

山东华塑型材有限公司拟股权转让所涉及的
山东华塑型材有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2013]第 1064-2 号

中水致远资产评估有限公司

二〇一三年七月二十九日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
摘 要.....	3
正 文.....	5
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者.....	5
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用.....	15
九、评估程序实施过程和情况.....	21
十、评估假设.....	23
十一、评估结论.....	25
十二、特别事项说明.....	26
十三、评估报告使用限制说明.....	30
十四、评估报告日.....	31
资产评估报告附件.....	33

注册资产评估师声明

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

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但本报告不能作为权属证明文件。

五、本报告评估结论系本评估机构和评估专业人员遵守国家有关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日市场价值进行分析、估算并发表的专业估值意见；但本报告的评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

山东华塑型材有限公司拟股权转让所涉及的
山东华塑型材有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2013]第1064-2号

摘要

山东华塑型材有限公司（以下或简称：山东型材）拟股权转让，中水致远资产评估有限公司接受华塑控股股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的山东型材股东全部权益进行了评估，确定其市场价值。现将本资产评估报告的主要内容摘要说明如下：

一、评估目的：评估山东型材股东全部权益在评估基准日的市场价值，为山东型材股权转让之经济行为提供价值参考。

二、评估对象和范围：评估对象为山东型材于评估基准日的股东全部权益。评估范围为经审计后的山东型材财务报表所反映的的全部资产及负债，经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的山东型材资产总额账面值 2,022.62 万元，负债总额账面值 5,931.72 万元，净资产账面值-3,909.11 万元。

三、价值类型及其定义：本次资产评估确定的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

四、评估基准日：2012 年 12 月 31 日。

五、评估方法：采用资产基础法确定评估结果。

六、评估结论：经评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2012 年 12 月 31 日，委估的山东型材股东全部权益的评估值为-3,909.22 万元，金额大写：人民币负叁仟玖佰零玖万贰仟贰佰元整。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012年12月31日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	1,784.30	1,675.43	-108.87	-6.10
非流动资产合计	2	238.31	255.62	17.31	7.26
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	28.95	19.33	-9.62	-33.22
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	209.36	236.29	26.93	12.86
其中：无形资产-土地使用权	8	209.36	236.29	26.93	12.86
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	2,022.62	1,931.06	-91.56	-4.53
流动负债	11	5,931.72	5,840.28	-91.45	-1.54
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	5,931.72	5,840.28	-91.45	-1.54
净 资 产	14	-3,909.11	-3,909.22	-0.11	-0.003

七、评估报告使用有效期：根据有关规定，本报告有效使用期为一年，即自2012年12月31日至2013年12月30日期间使用有效。

八、特别事项说明：在使用本评估结论时，提请报告使用者关注以下特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

本评估结论仅为报告所约定的评估目的服务。因报告使用者使用不当造成的后果，评估机构及签字注册资产评估师不负责。

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

山东华塑型材有限公司拟股权转让所涉及的
山东华塑型材有限公司股东全部权益评估项目

资产评估报告

中水致远评报字[2013]第 1064-2 号

正文

华塑控股股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对山东华塑型材有限公司（以下或简称：山东型材）股权转让之经济行为所涉及的山东华塑型材有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

本评估项目由华塑控股股份有限公司委托，委托方简要情况如下：

单位名称：华塑控股股份有限公司（简称：华塑控股）

成立时间：1990 年 10 月 18 日

注册地址：四川省南充市涪江路 117 号

法定代表人：刘永华（截止报告出具日，尚未办理营业执照变更手续，企业法人营业执照仍为邢乐成）

注册资本：贰亿伍仟零壹万元人民币

实收资本：贰亿伍仟零壹万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：计算机软件开发、生产；开发、生产、销售电子产品及元器件；羽毛（绒）制品，服装的生产销售和进出口业务；羽毛（绒）制品所需的原辅材料，普通机械，仪器仪表及配件的进出口业务；魔芋制品，羽毛（绒）制品方面的技术服务和咨询；船舶运输服务。批发、零售针纺织品，农副产品（不含棉花、蚕茧、烟叶、煤油），普通机械及配件，日用杂品，金属材料（不含稀贵金属），百货，仪表，仪器及配件，棕榈油；种植业；养殖业；物业管理；塑料型材、铝合金型材及门窗的生产、销售；房地产的开发（凭资质经营）。

