

赛得利中国投资有限公司拟资产收购  
所涉及的阜宁澳洋科技有限责任公司  
32 万吨/年粘胶短纤项目之相关资产  
资产评估说明

苏中资评报字(2021)第 9043 号

(共一册, 第一册)

江苏中企华中天资产评估有限公司

二〇二一年六月四日

## 目 录

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....                | 1   |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....            | 2   |
| 第三部分 资产评估说明 .....                       | 3   |
| 第一章 评估对象与评估范围说明 .....                   | 3   |
| 一、 评估对象与评估范围 .....                      | 3   |
| 二、 实物资产的分布情况及特点 .....                   | 12  |
| 三、 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 ..... | 14  |
| 第二章 资产核实情况总体说明 .....                    | 15  |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....               | 15  |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....                 | 16  |
| 三、 核实结论 .....                           | 16  |
| 第三章 成本法评估技术说明 .....                     | 18  |
| 一、 房屋建筑物评估技术说明 .....                    | 18  |
| 二、 设备评估技术说明 .....                       | 30  |
| 三、 在建工程评估技术说明 .....                     | 41  |
| 四、 土地使用权评估技术说明 .....                    | 41  |
| 五、 其他无形资产评估技术说明 .....                   | 50  |
| 第四章 评估结论及分析 .....                       | 58  |
| 一、 评估结论 .....                           | 58  |
| 二、 成本法与账面价值比较变动情况及原因 .....              | 58  |
| 附件一 关于进行资产评估有关事项的说明 .....               | 2-1 |

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸公开媒体。

江苏中企华中天资产评估有限公司

中国 江苏

2021年6月4日



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托人和产权持有单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明。



### 第三部分 资产评估说明

#### 第一章 评估对象与评估范围说明

##### 一、评估对象与评估范围

(一) 本次评估对象为：阜宁澳洋科技有限责任公司 32 万吨/年粘胶短纤项目之相关资产的市场价值。评估范围为：阜宁澳洋科技有限责任公司 32 万吨/年粘胶短纤项目所对应的固定资产、在建工程、土地使用权及其他无形资产等相关资产，具体包括：

金额单位：人民币万元

| 项目     | 账面原值/原始入账价值 | 账面净值/账面价值  |
|--------|-------------|------------|
| 固定资产   | 370,026.17  | 228,960.03 |
| 在建工程   | 975.07      | 975.07     |
| 土地使用权  | 11,881.76   | 9,432.83   |
| 其他无形资产 | -           | -          |
| 合计     | 382,883.00  | 239,367.94 |

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。评估基准日，评估范围内的资产账面价值已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

##### (二) 纳入评估范围的资产权属状况

##### 1、评估范围内房屋清查情况如下：

纳入评估范围的房屋建筑物计 92 合并项，均坐落于江苏省阜宁县郭墅镇东沙港村，按厂区及使用部门划分为化纤一期、化纤二期、化纤三期、万吨小线、热电厂(1-6#锅炉)、净水厂、污水厂、行政及生活区等，总建筑面积 313,634.06m<sup>2</sup>，其中已取得不动产权证建筑面积为 173,952.94m<sup>2</sup>，未取得不动产权证建筑面积为 139,681.12m<sup>2</sup>，权利人为阜宁澳洋科技有限责任公司。

已领取不动产权证的房屋明细如下：

| 序号 | 权证编号+幢号                     | 房屋名称  | 结构    | 建成年月    | 建筑面积(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|-------|-------|---------|-----------------------|
|    | 合计                          | ***** | ***** | *****   | 173,952.94            |
| 1  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-1 | 原液车间  | 钢混    | 2007-10 | 10,888.00             |
| 2  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-2 | 纺炼车间  | 钢混    | 2007-10 | 18,500.00             |
| 3  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-3 | 冷冻站   | 钢混    | 2007-10 | 1,620.16              |
| 4  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-4 | 软水站工程 | 钢混    | 2007-10 | 1,213.29              |
| 5  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-5 | 5 号   |       | 未见实物    | 108.00                |

| 序号 | 权证编号+幢号                      | 房屋名称          | 结构 | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------|----|---------|---------------------------|
| 6  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-6  | 加药间           | 混合 | 2007-10 | 105.00                    |
| 7  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-7  | 进水泵房及水池       | 钢混 | 2007-10 | 270.00                    |
| 8  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-8  | 机修间           | 混合 | 2007-10 | 80.00                     |
| 9  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-9  | 自备水厂化验室及值班室工程 | 混合 | 2007-10 | 106.00                    |
| 10 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-10 | 酸碱库           | 混合 | 2007-10 | 1,688.00                  |
| 11 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-11 | CS2 库房        | 钢  | 2007-10 | 910.00                    |
| 12 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-12 | 机械厂接件         | 混合 | 2007-10 | 630.00                    |
| 13 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-13 | 机械厂           | 混合 | 2007-10 | 1,122.00                  |
| 14 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-14 | 质量检测中心        | 钢混 | 2007-10 | 3,089.01                  |
| 15 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-15 | 1#浆粕库         | 混合 | 2007-10 | 5,280.00                  |
| 16 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-16 | 1#短纤库         | 混合 | 2007-10 | 5,280.00                  |
| 17 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-17 | 材料库           | 混合 | 2007-10 | 568.00                    |
| 18 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-18 | 配件库           | 混合 | 2007-10 | 568.00                    |
| 19 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-19 | 取水泵房          | 混合 | 2007-10 | 155.00                    |
| 20 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-20 | 脱泥机房          | 钢混 | 2007-10 | 1,782.00                  |
| 21 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-21 | 鼓风机房          | 混合 | 2007-10 | 362.00                    |
| 22 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-22 | 石灰投加泵房        | 混合 | 2007-10 | 27.00                     |
| 23 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-23 | 石灰堆场          |    | 已拆除     | 240.00                    |
| 24 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-24 | 提升泵房          | 混合 | 2007-10 | 404.00                    |
| 25 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-25 | 多功能餐厅         | 钢混 | 2007-10 | 2,948.00                  |
| 26 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-26 | 办公楼(1#)       | 钢混 | 2008-3  | 2,300.00                  |
| 27 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-27 | 东办公楼          | 钢混 | 2009-5  | 686.40                    |
| 28 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-28 | 西办公楼          | 钢混 | 2009-5  | 686.40                    |
| 29 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-29 | 二期纺炼          | 钢混 | 2009-8  | 15,395.40                 |
| 30 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-30 | 二期酸站          | 钢混 | 2009-8  | 12,292.20                 |

| 序号 | 权证编号+幢号                      | 房屋名称          | 结构 | 建成年月            | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------|----|-----------------|---------------------------|
| 31 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-31 | 二期原液          | 钢混 | 2009-8          | 34,862.40                 |
| 32 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-32 | 三期原液、纺炼(小线)   | 钢混 | 2009-8          | 6,401.00                  |
| 33 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-33 | 阀门操作间         | 钢混 | 2012-2          | 1,219.80                  |
| 34 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-34 | 风机房二          | 钢混 | 2012-2          | 918.20                    |
| 35 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-35 | 风机房一          | 钢混 | 2012-2          | 259.74                    |
| 36 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-36 | 空冷站           | 钢混 | 2012-2          | 605.16                    |
| 37 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-37 | 运煤综合楼         | 混合 | 2007-10         | 325.62                    |
| 38 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-38 | 配电房           | 混合 | 2012-2          | 651.24                    |
| 39 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-39 | 汽机房、硫化氢制酸(小线) | 钢混 | 2009-8          | 1,127.92                  |
| 40 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-40 | 化水处理室         | 混合 | 2007-10<br>部分拆除 | 2,485.00                  |
| 41 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-41 | 点火油泵房         | 混合 | 2007-10         | 106.24                    |
| 42 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-42 | 泵房            | 混合 | 2007-10         | 57.66                     |
| 43 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-43 | 推煤机房          |    | 已拆              | 156.75                    |
| 44 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-44 | 电磅房           | 混合 | 2007-10         | 22.79                     |
| 45 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-45 | 转运站           | 钢混 | 2007-10         | 357.00                    |
| 46 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-46 | 干燥棚           | 钢  | 2007-10         | 3,672.00                  |
| 47 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-47 | 电除尘控制室        | 混合 | 2007-10         | 80.00                     |
| 48 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-48 | 碎煤机房          | 钢混 | 2007-10         | 462.00                    |
| 49 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-49 | 空压机房          | 混合 | 2007-10         | 133.00                    |
| 50 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-50 | 50 号          |    | 未见实物            | 488.00                    |
| 51 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-51 | 51 号          |    | 未见实物            | 269.00                    |
| 52 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-52 | 升压站           | 钢混 | 2007-10         | 830.00                    |
| 53 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-53 | 热电主厂房系统       | 钢混 | 2007-10         | 8,634.00                  |
| 54 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-1  | 单身宿舍 3        | 混合 | 2007-10         | 2,008.36                  |
| 55 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-2  | 单身宿舍 2        | 混合 | 2007-10         | 2,008.36                  |

| 序号 | 权证编号+幢号                     | 房屋名称   | 结构 | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------------------------|--------|----|---------|---------------------------|
| 56 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-3 | 单身宿舍 1 | 混合 | 2007-10 | 2,008.36                  |
| 57 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-4 | 5#楼    | 钢混 | 2009-05 | 6,594.48                  |
| 58 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-5 | 1#公寓房  | 混合 | 2007-10 | 1,500.52                  |
| 59 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-6 | 6#楼工程  | 钢混 | 2011-12 | 6,404.48                  |

截至评估基准日，尚未取得不动产权证书的房屋明细如下：

| 序号 | 房屋名称     | 结构      | 建成年月        | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|----|----------|---------|-------------|---------------------------|-------|
| 合计 | * * * *  | * * * * | * * * *     | 139,681.12                |       |
| 1  | 酸站车间     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 32,836.26                 | 测绘报告  |
| 2  | 纺练车间     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 33,049.50                 | 测绘报告  |
| 3  | 原液车间     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 35,783.36                 | 测绘报告  |
| 4  | 热力站      | 钢混      | 2019 年 12 月 | 797.07                    | 测绘报告  |
| 5  | 控制室配电室   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,012.50                  | 测绘报告  |
| 6  | 碱洗风机房    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 395.00                    | 测绘报告  |
| 7  | 110KV    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,269.88                  | 测绘报告  |
| 8  | 五金库      | 钢混      | 2019 年 12 月 | 216.00                    | 测绘报告  |
| 9  | 干吸净化室    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,102.38                  | 测绘报告  |
| 10 | 吸附风机房    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,551.36                  | 测绘报告  |
| 11 | 吸附槽一     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 243.60                    | 测绘报告  |
| 12 | 吸附阀室     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,218.80                  | 测绘报告  |
| 13 | 吸附槽二     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 243.60                    | 测绘报告  |
| 14 | 循环水池及泵房  | 钢混      | 2019 年 12 月 | 214.20                    | 测绘报告  |
| 15 | 燃烧锅炉房    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 987.85                    | 测绘报告  |
| 16 | 二硫化碳罐区   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,328.00                  | 测绘报告  |
| 17 | 泵房       | 钢混      | 2019 年 12 月 | 394.80                    | 测绘报告  |
| 18 | 消防泵房消防水池 | 钢混      | 2019 年 12 月 | 764.00                    | 测绘报告  |
| 19 | 空压制氮车间   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 317.20                    | 规划许可证 |
| 20 | 催化氧化厂房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 728.20                    | 规划许可证 |
| 21 | 风机房及泵房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 684.32                    | 规划许可证 |
| 22 | 加药间及泵房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 686.92                    | 规划许可证 |
| 23 | 污泥脱水机房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,056.32                  | 规划许可证 |
| 24 | 综合厂房     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 684.32                    | 规划许可证 |
| 25 | 仪表风机房    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 245.28                    | 规划许可证 |
| 26 | 热力分配站    | 钢混      | 2009 年 8 月  | 56.25                     |       |
| 27 | 地磅房      | 钢混      | 2019 年 12 月 | 22.79                     |       |
| 28 | 6#锅炉     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 3,813.55                  |       |
| 29 | 三期化学水车间  | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,582.00                  | 规划许可证 |
| 30 | 三期絮凝剂制备间 | 钢混      | 2019 年 12 月 | 250.00                    | 规划许可证 |

| 序号 | 房屋名称       | 结构 | 建成年月        | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|----|------------|----|-------------|---------------------------|-------|
| 31 | 热电厂化水车间    | 钢混 | 2019 年 12 月 | 2,628.00                  | 规划许可证 |
| 32 | 三期门卫       | 钢混 | 2019 年 12 月 | 100.00                    | 规划许可证 |
| 33 | 打包机房       | 钢混 | 2020 年 11 月 | 919.10                    |       |
| 34 | 电厂修理间      | 钢混 | 2013 年 12 月 | 383.46                    |       |
| 35 | 地磅房        | 混合 | 2007 年 10 月 | 52.80                     |       |
| 36 | 公共厕所       | 混合 | 2007 年 10 月 | 58.00                     |       |
| 37 | 配电房        | 混合 | 2007 年 10 月 | 157.50                    |       |
| 38 | 中亚建筑物-1 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 81.62                     |       |
| 39 | 中亚建筑物-2 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 290.05                    |       |
| 40 | 中亚建筑物-3 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 135.30                    |       |
| 41 | 宿舍楼门卫      | 混合 | 2010 年 8 月  | 22.27                     |       |
| 42 | 园区热力站      | 混合 | 2008 年 12 月 | 80.00                     |       |
| 43 | 厂区门卫       | 混合 | 2009 年 5 月  | 143.00                    |       |
| 44 | 4#、5#锅炉    | 钢混 | 2013 年 4 月  | 5,532.00                  |       |
| 45 | 碱喷淋泵房      | 钢混 | 2010 年 8 月  | 328.90                    |       |
| 46 | 锅炉房配电房与操作室 | 钢混 | 2010 年 8 月  | 266.30                    |       |
| 47 | 硫化氢装置与净化车间 | 钢混 | 2010 年 8 月  | 396.73                    |       |
| 48 | 消防泵房       | 混合 | 2007 年 10 月 | 79.38                     |       |
| 49 | 计量间        | 钢混 | 2009 年 8 月  | 491.40                    |       |

未办理房屋不动产权证的房产建筑面积根据测绘报告、规划许可证、工程施工图纸得出,部分无证房屋建筑面积由阜宁澳洋科技有限责任公司相关人员现场测量得出。

## 2、评估范围内土地清查情况如下:

纳入评估范围的土地使用权计 7 宗,初始入账价值 118,817,610.21 元,账面价值 94,328,335.57 元。土地位置江苏省阜宁县郭墅镇东沙港村,均已取得不动产权证,证载权利人为阜宁澳洋科技有限责任公司。具体情况如下:

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| 不动产权证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0007662 号           |
| 权利人    | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落     | 郭墅镇东沙岗村四组                           |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质   | 出让                                  |
| 用途     | 工业用地                                |
| 面积     | 土地使用权面积 195659.20.00m <sup>2</sup>  |
| 使用期限   | 2017 年 07 月 21 日起 2067 年 07 月 20 日止 |

|        |                           |
|--------|---------------------------|
| 不动产权证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号 |
| 权利人    | 阜宁澳洋科技有限责任公司              |
| 坐落     | 阜宁县郭墅镇东沙港村                |
| 权利类型   | 国有建设用地使用权/房屋所有权           |

|      |                                                               |
|------|---------------------------------------------------------------|
| 权利性质 | 出让/自建房                                                        |
| 用途   | 工业用地/工业                                                       |
| 面积   | 宗地使用权面积 56929.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 20524.56m <sup>2</sup> |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权 2058 年 04 月 15 日止                                   |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏 (2018) 阜宁县不动产权第 0004291 号         |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县                                 |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 11185.51m <sup>2</sup>      |
| 使用期限  | 2018 年 02 月 28 日起 2068 年 02 月 27 日止 |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏 (2018) 阜宁县不动产权第 0004315 号         |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                          |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 5309.02.00m <sup>2</sup>    |
| 使用期限  | 2018 年 02 月 28 日起 2068 年 02 月 27 日止 |

|       |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏 (2017) 阜宁县不动产权第 0011584 号                                     |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                                                    |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                                                      |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                 |
| 权利性质  | 出让/自建房                                                          |
| 用途    | 工业用地/工业                                                         |
| 面积    | 宗地使用权面积 581294.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 153428.38m <sup>2</sup> |
| 使用期限  | 国有建设用地使用权 2056 年 12 月 30 日止                                     |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏 (2021) 阜宁县不动产权第 0066073 号         |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                          |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 3814.09m <sup>2</sup>       |
| 使用期限  | 2020 年 10 月 16 日起 2070 年 10 月 15 日止 |

|       |                             |
|-------|-----------------------------|
| 不动产证号 | 苏 (2021) 阜宁县不动产权第 0065742 号 |
|-------|-----------------------------|

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 权利人  | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落   | 阜宁县郭墅镇东沙港居委会                        |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质 | 出让                                  |
| 用途   | 工业用地                                |
| 面积   | 土地使用权面积 13583.80m <sup>2</sup>      |
| 使用期限 | 2012 年 05 月 02 日起 2062 年 05 月 03 日止 |

3、评估范围内车辆清查情况如下：

纳入评估范围的运输设备计 16 项，具体包括特种车辆(或机械)5 台和机动车 11 辆，其中小型客车 4 辆，大型客车 5 辆，载货车 2 辆。车辆所有权人均为阜宁澳洋科技有限责任公司，并且所有机动车辆年检都在有效期内。

