

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇  
科技有限公司部分资产项目

# 资产评估报告

中同华评报字（2019）第 040167 号  
共壹册 第壹册



北京中同华资产评估有限公司

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

日期：2019 年 3 月 12 日

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099



## 资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020005201900087

资产评估报告名称： 广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇科技有限公司部分资产项目

资产评估报告文号： 中同华评报字（2019）第040167号

资产评估机构名称： 北京中同华资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 焦亮(资产评估师)、张海霞(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。



# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有人及其他相关当事人概况.....	6
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	21
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	27
资产评估报告附件.....	29



## 声 明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

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

七、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。



## 广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇

## 科技有限公司部分资产项目

## 资产评估报告摘要

中同华评报字（2019）第 040167 号

## 广饶吉星轮胎有限公司：

北京中同华资产评估有限公司（以下简称“中同华”或我公司）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对山东恒宇科技有限公司的部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇科技有限公司部分资产事宜提供价值参考依据。

评估对象：山东恒宇科技有限公司的部分资产。

评估范围：山东恒宇科技有限公司的部分资产，包括长期股权投资、固定资产、和无形资产。

评估基准日：2018年7月2日。

价值类型：市场价值

评估方法：成本法

评估结论：本资产评估报告采用成本法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	115,308.13	122,990.20	7,682.07	6.66
其中：长期股权投资	3	195.00	258.78	63.78	32.71
投资性房地产	4				
固定资产	5	108,937.23	112,042.77	3,105.54	2.85
在建工程	6				
无形资产	7	6,175.90	10,688.65	4,512.75	73.07
其中：土地使用权	8	6,133.00	10,470.96	4,337.96	70.73



项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
其他非流动资产	9				
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>115,308.13</b>	<b>122,990.20</b>	<b>7,682.07</b>	<b>6.66</b>

1、本评估报告的评估结论均为不含税价格，且未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2、根据《山东省广饶县人民法院民事裁定书》和《山东省广饶县人民法院决定书》（[2018]鲁0523民破6号），山东省广饶县人民法院裁定受理债务人山东恒宇科技有限公司的破产重组申请，并依照《中华人民共和国企业破产法》，指定山东正义之光律师事务所为管理人，负责山东恒宇科技有限公司的破产重组工作。截至评估基准日，山东正义之光律师事务所已接管山东恒宇科技有限公司全部财产、印章及文书资料等，因此本次评估涉及的相关资料及其他事项均由山东恒宇科技有限公司管理人代为提供或配合，特此说明。

3、根据广饶吉星轮胎有限公司及山东恒宇科技有限公司管理人共同提供的声明，因山东恒宇科技有限公司目前正处于破产重组阶段，相关债权申报尚无定论，未来仍有发生或有负债等事项的可能，经双方协商一致，同意本次仅对纳入评估范围的资产的市场价值进行评估，相关资产的归属以及可能存在的负债等应以山东省广饶县人民法院最终公布的结果为准。根据上述声明，本次仅对纳入评估范围的资产的市场价值进行评估，未考虑抵押、担保、反担保、融资租赁取回权及其他或有负债对评估可能产生的影响。

4、截至评估基准日2018年7月2日，山东恒宇科技有限公司管理人申报的长期股权投资—青岛星恒轮胎有限公司未经审计的财务报表日期为2018年6月30日，与本次评估基准日存在差异；经评估人员在查阅其2018年7月30日财务报表的基础上，对青岛星恒轮胎有限公司进行核实了解，认为其在差异期间财务状况无明显变化，故采用了青岛星恒轮胎有限公司2018年6月30日的报表数据。

5、截至评估基准日，山东恒宇科技有限公司管理人申报纳入评估范围的房屋建筑物存在以下事项：

（1）纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，其中，有部分房产无土地证；（2）对房屋建筑物的建筑面积、结构和层数等相关数据，是依据东营华东测绘有限责任公司出具的《山东恒宇科技有限公司破产清算测绘报告》确定的；（3）房



