

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的  
山东江泉实业股份有限公司部分资产价值  
资产评估报告

京信评报字（2022）第 070 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二二年三月二十一日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

|                                                                                                                        |                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 报告编码：                                                                                                                  | 1142020031202200107                                                            |
| 合同编号：                                                                                                                  | HBBM2022-031                                                                   |
| 报告类型：                                                                                                                  | 法定评估业务资产评估报告                                                                   |
| 报告文号：                                                                                                                  | 京信评报字（2022）第070号                                                               |
| 报告名称：                                                                                                                  | 山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的 山东江泉实业股份有限公司部分资产价值 资产评估报告                                 |
| 评估结论：                                                                                                                  | 79,479,539.36元                                                                 |
| 评估机构名称：                                                                                                                | 中京民信(北京)资产评估有限公司                                                               |
| 签名人员：                                                                                                                  | 黄成           （资产评估师）    会员编号：42200022<br>魏星           （资产评估师）    会员编号：42190021 |
| <div></div> <p>（可扫描二维码查询备案业务信息）</p> |                                                                                |

说明：报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案，不作为协会对该报告认证、认可的依据，也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期：2022年03月21日

## 目 录

|                             |    |
|-----------------------------|----|
| 声 明 .....                   | 1  |
| 摘 要 .....                   | 2  |
| 第一章 基本情况 .....              | 4  |
| 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人 ..... | 4  |
| 二、评估目的 .....                | 5  |
| 三、评估对象和评估范围 .....           | 6  |
| 四、评估价值类型及定义 .....           | 7  |
| 五、评估基准日 .....               | 7  |
| 第二章 评估依据 .....              | 7  |
| 一、经济行为依据 .....              | 7  |
| 二、法律法规依据 .....              | 7  |
| 三、评估准则依据 .....              | 8  |
| 四、资产权属依据 .....              | 9  |
| 五、取价依据 .....                | 9  |
| 六、其他依据及参考资料 .....           | 9  |
| 第三章 评估方法 .....              | 9  |
| 一、流动资产 .....                | 9  |
| 二、设备 .....                  | 10 |
| 三、房屋建（构）筑物 .....            | 14 |
| 四、使用权资产 .....               | 17 |
| 五、负债 .....                  | 17 |
| 第四章 评估程序实施过程 and 情况 .....   | 17 |
| 一、进行前期调查 .....              | 17 |
| 二、编制评估计划 .....              | 18 |
| 三、进行沟通调查 .....              | 18 |
| 四、收集整理评估资料 .....            | 19 |
| 五、展开评定估算 .....              | 19 |
| 六、形成评估结论 .....              | 19 |
| 七、编制出具评估报告 .....            | 19 |
| 第五章 评估假设 .....              | 19 |
| 一、本次评估采用的假设 .....           | 19 |
| 二、评估假设对评估结论的影响 .....        | 21 |
| 第六章 评估结论 .....              | 21 |
| 第七章 特别事项说明 .....            | 21 |
| 第八章 资产评估报告的使用限制说明 .....     | 22 |
| 第九章 评估报告日及其他 .....          | 23 |
| 资产评估报告附件： .....             | 25 |

## 第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明

说明二、评估对象与评估范围说明

说明三、资产核实情况总体说明

说明四、评估技术说明

说明五、评估结论与分析说明

### 第三册 资产评估明细表



## 声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称其他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。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

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

# 山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的 山东江泉实业股份有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2022）第 070 号

## 摘 要

### 重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受山东江泉实业股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的山东江泉实业股份有限公司部分资产价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为山东江泉实业股份有限公司部分资产价值，评估范围为山东江泉实业股份有限公司拟转让的热电资产组相关资产及负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对山东江泉实业股份有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产及负债进行了了解和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在非持续经营等假设条件下，山东江泉实业股份有限公司部分资产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,947.95 万元。增值额为 19.88 万元，增值率为 0.25%。即：山东江泉实业股份有限公司拟转让的热电资产组资产账面价值 10,625.70 万元，评估价值为 10,645.58 万元，增值额为 19.88 万元，增值率为 0.19%；拟转让的热电资产组负债账面价值为 2,697.62 万元，评估价值为 2,697.62 万元，无评估增减值；资产净额账面价值为 7,928.07 万元，评估价值为 7,947.95 万元，增值额为 19.88 万元，增值率为 0.25%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表:

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  | 6,277.44         | 6,277.44         |              |             |
| 非流动资产 | 4,348.26         | 4,368.14         | 19.88        | 0.46        |
| 固定资产  | 4,173.65         | 4,193.53         | 19.88        | 0.48        |
| 使用权资产 | 174.61           | 174.61           |              |             |
| 资产总计  | <b>10,625.70</b> | <b>10,645.58</b> | <b>19.88</b> | <b>0.19</b> |
| 流动负债  | 626.57           | 626.57           |              |             |
| 非流动负债 | 2,071.05         | 2,071.05         |              |             |
| 负债合计  | <b>2,697.62</b>  | <b>2,697.62</b>  |              |             |
| 资产净额  | <b>7,928.07</b>  | <b>7,947.95</b>  | <b>19.88</b> | <b>0.25</b> |

以下事项提请报告使用人予以关注:

本摘要仅用于上述评估目的, 供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用, 评估结论有效期一年, 即自二〇二一年十二月三十一日起至二〇二二年十二月三十日止。但在此期间, 若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动, 本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体, 法律、行政法规规定的除外。



# 山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的 山东江泉实业股份有限公司部分资产价值 资产评估报告

京信评报字（2022）第 070 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受山东江泉实业股份有限公司的委托，根据法律、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，采用成本法，按照必要的评估程序，对山东江泉实业股份有限公司拟资产转让涉及的山东江泉实业股份有限公司部分资产价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章 基本情况

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

#### （一）委托人暨被评估单位概况

公司名称：山东江泉实业股份有限公司（简称：江泉股份）

统一社会信用代码：91370000267179185A

法定住所及经营场所：临沂市罗庄区罗庄镇龙潭路东

法定代表人：赵彤宇

注册资本：51169.7213 万人民币

公司类型：股份有限公司

成立日期：1992 年 12 月 14 日

营业期限：1992 年 12 月 14 日 至 无固定期限

经营范围：电力生产业务许可证范围内发电。（有效期限以许可证为准）。塑料制品、持瓷制品、陶瓷制品、金属制品、铸件、建筑材料的生产、销售；胶合板、木业制品、木材、化肥的销售；技术开发、转让；批准范围内的进出口业务，经营进料加工和“三来一补”业务；协议范围内铁路专用线运输业务。（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）。

#### 1、江泉热电厂简介

江泉热电厂为江泉股份下设分部，位于临沂市罗庄区沈泉庄工业园区内。江泉热电厂现拥有#4、5 机组，占地 3 万平方米，；装机容量为 2\*2.5MW 机组，主要燃用焦化厂、

钢铁厂生产过程中产生的副产品焦炉煤气和高炉煤气，年发电量 4.2 亿千瓦时，年供热量最大可达 100 万吨，汽轮机由武汉汽轮机厂设计生产制造，可通过刚性联轴器直接带动发电机工作；锅炉由江西江联能源环保股份有限公司设计生产制造，该锅炉为次高压参数、自然循环锅炉，抗 7 度地震烈度设计，由黑龙江第三电力建设安装公司施工安装，锅炉设计燃料为高炉煤气与焦炉煤气混烧（热量比 1：1），主要燃用焦化厂、钢铁厂生产过程中产生的副产品煤气，解决了排放污染问题，属于二次能源再利用，可创造很高的经济效益。

## 2、主要资产状况

纳入此评估范围的主要资产为房屋建（构）筑物、管道沟槽、机器设备、电子设备、车辆和存货。房屋建（构）筑物主要服务于日常生产及办公，建筑物共 11 项，主要为办公楼、职工单身宿舍楼等，为砖混及钢结构，使用状况一般；构筑物及其他辅助设施共 8 项，主要为冷却塔、锅炉基础、水泵站、道路等；管道及沟槽共 7 项，主要为供热管道、引水管道、煤气管道等，上述建（构）筑物建于 2003 年至 2015 年期间；存货包括原材料、产成品及在产品。存货主要为原材料，金额占比 95%，系山东江泉实业股份有限公司为 4 号和 5 号发电机组购入的备品备件等。机器设备主要为燃气锅炉汽轮发电机组成套设备，锅炉由江西江联能源环保股份有限公司设计生产制造，汽轮发电机组由武汉汽轮机厂设计生产制造，通过刚性联轴器直接带动发电机工作，以及发电生产安全监测设备、供水供气系统设备等。电子设备主要为公司经营办公自动化设备、办公区小型空调设备、发电生产质量检验检测设备等；车辆为生产用小型货车 3 台，乘人小客车 1 台，生产区起重叉车 1 台。

