

中威正信（北京）资产评估有限公司关于  
《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》  
第 200576 号之反馈意见回复

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020 年 5 月

中国证券监督管理委员会：

根据贵会于 2020 年 4 月 24 日下发的《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》第 200576 号《关于山东鲁北化工股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金申请的反馈意见》（以下简称“《反馈意见》”），我对相关问题进行了认真研究，现针对贵会《反馈意见》中涉及中威正信（北京）资产评估有限公司的相关问题十、十一回复如下，请予审核。

本反馈意见回复中若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，为四舍五入原因造成。

问题十：

申请文件显示，本次交易的评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，金海钛业评估值为 138,048.62 万元。最近一次的评估报告基准日为 2016 年 7 月 31 日，主要为增资扩股方式进行混合所有制改革，评估值为 68,199.22 万元。本次交易金海钛业评估值较前次评估值大幅增长 102%。请你公司补充披露除股东增资及留存利润影响外，本次交易金海钛业评估值较前次评估值的具体差异原因及合理性，说明本次交易中金海钛业的估值合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

【回复：】

（一）除股东增资及留存利润影响外，本次交易金海钛业评估值较前次评估值的具体差异原因及合理性，说明本次交易中金海钛业的估值合理性。

金海钛业本次评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，资产基础法下的评估价值 138,048.62 万元；上次评估基准日为 2016 年 7 月 31 日，资产基础法下的评估价值 68,199.22 万元。本次评估值较上次评估值增加 69,849.40 万元。增长原因为：

（1）股东增资及留存利润影响：股东增资及留存利润影响主要体现为金海钛业账面净资产的增加。2019 年 9 月 30 日金海钛业账面净资产为 126,987.61 万元，2016 年 7 月 31 日账面净资产为 70,134.21 万元，净资产增长金额为 56,853.40 万元，占前后两次评估增值额的比例为 81%。

（2）本次评估过程中，流动资产、非流动资产的评估价值较账面价值出现一定幅度的增长，增长金额为 12,996.00 万元，占前后两次评估增值额的比例为 19%。

本次交易金海钛业评估值较前次评估值的具体差异如下：

项目	上次评估值	本次评估值	评估增值分析		
			公允价值变动总额	其中：账面价值影响额	其中：两次评估增值额的差额
流动资产	92,739.10	152,750.43	60,011.33	59,573.41	437.92
非流动资产	51,752.81	77,230.84	25,478.03	12,919.96	12,558.07
资产总额	<b>144,491.91</b>	<b>229,981.28</b>	<b>85,489.37</b>	<b>72,493.37</b>	<b>12,996.00</b>
流动负债	40,050.86	80,017.53	39,966.67	39,966.67	-
非流动负债	36,241.84	11,915.12	-24,326.72	-24,326.72	-

负债总额	76,292.70	91,932.65	15,639.95	15,639.95	-
股东权益	68,199.22	138,048.62	69,849.40	56,853.40	12,996.00

### 1、账面价值增加

两次评估基准日之间的资产账面价值增加 56,853.40 万元，主要是由于股东增资及留存利润增加所致。

### 2、两次评估增值额存在差异

本次评估中，评估价值较账面价值增长主要体现在流动资产和非流动资产，由于两次评估报告之间，金海钛业的流动资产、非流动资产的构成、价值等均发生了较大变化，因此两次评估的增值额之间亦存在一定差异。

### 3、本次评估增值具体因素分析

#### (1) 流动资产评估增值影响：

流动资产两次评估价值之间的差额为 60,011.33 万元，其中，账面价值变动影响额为 59,573.41。金海钛业本次流动资产评估值较账面价值增值 798.31 万元，具体如下：

流动资产类别	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	113,723.48	114,111.25	387.76	0.34
应收票据	9,344.66	9,344.66	0.00	0.00
应收账款	11,652.51	11,652.51	0.00	0.00
预付账款	4,707.41	4,707.41	0.00	0.00
其他应收款	29.61	29.61	0.00	0.00
存货	12,494.45	12,905.00	410.55	3.29
<b>流动资产合计</b>	<b>151,952.12</b>	<b>152,750.43</b>	<b>798.31</b>	<b>0.53</b>