（二）被评估单位简介

被评估单位基本情况如下：

1、企业基本情况

企业名称：山东华塑型材有限公司

公司成立日期：2001年12月4日

企业法人营业执照：370181000004764

注册地址：山东省章丘市鲁宏大道

注册资本：伍佰万元

实收资本：伍佰万元

企业性质：其他有限责任公司

法定代表人：梁洪生

经营范围：塑料异型材、管材制造、塑料门窗、铝合金门窗制造安装。（凭资质证施工）（未取得专项许可的项目除外）

2、企业历史沿革

山东华塑型材有限公司最初成立时公司名称为章丘市鲁宏新型化

学建材装饰有限公司，于 2001 年 12 月 4 日取得济南市工商行政管理局章丘分局颁发的注册号为 370181000004764 号《企业法人营业执照》。根据协议、章程的规定，由山东鲁宏塑窗机械集团总公司和山东鲁宏新型化学建材股份有限公司共同出资组建，注册资金 500 万元，其中：山东鲁宏塑窗机械集团总公司以实物资产出资 170 万元，占注册资本的 34%；山东鲁宏新型化学建材股份有限公司以实物资产出资 330 万元，占注册资本 66%。

根据股东会决议及股权转让协议等相关规定，2003 年 12 月 8 日山东鲁宏塑窗机械有限公司将所持股份 170 万元分别转让给山东华塑建材有限公司 100 万元和华塑建材有限公司 70 万元，山东鲁宏新型化学建材股份有限公司将所持股份 330 万元转让给华塑建材有限公司。同时公司名称变更为山东华塑安装工程有限公司。

根据股东会决议及股权转让协议等相关规定，2005 年 11 月 8 日华塑建材有限公司将所持股份 400 万元转让给南充市华塑建材有限公司，山东华塑建材有限公司将所持股份 100 万元转让给北京同人华塑门窗有限公司。

根据股东会决议及股权转让协议等相关规定，2010 年 9 月 30 日南充市华塑建材有限公司将所持股份 400 万元转让给华塑建材有限公司，北京同人华塑门窗有限公司将所持股份 100 万元转让给山东华塑建材有限公司。

2012 年 7 月 12 日，公司名称变更为山东华塑型材有限公司。

3、股东情况

截至 2012 年 12 月 31 日，公司股东及持股比例如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东姓名	出资额（万元）	股权比例（%）
1	华塑建材有限公司	400	80

2	山东华塑建材有限公司	100	20
	合 计	500	100

4、公司主营业务发展情况

山东型材属于塑料制品制造行业，主营业务：塑料异型材、管材制造、塑料门窗、铝合金门窗制造安装。（凭资质证施工）（未取得专项许可的项目除外）。

5、资产及财务状况

根据经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的财务报表，截止评估基准日，山东型材资产总额为 2,022.62 万元，净资产额为 -3,909.11 万元。2012 年 12 月实现营业收入 439.49 万元，净利润-137.77 万元，山东型材各年度会计报表均经过审计，2010 年及 2011 年未单独出具审计报告，2012 年出具了带有强调事项的无保留意见的审计报告。公司近三年的主要资产和经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2012 年 12 月 31 日	2011 年 12 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
流动资产	1784.30	2418.71	2687.89
固定资产净额	28.95	12.64	1568.35
总资产	2022.62	2649.55	5973.30
负债	5931.72	6420.89	8657.25
净资产	-3909.11	-3771.34	-2683.95
项 目	2012 年度	2011 年度	2010 年度
营业收入	439.49	3926.42	9319.60
营业利润	-137.77	-1149.06	1.09
利润总额	-137.77	-1101.58	45.00
净利润	-137.77	-1101.58	45.00

（三）委托方与被评估单位的关系

- 1、华塑控股股份有限公司持有华塑建材有限公司 100% 股权；
- 2、华塑建材有限公司持有山东华塑建材有限公司 12.5% 股权。

华塑控股通过控股子公司华塑建材有限公司、山东华塑建材有限公司持有山东型材的股权，故委托方是山东型材的最终控制人。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为山东型材的全体股东,以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