4、产权持有单位申报的表外资产的类型及数量

产权持有单位申报的表外资产包括 36 项专利和 4 项注册商标，其中 36 项专利中包含 17 项发明专利，12 项实用新型专利(其中：序号 1 和序号 3 等 2 项实用新型专利因超过法定保护年限或未缴纳专利年费等原因终止失效)和 7 项发明专利申请。

(1) 评估范围内发明专利、实用新型专利如下：

| 序号 | 专利名称                | 专利类型 | 专利号              | 申请日期       | 法律状态     |
|----|---------------------|------|------------------|------------|----------|
| 1  | 差别化纤维用纺前注入装置        | 实用新型 | ZL200920027848.8 | 2009-06-17 | 未缴年费终止失效 |
| 2  | 一种甲壳素粘胶纤维纺丝原液的制备方法  | 发明专利 | ZL200910016245.2 | 2009-06-17 | 专利权维持    |
| 3  | 一种小试湿法纺丝装置          | 实用新型 | ZL201020564242.0 | 2010-10-09 | 届满终止失效   |
| 4  | 一种导电纤维素纤维及其制备方法     | 发明专利 | ZL201010508861.2 | 2010-10-09 | 专利权维持    |
| 5  | 一种纺丝塑化浴废液中锌的回收利用方法  | 发明专利 | ZL201010508852.3 | 2010-10-09 | 专利权维持    |
| 6  | 一种大豆蛋白复合纤维素纤维及其制备方法 | 发明专利 | ZL201010552646.2 | 2010-11-22 | 专利权维持    |
| 7  | 一种喷丝头组合装置           | 实用新型 | ZL201120237897.1 | 2011-07-07 | 专利权维持    |
| 8  | 一种阻燃粘胶纤维及其制备方法      | 发明专利 | ZL201110241388.0 | 2011-08-22 | 专利权维持    |
| 9  | 一种蚕丝蛋白复合纤维素纤维的制备方法  | 发明专利 | ZL201110329457.3 | 2011-10-26 | 专利权维持    |
| 10 | 一种片状扁平粘胶纤维及其制备方法    | 发明专利 | ZL201210156190.7 | 2012-05-17 | 专利权维持    |
| 11 | 一种圆滚浆粕喂粕装置          | 实用新型 | ZL201220308961.5 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 12 | 一种粉体高温溶解装置          | 实用新型 | ZL201220308954.5 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 13 | 一种固液态助剂连续溶解加料装置     | 实用新型 | ZL201220308939.0 | 2012-06-28 | 专利权维持    |



| 序号 | 专利名称                                    | 专利类型 | 专利号              | 申请日期       | 法律状态    |
|----|-----------------------------------------|------|------------------|------------|---------|
| 14 | 一种粘胶纤维塑化浴废气回收装置                         | 实用新型 | ZL201220308314.4 | 2012-06-28 | 专利权维持   |
| 15 | 一种功能性复合纤维及其制备方法                         | 发明专利 | ZL201310648961.9 | 2013-12-04 | 专利权维持   |
| 16 | 一种抗菌再生纤维素纤维及其制备方法                       | 发明专利 | ZL201310648661.0 | 2013-12-04 | 专利权维持   |
| 17 | 一种多功能纤维素纤维及其制备方法                        | 发明专利 | ZL201310647195.4 | 2013-12-04 | 专利权维持   |
| 18 | 一种用于环保过滤材料的超细超短粘胶短纤维及其制备方法              | 发明专利 | ZL201410036369.8 | 2014-01-24 | 专利权维持   |
| 19 | 一种碱纤维素粉碎老成二合装置                          | 实用新型 | ZL201420796473.2 | 2014-12-15 | 专利权维持   |
| 20 | 一种化纤浆粕浸压设备                              | 实用新型 | ZL201420795517.X | 2014-12-15 | 专利权维持   |
| 21 | 一种高纯粘胶纤维及其制备方法                          | 发明专利 | ZL201510587129.1 | 2015-09-15 | 专利权维持   |
| 22 | 一种化纤湿法纺丝设备                              | 实用新型 | ZL201520884473.2 | 2016-04-06 | 专利权维持   |
| 23 | 一种粘胶纤维用黄化机                              | 实用新型 | ZL201520884466.2 | 2015-11-06 | 专利权维持   |
| 24 | 一种免印染黑色粘胶短纤维的制备方法                       | 发明专利 | ZL201610755886.X | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 25 | 一种高白粘胶短纤维及其制备方法                         | 发明专利 | ZL201610743740.3 | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 26 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明专利 | ZL201610740036.2 | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 27 | 一种用作植绒用粘胶纤维的后处理设备                       | 实用新型 | ZL201720927566.8 | 2017-07-27 | 专利权维持   |
| 28 | 一种植绒用粘胶纤维的制备方法及制备方法所用的后处理设备             | 发明专利 | ZL201710621669.6 | 2017-07-27 | 专利权维持   |
| 29 | 用于改性纤维导电性能的氧化锡梯分散液、制备方法以及导电再生纤维素纤维的制备方法 | 发明专利 | ZL201711054323.9 | 2017-10-31 | 专利权维持   |
| 30 | 一种高湿模量粘胶纤维及其制备方法                        | 发明申请 | 201810832064.6   | 2018-07-26 | 中通出案待答复 |
| 31 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 201811310071.6   | 2018-11-03 | 待质检抽案   |
| 32 | 一种低比重阻燃粘胶纤维及其制造方法                       | 发明申请 | 201811304226.5   | 2018-11-03 | 等年登印费   |
| 33 | 一种低比重粘胶纤维及其制备方法                         | 发明申请 | 201811304222.7   | 2018-11-03 | 一通回案实审  |
| 34 | 一种高卷曲粘胶纤维的制备方法                          | 发明申请 | 201910364273.7   | 2019-04-30 | 一通出案待答复 |
| 35 | 一种高强高卷曲粘胶纤维的制备方法                        | 发明申请 | 201911317351.4   | 2019-12-19 | 等待实审提案  |
| 36 | 一种含铝粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 201911317342.5   | 2019-12-19 | 等待实审提案  |

(2) 评估范围内商标如下:



| 序号 | 商标标识目                                                                                 | 国际分类 | 注册日期       | 有效期至       | 证书编号     |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------|------|------------|------------|----------|
| 1  |      | 22   | 2020-05-07 | 2030-05-06 | 40794558 |
| 2  |  澳雅思 | 22   | 2020-04-21 | 2030-04-20 | 40807708 |
| 3  |      | 22   | 2020-04-21 | 2030-04-20 | 40794549 |
| 4  |      | 22   | 2020-09-14 | 2030-09-13 | 42202067 |

#### 5、纳入评估范围内资产现状和设定抵(质)押他项权利的说明

2018 年 1 月 31 日,江苏澳洋健康产业股份有限公司(原江苏澳洋科技股份有限公司)以权属于阜宁澳洋科技有限责任公司座落于阜宁县郭墅镇东沙岗港村的苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号不动产权(证载建设用地使用权面积 581294.7 平方米,建筑面积 153428.38 平方米,抵押房地产暂作价 29723.8 万元)向中国农业银行股份有限公司张家港分行办理抵押并签订了自 2018 年 1 月 31 日至 2021 年 1 月 30 日的金额不超过 2.97 亿元的最高额用信合同。2021 年 1 月 11 日,江苏澳洋健康产业股份有限公司以原抵押物继续向中国农业银行股份有限公司张家港分行办理抵押并签订了自 2021 年 1 月 11 日至 2026 年 1 月 10 日的 3.5 亿元的最高额抵押合同。

2018 年 3 月 20 日,阜宁澳洋科技有限责任公司以座落于阜宁县郭墅镇东沙岗港村的苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号不动产权(建设用地使用权面积 56929.7 平方米,建筑面积合计 20524.56 平方米)、以座落于阜宁县郭墅镇东沙岗港村四组的苏(2017)阜宁县不动产权第 0007662 号不动产权(建设用地使用权面积 195659.20 平方米)以及研磨机、纺丝机在内的共计 249 项、1464 台(套)机器设备等资产向中国工商银行股份有限公司阜宁支行代理行,中国工商银行股份有限公司阜宁支行、江苏银行股份有限公司盐城分行、中国工商银行股份有限公司张家港分行组成的银团办理抵押并签订了《阜宁澳洋科技有限责任公司人民币玖亿元项目银团融资协议》,协议约定自 2018 年 3 月 20 日至 2024 年 3 月 20 日期间内与阜宁澳洋科技有限责任公司办理各类融资业务所发生的债权以最高不超过等值人民币玖亿元为限,并由江苏澳洋健康产业股份有限公司(原江苏澳洋科技股份有限公司)提供保证。

6、纳入评估范围内资产使用正常,除特别事项中披露的抵押担保情况外,其余资产未设定抵(质)押他项权利。

## 二、实物资产的分布情况及特点

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括房屋建筑物和设备、在建工程等。实物资产的类型及特点如下：

### （一）房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物计 92 合并项，账面原值 940,864,366.94 元，账面净值 721,541,772.82 元。坐落于江苏省阜宁县郭墅镇东沙港村，主要为厂区办公用房、车间、仓库、宿舍楼及配套用房，总建筑面积 313,634.06m<sup>2</sup>，其中已取得不动产权证建筑面积为 173,952.94m<sup>2</sup>，未取得不动产权证建筑面积为 139,681.12m<sup>2</sup>，权利人为阜宁澳洋科技有限责任公司。按厂区及使用部门划分为化纤一期、化纤二期、化纤三期、万吨小线、热电厂(1-6#锅炉)、净水厂、污水厂、行政及生活区。其中化纤一期建成于 2007 年、化纤二期建成于 2009 年、万吨小线建成于 2010 年、化纤三期建成于 2019 年，主要建筑结构为钢混结构，以生产用厂房(包括原液车间、纺练车间、酸站)、仓库及辅助设施为主。热电厂、净水厂、污水厂建成于 2007-2019 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为热电厂主厂房、脱泥机房及辅助设施等。行政及生活区建成于 2007 年-2011 年之间，主要建筑结构为钢混结构及混合结构，主要为办公楼、食堂及宿舍。阜宁澳洋科技公司的建筑物以生产用厂房(包括原液车间、纺练车间、酸站)、仓库、办公楼、热电主厂房、宿舍及辅助用房为主。原液车间、纺练车间、酸站为钢混结构，层数 3-4 层，高度 20-31.7 米不等，桩基、现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，内外墙涂料，塑钢门窗、木门、玻璃门，现浇地坪，部分为大理石耐腐蚀地坪，天棚涂料，水电消防设施齐全；仓库主要为排架结构，1 层，檐高 5.8-10.2 米不等，砼柱、钢屋架、彩钢板屋面，水泥地坪，水电消防设施齐全。办公楼为钢混结构，层数 2-3 层，层高约 3.8-4 米，现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，外墙涂料，内墙涂料，局部大理石贴面，塑钢门窗，地砖地坪，部分地板铺地，玻璃隔断，石膏板吊顶，水电消防设施齐全。5#、6#宿舍为钢混结构，层数 6 层，高度 20.6 米，现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，外墙面砖贴面，内墙涂料，塑钢门窗，地砖地坪，部分地板铺地，石膏板吊顶，水电消防暖气设施齐全。1-3#单身宿舍及 1#公寓房为混合结构，层数 3 层，檐高 9 米，内外墙涂料，木门，现浇地坪，部分地砖，天棚涂料，水电消防暖气设施齐全。

### （二）构筑物

纳入评估范围的构筑物计 121 项，账面原值 211,029,209.73 元，账面净值 98,548,012.26 元。主要包括厂区道路、围墙、污水处理、码头及绿化等附属设施。主要构筑物明细。构筑物维护保养情况一般，可以满足正常生产需求。

### （三）管道沟槽

纳入评估范围的管道沟槽工程计 105 项，账面原值 122,048,324.05 元，账面净值 6,771,878.79 元。主要包括厂区生产用工艺管道工程及配套构筑物。

#### (四)设备

纳入评估范围的机器设备计 3338 项，账面原值 2,379,460,717.11 元，账面净值 1,458,479,853.79 元。

按照设备使用性质可分为工艺生产设备、公用配套设备和系统工程。

工艺生产设备主要为原液车间工艺设备、纺练车间工艺设备、酸站车间工艺设备、热电厂设备。其中，原液车间关键性工艺设备有浸渍桶、压榨机、老成机、黄化机、溶解机、粘胶过滤机、脱泡塔等；纺练车间关键性工艺设备有纺丝机、切断机、烘干机、开棉机、打包机等；酸站车间关键性工艺设备有脱气装置、酸浴装置、丝束过滤器、蒸发结晶装置等；热电厂设备主要包括锅炉设备、发电机、脱硫脱销装置、软水处理装置、升压变压器等。

公用配套设备主要为冷冻站设备、通排风设备、水处理设备、机加工设备、研发设备和码头设备。其中，冷冻站设备有螺杆式盐水机组、吸收式溴化锂冷水机组、玻璃钢冷却塔、循环泵等；通排风设备主要为废气制酸装置和 CS<sub>2</sub> 吸附回收装置；水处理设备主要为厂区净水成套装置和生产污水处理成套装置；机加工设备主要有车床、刨床、液压剪板机、钻床等；研发设备主要为研发用黄化机、老成机、均化机、精练机、纺丝机等；码头设备主要为码头吊、行车、输煤机等。

系统工程主要包含生产水电气工艺管道工程、配套电缆及桥架工程、厂区消防设施及管道工程、工艺设备及管道防腐工程等。

全厂所有设备按照建造时间大致分为三期。一期配置为年产 5 吨生产线，除新建原液、纺练、酸站等主要工艺设备外，还同时新建了热电厂、冷冻站、水厂、通排风、研发中心、质检中心、机械厂等配套设施和各类综合管线。二期配置为年产 10 万吨生产线，主要新建了原液、纺练、酸站等主要工艺设备。与一期共用其他配套设备。三期配置为年产 16 万吨生产线，除新建原液、纺练、酸站等主要工艺设备外，又同时新建了动力站、净水厂、软水站、变配电站、废气处理装置、污水处理厂等配套设施和各类综合管线。

纳入评估范围的运输设备计 16 项，账面原值 4,027,093.87 元，账面净值 923,377.51 元。具体包括特种车辆(或机械)5 台和机动车 11 辆，其中小型客车 4 辆，大型客车 5 辆，载货车 2 辆。车辆所有权人均为阜宁澳洋科技有限责任公司，并且所有机动车辆年检都在有效期内。

纳入评估范围的电子设备及其他设备计 405 项，账面原值 42,831,946.89 元，账面净值 3,335,443.59 元。主要包括各类办公设备、办公家具、仪器设备和行政公用设备。办公设备包括电脑、打印机、空调、服务器、交换机等；办公家具包括办公桌椅、实验室台凳、文件柜、试剂架等；仪器设备包括超声波

清洗机、测温仪、校验仪、分析仪、电子天平等；行政公用设备包括厨房设备、厂区路灯、监控设备等。

（五）在建工程

主要为尚未结转三期建安工程和设备安装工程等。

三、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

本次评估报告中未引用其他机构报告内容。

## 第二章 资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，评估项目团队按照专业划分为财务、房地产、设备 3 个评估小组，并制定了详细的现场清查核实计划。2021 年 4 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

#### （一）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### （二）核实评估范围

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### （三）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### （四）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### （五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、机动车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### （六）尽职调查

评估人员为充分了解产权持有单位经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- 1、产权持有单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- 2、产权持有单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- 3、产权持有单位的经营计划、发展规划；

- 4、评估对象、产权持有单位以往的评估及交易情况；
- 5、影响产权持有单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- 6、产权持有单位所在行业的发展状况与前景；
- 7、其他相关信息资料。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

(一)评估基准日，纳入评估范围的 139,681.12 平方米房屋建筑物尚未办理不动产权登记。为此产权持有单位出具了相关说明，证明该部分无证房屋确实为产权持有单位所有，并承诺若该部分房屋产权出现问题愿承担相应法律责任。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据企业提供的有关测绘结果、图纸、施工合同、预决算书等资料，并结合评估人员现场勘察确定。

(二)纳入评估范围内的地下管线、管道沟槽等隐蔽工程，常规资产清查方式无法对实物资产和账面记载逐一匹配，本次评估通过与总工部和设备部门人员工作现场巡视、与企业工程建造参与人员会议访谈、查阅产权持有单位提供的工程预决算资料、工程施工图纸、工程预决算资料、核对原始入账凭证等方式与评估基准日账面记载进行核对。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

## 三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

### (一)资产状况的清查结论

经清查，产权持有单位不存在表外或账外资产。

仅就目前收集的资料显示：

房屋建筑物中不动产权登记范围内合计 1261.75 平方米房屋建筑物拆除，《苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号》证载的化水处理室(共计 2485 平方米)部分拆除，企业未就此事项对账面金额进行调整。

地下管线、管道沟槽等隐蔽工程，常规资产清查方式无法对实物资产和账面记载逐一匹配。产权持有单位成立至今，经历过数次的技术升级改造，账面记载的公用工程、改扩建工程、防腐工程、设备安装工程等无法与实物资产逐一匹配。