屋建筑物中，有办公楼、会所和技术楼尚处于在建状态，主体已完工，后因资金不足等原因导致停工多年。具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	土地证号	备注
1	未 办 理	南门门岗	复合	1.00	2016.08	9.10	无	广国用(2014)第373号	
2		南门	混合	1.00	2016.08	74.24	无	无	无土地证
3		办公楼	混合	7.00		11,655.82	无	广国用(2014)第373号	在建工程，主体完工,2014年6月停工
4		宿舍	混合	6.00	2013.08	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
5		宿舍	混合	6.00	2013.08	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
6		宿舍	混合	6.00	2011.12	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
7		宿舍	混合	7.00	2011.12	5,827.08	无	广国用(2014)第373号	
8		会所	混合	3.00		3,505.49	无	广国用(2014)第373号、375号	在建工程，主体完工，2014年6月停工(678.81 m <sup>2</sup> 无土地证)
9			混合	3.00		4,954.46	无	广国用(2014)第373号、375号	
10		技术楼	混合	3.00		4,287.24	无	广国用(2014)第373号、375号	在建工程，主体完工，尚未装修2014年6月停工(0.1 m <sup>2</sup> 无土地证)
11		设备楼	混合	1.00	2014.06	1,497.48	无	广国用(2014)第373号、375号	
12		成品仓库	钢	1.00	2012.12	50,280.07	无	广国用(2010)第375号、268号	6352.08 m <sup>2</sup> 无土地证
13		模具库房	钢	1.00	2013.12	6,160.07	无	无	无土地证
14		西门	混合	1.00	2011.09	22.00	无	无	无土地证
15		西门门岗	混合	1.00	2011.09	18.00	无	无	无土地证
16		半钢车间	钢	2.00	2011.12	92,945.70	无	广国用(2010)第375号	5098.67 m <sup>2</sup> 无土地证
17		门楼	混合	1.00	2011.09	9.91	无	无	
18		半钢压延车间	钢	1.00	2011.12	3,766.86	无	广国用(2010)第375号	
19		半钢密炼车间	钢	4.00	2011.12	31,262.81	无	广国用(2010)第375号	
20		垫布车间	钢	1.00	2016.12	4,659.16	无	广国用(2010)第375号	
21		加油站	彩钢	1.00	2011.06	15.12	无	广国用(2010)第375号	
22		水泵房	混合	1.00	2011.04	137.20	无	广国用(2010)第375号	
23		配电站	混合	1.00	2011.03	396.00	无	广国用(2010)第375号	
24		配电站	混合	1.00	2011.03	273.75	无	无	
25		东北物流门	混合	1.00	2016.10	36.48	无	无	
26		宿舍东门	混合	1.00	2013.12	45.50	无	无	
27		全钢车间	钢	2.00	2013.08	94,653.31	无	广国用(2015)第268号	35172.22 m <sup>2</sup> 无土地证
28		全钢密炼车间	钢	4.00	2013.12	47,073.73	无	广国用(2015)第268号	6205.18 m <sup>2</sup> 无土地证
合 计						381,906.48			

本次评估在评估人员查阅部分零星工程决算书、建设合同及相关会计凭证的基础上，确认上述资产的所有权；同时根据评估人员现场实地测量，对其建筑面积进行了核实，最终采用了测绘报告中的相关数据；对部分在建工程，评估人员在查阅工程合同、部分预算书及与相关基建人员核实了解的基础上，结合评估人员实地查勘确定其完工程度。



6、本次申报纳入评估范围的构筑物中，有1项资产截止评估基准日时已拆除，具体如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量	他项权利	账面原值	账面净值	备注
1	厂区临时围挡	彩钢	2011.08	m	444.62	无	21,267.99	14,487.03	已拆除

对已拆除的构筑物，评估人员在核实无误的基础上，对其评估为零。

7、纳入本次评估范围的全部资产中，因山东恒宇科技有限公司财务状况较差，存在较多账面与实物无法对应及无实物的情况，故本次以山东恒宇科技有限公司管理人提供和确认的实物为准进行评估；其中部分资产涉及重复抵押、担保、反担保和租赁设备取回权等他项权利，由于目前债权申报结果尚未确定，故对该部分资产的他项权利应以山东省广饶县人民法院最终公布的结果为准。本次评估是在核实资产产权文件无误的基础上，对其市场价值进行了评估，未考虑他项权利及相关负债对本次评估可能产生的影响。

8、截至评估基准日，本次申报纳入评估范围的土地使用权均被查封，且有三宗土地涉及抵押，具体如下：

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	账面价值(元)	备注
1	广国用(2014)第373号	山东恒宇科技有限公司	广饶开发区月河路以西、广瑞路以北	工业用地	出让	2062.12	50.00	53,333.00	查封	9,760,000.00	
2	广国用(2010)第375号		广饶经济开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2060.08	50.00	174,858.00	抵押、查封	23,000,000.00	
3	广国用(2015)第268号		广饶经济开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2063.12	50.00	112,187.00	抵押、查封	24,000,000.00	
4	广国用(2015)第303号		广饶开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2063.12	50.00	21,146.00	抵押、查封	4,570,000.00	
合计								361,524.00		61,330,000.00	

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

以上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，应当阅读资产评估报告正文。



## 广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇

### 科技有限公司部分资产项目

# 资产评估报告正文

中同华评报字（2019）第 040167 号

#### 广饶吉星轮胎有限公司：

北京中同华资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对广饶吉星轮胎有限公司拟收购山东恒宇科技有限公司部分资产事宜涉及的山东恒宇科技有限公司的部分资产在2018年7月2日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

#### 一、委托人、产权持有人及其他相关当事人概况

本次评估的委托人为广饶吉星轮胎有限公司，产权持有人为山东恒宇科技有限公司，其他相关当事人为山东正义之光律师事务所，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