根据《华塑控股股份有限公司关于转让控股子公司的招标方案》，华塑控股股份有限公司拟转让全资控股子公司山东华塑型材有限公司股权。

中水致远资产评估有限公司接受华塑控股股份有限公司委托,评估山东华塑型材有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值,为上述经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为山东型材于评估基准日的股东全部权益。

（二）评估范围内资产和负债基本情况

本项目评估范围为山东型材的全部资产及负债。于评估基准日山东型材资产总额账面值2,022.62万元,负债总额账面值5,931.72万元,净资产账面值-3,909.11万元。

评估范围内的资产包括流动资产和非流动资产,其中流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货;非流动资产包括固定资产和无形资产。

评估范围内的负债为流动负债,包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

评估范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《资产评估明细表》。

以上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，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后出具了带有强调事项的无保留意见审计报告。

（三）评估范围内主要资产情况

1、货币资金账面价值 0.72 万元，占账面总资产 0.04%。内容为现金和银行存款。

2、应收账款账面净值 545.45 万元，占账面总资产 26.97%。内容为应收的产品销售货款。

3、预付账款账面价值 122.30 万元，占账面总资产 6.05%。内容为预付的设备款、材料款等。

4、其他应收款账面净值 924.03 万元，占账面总资产 45.69%。内容为单位、个人之间的往来款等。

5、存货账面值 191.80 万元，占账面总资产 9.48%。存货主要为原材料、产成品。原材料主要为企业库存的生产用主要材料及辅助材料；产成品为企业生产的成品塑窗和塑门。存货分布在山东型材所在的厂区仓库内。

6、设备类资产账面净值 28.95 万元，占账面总资产 1.43%。设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备。山东型材生产成品塑窗和塑门的专用设备和生产用通用设备，设备种类较少。机器设备都是国产设备，主要分布在山东型材所在的厂区内，本次申报范围内的设备截至现场勘查日处于闲置状态。

（四）企业申报的账面记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

1、无形资产——土地使用权

本次申报的土地使用权为 1 宗位于鲁宏大道东段北侧的宗地，已办理土地使用证，用地性质为工业出让用地，申报的土地使用权具体明

细如下：

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m ²)	原始入账价值
1	章国用(2007)第01012号	鲁宏大道东段北侧	工业出让	2050-11-15	七通一平	7533.90	2,793,750.04

(五) 评估范围内表外资产的类型、数量

评估范围内无表外纳入此次评估范围的资产。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本评估机构接受委托方评估委托时所明确的评估结论价值类型。

五、评估基准日

本经济行为的评估基准日是2012年12月31日。该评估基准日是由委托方与相关中介机构讨论确定的。

选择该评估基准日的理由是：（一）该评估基准日符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；（二）该评估基准日也是山东型材审计报告的审计基准日，便于评估机构充分利用被评估单位现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

六、评估依据

本次资产评估工作中，所遵循的评估依据有：

（一）经济行为依据

- 1、华塑控股股份有限公司关于转让控股子公司的招标方案；
- 2、中水致远资产评估有限公司与华塑控股股份有限公司签订的资产评估业务约定书。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 4、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 5、《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部第14号令，2001年）；
- 6、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令，2005年8月25日）；
- 8、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 9、《企业会计准则》（2006）和其他相关规定；
- 10、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企[2004]20号）；
- 2、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会2003）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则--企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 4、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则的通知，中评协[2007]189号，2007年11月28日；
- 5、中国资产评估协会关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知，中评协[2008]218号，2008年12月3日。

（四）权属依据

- 1、山东型材的企业法人营业执照、组织机构代码证、税务登记证、公司章程、验资报告；
- 2、设备采购合同、发票；
- 3、土地使用权证；
- 4、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）评估取价依据

- 1、山东型材评估基准日审计报告；
- 2、经核实的企业提供的资产评估申报明细表；
- 3、机械工业出版社《2013 机电产品报价手册》；
- 4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常