以上事项由产权持有单位已签字或签章的方式予以确认。

## (二) 资产产权的清查结论

经清查，本资产评估说明列示的尚未办理不动产权登记的房屋建筑物已由产权持有单位出具权属说明文件；以评估范围内的自有动产和不动产为关联公司提供抵押、向金融机构办理借款抵押等事项由产权持有单位提供抵押合同和抵押物清单。

除上述资产权属受限外，其他资产的产权不存在瑕疵事项。

## (三) 账务清查结论

本次经济行为所涉及的阜宁澳洋科技有限责任公司评估基准日的财务报表经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本次评估未发现需要调整的事项。



### 第三章 成本法评估技术说明

#### 一、房屋建筑物评估技术说明

##### (一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物包括房屋、构筑物及管道，评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称  | 账面价值             |                |
|-------|------------------|----------------|
|       | 原值               | 净值             |
| 房屋建筑物 | 940,864,366.94   | 721,541,772.82 |
| 构筑物   | 211,029,209.73   | 98,548,012.26  |
| 管道及沟槽 | 122,048,324.05   | 6,771,878.79   |
| 合计    | 1,273,941,900.72 | 826,861,663.87 |

##### (二) 概况

##### 1、房屋建筑物

纳入评估范围的房屋建筑物计 92 合并项，账面原值 940,864,366.94 元，账面净值 721,541,772.82 元。坐落于江苏省阜宁县郭墅镇东沙港村，主要为厂区办公用房、车间、仓库、宿舍楼及配套用房，总建筑面积 313,634.06m<sup>2</sup>，其中已取得不动产权证建筑面积为 173,952.94m<sup>2</sup>，未取得不动产权证建筑面积为 139,681.12m<sup>2</sup>，权利人为阜宁澳洋科技有限责任公司。按厂区及使用部门划分为化纤一期、化纤二期、化纤三期、万吨小线、热电厂(1-6#锅炉)、净水厂、污水厂、行政及生活区。其中化纤一期建成于 2007 年、化纤二期建成于 2009 年、万吨小线建成于 2010 年、化纤三期建成于 2019 年，主要建筑结构为钢混结构，以生产用厂房(包括原液车间、纺练车间、酸站)、仓库及辅助设施为主。热电厂、净水厂、污水厂建成于 2007-2019 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为热电厂主厂房、脱泥机房及辅助设施等。行政及生活区建成于 2007 年-2011 年之间，主要建筑结构为钢混结构及混合结构，主要为办公楼、食堂及宿舍。阜宁澳洋科技有限责任公司的建筑物以生产用厂房(包括原液车间、纺练车间、酸站)、仓库、办公楼、热电主厂房、宿舍及辅助用房为主。原液车间、纺练车间、酸站为钢混结构，层数 3-4 层，高度 20-31.7 米不等，桩基、现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，内外墙涂料，塑钢门窗、木门、玻璃门，现浇地坪，部分为大理石耐腐蚀地坪，天棚涂料，水电消防设施齐全；仓库主要为排架结构，1 层，檐高 5.8-10.2 米不等，砼柱、钢屋架、彩钢板屋面，水泥地坪，水电消防设施齐全。办公楼为钢混结构，层数 2-3 层，层高约 3.8-4 米，现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，外墙涂料，内墙涂料，局部大理石贴面，塑钢门窗，地砖地坪，部分地板铺地，玻璃隔断，石膏板吊顶，水电消防设施齐



全。5#、6#宿舍为钢混结构，层数 6 层，高度 20.6 米，现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构，砖墙围护砌筑，外墙面砖贴面，内墙涂料，塑钢门窗，地砖地坪，部分地板铺地，石膏板吊顶，水电消防暖气设施齐全。1-3#单身宿舍及 1#公寓房为混合结构，层数 3 层，檐高 9 米，内外墙涂料，木门，现浇地坪，部分地砖，天棚涂料，水电消防暖气设施齐全。

已领取不动产权证的房屋明细如下：

| 序号 | 权证编号+幢号                      | 房屋名称          | 结构      | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------|---------|---------|---------------------------|
|    | 合计                           | * * * *       | * * * * | * * * * | 173,952.94                |
| 1  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-1  | 原液车间          | 钢混      | 2007-10 | 10,888.00                 |
| 2  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-2  | 纺炼车间          | 钢混      | 2007-10 | 18,500.00                 |
| 3  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-3  | 冷冻站           | 钢混      | 2007-10 | 1,620.16                  |
| 4  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-4  | 软水站工程         | 钢混      | 2007-10 | 1,213.29                  |
| 5  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-5  | 5 号           |         | 未见实物    | 108.00                    |
| 6  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-6  | 加药间           | 混合      | 2007-10 | 105.00                    |
| 7  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-7  | 进水泵房及水池       | 钢混      | 2007-10 | 270.00                    |
| 8  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-8  | 机修间           | 混合      | 2007-10 | 80.00                     |
| 9  | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-9  | 自备水厂化验室及值班室工程 | 混合      | 2007-10 | 106.00                    |
| 10 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-10 | 酸碱库           | 混合      | 2007-10 | 1,688.00                  |
| 11 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-11 | CS2 库房        | 钢       | 2007-10 | 910.00                    |
| 12 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-12 | 机械厂接件         | 混合      | 2007-10 | 630.00                    |
| 13 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-13 | 机械厂           | 混合      | 2007-10 | 1,122.00                  |
| 14 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-14 | 质量检测中心        | 钢混      | 2007-10 | 3,089.01                  |
| 15 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-15 | 1#浆粕库         | 混合      | 2007-10 | 5,280.00                  |
| 16 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-16 | 1#短纤库         | 混合      | 2007-10 | 5,280.00                  |
| 17 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-17 | 材料库           | 混合      | 2007-10 | 568.00                    |
| 18 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-18 | 配件库           | 混合      | 2007-10 | 568.00                    |
| 19 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-19 | 取水泵房          | 混合      | 2007-10 | 155.00                    |
| 20 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-20 | 脱泥机房          | 钢混      | 2007-10 | 1,782.00                  |

| 序号 | 权证编号+幢号                      | 房屋名称          | 结构 | 建成年月            | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------------|----|-----------------|---------------------------|
| 21 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-21 | 鼓风机房          | 混合 | 2007-10         | 362.00                    |
| 22 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-22 | 石灰投加泵房        | 混合 | 2007-10         | 27.00                     |
| 23 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-23 | 石灰堆场          |    | 已拆除             | 240.00                    |
| 24 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-24 | 提升泵房          | 混合 | 2007-10         | 404.00                    |
| 25 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-25 | 多功能餐厅         | 钢混 | 2007-10         | 2,948.00                  |
| 26 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-26 | 办公楼(1#)       | 钢混 | 2008-3          | 2,300.00                  |
| 27 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-27 | 东办公楼          | 钢混 | 2009-5          | 686.40                    |
| 28 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-28 | 西办公楼          | 钢混 | 2009-5          | 686.40                    |
| 29 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-29 | 二期纺炼          | 钢混 | 2009-8          | 15,395.40                 |
| 30 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-30 | 二期酸站          | 钢混 | 2009-8          | 12,292.20                 |
| 31 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-31 | 二期原液          | 钢混 | 2009-8          | 34,862.40                 |
| 32 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-32 | 三期原液、纺炼(小线)   | 钢混 | 2009-8          | 6,401.00                  |
| 33 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-33 | 阀门操作间         | 钢混 | 2012-2          | 1,219.80                  |
| 34 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-34 | 风机房二          | 钢混 | 2012-2          | 918.20                    |
| 35 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-35 | 风机房一          | 钢混 | 2012-2          | 259.74                    |
| 36 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-36 | 空冷站           | 钢混 | 2012-2          | 605.16                    |
| 37 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-37 | 运煤综合楼         | 混合 | 2007-10         | 325.62                    |
| 38 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-38 | 配电房           | 混合 | 2012-2          | 651.24                    |
| 39 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-39 | 汽机房、硫化氢制酸(小线) | 钢混 | 2009-8          | 1,127.92                  |
| 40 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-40 | 化水处理室         | 混合 | 2007-10<br>部分拆除 | 2,485.00                  |
| 41 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-41 | 点火油泵房         | 混合 | 2007-10         | 106.24                    |
| 42 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-42 | 泵房            | 混合 | 2007-10         | 57.66                     |
| 43 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-43 | 推煤机房          |    | 已拆              | 156.75                    |
| 44 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-44 | 电磅房           | 混合 | 2007-10         | 22.79                     |
| 45 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-45 | 转运站           | 钢混 | 2007-10         | 357.00                    |

| 序号 | 权证编号+幢号                      | 房屋名称    | 结构 | 建成年月    | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) |
|----|------------------------------|---------|----|---------|---------------------------|
| 46 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-46 | 干煤棚     | 钢  | 2007-10 | 3,672.00                  |
| 47 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-47 | 电除尘控制室  | 混合 | 2007-10 | 80.00                     |
| 48 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-48 | 碎煤机房    | 钢混 | 2007-10 | 462.00                    |
| 49 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-49 | 空压机房    | 混合 | 2007-10 | 133.00                    |
| 50 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-50 | 50 号    |    | 未见实物    | 488.00                    |
| 51 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-51 | 51 号    |    | 未见实物    | 269.00                    |
| 52 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-52 | 升压站     | 钢混 | 2007-10 | 830.00                    |
| 53 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号-53 | 热电主厂房系统 | 钢混 | 2007-10 | 8,634.00                  |
| 54 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-1  | 单身宿舍 3  | 混合 | 2007-10 | 2,008.36                  |
| 55 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-2  | 单身宿舍 2  | 混合 | 2007-10 | 2,008.36                  |
| 56 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-3  | 单身宿舍 1  | 混合 | 2007-10 | 2,008.36                  |
| 57 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-4  | 5#楼     | 钢混 | 2009-05 | 6,594.48                  |
| 58 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-5  | 1#公寓房   | 混合 | 2007-10 | 1,500.52                  |
| 59 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号-6  | 6#楼工程   | 钢混 | 2011-12 | 6,404.48                  |

截至评估基准日，尚未取得不动产权证书的房屋明细如下：

| 序号 | 房屋名称    | 结构      | 建成年月        | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注   |
|----|---------|---------|-------------|---------------------------|------|
| 合计 | * * * * | * * * * | * * * *     | 139,681.12                |      |
| 1  | 酸站车间    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 32,836.26                 | 测绘报告 |
| 2  | 纺练车间    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 33,049.50                 | 测绘报告 |
| 3  | 原液车间    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 35,783.36                 | 测绘报告 |
| 4  | 热力站     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 797.07                    | 测绘报告 |
| 5  | 控制室配电室  | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,012.50                  | 测绘报告 |
| 6  | 碱洗风机房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 395.00                    | 测绘报告 |
| 7  | 110KV   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,269.88                  | 测绘报告 |
| 8  | 五金库     | 钢混      | 2019 年 12 月 | 216.00                    | 测绘报告 |
| 9  | 干吸净化室   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,102.38                  | 测绘报告 |
| 10 | 吸附风机房   | 钢混      | 2019 年 12 月 | 1,551.36                  | 测绘报告 |
| 11 | 吸附槽一    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 243.60                    | 测绘报告 |
| 12 | 吸附阀室    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 2,218.80                  | 测绘报告 |
| 13 | 吸附槽二    | 钢混      | 2019 年 12 月 | 243.60                    | 测绘报告 |
| 14 | 循环水池及泵房 | 钢混      | 2019 年 12 月 | 214.20                    | 测绘报告 |

| 序号 | 房屋名称       | 结构 | 建成年月        | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 备注    |
|----|------------|----|-------------|---------------------------|-------|
| 15 | 燃烧锅炉房      | 钢混 | 2019 年 12 月 | 987.85                    | 测绘报告  |
| 16 | 二硫化碳罐区     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 2,328.00                  | 测绘报告  |
| 17 | 泵房         | 钢混 | 2019 年 12 月 | 394.80                    | 测绘报告  |
| 18 | 消防泵房消防水池   | 钢混 | 2019 年 12 月 | 764.00                    | 测绘报告  |
| 19 | 空压制氮车间     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 317.20                    | 规划许可证 |
| 20 | 催化氧化厂房     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 728.20                    | 规划许可证 |
| 21 | 风机房及泵房     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 684.32                    | 规划许可证 |
| 22 | 加药间及泵房     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 686.92                    | 规划许可证 |
| 23 | 污泥脱水机房     | 钢混 | 2019 年 12 月 | 2,056.32                  | 规划许可证 |
| 24 | 综合厂房       | 钢混 | 2019 年 12 月 | 684.32                    | 规划许可证 |
| 25 | 仪表风机房      | 钢混 | 2019 年 12 月 | 245.28                    | 规划许可证 |
| 26 | 热力分配站      | 钢混 | 2009 年 8 月  | 56.25                     |       |
| 27 | 地磅房        | 钢混 | 2019 年 12 月 | 22.79                     |       |
| 28 | 6#锅炉       | 钢混 | 2019 年 12 月 | 3,813.55                  |       |
| 29 | 三期化学水车间    | 钢混 | 2019 年 12 月 | 1,582.00                  | 规划许可证 |
| 30 | 三期絮凝剂制备间   | 钢混 | 2019 年 12 月 | 250.00                    | 规划许可证 |
| 31 | 热电厂化水车间    | 钢混 | 2019 年 12 月 | 2,628.00                  | 规划许可证 |
| 32 | 三期门卫       | 钢混 | 2019 年 12 月 | 100.00                    | 规划许可证 |
| 33 | 打包机房       | 钢混 | 2020 年 11 月 | 919.10                    |       |
| 34 | 电厂修理间      | 钢混 | 2013 年 12 月 | 383.46                    |       |
| 35 | 地磅房        | 混合 | 2007 年 10 月 | 52.80                     |       |
| 36 | 公共厕所       | 混合 | 2007 年 10 月 | 58.00                     |       |
| 37 | 配电房        | 混合 | 2007 年 10 月 | 157.50                    |       |
| 38 | 中亚建筑物-1 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 81.62                     |       |
| 39 | 中亚建筑物-2 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 290.05                    |       |
| 40 | 中亚建筑物-3 幢  | 混合 | 2012 年 10 月 | 135.30                    |       |
| 41 | 宿舍楼门卫      | 混合 | 2010 年 8 月  | 22.27                     |       |
| 42 | 园区热力站      | 混合 | 2008 年 12 月 | 80.00                     |       |
| 43 | 厂区门卫       | 混合 | 2009 年 5 月  | 143.00                    |       |
| 44 | 4#、5#锅炉    | 钢混 | 2013 年 4 月  | 5,532.00                  |       |
| 45 | 碱喷淋泵房      | 钢混 | 2010 年 8 月  | 328.90                    |       |
| 46 | 锅炉房配电房与操作室 | 钢混 | 2010 年 8 月  | 266.30                    |       |
| 47 | 硫化氢装置与净化车间 | 钢混 | 2010 年 8 月  | 396.73                    |       |
| 48 | 消防泵房       | 混合 | 2007 年 10 月 | 79.38                     |       |
| 49 | 计量间        | 钢混 | 2009 年 8 月  | 491.40                    |       |