本次流动资产评估增值 798.31 万元，较账面值增值率为 0.53%，增值主要原因：

①货币资金：评估中考虑了保证金存款及定期存款的存款利息，导致评估增值 387.76 万元。

②存货：产成品和发出商品评估值中包含了产品销售利润，从而形成评估增值 410.55 万元。

#### (2) 非流动资产评估增值影响：

非流动资产两次评估价值之间的差额为 25,478.03 万元，其中，账面价值变动

影响额为 12,919.96 万元。金海钛业本次非流动资产评估值较账面价值增值 10,262.70 万元，具体如下：

非流动资产类别	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	<b>64,630.40</b>	<b>74,560.35</b>	<b>9,929.95</b>	<b>15.36</b>
其中：房屋建筑物	8,360.90	9,833.67	1,472.77	17.61
构筑物	10,122.85	11,884.60	1,761.75	17.40
管道及沟槽	8,887.37	10,176.83	1,289.46	14.51
机器设备	37,043.91	42,392.35	5,348.44	14.44
车辆	119.06	113.15	-5.91	-4.96
电子设备	96.31	159.75	63.45	65.88
在建工程	<b>793.29</b>	<b>799.07</b>	<b>5.78</b>	<b>0.73</b>
其中：土建工程	793.29	799.07	5.78	0.73
无形资产	<b>1,479.07</b>	<b>1,806.04</b>	<b>326.97</b>	<b>22.11</b>
其中：土地使用权	1,428.04	1,745.24	317.20	22.21
其他	51.03	60.80	9.77	19.14
递延所得税资产	<b>65.38</b>	<b>65.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
非流动资产合计	<b>66,968.15</b>	<b>77,230.84</b>	<b>10,262.70</b>	<b>15.32</b>

1) 固定资产评估增值影响：

①房屋建筑物、构筑物、管道及沟槽：委估建筑物类资产建成时间较早，至基准日所用材料、人工、机械费均有所上涨，并且企业计提建筑物类资产折旧年限小于资产经济使用年限，从而导致评估增值。

②机器设备：机器设备评估增值主要原因为近年设备所用原材料钢材出现一定幅度的上涨，且安装费等费用也有所上涨，并且部分设备计提折旧年限小于设备经济使用年限，从而导致评估增值。

③车辆：车辆评估减值原因主要是随着生产技术的进步，车辆购置价有所降低，从而导致评估减值。

④电子设备：电子设备增值原因为企业部分电子设备计提折旧的年限短于经济使用年限，加之有部分电子设备已提足折旧但尚可使用，从而导致评估增值。

2) 无形资产评估增值影响：

在前次评估时，金海钛业尚无土地使用权，2019 年金海钛业购买了生产、办公厂房对应的土地使用权，并办理了土地使用权证。本次评估时，土地使用权增

值原因是由于当地工业用地价格处于一个逐步上升的阶段，且由于土地资源的稀缺性特点，从而形成评估增值。

综上所述，本次交易中金海钛业评估值较前次评估值出现较大上升，具有合理性。

## （二）独立财务顾问及评估师核查意见

经核查，独立财务顾问和评估师认为：

上次评估基准日为 2016 年 7 月 31 日，距本次评估基准日 2019 年 9 月 30 日超过 3 年时间，期间各项资产账面价值变化较大，随着近年经济形式的向好发展，资产购建所用的原材料、人工费及机械费等均有较大幅度的增长，从而形成本次评估值较上次评估值出现较大增长。经核查，本次评估的评估方法选取合理、重要评估参数取值合理、评估结果具有合理性。

### 问题十一：

申请文件显示，标的资产金海钛业采用资产基础法评估结果为 138,048.62 万元，增值率 8.71%。评估增值的原因主要为存货中的产成品评估增值、固定资产及无形资产评估增值。请你公司补充披露：1) 金海钛业存货中在用周转材料、产成品和发出商品评估值的具体计算过程，并说明评估增值合理性。2) 固定资产中房屋建筑类资产评估时未考虑土地使用年限限制的合理性，及对评估值的影响。3) 无形资产——土地使用权评估中比较实例的选择依据及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

### 【回复：】

（一）金海钛业存货中在用周转材料、产成品和发出商品评估值的具体计算过程，并说明评估增值合理性。

#### 1、在用周转材料评估计算过程及评估增值合理性说明

对于在用周转材料，评估时，采用重置成本法评估，评估公式为：

评估值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定：由于周转材料价值较小，重置价值即为购置成本。

评估中根据相同或相近规格型号的周转材料的现行市场价格，扣除可抵扣增

值税进项税额后确定周转材料的购置成本。

(2) 成新率的确定：由于周转材料价值较小，按年限法计算确定成新率。

成新率=1-已使用年限/经济使用年限

在用周转材料账面价值 499,750.62 元，评估值 680,603.00 元，评估增值 180,852.38 元，增值率 36.19%。本次评估增值的主要原因是：在用周转材料原值采用五五摊销法进行摊销，而在用周转材料主要购置于 2017 年至 2019 年，评估基准日周转材料成新率相对较高，从而形成评估增值。