### （二）其他评估报告使用人

#### 1、约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

#### 2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

## 二、评估目的

山东江泉实业股份有限公司拟资产转让。为此，山东江泉实业股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对山东江泉实业股份有限公司部分资产进行评估，为

山东江泉实业股份有限公司实施资产转让提供价值参考依据。

### 三、评估对象和评估范围

（一）委托评估的评估对象为山东江泉实业股份有限公司部分资产价值。

（二）委托评估的评估范围为山东江泉实业股份有限公司拟转让的热电资产组相关资产及负债。资产总额为 10,625.70 万元，负债总额为 2,697.62 万元。资产净额为 7,928.07 万元。

其账面金额如下表：

| 金额单位：人民币万元 |           |
|------------|-----------|
| 项 目        | 账面价值      |
|            | A         |
| 流动资产       | 6,277.44  |
| 非流动资产      | 4,348.26  |
| 固定资产       | 4,173.65  |
| 使用权资产      | 174.61    |
| 资产总计       | 10,625.70 |
| 流动负债       | 626.57    |
| 非流动负债      | 2,071.05  |
| 负债合计       | 2,697.62  |
| 资产净额       | 7,928.07  |

纳入评估范围的资产及负债业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具和信专字（2022）第 000115 号无保留意见专项审计报告。

（三）委托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。

（四）实物资产状况

纳入本次评估的实物资产主要包括存货、房屋建（构）筑物及设备。

存货包括原材料、产成品及在产品。存货主要为原材料，金额占比 95%，系山东江泉实业股份有限公司为 4 号和 5 号发电机组购入的备品备件等。房屋建筑物主要为办公楼、职工单身宿舍楼等，为砖混及钢结构，使用状况一般。构筑物及其他辅助设施共 8 项，主要为冷却塔、锅炉基础、水泵站、道路等。管道及沟槽共 7 项，主要为供热管道、引水管道、煤气管道等。机器设备主要为燃气锅炉汽轮发电机组成套设备，锅炉由江西江联能源环保股份有限公司设计生产制造，汽轮发电机组由武汉汽轮机厂设计生产制造，通过刚性联轴器直接带动发电机工作，以及发电生产安全监测设备、供水供气系统



设备等。电子设备主要为公司经营办公自动化设备、办公区小型空调设备、发电生产质量检验检测设备等。车辆设备为生产用小型货车 3 台，乘人小客车 1 台，生产区起重叉车 1 台。

#### （五）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

### 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### 五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

江泉实业第十届董事会第十九次会议审议通过《关于公司重大资产出售方案的议案》

### 二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（二）《中华人民共和国企业所得税法》（2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修订通过）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

（四）《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议于修订通过）；

（五）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日十三届全国人大三次会议通过）；

（六）《中华人民共和国车辆购置税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过）；

(七) 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号);

(八) 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、国家税务总局、海关总署公告2019年第39号);

(九) 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(中华人民共和国财政部 国家税务总局令第65号,根据2011年10月28日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订);

(十) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第691号,根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订);

(十一) 《关于车辆购置税征收管理有关事项的公告》(国家税务总局公告2019年第26号);

(十二) 《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过);

(十三) 《资产评估行业财政监督管理办法》(根据2019年1月2日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等2部部门规章的决定》(中华人民共和国财政部令第97号)修改);

(十四) 其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

(三) 《资产评估准则术语2020》(中评协〔2020〕31号);

(四) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);

(五) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);

(六) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);

(七) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

(八) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

(九) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

(十) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

(十一) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

(十二) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);

(十三)《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);

(十四)《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);

(十五)《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);