务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行)；

5、企业提供的有关财务资料；

6、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)；

7、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)；

8、《关于调整章丘市城镇基准地价的通知》(2011 年 5 月 20 日发布)；

9、中国人民银行发布的评估基准日适用的外汇汇率及贷款利率；

10、《资产评估常用数据与参数手册》第二版(1998 年北京科学技术出版社)；

11、评估人员现场勘察及询证的相关资料；

12、评估人员获得的市场调查资料；

13、评估机构收集的其他有关价格资料。

七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及相关负债。根据《资产评估准则——基本准则》和《资产评估准则——企业价值》等有关评估准则规定，评估主要方法可以选择市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法，由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到足够的交易案例或可比较的参考企业，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

收益法是指通过估测评估对象可以带来的未来预期收益的现值来

判断评估对象价值的一种评估方法。它服从资产评估中将利求本的评估思路，即采用收益资本化或折现的途径及其方法来判断和估算评估对象的价值。本次评估的目的是山东型材股东全部权益的市场价值，由于企业亏损较大、已经资不抵债，门窗产品订单大幅下滑，又因欠职工工资及养老保险，于2012年4月份公司停产，对于未来的业务构成及发展方向无法确定，故亦不适用收益法评估。

资产基础法，是指在合理评估委估的各项资产价值和负债基础上确定评估对象价值的一种评估方法。

本项目为华塑控股拟转让山东型材股权所涉及的山东型材股东全部权益在评估基准日的市场价值。因此，根据上述评估目的，本次评估采用资产基础法比较适宜。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

（一）关于流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

1、货币资金：包括现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，对于取得银行对账单和银行询证函的以回函结果确认评估值，对于未取得相关资料的，以核实后的账面值确定评估值。

2、应收账款、其他应收款

对于应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。未发现存在债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账，难以准确判断可能收回的准确数额的，参照企业计算坏账准备的方法确定评估风险损失，进而确定评估值，对于企

业的关联方不计提坏账准备。

3、预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对于老客户信誉较好均能收回相应的资产或获得相应的权利的项目，评估值按核实后的账面值确认；对于相应资产及权益已经实现，本次评估为0。

4、存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

评估人员在公司财务部门和仓库保管部门的陪同下，对山东型材的存货进行了抽查盘点。账面数量与实际库存数量存在差异，企业无法提供相应的说明，本次评估以实际盘点的数量参照市场价格确定评估值。

2) 产成品（库存商品）

主要为企业生产的塑窗、塑门和磨粉机、清角机等产品。产成品中磨粉机、清角机和其他等盘点时已无实物，塑窗和塑门账面数量与仓库盘点数量不相符。本次评估以仓库实际盘点数量为准，采用产成品出厂销售价格减去销售费用、全部税金、适当净利润确定评估值。

产成品评估值计算公式：

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1-销售费率-营业税金及附加率-所得税费用率-净利润率×r）

其中：r为一定的率，畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%。

营业税金及附加费率=营业税金及附加/营业收入

销售费用率=销售费用/营业收入

所得税费用率=所得税/营业收入

净利润率=净利润/营业收入

(二) 关于设备类固定资产的评估

根据本次评估目的，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，本次评估主要采用重置成本法进行评估。

设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了账、实核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

(1) 设备重置全价的确定

根据该公司固定资产的实际情况，本次设备评估重置全价由设备购置价、运杂费和安装调试费构成。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费

A、设备购置价格：

购置价主要依据设备最新市场成交价格，并参考产品报价手册予以确定。

本次评估设备购置价按照与企业账面值内涵保持一致的方法。

B、设备运杂费

根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

C、设备安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

(2)对于已超期服役，市场上确实已无该型号产品的设备，采用近似设备对比法确认重置全价。

(3)部分电子设备直接以市场二手设备价格进行评估。

(4)待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

(5)部分盘亏设备评估值取零。

2、成新率的确定

对于机械设备，首先，采用年限法和技术鉴定法（通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素）综合确定成新率。

之后，采用综合成新率法确定成新率。即：年限法确定成新率 I 和技术鉴定法确定成新率 II 加权平均确定综合成新率，成新率 I 权重系数取0.4，成新率 II 权重系数取0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{成新率 I} \times 0.4 + \text{成新率 II} \times 0.6$$

式中：

$$\text{成新率 I} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{成新率 II} = \text{技术鉴定法成新率}$$

3、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

(三) 关于土地使用权的评估

1、评估方法的选择

依据《资产评估准则——不动产》，土地评估方法主要有市场比较

法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。评估方法的选择应针对委估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合委估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的评估方法。

