

中石化石油工程机械有限公司拟处置
东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队房地产项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 2218 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一五年十二月二十八日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
资 产 评 估 报 告.....	4
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的.....	5
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	12
九、评估假设.....	14
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日	18

备查文件目录

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中石化石油工程机械有限公司拟处置 东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队房地产项目 资产评估报告

鄂中联评报字[2015]第 2218 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中石化石油工程机械有限公司的委托,就其拟处置位于东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队的房地产于评估基准日 2015 年 7 月 2 日的市场价值进行了评估。

评估对象为中石化石油工程机械有限公司拟处置的房地产。具体范围为位于东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队的一宗国有土地使用权及地上的房屋建筑物。

评估基准日为 2015 年 7 月 2 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,对中石化石油工程机械有限公司拟处置的房地产进行评估。

经实施清查处置、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出中石化石油工程机械有限公司拟处置的房地产在评估基准日 2015 年 7 月 2 日的评估结论如下:

委估资产评估值 3,440.02 万元,评估结论详细情况见评估明细表。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2015 年 7 月 2 日至 2016 年 7 月 1 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中石化石油工程机械有限公司拟处置 东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队房地产项目 资产评估报告

鄂中联评报字[2015]第 2218 号

中石化石油工程机械有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，就其拟处置的房屋建筑物和土地使用权于评估基准日 2015 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、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方是中石化石油工程机械有限公司。产权持有者为中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂（以下简称“中石化武汉工机”），系中石化石油工程机械有限公司下属单位。

（一）委托方及产权持有单位概况

名 称：中石化石油工程机械有限公司
住 所：武汉市东湖高新开发区光谷大道 77 号光谷金融港
A2 栋 12 楼
类 型：有限责任公司
法定代表人：谢永金

注 册 资 本:30755 万元整

成 立 日 期: 2012 年 12 月 26 日

营 业 期 限: 长期

经 营 范 围: 石油工程设备研发、制造、销售和服务。弯管、直缝埋弧焊钢管、螺旋埋弧焊钢管及直缝高频焊管得研发、制造、防腐和销售(有效期至 2015 年 3 月 29 日)(限分支机构持证经营)。货物及技术进出口(国家禁止或限制进出口的货物及技术除外); 钢管防腐与涂敷; 机械设备租赁。

(二) 委托方与产权持有单位之间的关系

产权持有者中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂为委托方中石化石油工程机械有限公司下属单位。

(三) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有方、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外,任何未经评估机构和委托方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者。

二、评估目的

根据中石化石油工程机械有限公司此次资产处置经济行为文件,本次评估目的是对中石化石油工程机械有限公司申报的资产于评估基准日 2015 年 7 月 2 日的价值进行评估,为其拟资产处置之经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

评估对象为中石化石油工程机械有限公司拟处置的房地产。具体范围为位于东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队的一宗国有土地使用权及地上的房屋建筑物。

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。

(一) 委估主要资产情况

本次委估的资产范围为固定资产房屋建筑物和无形资产土地使用权。

1、房屋建筑物

根据委托方提供的《房屋所有权证》(武房权证东字第 2014013800 号、第 2014013801 号、第 2014013802 号),地上现有 3 栋建筑物,1 栋车间建筑面积为 7679.02 平方米,钢结构,房屋总层数为 2 层;2 栋车间建筑面积为 2653.25 平方米,钢结构,房屋总层数为 1 层;办公楼建筑面积为 1057.05 平方米,钢混结构,房屋总层数为 3 层。

2、土地使用权

估价对象位于东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队,土地所有权属国家所有,东西湖区人民政府于 2014 年 10 月 30 日颁发了估价对象《国有土地使用证》。根据委托方提供的《国有土地使用证》(东国用(2014)第 0601031046 号)复印件,估价对象土地使用权人为中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂,土地登记用途为办公和工、交、仓,土地使用权类型为出让,土地使用权证载面积为 31352.24 平方米,土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 30 日,地号为 0601031046。至价值时点,土地剩余使用年限为 41.52 年。

宗地四至为：东临机械厂、南临武汉恒森油脂工业公司、西临工厂、北临汉丹铁路。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本项目所有评估工作均由中联资产评估集团有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