未办理房屋不动产权证的房产建筑面积根据测绘报告、规划许可证、工程施工图纸得出,部分无证房屋建筑面积由阜宁澳洋科技有限责任公司相关人员现场测量得出。

## 2、构筑物

纳入评估范围的构筑物计 121 项，账面原值 211,029,209.73 元，账面净值 98,548,012.26 元。主要包括厂区道路、围墙、污水处理、码头及绿化等附属设施。主要构筑物明细：

| 序号 | 构筑物名称       | 规格     |       |         | 单位             | 建筑面积<br>/体积 |
|----|-------------|--------|-------|---------|----------------|-------------|
|    |             | 长 (m)  | 宽 (m) | 高/深 (m) |                |             |
| 1  | 原液西侧大棚      |        |       |         | m <sup>2</sup> | 575.00      |
| 2  | 成品库大棚       |        |       |         | m <sup>2</sup> | 900.00      |
| 3  | 钢结构停车棚      |        |       |         | m <sup>2</sup> | 315.00      |
| 4  | 应急排放池及土方工程  |        |       |         | m <sup>3</sup> | 8,052.00    |
| 5  | 自行车棚        |        |       |         | m <sup>2</sup> | 1,757.80    |
| 6  | 酸水池、碱水池     | 49.3   | 38    | 4.9     | m <sup>3</sup> | 9,179.66    |
| 7  | 反应池         | 34     | 12.6  | 6.5     | m <sup>3</sup> | 2,784.60    |
| 8  | 污泥浓缩池       | 33.2   | 16.3  | 5.7     | m <sup>3</sup> | 3,084.61    |
| 9  | 生化池         | 106.88 | 60.83 | 7.2     | m <sup>3</sup> | 46,810.87   |
| 10 | 生化池         | 121.33 | 60.83 | 7.2     | m <sup>3</sup> | 53,139.63   |
| 11 | 多功能反应池      |        |       |         | m <sup>3</sup> | 4,410.90    |
| 12 | 二级生化池 1     | 直径 45  |       | 5.5     | m <sup>3</sup> | 8,742.94    |
| 13 | 二级生化池 2     | 直径 45  |       | 5.5     | m <sup>3</sup> | 8,742.94    |
| 14 | 烟囱          |        |       | 150     | m              | 150.00      |
| 15 | 二硫化碳棚       |        |       |         | m <sup>2</sup> | 360.00      |
| 16 | 排气塔         |        |       | 150     | m              | 150.00      |
| 17 | 排气塔         |        |       | 160.3   | m              | 160.30      |
| 18 | 酸碱罐区        | 62.9   | 58.6  |         | m <sup>2</sup> | 3,959.60    |
| 19 | 卸车区         | 37.5   | 18    |         | m <sup>2</sup> | 675.00      |
| 20 | 碱洗室外装配设置    |        |       |         | m <sup>2</sup> | 1,030.00    |
| 21 | 泵房及酸站循环冷却水站 |        |       |         | m <sup>2</sup> | 2,806.00    |
| 22 | 泵房及调节池      |        |       |         | m <sup>2</sup> | 2,322.00    |
| 23 | 动力站循环冷却水站   |        |       |         | m <sup>2</sup> | 820.00      |
| 24 | 二沉池 1       | 直径 53  |       | 7.1     | m <sup>3</sup> | 15,655.96   |
| 25 | 二沉池 2       | 直径 53  |       | 7.1     | m <sup>3</sup> | 15,655.96   |
| 26 | 生化池 1       | 145.58 | 67.4  | 7.5     | m <sup>3</sup> | 73,590.69   |
| 27 | 生化池 2       | 145.58 | 67.4  | 7.5     | m <sup>3</sup> | 73,590.69   |
| 28 | 污泥浓缩池       | 51.76  | 13.3  | 9.2     | m <sup>3</sup> | 6,333.35    |
| 29 | 快滤池         | 40.9   | 18.3  | 5.5     | m <sup>3</sup> | 4,116.59    |
| 30 | 中间水池及反冲洗排水池 | 41.7   | 11    | 5.5     | m <sup>3</sup> | 2,522.85    |
| 31 | 缓冲池         | 39.3   | 33.5  | 7.65    | m <sup>3</sup> | 10,071.61   |
| 32 | 卸料罐区        | 42     | 10    |         | m <sup>2</sup> | 420.00      |
| 33 | 三期软水池       |        |       |         | m <sup>2</sup> | 6,655.50    |
| 34 | 三期滤后水池及泵房   |        |       |         | m <sup>2</sup> | 3,039.30    |
| 35 | 三期 V 型滤池及泵房 |        |       |         | m <sup>2</sup> | 737.32      |

| 序号 | 构筑物名称      | 规格       |       |         | 单位             | 建筑面积<br>/体积 |
|----|------------|----------|-------|---------|----------------|-------------|
|    |            | 长 (m)    | 宽 (m) | 高/深 (m) |                |             |
| 36 | 三期污泥沉淀池    |          |       |         | m <sup>2</sup> | 408.00      |
| 37 | 三期絮凝沉淀池及泵房 |          |       |         | m <sup>2</sup> | 4,837.50    |
| 38 | 1#成品堆场及大棚  | 69.6     | 63.8  |         | m <sup>2</sup> | 4,440.48    |
| 39 | 2#成品堆场及大棚  | 117.8    | 69.6  |         | m <sup>2</sup> | 8,198.88    |
| 40 | 1#浆粕堆场     |          |       |         | m <sup>2</sup> | 8,235.00    |
| 41 | 2#浆粕堆场     |          |       |         | m <sup>2</sup> | 7,837.00    |
| 42 | 厂区道路及场地    |          |       |         | m <sup>2</sup> | 127,500.00  |
| 43 | 厂区排水       | 23469.85 |       |         | m              | 23,469.85   |

### 3、管道沟槽

纳入评估范围的管道沟槽工程计 105 项，账面原值 122,048,324.05 元，账面净值 6,771,878.79 元。主要包括厂区生产用工艺管道工程及配套构筑物。

### (三) 评估程序

- 1、获取房产清查评估明细表，并核查其准确性。
- 2、了解产权持有单位房产的具体用途，维护保养状况，制定现场核实、勘察工作计划。
- 3、根据房产的实际情况，确定评估方法。
- 4、逐项核实房产，向管理人员及实地使用人员调查房产的使用、维修、大修情况，并作相应的记录。
- 5、核对房屋产权，确定房屋产权归属。
- 6、在了解房产产权状况的同时，了解其土地使用权的权属状况。
- 7、选取评估依据，确定评估价值的构成，计算评估值。
- 8、编制评估明细表，撰写评估说明。

### (四) 评估方法

对于本次委托评估的房屋，对于生产性用房和构筑物，由于不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且该类房产缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，故本次对该部分房屋构筑物采用成本法评估，确定委估资产在评估基准日的市场公允价值。

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预(结)算的方法；对于结算资料不齐全，资料难以收集的房屋，采用类似工程概算指标为依据。根据现场勘测，结合所评房屋构筑物的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

#### 1、计算公式

建筑工程造价 = 分部分项工程费 + 措施费 + 规费 + 税金 + 安装工程造价

评估原值 = 建筑工程造价 + 综合前期费 + 资金成本

## 2、有关重置成本参数的确定

### (1) 人工差价

依据 2021 年 2 月 4 日江苏省住房和城乡建设厅发布的苏建函价[2021]62 号《省住房城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知》人工工资指导价。

### (2) 材料差价

依据江苏省工程造价信息网公布的 2021 年双月报第 01 期建筑材料信息价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

### (3) 安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

### (4) 综合前期费

综合前期费用包括前期费用和配套规费。其中：前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、临时设施准备费用等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。配套规费主要包括市政公用设施配套费及人防易地建设费，在评估中，依据实际情况计取。

### (5) 资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》，确定工程建设工期，贷款利率参照评估基准日中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率 (LPR) 取值为 4.65%，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

## 3、实体性贬值

实体性贬值是指房屋建(构)筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失，是由于使用、年限、天气、无人看管、失修，甚至故意破坏等因素，造成房屋建(构)筑物使用损耗及自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建(构)筑物的成新率，从而估算被评估资产的成新率。本次根据如下公式确定贬值率：

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

其中：

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

勘察成新率 = 结构部分合计得分 × G + 装修部分合计得分 × S + 设备部分合计得分 × B

式中：G — 结构部分的分值权数；

S — 装修部分的分值权数；

B — 设备部分的分值权数。



实体性贬值额 = 重置全价 × 实体性贬值率

#### 4、功能性贬值

功能性贬值是指房屋建(构)筑物由于建筑设计不完善、设备过时或建筑内其他方面的设计瑕疵等因素,使房屋建(构)筑物的效用相对损失,从而形成房屋建(构)筑物的功能性贬值。通过现场清查和结合企业管理层访谈,纳入评估范围的房屋建(构)筑物不存在功能性贬值。

#### 5、经济性贬值

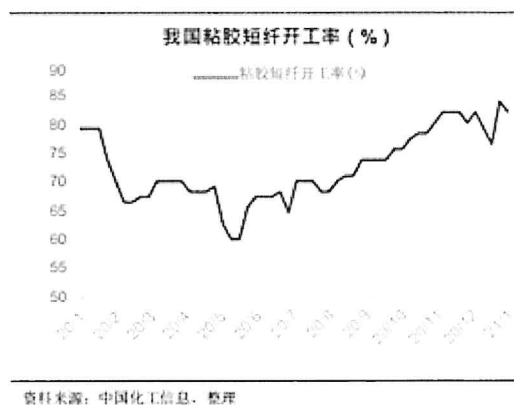
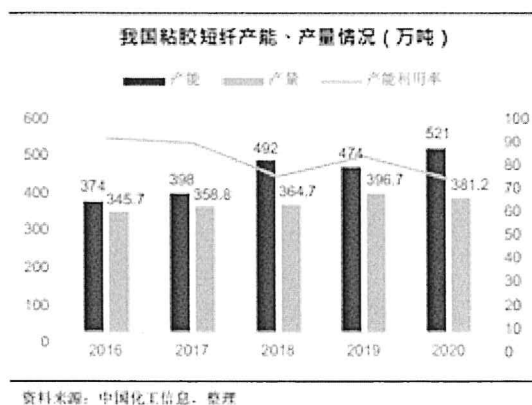
经济性贬值,也称为外部损失,是指资产本身的外部影响造成的价值损失。房屋建(构)筑物在实际使用中,与其利用方向相对应的主要设备利用率下降,甚至闲置,并由此引起资产的运营收益减少。本次对于纳入评估范围的房屋建(构)筑物,通过和企业管理层访谈,了解纳入评估范围的房屋建(构)筑物对应的资产组运营收益状况,本次根据如下公式确定经济性贬值率:

经济性贬值率 =  $[1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计的生产能力})^X] \times 100\%$

其中:

资产预计可被利用的生产能力参考评估基准日前后行业平均开工水平确定。

2020 年我国粘胶短纤行业产能 521 万吨,同比增加 9.9%,产量 381.2 万吨,同比减少 3.9%,2020 年粘胶短纤企业开工率呈先降后升趋势,主要由于疫情影响产能未能完全释放,同时全年现金流处于负值状态,在此期间中小产能受冲击大,行业内不具成本优势的企业开工不利,导致全年产能利用率下降 10.5 个百分点至 73.2%。由于需求相对平稳,粘胶短纤行业 2021 年 1 月中旬迎来自 2018 年 11 月起持续亏损后的首次盈利增长。预计行业内 2021 年已无新产能投放预期,相反因个别地区企业产能或设备处于长停状态,预计 2021 年粘胶短纤产能压缩至 508.5 万吨/年,受 2018 年产能快速增长的供给过剩或将持续改善。而值得注意的是,随着 2020 年第四季度后粘胶行情的一路走高,开工率在达到 80% 后高低震荡,未随价格提升而继续上行。





本次评估参照评估基准日前后行业平均开工水平 (80%) 作为资产预计可被利用的生产能力。

X: 功能价值指数, 指数一般在 0.6 - 0.8 之间, 本次功能价值指数取 0.7。

经济性贬值率 =  $(1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$

经济性贬值额 = (重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额) × 经济性贬值率

#### 6、评估值的确定

评估值 = 重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额 - 经济性贬值额

(五) 典型案例 (房屋建筑物评估明细表序号 7: 办公楼 (1#))

#### 1、资产概况

资产名称: 办公楼 (1#)

账面原值: 2,311,517.51 元

账面净值: 884,233.52 元

办公楼 (1#) 建筑面积 2,300 平方米, 钢混结构, 主体三层, 局部四层, 层高 3.8 米, 现浇钢筋混凝土基础及柱梁板承重结构, 砖墙围护砌筑, 石材外墙面, 地砖地坪, 局部铺设复合地板, 石膏板吊顶, 乳胶漆墙面, 部分贴墙砖, 塑钢窗。截至评估基准日, 房屋维护较好, 能正常使用, 房屋内上下水, 电器照明、消防设施齐全。

#### 2、评估原值的确定

评估原值 = 不含税建安综合造价 + 不含税综合前期费 + 资金成本

#### (1) 建安综合造价

根据企业提供的决算书等相关资料, 结合同类建筑物及概算指标为依据, 通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据, 按现行工程造价计价程序, 调整人工、机械、材料差价, 采用单方造价法测算出单方造价并加以汇总, 计算出房屋建筑物的建安工程税前造价及含税建安工程综合单方造价。计算结果如下表所示:

建安工程造价计算表

金额单位: 人民币元

| 序号 | 费用名称      | 计算方法                        | 费率     | 金额       |
|----|-----------|-----------------------------|--------|----------|
| 一  | 分部分项工程费   | (1) + (2) + (3) + (4) + (5) |        | 1,658.14 |
| 1  | 人工费       |                             |        | 578.60   |
| 2  | 材料费       |                             |        | 741.02   |
| 3  | 机械费       |                             |        | 85.98    |
| 4  | 企业管理费     | 人工费 + 机械费                   | 26.00% | 172.79   |
| 5  | 利润        | 人工费 + 机械费                   | 12.00% | 79.75    |
| 二  | 措施项目费     | (6) + (7)                   |        | 78.76    |
| 6  | 安全文明施工措施费 | 分部分项工程费                     | 3.10%  | 51.40    |
| 7  | 临时设施费等    | 分部分项工程费                     | 1.65%  | 27.36    |

| 序号 | 费用名称        | 计算方法            | 费率    | 金额       |
|----|-------------|-----------------|-------|----------|
| 三  | 规费          | (8)+(9)+(10)    |       | 66.53    |
| 8  | 社会保险费       | 分部分项工程费+措施项目费   | 3.20% | 55.58    |
| 9  | 工程排污费       | 分部分项工程费+措施项目费   | 0.10% | 1.74     |
| 10 | 住房公积金       | 分部分项工程费+措施项目费   | 0.53% | 9.21     |
| 四  | 计入建筑工程中的独立费 |                 |       | 0.00     |
| 五  | 建筑工程造价      | (一)+(二)+(三)+(四) |       | 1,803.43 |
| 六  | 参考修正系数      |                 |       | 1.0000   |
| 七  | 修正后的建筑工程造价  | (五)×(六)         |       | 1,803.43 |
| 八  | 安装工程造价      |                 |       | 306.58   |
| 九  | 单项独立费       |                 |       | 0.00     |
| 十  | 不含税建安工程单方造价 | (七)+(八)+(九)     |       | 2,110.01 |
| 十一 | 建安工程应纳增值税额  | (十)             | 9.00% | 189.90   |
| 十二 | 含税建安工程单方造价  | (十)+(十一)        |       | 2,299.91 |

含税建安工程单方造价 = 2,299.91 (元/平方米)

不含税建安工程单方造价 = 2,110.01 (元/平方米)

#### (2) 不含税综合前期费

工程前期费用计算表

| 序号 | 内容         | 取定费率(含增值税) | 增值税率  | 费率(不含税) |
|----|------------|------------|-------|---------|
| 1  | 建设单位管理费    | 0.28%      |       | 0.28%   |
| 2  | 勘察设计费      | 2.12%      | 6.00% | 2.00%   |
| 3  | 工程监理费      | 1.05%      | 6.00% | 0.99%   |
| 4  | 工程招投标代理服务费 | 0.06%      | 6.00% | 0.06%   |
| 5  | 可行性研究费     | 0.08%      | 6.00% | 0.08%   |
| 6  | 环境影响评价费    | 0.02%      | 6.00% | 0.02%   |
| 7  | 临时设施准备费用   | 1.00%      | 6.00% | 0.94%   |
| 8  | 合计         | 4.61%      | 5.49% | 4.37%   |

不含税综合前期费 = 2299.91 × 4.37% = 100.51 (元/平方米)

前期费应纳增值税 = 不含税综合前期费 × 5.49% = 5.52 (元/平方米)

#### (3) 资金成本

该工程合理工期为 2 年，贷款利率 4.65%，资金按建设期均匀投考虑。

资金成本 = (含税建安工程单方造价 + 含税综合前期费 + 配套规费) × 合理工期 × 利率 / 2

= (2299.91 + 100.51 + 5.52 + 0.00) × 2 × 4.65% / 2

= 111.88 (元/平方米)

#### (4) 评估原值

评估原值 = (不含税建安工程单方造价 + 不含税综合前期费 + 配套规费 + 资金成本) × 建筑面积

= (2110.01 + 100.51 + 111.88) × 2,300.00

= 5,341,500.00 (元) (精确到百位)

### 3、实体性贬值

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

#### (1) 年限法

年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

办公楼(1#)建成于 2008 年 3 月，距评估基准日已使用 13.08 年，钢混结构，经济耐用年限为 50 年，房屋主体结构完好，基础无沉降现象，地面面层基本完好、屋面防水、隔热基本完好，门窗基本完好，上下水基本畅通、电照、消防等基本完好，评估人员根据实际使用状况结合经济寿命年限，确定该房屋尚可使用年限为 36.92 年。

年限成新率 =  $36.92 / (36.92 + 13.08) \times 100\% = 74\%$

#### (2) 勘察成新率

勘察成新率 = 结构部分合计得分 × G + 装修部分合计得分 × S + 设备部分合计得分 × B

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

| 分部                    | 结构名称   | 勘察记录状况                   | 标准分 | 勘察分 |
|-----------------------|--------|--------------------------|-----|-----|
| 结构部分<br>造价比例<br>75%   | 基础     | 有承载能力，无不均匀下沉             | 25  | 19  |
|                       | 承重构件   | 基本完好坚固                   | 25  | 19  |
|                       | 非承重墙   | 墙体无腐蚀、损坏、墙板节点牢固          | 15  | 11  |
|                       | 屋面保温隔热 | 稍有渗漏                     | 20  | 15  |
|                       | 楼地面    | 整体面层无裂缝、空鼓、起砂、剥落         | 15  | 11  |
| 装饰部分<br>造价比例<br>12%   | 门      | 开关少有灵活，五金齐全、油漆少有剥落       | 25  | 17  |
|                       | 窗      | 开关少有不灵活，玻璃五金基本齐全         | 20  | 13  |
|                       | 外墙装饰   | 稍有裂缝、空鼓、剥落               | 25  | 15  |
|                       | 内墙装饰   | 稍有裂缝                     | 15  | 10  |
|                       | 顶棚装饰   | 稍有缺损                     | 15  | 10  |
| 设备部分<br>造价比例<br>13%   | 给排水    | 上下水基本通畅、稍有锈蚀、各种器具、零件稍有缺损 | 30  | 19  |
|                       | 电气     | 线路、装置基本完好、牢固绝缘良好         | 40  | 26  |
|                       | 其他     | 管道、设备稍有堵漏，使用基本正常         | 30  | 20  |
| 备注                    |        | ——                       | ——  | ——  |
| (如设备基础，吊车，电梯等数量型号，中高档 |        | ——                       | ——  | ——  |

| 分部 | 结构名称                                 | 勘查记录状况 | 标准分 | 勘查分 |
|----|--------------------------------------|--------|-----|-----|
|    | 装饰, 是否有腐蚀介质生产环境, 地质状况等影响造价和经济耐年限因素等) |        |     |     |
|    | 勘查成新率                                |        |     | 73  |

