：1988年09月09日

注册号：100000000008889

经营范围：纺织机械成套设备和零配件、其他机械设备和电子设备开发、生产、销售；与上述业务相关的技术开发、技术服务、技术咨询；纺织品、纺织原辅材料、化工材料（危险品除外）、木材、服装、建筑材料、汽车配件的销售；进出口业务；承办国内展览和展销会；主办境内对外经济技术展览会；汽车（货车）制造及技术研究；农副产品、燃料油、金属矿石、非金属矿（特许经营除外）的销售。（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）

## （二）被评估单位简介、股权结构及变更情况

### 1、企业简介

恒天海龙股份有限公司始建于1984年，1996年12月26日在深圳证交所挂牌上市，公司主营粘胶长丝、粘胶短纤，年生产能力为粘胶短纤17万吨，粘胶长丝0.8万吨。

### 2、公司设立及股权结构变更

恒天海龙股份有限公司原名称为山东海龙股份有限公司，1988年以社会募集方式设立的股份有限公司。经中国证券监督管理委员会批准，公司社会公众股于1996年12月26日在深圳证券交易所挂牌交易。

1998年，海龙股份采取每10股配3股比例向全体股东配股，配股后股本增至9,203.22万股。

1999年3月，海龙股份实施利润分配和公积金转增股本方案，以1998年末总股本为基数，按10:3的比例向全体股东送红股2,760.966万股，公积金按10:5的比例向全体股东转增4,601.61万股，股本总额由9,203.22万股增至16,565.796万股。

经公司第十四次股东大会决议，对2002年8月26日下午深圳证券交易所收市后登记在册的全体股东，按10:1送红股16,565,796股，送红股后股本增至182,223,756.00元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[2002]98号文核准，公司于2002年9月16日至9月27日向潍坊巨龙化纤集团有限责任公司和社会公众配售人民币普通股2,345.0731万股，每股面值1元，每股配售价格7.20元，配股后股本增至205,674,487.00元。

经公司2004年第一次临时股东大会决议，公司实施了利润分配和公积金转增股本方案，以2004年6月30日总股本为基数，按10:2的比例向全体股东送红股41,134,898股，公积金按10:8的比例向全体股东转增164,539,589股，公司股本总额由205,674,487股增至411,348,974股。

2006年1月16日，公司股权分置改革方案经相关股东会审议通过，以2005年12月31日公司股份总额411,348,974股为基数，由全体非流通股股东向方案实施股权登记日登记在册的流通股股东支付45,287,424股对价，即流通股股东每持有10股流通股将获得3.2股。海龙股份股权分置改革于2006年1月20日完成，公司总股本仍为411,348,974股，其中有限售条件的流通股份为224,543,102股，占总股本的54.59%，无限售条件的流通股份为186,805,872股，占总股本的45.41%。

2007年12月6日，经中国证券监督管理委员会证监发行字〔2007〕407号文批准，公司向不特定对象公开募集股份2,064万股，每股面值1元，公司股本增至431,988,974股。

根据2007年度股东大会审议通过的《公司2007年度利润分配和公积金转增股本方案》，以2007年末总股本431,988,974股为基数，用未分配利润向全体股东每10股送3股，用资本公积每10股转增7股。该利润分配和公积金转增股本方案实施完毕后，股

本由 431,988,974 股增至 863,977,948 股，并由大信会计师事务所有限公司出具大信验字（2008）第 0024 号验资报告验证。

2012 年 11 月 22 日，山东省潍坊市中级人民法院裁定批准山东海龙股份有限公司根据重整计划应让渡的 257,178,941 股划转至重组方中国恒天集团有限公司，划转后中国恒天集团有限公司直接持有山东海龙股份有限公司 29.77% 股权，成为山东海龙股份有限公司的实际控制人。