本项目资产评估的基准日是 2015 年 7 月 2 日。

此基准日是委托方在综合考虑评估目的及产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

中石化石油工程机械有限公司此次资产处置经济行为文件

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2014年3月1日起实施）；
- 2、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年8月25日）；
- 3、《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）；
- 4、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部令第3号，2003年12月31日）；
- 5、《关于企业国有产权转让有关事项的通知》（国资发产权〔2006〕306号）
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令378号，2003年5月27日）；
- 7、《关于中央企业国有产权协议转让有关事项的通知》（国资发产权[2010]11号）
- 8、《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）；
- 9、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2009]941号（2009年9月11日）；
- 10、《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修订）；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2011]230号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189号）；

- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 7、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；
- 8、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 9、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 10、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 11、《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 12、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 13、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）。

（四）资产权属依据

- 1、《房屋所有权证》；
- 2、《国有土地使用证》；
- 3、其他参考资料。

（五）取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》（财建[2002]394号）；
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；
- 3、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 4、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2011]534号）；
- 5、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125号）；
- 6、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》（2013版）；
- 7、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》（2013版）；
- 8、《湖北省建设工程公共专业消耗量定额及基价表（土石方·地基

处理·桩基础·预拌砂浆)》(2013版);

9、《湖北省建筑安装工程费用定额》(鄂建办[2013]115号);

10《湖北市场价格信息》(2015第3期);

11、《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);

12、《湖北省耕地占用税适用税额标准》(鄂财税发〔2008〕8号);;

13、中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

14、产权持有人提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料;

15、评估人员现场勘察、进行市场调查获得的有关资料;

16、其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1、产权持有人提供的资产清单和评估申报明细表;

2、《资产评估常用数据与参数手册》;

3、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一) 关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况,对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑,通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本,再扣减由于各种损耗因素造成的贬值,最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下:

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

1、重置全价的确定

重置全价是指重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，基本公式如下：

重置全价 = 建安工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 + 利润

(1) 建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于房屋建筑物采用重编预算法进行评估。即：根据工程重编预算资料，用基准日执行的定额消耗量套用基准日的市场价格信息，计算出直接费，按规定费用标准依次计取构件增值税、其他直接费、间接费、计划利润、税金，算出建安工程造价。

(2) 前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行。

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

(4) 开发利润

开发利润为开发该工程的开发单位应获得的相应报酬

根据《房地产估价规范》，利润应以土地取得费用与开发成本之和为基础，根据开发、建造类似房地产相应的平均利润率水平来求取。

2、成新率的确定

(1) 房屋建筑物成新率的确定：在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

(2) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

(二) 关于土地使用权的评估

对土地使用权，评估人员查阅土地使用证，处置土地位置、使用权类型、取得方式、取得日期、用地性质、准用年限、面积等内容，对宗地的场内外开发程度进行现场勘察，并了解周边的环境状况等。

评估过程中主要采用成本逼近法和市场比较法。

1、成本逼近法

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

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息
+ 投资利润 + 土地增值收益

2、市场比较法

市场比较法根据替代原则，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照估价对象的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算估价对象在估价基准日的价格。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格；

VB-----比较实例价格;

A-----待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C-----待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数;

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2015年7月上旬,委托方与评估机构就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合中石化武汉工机进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年7月上旬,评估项目组人员对委估资产进行了详细了解,布置资产评估工作,协助中石化武汉工机进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年7月15日。主要工作如下:

1、听取委托方及产权持有单位有关人员介绍中石化武汉工机总体情况和委估资产的历史及现状,了解中石化武汉工机的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对中石化武汉工机提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别,并与中石化武汉工机有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同中石化武汉工机做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查处置。

- 4、查阅收集委估资产的产权证明文件。
- 5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。
- 6、对中石化武汉工机提供的权属资料进行查验。
- 7、对评估范围内的资产，在清查处置的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2015年7月23日至7月31日对各类资产评估审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

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作出理智的判断，

公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、中石化武汉工机所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

4、本次评估假设委托方及产权持有单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

5、评估范围仅以委托方及产权持有单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及产权持有单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

6、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对中石化武汉工机拟处置的房地产进行了评估，得出评估基准日 2015 年 7 月 2 日的评估结论如下：

委估资产评估值 3,440.02 万元，评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项

本报告未发现产权瑕疵事项。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

中国人民银行决定，自2015年10月24日起，下调金融机构人民币贷款和存款基准利率，以进一步降低社会融资成本。其中，金融机构一年期贷款基准利率下调0.25个百分点至4.35%；一年期存款基准利率下调0.25个百分点至1.5%；其他各档次贷款及存款基准利率、人民银行对金融机构贷款利率相应调整；个人住房公积金贷款利率保持不变。同时，对商业银行和农村合作金融机构等不再设置存款利率浮动上限，并抓紧完善利率的市场化形成和调控机制，加强央行对利率体系的调控和监督指导，提高货币政策传导效率。

