

**骆驼集团股份有限公司  
委估评估位于谷城县石花镇  
实物资产评估报告书**

鄂弘评报字[2018]4024 号

湖北弘正资产评估有限公司

二零一八年十二月十七日

**共三册**

第一册 资产评估报告书

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

**本册为第一册**

## 目 录

声 明.....	4
资产评估报告书摘要.....	5
资产评估报告书正文.....	7
一、绪言.....	7
二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者.....	7
三、评估目的.....	7
四、评估对象和评估范围.....	7
五、价值类型及其定义.....	8
六、评估基准日.....	8
七、评估依据.....	8
八、评估方法.....	10
九、评估程序实施过程和情况.....	12
十、评估假设.....	13
十一、评估结论.....	15
十二、特别事项说明.....	15
十三、评估报告的使用限制说明.....	17
十四、评估报告日期.....	17
十五、附件.....	17

## 声 明

(一) 注册资产评估师恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；

(二) 提醒评估报告使用者关注评估报告特别事项说明和使用限制；

(三) 就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的；

(四) 注册资产评估师在评估对象中没有现存的或预期的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见；

(五) 评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立；

(六) 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限；

(七) 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果；

(八) 注册资产评估师本人或其业务助理人员对评估对象进行了现场勘查；

(九) 注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

(十) 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任；

(十一) 注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；

(十二) 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

湖北弘正资产评估有限公司  
二零一八年十二月十七日



# 骆驼集团股份有限公司 委估评估位于谷城县石花镇 实物资产评估报告书摘要

## 一、评估目的

确定骆驼集团股份有限公司及其子公司在谷城县石花镇的部分资产市场价值，为谷城县建设投资经营有限公司收购该资产提供客观、公正、科学的价值参考依据。

## 二、评估对象和评估范围

纳入本次评估范围的评估对象和评估范围是骆驼集团股份有限公司及其子公司（骆驼集团塑料制品有限公司、湖北金洋冶金股份有限公司、湖北骆驼物流有限公司）在谷城县石花镇的部分资产，包括固定资产：房屋（建）构筑物、机械设备、电子设备，无形资产：土地使用权。本次评估对象和评估范围与委托评估时确定的资产范围一致。

## 三、价值类型及其定义

价值类型是市场价值，所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格。

（一）用法律许可的货币进行交易。

（二）自愿的卖方和自愿的买方。

（三）一次性付款，且无附带条件下完成交易。

（四）买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

（五）交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

（六）不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

## 四、评估基准日

本次资产评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

## 五、评估方法

本次评估房屋建筑物、构筑物、机器设备采用市场比较法和成本法，无形资产—土地使用权采用基准地价修正法。

## 六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日，谷城县建设投资经营有限公司委托评估的骆驼集团股份有限公司及子公司位于谷城县石花镇的部分资产评估值为 159,654,698.54 元，大写：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾伍万肆仟伍陆佰玖拾捌元伍角肆分。其中：固定资产评估价值为 89,603,880.80 元，无形资产评估价值为 70,050,817.74 元。

详见资产清查评估汇总、明细表。

本次资产评估结论有效期为一年，即评估目的在评估报告出具日后一年内实现时可以本评估结论作为作价依据，超过一年需要重新进行资产评估。

注：以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应认真阅读资产评估报告书全文。

湖北弘正资产评估有限公司  
二零一八年十二月十七日



# 骆驼集团股份有限公司 委估评估位于谷城县石花镇 实物资产评估报告书

鄂弘评报字[2018]4024号

## 一、绪言

湖北弘正资产评估有限公司接受谷城县建设投资经营有限公司（以下简称委托方）的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对骆驼集团股份有限公司及其子公司（骆驼集团塑料制品有限公司、湖北金洋冶金股份有限公司、湖北骆驼物流有限公司）因确定在谷城县石花镇的部分资产价值而涉及的部分资产进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的评估程序对委托评估的资产实施了实地勘查、市价调查和询证，对委托评估的资产在2018年9月30日所表现的市场价值做出了公允反映。

## 二、委托方、产权持有者和委托方以外的其他报告使用者简介

本项目评估委托方为：谷城县建设投资经营有限公司

评估报告使用者为：骆驼集团股份有限公司和谷城县建设投资经营有限公司，委托方以外的其他法律规定的评估报告使用者。

## 三、评估目的

本次评估系对骆驼集团股份有限公司及其子公司（骆驼集团塑胶制品有限公司、湖北金洋冶金股份有限公司、湖北骆驼物流有限公司）的部分资产于评估基准日（2018年9月30日）所表现的市场价值进行评估，评估结果仅作为谷城县建设投资经营有限公司收购该资产提供客观、公正、科学的价值参考依据。

## 四、评估对象和评估范围

纳入本次评估范围的评估对象和评估范围是骆驼集团股份有限公司及其子公司（骆驼集团塑料制品有限公司、湖北金洋冶金股份有限公司、湖北骆驼物流有限公司）在谷城县石花镇的部分资产，包括固定资产：房屋建（构）筑物、机械设备、电子设备，无形资产：土地使用权。本次评估对象和评估范围与委托评估时确定的资产范围一致。

## 五、价值类型及其定义

价值类型是市场价值，所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格。

(一) 用法律许可的货币进行交易。

(二) 自愿的卖方和自愿的买方。

(三) 一次性付款，且无附带条件下完成交易。

(四) 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。

(五) 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。

(六) 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

## 六、评估基准日

本次评估基准日为 2018 年 9 月 30 日，评估中所采用的价格标准是评估基准日的价格标准。此评估基准日是经评估机构与委托方沟通，由委托方与相关当事人商量后确定的。此评估基准日有利于服务评估目的。

## 七、评估依据

### (一) 法律依据

1、国务院 1991 年 92 号令《国有资产评估管理办法》及国家国资局[1992]36 号文《国有资产评估管理办法施行细则》；

2、国家国资局[1996]23 号文《资产评估操作规范意见》（试行）；

3、财政部财评字[1999]92 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；

4、单位财务制度及会计制度；

5、国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

6、财政部财企[2002]8 号《财政部关于贯彻执行<国务院办公厅转发财政部关于改革国

有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知>的通知》；

7、《中华人民共和国房地产管理法》。

(二) 准则依据

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 2、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》；
- 3、中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 4、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估报告》；
- 5、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估程序》；
- 6、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估底稿》；
- 8、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》；
- 9、中国资产评估协会制定的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《中华人民共和国国家标准—房地产评估规范》GB/T50291-1999（国家质量技术监督局、建设部 1999 年 6 月 1 日联合发布）；
- 11、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 12、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》；
- 13、中国资产评估协会制定的《资产评估值类型指导意见》。

(三) 权属依据

- 1、骆驼集团股份有限公司房屋所有权证书；
- 2、骆驼集团股份有限公司土地产权证书；
- 3、骆驼集团股份有限公司提供的其他有关资料；
- 4、中国注册资产评估师和评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(四) 取价依据

- 1、《全国统一建筑工程基础定额湖北省统一基价表》2000 及《湖北省建筑安装费用定额》；
- 2、《襄阳市建筑工程造价信息》（评估基准日近期）；
- 3、建设部《房屋完损等级评定标准》；

- 4、谷价字[2011]14号文件《关于公布谷城县城区房屋重置价格的通知》；
- 5、《机电产品报价手册》2010年度；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 7、鄂政发[2009]46号《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的 通知》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、湖北省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- 10、谷城县国土资源局《谷城县石花镇土地级别与基准地价图》及《谷城县人民政府专题会议纪要（第60期）-关于加快推进骆驼集团老厂区存量资产收购工作会议纪要》（谷城县人民政府办公室）2018年12月17日；
- 11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 12、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）；
- 13、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录及市场调查、询价所掌握的有关资料。
- 14、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
- 15、被评估单位提供的其它相关资料；
- 16、与此次资产评估有关的其它资料。

#### （五）行为依据

- 1、《资产评估业务约定书》

#### 八、评估方法

资产评估方法的多样性，为评估人员提供了适当选择评估途径，有效完成评估任务的现实可能。从实现资产评估的基本目标的角度，从评估角度和评估途径的直接程度来考虑三大评估方法的选择次序，应该是首选市场法、收益法，其次才是成本法。

市场法也称市场价格比较法，是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

市场法应用的前提条件：

- 1、需要有一个充分发育、活跃的资产市场。市场经济条件下，市场交易的商品种类很多，资产作为商品，是市场发育的重要方面。资产市场上，资产交易越频繁，与被评估资产

相类似资产的价格越容易获得。

2、参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等资料是可搜集到的。运用市场法，重要的是能够找到与被评估资产相同或相类似的参照物。但与被评估资产完全相同的资产是很难找到的，这就要求对类似资产参照物进行调整，有关调整的指标、技术参数能否获取是决定市场法运用与否的关键。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值，预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的价值的方法。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据-----资产的预期获利能力的角度评价资产，然而，现金流折现法主要参数—折现率的确定依托于资本市场，是建立在资本市场有效假设的基础上的，只有当市场是有效率时，可信度才会较高，否则标的价值有被高估或低估的可能。

相对于市场法和收益法，成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

根据本次评估目的，结合被评估单位具体情况和评估资料取得情况，不易准确预测净收益，我们认为对委托方委估的评估不具备采用收益法的条件，仅采用市场法和成本法评估。

因此，本次评估固定资产-房屋建筑物采用成本法和市场法，构筑物 and 机械设备采用成本法，土地使用权采用基准地价法。具体方法如下：

（一）市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场比较法的具体步骤如下：

调查收集估价对象所在区域相关的房地产市场价格资料；根据收集到的市场资料进行分析筛选，选择相似参照物确定为比较交易案例；将比较交易案例与委估对象进行比较，确定修正系数；进行市场交易情况修正、期日修正、区域、个别因素修正；求取比准价格；确

定委估对象房地产租金总价值。

(二)成本法是指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的委估资产所需的全部成本,减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值,得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。为了便于计算,实际中把扣除实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的成新率折合成一个综合成新率。

评估价值=重置成本×综合成新率

#### 1、固定资产重置成本的确定

根据市场近期同类设备的市场价格、实际成交价,或参考机械工业部机械工业信息研究院机电产品价格信息中心编制的《2015年机电产品报价手册》等价格手册上登录的设备报价,必要时对部分设备向生产厂家进行询价确定;根据委估设备的实际情况,设备的重置价值主要以其购置价值为基础,同时考虑了评估基准日与手册报价的时间差异,成交价与报价差异等因素后确定设备的购置价值,大型设备考虑了一定的运输安装调试费用等;部分设备进行市场询价,以市场价格为基础综合确定重置价值。

#### 2、综合成新率的确定

实物资产成新率的确定采用使用年限法。

采用使用年限法主要考虑设备的使用时间、使用频率、完好率、利用率、维护、保养状况、大修和技术改造状况、工作环境条件及设备精度等多种因素,考虑现场勘察、设备管理人员、检修人员和操作人员反映的具体情况综合测算确定成新率。

其基本计算公式为:成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### (三)土地使用权的评估采用基准地价法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法,本次评估采用基准地价法。