## 2、产成品评估计算过程及评估增值合理性说明

产成品为企业生产的金红石精品、钛白粉粗品、锐钛磨制品，均可正常销售。评估中根据商品销售的不含税销售价格，减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

以产成品-金红石精品说明具体计算过程：

产成品名称：金红石精品 622.23 吨（产成品评估明细表第 2 项）

经检查基准日当月销售情况，金红石精品不含税平均销售单价为 12,077.84 元/吨。则：

(1) 不含税售价=单价×数量

$$=12,077.84 \times 622.23$$

$$=7,515,134.90 \text{ (元)}$$

(2) 税金及附加的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，税金及附加占销售收入比例为 0.46%，则：

税金及附加=不含税售价×税金及附加率

$$=7,515,134.90 \times 0.46\%$$

$$=34,510.02 \text{ (元)}$$

(3) 销售费用的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，销售费用占销售收入比例为 2.05%，则：

销售费用=不含税售价×销售费用率

$$=7,515,134.90 \times 2.05\%$$

$$=153,995.89 \text{ (元)}$$

(4) 管理费用的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，管理费用占销售收入比例为 1.61%，则：

$$\text{管理费用} = \text{不含税售价} \times \text{管理费用率}$$

$$=7,515,134.90 \times 1.61\%$$

$$=121,207.58 \text{ (元)}$$

(5) 利润=不含税售价-税金及附加-销售费用-管理费用-账面成本

$$=7,515,134.90-34,510.02-153,995.89-121,207.58-6,549,361.33$$

$$=656,060.08 \text{ (元)}$$

(6) 所得税=利润×所得税税率（所得税税率为 25%）

$$=656,060.08 \times 25\%$$

$$=164,015.02 \text{ (元)}$$

(7) 税后净利润的扣除比例：由于金红石精品为畅销产品，其扣减比例为零。

(8) 评估值 =不含税售价-税金及附加-销售费用-所得税

$$=7,515,134.90-34,510.02-153,995.89-164,015.02$$

$$=7,162,613.98 \text{ (元)}$$

产成品总评估值为 8,448,348.02 元，账面价值为 7,769,993.84 元，评估增值 678,354.19 元，增值率为 8.73%。产成品增值的原因为产成品评估值中包含了产品销售利润。

### 3、发出商品评估计算过程及评估增值合理性说明

发出商品为已发出但未确认收入的产品，评估中，根据商品销售的不含税销售价格，减去销售费用、全部税金计算确定评估单价，再乘以实际数量后确定评估值。

以发出商品-金红石精品说明具体计算过程：

发出商品名称：金红石精品 48 吨，账面成本 505,234.19 元（发出商品评估明细表第 18 项）

该发出商品对应客户为广州市华生油漆颜料有限公司（出库单号：XC2019092800112310），经检查销售合同，金红石精品含税价格为 14,000 元/吨，



不含税销售单价为 12,389.38 元/吨。

$$\begin{aligned} (1) \text{ 不含税售价} &= \text{单价} \times \text{数量} \\ &= 12,389.38 \times 48 \\ &= 594,690.27 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(2) 税金及附加的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，税金及附加占销售收入比例为 0.46%，则：

$$\begin{aligned} \text{税金及附加} &= \text{不含税售价} \times \text{税金及附加率} \\ &= 594,690.27 \times 0.46\% \\ &= 2,730.86 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(3) 销售费用的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，销售费用占销售收入比例为 2.05%，则：

$$\begin{aligned} \text{销售费用} &= \text{不含税售价} \times \text{销售费用率} \\ &= 594,690.27 \times 2.05\% \\ &= 12,186.06 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 管理费用的测算

根据对企业 2017 年-2019 年 9 月财务数据计算分析，管理费用占销售收入比例为 1.61%，则：

$$\begin{aligned} \text{管理费用} &= \text{不含税售价} \times \text{管理费用率} \\ &= 594,690.27 \times 1.61\% \\ &= 9,591.44 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(5) 利润=不含税售价-税金及附加-销售费用-管理费用-账面成本

$$\begin{aligned} &= 594,690.27 - 2,730.86 - 12,186.06 - 9,591.44 - 505,234.19 \\ &= 64,947.72 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(6) 所得税=利润×所得税税率（所得税税率为 25%）

$$\begin{aligned} &= 64,947.72 \times 25\% \\ &= 16,236.93 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(7) 评估值 =不含税售价-税金及附加-销售费用-所得税

$$= 594,690.27 - 2,730.86 - 12,186.06 - 16,236.93$$

=563,536.42 (元)