自同日起，下调金融机构人民币存款准备金率0.5个百分点，以保持银行体系流动性合理充裕，引导货币信贷平稳适度增长。同时，为加大金融支持“三农”和小微企业的正向激励，对符合标准的金融机构额外降低存款准备金率0.5个百分点。

本次评估中已考虑上述事项对评估的影响。

（四）其他需要说明的事项

1、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。

2、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资

产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

3、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，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，未进行任何结构和材质测试。

4、本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供，委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途且不能作为产权归属的依据。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估

价格的影响，同时，本报告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，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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）评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案（或核准）后使用，经备案（或核准）后的评估结果使用有效期一年，即自评估基准日 2015 年 7 月 2 日至 2016 年 7 月 1 日使用有效，超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十二月二十八日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



评估机构法定代表人:

胡启

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年九月二十九日

中石化石油工程机械有限公司拟处置
东西湖区国营慈惠墩农场慈惠大队房地产项目
资 产 评 估 明 细 表

中联评报字[2015]第 2218 号

中联资产评估集团有限公司
二〇一五年十二月二十八日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年7月2日

表1
共1页第1页
金额单位：人民币万元

产权持有单位：中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂

项 目	账面价值 B	评估价值 C	增减值 D=C-B	增值率% E=D/B×100%
1 流动资产	-	-	-	
2 非流动资产	1,368.72	3,440.02	2,071.30	151.33
3 其中：长期股权投资	-	-	-	
4 投资性房地产	-	-	-	
5 固定资产	967.29	2,227.60	1,260.31	130.29
6 在建工程	-	-	-	
7 无形资产	401.44	1,212.42	810.98	202.02
8 其中：土地使用权	401.44	1,212.42	810.98	202.02
9 其他非流动资产	-	-	-	
10 资产总计	1,368.72	3,440.02	2,071.30	151.33
11 流动负债	-	-	-	
12 非流动负债	-	-	-	
13 负债总计	-	-	-	
14 净资产（所有者权益）	1,368.72	3,440.02	2,071.30	151.33

评估机构：中联资产评估集团有限公司



非流动资产评估汇总表

表4
共6页第2页
金额单位：人民币元
评估基准日：2015年7月2日
产权持有单位：中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	-
4-2	持有至到期投资	-	-	-	-
4-3	长期应收款	-	-	-	-
4-4	长期股权投资	-	-	-	-
4-5	投资性房地产	-	-	-	-
4-6	固定资产	9,672,867.14	22,275,996.00	12,603,128.86	130.29
4-7	在建工程	-	-	-	-
4-8	工程物资	-	-	-	-
4-9	固定资产清理	-	-	-	-
4-10	生产性生物资产	-	-	-	-
4-11	油气资产	-	-	-	-
4-12	无形资产	4,014,381.08	12,124,200.00	8,109,818.92	202.02
4-13	开发支出	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	-	-	-	-
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-
4	合计	13,687,248.22	34,400,196.00	20,712,947.78	151.33

评估人员：曹旭

产权持有单位填表人：高明辉
填表日期：2015年7月15日

固定资产评估汇总表

表4-6
共6页第3页

评估基准日：2015年7月2日

金额单位：人民币元

产权持有单位：中石化石油工程机械有限公司沙市钢管厂武汉分厂

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	12,696,569.17	9,672,867.14	25,672,000.00	22,275,996.00	12,975,430.83	12,603,128.86	102.20	130.29
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	12,696,569.17	9,672,867.14	25,672,000.00	22,275,996.00	12,975,430.83	12,603,128.86	102.20	130.29
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-	-	-		
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	-	-	-	-	-	-		
4-6-4	固定资产-机器设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-5	固定资产-车辆	-	-	-	-	-	-		
4-6-6	固定资产-电子设备	-	-	-	-	-	-		
4-6-7	土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	12,696,569.17	9,672,867.14	25,672,000.00	22,275,996.00	12,975,430.83	12,603,128.86	102.20	130.29
	减：固定资产减值准备		-		-		-		
	固定资产	12,696,569.17	9,672,867.14	25,672,000.00	22,275,996.00	12,975,430.83	12,603,128.86	102.20	130.29

评估人员：曹旭

产权持有单位填表人：高明辉

填表日期：2015年7月15日