### (3) 实体性贬值率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\% \\ &= 74\% \times 40\% + 73\% \times 60\% = 73\%\end{aligned}$$

$$\text{即实体性贬值率} = 1 - \text{综合成新率} = 27\%$$

### (4) 实体性贬值额

$$\begin{aligned}\text{实体性贬值额} &= \text{重置成本} \times \text{实体性贬值率} \\ &= 5,341,500.00 \times 27\% \\ &= 1,442,205.00 (\text{元})\end{aligned}$$

### 4、功能性贬值

通过现场清查和结合企业管理层访谈, 纳入评估范围的房屋建(构)筑物不存在功能性贬值。

### 5、经济性贬值

$$\begin{aligned}\text{经济性贬值率} &= (1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\% \\ \text{经济性贬值额} &= (\text{重置全价} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额}) \times \text{经济性贬值率} \\ &= (5,341,500.00 - 1,442,205.00 - 0.00) \times 14.46\% \\ &= 563,838.00 (\text{元}) (\text{取整至元})\end{aligned}$$

### 6、评估净值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额} - \text{经济性贬值额} \\ &= 5,341,500.00 - 1,442,205.00 - 0.00 - 563,838.00 \\ &= 3,335,457.00 (\text{元}) (\text{取整至元})\end{aligned}$$

### (六) 评估结果

房屋建筑物评估结果及增减值情况如下表:

金额单位: 人民币元

| 科目名称  | 账面价值             |                | 评估价值             |                | 增值额            |                 |
|-------|------------------|----------------|------------------|----------------|----------------|-----------------|
|       | 原值               | 净值             | 原值               | 净值             | 原值             | 净值              |
| 房屋建筑物 | 940,864,366.94   | 721,541,772.82 | 902,371,100.00   | 616,774,970.00 | -38,493,266.94 | -104,766,802.82 |
| 构筑物   | 211,029,209.73   | 98,548,012.26  | 335,780,100.00   | 191,572,419.00 | 124,750,890.27 | 93,024,406.74   |
| 管道及沟槽 | 122,048,324.05   | 6,771,878.79   | 159,744,900.00   | 37,515,997.00  | 37,696,575.95  | 30,744,118.21   |
| 合计    | 1,273,941,900.72 | 826,861,663.87 | 1,397,896,100.00 | 845,863,386.00 | 123,954,199.28 | 19,001,722.13   |

## 二、设备评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备等。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称    | 账面原值             | 账面净值             |
|---------|------------------|------------------|
| 机器设备    | 2,379,460,717.11 | 1,458,479,853.79 |
| 运输设备    | 4,027,093.87     | 923,377.51       |
| 电子设备及其他 | 42,831,946.89    | 3,335,443.59     |
| 合计      | 2,426,319,757.87 | 1,462,738,674.89 |

## (二) 设备概况

### 1、机器设备

纳入评估范围的机器设备计 3338 项，账面原值 2,379,460,717.11 元，账面净值 1,458,479,853.79 元。

按照设备使用性质可分为工艺生产设备、公用配套设备和系统工程。

工艺生产设备主要为原液车间工艺设备、纺练车间工艺设备、酸站车间工艺设备、热电厂设备。其中，原液车间关键性工艺设备有浸渍桶、压榨机、老成机、黄化机、溶解机、粘胶过滤机、脱泡塔等；纺练车间关键性工艺设备有纺丝机、切断机、烘干机、开棉机、打包机等；酸站车间关键性工艺设备有脱气装置、酸浴装置、丝束过滤器、蒸发结晶装置等；热电厂设备主要包括锅炉设备、发电机、脱硫脱销装置、软水处理装置、升压变压器等。

公用配套设备主要为冷冻站设备、通排风设备、水处理设备、机加工设备、研发设备和码头设备。其中，冷冻站设备有螺杆式盐水机组、吸收式溴化锂冷水机组、玻璃钢冷却塔、循环泵等；通排风设备主要为废气制酸装置和 CS<sub>2</sub> 吸附回收装置；水处理设备主要为厂区净水成套装置和生产污水处理成套装置；机加工设备主要有车床、刨床、液压剪板机、钻床等；研发设备主要为研发用黄化机、老成机、均化机、精练机、纺丝机等；码头设备主要为码头吊、行车、输煤机等。

系统工程主要包含生产水电气工艺管道工程、配套电缆及桥架工程、厂区消防设施及管道工程、工艺设备及管道防腐工程等。

全厂所有设备按照建造时间大致分为三期。一期配置为年产 5 吨生产线，除新建原液、纺练、酸站等主要工艺设备外，还同时新建了热电厂、冷冻站、水厂、通排风、研发中心、质检中心、机械厂等配套设施和各类综合管线。二期配置为年产 10 万吨生产线，主要新建了原液、纺练、酸站等主要工艺设备。与一期共用其他配套设备。三期配置为年产 16 万吨生产线，除新建原液、纺练、酸站等主要工艺设备外，又同时新建了动力站、净水厂、软水站、变配电站、废气处理装置、污水处理厂等配套设施和各类综合管线。

### 2、运输设备

纳入评估范围的运输设备计 16 项，账面原值 4,027,093.87 元，账面净值 923,377.51 元。具体包括特种车辆(或机械)5 台和机动车 11 辆，其中小型客车 4 辆，大型客车 5 辆，载货车 2 辆。车辆所有权人均为阜宁澳洋科技有限责任公司，并且所有机动车辆年检都在有效期内。

### 3、电子设备及其他设备

纳入评估范围的电子设备及其他设备计 405 项，账面原值 42,831,946.89 元，账面净值 3,335,443.59 元。主要包括各类办公设备、办公家具、仪器设备和行政公用设备。办公设备包括电脑、打印机、空调、服务器、交换机等；办公家具包括办公桌椅、实验室台凳、文件柜、试剂架等；仪器设备包括超声波清洗机、测温仪、校验仪、分析仪、电子天平等；行政公用设备包括厨房设备、厂区路灯、监控设备等。

### (三)评估程序

1、评估人员对提供的设备申报明细表内的设备进行了数量、价值量等方面的分类统计，确定重要设备，区分重点与一般设备，对重要设备进行了逐一核实，对一般设备进行了抽样核实，保证工作的质量和效率；

2、在企业设备管理部门的有关人员配合下，按照机器设备申报明细表进行了核实。现场核实设备状况，包括对设备的数量、规格型号、制造质量、技术性能及维护等进行了详细的记录；

3、查询与收集有关的设备档案资料与凭证，在保证申报资产与实物相符的基础上对主要设备的技术性能和完好状况进行测定与判断，对价值量高的设备进行重点鉴定和判断；

4、进行设备市场价查询，按照评估基准日的市场价格标准，确定评估范围内的各项设备重置全价；

5、设备有形损耗与成新率的确定；

6、在确定设备成新率和重置全价的基础上，计算设备的评估净值；

7、根据评估结果编写评估说明。

### (四)评估方法

根据企业提供的机器设备明细清单进行核对，做到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以核实。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行必要的现场勘察和核实。

根据评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

#### 1、重置全价的确定

### (1) 机器设备

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

#### ① 设备购置费

对于国产大型机器设备主要依据向设备制造商询价、或参照《2021 中国机电产品报价手册》或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。

对于小型机器设备，采用价格指数调整确定购置价。

对于无现价可查询的购置价的设备，采用相类似设备的价格进行调整确定购置价。

#### ② 运杂费

参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

#### ③ 安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

#### ④ 前期及其他费用

前期及其他费用包括项目建设管理费、勘察设计费、工程监理费、可行性研究费、招投标代理费、环境影响评价费等，各项费用的计算参照国家各部委制定的相关收费依据标准。

#### ⑤ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以设备购置费、安装工程费、前期及其他费用三项之和为基数确定。

#### ⑥ 设备购置价中可抵扣增值税

对于符合增值税抵扣条件的，计算出可抵扣增值税后进行抵扣。

### (2) 运输车辆

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，同时根据“财税[2016]36 号”文件规定购置车辆增值税可以抵扣政策，确定其重置全价，计算公式如下：

重置全价 = 不含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户手续费

### (3) 电子设备

根据当地市场信息及近期网上交易价确定重置全价。



对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场不含税价格确定其重置全价或直接以二手价作为评估值。

## 2、实体性贬值

实体性贬值是指设备在实体方面的损耗所造成的价值损失，是由于使用、年限、无人看管、失修，甚至故意破坏等因素，造成设备使用损耗及自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估设备的综合成新率，从而估算被评估设备的实体性贬值率。本次根据如下公式确定实体性贬值率：

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率的现场考察，查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

### (1) 对于大型机器设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限(经济寿命)计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。其中年限成新率的计算公式如下：

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

(2) 对于电子设备和小型机器设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

(3) 运输设备的成新率，参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，以里程成新率、年限成新率两种方法根据孰低原则确定成新率，然后结合现场勘察情况进行调整，如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的，则不调整。现场勘察法是通过现场勘察车辆外观、车架总成、电器系统、发动机总成、转向及制动系统等确定勘察成新率。

运输设备成新率的计算公式如下：

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = Min(年限成新率, 里程成新率) × 40% + 勘察成新率 × 60%

实体性贬值额 = 重置全价 × 实体性贬值率

## 3、功能性贬值

功能性贬值是指设备资产由于设计不完善、过时或其他方面的设计瑕疵等因素，使设备资产的效用相对损失，从而形成设备资产的功能性贬值。

功能性贬值额 = 重置全价 × 功能性贬值率

#### 4、经济性贬值

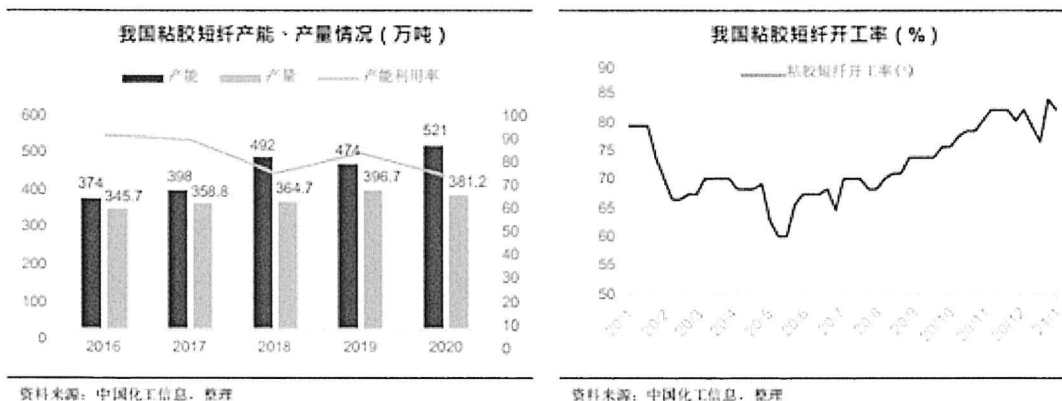
经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。设备在实际使用中，与其利用方向相对应的主要设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起资产的运营收益减少。本次对于纳入评估范围的设备，通过和企业管理层访谈，了解纳入评估范围的设备对应的资产组运营收益状况，本次根据如下公式确定经济性贬值率：

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计的生产能力})^X] \times 100\%$$

其中：

资产预计可被利用的生产能力参考评估基准日前后行业平均开工水平确定。

2020 年我国粘胶短纤行业产能 521 万吨，同比增加 9.9%，产量 381.2 万吨，同比减少 3.9%，2020 年粘胶短纤企业开工率呈先降后升趋势，主要由于疫情影响产能未能完全释放，同时全年现金流处于负值状态，在此期间中小产能受冲击大，行业内不具成本优势的企业开工不利，导致全年产能利用率下降 10.5 个百分点至 73.2%。由于需求相对平稳，粘胶短纤行业 2021 年 1 月中旬迎来自 2018 年 11 月起持续亏损后的首次盈利增长。预计行业内 2021 年已无新产能投放预期，相反因个别地区企业产能或设备处于长停状态，预计 2021 年粘胶短纤产能压缩至 508.5 万吨/年，受 2018 年产能快速增长的供给过剩或将持续改善。而值得注意的是，随着 2020 年第四季度后粘胶行情的一路走高，开工率在达到 80% 后高低震荡，未随价格提升而继续上行。



本次评估参照评估基准日前后行业平均开工水平 (80%) 作为资产预计可被利用的生产能力。

X: 功能价值指数，指数一般在 0.6 - 0.8 之间，本次功能价值指数取 0.7。

$$\text{经济性贬值率} = (1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$$

$$\text{经济性贬值额} = (\text{重置全价} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额}) \times \text{经济性贬值率}$$

#### 5、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额} - \text{经济性贬值额}$$

## (五) 典型案例

### 1、机器设备评估案例(纺丝机及牵伸机 机器设备评估明细表 2750#-2757#)

#### ①设备概况

设备名称：纺丝机及牵伸机

设备编号：02JX2940-2947

规格型号：HR/HD372A&HR/HD3102

生产厂家：邯郸宏大化纤机械有限公司

数量：8 台(套)

启用日期：2019 年 12 月

#### ②评估过程

本次评估的是公司三期粘胶短纤项目纺丝机和牵伸机，由邯郸宏大化纤机械有限公司制造。根据项目设计要求，纺丝机单台生产能力为 2.5 万吨/年，纺丝速度约为 20-75 米/分钟，共 8 台；牵伸机单台牵伸能力大于 1200 万旦，丝束速度为 20-75 米/分钟，共 8 台。

纺丝机将前道工序制备的合格粘胶胶液以 0.2~0.3MPa 的压力从车头输入粘胶管，然后从浸在凝固浴中的喷丝头的小孔以细流的形式喷出，立刻产生化学反应，凝固成丝束，接着，将此丝束经导丝钩引至纺丝盘，作适量初牵伸，然后将各纺位生成的丝束引入二浴槽内继续凝固反应，并在车尾集束后进入下道工序进行塑化牵伸。牵伸机以单辊单电机变频传动，因采用了纺盘单锭传动及与自控系统相结合的方式，使单根纤维的纤度及强力稳定均一。

评估人员在设备部相关人员陪同下，对两条线生产线共 8 台纺丝机和牵伸机进行了现场勘查，设备运行良好，企业有专业人员定期进行维护保养，能满足设计的生产负荷。

#### ③重置全价的确定

评估人员查阅了设备的采购合同和技术资料。设备采购合同总金额为 4288 万元，供货范围包括工艺设备及设备安装调试。根据财务人员介绍，设备帐面原值含税，其中有将近 1500 万左右的金额为设备安装配套的费用。评估人员向生产厂家咨询了纺丝机和牵伸机的市场行情及价格情况。纺丝机和牵伸机等化纤设备工艺技术相对透明，市场用户稳定，但设备价格受化纤产品价格行情影响较大。根据国家统计局公布的化纤制造设备的定基指数，2019 年及 2020 年底的定基指数分别为 87.22 和 74.57。则化纤制造设备在基准日前后的价格调整系数为 0.855。另外参照国家各部委制定的相关工程收费依据标准，估算前期费用率为 4.61%。根据项目合理的建设工期，估算资金成本为 4.65%。

重置全价的计算过程如下：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目       | 计算过程                                          | 结果            |
|----|----------|-----------------------------------------------|---------------|
| 1  | 设备含税账面原值 |                                               | 57,668,454.46 |
| 2  | 设备价格调整系数 |                                               | 0.855         |
| 3  | 设备含税总价   |                                               | 49,306,530.00 |
| 4  | 前期费用     | (3) * 4.61%                                   | 2,273,031.03  |
| 5  | 资金成本费用   | [ (3) + (4) ] * 4.65%                         | 2,398,449.59  |
| 6  | 可抵扣增值税   | (3) * 13% / (1+13%) + (4) * 5.49% / (1+5.49%) | 5,790,727.66  |
| 7  | 不含税重置价   | (3) + (4) + (5) - (6)                         | 48,187,200.00 |

即不含税重置价为 48,187,200.00 元(取整至百元)。

#### ④ 实体性贬值

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

其中：

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

经与负责维护保养的技术人员交谈了解及现场实地查看使用情况，纺丝机和牵伸机自 2019 年 12 正式投入使用以来，至评估基准日该设备累计使用 1.27 年，化纤制造设备的经济使用年限取 14 年，则年限成新率为：

年限成新率 = (14 - 1.27) ÷ 14 = 91%

根据咨询和现场实地查看情况，该套系统使用正常，据现场相关负责人介绍，各系统的主要设备有专人负责维护保养。评估人员根据设备实际使用情况确定勘察成新率取 95%，则

综合成新率 = 91% × 40% + 95% × 60% = 93%

故实体性贬值额 = 重置成本 × (1 - 综合成新率)

= 48,187,200.00 × (1 - 93%)

= 3,373,104.00 (元)

#### ⑤ 功能性贬值

通过现场清查和结合企业管理层访谈，该机器设备不存在功能性贬值。

#### ⑥ 经济性贬值

经济性贬值率 =  $(1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$

经济性贬值额 = (重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额) × 经济性贬值率

= (48,187,200.00 - 3,373,104.00 - 0.00) × 14.46%

= 6,480,669.00 (元) (取整至元)