评估人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据委估宗地的特点及实际利用和开发状况，待估宗地位于山东省章丘市鲁宏大道东段北侧，在基准地价覆盖区域内，且近期，委估宗地附近无交易案例可循，故选用基准地价系数修正法进行评估。

2、评估过程

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及各地区《土地定级估价》成果，采用基准地价系数修正法的计算公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = 基准地价
 $\times K1 \times K2 \times (1 + \sum K) \times K3 + K4$

式中：K1—期日修正系数；

K2—土地使用年期修正系数；

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和；

K3—容积率调整系数；

K4—开发程度调整金额；

（四）关于流动负债的评估方法

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

1、应付账款

应付账款主要内容为企业应付的材料款、设备款、运费等。评估人员查阅了应付账款明细账和主要购货单位的购货合同，并对大额应付款项进行函证，但由于企业资金紧张，部分供应客户货款出现拖欠，为避免诉讼问题以及企业停产等原因无法对往来款项进行函证，以审计后的账面值确认评估值，未考虑往来函证金额不一致对净资产的影响。

2、预收账款

为应收账款科目重分类调整，核算内容为已收的以前年度各购货单位销售的型材款和门窗款，货已经发出，只是欠购货单位发票。经抽查明细账及记账凭证，核对无误，故本次预收账款评估为零。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬主要为按规定比例计提的职工工资。评估人员核对了企业总账和明细账，核实了应付职工薪酬的提取及使用情况，认为计提正确和支付符合规定，以核实的账面值作为评估值。

4、应交税费

应交税费主要内容为为应交增值税等。评估人员查阅了应交税费明细账，抽查企业的完税凭证，税金计算正确，按核实后的账面值作为评估值。

5、其他应付款

其他应付款主要内容为往来款、水电费、运费等。经查阅与相关单位的对账协议及相关的文件说明，内部往来核对一致、未发现不需支付的证据。为避免诉讼问题以及企业停产等原因，部分款项企业不予函证，以审计后的账面值确认评估值，未考虑往来函证金额不一致对净资产的影响。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；评估服务费总额、支付时间和方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，立即组织注册资产评估师编制了评估计划。

（四）现场调查

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了清查。清查资产包括流动资产和固定资产，清查内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1、指导企业财务人员及其他相关人员在资产清查的基础上，按照评估机构的要求填报资产评估明细表及其他相关资料；

2、要求委托方或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，

关注评估对象法律权属；

4、对无法或者不宜对评估范围内所有资产有关内容进行逐项调查的，根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实、相关人员访谈或抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1、直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

2、查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

3、注册资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成的资料。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与我公司先后进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算

1、资产基础法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的评估结果。

2、对资产基础法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，最终确定本次资产评估工作的评估结果。

（八）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托方就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由中水致远资产评估有限公司出具正式评估报告向委托方提交。

十、评估假设

（一）评估假设

1. 持续经营假设。该假设是假定山东型材未来能够长期保持经营状态，排除不可预计的外力或影响公司经营的重大事项，不发生结业清算。

2. 公开市场假设。该假设是假定参加企业投资的各方投资者彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息和企业信息的机会和时间，以便对企业行为、市场地位、发展空间及其投资回报等做出理智的判断。

3. 合法经营假设。该假设要求企业经营符合国家的经济政策，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

4. 合理经营假设。该假设为假设企业的核心团队稳定、工作认真负责，有相应的管理水平，无重大决策失误和管理失职；其他企业资源，如资金、人员、资产等配置合理；企业员工尽职尽责，不出现大的工作失误；各项资产的管理和安全达到合理水平。

5. 资料合法、真实、完整性假设。委托方和被评估单位所提供的资料是评估工作的重要基础资料，评估人员对所收集到的资料履行了应有的清查核实程序，并在专业范围内进行应有的职业分析判断，对

所发现的问题进行进一步澄清核实和尽可能的充分披露。但评估机构和评估人员受执业范围所限，不能对委托方和被评估单位所提供的资料的合法性、真实性和完整性做出承诺。

6. 与企业相关的地区及国家的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

7. 有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等政策不发生重大变化；

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

9. 本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

若将来实际情况与上述假设前提条件产生出入时，将对评估结论产生影响，其影响的大小取决于实际情况与假设条件之间差异的大小。提请报告使用者在使用本报告应考虑上述假设可能存在的不确定性对评估结论的影响。