土地价格=基准地价\*修正系数

#### 九、评估程序实施过程和情况

评估时间从2018年9月29日至2018年11月12日,整个评估工作分为五个阶段,具

体如下：

1、接受委托阶段：根据与骆驼集团股份有限公司签订的资产评估业务协议书确定的评估范围与对象，收集资产评估所需文件资料，制定资产评估工作计划。

2、清查核实阶段：根据骆驼集团股份有限公司及子公司填报的资产清查评估明细表中的内容，到现场进行实物核实，对资产分布、使用、维修、保养等进行察看、记录，并与资产占有方有关人员交谈，了解资产的经营管理状况。

3、评定估算阶段：根据委估资产的实际状况和特点，选定与各类资产相适应的评估方法，查阅相关资料，开展市场询价，计算评估价值。

4、评估汇总阶段：根据各类资产初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况后，根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

5、提交报告阶段：起草资产评估报告书，向骆驼集团股份有限公司提交初步资产评估结果，并结合骆驼集团股份有限公司的意见进行必要的调整和修改，最后向骆驼集团股份有限公司提交正式资产评估报告书。

## 十、评估假设

### (一) 重要假设

本次评估时，主要是基于以下重要假设，当以下重要假设发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

1、本次评估应委托方要求，对其指定的资产提供市场价值参考，故本次评估对委托方指定资产是设定为在持续使用前提下，对资产进行市场价值进行估算。

2、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。

### (二) 评估基本假设

1、假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、假设评估对象所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(三) 关于评估对象的假设

- 1、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。
- 2、假设评估对象所涉及资产均无附带影响其价值的重大瑕疵、负债和限制。
- 3、假设评估对象所涉及的相关资产中不存在对其价值有重大的不利影响。
- 4、本次评估是假设资产在改变现有场地使用的基础上，相应确定评估方法、参数和依据。
- 5、本次评估是假设委估资产非持续使用和拆零变现的前提下。

(四) 评估限制条件

1、评估报告中所依据的由产权持有单位提供的法律和相关经济行为文件、产权资料，以及技术、经营等评估相关文件、资料，其真实性和准确性由产权持有单位负责。我们未向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除本报告有特别说明外，我们未考虑评估对象所涉及资产已经存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等因素的影响。

3、本评估报告未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见因素对资产价值的影响。

(五) 除在本说明中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

- 1、所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。
- 2、所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

当上述限制条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，将会影响并改变评估结论，评估报告将会失效。

十一、评估结论

截至评估基准日，谷城县建设投资经营有限公司委托评估的骆驼集团股份有限公司及子公司位于谷城县石花镇的部分资产评估值为 159,654,698.54 元，大写：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾伍万肆仟伍陆佰玖拾捌元伍角肆分。其中：固定资产评估价值为 89,603,880.80 元，无形资产评估价值为 70,050,817.74 元。

详见资产清查评估汇总、明细表。

## 十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（二）评估结论是湖北弘正资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。评估报告的使用各方应关注本报告书中所揭示的特别事项和评估报告的法律效力等内容。

（三）评估结论系根据上述评估依据、方法、程序、假设而得出，只有在上述评估依据、方法、程序、假设等存在的条件下成立。

（四）评估结论仅为本次评估目的服务。

（五）由委托方及资产占有方提供的资产明细等有关资料，是编制本报告的基础。委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（六）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及资产占有方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）评估报告对评估对象法律权属及其证明资料来源已做必要说明，但因所获得资料的局限性，对产权的披露未必是完整的。评估师不对评估对象的法律权属提供保证。

（八）参与本次评估的评估师及评估人员在被评估资产中没有现实和预期的收益，同时与相关各方没有个人利益关系和偏见。

（九）本公司评估师对实物资产仅进行一般性查看，在可能的情况下勘察了其内部结构，然而，未作性能测试，无法确认是否存在结构性损坏，评估结果未考虑该资产的内部结构状况可能存在损坏等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值

的影响。

(十) 据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，未发现其他需披露的重大事项。

(十一) 本次评估结论未考虑委估范围的资产因国家相关标准及规定的变化对评估结论的影响。在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

- 1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
- 2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
- 3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十二) 本评估报告系评估人员按照执业规范标准提供的咨询服务，形成评估结论的主要依据未来预测本身具有固有的不确定性，资产未来市场价值实现程度受诸多因素的制约，评估人员及评估机构对此不能做出任何承诺，评估结论也只具有参考作用，评估报告使用者及相关利益人对此应予以关注和正确理解。

(十三) 由于涉及商业秘密等原因，本评估报告对资产的描述及揭示只限于委托方提供资料的范围之内，评估报告的使用者及其他相关利益人欲了解被估资产更详细的情况，应通过合法渠道取得；因不能获得充分的资料而完全依赖评估结论给相关利益人造成损失与签字注册评估师及所在评估机构无关。

(十四) 评估报告成立的前提条件和假设条件：评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正的原则基础上形成的，系根据上述依据、前提、方法、程序提出的，评估结论仅在上述依据、前提、假设和限定条件下成立。

(十五) 本报告书包含若干附件，附件与其报告正文配套使用方为有效。

(十六) 评估报告使用者应注意以上事项对评估结论的影响。

### 十三、评估报告的使用限制说明

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

(四) 评估报告的使用有效期：按现行规定，本次资产评估结论有效期为一年，即评估目的在评估报告日后一年内实现时要以本评估结论作为作价依据，超过一年需要重新进行资产评估。

(五) 因评估程序受限造成的评估报告的使用限制：无。

#### 十四、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 12 月 17 日，评估报告日为专业意见形成日。

#### 十五、附件

- 1、资产评估汇总及明细表；
- 2、委估资产现场勘查图片；
- 3、湖北弘正资产评估有限公司营业执照复印件；
- 4、湖北弘正资产评估有限公司资格证书及注册资产评估师资格证书复印件；

湖北弘正资产评估有限公司

二零一八年十二月十七日



中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：



骆驼集团股份有限公司  
委估评估位于谷城县石花镇  
实物资产评估报告书

鄂弘评报字[2018]4024号

湖北弘正资产评估有限公司

二零一八年十二月十七日

共三册

第一册 资产评估报告书

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

本册为第二册

## 目 录

一、关于资产评估说明使用范围的声明.....	21
二、关于进行资产评估有关事项的说明.....	22
三、资产清查核实情况说明.....	24
四、评估依据的说明.....	25
五、委托评估资产的评估技术说明.....	27
六、评估结论及其分析.....	39

## 一、关于资产评估说明使用范围的声明

湖北弘正资产评估有限公司关于《骆驼集团股份有限公司及其子公司资产评估说明》系按中国资产评估协会《中国资产评估准则》的要求而作，其使用范围仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

湖北弘正资产评估有限公司

二零一八年十二月十七日

## 二、关于进行资产评估有关事项的说明

### 1、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者简介

本项目评估委托方为：谷城县建设投资经营有限公司

评估报告使用者为：骆驼集团股份有限公司和谷城县建设投资经营有限公司，委托方以外的法律规定其他评估报告使用者。

### 2、评估目的

确定资产现值，为骆驼集团股份有限公司确定资产市场价值提供客观、公正、科学的价值参考依据。

### 3、评估对象和评估范围

纳入本次评估范围的评估对象和评估范围是骆驼集团股份有限公司及其子公司（骆驼集团塑料制品有限公司、湖北金洋冶金股份有限公司、湖北骆驼物流有限公司）在谷城县石花镇的部分资产，包括固定资产：房屋建（构）筑物、机械设备、电子设备，无形资产：土地使用权。本次评估对象和评估范围与委托评估时确定的资产范围一致。权属状况：委估资产属骆驼集团股份有限公司所有。

经济状况：金洋公司位于西河街房屋和老厂、集团公司招待所和部分人才楼目前未使用，其余委估资产除大部分使用状态，委估资产申报原值 101,940,442.81 元，申报净值 47,521,512.34 元，评估值 159,654,698.54 元。委估资产申报的原值按照骆驼集团财务账面价值，部分委估资产未入账，本次评估作盘盈资产纳入评估范围。

物理状况：金洋公司位于西河街房屋建筑物倒塌、金洋老厂房屋建筑物损坏，其余委估资产保养维修状况良好。

### 4、评估基准日

本次评估基准日为 2018 年 9 月 30 日，评估中所采用的价格标准是评估基准日的价格标准。此评估基准日是经评估机构与委托方沟通，由委托方与相关当事人商量后确定的。此评估基准日有利于服务评估目的。

### 5、重大事项

骆驼集团股份有限公司目前无影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

#### 6、资产清查情况的说明

公司为规范资产评估前的各项工作，成立了企业资产清查评估专班，并积极开展企业全面的清产核资工作。在企业资产清查专班的指导下，组织财务、设备及办公室等有关部门对固定资产重新进行了核实，检测、鉴定。

#### 7、骆驼集团股份有限公司提供的资料清单

(1) 骆驼集团股份有限公司填写的各项资产清查评估明细表；



### 三、资产清查核实情况说明

#### 1、资产清查核实的内容

评估人员对委评资产进行了实地查勘，并登记造册，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

#### 2、资产的分布情况及特点

委估实物资产主要是机械设备、电子设备、土地、房屋构筑物。设备均存于骆驼集团股份有限公司及子公司厂内。

#### 3、资产清查的过程与方法

本所接受委托后，即组织成立评估小组，指导委托方进行资产清查，并按本所提供的表格式样认真填报资产清查评估明细表。在此基础上，评估人员对委估资产进行了现场勘察，对清查不符事项进行复查，相关事项进行相应调整，对可能影响资产清查的事项进行了了解和充分披露。

#### 4、资产清查结论

委估资产系固定资产及无形资产，委估资产申报原值 101,940,442.81 元，申报净值 47,521,512.34 元，评估值 159,654,698.54 元，增值率为 236.90%。

## 四、评估依据的说明

### （一）法律依据

- 1、国务院 1991 年 92 号令《国有资产评估管理办法》及国家国有资产局[1992]36 号文《国有资产评估管理办法实施细则》；
- 2、国家国有资产局[1996]23 号文《资产评估操作规范意见》（试行）；
- 3、财政部财评字[1999]92 号文《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》；
- 4、单位财务制度及会计制度；
- 5、国办发[2001]102 号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；
- 6、财政部财企[2002]8 号《财政部关于贯彻执行<国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知>的通知》；
- 7、《中华人民共和国房地产管理法》。

### （二）准则依据

- 1、中国资产评估协会发布的《资产评估操作规范意见（试行）》；
- 2、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—基本准则》；
- 3、中国资产评估协会制定的《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 4、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估报告》；
- 5、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估程序》；
- 6、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—业务约定书》；
- 7、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—评估底稿》；
- 8、中国资产评估协会制定的《资产评估准则—不动产》；
- 9、中国资产评估协会制定的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 10、《中华人民共和国国家标准—房地产评估规范》GB/T50291-1999（国家质量技术监督局、建设部 1999 年 6 月 1 日联合发布）；
- 11、中国资产评估协会制定的《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 12、中国资产评估协会制定的《企业国有资产评估报告指南》；

13、中国资产评估协会制定的《资产评估值类型指导意见》。

(三) 权属依据

- 1、骆驼集团股份有限公司房屋所有权证书；
- 2、骆驼集团股份有限公司土地产权证书；
- 3、骆驼集团股份有限公司提供的其他有关资料；
- 4、中国注册资产评估师和评估机构不对评估对象的法律权属提供保证。