2013 年 9 月，公司名称由山东海龙股份有限公司变更为恒天海龙股份有限公司。

2014 年 12 月 29 日，中国恒天集团有限公司与潍坊市投资公司签订了《股份划转协议》，潍坊市投资公司将所持有的公司 30,871,306 股股份全部无偿划转至中国恒天集团有限公司，2015 年 7 月 1 日过户手续完成。划转后中国恒天集团有限公司持有公司 288,050,247 股股份，占公司总股本比例为 33.34%。

3、截止评估基准日，恒天海龙股份有限公司排名前十位股东持股情况如下：

股东名称	持股数量（股）	占总股本比例（%）
中国恒天集团有限公司	288,050,247	33.34
上海东银投资有限公司	22,500,001	2.60
山西信托股份有限公司-信海七号集合资金信托	16,230,000	1.88
四川信托有限公司-宏赢二十五号证券投资集合资金信托计划	13,085,480	1.51
谭帮文	6,161,898	0.71
中信信托有限责任公司-中信信托·稳健分层型证券投资集合资金信托计划 1318C 期	4,330,088	0.50
四川信托有限公司-宏赢六十七号证券投资集合资金信托计划	2,969,100	0.34
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·吉祥 2 号证券投资集合资金信托计划	2,809,100	0.33
李禾	2,532,458	0.29
中信信托有限责任公司-私募 613	2,492,675	0.29
合计	361,161,047	41.79

4、被评估单位近年资产、损益状况

金额单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 7 月 31 日
总资产	243,971.55	217,394.93	195,924.54
负债	253,723.77	224,715.43	223,828.91
净资产	-9,752.22	-7,320.51	-27,904.37
项目			
主营业务收入	197,185.10	130,276.39	97,396.92

利润总额	-30,674.29	-43,280.21	-20,904.94
净利润	-39,716.82	-43,338.97	-21,417.31

注：表中 2013—2015 年 7 月数据已经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具无保留意见审计报告。

#### 5、被评估单位长期股权投资情况

截至评估基准日被评估单位长期股权投资共 1 家公司，投资金额为 4,621,400 元，持股比例为 100%，具体如下：

企业名称：山东海龙物流有限责任公司

注册地址：潍坊市寒亭区海龙路 518 号

法定代表人：管兆朋

注册资本：1000 万元人民币

经济性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2008 年 09 月 05 日

注册号：370700000000389

经营范围：普通货运；危险货物运输（3 类、8 类）（有效期限以许可证为准）；二类机动车维修（大中型客车维修；大中型货车维修；小型车辆维修）（有效期限以许可证为准）。货物仓储（不含危险品）；货物装卸；批发煤炭；销售：化纤用浆粕、粘胶短丝、无纺布、建材、钢材、五金机电、装饰材料、卫生洁具、日用百货、服装鞋帽、劳保用品、通讯器材、化工产品（不含危险品）、消防器材、防盗监控材料、金属材料、机电设备、家俱、计算机软硬件、工艺美术品、电子产品、陶瓷制品、家用电器、办公用品、纺织品、床上用品、化妆品；货物进出口、技术进出口。（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）。

#### 5、被评估单位执行的主要会计政策或者优惠政策

公司以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

#### 5.1 应收款项

##### ① 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额在 200 万元（含 200 万元）以上的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

②按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3年以上	40	40

③单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项
坏账准备的计提方法	如有客观证据表明年末单项金额不重大的应收款项发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失,计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收账款和其他应收款,以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备。

5.2 固定资产折旧

折旧方法及使用寿命、预计净残值率和年折旧率的确定:

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下:

固定资产类别	预计净残值率 (%)	预计使用年限 (年)	年折旧率 (%)
房屋、建筑物	5	30-45	3.17-2.11
机器设备	5	10-20	9.5-4.75
运输设备	5	8-15	11.88-6.33
电子设备	5	5	19.00
其他	5	5	19.00

5.3 公司主要税种和税率

税种	税率 (%)	计税依据
增值税	17%	销售货物或提供应税劳务
营业税	5%	应纳税营业额
城市维护建设税	7%	应缴流转税税额
企业所得税	25%	应纳税所得额
教育费附加	3%	应缴流转税税额
地方教育附加	2%	应缴流转税税额
出口退税	16%	出口销售额