##### （一）委托人概况

###### 1. 注册登记情况

名称：广饶吉星轮胎有限公司（以下简称为“广饶吉星轮胎”）

统一社会信用代码：91370523MA3MPCXNXJ

成立日期：2018年2月11日

企业类型：其他有限责任公司

住所：山东省东营市广饶县广饶经济开发区广瑞路12号

法定代表人：李勇

注册资本：2300万元

经营范围：生产、销售：轮胎、橡胶制品、钢丝、劳保用品；轮胎生产技术服务和推广；房屋建筑工程施工；以自有资金对轮胎业进行投资；经核准的进出口业务。

（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）



## 2. 委托人简介

广饶吉星轮胎于 2018 年 2 月在广饶县市场监督管理局登记注册成立，注册资本 2300 万元，其控股股东为青岛双星股份有限公司。广饶吉星轮胎主要经营业务范围为生产、销售轮胎、橡胶制品、钢丝、劳保用品等，以及轮胎生产技术服务和推广、以自有资金对轮胎业进行投资等。

### (二) 产权持有人概况

#### 1. 注册登记情况

企业名称：山东恒宇科技有限公司（以下简称：“恒宇科技”）

统一社会信用代码：913705237961974859

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定住所：广饶经济开发区

法定代表人：李来伟

注册资本：18000 万元人民币

经营范围：研发、生产、销售轮胎、充气内胎、橡胶制品；进出口业务；生产、销售：橡胶原料（不含易制毒剧毒易燃易爆危险化学品）。(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. 企业简介及股权结构

恒宇科技位于山东省广饶县经济技术开发区，是在 2006 年 12 月经广饶县市场监督管理局登记注册成立。注册资本 18000 万元，于 2010 年 6 月缴足。法定代表人为李来伟，主要从事生产橡胶和塑料制品，是专业生产各类半钢子午胎、轻卡子午胎与全钢子午胎的企业。

截至评估基准日，各股东出资及出资比例情况如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例(%)
1	田家智	12,600.00	70.00
2	张光德	5,400.00	30.00
	合计	18,000.00	100.00

恒宇科技和管理人申报的未经审计评估基准日各项资产的具体情况见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	-
2	二、非流动资产合计	1,153,081,294.01
3	长期股权投资	1,950,000.00
4	固定资产	1,089,372,256.28



5	其中：建筑物类	290,446,610.38
6	设备类	798,925,645.90
7	无形资产	61,759,037.73
8	其中：土地使用权	61,330,000.00
9	其他无形资产	429,037.73
10	三、资产总计	1,153,081,294.01

截至评估基准日，纳入评估范围的资产中，有一项长期股权投资，被投资单位名称为青岛星恒轮胎有限公司，详情见下表：

序号	公司名称	拥有股权比例	投资日期	投资成本	备注
1	青岛星恒轮胎有限公司	39%	2015年12月	1,950,000.00	

### （三）其他相关当事人概况

根据《山东省广饶县人民法院民事裁定书》和《山东省广饶县人民法院决定书》（[2018]鲁0523民破6号），山东省广饶县人民法院裁定受理债务人恒宇科技的破产重组申请，并依照《中华人民共和国企业破产法》，指定山东正义之光律师事务所为管理人，负责恒宇科技的破产重组工作。

现将山东正义之光律师事务所相关登记信息揭示如下：

企业名称：山东正义之光律师事务所（以下简称：“管理人”）

统一社会信用代码：31370000746590078A

组织类型：普通合伙所

所在地址：东营市黄河路369号

负责人：李成银

成立日期：2003年2月

### 2. 相关简介

山东正义之光律师事务所成立于2003年2月，所属地区为东营市，组织类型为普通合伙制。

根据《山东省广饶县人民法院决定书》（[2018]鲁0523民破6号），山东正义之光律师事务所于2018年7月2日接受山东省广饶县人民法院委托，作为恒宇科技管理人，负责其相关破产重组工作。其职责如下：

- （1）接管债务人的财产、印章和账簿、文书等资料；
- （2）调查债务人财产状况，制作财产状况报告；
- （3）决定债务人的内部管理事务；
- （4）决定债务人的日常开支和其他必要开支；



- (5) 在第一次债权人会议召开之前，决定继续或者停止债务人的营业；
- (6) 管理和处分债务人的财产；
- (7) 代表债务人参加诉讼、仲裁或者其他法律程序；
- (8) 提议召开债权人会议；
- (9) 人民法院认为管理人应当履行的其他职责。

#### (四) 委托人与产权持有人之间的关系

本次评估的委托人和产权持有人为交易关系。

#### (五) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、与经济行为相关的企业、上级国有资产监管部门、政府审批部门及行业协会和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据广饶吉星轮胎2019年2月26日的《广饶吉星轮胎有限公司股东会决议》和《广饶吉星轮胎有限公司董事会决议》，广饶吉星轮胎拟以战略投资人身份参与对破产重组债务人山东恒宇科技有限公司（[2018]鲁0523民破6号）的投资，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为恒宇科技的部分资产。