(四) 取价依据

- 1、《全国统一建筑工程基础定额湖北省统一基价表》2000 及《湖北省建筑安装费用定额》；
- 2、《襄阳市建筑工程造价信息》（评估基准日近期）；
- 3、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 4、谷价字[2011]14号文件《关于公布谷城县城区房屋重置价格的通知》；
- 5、《机电产品报价手册》2010年度；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 7、鄂政发[2009]46号《省人民政府关于公布湖北省征地统一年产值标准和区片综合地价的通知》；
- 8、《中华人民共和国土地管理法》；
- 9、湖北省实施《中华人民共和国土地管理法》办法；
- 10、谷城县国土资源局《谷城县石花镇土地级别与基准地价图》及《谷城县人民政府专题会议纪要（第60期）-关于加快推进骆驼集团老厂区存量资产收购工作专题会议纪要》（谷城县人民政府办公室2018年12月17日）；
- 11、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001）；
- 12、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2001)；
- 13、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录及市场调查、询价所掌握的有关资料。
- 14、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
- 15、被评估单位提供的其它相关资料；
- 16、与此次资产评估有关的其它资料。

(六) 行为依据

1、《资产评估业务约定书》

## 五、各项资产的评估技术说明

骆驼集团股份有限公司及其子公司实物资产包括房屋建筑物、机器设备、办公设备、土地使用权等，账面净值 47,521,512.34 元，评估值 159,915,464.60 元，我们对其真实性、完整性进行了清查核实。具体评估过程如下：

### 一、固定资产-房屋建筑物评估说明

骆驼集团股份有限公司固定资产包-房屋建筑物评估方法主要采用市场法和收益法。具体评估操作如下：

#### （一）评估对象基本情况

谷城县房权证石花镇字第 000833 号招待所，砖混结构，建成年代为 1994 年，面积 3,091.99 平方米。从现场实地观察来看，基础处理较好，承载构件完好无损，屋面由于注意维修防水处理比较好，无渗漏现象，普通装饰装修，水电照明设置正常。装饰部分墙面和地面完整无损，水电照明设置正常。该建筑维护保养状况良好。

#### （二）市场比较法计算过程

公式： $V=VA \times A \times B \times C$

式中：V——待估房地产价格；

VA——比较实例价格

A——交易情况修正（正常市场价格/实际成交价格）

B——市场状况修正（价值时点价格/成交日期价格）

C——房地产状况修正（评估对象状况价格/可比实例状况价格，房地产状况包括区域因素及个别因素等）

上式中，交易情况修正的分子为 100，表示以正常市场价格为基准；市场状况调整的分母为 100，表示以成交日期时价格为基准；房地产状况调整的分子为 100，表示以评估对象的房地产状况为基准。房地产状况包括区域因素及个别因素等。

#### 1、确定比较案例

谷城县房权证石花镇字第 000833 号招待所，砖混结构，建成年代为 1994 年，面积

3,091.99 平方米。从现场实地观察来看，基础处理较好，承载构件完好无损，屋面由于注意维修防水处理比较好，无渗漏现象，普通装饰装修，水电照明设置正常。装饰部分墙面和地面完整无损，水电照明设置正常。该建筑维护保养状况良好。评估对象地上一层为工业使用，类似工业设施出售案例一般，综合考虑，本次评估先选取三个与评估对象用途类似、地段相似、交易时间接近的实例建立基本情况说明表及因素修正表进行修正。本次所选案例分别坐落在石花镇经济开发区、石花镇经济开发区、谷城县开发区。

2、本次评估所选择的因素有：

(1) 交易情况修正：本次评估所选的三个实例均为正常交易，修正系数为 100。

(2) 评估基准日修正：由于交易实例的交易日期离价值时点较近，在此期间重置价值变化不大，故该项修正系数确定为 100。

(3) 房地产状况修正：如下表

3、建立评估对象与比较案例的因素条件说明表、指数表、修正系数表，分析如下：

比较因素条件说明表

比较因素	评估对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
坐落	石花镇	石花镇	石花镇	谷城县
交易价格	待估	1210 元/m <sup>2</sup>	1254 元/m <sup>2</sup>	1334 元/m <sup>2</sup>
出售情况	————	正常出售	正常出售	正常出售
交易时间	2018 年 1 月	2018 年 6 月	2018 年 9 月	2018 年 10 月
区域因素	区域土地利用方向	工业为主	工业为主	工业为主
	工业发展层度	较好	较好	较好
	交通便捷度	交通便利	交通很便利	交通便利
	道路通达度	较好	较好	好
	基础设施完善度	较好	较好	较好
	其他设施完善度	较好	较好	好
	原材料可取得层度	较好	较好	较好
个别因素	建筑结构	钢混	钢混	钢混
	厂区管理	一般	一般	一般
	公共部位装修	一般材料	一般材料	一般材料
	内部装修	一般装修	一般装修	一般装修
	楼层	1 层	1 层	1 层
	工业垃圾排放状况	一般	一般	一般
	观察成新	87%	85%	85%

临街道路	交通主干道	交通主次道	交通主干道	交通主干道
劳动力易得状况	一般	不易	一般	不易

比较因素条件比较指数表

比较因素	评估对象	比较案例 1	比较案例 2	比较案例 3
坐落	石花镇	石花镇	石花镇	谷城县
交易价格	待估	1210 元/m <sup>2</sup>	1254 元/m <sup>2</sup>	1334 元/m <sup>2</sup>
出售情况	-----	正常出售	正常出售	正常出售
交易时间	2018 年 1 月	2018 年 6 月	2018 年 9 月	2018 年 10 月
区域因素	区域土地利用方向	100	100	100
	工业发展层度	100	100	98
	交通便捷度	100	98	100
	道路通达度	100	98	100
	基础设施完善度	100	100	100
	其他设施完善度	100	100	100
	原材料可取得层度	100	98	100
个别因素	建筑结构	100	98	98
	厂区管理	100	100	100
	公共部位装修	100	100	100
	内部装修	100	100	100
	楼层	100	100	100
	工业垃圾排放状况	100	98	98
	宽深比	100	104	104
	观察成新	100	100	100
	临街道路	100	98	98
	劳动力易得状况	100	100	100
修正系数		1.00010001	0.951837045	1.145122391
比准价格 (元/m <sup>2</sup> )	1,310.44	1,210.12	1,193.60	1,527.59

4、计算得到三个可比实例修正后的价格（见上表），由于可比实例修正后的价格相差较小，故采用简单算术平均值为单价，计算结果为：

$$(1210.12+1193.60+1527.59) / 3=1310.00 \text{ 元/平方米 (取整)}$$

(二) 房屋的评估采取重置成本法

①房屋重置成本的确定

根据襄阳市物价局 2008 年《关于襄阳市房屋重置价格的标准》，委托评估房屋为框架结构，经评估人员现场勘察结合房屋等级评定参考标准，重置单价为 902.00 元/m<sup>2</sup>。确定估价对象评级为：

房产名称	结构	重置单价(元/m <sup>2</sup> )
招待所	砖混	902.00

因襄樊市物价局襄价字【2008】43号房屋重置价格颁布于2008年，最新的房屋重置价格还未公布，考虑2009年至2018年9年的物价指数，评估人员询问襄阳市物价局和市场调查，根据物价上涨因素，经评估人员综合考虑，物价指数设定为每年按2%上升，则期日修正修正系数为(1+2.5%)<sup>9</sup>。考虑装修部分，通过市场调查采取750元/m<sup>2</sup>。

则委托评估招待所重置成本单价=612元/m<sup>2</sup>+902.00元/m<sup>2</sup>×(1+2.5%)<sup>9</sup>=1738元/m<sup>2</sup>。

### ②房产成新率的确定

#### A、直线折旧法

成新率=1-(1-残值率)×已使用年限÷耐用年限

钢混结构房屋残值率为0%，生产用房耐用年限为50年，非生产用房年限为60年；

钢结构房屋残值率为2%，生产用房耐用年限为40年，非生产用房年限为50年；

混合结构房屋残值率为2%，生产用房耐用年限为40年，非生产用房年限为50年。

故房屋直线折旧法测算成新如下：

房产名称	建筑结构	建成年代	测算过程	成新率
招待所	砖混	1994年	1-(1-2%)÷60×24	60%

#### B、实际观察法

成新率=结构部分实际观察得分×A+装修部分实际观察得分×B+设备部分实际观察得分×C

A+B+C=100%

A、B、C权重值分别为50%、30%、20%。

房产名称	结构部分	装修部分	设备部分	测算过程	成新率
招待所	70%	70%	70%	85%×50%+85%×30%+85%×20%	70%

#### C、综合成新率

将直线折旧法和实际观察法加权平均，以确定委估房屋的综合成新率，其中直线折旧法

成新率权重为 0.5，实际观察法成新率权重为 0.5。

房产名称	直线法	观察法	测算过程	综合成新率
招待所	60%	70%	$60% \times 0.5 + 70% \times 0.5$	65%

③估价对象房屋价值的确定（总价取整）

房产名称	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	重置成本（元）	成新率	成本法评估总价（元）
招待所	3091.99	5,373,878.62	65%	3,493,021.10

（三）评估结果的确定

本次评估采用市场比较法和成本法测算了评估对象的单价。采用市场比较法计算的评估对象的比准价格为 1310.00 元/平方米，采用成本法计算的价格为 1129.00 元/平方米。这两种评估方法得出的结果分别从不同的角度反映了房地产价值的形成过程，都有其合理性，经综合考虑，确定对这两种价格进行算数平均得出最终结果，比准价格权重取 0.5，成本法价格权重取 0.5，则评估对象的最终结果为：

招待所评估单价= $1310.00 \times 0.5 + 1129.00 \times 0.5 \approx 1219.40$  元/平方米

招待所评估价值为 3,770,372.61 元。

其他房屋建筑物用上述方法测算，评估明细详见后附房屋建筑物清查评估明细表。

二、构筑物及地上附着物评估测算过程

评估举例：集团公司沥青路面，面积 16,331.16 平方米。

1、重置价值的确定。

评估人员对沥青路面的数量进行了现场测量，测量面积为 16,331.16 平方米，评估人员经过查询工程定额和查询市住房保障和房屋管理局、市物价局关于印发《襄阳市国有土地上房屋征收相关补偿标准》的通知文件等方式，确定沥青路面的重置成本为 180.00 元/立方米，则水泥地坪的重置价值= $150.00 \text{ 元/立方米} \times 16,331.16 \text{ 平方米} = 2,449,674.00 \text{ 元}$ 。

2、成新率的确定

A、年限法测算，查阅《资产评估常用数据与参数手册》，这类资产的经济使用寿命年

限为 20 年，该资产已使用年限为 9 年，尚可使用年限为 11 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 11 \div (9+11) \times 100\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

B、现场勘察测算，根据现场勘察，从资产的成色、使用状况等因素，确定委估资产的观测成新率为 40%。

$$\begin{aligned} \text{C、综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 36\% + \text{观测成新率} \times 64\% \\ &= 45.33\%。 \end{aligned}$$

### 3、评估值的计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} = 2,449,674.00 \text{ 元} \times 45.33\% = 1,110,518.88 \text{ 元。}$$

其他构筑物及其辅助设施用上述方法测算，评估明细详见后附构筑物及其辅助设施评估明细表。

### 三、设备评估测算过程

本次委托评估的设备包含检验设备、电子设备和办公设备，根据市场近期同类设备的市场价格、实际成交价，或参考机械工业部机械工业信息研究院机电产品价格信息中心编制的《机电产品报价手册》等价格手册上登录的报价，必要时对生产厂家进行询价确定；根据委估设备的实际情况，设备的重置价值主要以其购置价值为基础，同时考虑了评估基准日与手册报价的时间差异，成交价与报价差异等因素后确定的购置价值，考虑运杂费、安装费、基础费、调试费用等。考虑评估对象法律权属状况、经济状况、象物理状况。