（二）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为假设前提而估算的基准日净资产市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

3、评估报告在报告前文明确的评估目的下，仅供委托方和报告所明确的其他使用者使用，评估报告的所有权归委托方所有。但按法律

和法规规定提供评估管理机构或有关主管部门的除外。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对山东型材评估基准日的股东全部权益进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日持续经营前提下，采用资产基础法对山东型材评估基准日的股东全部权益进行评估得出的评估基准日 2012 年 12 月 31 日的评估结论如下：

山东型材评估前（经审计后）账面资产总额为 2022.62 万元，负债总额为 5931.72 万元，净资产为 -3909.11 万元；评估后资产总额为 1,931.06 万元，负债总额为 5,840.28 万元，净资产价值为 -3,909.22 万元，评估减值 0.11 万元，减值率为 0.003 %。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产合计	1	1,784.30	1,675.43	-108.87	-6.10
非流动资产合计	2	238.31	255.62	17.31	7.26
其中：长期股权投资	3	-	-	-	
投资性房地产	4	-	-	-	
固定资产	5	28.95	19.33	-9.62	-33.22
在建工程	6	-	-	-	
无形资产	7	209.36	236.29	26.93	12.86
其中：无形资产-土地使用权	8	209.36	236.29	26.93	12.86
其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	2,022.62	1,931.06	-91.56	-4.53

流动负债	11	5,931.72	5,840.28	-91.45	-1.54
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	5,931.72	5,840.28	-91.45	-1.54
净资产	14	-3,909.11	-3,909.22	-0.11	-0.003

经评估,在本报告假设条件下,于评估基准日 2012 年 12 月 31 日,委估的山东型材股东全部权益价值价值-3,909.22 万元人民币,金额大写:人民币负叁仟玖佰零玖万贰仟贰佰元整。

十二、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时,应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响,在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

(一) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的和评估假设前提下,根据公开市场原则确定的市场价值,没有考虑特殊交易、国家宏观经济政策发生不可预见的重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

(二) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序,仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(三) 由山东型材提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料,是编制本报告的基础。委托方和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(四) 评估人员对委估范围内的资产产权进行了必要的核实工作,对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露,但评估报告是对评估对象发表专业估值意见,不具有产权证明的法律属性,因此,

本报告不能作为产权证明文件。

（五）关于银行存款账户情况的说明

由于诉讼问题，所有银行存款账户被冻结等原因，未能取得所有开户银行对账单及银行询证函。对于取得银行对账单和银行询证函的以回函结果确认评估值，对于未取得相关资料的，以核实后的账面值确定评估值。

（六）关于土地产权瑕疵情况的披露

据被评估单位介绍，山东建材有限公司（以下简称“山东建材”）因欠中国农业银行商丘市支行 2400 万元担保贷款无法偿还，2005 年济南市中级人民法院前往山东建材强制执行时，执行人员将保险柜中企业土地使用权证查封并带回法院。鉴于上述情况，本次评估人员进驻被评估单位现场勘察时，未见到土地使用权证的原件，被评估单位仅提供于被执行查封前留存的产权证复印件。自执行之日起至评估基准日期间，委估土地是否被执行、查封、拍卖，是否设定抵押等他项权利的情况未能从土地证复印件上得到，被评估单位未提供相关依据，评估人员也未能从相关管理部门查询到资料。

根据章国用（2007）第 01012 号土地使用权证书复印件记载，证载权利人为“山东华塑安装工程有限公司”，该公司为被评估单位山东华塑型材有限公司的前身，更名后土地证未做变更。证载地类用途为工业，使用权类型为出让，委估宗地登记使用权终止日期为 2050 年 11 月 15 日，截止评估基准日，剩余出让年期为 37.90 年，根据被评估单位提供的说明，估价对象土地使用权未设定抵押权等他项权利。

另有，根据被评估单位提供的资料，估价对象土地使用权范围内的地上建筑物房产证证载权利人为“山东华塑安装工程有限公司”，但是对应的房屋实物资产均在“山东华塑建材有限公司”固定资产房屋