评估范围为恒宇科技和管理人于评估基准日共同申报的长期股权投资、固定资产和无形资产，具体资产类型和未经审计的账面价值见下表：

金额单位：人民币元		
序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	-
2	二、非流动资产合计	1,153,081,294.01
3	长期股权投资	1,950,000.00
4	固定资产	1,089,372,256.28
5	其中：建筑物类	290,446,610.38
6	设备类	798,925,645.90
7	无形资产	61,759,037.73
8	其中：土地使用权	61,330,000.00
9	其他无形资产	429,037.73
10	三、资产总计	1,153,081,294.01

具体评估范围仅以产权持有人和管理人共同提供的评估申报表内容为准。

#### (一) 委托人和管理人已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估



对象和评估范围一致。

## （二）评估范围内主要资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产主要包括房屋建（构）筑物和机器设备。实物资产的类型及特点如下：

### （一）房屋建（构）筑物

1、房屋建筑物：包括宿舍楼、车间、办公楼、会所、技术楼、设备楼、库房、配电室等，分布在恒宇科技所属厂区内。其中，有办公楼、会所和技术楼尚处于在建状态，主体完工，因资金不足等原因于2014年6月停工至今。除在建工程外，其余房屋建筑物均建于2011-2016年期间，现场勘察未发现基础不均匀沉陷及墙体腐蚀风化等现象，使用状况正常。

2、构筑物：分布于厂区内，主要是围墙、道路、停车位等，建于2010-2017年期间。日常使用及管理状况正常。

### （二）机器设备

1、机器设备主要包括硫化机、成型机、试验机、裁断机、压出和压延生产线等轮胎加工生产设备。

2、运输设备主要是客车和轻型载货汽车等生产、办公用车辆，分布在车管处。

3、电子办公设备为各类计算机、空调机、传真机、打印机、复印机等生产、办公用设备，分布在厂区内及辅助单位内。

截至评估基准日，恒宇科技所属的设备、厂房等实物资产均已出租给山东双星轮胎有限公司使用，企业设备由设备部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状况正常，使用状态较佳。

### （三）企业申报的表外资产的情况

恒宇科技确认本次评估无需要申报的表外资产。

### （四）引用其他机构出具的报告情况

本次评估不存在引用其他机构报告的情况。

## 四、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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。

持续经营在本报告中是指产权持有人的生产经营活动会按其现状持续下去，并在



可预见的未来不会发生重大改变。

除非特别说明，本报告中的“市场价值”是指评估对象在中国产权交易市场上所表现的市场价值。

## 五、评估基准日

本项目评估基准日是2018年7月2日；

评估基准日是由委托人根据经济行为的实现的原因确定的。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

1. 广饶吉星轮胎提供的《广饶吉星轮胎有限公司股东会决议》和《广饶吉星轮胎有限公司董事会决议》。

### (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日中华人民共和国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)；

2. 《中华人民共和国公司法》(根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)；

3. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订)；

4. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正)；

6. 《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)；

7. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过) 及其实施条例；

8. 《国有资产评估管理办法》(国务院令第91号,1991)；

9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第588号修改)；

10. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(2017年版、国务院令第691号)；

11. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国务院令第



55号, 1990);

12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2013年12月7日国务院令第645号第三次修订);

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第65号);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号, 2001);

15. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号, 2017, 财政部令第97号--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2019年1月2日);

16. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部第32号令, 2016年6月24日);

17. 《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);

18. 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税【2018】32号)

19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号);

20. 《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》(国资发产权〔2013〕64号);

21. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》(国土资发[1999]433号);

22. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发〔2013〕20号);

23. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号);

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);

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

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);



7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《城镇土地估价规程》(GB / T18508-2014)；
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
16. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)。

#### （四）权属依据

1. 国有土地使用证及国有土地使用权出让合同；
2. 股权投资协议；
3. 机动车行驶证；
4. 重要设备购置合同；
5. 产权持有人提供的其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 产权持有人提供的以前年度的财务报表；
2. 产权持有人提供的部分工程预算书等资料；
3. 产权持有人提供的有关协议、合同、发票等财务资料；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 《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)；
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
7. 《2018 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
8. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283 号)；
9. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10 号)；
10. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格



[2002]1980号);

11. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建[2016]504号);

12. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格[2007]670号);

13. 国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知(发改价格〔2015〕299号)

14. 《山东省建设工程概算定额》(鲁建标字[2018]29号);

15. 《山东省安装工程概算定额》(鲁建标字[2018]29号);

16. 《山东省建筑工程概算定额》(鲁建标字[2018]29号);

17. “东营市建筑工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定;

18. 东营市广饶县基准地价;

19. 市场询价资料;

20. WIND 数据库;

21. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

#### (六) 其他依据

1. 产权持有人和管理人共同提供的各类《资产评估申报明细表》;