#### 评估方法

根据委评资产现状，检测设备评估采用重置成本法。

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

#### 1、重置全价的确定

对于能够查询到现行市价或同类设备市场价格的设备，评估人员根据市场调查询价及查阅近期的产品价格目录确定价格，在分析的基础上计算运杂费、安装费和其它必要的费用确定重置全价。

重置全价=现行市价\*(1+运安调试费率)+间接费用

对难以市场询价或价格目录难以查找的设备,参照国家有关部门公布的物价指数,测算自设备账面原始入账日至评估基准日的物价指数确定重置全价。

重置全价=设备账面原值\*价格指数

## 2、成新率的评定

a、成新率计算公式为:成新率=[尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)\*100%]\*30%+勘测成新率\*70%;

b、查看设备出厂时间、使用年限、大修记录;

c、看设备开机班次及利用率,负荷率、故障率;

d、有形磨损程度,无形磨损情况;

e、折旧期已满的设备按实际工作状况确定报废或延期使用。以各类设备的规定使用年限和实际使用年限为基础,根据评估人员现场勘察、鉴定所掌握的设备现状,结合设备的利用率、工作环境、设备的外观、维护保养、大修等多方面因素综合评定,对超过使用年限仍能满足工艺要求的设备,成新率不低于15%。

## 3、评估值的计算

评估值=重置全价\*成新率

评估举例:补偿柜 WPGJ-300, 1台, 2017年12月启用

### 1、重置成本确定

经查阅《机电产品报价手册》,并经市场查询,根据该设备结构特性,重置价格按实际报价手册、市场报价及设备运杂费、安装费和其它必要的费用等市场价的确定。

经查阅《机电产品报价手册》,并经市场查询及购销合同,确定该设备的市场价为35,000.00元/台。

### 2、设备运杂费的确定

根据合同约定,购置价中包含设备运杂费;

### 3、安装费的确定

根据合同约定,购置价中包含设备安装费;

### 4、其它必要的费用

该设备无其他必要费用，取 0；

根据该设备结构特性，重置成本按实际报价手册、市场报价及设备运杂费、安装费和其它必要的费用等确定。

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{市场报价} + \text{设备运杂费} + \text{安装费} + \text{其它必要的费用} \\ &= 35,000.00 + 0 + 0 + 0 \\ &= 35,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 5、成新率的评定

##### (1) 理论成新率的评定

经过查阅《机器设备评估常用数据与参数》，查得此类机械设备经济使用年限为 18 年，该设备于 2010 年 6 月投入使用，至评估基准日，该设备已使用 8 年，尚可使用 10 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) * 100\% \\ &= 10 / 18 * 100\% \\ &= 55\% \end{aligned}$$

##### (2) 现场勘测成新率的评定

经评估人员现场勘测，委估检验设备保养较好，从设备的成色、使用状况等因素，确定委估设备的勘测成新率为 49%。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{理论成新率} * 20\% + \text{勘测成新率} * 80\% \\ &= 50\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

##### (3) 评估值的计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} * \text{成新率} \\ &= 35,000 \text{ 元} / \text{台} * 1 \text{ 台} * 50\% \\ &= 17,500.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

机器设备的评估详见评估清查明细表。

#### 四、土地使用权评估说明

本次评估的土地使用权，具体操作如下：

通过对不同类别和级别的基准地价的修正，得到委估对象评估价值的方法。

利用基准地价系数修正法评估划拨土地使用权，主要是在基准地价基础上，利用基准地价修正体系，修正为正常土地市场价格，公式为：

土地价格=适用的基准地价×土地面积

### 1、基准地价

国土资源部对城市基准地价内涵的统一规定，即各土地级别或均质区域内的，“五通一平”（或“七通一平”）土地开发程度下，平均容积率下，同一用途完整土地使用权的平均价格。基准地价法是根据各个城市和地区确定的城市基准价格。

基准地价具有特定的内涵，包括对应的价值时点、土地用途、土地使用性质、土地使用期限、容积率和土地开发程度。基准地价测算的土地价格可以分为楼面熟地价、地面熟地价、楼面毛地价、地面毛地价四种类型。在实际运用中，基准地价一般是指具有级别的地面熟地价。对于地面熟地价而言，其价值构成基本由三大部分组成：土地取得成本、土地开发成本以及土地所有者权益。由于土地所有者权益一般通过出让金的形式体现，所以划拨用地的价值主要由前两项构成，土地取得成本和土地开发成本，如果划拨用地是生地，则其基本价值构成是土地取得成本。

评估举例：骆驼集团的谷城国用（2010）02-022号工业土地，登记面积47,376.80 m<sup>2</sup>，估价对象土地地势平坦，所在地块形状较规则，宗地无坡度，与周围邻地无高差，宗地实际开发程度为红线内、外“六通”（通路、通电、通气、通上水、通下水、通讯），及红线内“场地平整”，宗地周围基本无污染，绿地覆盖率较好。

#### (1)基准地价

根据襄阳市市区土地定级与基准地价更新技术报告，襄阳市基准地价于2012年6月公布实施。襄阳市市区基准地价分商业、住宅、工业等几种用途，其基准地价内涵为基准日于2012年6月30日，土地开发程度为红线外“六通”（即通电、通路、通讯、通上水、通下水、通气），红线内场地平整条件下不同级别，法定最高出让年期的平均地价。

根据谷城县国土资源局2014年5月公布的《谷城县城工业用地级别与基准地价图》可以确定，谷城国用（2010）02-022号土地为二级工业用地，基准地价为234.00元/平方米，根据《谷城县人民政府专题会议纪要（第60期）-关于加快推进骆驼集团老厂区存量资产收购工作会议纪要》（谷城县人民政府办公室2018年12月17日）第二条“尊重骆驼集团合

理诉求。\*\*\*\*\*考虑到骆驼石花老厂（除大峪桥厂区外）处于石花镇中心位置，土地可按市场公允价值评估确认，其他符合法定收购条件的资产做到应评尽评”，本次评估采用一类基准地价 366 元/平方米。

(2) 调整系数

基准地价公布日期为 2014 年 1 月 1 日，截止评估基准日 2018 年 9 月 30 日，共有 4.855 年，根据谷城县地价指数，年环比上涨 2.7%。修正为评估基准日的地价为  $366 \times (1+2.7\%)^{4.833} = 416.54$  元/m<sup>2</sup>（取整）；

区域修正因子	调查情况	优劣程度	修正幅度
工业区用地类型	小型工业区或混合区	较劣	-0.01190
产业集聚度	一般	一般	0.00000
距货运站距离	<1300	优	0.03380
道路等级类型	干道	优	0.09422
供电状况	98%~99%	较优	0.00425
供水状况	98%~99%	较优	0.00425
排水状况	98%~99%	较优	0.00575
规划土地用途	无限制	优	0.01190
合计			0.14227

故区位调整系数为 1.14227 ；

宗地面积对土地利用无不良影响，面积修正系数取值 1；

宗地形状对土地利用无不良影响，形状修正系数取值 1；

宗地使用年限 50 年，尚可使用年限 38.75 年，年限数修正系数为 0.775。

地价=修正基准地价×修正指数

$$=366 \times (1+2.7\%)^{4.833} \times 1.14227 \times 1 \times 1 \times 0.775$$

$$=368.745 \text{ 元/平方米}$$

(3)宗地地价

则宗地总价=适用的基准地价×土地面积

=368.745 元/m<sup>2</sup>\* 47,376.80 m<sup>2</sup>

=6,961,130.08 元

土地使用权使用权的评估详见评估清查明细表。

## 六、评估结论及其分析

### （一）评估结论

截至评估基准日，谷城县建设投资经营有限公司委托评估的骆驼集团股份有限公司及子公司位于谷城县石花镇的部分资产评估值为 159,654,698.54 元，大写：人民币壹亿伍仟玖佰陆拾伍万肆仟伍陆佰玖拾捌元伍角肆分。其中：固定资产评估价值为 89,603,880.80 元，无形资产评估价值为 70,050,817.74 元。

本评估结论系根据以上评估工作得出，详见清查评估明细表。

### （二）评估结论成立的条件

本评估结论是本评估机构出具的，它是委托评估资产在评估基准日市场价值的反映，本评估报告成立的前提条件适用于政府决策和公开市场假设，即《谷城县人民政府专题会议纪要（第 60 期）-关于加快推进骆驼集团老厂区存量资产收购工作会议纪要》（谷城县人民政府办公室 2018 年 12 月 17 日）第二条“尊重骆驼集团合理诉求。\*\*\*\*\*考虑到骆驼石花老厂（除大峪桥厂区外）处于石花镇中心位置，土地可按市场公允价值评估确认，其他符合法定收购条件的资产做到应评尽评”等内容通过会议表决确定，对其他委托评估资产是在公开市场价格标准下进行作价评定，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方对其评估价的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力因素对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论失效。

### （三）评估结论的效力、使用范围与有效期

本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。按现行规定本评估结论的有效使用期限为一年，从评估报告出具日起计算，本报告仅供委托方资产清查提供参考使用。

骆驼集团股份有限公司  
委估评估位于谷城县石花镇  
实物资产评估报告书

鄂弘评报字[2018]4024 号

湖北弘正资产评估有限公司

二零一八年十二月十七日



**共三册**

第一册 资产评估报告书

第二册 资产评估说明

第三册 资产评估明细表

**本册为第三册**

## 目 录

1、资产评估结果明细表.....

# 资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-A	$E=(C-A)/A \times 100\%$
固定资产	24,997,679.11	89,603,880.80	64,606,201.69	258.4%
其中：房屋建筑物	20,488,944.84	79,374,328.19	58,885,383.35	287.4%
设备	1,553,957.48	6,891,452.07	5,337,494.59	343.5%
构筑物	2,954,776.79	3,338,100.55	383,323.76	13.0%
无形资产	17,742,685.58	70,050,817.74	47,973,868.31	270.4%
其中：土地使用权	17,742,685.58	70,050,817.74	47,973,868.31	270.4%
资产总计	42,740,364.69	159,654,698.54	112,580,070.01	263.4%

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司

项目负责人：

# 资产评估结果汇总表 (万元)

评估基准日: 2018年9月30日

资产占有单位名称: 骆驼集团股份有限公司

单位: 人民币万元

项目	账面净值	评估价值	增减值	增值率%
	A	C	D=C-A	$E = (C-A) / A \times 100\%$
1 固定资产	2,499.77	8,960.39	6,460.62	258.4%
2 其中: 房屋建筑物	2,048.89	7937.43	5,888.54	287.4%
3 检验设备	155.40	689.15	533.75	343.5%
4 构筑物	295.48	333.81	38.33	
5 无形资产				
6 其中: 土地使用权	1,774.27	7,005.08	5,230.81	100.00%
7 资产总计	4,274.04	15,965.47	11,691.43	273.5%