(三) 委托方和被评估单位之间的关系

委托方中国恒天集团有限公司为被评估单位恒天海龙股份有限公司股东。

## 二、评估目的

恒天海龙股份有限公司拟出售部分资产及负债，本次评估系为该经济行为提供价值参考，本次经济行为已获得董事会批准。

## 三、评估对象和与范围

(一) 评估对象、范围

本次评估对象为恒天海龙股份有限公司评估基准日拟出售的净资产。

具体评估范围为恒天海龙股份有限公司于评估基准日拟出售的部分资产及负债。以基准日被评估单位申报的资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015年7月31日
流动资产	34,449.88
非流动资产	161,474.66
其中：长期股权投资	462.14
其中：固定资产	133,398.31
在建工程	2,704.93
工程物资	67.10
无形资产	20,626.46
递延所得税资产	2,735.04
其他非流动资产	1,480.68
资产总计	195,924.54
流动负债	200,025.16
非流动负债	23,803.75
负债总计	223,828.91
净 资 产	-27,904.37

具体评估范围以被评估单位提供的申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

(二) 评估范围中价值较大实物资产情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、运输设备、土地、在建工程、工程物资等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1、存货主要为原材料、库存商品及在产品。存货品种多、数量较大，部分存货存在积压、报废等情况。

2、房屋建筑物：山东海龙股份有限公司房屋建筑全部位于潍坊市寒亭区海龙路 555 号，建筑结构主要结构有框架结构，钢结构，砖混结构，少量为排架结构。大部分建成于 90 年代，后期又陆继建成部分建筑物投入使用。生产车间可分为纺练车间、原液车间、酸站车间、空冷车间、漂白车间、蒸煮车间、打浆车间、纺丝车间等。

### 3、设备

粘胶纤维生产工艺主要分为浸渍、老成、黄化、溶解、脱泡、冷却、熟成、过滤、精练、酸浴成网、轧洗等过程。主要设备有压榨机、老成鼓、黄化机、后溶解机、过滤机、纺丝机、切断机、精炼机、烘干机、打包机等。

### 4、土地使用权

本次纳入评估范围的共有 7 宗土地使用权，明细如下

序号	土地权证编号	土地位置	颁证日期	取得方式	土地用途	登记终止日期	面积(m <sup>2</sup> )	备注
1	潍国用(2013)字第 C094 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	6,439.00	抵押
2	潍国用(2013)字第 C095 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2026-8-6	4,353.00	抵押
3	潍国用(2013)字第 C096 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2047-9-27	6,000.00	抵押
4	潍国用(2013)字第 C098 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	72,667.00	抵押
5	潍国用(2013)字第 C097 号	潍县北路 518 号	2013-12-22	出让	工业、仓储用地	2046-12-18	33,333.00	抵押
6	潍国用(2007)字第 C001 号	海龙路 555 号	2007-1-16	出让	工业用地	2056-12-29	246,903.00	抵押
7	潍国用(2010)第 C118 号	海龙路西、寒双路南	2010-11-1	出让	工业用地	2060--10-21	398,321.08	抵押
	合计						768,016.08	

### (三) 被评估单位申报的账面记录或未记录的无形资产情况

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权、软件、商标及非专有技术等；无账外无形资产进行申报。

### (四) 被评估单位申报的表外资产类型、数量

截至评估基准日，被评估单位无表外资产申报。

(五) 本次被评估单位于评估基准日申报的全部资产和负债账面数据，经过天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计，出具了无保留意见的审计报告。审计报告已提供

给资产评估机构。

委托申报的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，不重不漏。

#### 四、评估基准日

评估基准日为 2015 年 7 月 31 日。

评估基准日系由委托方确定，主要考虑经济行为发生时间、被评估单位会计核算、会计资料的完整性等因素确定。被评估单位申报资料均基于评估基准日。

#### 五、可能影响评估工作的重大事项说明

1、恒天海龙股份有限公司（除下列因素外）不存在对评估结果产生重大影响的事项；

##### （1）未办产权证房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物面积合计 361,677.83 m<sup>2</sup>，其中已办理权证面积 139,729 m<sup>2</sup>，剩余房屋产权证正在办理中。