#### ⑦ 评估净值的确定

评估净值 = 重置成本 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额 - 经济性贬值额

= 48,187,200.00 - 3,373,104.00 - 0.00 - 6,480,669.00

= 38,333,427.00 (元) (取整至元)

#### 2、运输设备评估案例 (通用别克 GL8 车辆评估明细表 15#)

## ① 车辆概况

设备名称：通用别克 GL8

车辆牌号：苏 JL6329

规格型号：SGM6522UBAA2

生产厂家：上海通用汽车有限公司

购置时间：2018 年 9 月

行驶证登记日期：2018 年 9 月 13 日

帐面原值：397,626.86 元

帐面净值：208,757.96 元

已行驶里程数：90800 公里

## ② 现场勘察情况

经现场勘察，该车为上海通用别克 GL8，发动机号码为 182045761，车辆识别代号 LSGUL83L6JA128224，排量 1998mL，最大扭矩 350Nm，手自一体变速器，排放标准国 V，发动机位置：前置，7 座 MPV 车型，外形尺寸：5203\*1878\*1805。

经与驾驶人员交谈和现场查看运行情况，车辆自使用以来，各项性能指标达到出厂要求，行驶状况正常，维护保养良好，也未发生过任何重大事故。

## ③ 重置价值的确定

经“汽车之家”网站询价以及从市场价格了解，该车在评估时点含税市场价为 36.99 万元，不含增值税价则为 327,345.13 元，购置附加税为销售价税前 10%，上牌费用为 1,000.00 元。则重置全价计算过程如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 项目     | 计算过程            | 结果                 |
|----|--------|-----------------|--------------------|
| 1  | 不含税购置价 |                 | 327,345.13         |
| 2  | 购置税率   | (1) × 10%       | 32,734.51          |
| 3  | 上牌费    |                 | 1,000.00           |
| 4  | 重置单价   | (1) + (2) + (3) | 361,079.65         |
| 5  | 重置全价   | (4) × 1 辆       | 361,100.00 (取整至百元) |

## ④ 实体性贬值

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率 = Min(年限成新率, 里程成新率) × 40% + 勘察成新率 × 60%

年限成新率 = (经济使用年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用年限 × 100%

里程成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 经济行驶里程 × 100%

该车于 2018 年 9 月登记并使用，至评估基准日已使用 2.55 年，累计行驶约 90800 公里，经济使用年限为 15 年，经济行驶里程数为 60 万公里，所以本次评估的成新率为：

年限成新率 = (15 - 2.55) ÷ 15 × 100% = 83%

$$\text{里程成新率} = (600000 - 90800) / 600000 \times 100\% = 85\%$$

评估人员对车辆各部分进行打分，确定勘察成新率为 80%。即

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{年限成新率}, \text{里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 83\% \times 40\% + 80\% \times 60\%$$

$$= 81\%$$

$$\text{故实体性贬值额} = \text{重置成本} \times (1 - \text{综合成新率})$$

$$= 361,100.00 \times (1 - 81\%)$$

$$= 68,609.00 (\text{元})$$

#### ⑤ 功能性贬值

通过现场清查和结合企业管理层访谈，该车辆不存在功能性贬值。

#### ⑥ 经济性贬值

$$\text{经济性贬值率} = (1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$$

$$\text{经济性贬值额} = (\text{重置全价} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额}) \times \text{经济性贬值率}$$

$$= (361,100.00 - 68,609.00 - 0.00) \times 14.46\%$$

$$= 42,298.00 (\text{元}) (\text{取整至元})$$

#### ⑦ 评估净值的确定

$$\text{评估净值} = \text{重置成本} - \text{实体性贬值额} - \text{功能性贬值额} - \text{经济性贬值额}$$

$$= 361,100.00 - 68,609.00 - 0.00 - 42,298.00$$

$$= 250,193.00 (\text{元}) (\text{取整至元})$$

### 3、电子设备评估案例 (DELL 服务器 电子设备评估明细表 358#)

#### ① 设备概况

设备名称：DELL 服务器

设备编号：06BG0195

规格型号：R730

品牌：戴尔 DELL

启用日期：2018 年 11 月

账面原值：50,603.45 元

账面净值：28,169.85 元

#### ② 评估过程

戴尔易安信 R730 系列采用英特尔至强处理器 E5-2600v4 产品系列，最多可配 24 个 DIMM 插槽的 DDR4RAM，具有必要的处理周期、线程和超大内存容量，足以作为数据中心和云平台交付更多、更大和更高性能的虚拟机。

评估人员在行政 IT 人员陪同下，对该台戴尔服务器进行了现场勘查并了解了设备的配置和运行情况。设备运行正常，无重大技术改造和大修情况，由专人负责管理，能满足较高的使用负荷。

#### ③ 重置全价的确定

通过网上询价并向戴尔品牌服务器经销商询价，评估人员确定类似配置的 R730 型系列服务器在评估基准日含税单价约为 5.1 万元，包含设备的运杂费，无需安装调试。则，设备重置全价计算过程如下：

| 序号 | 项目       | 计算过程                | 结果                |
|----|----------|---------------------|-------------------|
| 1  | 国内出厂含税单价 |                     | 51,000.00         |
| 2  | 国内运杂费率   | 包含运杂费               | -                 |
| 3  | 国内安装调试费率 | 包含安调费               | -                 |
| 4  | 小计       | (1) + (2) + (3)     | 51,000.00         |
| 5  | 可抵扣增值税   | (4) × 13% / (1+13%) | 5,867.26          |
| 6  | 不含税重置价   | (4) - (5)           | 45,100.00 (取整至百元) |

#### ④ 实体性贬值

实体性贬值率 = 1 - 综合成新率

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

评估人员与设备管理人员沟通了解到，该设备自从 2018 年 11 月投入使用以来，至评估基准日该设备已累计使用 2.34 年，经济使用年限 10 年。则：

年限成新率 =  $(10 - 2.34) \div 10 = 77\%$

结合现场查勘设备的功能性和实体性贬值，对各项指标进行打分并计算权重后，取勘察成新率 75%。则

综合成新率 =  $77\% \times 40\% + 75\% \times 60\% = 76\%$

故实体性贬值额 = 重置成本 × (1 - 综合成新率)

=  $45,100.00 \times (1 - 76\%)$

= 10,824.00 (元)

#### ⑤ 功能性贬值

通过现场清查和结合企业管理层访谈，该电子设备不存在功能性贬值。

#### ⑥ 经济性贬值

经济性贬值率 =  $(1 - 80\%^{0.7}) \times 100\% = 14.46\%$

经济性贬值额 = (重置全价 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额) × 经济性贬值率

=  $(45,100.00 - 10,824.00 - 0.00) \times 14.46\%$

= 4,957.00 (元) (取整至元)

#### ⑦ 评估净值的确定

评估净值 = 重置成本 - 实体性贬值额 - 功能性贬值额 - 经济性贬值额

=  $45,100.00 - 10,824.00 - 0.00 - 4,957.00$

= 29,319.00 (元) (取整至元)

#### (六) 评估结果

设备评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元



| 科目名称 | 账面价值             |                  | 评估价值             |                  | 增值额             |                |
|------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|----------------|
|      | 原值               | 净值               | 原值               | 净值               | 原值              | 净值             |
| 机器设备 | 2,379,460,717.11 | 1,458,479,853.79 | 2,254,210,900.00 | 1,401,140,465.00 | -125,249,817.11 | -57,339,388.79 |
| 车辆   | 4,027,093.87     | 923,377.51       | 3,552,900.00     | 1,966,064.00     | -474,193.87     | 1,042,686.49   |
| 电子设备 | 42,831,946.89    | 3,335,443.59     | 39,199,735.00    | 10,268,202.00    | -3,632,211.89   | 6,932,758.41   |
| 合计   | 2,426,319,757.87 | 1,462,738,674.89 | 2,296,963,535.00 | 1,413,374,731.00 | -129,356,222.87 | -49,363,943.89 |

### 三、在建工程评估技术说明

评估基准日在建工程账面金额 9,750,714.53 元，主要为尚未结转固定资产的三期土建及设备安装工程，目前三期项目正常开展生产经营活动，在建工程中对应的相关资产评估价值已在三期项目固定资产评估值中予以体现，故在建工程评估为零。

### 四、土地使用权评估技术说明

纳入评估范围的土地使用权计 7 宗，初始入账价值 118,817,610.21 元，账面价值 94,927,840.54 元。土地位置江苏省阜宁县郭墅镇东沙港村，均已取得不动产权证，证载权利人为阜宁澳洋科技有限责任公司。

#### (一) 土地使用权

##### 1、概况：

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0007662 号           |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 郭墅镇东沙港村四组                           |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 195659.20.00m <sup>2</sup>  |
| 使用期限  | 2017 年 07 月 21 日起 2067 年 07 月 20 日止 |

|       |                                                               |
|-------|---------------------------------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011700 号                                     |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                                                  |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                                                    |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                               |
| 权利性质  | 出让/自建房                                                        |
| 用途    | 工业用地/工业                                                       |
| 面积    | 宗地使用权面积 56929.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 20524.56m <sup>2</sup> |
| 使用期限  | 国有建设用地使用权 2058 年 04 月 15 日止                                   |

|       |                           |
|-------|---------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2018)阜宁县不动产权第 0004291 号 |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司              |
| 坐落    | 阜宁县                       |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                 |

|      |                                     |
|------|-------------------------------------|
| 权利性质 | 出让                                  |
| 用途   | 工业用地                                |
| 面积   | 土地使用权面积 11185.51m <sup>2</sup>      |
| 使用期限 | 2018 年 02 月 28 日起 2068 年 02 月 27 日止 |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2018)阜宁县不动产权第 0004315 号           |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                          |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 5309.02.00m <sup>2</sup>    |
| 使用期限  | 2018 年 02 月 28 日起 2068 年 02 月 27 日止 |

|       |                                                                 |
|-------|-----------------------------------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号                                       |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                                                    |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                                                      |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权/房屋所有权                                                 |
| 权利性质  | 出让/自建房                                                          |
| 用途    | 工业用地/工业                                                         |
| 面积    | 宗地使用权面积 581294.70m <sup>2</sup> /房屋建筑面积 153428.38m <sup>2</sup> |
| 使用期限  | 国有建设用地使用权 2056 年 12 月 30 日止                                     |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2021)阜宁县不动产权第 0066073 号           |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港村                          |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 3814.09m <sup>2</sup>       |
| 使用期限  | 2020 年 10 月 16 日起 2070 年 10 月 15 日止 |

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2021)阜宁县不动产权第 0065742 号           |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 阜宁县郭墅镇东沙港居委会                        |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 13583.80m <sup>2</sup>      |
| 使用期限  | 2012 年 05 月 02 日起 2062 年 05 月 03 日止 |

(1) 地块四至：苏(2017)阜宁县不动产权第 0007662 号土地使用权东至汇鑫南路，南至澳洋大道，西至阜宁澳洋，北至大沙河。苏(2017)阜宁县不动产权

第 0011700 号东至道路，南至农田，西至邦家沟，北至澳洋大道。苏(2018)阜宁县不动产权第 0004291 号东至阜宁澳洋，南至澳洋大道，西至邦家沟，北至阜宁澳洋。苏(2018)阜宁县不动产权第 0004315 号东至道路，南至阜宁澳洋，西至邦家沟，北至澳洋大道。苏(2017)阜宁县不动产权第 0011584 号东至阜宁澳洋，南至澳洋大道，西至邦家沟，北至大沙河。苏(2021)阜宁县不动产权第 0066073 号东至汇鑫南路，南至阜宁澳洋，西至阜宁澳洋，北至大沙河。苏(2021)阜宁县不动产权第 0065742 号东至道路，南至厂区，西至邦家沟，北至道路。

(2) 地上建筑物及附着物状况：

(3) 土地利用强度一般。根据现场观察，房屋建筑物均处于有效使用状态。本次评估的是宗地剩余年期使用权价格。

## 2、评估程序

(1) 了解土地的具体用途，目前开发程度，使用状况，制定现场核实、勘察工作计划。

(2) 根据土地的实际情况，确定评估方法。

(3) 对宗地进行现场核实、勘察，同时调查土地的使用情况，并作相应的记录。

(4) 选取评估依据，确定评估价值的构成，计算评估值。

(5) 编制评估明细表，撰写评估说明。

## 3、本次评估的假设条件：

(1) 委托人及其所属企业合法取得土地使用权。

(2) 在评估基准日的不动产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 本报告是在报告评估基准日内评估依据无变化，且房地产市场运作态势趋于稳定的前提做出的。

(4) 任何有关评估对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(5) 委托人真实、完整地提供评估申报资料并保证资产安全、完整、属实，所提供的有关法律性文件及有关凭证是真实、合法的，并应对其提供资料的真实性、合法性负责。

## 4、本次评估的限制条件：

(1) 如在有效期内假设开发条件、经济、政策、市场行情发生变化、城市规划或委估对象用途的改变以及遇有自然力和其他不可抗力的影响，评估价值作相应的调整，甚至重估。

(2) 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据市场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式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；我们也未考虑评估目的实现后委托人应为该资产承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制和纳税准备。

(3) 评估基准日后面积数量若发生变化，评估价值应作相应的调整，甚至重估。

(4) 此次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

(5) 本土地使用权评估一切所用的文件及相关资料仅供参考之用，而所有尺寸、量度及面积均为约数。

(6) 本报告评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的。

(7) 本报告评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

(8) 委托人与评估人员无任何利害关系。

## 5、评估方法

一般而言，土地评估方法主要有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等几种方法。

根据委估地块用途的特点，结合评估目的，考虑到委估地块所在区域的地产市场发育状况及其他地产市场资料情况。收益法难以取得单纯土地的收益额，拆分房屋收益和土地收益又有一定的不确定性；成本逼近法作为以土地全部投资为基础的评估方法，土地的所有权收益确定也不够准确；因此本次评估不适用收益还原法、成本逼近法。

委估部分地块所在区域的土地市场发育完善，在评估基准日有较多的成交案例，具备采用市场比较法的前提条件，对于此类土地首选市场比较法进行评估。

市场比较法是指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干参照物，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较，并对参照物价格加以修正，从中确定委估对象价值的方法。

该方法基本公式如下：

委估对象价值 = 交易参照物价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 土地使用年期修正系数

## 6、评估举例(无形资产—土地使用权评估明细表序号 1)

### (1) 宗地概况

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
| 不动产证号 | 苏(2017)阜宁县不动产权第 0007662 号           |
| 权利人   | 阜宁澳洋科技有限责任公司                        |
| 坐落    | 郭墅镇东沙岗村四组                           |
| 权利类型  | 国有建设用地使用权                           |
| 权利性质  | 出让                                  |
| 用途    | 工业用地                                |
| 面积    | 土地使用权面积 195659.20.00m <sup>2</sup>  |
| 使用期限  | 2017 年 07 月 21 日起 2067 年 07 月 20 日止 |

### (2) 价格定义

#### ①待估宗地估价的假设条件

本报告所定义的地价内涵为在 2021 年 3 月 31 日的评估基准日，宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、对外通讯的“五通”，宗地红线内场地平整的“一平”开发条件，用途为工业用途，宗地为出让，土地使用年期为 50 年，本次评估设定使用年期为该宗土地在剩余使用年期 46.30 年期内国有土地使用权价格。

### ②待估宗地的现有开发程度

委估宗地红线内外均已达到通路、通电、通上水、通下水、对外通讯的“五通”开发水平，宗地红线内场地平整的开发条件。待估宗地现有开发水平与基准地价设定的开发水平一致。

### ③地价影响因素

#### (A) 一般因素：

#### 地理位置、自然条件及经济发展水平

阜宁县隶属于江苏省盐城市，南与建湖县、北与滨海县接壤，东与射阳县毗邻，西与淮安市涟水县隔废黄河相望。县域介于北纬 33 度 26 分至 33 度 59 分、东经 119 度 27 分至 119 度 58 分之间，南北长 52.5 公里，东西宽 48 公里，面积 1439 平方公里，人口 112 万。辖建制镇 13 个、街道办事处 4 个，以及省级阜宁经济开发区、高新区、金沙湖旅游度假区、桃花源生态经济区。先后荣获全国百强县、国家星火技术密集区、全国科技工作先进县、全国食品工业强县、全国粮食生产先进县、全国新能源产业百强县、全国第一批节水型社会建设达标县、中国建筑之乡、长寿之乡和江苏省文明城市等称号，素有“江淮乐地”之称。交通方便，境内有 204 国道和 231、329、234、348 等省道以及沿海高速公路、盐徐高速公路、阜建高速公路；拥有 3 个火车站：新长铁路阜宁火车站、连盐铁路阜宁东站、徐宿淮盐高速铁路阜宁南站；淮安苏北国际机场和盐城机场开通北京、深圳等航班，分别距县城只有 40 分钟和 50 分钟车程；国家内河运输二类口岸阜宁港开通集装箱运输航线，直通沿海港口，基本形成公路铁路互补、水路陆路联运的立体交通格局。

阜宁古称黄浦，宋称庙湾，清雍正九年（1731 年）置县，素为钟灵毓秀、人文荟萃之地。多少年来，这里走出了大批优秀才俊。是著名淮剧之乡、杂技之乡、散文之乡，也是将军之乡、长寿之乡、全国建筑之乡。