评估机构: 湖北弘正资产评估有限公司



# 资产评估结果汇总表（按单位）

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	骆驼集团		塑胶公司		金洋公司		物流公司		合计		
	账面净值	评估价值	账面净值	评估价值	账面净值	评估价值	账面净值	评估价值	账面净值	评估价值	
固定资产	1	8,414,723.25	55,957,441.05	10,617,142.06	20,369,888.31	4,907,079.54	13,016,380.28	1,058,734.26	260,171.16	24,997,679.11	89,603,880.80
其中：房屋建筑物	2	5,753,386.02	49,241,434.98	8,965,414.76	18,375,825.51	4,711,409.80	11,496,896.54	1,058,734.26	260,171.16	20,488,944.84	79,374,328.19
设备	3	960,061.74	4,816,901.60	398,226.00	1,109,230.17	195,669.74	965,320.30	-	-	1,553,957.48	6,891,452.07
构筑物	4	1,701,275.49	1,899,104.47	1,253,501.30	884,832.64	-	554,163.44	-	-	2,954,776.79	3,338,100.55
无形资产	5	5,614,404.69	25,108,713.25	918,519.98	11,795,802.36	7,500,428.25	21,109,824.78	3,709,332.66	12,036,477.35	17,742,685.58	70,050,817.74
其中：土地使用权	6	5,614,404.69	25,108,713.25	918,519.98	11,795,802.36	7,500,428.25	21,109,824.78	3,709,332.66	12,036,477.35	17,742,685.58	70,050,817.74
资产总计	7	14,029,127.94	81,066,154.30	11,535,662.04	32,165,690.67	12,407,507.79	34,126,205.06	4,768,066.92	12,296,648.51	42,740,364.69	159,654,698.54

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	房屋结构	建成年月	建筑面积/体积（平方米/立方米）	账面价值		评估价值			备注	具体位置
						原值	净值	重置价值	成新率%	净值		
1	谷城县房权证石花镇字第000676号	拉网1、电池化成2、化成B车间	钢混	2006	7,475.27	6,149,028.44	2,369,069.12	13,298,505.33	74%	9,840,893.94	防腐地面	B8
2	谷城县房权证石花镇字第000793号	化成A、生板2车间	钢混	2010	3,746.07	526,494.08	180,889.76	6,716,703.51	85%	5,709,197.98	防腐地面	A9
3	谷城县房权证石花镇字第000833号	招待所	砖混	1994	3,091.99	2,382,482.08	71,474.46	5,800,573.24	65%	3,770,372.61		招待所、人才楼
4	无房产证号	中试车间	砖混	1990	2,136.92	922,800.00	27,684.00	3,104,944.76	62%	1,925,065.75		A2
5	谷城县房权证石花镇字第002166号	拉网2、电池化成3、组装车间	钢混	2000	9,944.65	7,485,381.29	793,001.65	17,442,916.10	67%	11,686,753.79	防腐地面	B9
6	谷城县房权证石花镇字第B003359号	机加、铅零件	钢构	2008	931.70	671,037.00	394,569.55	901,885.60	70%	631,319.92		A6

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	房屋结构	建成年月	建筑面积/体积（平方米/立方米）	账面价值		评估价值			备注	具体位置
						原值	净值	重置价值	成新率%	净值		
7	谷城县房权证石花镇字第B003371号	冶炼车间	钢构	2010	1,915.80	759,107.00	470,646.15	1,854,494.40	80%	1,483,595.52		B10/B11
8	谷城县房权证石花镇字第B003520号	旧配电站	砖混	2000	446.40	258,221.03	107,364.72	648,619.20	55%	356,740.56		A7
9	谷城县房权证石花镇字第B003526号	空压机	砖混	2010	103.22	261,067.00	147,241.58	82,576.00	65%	53,674.40		1#空压机
10	谷城县房权证石花镇字第B003527号	车库	砖混	2010	117.12	142,106.00	101,748.18	93,696.00	80%	74,956.80		车库
11	谷城县房权证石花镇字第B003530号	污水站、车间	钢构	2005	490.20	5,348,568.63	247,539.32	376,473.60	75%	282,355.20		A11
12	谷城县房权证石花镇字第B003519号	电池化成1车间	砖混	1980	1,346.00	1,894,568.80	247,922.94	1,076,800.00	55%	592,240.00		防腐地面 A5

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	房屋结构	建成年月	建筑面积/体积（平方米/立方米）	账面价值		评估价值			备注	具体位置		
						原值	净值	重置价值	成新率%	净值				
13	谷城县房权证石花镇字第B003521号	备件库	砖混	2001	1,798.34	787,630.00	23,628.90	1,438,672.00	55%	791,269.60		A4		
14		塑胶车间	钢混	2002	2,783.19	2,487,761.23	74,632.84	2,226,552.00	63%	1,402,727.76				
15		简易钢结构棚	钢结构	2002	646.78			307,867.28	55%	169,327.00				
16		包装车间	砖混	2002	1,232.59			1,790,953.27	60%	1,074,571.96				
17		简易钢结构房	钢结构	2002	779.32			370,956.32	55%	204,025.98				
18	谷城县房权证石花镇字第B003528号	成品库	砖混	2002	1,232.59			1,790,953.27	60%	1,074,571.96		B1-B7		
19	简易钢结构房	钢结构	2002	651.47	310,099.72			45%	139,544.87					
20	新成品库	钢混	2002	2,237.72	3,251,407.16			63%	2,048,386.51					
21		梯形仓库	钢结构	2002	363.52			279,181.44	40%	111,672.58				
22		谷城县房权证石花镇字第B003529号	办公楼	砖混	2001			2,411.44	3,814,898.08	65%	2,479,683.75			A1
23		老办公楼	砖混	1987	1,367.84			2,163,922.88	55%	1,190,157.58				
24	无房产证号	煤库	钢混	1988	437.18			585,821.20	20%	117,164.24			A11旁	

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	房屋结构	建成年月	建筑面积/体积（平方米/立方米）	账面价值		评估价值		备注	具体位置
						原值	净值	重置价值	成新率%		
25	无房产证号	厕所	砖混	2006	70.72			94,759.44	55%	52,117.69	B8外
26	无房产证号	水泵房	砖混	2009	24.28			19,425.60	60%	11,655.36	B8外
27	无房产证号	水池	砖混	2009	207.40			10,370.00	60%	6,222.00	
28	无房产证号	茶水间	砖混	2010	23.74			31,817.76	60%	19,090.66	B10外
29	无房产证号	配酸站	砖混	2007	114.55			166,445.36	40%	66,578.15	A8
30	无房产证号	锅炉房	钢混	2005	383.86			307,084.80	40%	122,833.92	A10
31	无房产证号	空压机	钢构	2005	210.73			147,509.74	40%	59,003.90	A3
32	无房产证号	简易钢结构棚		2007	74.36			35,396.93	50%	17,698.47	A3
33	无房产证号	摩托车电池车间	钢混	2006	620.96			584,940.18	50%	292,470.09	A3
34	无房产证号	2#空压机房	砖混	2010	303.18			440,520.54	70%	308,364.38	B11旁
35	无房产证号	低压配电室	砖混	2007	272.50			395,937.85	60%	237,562.71	
36	无房产证号	液化室	砖混	2007	17.65			14,119.20	60%	8,471.52	B10后
37	无房产证号	氧气库	砖混	2007	15.75			12,600.00	60%	7,560.00	B9外

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	房屋结构	建成年月	建筑面积/体积（平方米/立方米）	账面价值		评估价值		备注	具体位置
						原值	净值	重置价值	成新率%		
38	无房产证号	钢结构房	钢构	2007	82.11			41,055.00	55%	22,580.25	
39	无房产证号	高压配电室	砖混	2007	352.98			512,879.94	70%	359,015.96	变电站
40	无房产证号	简易钢结构棚	钢构	2008	113.83			54,180.70	70%	37,926.49	连接桥旁
41	无房产证号	泵房	砖混	2006	33.23			23,261.70	70%	16,283.19	A9外
42	天桥	天桥	钢构	2010	1.00	229,532.00	151,490.95	214,000.00	70%	149,800.00	A1和A4之间
43	骆驼标志及花园	花坛及厂标	砖混	2008	1.00	141,034.37	4,231.03	184,520.00	60%	110,712.00	A1旁
44	无房产证号	水塔	砖混	2008	169.42			13,553.60	60%	8,132.16	B8外、厕所旁
45	无房产证号	钢结构棚	钢构	2006	136.53			64,988.28	55%	35,743.55	防腐地面 A10后
46	无房产证号	蓄水池	砖混	2006	99.90			7,992.00	60%	4,795.20	A10后
47	无房产证号	污水池	砖混	2005	2,551.57			127,578.46	60%	76,547.08	A11旁
合计					50,609.14	32,617,029.53	5,753,386.02	73,234,409.44		49,241,434.98	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——构筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

序号	构筑物名称	单位	数量	账面价值		评估价值	备注
				原值	净值		
1	沥青路	平方米	16,331.16	2,469,552.00	1,697,044.46	1,110,518.88	
2	绿化	平方米	10,000.00	141,034.37	4,231.03	500,000.00	
3	风景树	20cm以上	3.00			840.00	
4	风景树	10-20cm	20.00			3,000.00	
5	围墙	平方米	2,781.00			200,232.00	
6	水泥杆	根	3.00			1,242.00	
7	铁塔	个	2.00			1,800.00	
8	水泥平台（高1.3米）	平方米	231.60			62,532.00	
9	路灯	个	21.00			2,268.00	
10	外壁灯	个	41.00			1,845.00	
11	铁盖板	个	168.00			3,024.00	
12	路标牌	个	9.00			648.00	
13	旗杆	个	3.00			810.00	
14	展示窗（有顶板）	个	7.00			3,780.00	
15	展示窗	个	4.00			1,440.00	
16	展示窗（小）	个	8.00			2,880.00	
17	铁艺护栏	平方米	28.67			2,244.59	
合计				2,610,586.37	1,701,275.49	1,899,104.47	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率	净值	
1	安检门		台	1	2008-08-01	7,264.96	217.95	9,500.00	5%	475.00	大门
2	监控系统		套	1	2008-08-01	19,230.77	576.92	19,673.00	5%	983.65	门卫
3	钢制平台		台	1	2011-08-31	122,506.84	38,160.49	12,370.00	40%	4,948.00	A9
4	钢制平台		台	1	2011-08-31	117,805.98	36,696.43	120,354.00	40%	48,141.60	A9
5	变压器	SO-1600/10	台	1	2011-05-31	427,146.08	12,814.38	45,500.00	60%	27,300.00	A9
6	补偿柜	GGD	台	1	2011-04-30	18,034.19	541.03	18,000.00	60%	10,800.00	A5
7	补偿柜	GGD	台	1	2011-04-30	18,034.19	541.03	18,000.00	60%	10,800.00	A5
8	起重机	LX2T-3.58M-9M	台	1	2011-04-30	20,457.27	5,709.97	22,000.00	50%	11,000.00	B8
9	起重机	LX2T-3.58M-9M	台	1	2011-04-30	20,457.26	5,709.96	22,000.00	50%	11,000.00	B8
10	高计箱		台	1	2011-04-30	16,605.13	498.15	16,600.00	50%	8,300.00	B8
11	补偿柜	WPGJ-300	台	1	2010-06-30	33,561.25	1,006.84	35,000.00	50%	17,500.00	B9二层
12	补偿柜	WPGJ-300	台	1	2010-06-30	33,561.25	1,006.84	35,000.00	50%	17,500.00	B9二层
13	钢制平台	电池化成C涂片位置	台	1	2010-05-31	14,003.00	7,001.50	15,000.00	50%	7,500.00	B9外
14	钢制平台		台	1	2010-05-31	15,136.00	7,200.20	16,000.00	50%	8,000.00	B9内
15	起重机	LX2T-10M	台	1	2010-02-01	29,914.53	4,956.60	30,000.00	50%	15,000.00	C1
16	天然气配套工程		台	1	2010-02-01	400,000.00	66,280.00	400,000.00	20%	80,000.00	
17	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.76	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	空压机房1#
18	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.76	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	B8
19	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.76	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	B8