(十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### 四、资产权属依据

(一)设备采购合同和付款凭证、发票等;

(二)机动车登记证;

(三)其他权属证明文件等。

#### 五、取价依据

(一)被评估单位申报资产评估明细表;

(二)评估人员搜集的其他参考资料。

#### 六、其他依据及参考资料

(一)企业提供的资产评估申报表;

(二)企业提供的“企业关于进行资产评估有关事项的说明”;

(三)山东江泉实业股份有限公司审计报告;

(四)山东江泉实业股份有限公司提供的评估基准日及前两年的财务报表;

(五)评估人员收集的市场数据、价格资料等其他相关资料;

(六)企业提供的有关财务凭证等资料;

(七)评估人员收集的其他有关资料。

### 第三章 评估方法

#### 一、流动资产

流动资产包括应收账款、其他应收款及存货。

##### (一)应收款项

应收款项包括应收账款及其他应收款。

应收账款和其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失



后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

## （二）存货

此次评估的存货为原材料、在产品（自制半成品）和产成品（库存商品）。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场价格，得出评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

对在产品，核实账面值无误后，以核实后账面值作为评估值

## 二、设备

评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备。

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。根据评估目的和委估设备取得的资料，委托方列入评估范围设备能满足成本法评估设备所需的条件，即被评估资产评估基准日正常生产，假设基准日后维持原地原用途持续使用或就地报废，同时委估设备具备可利用的历史资料和现行市场报价，因此适宜选用成本法。

委托人列入评估范围设备中的就地报废设备，计划处置方式为委托人确定设备材质、重量，根据委托人的要求，由报废设备材料受让方自行组织设备拆零分解，评估价



值不包含起吊装车运输的费用。基本计算公式为：

报废设备材料就地处置评估值=报废设备材料就地出售市场价值×报废设备材料重量

委托人列入评估范围设备中的原地持续使用设备，即被评估资产评估基准日正常生产，假设基准日后维持原地原用途持续使用，同时委估设备具备可利用的历史资料和现行市场报价。其基本公式为：

设备评估值=重置成本×成新率

#### （一）重置成本的确定

##### 1、机器设备重置成本的确定

委托方列入评估范围设备中的就地报废设备，计划处置方式为委托方确定设备材质、重量，要求评估机构评估确定报废设备材料就地打包出售市场价值，由报废设备材料受让方自行组织设备拆零分解，起吊装车运输，基本计算公式为：

报废设备材料就地处置评估值=报废设备材料就地出售市场价值×报废设备材料重量

对于重要机器设备，评估基准日如果仍在市场持续销售的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

##### （1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2021年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里

巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站)，并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

## （2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

## （3）安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

## （4）基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

## （5）前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、环境评价费、可行性研究费等，按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。计算公式如下：

$$\text{前期及其他费用} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{联合试车费}) \times \text{费率}$$

## （6）资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，前期及其他费用、设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{设备建造费用总和} \times \text{资金投入方式系数} \times \text{整体建造合理工期} \times \text{基准日银行贷款基准利率}$$

## （7）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业

税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）和财政部 税务总局 海关总署联合发布的2019年第39号公告，购进的生产设备可抵扣进项税。其中：购进设备增值税、联合试车费税率为13%；运杂费、基础费、安装调试费增值税税率为9%；前期及其他费用增值税税率为6%。计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价} / 1.13 \times 13\% + (\text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费}) / 1.09 \times 9\% + \text{联合试车费} / 1.13 \times 13\% + \text{前期及其他费} / 1.06 \times 6\%$$

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

## 2、车辆设备重置成本的确定

根据汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及地方收取的有关费用等项目确定重置成本。即：

$$\text{重置成本} = \text{车辆不含增值税购买价} + \text{车辆购置税} + \text{有关费用}$$

## 3、电子设备重置成本的确定

通过查询经销商报价和《ZOL中关村在线IT产品报价》、《IT168-IT主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

### （一）成新率的确定

1、对重点、大型、高精度、高价的设备采用使用年限法、观察分析打分法、技术鉴定（设备精度指数法）计算法、修复费用法等多种方法确定分项成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。