2. 广饶吉星轮胎与中同华签订的《资产评估委托合同》;

3. 产权持有人提供的其他有关资料。

#### 七、评估方法

依据资产评估基本准则,确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为:成本法。评估方法选择理由如下:

本次是对广饶吉星轮胎拟收购恒宇科技部分资产所涉及的长期股权投资、固定资产和无形资产的市场价值进行评估。评估人员在执行本次评估业务时,根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,综合分析了收益法、市场法和成本法的适用性,在考虑本项目背景的情况下,采用成本法对下列各项资产进行了评估,简要介绍如下:



纳入本次评估范围的资产主要包括长期股权投资、固定资产和无形资产。

### 1. 长期股权投资

对参股且被投资单位仍在正常经营的，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

### 2. 建构筑物

对房屋建构筑物主要采用重置成本法进行评估。

#### 房屋建筑物的重置成本法

计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价[不含税]+其他费用[不含税]+资金成本

##### (1) 建安工程造价

对重要的建筑工程，重置全价的计算主要采用“重编预算法”。即根据原预决算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建安工程不含税造价。

对纳入房屋建筑物下的在建工程的评估，本次在核实工程量的基础上，参照管理人提供的工程预算书以及相关工程定额计算以核实直接费，然后依照当地现行的取费标准计算工程造价，并根据相关文件对其他费用的规定计算前期费及其他费用和资金成本后，确定建筑工程费。

对于结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定委估建筑的建安不含税造价。

##### (2) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据行业标准和地方相关行政事业性收费规定计算。

表 4-1 工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率（不含税）	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.62%	财建[2016]504号
2	勘察设计的	建安工程造价	2.80%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安工程造价	1.60%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安工程造价	0.07%	计价格[2011]534号
5	可行性研究费	建安工程造价	0.20%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安工程造价	0.06%	计价格[2002]125号
小 计			5.34%	



7	散装水泥专项基金	建筑面积m <sup>2</sup>	2.00	
	新墙体材料专项基金	建筑面积m <sup>2</sup>	10.00	
	城市建设配套费	建筑面积m <sup>2</sup>	170.00	
小 计			182.00	

### (3) 资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以评估基准日时中国人民银行公布的贷款利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本 = 【建安工程造价(含税) + 其他费用(含税)】 × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

至评估基准日 2018 年 7 月 2 日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

### 2) 成新率的确定

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定；对部分尚未完工的在建工程，经现场勘查施工良好，故成新率按 100% 计算。

综合成新率计算公式如下：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 观察法成新率 × 60%

#### (1) 年限法成新率

依据委估建筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定房屋建筑物的成新率。计算公式为：

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

#### (2) 观察法成新率

评估人员实地勘查委估建筑物的使用状况，调查、了解建筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

观察法成新率 = 结构部分合计得分 × 权重 + 装修部分合计得分 × 权重 + 设备部分得分 × 权重

### 3. 机器设备



根据评估目的和被评估设备的特点，主要采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价×成新率

### A. 机器设备

#### 1) 重置全价的确定

重置全价=购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

##### (1) 购置价（含税）

国产设备：主要通过向生产厂家或贸易公司询价、查阅《2018年机电产品报价手册》以及参考近期同类设备的合同价格确定。

进口设备：对国产可替代的优先采用替代原则，在国产设备于基准日购置价基础上进行适当的调整确定。

非标设备：根据企业提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、主材费用、外购件费用、成本主材费率、成本利润率、销售税金率等确定。计算公式如下：

$$P = (C_{m1}/K_m + C_{m2}) * (1 + K_p) * (1 + K_t) * (1 + K_d/n)$$

式中：P：购置价

$C_{m1}$ ：主材费用；

$K_m$ ：成本主材费率；

$C_{m2}$ ：外购件费用；

$K_p$ ：成本利润率；

$K_t$ ：销售税金率；

$K_d$ ：非标设备设计费率；

n：非标设备数量。

##### (2) 运杂费

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等，一般以设备购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。评估中选用的运杂费率如下表：

设备运杂费率表

生产地	费率（按设备购置价计算）
当地生产	1%~2.5%
运输距离 100~1000 公里	1.5%~3.5%
运输距离 1000~2000 公里	2%~5.5%



运输距离 2000~2800 公里	2.5%~6.5%
运输距离 2800 公里以上	3%~7.5%

单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限，反之取上限，若设备费中已含运杂费则不再重复计算。

### (3) 安调费、基础费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同费率计取安调费用，对无需安调设备以及设备费中已含安调费的则不再重复计算。

考虑轮胎生产企业使用的厂房与标准厂房不同，设备的基础费已在厂房建设当中考虑，故本次对机器设备不在重复考虑基础费。

### (4) 其他费用

其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、可行性研究费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备的购置价、运杂费、安调费、基础费（以上均含税）之和。