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		净值
20	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
21	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
22	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
23	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
24	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
25	配电柜	GGD	台	1	2009-08-01	15,299.14	458.96	15,000.00	50%	7,500.00	空压机2#
26	配电柜		台	1	2007-03-01	43,755.00	1,312.65	45,000.00	30%	13,500.00	B8
27	配电柜	GGD	台	1	2010-01-01	18,009.77	540.29	18,000.00	50%	9,000.00	A5
28	起重機	LX-1T-10.5M	台	1	2010-01-01	19,094.01	3,009.37	20,000.00	45%	9,000.00	C1
29	起重機	LX1T-10.5M	台	1	2010-01-01	19,094.02	3,009.38	20,000.00	45%	9,000.00	C1
30	污水处理系统		套	1	2009-12-01	807,500.00	107,639.75	807,500.00	15%	121,125.00	A11
31	污水处理系统		套	1	2010-11-28	564,102.56	134,594.94	564,102.56	25%	141,025.64	A11
32	起重機		台	1	2009-10-01	43,221.16	5,411.44	45,100.00	50%	22,550.00	B9
33	补偿柜		台	1	2008-11-01	55,555.56	1,666.67	55,000.00	40%	22,000.00	B9二层
34	补偿柜		台	1	2008-11-01	53,675.21	1,610.26	53,000.00	40%	21,200.00	B9二层
35	配电柜	GGD	台	1	2009-08-01	17,094.02	512.82	18,000.00	45%	8,100.00	B10
36	配电柜	GGD	台	1	2009-08-01	11,965.81	358.97	12,000.00	45%	5,400.00	B8
37	升降平台	CDL2020 2000*2000	台	1	2009-06-01	22,478.63	2,267.77	23,000.00	15%	3,450.00	B1
38	升降平台	CDL2020 2000*2000	台	1	2009-06-01	22,478.63	2,267.77	23,000.00	15%	3,450.00	B1

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		
39	升降平台	CDL2020 2000*2000	台	1	2009-06-01	22,478.63	2,267.77	23,000.00	15%	3,450.00	B1
40	升降平台	CDL2020 2000*2000	台	1	2009-06-01	22,478.63	2,267.77	23,000.00	15%	3,450.00	B1
41	升降平台	CDL2020 2000*2000	台	1	2009-06-01	22,478.64	2,267.78	23,000.00	15%	3,450.00	B1
42	起重机	5T	台	1	2009-04-01	41,794.87	3,539.86	42,000.00	40%	16,800.00	B10
43	起重机	5T-22.5M	台	1	2009-01-01	63,247.86	3,819.93	65,000.00	40%	26,000.00	A6
44	高压计量箱		台	1	2008-11-01	5,555.55	166.66	55,000.00	35%	19,250.00	B8-B9
45	高压计量箱		台	1	2008-11-01	5,555.56	166.67	55,000.00	35%	19,250.00	B8-B9
46	补偿柜		台	1	2008-07-01	201,025.64	6,030.77	210,000.00	35%	73,500.00	B9二层
47	起重机		台	1	2008-02-01	40,000.00	1,200.00	40,000.00	35%	14,000.00	B9
48	配电柜		台	1	2007-03-01	42,290.00	1,268.70	42,290.00	30%	12,687.00	B9二层
49	配电柜		台	1	2007-03-01	32,335.00	970.05	32,000.00	30%	9,600.00	B9二层
50	配电柜		台	1	2007-03-01	36,955.00	1,108.65	37,000.00	30%	11,100.00	B9二层
51	配电柜		台	1	2007-03-01	42,657.00	1,279.71	43,000.00	30%	12,900.00	B9二层
52	配电柜		台	1	2007-03-01	42,657.00	1,279.71	43,000.00	30%	12,900.00	B9二层
53	补偿柜		台	1	2002-11-01	20,295.00	608.85	21,000.00	15%	3,150.00	B8
54	配电柜		台	1	2002-11-01	20,295.00	608.85	21,000.00	15%	3,150.00	B8
55	配电柜		台	1	2002-07-01	30,780.00	923.40	31,000.00	15%	4,650.00	B8
56	配电柜		台	1	2002-07-01	20,700.00	621.00	21,000.00	15%	3,150.00	B9
57	配电柜		台	1	2002-07-01	20,700.00	621.00	21,000.00	15%	3,150.00	B9

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注
						原值	净值	原值	成新率%	
58	配电柜		台	1	2007-03-01	42,657.00	1,279.71	43,000.00	30%	12,900.00 B9
59	配电柜		台	1	2002-05-01	2,800.00	84.00	3,000.00	15%	450.00 B8
60	电抗器		台	1	2007-09-01	211,046.99	6,331.41	220,000.00	25%	55,000.00 A5
61	电抗器		台	1	2006-11-01	209,743.58	6,292.31	210,000.00	20%	42,000.00 A5
62	0#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
63	1#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
64	2#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
65	3#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
66	4#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
67	5#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
68	6#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
69	7#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
70	8#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
71	9#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.38	946.61	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
72	10#配电柜	kyn28a-12	台	1	2008-03-01	31,553.35	946.60	32,000.00	40%	12,800.00 变电站
73	电脑监控系统		台	1	2007-03-01	180,896.90	5,426.91	180,000.00	35%	63,000.00 变电站
74	格力空调		台	12	2008-06-01	70,512.86	2,115.32	70,512.86	5%	3,525.64 办公楼
75	海尔空调		台	4	2003-07-01	38,000.00	1,140.00	38,000.00	5%	1,900.00 办公楼
76	格力空调	1.5P	台	21	2007-09-01	50,136.69	1,504.07	50,136.69	5%	2,506.83 人才楼、招待所

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		净值
77	汽车衡		套	1	2007-01-01	85,000.00	2,550.00	85,000.00	10%	8,500.00	A4外
78	10KV电力增容		套	1	2010-06-26	166,632.47	4,998.97	170,000.00	50%	85,000.00	变电站
79	10KV电力增容		套	1	2010-06-26	170,000.00	5,100.00	170,001.00	50%	85,000.50	变电站
80	10KV配套装置设计费		套	1	2007-09-01	39,872.00	1,196.16	40,000.00	35%	14,000.00	变电站
81	10KV配套装置		套	1	2007-09-01	50,000.00	1,500.00	50,000.00	35%	17,500.00	变电站
82	10KV保护测控装置		套	1	2007-09-01	102,564.10	3,076.92	110,000.00	35%	38,500.00	变电站
83	10KV开关站电力安装		套	1	2005-12-01	277,810.57	8,334.32	277,000.00	25%	69,250.00	变电站
84	10KV电力增容		套	1	2010-11-28	196,701.77	5,901.05	198,000.00	50%	99,000.00	变电站
85	100V/KVAH车间接网		套	1	2010-08-27	1,153,062.00	247,101.40	1,153,062.00	50%	576,531.00	CI
86	100V/KVAH天然气管道		套	1	2010-02-01	68,000.00	11,267.60	68,000.00	50%	34,000.00	CI
87	天然气管道配套安装		套	1	2009-12-01	680,000.00	101,660.00	680,000.00	50%	340,000.00	
88	天然气工程		套	1	2007-09-01	1,000,000.00	30,000.00	1,000,000.00	45%	450,000.00	
89	综合自动化系统		套	1	2007-03-01	360,000.00	10,800.00	360,000.00	45%	162,000.00	
90	天然气报警装置		套	1	2007-01-01	57,340.00	1,720.20	57,000.00	45%	25,650.00	
91	电力安装		套	1	2005-07-01	25,000.00	750.00	25,000.00	25%	6,250.00	
92	污水源自动监控系统		套	1	2005-04-01	20,000.00	600.00	20,000.00	25%	5,000.00	A11
93	9#变压器	s9-1250/10	台	1	2009			57,000.00	30%	17,100.00	B8外
94	4#变压器	s11-2000kva	台	1	2009-10-01			97,000.00	30%	29,100.00	B8外
95	变压器	2000kva	台	1	2009			97,001.00	30%	29,100.30	C9二层

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		净值
96	变压器	1600kva	台	1	2009			68,000.00	30%	20,400.00	C2
97	630kva变电站	ybp-12/0.4-630	台	1	2010			14,600.00	60%	8,760.00	变电站外
98	scb10-630kva变电站	ybp-12/0.4-631	台	1	2010			23,100.00	60%	13,860.00	变电站外
99	起重机	1T	台	5	2008			19,000.00	45%	8,550.00	B8
100	格力空调	挂机	台	1	2008			3,000.00	40%	1,200.00	A11污水站
101	格力空调	1.5P	台	1	2008			3,000.00	40%	1,200.00	门卫
102	玻璃钢桥架	300*100	米	30	2008			1,980.00	40%	792.00	
103	桥架	300*100	米	172.37	2008			9,307.98	40%	3,723.19	
104	桥架	100*100	米	110	2008			2,750.00	40%	1,100.00	
105	桥架	200*100	米	55	2008			1,870.00	40%	748.00	
106	桥架	400*200	米	70	2008			3,010.00	40%	1,204.00	
107	简易桥架		米	193	2008			3,860.00	40%	1,544.00	
108	工厂吊灯	200w	个	84	2008			37,044.00	40%	14,817.60	
109	工厂吊灯	100w	个	227	2008			37,682.00	50%	18,841.00	
110	壁灯	100W	个	109	2008			16,350.00	50%	8,175.00	
111	日光灯		个	12	2008			240.00	20%	48.00	A4二层
112	铜排	100*10	米	91.8	2009			33,906.33	50%	16,953.17	
113	铜排	120*10	米	88.8	2009			39,357.94	65%	25,582.66	

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		净值
114	铜排	150*10	米	46.8	2009			25,928.37	65%	16,853.44	
115	铜排	200*10	米	12.75	2009			9,418.43	65%	6,121.98	
116	铝排	100*10	米	305.4	2009			12,231.27	65%	7,950.33	
117	低压电缆	远东4*50	米	200	2009			32,740.00	65%	21,281.00	
118	低压电缆	1*16	米	440	2009			4,840.00	65%	3,146.00	
119	低压电缆	4*16	米	72	2009			4,615.20	65%	2,999.88	
120	低压电缆	5*16	米	146.5	2009			11,661.40	65%	7,579.91	
121	低压电缆	240	米	509.55	2009			110,062.80	65%	71,540.82	
122	低压电缆	120	米	586.2	2009			59,792.40	65%	38,865.06	
123	低压电缆	95	米	54.84	2009			4,880.76	65%	3,172.49	
124	低压电缆	95*3+25*2	米	88.8	2009			22,644.00	65%	14,718.60	
125	低压电缆	3*120+70	米	59.26	2009			22,044.72	65%	14,329.07	
126	低压电缆	VJV-0.6/100V 3*35+2*16	米	62.78	2009			11,300.40	65%	7,345.26	
127	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*70	米	396.7	2009			79,340.00	70%	55,538.00	
128	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*70	米	273.7	2009			54,740.00	70%	38,318.00	
129	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*70	米	194.7	2009			38,940.00	70%	27,258.00	
130	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*300	米	61	2009			29,768.00	70%	20,837.60	
131	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*70	米	194.7	2009			38,940.00	70%	27,258.00	
132	高压压电缆	VJV22-8.7//15KV-3*300	米	70	2009			34,160.00	70%	23,912.00	



