

共壹册 第壹册

关于山东中亿集团有限公司转让持有的
山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55%股权项目

资产评估报告书

中和谊评报字（2013）11002 号

北京中和谊资产评估有限公司

报告日期：2013 年 7 月 18 日

地址：北京市崇文门外大街 11 号新城文化大厦 A 座 11 层

邮编：100062 电话：010-67084076 传真：010-67084810

**关于山东中亿集团有限公司转让持有的
山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55%股权项目
资产评估报告书目录**

资产评估报告书声明.....	1
资产评估报告书摘要.....	2
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的的其他评估报告使用者.....	5
三、评估目的.....	8
四、评估对象和评估范围.....	8
五、价值类型及其定义.....	9
六、评估基准日.....	10
七、评估依据.....	10
八、评估方法.....	13
九、评估程序实施过程和情况.....	20
十、评估假设.....	21
十一、评估结论.....	21
十二、特别事项说明.....	23
十三、评估报告使用限制说明.....	24
十四、评估报告日.....	25
资产评估报告书附件.....	27

关于山东中亿集团有限公司转让持有的 山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55%股权项目 资产评估报告书声明

山东如意毛纺集团有限责任公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或我公司）接受贵公司的委托，对山东如意毛纺集团有限责任公司于评估基准日2013年6月30日的股东全部权益价值进行评估，并作如下声明：

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，并对评估报告的合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单是由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；提供必要资料保证所提供资料的真实性、合法性、完整性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涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其涉及资产法律权属资料进行查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

关于山东中亿集团有限公司转让持有的 山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55%股权项目 资产评估报告书摘要

中和谊评报字（2013）11002 号

山东如意毛纺集团有限责任公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或我公司）接受贵公司的委托，本着独立、客观、公正的原则，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，为山东如意毛纺有限责任公司的股东拟转让持有的山东如意毛纺集团有限责任公司股权之经济行为，我公司评估人员在履行了必要的评估程序后，对山东毛纺集团有限责任公司于评估基准日 2013 年 6 月 30 日，在持续经营前提下所表现的全部股东权益价值，采用成本法和收益法进行了评估。根据山东毛纺集团有限责任公司提供的资产评估申报表，纳入评估范围的资产包括：流动资产、非流动资产和负债。评估中按照国家资产评估的有关规定，我们实施了必要的评估程序，根据《企业价值评估指导意见（试行）》的要求，本项目评估方法采用资产基础法。资产基础法评估中对各类资产采用的主要评估方法是成本法、市场法。

本次评估的价值类型为市场价值。本报告所称“评估价值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，企业在持续经营前提条件下，按照本报告所述程序、方法、评估假设和限制条件下所确定的企业股东权益价值。

在企业提供有关资料的基础上，评估人员依据国家关于资产评估的有关规定，遵循独立、客观、公正、科学的原则，实施了必要的评估程序，对被评估企业的资产状况、经营情况进行核实、查询、资料收集，对相关资产和负债进行实地查勘、市场调查与询证，并依据评估基准日有效的价格标准，对委估资产在 2013 年 6 月 30 日所表现的市场价值做出了公允反映。

本评估报告的有效期为一年，评估结果以人民币为计价币种，以持续经营和各类资产不改变基准日用途为前提，评估范围内的资产在基准日 2013 年 6 月 30 日的评估价值为：

成本法的评估结果：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	16,196.85	16,601.45	404.60	2.50
长期投资	2	4,195.20	36,173.37	31,978.17	762.26
固定资产	3	463.65	518.16	54.51	11.76
其中：建筑物	4	457.59	501.65	44.06	9.63
设 备	5	6.06	16.51	10.45	172.39
在建工程	6	874.14	3,763.72	2,889.58	330.56
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其它资产	9				
资产总计	10	21,729.84	57,056.70	35,326.86	162.57
流动负债	11	27,851.86	27,851.86		
长期负债	12				
负债总计	13	27,851.86	27,851.86		
净 资 产	14	-6,122.02	29,204.84	35,326.86	577.05