发出商品评估值为 33,476,626.99 元，账面价值为 30,230,327.09 元，评估增值 3,246,299.90 元，增值率为 10.74%。发出商品增值的主要原因为发出商品评估值中包含了利润。

(二) 固定资产中房屋建筑类资产评估时未考虑土地使用年限限制的合理性，及对评估值的影响。

金海钛业房屋建筑类资产所占用土地使用权到期日为 2023 年 11 月 28 日，根据《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》规定，土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。金海钛业为正常生产经营企业，预期将会继续取得该宗土地的使用权。

金海钛业土地使用权价值单独作为一项资产在无形资产科目反映，房屋建筑类资产评估值中不包括所占用土地的价值，因此不会对房屋建筑类资产评估值产生影响。

(三) 无形资产——土地使用权评估中比较实例的选择依据及合理性。

本次土地使用权评估中的比较实例来源于中国土地市场网公开资料，主要依据交易日期、交易情况、土地用途、区域特征等因素条件进行适当的选择。

本次土地使用权评估选择的比较实例具体为：

实例一：位于无棣县新马颊河以南、黄瓜岭村以西，成交日期为 2019 年 3 月。宗地面积 20,002 平方米，土地用途为工业用地，容积率下限 1.2，基础设施条件为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通信）和宗地内场地平整，交通条件一般，临路状况较好，宗地可利用程度较高，宗地内环境状况一般，宗地使用年限为 50 年，成交价格为 234.48 元/平方米，土地使用权人山东祥海钛资源科技有限公司。

实例二：位于无棣县秦口河以北、S237 省道以东，成交日期为 2019 年 6 月。宗地面积 30,266.00 平方米，土地用途为工业用地，容积率下限 1.0，基础设施条件为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通信）和宗地内场地平整，交通条件较好，临路状况较好，宗地可利用程度较高，宗地内环境状况一般，宗地使用年限为 50 年，成交价格为 244.83 元/平方米，土地使用权人为神华（无棣）新能

源有限公司。

实例三：位于无棣县小泊头镇政府以南、新海路以西，成交日期为2019年1月。宗地面积3,613.00平方米，土地用途为工业用地，土地级别二级，容积率下限1.0，基础设施条件为宗地外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通信）和宗地内场地平整，交通条件较好，临路状况较好，宗地可利用程度较高，宗地内环境状况一般，宗地使用年限为50年，成交价格为243.56元/平方米，土地使用权人无棣荣业网具有限公司。

上述三个比较实例的合理性分析如下：

1、交易日期合理性：实例一成交日期为2019年3月，实例二成交日期为2019年6月，实例三成交日期为2019年1月，三个可比实例的交易日期距评估基准日2019年9月30日不足一年，具备交易日期合理性要求。

2、交易情况合理性：三个比较实例的供地方式均为出让，具备交易情况合理性要求。

3、土地用途：三个比较实例的土地用途均为工业用途，具备土地用途合理性要求。

4、区域特征：三个比较实例均位于无棣县城以北乡镇，位置较为接近，具备区域特征合理性要求。

#### （四）独立财务顾问及评估师核查意见

经核查，独立财务顾问和评估师认为：

1、本次存货的评估方法、评估参数选择合理，在用周转材料增值主要由于金海钛业采用五五摊销法进行摊销，而评估基准日在用周转材料因使用时间较短成新率相对较高，从而形成评估增值；产成品及发出商品增值主要由于评估时考虑了未来的销售利润，从而形成评估增值。本次存货评估增值具备合理性。

2、本次房屋建筑类资产评估值中不包括占用的土地使用权价值，土地使用权单独作为一项无形资产进行评估，土地使用权年限已在土地价值评估中体现，因此不会对房屋建筑类资产评估值产生影响。

3、本次土地使用权评估中的比较实例来源于中国土地市场网公开资料，主要依据交易日期、交易情况、土地用途、区域特征等因素条件进行适当的选择。经对比较实例的具体分析，本次三个比较实例的选择依据充分、合理。

(本页无正文，为《中威正信（北京）资产评估有限公司关于《中国证监会行政许可项目审查一次反馈意见通知书》（200576号）之反馈意见回复》之签字盖章页)

签字资产评估师：

  


宋道江

  


姜宝

中威正信（北京）资产评估有限公司

2020年5月22日