## 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	尚可使用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	调整后账面净值	评估价值	备注
1	谷城国用(2010)02-024号	谷城县石花镇后畝社区居委会	2003.07.05	工业	50	34.75	五通一平	16,343.05	1,415,840.00	989,986.92	5,404,336.12	
2	谷城国用(2010)02-022号	谷城县石花镇武当路83号	2007.07.02	工业	50	38.75	五通一平	47,376.80	6,423,801.30	4,624,417.77	17,469,958.12	
3	无	谷城县石花镇武当路84号		工业			五通一平	6,104.97			2,234,419.02	盘盈,暂估面积,视同工业用地最高出让年限
合计								69,824.82	7,839,641.30	5,614,404.69	25,108,713.25	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



## 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑料制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	谷城县房权证石花镇字第B004006号	机加车间	钢构	2009-12-01	6,912.00	1,149,115.00	666,486.70	6,690,816.00	85%	5,687,193.60	C3行车
2	谷城县房权证石花镇字第B004007号	100WKVAH钢构厂房	钢构	2010-08-20	11,681.19	11,245,314.00	6,882,131.78	11,307,391.92	90%	10,176,652.73	C1行车
3	谷城县房权证石花镇字第B004008号	铝件车间	钢构	2008-01-01	1,478.64	780,221.62	380,000.07	1,431,323.52	80%	1,145,058.82	C2行车
4	无房产证号	自行车棚		2008-07-01	273.02	94,897.00	48,519.84	32,762.40	85%	27,848.04	门卫旁
5	无房产证号	道路、连接桥\盖板		2008-03-01		1,996,014.39	988,276.37	1,483,083.19	75%	1,112,312.39	
6	无房产证号	门卫室	砖混	2008-07-01	16.19			21,687.90	85%	18,434.72	门卫
7	无房产证号	液压油有效区	砖混	2008	41.15			32,920.00	65%	21,398.00	C3后
8	无房产证号	配件有效区(彩钢瓦棚)		2008	60.00			25,200.00	65%	16,380.00	C3后
9	无房产证号	水泵房	砖混	2008	27.76			37,191.70	65%	24,174.61	C3旁

## 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑料制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构） 筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		净值
10	无房产证号	卫生间	砖混	2008	70.00			93,800.00	75%	70,350.00	C3后
11	无房产证号	辅材有效 区	砖混	2008	18.90			15,120.00	65%	9,828.00	C3旁
12	无房产证号	附房	砖混	2008	33.87			23,028.20	75%	17,271.15	C1旁
13	无房产证号	附房	砖混	2008	13.60			9,245.28	75%	6,933.96	C1旁
14	无房产证号	茶水房	砖混	2008	31.33			41,984.88	75%	31,488.66	C1旁
15	无房产证号	配电房	砖混	2008	17.50			14,001.12	75%	10,500.84	C1旁
合计					20,675.13	15,265,562.01	8,965,414.76	21,259,556.11		18,375,825.51	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



## 固定资产——构筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑胶制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	单位	数量	账面价值		评估价值	备注
				原值	净值		
1	沥青路	平方米	6,411.64	1,996,014.39	988,276.37	487,284.64	
2	绿化	平方米	2,270.00			113,500.00	
3	风景树	20cm以上	71.00			19,880.00	
4	风景树	10-20cm	18.00			2,700.00	
5	围墙	平方米	3,600.00	550,948.32	265,224.93	259,200.00	
6	路灯	个	21.00			2,268.00	
合计				2,546,962.71	1,253,501.30	884,832.64	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑料制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值		备注	
						原值	净值	原值	成新率%		
1	供水控器	JBT-22-1T3	台	1	2008-03-01	51,454.85	1,543.65	52,000.00	50%	26,000.00	C3
2	冷却塔	DBHZ-100	台	2	2018-09-23	40,454.70	4,673.55	40,000.00	100%	40,000.00	C3外
3	空压机	KB-30A	台	1	2012-06-30	27,564.17	10,818.92	28,000.00	40%	11,200.00	C3
4	配电柜	GGD低压总柜	台	1	2003-07-01	22,500.00	675.00	22,000.00	10%	2,200.00	C3
5	配电柜	GGD低压分柜	台	1	2003-07-01	41,550.00	1,246.50	42,000.00	10%	4,200.00	C3
6	配电柜	GGD低压	台	1	2004-03-01	27,990.00	839.70	28,000.00	15%	4,200.00	C3
7	配电柜	GGD低压	台	1	2004-03-01	27,990.00	839.70	28,000.00	15%	4,200.00	C3
8	配电柜	GGD低压	台	1	2004-03-01	27,990.00	839.70	28,000.00	15%	4,200.00	C3
9	配电柜	BSL-1-43	台	1	2004-03-01	8,500.00	255.00	85,000.00	15%	12,750.00	C3
10	变压器	S11-1600KVA	台	1	2009-12-01	149,411.54	4,482.35	150,000.00	60%	90,000.00	C3
11	配电柜	GGD*2低压	台	1	2009-11-01	20,940.17	628.21	21,000.00	45%	9,450.00	C3
12	配电柜	低压1#	台	1	2013-12-30	16,239.32	1,243.76	16,000.00	45%	7,200.00	C3
13	配电柜	低压2#	台	1	2013-12-30	10,256.41	785.86	11,000.00	65%	7,150.00	C3
14	配电柜		台	1	2009-09-30	1,654.92	49.65	1,700.00	45%	765.00	C3
15	变压器	1250KVA	台	1	2009-11-01	103,807.69	3,114.23	105,000.00	45%	47,250.00	C3
16	储气罐	C8-10	台	1	2018-09-23	19,230.77	19,230.77	20,000.00	100%	20,000.00	C3
19	起动机	LD10-16.5M单梁	台	1	2009-08-01	106,837.61	12,518.29	108,000.00	45%	48,600.00	C3

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑料制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
20	起重机	5T单梁	台	1	2009-06-01	40,512.82	4,092.20	41,000.00	45%	18,450.00	C3
21	起重机	5T*16.5M	台	1	2007-09-01	78,931.88	2,367.96	79,000.00	40%	31,600.00	C3
22	起重机	10T*16.5M	台	1	2007-09-01	88,168.60	2,645.06	89,000.00	40%	35,600.00	C3
23	补偿柜	GCS电容	台	1	2003-07-01	41,580.00	1,247.40	42,000.00	15%	6,300.00	C3
24	干燥机	25Nm3/min(吸附式)	台	1	2015-10-31	41,880.34	30,007.29	42,000.00	75%	31,500.00	C1
25	干燥机	SYCD-3F冷冻	台	1	2012-06-30	1,547.69	607.19	1,500.00	50%	750.00	C3
26	工位送风系统		套	1	2011-11-30	336,339.00	112,942.30	338,000.00	35%	118,300.00	C3
27	空压机	V-1.05/12.5	台	2	2009-12-01	8,205.12	1,226.82	83,000.00	15%	12,450.00	C1
28	电动伸缩门		套	1	2009-04-01	20,500.00	615.00	21,000.00	5%	1,050.00	门卫
29	大门防撞柱		根	12	2014-05-01	3,487.20	0.00	3,500.00	60%	2,100.00	C3
30	空调	KFR-35GW/NCA13海尔	台	1	2014-11-14	1,880.34	479.18	1,800.00	50%	900.00	C1
31	空调	KFR-35GW/NCA13海尔	台	1	2014-11-14	1,880.34	479.18	1,800.00	50%	900.00	C3
32	空调	KFR-72LW/E-A1-N1格力	台	1	2010-09-30	4,342.11	130.26	4,400.00	5%	220.00	C3
33	空调	KFR-72LW/E-A1-N1格力	台	1	2010-09-30	0.00	130.26	4,400.00	5%	220.00	C3
34	空调	KFR-72LW/E-A1-N1格力	台	1	2010-09-01	4,342.11	130.26	4,400.00	5%	220.00	C3
35	管网		套	1	2013-06-30	263,900.00	177,340.80	263,900.00	70%	184,730.00	C3
36	起重机	5T	台	1	2010			26,000.00	50%	13,000.00	C2

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：骆驼集团塑料制品有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
37	变压器	1600KVA	台	1	2001-09-01			85,000.00	25%	21,250.00	C3
38	水泵	YE2-160M2-2	台	5	2016-06-01			9,000.00	85%	7,650.00	C3外
39	潜水泵		台	2	2016-06-02			5,000.00	85%	4,250.00	C3外
40	铝排		米	945	2010			37,847.25	50%	18,923.63	C3
41	铜排	200*10	米	60	2010			44,322.00	65%	28,809.30	C3
42	车间供水管网		米	975	2010			48,750.00	80%	39,000.00	C3
43	车间供料管网		米	1344	2010			107,520.00	80%	86,016.00	C3
44	地磅	xk3100	台	1	2010			1,000.00	50%	500.00	C3外
45	钢平台	Φ20	平方米	117.4	2010			93,945.28	50%	46,972.64	C1
46	工厂吊灯		个	208	2010			34,528.00	60%	20,716.80	
47	壁灯		个	32	2010			4,800.00	60%	2,880.00	
48	桥架	300*100	米	470.5	2010			31,053.00	60%	18,631.80	
49	桥架	100*100	米	105	2010			2,625.00	60%	1,575.00	
50	配电柜		台	2	2010			36,000.00	40%	14,400.00	C2
	合计					1,641,869.70	398,226.00	2,373,790.53		1,109,230.17	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司





# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注	位置
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	鄂（2018） 谷城县不动 产权第 0000814号	大峪桥住宅	砖混	2007	453.60	105,235.20	88,989.59	600,566.40	45%	270,254.88		大峪桥1
		大峪桥仓库	砖混	2007	268.80	42,920.00	36,294.25	366,912.00	30%	110,073.60		大峪桥2
		大峪桥厂房	钢构	2005	2359.39	157,920.00	133,541.20	2,283,889.52	10%	228,388.95		大峪桥3
		大峪桥仓库	砖混	2005	231.25	28,800.00	24,354.02	315,656.25	35%	110,479.69		大峪桥4
		大峪桥办公楼	砖混	2007	299.87	44,640.00	37,748.72	474,394.34	45%	213,477.45		大峪桥5
2	无房产证号	大峪桥简易钢 构棚	钢构	2007	701.50			333,914.00	10%	33,391.40	房顶已破	大峪桥3旁
		谷城县石花镇 大峪桥社区	砖木	2007	62.90			60,384.00	35%	21,134.40		大峪桥2旁
		厨房	砖混	2007	114.09			155,727.39	35%	54,504.59		大峪桥4旁
		谷城县石花镇 大峪桥社区	砖混	2007	76.37			61,094.40	35%	21,383.04		大峪桥5旁
		西河街住宅	砖木	1993-11- I	1692.21	141,120.00	46,026.00	1,624,521.60	5%	81,226.08	已破损， 危房	西河街