##### （2）借款抵押

截止评估基准日，潍国用（2007）字第 C001 号土地使用权、1527 项机器设备已抵押给中国银行潍坊潍城支行。

潍国用（2010）第 C118 号、潍国用（2013）字第 C094 号、潍国用（2013）字第 C095 号、潍国用（2013）字第 C096 号、潍国用（2013）字第 C097 号、潍国用（2013）字第 C098 号六宗土地使用权，潍房权证寒亭字第 00093832 号、第 00093833 号、第 00093834 号、第 00093835 号、第 00093836 号、第 00093837 号、第 00093838 号、第 00093839 号、第 00093840 号、第 00093841 号、第 00093842 号、第 00093843 号、第 00093844 号、第 00093845 号、第 00093846 号、第 00093847 号、第 00093848 号、第 00093849 号、第 00093850 号、第 00093851 号、第 00093852 号合计 21 项房屋所有权及 9134 项设备已抵押给中国建设银行股份有限公司潍坊寒亭支行。

##### （3）工程决算事项

本次评估范围的活性炭吸附二氧化碳综合利用项目已竣工投入使用，截止评估基准日，尚未办理竣工决算，我单位依据依据实际发生的工程款及安装款暂估入账。

##### （4）设备报废事项

纳入本次评估范围内的机器设备中报废设备 227 项，账面原值 14,469,654.82 元，账面净值 3,937,171.49 元。

##### （5）车辆情况

纳入本次评估范围的车辆鲁 VN5160 本田雅阁轿车证载权利人为山东海龙博莱特化纤有限责任公司，京 AL6670 丰田柯斯达客车证载权利人为庄继昌，鲁 VBJ120 救护车金

杯面包车证载权利人寒亭海龙医院，鲁 MU0612 蓝鸟无车辆行驶证。被评估单位对该部分车辆出具说明，其资产全部为恒天海龙股份有限公司所有，截止评估基准日尚未办理车辆权属变更。

#### (6) 账务调整

2014 年，本公司部分固定资产转让给展硕融资租赁有限公司公司并租回，该部分固定资产账面价值按照融资租赁评估价值进行了调账。

2、恒天海龙股份有限公司除已向评估机构声明的事项外没有其他抵押、担保事项。

### 六、资产和负债清查情况的说明

针对此次评估工作，被评估单位召开了由各部门负责人及相关人员参加的协调、动员会，成立了以被评估单位财务为清查主要负责人，各部门、机构负责人为成员的清查小组，对公司于评估基准日列入评估范围的资产进行了帐实清理盘点工作，主要包括：

(一)流动资产：主要核实了明细账与总账，以保证账账相符，其中：对货币资金进行了监盘，作到账账相符、账实相符；对往来账款进行了清理，对其中金额较大的款项进行了原始凭证核实。

(二)固定资产：主要核实其帐面成本的形成、计提折旧、使用年限等合理性；进行逐项盘点核对，做到帐实相符，判断其使用状况。

(三)负债：对科目余额的形成原因、金额准确性进行了核实。经清查，各项负债发生合理，计提准确。

### 七、未来经营和收益状况的预测情况的说明

从本公司最近几个会计年度分析，公司主营业务受国内外经济形势的影响，所处行业竞争激烈，产品供大于求，近几年公司主营业务一直处于亏损状态，在现有经营管理模式下，对未来经营收益情况难以预测或未来收益的不确定性较大。

### 八、委托方及被评估单位提供的资料清单

1. 相关经济行为的批文；
2. 公司营业执照、组织机构代码证、公司章程等复印件；
3. 纳入评估范围资产负债的清查申报明细表；
4. 前三年及评估基准日的审计报告；
5. 产权证明文件复印件；
6. 有关会计原始凭证资料；
7. 重大合同、协议等；
8. 其他与评估资产相关的资料详见资料清单。

[本页以下无正文]