阜宁县因位于北半球中纬度、太平洋西岸，系北亚热带向暖温带过度的气候带。其特点是季风显著，四季分明；雨水充沛，雨热同季；日光充足，气候温和。因地处气候过渡区，灾害性天气种类比较多，常见的有洪涝、干旱、连绵阴雨、高温、寒潮、大雾等。

据市统计局反馈资料：2020 年全县地区生产总值为 574.22 亿元，按可比价格计算，同比增长 2.4%。其中：第一产业增加值 66.69 亿元，增长 2.3%；第二产业增加值 235.20 亿元，增长 2.8%；第三产业增加值 272.33 亿元，增长 1.9%。

全县实现财政总收入 105.96 亿元，增长 26.7%，其中：一般公共预算收入 28.31 亿元，增长 2.2%。实现全口径工业开票销售 391.49 亿元，增长 4.5%。新能源、智能制造、环保滤料“两主一特”产业规上企业开票销售占全县规上企业的 66%。全县 5000 万元以上固定资产投资同比增长 10%。

#### 土地市场状况

阜宁县随着经济的不断发展，基础设施条件的日臻完善和土地使用制度改革的不深入，城乡一体化改革稳步推进，各类用地的供给逐步适应土地市场需求，交易日益活跃、规范，工业用地价格呈现一定的变化趋势

#### (B) 区域因素

##### 宗地位置：

待估宗地位于阜宁县郭墅镇，属盐城市阜宁高新技术产业开发区。阜宁高新区位于阜宁县城西郊，初期为江苏阜宁化学工业园，创建于 2003 年，2007 年经盐城市人民政府批准设立阜宁澳洋工业园，2009 年与郭墅镇合并，实行镇园合一管理体制；2017 年经盐城市政府批准设立阜宁高新技术产业开发区，现拥有总面积 70 平方公里，产业功能区 50 平方公里，其中产业承载区 18.8 平方公里。已形成高性能纤维、高分子复合材料和高技术制造为支撑的产业格局，已有澳洋集团、远东控股集团、中广核集团、台湾上纬国内知名上市公司陆续进驻，拥有丽王科技、氟美斯环保、超美斯芳纶、双昌肥业、亚旗环保、特尔维斯智能科技等 113 家入区企业。建有科技孵化基地和众创空间等创新平台，已有 12 家科技研发企业入驻。园区先后荣获“国家纤维素纤维及材料生产基地”、“江苏省新材料科技产业园”、“江苏省南北产业转移示范园区”、“江苏省工业化和信息化融合试验区”、“盐城市重点特色产业园区”等称号。

阜宁高新技术产业开发区有着优越的交通区位，优异的承载平台，优良的基础，优质的帮办服务和优美的人文环境，高技术制造产业园已入驻企业 16 家，核心区教育、医疗、金融、购物、物流、文化、职工公寓、社会管理等配套服务功能完善。

综上所述，待估宗地所在区域区位条件较好。

##### 交通条件

待估宗地所在区域主要为盐城市阜宁高新技术产业开发区澳洋工业园，南面为澳洋大道，东面为汇鑫南路，北面为大沙河。对外交通主要通过澳洋大道、S329 等路网相连接，路网密度一般。综合对外交通条件一般。

##### 环境条件

待估宗地所在区域为澳洋工业园，水、声、气环境有一定的污染，状况一般，区域绿化状况一般，因此待估宗地总体环境质量一般。

##### 产业集聚状况

待估宗地所在区域为澳洋工业园，产业集聚度较好，配套协作状况较好。



#### 城市规划限制

阜宁县城市规划对待估宗地所在区域的土地利用强度和利用方式有一定限制。

#### 其他因素影响

待估宗地所在区域基本无其他不利因素影响。

#### (C) 个别因素

面积：待估宗地面积为 195,659.20 m<sup>2</sup>，面积较适中，对企业的利用无不利影响；

形状：待估宗地呈规则形状；

地形地质：地势较平坦，地块工程地质条件一般；

区内道路：宗地内道路已规划；

供水：由阜宁县自来水公司自来水管网供水，供水条件较好；

供电：由区内电力局电网供电，供电状况较好；

排水：排水体制为雨污分流制，经宗地内雨、污水管道排入市政雨、污水管网；

通讯：属高新区通讯服务范围，电话交换方式为数字程控交换；

土地使用年期：根据国有土地使用证，该宗地为国有出让土地，土地使用年期为 50 年，本次评估设定使用年期为剩余使用年期 46.30 年。

土地利用率：容积率约 0.59

#### (3) 评估过程

##### ① 比较实例选择

评估人员参考掌握的有关市场资料，在相同或相似的供需圈内，选择用途相同或相似的成交案例作为比较对象。本次选择了与估价对象类似的三个交易案例作为比较对象，详见下表：

比较案例情况表

| 序号                  | 案例 A         | 案例 B       | 案例 C           |
|---------------------|--------------|------------|----------------|
| 参照案例                | G-2020-124   | G-2020-95  | G-2020-83      |
| 所处位置                | 郭墅镇阜阳村       | 郭墅镇孙郑居委会   | 阜宁高新技术产业开发区马河村 |
| 面积(m <sup>2</sup> ) | 20,522.64    | 20,078.10  | 24,150.87      |
| 用途                  | 工业           | 工业         | 工业             |
| 出让年限                | 50 年         | 50 年       | 50 年           |
| 容积率                 | ≥ 0.7, ≤ 2.0 | ≥ 1, ≤ 2.0 | ≥ 0.6, ≤ 1.0   |
| 成交时间                | 2020/7/29    | 2020/5/15  | 2020/5/11      |
| 成交单价                | 214          | 214        | 214            |
| 交易情况                | 正常           | 正常         | 正常             |



根据评估对象与交易案例实际情况，选用影响待估对象价值的比较因素，主要包括：交易日期、交易方式、交易情况、用地类型、区域因素、个别因素及土地使用年期等。

比较因素条件说明表

| 比较因素                    |          | 待估宗地                      | 案例 A         | 案例 B       | 案例 C           |
|-------------------------|----------|---------------------------|--------------|------------|----------------|
| 宗地名称                    |          | 苏（2017）阜宁县不动产权第 0007662 号 | G-2020-124   | G-2020-95  | G-2020-83      |
| 所处位置                    |          | 郭墅镇东沙岗村四组                 | 郭墅镇阜阳村       | 郭墅镇孙郑居委会   | 阜宁高新技术产业开发区马河村 |
| 交易因素                    |          | 正常                        | 正常           | 正常         | 正常             |
| 交易期日                    |          | 2021/3/31                 | 2020/7/29    | 2020/5/15  | 2020/5/11      |
| 交易均价（元/m <sup>2</sup> ） |          | 待估                        | 214          | 214        | 214            |
| 区位状况                    | 区域位置级别   | 一般                        | 一般           | 一般         | 一般             |
|                         | 商业繁华程度   | 较差                        | 较差           | 较差         | 较差             |
|                         | 交通便捷程度   | 较差                        | 较差           | 较差         | 较差             |
|                         | 公共服务设施   | 一般                        | 一般           | 一般         | 一般             |
|                         | 基础配套设施   | 保障率较高                     | 保障率较高        | 保障率较高      | 保障率较高          |
|                         | 环境质量水平   | 一般                        | 一般           | 一般         | 较优             |
|                         | 其他因素     | 一般                        | 一般           | 一般         | 一般             |
| 权益状况                    | 规划条件     | 无影响                       | 无影响          | 无影响        | 无影响            |
|                         | 土地使用年限   | 50                        | 50           | 50         | 50             |
|                         | 共有情况     | 无影响                       | 无影响          | 无影响        | 无影响            |
|                         | 限制权利情况   | 无影响                       | 无影响          | 无影响        | 无影响            |
|                         | 其他因素     | 一般                        | 一般           | 一般         | 一般             |
| 实物状况                    | 宗地面积     | 195659.20                 | 20,522.64    | 20,078.10  | 24,150.87      |
|                         | 宗地地基条件   | 一般                        | 一般           | 一般         | 一般             |
|                         | 宗地形状     | 规则，利用合理                   | 规则，利用合理      | 规则，利用合理    | 规则，利用合理        |
|                         | 宗地内外开发程度 | 五通一平                      | 五通一平         | 五通一平       | 五通一平           |
|                         | 宗地容积率    | 0.59                      | ≥ 0.7, ≤ 2.0 | ≥ 1, ≤ 2.0 | ≥ 0.6, ≤ 1.0   |
|                         | 宗地使用限制   | 无影响                       | 无影响          | 无影响        | 无影响            |
|                         | 其他因素     | 无影响                       | 无影响          | 无影响        | 无影响            |

## ②修正因素系数的确定

根据以上各参照对象各项因素的具体情况，与评估对象进行对比后，分析说明修正因素系数如下：

### (A) 交易因素修正：

根据取得的土地市场公式结果，交易情况正常，为交易价格，故不进行该系数的修正。

### (B) 交易期日的修正：

可比案例 A、B、C 成交日期与基准日有一定时间差异，根据向当地国土局网站查询，工业用地出让价格变化不大，故不进行期日修正

(C) 区域因素修正；

案例 A、B、C 与待估宗地位于同一镇辖区域，基本信息一致，故不做修正。

(D) 实物状况因素修正

待估对象与可比案例均为工业用地，容积率影响不大，故不作修正。

经过分析，根据可比案例与待估宗地的差异，进行各项修正。各个因素明细修正比较因素修正系数表：

比较因素修正系数表

| 比较因素             |          | 待估宗地      | 案例 A      | 案例 B      | 案例 C      |
|------------------|----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 交易因素修正系数         |          | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    |
| 交易期日修正系数         |          | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    |
| 区<br>位<br>状<br>况 | 区域位置级别   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 商业繁华程度   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 交通便捷程度   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 公共服务设施   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 基础配套设施   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 环境质量水平   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 其他因素     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 系数 1     | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    |
| 权<br>益<br>状<br>况 | 规划条件     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 土地使用年限   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 共有情况     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 限制权利情况   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 其他因素     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 系数 2     | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    |
| 实<br>物<br>状<br>况 | 宗地面积     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 宗地地基条件   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 宗地形状     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 宗地内外开发程度 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 宗地容积率    | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 宗地使用限制   | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 其他因素     | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 | 100 / 100 |
|                  | 系数 3     | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    | 1.0000    |

③交易案例比准单价=成交单价×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×权益因素修正×个别因素修正。得出三宗案例修正结果见下表：

修正结果表

| 比较案例 | 案例 A                    | 案例 B                    | 案例 C                    |
|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 修正结果 | 214.00 元/m <sup>2</sup> | 214.00 元/m <sup>2</sup> | 214.00 元/m <sup>2</sup> |

对三个比准单价计算算术平均值。

$$\begin{aligned}\text{计算单价} &= (214.00 + 214.00 + 214.00) / 3 \\ &= 214.00 (\text{元}/\text{m}^2)\end{aligned}$$

#### ④进行土地使用年期修正

以上计算出的是出让年限为 50 年期的土地价值，待估宗地剩余使用年限为 46.30 年，还需要进行年期修正。年期修正系数 K 的公式为：

$$K = \frac{1 - \frac{1}{(1+r)^m}}{1 - \frac{1}{(1+r)^n}}$$

式中：K—使用年限修正系数；

r—土地还原利率；

m—土地剩余使用年限年期；

n—土地出让年限。

根据中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率以及土地投资风险的分析，综合确定本次评估土地还原利率为 7%。

$$\text{则 } K = (1 - 1/(1+7\%)^{46.30}) / (1 - 1/(1+7\%)^{50}) = 0.9900$$

$$\text{则修正后评估单价为 } 214 \times 0.9900 = 211.86 (\text{元}/\text{m}^2)$$

#### ⑤计算待估宗地价格

契税为土地价的 3%

$$\begin{aligned}\text{故待估宗地价格} &= 211.86 \times 195659.20 \times (1 + 3\%) \\ &= 42,696,600.00 (\text{元}) (\text{取整至百元})\end{aligned}$$

#### ⑥计算评估值

由于与生产经营活动相关的房屋建(构)筑物和设备类资产依附于土地使用权，共同构成对生产经营活动的直接影响，故：

$$\text{评估值} = \text{待估宗地价格} \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

其中：土地使用权经济性贬值率参照房屋建(构)筑物的经济性贬值率 14.46%。

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{待估宗地价格} \times (1 - \text{经济性贬值率}) \\ &= 42,696,600.00 \times (1 - 14.46\%) \\ &= 36,522,200.00 (\text{元}) (\text{取整至百元})\end{aligned}$$

### 五、其他无形资产评估技术说明

#### (一)无形资产简介

纳入评估范围的其他无形资产包括 36 项专利和 4 项注册商标，其中 36 项专利中包括已获授权发明专利 17 项，已获授权实用新型专利 12 项(其中：序号 1 和序号 3 等 2 项实用新型专利因超过法定保护年限或未缴纳专利年费等原因终

止失效)，发明专利申请 7 项。上述无形资产均未设立抵押、质押等他项权利。由于形成过程中发生的成本、费用直接计入当期损益，未予资本化，故无账面价值。

评估范围内发明专利、实用新型专利、发明专利申请如下：

| 序号 | 专利名称                       | 专利类型 | 专利号              | 申请日期       | 法律状态     |
|----|----------------------------|------|------------------|------------|----------|
| 1  | 差别化纤维用纺前注入装置               | 实用新型 | ZL200920027848.8 | 2009-06-17 | 未缴年费终止失效 |
| 2  | 一种甲壳素粘胶纤维纺丝原液的制备方法         | 发明专利 | ZL200910016245.2 | 2009-06-17 | 专利权维持    |
| 3  | 一种小试湿法纺丝装置                 | 实用新型 | ZL201020564242.0 | 2010-10-09 | 届满终止失效   |
| 4  | 一种导电纤维素纤维及其制备方法            | 发明专利 | ZL201010508861.2 | 2010-10-09 | 专利权维持    |
| 5  | 一种纺丝塑化浴废液中锌的回收利用方法         | 发明专利 | ZL201010508852.3 | 2010-10-09 | 专利权维持    |
| 6  | 一种大豆蛋白复合纤维素纤维及其制备方法        | 发明专利 | ZL201010552646.2 | 2010-11-22 | 专利权维持    |
| 7  | 一种喷丝头组合装置                  | 实用新型 | ZL201120237897.1 | 2011-07-07 | 专利权维持    |
| 8  | 一种阻燃粘胶纤维及其制备方法             | 发明专利 | ZL201110241388.0 | 2011-08-22 | 专利权维持    |
| 9  | 一种蚕丝蛋白复合纤维素纤维的制备方法         | 发明专利 | ZL201110329457.3 | 2011-10-26 | 专利权维持    |
| 10 | 一种片状扁平粘胶纤维及其制备方法           | 发明专利 | ZL201210156190.7 | 2012-05-17 | 专利权维持    |
| 11 | 一种圆滚浆粕喂粕装置                 | 实用新型 | ZL201220308961.5 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 12 | 一种粉体高温溶解装置                 | 实用新型 | ZL201220308954.5 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 13 | 一种固液态助剂连续溶解加料装置            | 实用新型 | ZL201220308939.0 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 14 | 一种粘胶纤维塑化浴废气回收装置            | 实用新型 | ZL201220308314.4 | 2012-06-28 | 专利权维持    |
| 15 | 一种功能性复合纤维及其制备方法            | 发明专利 | ZL201310648961.9 | 2013-12-04 | 专利权维持    |
| 16 | 一种抗菌再生纤维素纤维及其制备方法          | 发明专利 | ZL201310648661.0 | 2013-12-04 | 专利权维持    |
| 17 | 一种多功能纤维素纤维及其制备方法           | 发明专利 | ZL201310647195.4 | 2013-12-04 | 专利权维持    |
| 18 | 一种用于环保过滤材料的超细超短粘胶短纤维及其制备方法 | 发明专利 | ZL201410036369.8 | 2014-01-24 | 专利权维持    |
| 19 | 一种碱纤维素粉碎老成二合装置             | 实用新型 | ZL201420796473.2 | 2014-12-15 | 专利权维持    |
| 20 | 一种化纤浆粕浸压设备                 | 实用新型 | ZL201420795517.X | 2014-12-15 | 专利权维持    |
| 21 | 一种高纯粘胶纤维及其制备方法             | 发明专利 | ZL201510587129.1 | 2015-09-15 | 专利权维持    |

| 序号 | 专利名称                                    | 专利类型 | 专利号              | 申请日期       | 法律状态    |
|----|-----------------------------------------|------|------------------|------------|---------|
| 22 | 一种化纤湿法纺丝设备                              | 实用新型 | ZL201520884473.2 | 2016-04-06 | 专利权维持   |
| 23 | 一种粘胶纤维用黄化机                              | 实用新型 | ZL201520884466.2 | 2015-11-06 | 专利权维持   |
| 24 | 一种免印染黑色粘胶短纤维的制备方法                       | 发明专利 | ZL201610755886.X | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 25 | 一种高白粘胶短纤维及其制备方法                         | 发明专利 | ZL201610743740.3 | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 26 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明专利 | ZL201610740036.2 | 2016-08-26 | 专利权维持   |
| 27 | 一种用作植绒用粘胶纤维的后处理设备                       | 实用新型 | ZL201720927566.8 | 2017-07-27 | 专利权维持   |
| 28 | 一种植绒用粘胶纤维的制备方法及其制备方法所用的后处理设备            | 发明专利 | ZL201710621669.6 | 2017-07-27 | 专利权维持   |
| 29 | 用于改性纤维导电性能的氧化锡锑分散液、制备方法以及导电再生纤维素纤维的制备方法 | 发明专利 | ZL201711054323.9 | 2017-10-31 | 专利权维持   |
| 30 | 一种高湿模量粘胶纤维及其制备方法                        | 发明申请 | 201810832064.6   | 2018-07-26 | 中通出案待答复 |
| 31 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 201811310071.6   | 2018-11-03 | 待质检抽案   |
| 32 | 一种低比重阻燃粘胶纤维及其制造方法                       | 发明申请 | 201811304226.5   | 2018-11-03 | 等年登印费   |
| 33 | 一种低比重粘胶纤维及其制备方法                         | 发明申请 | 201811304222.7   | 2018-11-03 | 一通回案实审  |
| 34 | 一种高卷曲粘胶纤维的制备方法                          | 发明申请 | 201910364273.7   | 2019-04-30 | 一通出案待答复 |
| 35 | 一种高强高卷曲粘胶纤维的制备方法                        | 发明申请 | 201911317351.4   | 2019-12-19 | 等待实审提案  |
| 36 | 一种含铝粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 201911317342.5   | 2019-12-19 | 等待实审提案  |