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注	位置
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
3 (老 厂)	谷城县房权证 石花镇字第 000705号	厂房	砖木	2000-9- 30	1996.72	1,358,226.45	448,861.11	1,916,851.20	30%	575,055.36	谷城县石花镇 武当路87号 1、2、4、5、 6、7、8、9、 10幢	
		厂房	砖木		980.20			940,992.00	30%	282,297.60		屋顶已破
		门卫房	砖混		20.55			28,050.75	30%	8,415.23		谷城县石花镇 武当路87号3 幢
		厂房	砖混		454.50			620,392.50	30%	186,117.75		谷城县石花镇 武当路87号8 幢
		办公楼	砖混		837.76			1,325,336.32	35%	463,867.71		谷城县石花镇 武当路87号 16幢
		人才楼	砖混		1476.27			908,940.00	65%	1,800,163.64		谷城县石花镇 武当路87号13 幢旁
4	谷城县房权证 石花镇字第 B002732号	厂房	钢结构		744.28		720,463.04	40%	288,185.22			

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注	位置
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
5	谷城县房权证 石花镇字第 000718号	厂房	砖混	2000-5- 15	733.65	3,467,647.06	1,616,583.04	1,001,432.25	35%	350,501.29		1
		厂房	砖混		711.75			971,538.75	35%	340,038.56		4
		厂房	砖混		385.50			526,207.50	35%	184,172.63		2
		厂房	砖混		1113.50			1,519,927.50	35%	531,974.63		3
		厕所	砖混		282.98			379,193.20	35%	132,717.62		6
		厂房	砖混		254.10			346,846.50	35%	121,396.28		7
		厂房	砖混		68.75			93,843.75	35%	32,845.31		8
		厂房	砖混		206.25			281,531.25	35%	98,535.94		5
		办公用房	砖混		215.97			341,664.54	40%	136,665.82		9
		办公用房	砖混		809.42			1,280,502.44	40%	512,200.98		10
6	谷城县房权证 石花镇字第 B002490号	门卫房	砖混	1993-10- 1	28.00	2,913,092.15	1,120,846.07	38,220.00	40%	15,288.00		12
		会议室	砖混		453.60			619,164.00	40%	247,665.60		11
		厂房	钢构		3150.32			3,049,509.76	30%	914,852.93		8
		门卫房	砖混		33.30			44,622.00	50%	22,311.00		13

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注	位置
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
7	鄂（2017）谷城县不动产权第0001069号	厂房	钢构	2007	539.35	2,533,773.16	866,006.76	522,090.80	60%	313,254.48		1
		厂房	钢构	2007	1799.75			1,742,158.00	60%	1,045,294.80		3
		垃圾处理站	简易钢构	2007	1491.00			709,716.00	50%	354,858.00		2
	无房产证号	自行车棚	钢构	2007	615.60			595,900.80	45%	268,155.36		门卫旁
	无房产证号	车库	砖混	2010	94.52			75,618.40	65%	49,151.96		自行车棚旁
8	无房产证号	砖混房	砖混	2000	89.41			71,529.80	40%	28,611.92		5号旁
	无房产证号	水泵房	砖混	2000	13.91			11,127.60	40%	4,451.04		
	无房产证号	洗澡堂	砖混	2010	281.82			377,638.80	70%	264,347.16		3号钢构旁
	无房产证号	简易钢构棚	钢构	2005	578.88			275,546.88	45%	123,996.10		2号钢构旁
	无房产证号	彩钢瓦棚	钢构	2005	124.45			120,464.12	45%	54,208.85		2号钢构旁

# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号码	建（构）筑物名称	结构	建成时间	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备注	位置
						原值	净值	原值	成新率%	净值		
9	无房产证号	9号旁边彩钢瓦棚	钢构	2010	94.50			91,476.00	60%	54,885.60		9号旁边彩钢瓦棚
	无房产证号	石棉瓦顶房	砖木	2007	57.01			54,728.83	35%	19,155.09		3-8号钢构后
	无房产证号	彩钢瓦棚	钢构	2007	177.51			171,826.78	30%	51,548.03		3-8号钢构后
	无房产证号	烟囱		1993				368,650.00	30%	110,595.00		87号
	无房产证号	烟囱		2002				456,000.00	80%	364,800.00		140号
合计						3,081.79	11,702,314.02	30,737,304.47		11,496,896.54		

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——构筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	构筑物名称	单位	数量	账面价值		评估价值	备注
				原值	净值		
1	沥青路	平方米	1659.85			79,672.80	
2	水泥路	平方米	11658			373,056.00	
3	风景树	20cm以上	21.00			5,880.00	
4	风景树	10-20cm	31.00			4,650.00	
5	风景树	10cm以下	152.00			15,200.00	
6	围墙	平方米	1,577.18			75,704.64	
合计				0.00	0.00	554,163.44	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
1	供水系统		台	1	2007-04-01	43,598.04	2,179.90	44,000.00	25%	11,000.00	8号钢构厂房
2	电动单梁起重机	QD5t/2T-19.5M-9M	台	1	2007-11-01	179,487.18	8,974.36	180,000.00	40%	72,000.00	3砖混厂房
3	电动单梁起重机	LDC5-19M	台	1	2008-04-01	72,649.57	3,632.48	73,000.00	45%	32,850.00	8钢构厂房
4	电动单梁起重机	LDA-5t-16.5M-9M	台	1	2006-06-01	29,033.40	1,451.67	30,000.00	30%	9,000.00	8钢构厂房
5	电动单梁起重机	LDA-3-21M-9M	台	1	2006-06-01	83,188.00	4,159.40	84,000.00	30%	25,200.00	1砖混厂房
6	电动单梁起重机	LDA-3-21M-9M	台	1	2006-06-01	117,000.00	5,850.00	118,000.00	40%	47,200.00	3砖混厂房
7	车间线路控制柜		台	1	1996-01-01	37,059.20	1,852.96	37,000.00	5%	1,850.00	8号钢构厂房
8	防腐工程		台	1	2008-10-01	300,000.00	17,374.70	300,000.00	40%	120,000.00	2号砖混厂房
9	厂区排水沟		台	1	1995-01-01	22,372.00	1,118.60	22,372.00	30%	6,711.60	路边
10	排水沟盖板		台	1	1996-01-01	21,420.00	1,071.00	21,420.00	40%	8,568.00	路边
11	循环水改造		台	1	2008-10-01	92,720.00	5,369.96	92,720.00	40%	37,088.00	8号路边
12	循环水改造		台	1	2008-12-01	94,447.00	6,965.37	94,447.00	40%	37,778.80	门卫室旁

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
13	变压器		台	1	1995-01-01	84,490.00	4,224.50	85,000.00	5%	4,250.00	9号砖混电房
14	配电屏及补偿柜		台	1	1994-01-01	124,389.51	6,219.48	128,000.00	5%	6,400.00	10号砖混电房
15	燃气调压柜	JG-1000S	台	1	2008-09-01	87,230.77	4,361.54	68,000.00	10%	6,800.00	8号厂房外路边
	燃气调压柜	JG-400S	台	1	2008-09-01			18,000.00	10%	1,800.00	8号厂房外路边
16	天然气管道工程款		台	1	2008-12-01	37,270.00	2,748.61	37,270.00	45%	16,771.50	8号厂房外路边
17	天然气改造		台	1	2008-12-01	933,356.00	68,834.07	933,356.00	45%	420,010.20	8号厂房外路边
18	气体流量计	LLKZ-100BZ	台	6	2008-12-01	54,206.84	3,997.69	54,000.00	5%	2,700.00	8号厂房外路边
19	车间供水系统		台	1	2005-05-01	8,059.86	402.99	8,200.00	35%	2,870.00	3号砖混厂房
20	电机		台	1	2009-09-30	10,769.23	1,561.53	12,000.00	15%	1,800.00	8号钢结构厂房旁边
21	天然气设备		台	1	2010-04-01	35,042.74	7,023.12	35,000.00	50%	17,500.00	1号钢结构厂房门前
22	变压器维修改造		台	1	2016-05-31	50,000.00	36,145.81	50,000.00	80%	40,000.00	老厂人才楼
23	格力空调	KFR-32W/KB1-N5	台	1	2011-10-01	3,000.00	150.00	3,000.00	5%	150.00	门卫室

# 固定资产——设备评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值		评估价值			备注
						原值	净值	原值	成新率%	净值	
24	格力空调	1.5p	台	18	2008			54,000.00	30%	16,200.00	人才楼
25	桑夏太阳能		台	10	2008			18,800.00	30%	5,640.00	人才楼
26	抽油烟机		台	10	2008			6,500.00	30%	1,950.00	人才楼
27	橱柜		套	10	2008			6,500.00	30%	1,950.00	人才楼
28	双梁起重机		台	1	2000			45,000.00	20%	9,000.00	8号厂房
29	工厂吊灯		个	17	2007			2,822.00	10%	282.20	3号厂房
合 计						2,520,789.34	195,669.74	2,662,407.00		965,320.30	

弘正资产评估有限公司

## 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北金洋冶金股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	最高使用年限	尚可使用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	调整后账面净值	评估价值	备注
1	鄂(2017)谷城县不动产权第0001069号	谷城县石花镇后畈社区	2005/11/24	工业用地	50	37	五通一平	10163.4	758,652.31	655,304.43	3,303,186.31	140号
2	谷城国用(2007)第02-0125号	谷城县石花镇武当路	2007/3/30	工业用地	50	38.5	五通一平	21383.8	1,596,204.93	1,378,760.92	7,834,297.27	140号
3	谷城国用(2007)第02-0123号	谷城县石花镇西街129号	2007/3/30	工业用地	50	38.5	五通一平	3295.3	245,979.39	212,470.69	1,114,417.74	西河街
4	谷城国用(2007)第02-0124号	谷城县石花镇武当路	2007/3/30	工业用地	50	38.5	五通一平	7332	547,300.97	472,744.56	2,686,195.51	老厂
5	鄂(2018)谷城县不动产权第0000814号	谷城县石花镇大峪桥社区一组	2007/3/31	工业用地	50	38.5	五通一平	52593.38	5,297,256.27	4,781,147.65	6,171,727.96	大峪桥
	合计							94,767.88	8,445,393.87	7,500,428.25	21,109,824.78	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 固定资产——房屋建（构）筑物评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北骆驼物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证号 码	建（构） 筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	账面价值		评估价值			备 注
						原 值	净 值	原 值	成新率%	净 值	
1	无	门卫室	砖混	2014	32.10	267,267.00	192,922.12	43,809.68	90%	39,428.71	大门口
3	无	围墙	砖混		2,011.52			160,921.60	90%	160,921.60	
2	无	厕所	砖混	2016	33.85	101,239.81	92,685.03	45,361.68	95%	43,093.60	东北角
4	无	砂石地面			32,167.80	1,076,725.61	773,127.11	16,727.26	95%	16,727.26	不含土地平整
合计						1,445,232.42	1,058,734.26	266,820.21		260,171.16	

评估人员：

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司



# 无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日：2018年9月30日

资产占有单位名称：湖北骆驼物流有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	使用年限(年)	尚可使用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	账面价值	调整后账面净值	评估价值	备注
1	007022GB04 189	谷城县石 花镇杨溪 湾四组	2013.12.16	工业用 地	50	45.27	五通一 平	27,025.80	4,177,028.00	3,709,332.66	12,036,477.35	
2												
3												
4												
5												
6												
	合计							27,025.80	4,177,028.00	3,709,332.66	12,036,477.35	

评估机构：湖北弘正资产评估有限公司