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（营改增），上述前期及其他费用中，大部分属于服务业，由缴纳营业税改为缴纳增值税并可抵扣。因此，本次基准日前期及其他费用具体计算的项目及相关费率情况列表如下：

项目名称	费率（不含税）	依据
建设单位管理费	0.62%	财建【2016】504号
工程监理费	1.60%	发改价格(2007)670号
环境评价费	0.05%	计委环保总局计价格(2002)125号
可行性研究费	0.20%	计委计价格(1999)1283号
勘察设计费	2.80%	计委建设部计价(2002)10号
招投标代理费	0.07%	计价格(2002)1980号
联合试运转费	0.16%	按实际测算
小计	5.50%	

### (5) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日适用的贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。其构成项目均按含税计算。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安调费+基础费+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

至评估基准日2018年7月2日执行的银行贷款利率：

时间	年利率%
----	------



时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.9

#### (6) 可抵扣增值税

根据财税[2008]170号、财税[2013]106号、财税[2016]36号等相关财税文件，评估基准日，增值税一般纳税人购进或者自制固定资产发生的进项税额，可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据等从销项税额中抵扣，其进项税额记入“应交税金—应交增值税(进项税额)”科目。故：

$$\text{可抵扣增值税} = \text{设备购置价} \times 16\% / (1 + 16\%) + (\text{运杂费} + \text{安调费} + \text{基础费}) \times 10\% / (1 + 10\%)$$

#### 2) 成新率的确定

主要设备采用综合成新率，一般设备采用年限成新率确定。

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

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

勘察成新率：评估人员根据企业填写的《设备调查表》，结合现场勘查情况，对设备成新率进行打分评定。

### B. 车辆

#### 1) 比准价格的确定

在核实车辆信息的基础上，根据车辆特点，采用市场调查等综合考虑确定其市场价值的方法。对于车辆通过确定其规格型号，行驶里程等信息，将被评估的车辆与市场近期销售的相类似的车辆相比较，明确评估对象与每个参照物之间的若干价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估车辆的比准价格。

$$\text{比准价格} = P \times A \times B$$

式中：

A—交易情况修正系数

B—比较因素修正系数

### C. 电子设备

#### 1) 重置全价

$$\text{重置全价} = \text{购置价} - \text{可抵扣增值税}$$

#### 2) 成新率的确定



主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

D. 对于报废的设备，按可变现净值确定评估值。

#### 4. 无形资产-土地使用权

土地估价选用的估价方法应符合《城镇土地估价规程》的规定和运用的条件，并与估价目的相匹配。本评估中运用的估价方法是按照《城镇土地估价规程》的规定，根据当地地产市场的发育状况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件来选择的。通常的估价方法有市场比较法、收益还原法、成本逼近法、剩余法、基准地价系数修正法。经过评估人员的实地勘察及分析论证，当地类似土地使用权交易比较活跃，适合采用市场比较法进行评估；当地发布的基准地价符合现势性操作要求、被评估土地位于当地基准地价覆盖范围之内，可以采用基准地价系数修正法进行评估；因此本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

市场比较法：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，对类似宗地的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

$$V = V_B \times A \times B \times D \times E$$

式中： $V$  待估宗地价格；

比较实例价格；

$A$  待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数

$B$  待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

$D$  待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

$E$  待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

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，对待评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待评估宗地土地使用权在估价基准日价值的方法。

基准地价系数修正法评估被评估宗地土地使用权价值的计算公式为：



被评估宗地使用权价值 = 基准地价 × K1 × K2 × K3 × (1 + ΣK) + 土地开发程度修正

式中：

K1 期日修正系数

K2 土地使用年限修正系数

K3 土地容积率修正系数

ΣK 影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

## 5. 其他无形资产

对于外购的软件类无形资产，根据目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于产权持有人申请专利、商标等无形资产产生的代理费评估为零。

## 八、评估程序实施过程和情况

### (一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，订立资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制资产评估计划；辅导产权持有人填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

### (二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查、复核等方式对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实，对产权持有人的管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

### (三) 评定估算和编制初步评估报告阶段

项目组评估专业人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据和底稿；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明。

审核确认项目组成员提交的各专业及各类资产的初步测算结果和评估说明准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，进行资产评估汇总分析，编制初步评估报告。

### (四) 评估报告内审和提交资产评估报告阶段

本公司按照法律、行政法规、资产评估准则和资产评估机构内部质量控制制度，



对初步资产评估报告进行内部审核，形成评估结论；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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作出理智的判断。

### （二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
3. 本次评估假设被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，并未考虑各项资产各自的最佳利用；
4. 产权持有人和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
5. 评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；
6. 评估范围仅以委托人及产权持有人提供的评估申报表为准，未考虑委托人及产权持有人提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与上述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次评估采用成本法对山东恒宇科技有限公司的部分资产进行评估。恒宇科技截止评估基准日2018年7月2日申报的未经审计的部分资产账面价值合计115,308.13万元。