评估范围内商标如下：

| 序号 | 商标标识目                    | 国际分类 | 注册日期       | 有效期至       | 证书编号     |
|----|--------------------------|------|------------|------------|----------|
| 1  | <b>澳力丝</b><br>Aostrength | 22   | 2020-05-07 | 2030-05-06 | 40794558 |
| 2  | Aoycel 澳雅思               | 22   | 2020-04-21 | 2030-04-20 | 40807708 |
| 3  | <b>Aolice</b><br>澳丽丝     | 22   | 2020-04-21 | 2030-04-20 | 40794549 |
| 4  | <b>澳力丝</b><br>Aostrength | 22   | 2020-09-14 | 2030-09-13 | 42202067 |

## （二）评估方法介绍和选取

根据《资产评估准则——无形资产》：确定无形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。执行无形资产评估业务，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，选择评估方法。

市场法是指利用市场上同类或类似资产的近期交易价格，经直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其采用替代原则，要求充分利用类似资产成交的价格信息，并以此为基础判断和估测被评估资产的价值。考虑被评估无形资产或者类似无形资产不存在活跃的市场，且无法收集类似无形资产交易案例的市场交易价格、交易时间及交易条件等交易信息，故不具备采用市场法进行评估的基本条件。

收益法是通过估算被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的评估方法。考虑本次纳入本次评估范围的无形资产在形成过程发生的各项成本费用均未资本化，且产权持有单位历史年度持续性大幅亏损，账外无形资产无法为产权持有单位贡献超额收益，故不具备采用收益法进行评估的基本条件。

成本法是把现行条件下重新形成或取得被评估资产在全新状况下所需承担的成本、费用等作为重置价值，然后测算被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置价值中予以扣除而得到被评估资产价值的评估方法。

由于评估范围内账外无形资产对企业收益贡献很低，同时行业内相关技术成熟度高，出于对即将收购的业务资产未来年度开展经营活动不触及他人权利的考虑，收购方采用将粘胶短纤业务资产打包方式进行收购。故本次评估考虑账外无形资产仅在重新注册前提下的申请成本，并由交易双方按照约定让渡账外无形资产的相关权利。综上所述，本次评估采用成本法评估。

## （三）专利类无形资产评估

本次评估以重新注册一个专利的平均成本并考虑剩余法定保护年限作为该专利权的评估值。

根据国家知识产权局 75 号公告及《国家知识产权局专利局代办处专利费用收缴工作规程》的规定，专利费用主要包括：

- 1、三种专利申请费(发明专利申请文件印刷费)
- 2、专利申请附加费(说明书附加费、权利要求附加费)
- 3、发明专利申请审查费
- 4、三种专利登记费(含印花税)
- 5、三种专利年费
- 6、三种专利年费的滞纳金
- 7、恢复权利请求费
- 8、著录项目变更手续费

- 9、延长期限请求费
- 10、实用新型专利检索费
- 11、发明专利申请维持费
- 12、三种专利复审费
- 13、三种专利无效宣告请求费
- 14、优先权要求费
- 15、中止程序请求费
- 16、发明、实用新型专利强制许可请求费
- 17、强制许可使用裁决请求费
- 18、集成电路布图设计费用

单件发明专利评估值=(发明专利申请费<含印刷费>+发明专利申请审查费+复审费+发明专利申请维持费+专利登记、印刷费、印花税)×(1-贬值率)

其中：发明专利申请根据申请进展确定相关费用种类。

单件实用新型专利评估值=(实用新型专利申请费+复审费+专利登记、印刷费、印花税)×(1-贬值率)

其中：贬值率根据具体专利的法定保护年限和自申请之日起的已获保护年限确定。

国内专利申请涉及的相关费用如下：

| 费用明细              | 全额   | 个人缓减 | 单位缓减 |
|-------------------|------|------|------|
| (一) 申请费           |      |      |      |
| 1、发明专利            | 900  | 135  | 270  |
| 印刷费               | 50   | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 2、实用新型专利          | 500  | 75   | 150  |
| 3、外观设计专利          | 500  | 75   | 150  |
| (二) 发明专利申请审查费     | 2500 | 375  | 750  |
| (三) 复审费           |      |      |      |
| 发明专利              | 1000 | 200  | 400  |
| 实用新型专利            | 300  | 60   | 120  |
| 外观设计专利            | 300  | 60   | 120  |
| (四) 发明专利申请维持费     | 300  | 60   | 120  |
| (五) 著录事项变更手续费     |      |      |      |
| 发明人、申请人、专利权人的变更   | 200  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 专利代理机构、代理人委托关系的变更 | 50   | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (六) 优先权要求费每项      | 80   | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (七) 恢复权利请求费       | 100  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (八) 无效宣告请求费       |      |      |      |
| 发明专利              | 3000 | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 实用新型专利            | 1500 | 不予缓减 | 不予缓减 |



| 费用明细              | 全额   | 个人缓减 | 单位缓减 |
|-------------------|------|------|------|
| 外观设计专利            | 1500 | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (九) 强制许可请求费       |      |      |      |
| 发明专利              | 300  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 实用新型专利            | 200  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (十) 强制许可使用裁决请求费   | 300  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| (十一) 专利登记、印刷费、印花税 |      |      |      |
| 发明专利              | 255  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 实用新型专利            | 205  | 不予缓减 | 不予缓减 |
| 外观设计专利            | 205  | 不予缓减 | 不予缓减 |

维持费和复审费按照 80%及 60%两种标准进行减缓。

根据上述标准，已取得证书的专利单件申请成本计算如下：

单件发明专利申请成本=发明专利申请费(含印刷费)+发明专利申请审查费+复审费+发明专利申请维持费+专利登记、印刷费、印花税

$$=135+50+375+200 \times 60\%+60 \times 80\%+255$$

$$=983.00(\text{元})$$

单件实用新型专利申请成本=实用新型专利申请费+复审费+专利登记、印刷费、印花税

$$=75+60 \times 60\%+205$$

$$=316.00(\text{元})$$

#### 专利类无形资产评估明细表

金额单位：人民币元

| 序号 | 专利名称                | 专利类型 | 申请成本   | 1-贬值率 | 评估值    |
|----|---------------------|------|--------|-------|--------|
| 1  | 差别化纤维用纺前注入装置        | 实用新型 | 316.00 | 0%    | -      |
| 2  | 一种甲壳素粘胶纤维纺丝原液的制备方法  | 发明专利 | 983.00 | 41%   | 403.00 |
| 3  | 一种小试湿法纺丝装置          | 实用新型 | 316.00 |       | -      |
| 4  | 一种导电纤维素纤维及其制备方法     | 发明专利 | 983.00 | 48%   | 468.00 |
| 5  | 一种纺丝塑化浴废液中锌的回收利用方法  | 发明专利 | 983.00 | 48%   | 468.00 |
| 6  | 一种大豆蛋白复合纤维素纤维及其制备方法 | 发明专利 | 983.00 | 48%   | 474.00 |
| 7  | 一种喷丝头组合装置           | 实用新型 | 316.00 | 3%    | 8.00   |
| 8  | 一种阻燃粘胶纤维及其制备方法      | 发明专利 | 983.00 | 52%   | 510.00 |
| 9  | 一种蚕丝蛋白复合纤维素纤维的制备方法  | 发明专利 | 983.00 | 53%   | 519.00 |
| 10 | 一种片状扁平粘胶纤维及其制备方法    | 发明专利 | 983.00 | 56%   | 547.00 |
| 11 | 一种圆滚浆粕喂粕装置          | 实用新型 | 316.00 | 12%   | 39.00  |
| 12 | 一种粉体高温溶解装置          | 实用新型 | 316.00 | 12%   | 39.00  |

| 序号 | 专利名称                                    | 专利类型 | 申请成本   | 1-贬值率 | 评估值       |
|----|-----------------------------------------|------|--------|-------|-----------|
| 13 | 一种固液态助剂连续溶解加料装置                         | 实用新型 | 316.00 | 12%   | 39.00     |
| 14 | 一种粘胶纤维塑化浴废气回收装置                         | 实用新型 | 316.00 | 12%   | 39.00     |
| 15 | 一种功能性复合纤维及其制备方法                         | 发明专利 | 983.00 | 63%   | 623.00    |
| 16 | 一种抗菌再生纤维素纤维及其制备方法                       | 发明专利 | 983.00 | 63%   | 623.00    |
| 17 | 一种多功能纤维素纤维及其制备方法                        | 发明专利 | 983.00 | 63%   | 623.00    |
| 18 | 一种用于环保过滤材料的超细超短粘胶短纤维及其制备方法              | 发明专利 | 983.00 | 64%   | 630.00    |
| 19 | 一种碱纤维素粉碎老成二合装置                          | 实用新型 | 316.00 | 37%   | 117.00    |
| 20 | 一种化纤浆粕浸压设备                              | 实用新型 | 316.00 | 37%   | 117.00    |
| 21 | 一种高纯粘胶纤维及其制备方法                          | 发明专利 | 983.00 | 72%   | 710.00    |
| 22 | 一种化纤湿法纺丝设备                              | 实用新型 | 316.00 | 50%   | 158.00    |
| 23 | 一种粘胶纤维用黄化机                              | 实用新型 | 316.00 | 46%   | 145.00    |
| 24 | 一种免印染黑色粘胶短纤维的制备方法                       | 发明专利 | 983.00 | 77%   | 757.00    |
| 25 | 一种高白粘胶短纤维及其制备方法                         | 发明专利 | 983.00 | 77%   | 757.00    |
| 26 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明专利 | 983.00 | 77%   | 757.00    |
| 27 | 一种用作植绒用粘胶纤维的后处理设备                       | 实用新型 | 316.00 | 63%   | 200.00    |
| 28 | 一种植绒用粘胶纤维的制备方法及其制备方法所用的后处理设备            | 发明专利 | 983.00 | 82%   | 802.00    |
| 29 | 用于改性纤维导电性能的氧化锡锑分散液、制备方法以及导电再生纤维素纤维的制备方法 | 发明专利 | 983.00 | 83%   | 815.00    |
| 30 | 一种高湿模量粘胶纤维及其制备方法                        | 发明申请 | 560.00 | 73%   | 410.00    |
| 31 | 一种阻燃粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 185.00 | 76%   | 140.00    |
| 32 | 一种低比重阻燃粘胶纤维及其制造方法                       | 发明申请 | 728.00 | 76%   | 553.00    |
| 33 | 一种低比重粘胶纤维及其制备方法                         | 发明申请 | 560.00 | 76%   | 425.00    |
| 34 | 一种高卷曲粘胶纤维的制备方法                          | 发明申请 | 560.00 | 81%   | 452.00    |
| 35 | 一种高强高卷曲粘胶纤维的制备方法                        | 发明申请 | 560.00 | 87%   | 488.00    |
| 36 | 一种含铝粘胶纤维的制造方法                           | 发明申请 | 560.00 | 87%   | 488.00    |
| 37 | 合计                                      |      |        |       | 14,343.00 |

专利类无形资产评估值为 14,343.00 元。

#### (四) 商标类无形资产评估

商标评估值=(商标注册费+受理商标评审费+商标设计咨询费)×商标数量

纳入评估范围的商标为简单标识的普通文字商标，设计简单，本次评估不考虑其设计费。

对提交网上申请并接受电子发文的商标业务，免收变更费，其他收费项目，包括受理商标注册费、补发商标注册证费、受理转让注册商标费、受理商标续展注册费、受理续展注册迟延费、受理商标评审费、出据商标证明费、受理集体商标注册费、受理证明商标注册费、商标异议费、撤销商标费、商标使用许可合同备案费，按现行标准的 90% 收费。

详见下表：

| 序号 | 收费项目        | 纸质申请收费标准<br>(按类别)                                 | 接受电子发文的网上申<br>请收费标准(按类别)                          |
|----|-------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1  | 受理商标注册费     | 300 元(限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 30 元) | 270 元(限定本类 10 个商品。10 个以上商品，每超过 1 个商品，每个商品加收 27 元) |
| 2  | 补发商标注册证费    | 500 元                                             | 450 元                                             |
| 3  | 受理转让注册商标费   | 500 元                                             | 450 元                                             |
| 4  | 受理商标续展注册费   | 500 元                                             | 450 元                                             |
| 5  | 受理续展注册迟延费   | 250 元                                             | 225 元                                             |
| 6  | 受理商标评审费     | 750 元                                             | 675 元                                             |
| 7  | 变更费         | 150 元                                             | 0 元                                               |
| 8  | 出具商标证明费     | 50 元                                              | 45 元                                              |
| 9  | 受理集体商标注册费   | 1500 元                                            | 1350 元                                            |
| 10 | 受理证明商标注册费   | 1500 元                                            | 1350 元                                            |
| 11 | 商标异议费       | 500 元                                             | 450 元                                             |
| 12 | 撤销商标费       | 500 元                                             | 450 元                                             |
| 13 | 商标使用许可合同备案费 | 150 元                                             | 135 元                                             |

根据上述文件规定：

单件受理商标注册费=300×90%=270.00(元)。

单件商标评审费=750×90%=675.00(元)

商标评估值=(商标注册费+受理商标评审费+商标设计咨询费)×商标数量  
=(270.00+675.00+0.00)×4

=3,780.00(元)

商标类无形资产评估值为 3,780.00 元。

## 第四章 评估结论及分析

### 一、评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法得出的评估结果如下：

在评估基准日 2021 年 3 月 31 日，阜宁澳洋科技有限责任公司 32 万吨/年粘胶短纤项目所对应的固定资产、在建工程、土地使用权及其他无形资产等相关资产经审计后的账面价值为 239,367.94 万元。采用成本法评估后的市场价值为 241,562.60 万元（大写为人民币贰拾肆亿壹仟伍佰陆拾贰万陆仟元），评估增值 2,194.67 万元，增值率 0.92%。评估结论详细情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

### 成本法评估结果汇总表

产权持有单位：阜宁澳洋科技有限责任公司

金额单位：人民币万元

| 项目       | 序号 | 账面价值       | 评估价值       | 增减值       | 增值率          |
|----------|----|------------|------------|-----------|--------------|
|          |    | A          | B          | C=B-A     | D=C/A × 100% |
| 固定资产     | 1  | 228,960.03 | 225,923.81 | -3,036.22 | -1.33%       |
| 在建工程     | 2  | 975.07     | -          | -975.07   | -100.00%     |
| 无形资产     | 3  | 9,432.83   | 15,638.79  | 6,205.96  | 65.79%       |
| 其中：土地使用权 | 4  | 9,432.83   | 15,636.98  | 6,204.15  | 65.77%       |
| 其他无形资产   | 5  | -          | 1.81       | 1.81      | 100.00%      |
| 资产总计     | 6  | 239,367.94 | 241,562.60 | 2,194.67  | 0.92%        |

小数点后保留两位小数

本评估结论仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

在此特别提示：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评估对象可实现价格的保证。

### 二、成本法与账面价值比较变动情况及原因

上述资产基础法的评估结果与清查核实后账面值相比，各科目增减值情况如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称  | 账面价值             | 评估价值             | 增值额            | 增值率      |
|-------|------------------|------------------|----------------|----------|
| 固定资产  | 2,289,600,338.76 | 2,259,238,117.00 | -30,362,221.76 | -1.33%   |
| 在建工程  | 9,750,714.53     | -                | -9,750,714.53  | -100.00% |
| 土地使用权 | 94,328,335.57    | 156,369,800.00   | 62,041,464.43  | 65.77%   |

| 科目名称   | 账面价值 | 评估价值      | 增值额       | 增值率     |
|--------|------|-----------|-----------|---------|
| 其他无形资产 | -    | 18,123.00 | 18,123.00 | 100.00% |

增减值原因如下：

- （一）固定资产评估减值原因为考虑资产由于存在经济性贬值所致；
- （二）在建工程评估减值原因为将其价值并入固定资产中评估所致；
- （三）土地使用权评估增值原因为按照目前土地使用权的市场价格自然增值所致；
- （四）其他无形资产评估增值原因为专利权和商标形成过程中发生的成本、费用直接计入当期损益，未予资本化。