

北京中和谊资产评估有限公司
关于潍坊亚星化学股份有限公司
本次重大资产重组前发生“业绩变脸”
或重组存在拟置出资产情形相关事项
的专项核查意见

拟置出资产的评估（估值）作价情况（如有），相关评估（估值）方法、评估（估值）假设、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况，是否履行必要的决策程序等。

回复：

一、拟置出资产的评估作价情况

北京中和谊资产评估有限公司以 2016 年 6 月 30 日作为基准日对亚星化学拟置出的资产进行了评估，并出具了中和谊评报字[2016]11105 号。根据评估报告，拟置出资产的评估结果如下：

评估资产	评估方法	资产账面值 (万元)	评估结果 (万元)	增值额 (万元)	增值率 (%)	报告文号
亚星化学拟出资所涉及的制修分厂铆焊车间等房屋建筑物及土地使用权	重置成本法、基准地价系数修正法	4,432.40	7,995.61	3,563.21	80.39	中和谊评报字 [2016]11105 号

二、评估方法选择

纳入本次评估范围的为单项资产，包括房屋建筑物和土地使用权，房屋建筑物和土地使用权评估方法分述如下：

根据《房地产估价规范》（GB/T50291—2015），房地产评估方法主要包括市场法、收益法、成本法，选取评估方法时，应根据估价对象及其所在房地产市场状况等客观情况，对各种估价方法进行适用性后，分析选用其中一种或多种方法对估价对象进行估价。估价方法的选用，同类房地产有较多交易的房地产，应选用市场法估价；收益性房地产，应选用收益法估价；假设可独立进行重新开发建设的房地产，应选用成本法估价。

本次评估根据评估对象的具体特点，房屋建筑物为自建自用，难以找到市场交易案例，也不属于收益性房地产，因此采用重置成本法进行评估。

根据中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）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。通常的估价方法有基准地价系数修正法、市场法、成本逼近法、收益还原法、剩余法。由于市场中未找到足够数量的交易案例，不适用市场法；由于土地的价格大部分取决于效用，而非取决于成本，故采用成本逼近法可能会与市场产生偏差；由于待估土地使用权无收益或潜在收益，不适用收益还原法；剩余法适用于开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价，不适用与本次评估。由于潍坊市国土资源局已于 2014 年公布《潍坊市城区基准地价调整更新报告》，基准地价适用性较强，且工业用地估价对象均位于基准地价覆盖范围之内，适用于基准地价系数修正法评估。

经综合分析各评估方法的适用性，本次对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

三、评估假设

1、公司所在地及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

2、以委托方及被评估企业提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件；

3、评估人员对本评估报告中的评估对象进行了实地查勘，评估人员对评估对象的勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对评估对象建筑质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任；

4、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律和法规；

5、假设公司提供的历年财务资料所采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

6、本次评估假定资产在未来生产经营中能够按照原来设计和制造的用途继续原地使用；

7、除已知悉并披露的事项外，本次评估不存在其他未被发现的抵押或担保事项、

重大期后事项，且产权持有单位对列入评估范围内的各项资产拥有合法完全权利为假设条件；

8、有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

四、评估（估值）参数预测是否合理，是否符合资产实际经营情况

本次评估按照以下方法选取所需参数：

（一）房屋建筑物类资产的评估

对纳入评估范围的房屋建筑物类资产本次采用重置成本法进行评估。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置全价＝工程造价＋工程前期及其他费用＋资金成本

评估值＝重置全价－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置全价×综合成新率

（1）工程造价的确定

工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

A 典型工程概预算调整法

首先，在对评估对象进行初步了解和核对权属文件的基础上，进行了实地勘察，对委托方申报的房屋建筑面积予以核实。其次，根据原概预算的工程量，并依据施工图、设计变更和结算，运用典型工程概预算调整法，根据《山东省建筑工程取费定额 2011》、《山东省建筑工程消耗量定额 2003》、《山东省安装工程消耗量定额 2003》、《山东省建筑工程价目表 2013》等相关资料，计算土建工程造价、装修工程造价和安装工程造价；其次测算前期及其他费用、资金成本，相加得出重置全价；最后，根据建筑物用途、结构、使用年限、使用情况、维护保养程度综合判定成新率，以此为基础计算得出建筑物评估价值。

B 重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建（构）筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价；其次测算前期及其他费用、资金成本，相加得出重置全价；最

后，根据建筑物用途、结构、使用年限、使用情况、维护保养程度综合判定成新率，以此为基础计算得出建筑物评估价值。

（2）工程前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按山东省及行业有关规定计取。

（3）资金成本的确定

根据项目整体的合理建设周期考虑工程的资金成本，假设资金在建设周期内是均匀投入并按在评估基准日相应的银行贷款利率计算资金成本：

资金成本=（建安工程总造价+工程前期费用及其他费用）×合理工期÷2×利率

（4）综合成新率的确定

其计算公式为：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：年限法成新率=（经济使用年限—已使用年限）÷经济使用年限×100%

现场勘察成新率：将影响资产成新率程度的主要因素进行分类，通过建（构）筑物造价中影响因素权重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。

（二）土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》以及估价对象的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），结合当前地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果，通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件，根据因素条件优劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \sum K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} + \text{土地开发程度修正}$$

式中：P—评估土地价格

P'—土地所在区域所属级别的基准地价

$\sum K$ —影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$\sum K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$ —分别为土地在各个因素条件下的修正系数

（三）评估结果

在评估基准日 2016 年 6 月 30 日，纳入评估范围的资产账面价值 4,432.40 万元，评估价值 7,995.61 万元，增值额 3,563.21 万元，增值率 80.39%。其中：固定资产账面价值 1,489.36 万元，评估价值为 1,125.90 万元，减值额 363.46 万元，减值率 24.40%；无形资产账面价值 2,943.04 万元，评估价值 6,869.71 万元，增值额 3,926.67 万元，增值率 133.42%。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产-房屋建筑物	1,489.36	1,125.90	-363.46	-24.40
无形资产-土地使用权	2,943.04	6,869.71	3,926.67	133.42
资产总计	4,432.40	7,995.61	3,563.21	80.39

（1）固定资产减值的原因是：建材价格的变化即评估时采用评估基准日的建材价格较房屋建筑物建成年度建材价格有较大幅度下降，因此重置全价有较大幅度减值。

（2）无形资产增值的原因是：随着经济发展，土地使用权市场价值出现较大幅度上涨。

五、本次评估履行的决策程序

2016 年 11 月 11 日，上市公司第六届董事会第四会议审议通过了《对评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性的议案》等议案，且独立董事就评估机构独立性、评估假设前提合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性发表了独立意见。

本次评估不需要在国有资产管理机构履行备案或核准程序。

（以下无正文）

（本页无正文，为《北京中和谊资产评估有限公司关于潍坊亚星化学股份有限公司本次重大资产重组前发生“业绩变脸”或重组存在拟置出资产情形相关事项的专项核查意见》之签署页）

北京中和谊资产评估有限公司