其中：

长期股权投资账面价值为195.00万元，评估值为258.78万元，增值率32.71%；固定资产账面价值为108,937.23万元，评估值为112,042.77万元，增值率2.85%；无形资产账面价值6,175.90万元，评估值为10,688.65万元，增值率73.07%；总资产账面价值115,308.13万元，评估值为122,990.20万元，增值率6.66%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：



## 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1				
非流动资产	2	115,308.13	122,990.20	7,682.07	6.66
其中：长期股权投资	3	195.00	258.78	63.78	32.71
投资性房地产	4				
固定资产	5	108,937.23	112,042.77	3,105.54	2.85
在建工程	6				
无形资产	7	6,175.90	10,688.65	4,512.75	73.07
其中：土地使用权	8	6,133.00	10,470.96	4,337.96	70.73
其他非流动资产	9				
资产总计	10	115,308.13	122,990.20	7,682.07	6.66

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项，提请报告使用人予以关注：

## (一) 涉及产权瑕疵、抵押、担保等特别事项的说明

1、根据《山东省广饶县人民法院民事裁定书》和《山东省广饶县人民法院决定书》（[2018]鲁0523民破6号），山东省广饶县人民法院裁定受理债务人恒宇科技的破产重组申请，并依照《中华人民共和国企业破产法》，指定山东正义之光律师事务所为管理人，负责恒宇科技的破产重组工作。截至评估基准日，山东正义之光律师事务所已接管恒宇科技全部财产、印章及文书资料等，因此本次评估涉及的相关资料及其他事项均由管理人代为提供或配合，特此说明。

2、根据广饶吉星轮胎及恒宇科技管理人共同提供的声明，因恒宇科技目前正处于破产重组阶段，相关债权申报尚无定论，未来仍有发生或有负债等事项的可能，经双方协商一致，同意本次仅对纳入评估范围的资产的市场价值进行评估，相关资产的归属以及可能存在的负债等应以山东省广饶县人民法院最终公布的结果为准。根据上述声明，本次仅对纳入评估范围的资产的市场价值进行评估，未考虑抵押、担保、反担保、融资租赁取回权及其他或有负债对评估可能产生的影响。

3、截至评估基准日2018年7月2日，管理人申报的长期股权投资—青岛星恒轮胎有限公司未经审计的财务报表日期为2018年6月30日，与本次评估基准日存在差异；经评



估人员在查阅其2018年7月30日财务报表的基础上，对青岛星恒轮胎有限公司进行核实了解，认为其在差异期间财务状况无明显变化，故采用了青岛星恒轮胎有限公司2018年6月30日的报表数据。

4、截至评估基准日，管理人申报纳入评估范围的房屋建筑物存在以下事项：

(1) 纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证书，其中，有部分房产无土地证；(2) 对房屋建筑物的建筑面积、结构和层数等相关数据，是依据东营华东测绘有限责任公司出具的《山东恒宇科技有限公司破产清算测绘报告》确定的；(3) 房屋建筑物中，有办公楼、会所和技术楼尚处于在建状态，主体已完工，后因资金不足等原因导致停工多年。具体详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	土地证号	备注
1	未办理	南部门岗	复合	1.00	2016.08	9.10	无	广国用(2014)第373号	
2		南门	混合	1.00	2016.08	74.24	无	无	无土地证
3		办公楼	混合	7.00		11,655.82	无	广国用(2014)第373号	在建工程，主体完工,2014年6月停工
4		宿舍	混合	6.00	2013.08	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
5		宿舍	混合	6.00	2013.08	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
6		宿舍	混合	6.00	2011.12	6,113.30	无	广国用(2014)第373号	
7		宿舍	混合	7.00	2011.12	5,827.08	无	广国用(2014)第373号	
8		会所	混合	3.00		3,505.49	无	广国用(2014)第373号、375号	在建工程，主体完工，2014年6月停工(678.81 m <sup>2</sup> 无土地证)
9			混合	3.00		4,954.46	无	广国用(2014)第373号、375号	
10		技术楼	混合	3.00		4,287.24	无	广国用(2014)第373号、375号	在建工程，主体完工，尚未装修2014年6月停工(0.1 m <sup>2</sup> 无土地证)
11		设备楼	混合	1.00	2014.06	1,497.48	无	广国用(2014)第373号、375号	
12		成品仓库	钢	1.00	2012.12	50,280.07	无	广国用(2010)第375号、268号	6352.08 m <sup>2</sup> 无土地证
13		模具库房	钢	1.00	2013.12	6,160.07	无	无	无土地证
14		西门	混合	1.00	2011.09	22.00	无	无	无土地证
15		西门门岗	混合	1.00	2011.09	18.00	无	无	无土地证
16		半钢车间	钢	2.00	2011.12	92,945.70	无	广国用(2010)第375号	5098.67 m <sup>2</sup> 无土地证
17		门楼	混合	1.00	2011.09	9.91	无	无	
18		半钢压延车间	钢	1.00	2011.12	3,766.86	无	广国用(2010)第375号	
19		半钢密炼车间	钢	4.00	2011.12	31,262.81	无	广国用(2010)第375号	
20		垫布车间	钢	1.00	2016.12	4,659.16	无	广国用(2010)第375号	
21		加油站	彩钢	1.00	2011.06	15.12	无	广国用(2010)第375号	
22		水泵房	混合	1.00	2011.04	137.20	无	广国用(2010)第375号	
23		配电站	混合	1.00	2011.03	396.00	无	广国用(2010)第375号	
24		配电站	混合	1.00	2011.03	273.75	无	无	
25		东北物流门	混合	1.00	2016.10	36.48	无	无	
26		宿舍东门	混合	1.00	2013.12	45.50	无	无	
27		全钢车间	钢	2.00	2013.08	94,653.31	无	广国用(2015)第268号	35172.22 m <sup>2</sup> 无土地证