建筑物账上。

(七) 关于存货账实不符情况的说明

企业的账面原材料及产成品数量与实际库存原材料和产成品数量有差异，由于企业无法提供相应的差异原因，我们也无法取得相应的依据。我们按照实际盘点的数量参照市场价格进行评估，并未考虑相应的出入库及销退货影响。

(八) 关于车辆瑕疵情况的披露

公司车辆苏 CJ6663 为办公用车辆，现场勘查期间，车辆因业务外出未见实物。其证载车主为徐州康城房地产开发有限公司，此车辆正在办理过户中，苏 CJ6663 车辆行驶证检验有效期至 2012 年 01 月，车辆已年审，因车辆外出未能提供最新年检信息。公司出具了车车辆产权归属于公司无异议的说明及承诺，本次评估尚未考虑此事项对评估结果的影响。

(九) 涉及诉讼事项的披露

1、原告上海元鑫进出口贸易有限公司诉被告山东华塑安装工程有限公司买卖合同纠纷一案，2009 年 2 月 26 日上海市徐汇区人民法院民事判决书（2008）徐民二（商）初字第 2138 号判决被告山东华塑安装工程有限公司支付原告上海元鑫进出口贸易有限公司货款。

2、原告南京威格德塑料科技有限公司诉被告山东华塑安装工程有限公司买卖合同欠款纠纷一案，2010 年 3 月 29 日山东省章丘市人民法院民事判决书（2009）章民初字第 3899 号判决被告山东华塑安装工程有限公司偿付原告南京威格德塑料科技有限公司货款。

3、原告北京东方昊炅科技发展有限公司青岛分公司诉被告山东华塑安装工程有限公司买卖合同欠款纠纷一案，2010 年 3 月 29 日山东省章丘市人民法院民事判决书（2009）章民初字第 4079 号判决被告山东

华塑安装工程有限公司偿付原告北京东方昊炅科技发展有限公司青岛分公司货款。

4、原告潍坊长青科工贸有限公司诉被告山东华塑安装工程有限公司买卖合同欠款纠纷一案,2010年6月20日山东省潍坊市中级人民法院民事判决书(2010)潍商4079号判决被告山东华塑安装工程有限公司偿付原告潍坊长青科工贸有限公司货款及利息。

本次评估按审计后账面值确认,未考虑诉讼的影响。

(十)华塑控股股份有限公司于2013年1月29日八届董事会第二十二次临时会议决议公告,选举刘永华为董事长。截止报告出具日,尚未办理营业执照变更手续,企业法人营业执照仍为邢乐成)

(十一)评估基准日后,若资产数量及作价标准发生变化,对评估结论造成影响时,不能直接使用本评估结论,须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任,亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

(十二)对隐蔽工程的清查核实,受客观条件所限,评估人员无法进行实物勘察,仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

(十三)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项,在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序,仍无法获知的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十四)由山东型材提供的与评估相关的行为文件、产权证明文件、财务报表、会计凭证等,是编制本报告的基础。山东型材应对其提供资料的真实性、合法、完整性负责。

(十五)在评估基准日至评估报告提出日期之间,未发现其他需要特别说明的重大期后事项。

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

（十六）评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

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

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

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定

以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2012年12月31日起计算，至2013年12月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本报告书形成时间为：2013年7月29日。

(此页无正文，为签字盖章页)

评估机构法定代表人： 刘力

注册资产评估师： 宋树利
中国注册
资产评估师
宋树利
37060131

注册资产评估师： 刘军红
中国注册
资产评估师
刘军红
37000323

中水致远资产评估有限公司

二〇一三年七月二十九日

资产评估报告附件

- 1、华塑控股股份有限公司关于转让控股子公司的招标方案；
- 2、大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的华塑型材于评估基准日审计报告；
- 3、委托方（被评估单位）企业法人营业执照复印件；
- 4、被评估单位土地使用权证复印件；
- 5、被评估单位车辆行驶证复印件；
- 6、评估委托方及被评估单位承诺函；
- 7、注册资产评估师承诺函；
- 8、资产评估机构企业法人营业执照（复印件）；
- 9、资产评估机构资产评估资格证书（复印件）；
- 10、签字注册资产评估师资格证书（复印件）；
- 11、资产评估明细表（另装成册）。