年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

## 2、车辆设备成新率的确定

采用综合成新率确定车辆设备的成新率计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

3、对于一般的机器设备和电子设备，以年限法为主确定设备的成新率。计算公式同重要机器设备年限法成新率计算公式。

## 三、房屋建（构）筑物

### （一）评估方法的选用

根据《资产评估执业准则——不动产》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）（确定房地产估价的体系）以及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）（确定房地产估价方法的描述），房地产估价常用方法主要有市场比较法、收益法、成本法等，估价方法的选择应根据估价目的结合评估对象的具体特性、周边市场情况及估价方法的适用性和可操作性，综合考虑选择适当的估价方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的，因此不适宜选用市场法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的建筑物为企业自建用房，且市场上无类似的房屋租赁案例，因此不适宜选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。对于工业型房产，本评



估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，建筑安装工程费等可参照客观标准进行逐一测算和累积，并且相关定额配套完善，因此适宜选用成本法。

综上，根据评估目的、资产用途、了解情况和已掌握的资料，对纳入资产评估范围的房屋建（构）筑物采用成本法进行评估。

## （二）评估方法

1、根据被评估单位主要上游供应商临沂烨华焦化有限公司“停产告知函”，无法为被评估单位供应焦炉煤气，被评估单位准备报废与 4、5 号机组生产相关的固定资产，因此对于房屋建筑物分别采用如下评估方法：

（1）生产相关的砖混结构厂房，报废后无法重复利用，无回收价值，按 0 值评估；

（2）生产相关的钢结构厂房，报废后可作为废钢变卖确定可收回价值；

（3）对于办公楼、宿舍楼这类通用类型的房屋未来还能持续使用，按成本法评估。

成本法的技术思路是通过求取评估对象在评估基准日的重置价值，扣除各类贬值，以此估算建筑物客观合理价值。其中重置价值为采用评估基准日的建筑材料和建筑技术，按评估基准日的价格水平，重新建造与建筑物具有同等功能效用的全新状态的建筑物的正常价值。

计算公式为：评估值=重置成本×综合成新率

### ① 重置成本法的确定

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

#### 1) 建安工程造价

本次建（构）筑物的综合造价主要选用重编工程预算法，即以待估建筑物的工程合同、工程实物、工程预算资料为基础，以《山东省建筑工程消耗量定额工程费用定额》（2016 版）、《山东省安装工程消耗量定额》（2016 版）、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（鲁建标字〔2016〕40 号）等为计价依据，按照当地现行的建筑材料、人工、机械单价重新编制工程量清单，再按照计费规则进行综合取费，按评估基准日价格水平测算出委估对象的综合造价。

#### 2) 前期及其他费用

前期工程费和工程其他费用依据山东省及当地规划建设行政主管部门的相关规定计取。

前期工程费和工程其他费用包括如下项目：勘察设计费、工程建设监理费、编制可行性研究报告咨询费、环境评价咨询费、招标代理服务收费、施工图设计审查咨询费、项目建设管理费。

3) 资金成本：即房屋建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以前期费用及其他费用、建安工程造价、管理费用之和为基数，假定房屋建筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的贷款市场报价利率（LPR）。

#### 4) 可抵扣增值税

根据《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）等的相关规定，开发建设过程中的各类成本由于可以抵扣企业的增值税进项税，故应将该部分进项税剔除方能作为本次评估的重置全价。

#### ② 成新率的确定

对房屋建筑物，采用现场勘察法和年限法两种方法分别进行成新率测定，然后取权重计算综合成新率。

##### 1) 现场勘察法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率 = 结构部分合计得分 × 结构部分权重 + 装修部分合计得分 × 装修部分权重 + 设备部分合计得分 × 设备部分权重

##### 2) 年限法：

根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率，其计算公式如下：

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

##### 3) 综合成新率

对于房屋建筑物：

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times \text{年限法成新率} + 0.6 \times \text{现场勘察法成新率}$$