序号	权证编号	建筑物名称	结构	层数	建成年月	建筑面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	土地证号	备注
28		全钢密炼车间	钢	4.00	2013.12	47,073.73	无	广国用(2015)第268号	6205.18 m <sup>2</sup> 无土地证
合计						381,906.48			

本次评估在评估人员查阅部分零星工程决算书、建设合同及相关会计凭证的基础上，确认上述资产的所有权；同时根据评估人员现场实地测量，对其建筑面积进行了核实，最终采用了测绘报告中的相关数据；对部分在建工程，评估人员在查阅工程合同、部分预算书及与相关基建人员核实了解的基础上，结合评估人员实地查勘确定其完工程度。

5、本次申报纳入评估范围的构筑物中，有1项资产截止评估基准日时已拆除，具体如下：

序号	名称	结构	建成年月	计量单位	数量	他项权利	账面原值	账面净值	备注
1	厂区临时围挡	彩钢	2011.08	m	444.62	无	21,267.99	14,487.03	已拆除

对已拆除的构筑物，评估人员在核实无误的基础上，对其评估为零。

6、纳入本次评估范围的全部资产中，因恒宇科技财务状况较差，存在较多账面与实物无法对应及无实物的情况，故本次以管理人提供和确认的实物为准进行评估；其中部分资产涉及重复抵押、担保、反担保和租赁设备取回权等他项权利，由于目前债权申报结果尚未确定，故对该部分资产的他项权利应以山东省广饶县人民法院最终公布的结果为准。本次评估是在核实资产产权文件无误的基础上，对其市场价值进行了评估，未考虑他项权利及相关负债对本次评估可能产生的影响。

7、截至评估基准日，本次申报纳入评估范围的土地使用权均被查封，且有三宗土地涉及抵押，具体如下：

序号	权证编号	证载土地使用者	土地座落	用途	使用权类型	证载终止日期	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	他项权利	账面价值(元)	备注
1	广国用(2014)第373号	山东恒宇科技有限公司	广饶开发区月河路以西、广瑞路以北	工业用地	出让	2062.12	50.00	53,333.00	查封	9,760,000.00	
2	广国用(2010)第375号		广饶经济开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2060.08	50.00	174,858.00	抵押、查封	23,000,000.00	
3	广国用(2015)第268号		广饶经济开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2063.12	50.00	112,187.00	抵押、查封	24,000,000.00	
4	广国用(2015)第303号		广饶开发区广瑞路以北、月河路以西	工业用地	出让	2063.12	50.00	21,146.00	抵押、查封	4,570,000.00	
合计								361,524.00		61,330,000.00	

## (二) 其他需要说明的事项

1、本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不



发生变化等假设前提下，于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2、本评估报告的评估结论均为不含税价格，且未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项；未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3、本评估报告是在委托人及产权持有人相关当事方提供与资产评估相关资料基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方及相关当事方的责任；资产评估专业人员的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。资产评估专业人员对该资料及其来源进行必要的核查验证和披露，不代表对上述资料的真实性、合法性、完整性提供任何保证，对该资料及其来源确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。

4、评估过程中，资产评估专业人员对所评估房屋建构筑物的外貌进行了观察，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，但并未进行任何结构和材质测试；在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有人提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问等进行判断。

5、本次评估中，我们参考和采用了产权持有人历史及评估基准日的财务报表，以及我们在Wind资讯中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

6、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，委托人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，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。



## 十二、资产评估报告使用限制说明

本资产评估报告有如下使用限制：

- （一）使用范围：本资产评估报告仅用于本资产评估报告载明的评估目的和用途；
- （二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；
- （三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；
- （四）资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；
- （五）本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外；
- （六）本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用；
- （七）本资产评估报告评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

## 十三、资产评估报告日

资产评估报告提出日期为2019年3月12日。

（以下无正文）



(本页无正文)

资产评估师: 焦亮 



资产评估师: 张海霞 



北京中同华资产评估有限公司

2019年3月12日