对于管道沟槽，根据被评估单位处理报废管道材料计划，采用原地打包出售可利用材料。评估值不包含由报废管道材料受让方自行组织设备拆零分解、起吊装车运输的费用。

用，基本计算公式为：

报废管道材料就地处置评估值=报废管道材料就地出售市场价值×报废管道材料重量。

#### 四、使用权资产

本次评估范围的使用权资产为山东江泉实业股份有限公司承租临沂烨华焦化有限公司、华盛江泉集团有限公司的土地使用权。

使用权资产是企业剩余租期内的租赁费/租金。经评估人员现场核实相关合同、协议，核实履约情况及折旧核算情况等。经核实，原始发生额真实、准确，摊销及时、准确，在剩余租期内仍可享受使用租赁资产的权利，以剩余租期内所享有的使用租赁资产的权利确定评估值。

#### 五、负债

负债为流动负债和非流动负债，流动负债具体包括应付账款、合同负债、应付职工薪酬、其他应付款和其他流动负债，非流动负债为租赁负债和预计负债。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

### 第四章 评估程序实施过程 and 情况

#### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人处暨被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况以及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托



人洽谈并签订资产评估委托合同。

## 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖沟通调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

## 三、进行沟通调查

（一）向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

（二）向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括固定资产的产权证明文件、购置合同或发票以及财务报表、近年审计报告等。

（三）根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查：

1、检查被评估单位填报的资产评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料、产成本和在产品的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成。

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产的产权状况。

（四）通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

（五）开展被评估单位外部的调研活动，通过向设备、配件供应商询价，掌握原材

料及设备备品备件价格等方面的信息、资料。

#### 四、收集整理评估资料

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

#### 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

#### 六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法的评估结果。

#### 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

### 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

#### 一、本次评估采用的假设

##### （一）基本假设

##### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的

交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2、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，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。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### （二）一般假设

1、假设评估基准日后被评估单位所处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；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

### （三）具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估因被评估单位热电业务未来主要材料供应出现不可恢复的中断，导致无法继续进行日常经营，假设企业热电业务评估基准日关停，无法持续经营；

5、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产等。



## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 第六章 评估结论

山东江泉实业股份有限公司部分资产于评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 7,947.95 万元。增值额为 19.88 万元，增值率为 0.25%。即：山东江泉实业股份有限公司拟转让的热电资产组资产账面价值 10,625.70 万元，评估价值为 10,645.58 万元，增值额为 19.88 万元，增值率为 0.19%；拟转让的热电资产组负债账面价值为 2,697.62 万元，评估价值为 2,697.62 万元，无评估增减值；资产净额账面价值为 7,928.07 万元，评估价值为 7,947.95 万元，增值额为 19.88 万元，增值率为 0.25%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

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  | 6,277.44         | 6,277.44         |              |             |
| 非流动资产 | 4,348.26         | 4,368.14         | 19.88        | 0.46        |
| 固定资产  | 4,173.65         | 4,193.53         | 19.88        | 0.48        |
| 使用权资产 | 174.61           | 174.61           |              |             |
| 资产总计  | <b>10,625.70</b> | <b>10,645.58</b> | <b>19.88</b> | <b>0.19</b> |
| 流动负债  | 626.57           | 626.57           |              |             |
| 非流动负债 | 2,071.05         | 2,071.05         |              |             |
| 负债合计  | <b>2,697.62</b>  | <b>2,697.62</b>  |              |             |
| 资产净额  | <b>7,928.07</b>  | <b>7,947.95</b>  | <b>19.88</b> | <b>0.25</b> |

评估结果详细情况见资产评估明细表。

## 第七章 特别事项说明

一、受山东江泉实业股份有限公司的委托，本次评估范围以山东江泉实业股份有限公司确定的资产为限。

二、根据被评估单位主要上游供应商临沂烨华焦化有限公司“关于本企业拟关停的告知函”，临沂烨华焦化有限公司已于 2022 年 1 月 31 日停止为被评估单位供应焦炉煤气。

三、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及可能的特殊交易方式追加付出的价格等对评估结论的影响。

四、本报告中涉及的相关法律文件及资料、财务数据由被委托人和评估单位负责提供，委托人和被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性、合理性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

五、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次固定资产评估值不含增值税。

以上提请评估报告使用人对上述事项予以关注。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二一年十二月三十一日起至二〇二二年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

四、除委托人和法律、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；

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二二年三月二十一日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。



(本页无正文)

资产评估师:  4220022

资产评估师:  42190021

法定代表人: 

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇二二年三月二十二日