根据《企业价值评估指导意见（试行）》的要求，评估人员对形成的两种评估结论进行了分析，在综合考虑两种评估方法和初步价值结论的合理性及方法价值内涵的差异的基础上，评估人员认为山东如意毛纺集团有限责任公司未进行实质的生产经营活动，山东如意毛纺集团有限责任公司主要资产为持有的山东济宁如意毛纺织股份有限公司（简称：山东如意 002193），山东如意毛纺集团有限责任公司无经营性收入，公司主要利润构成为管理费用和投资收益，毛纺集团未来年度的公司定位和经营内容不会发生变更，而作为上市公司的大股东，其持股比例亦不会发生重大的变化，但作为主要利润来源的投资收益的获取具有较大的不确定性，因此其未来的收益无法确定，因此本项目评估结论最终选用成本法的评估结果。

本评估报告仅供委托方为本评估报告所列明的评估目的以及报送有关资产评估主管机关审查使用。委托方应按本评估报告载明的评估目的使用，任何不正确或不恰当地使用本评估报告所造成的不便或损失，将由评估报告使用者自行承担。下列行为，但不仅限于此，均被认为是没有正确地使用本评估报告：

- 1.将本评估报告用于其他目的经济行为；
- 2.除国家法律、法规规定外，未经中和谊书面同意将本评估报告或其中部分内容公

开发布、用于任何报价或其他文件中。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并特别关注本报告书特别事项说明部分。

关于山东中亿集团有限公司转让持有的 山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55% 股权项目 资产评估报告书

中和谊评报字（2013）11002 号

山东如意毛纺集团有限责任公司：

北京中和谊资产评估有限公司（以下简称“中和谊”或我公司）接受贵公司的委托，根据中国资产评估准则和其他相关法律、法规的要求，依据独立、客观、公正的原则，采用公认的评估方法，对山东中亿集团有限公司转让持有的山东如意毛纺集团有限责任公司 27.55% 股权经济行为涉及的山东如意毛纺集团有限责任公司股东全部权益价值，按照必要的评估程序执行评估业务，对山东毛纺集团有限责任公司股东全部权益在 2013 年 6 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本次资产评估项目的委托方为：山东如意毛纺集团有限责任公司，被评估单位为山东如意毛纺集团有限责任公司，其他评估报告使用者为业务约定书约定或者法律法规规定的使用者。

1) 委托方和被评估单位简介

被评估企业：山东如意毛纺集团有限责任公司（以下简称“毛纺集团”）

企业法人营业执照注册号：370800400001688

住所：济宁市高新区如意工业园

法定代表人：董彰

注册资金：人民币 9982 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：棉印染产品、化纤产品、针织产品的生产、销售；对外投资（不含国家有专项规定的项目）。

2) 毛纺集团历史沿革

毛纺集团前身是设立于 1972 年的山东济宁毛纺织厂，隶属于济宁市纺织工业公司。1992 年 10 月 19 日，根据济宁市体改委、济宁市经贸委《关于同意成立山东如意毛纺集团总公司的批复》（济体改【1992】15 号、济经字【1992】122 号）文件，成立了以毛

纺织厂为主体的山东如意毛纺集团总公司。

1996年2月28日，济宁市人民政府、山东省经济委员会以济政字（1996）12号文件批准，依据公司法将山东如意毛纺集团总公司改制为国有独资的有限责任公司，注册资本4885万元，更名为山东如意毛纺集团有限责任公司，授权经营国有资产。

1999年8月，如意集团被国家经贸委列入债转股企业推荐名单，中国东方资产管理公司（以下简称“东方资产”）为牵头实施债转股的资产管理公司，2000年11月15日，国家经贸委以国经贸产业【2000】1086号文批准如意集团实施债转股。2002年6月21日，如意集团完成了债转股的工商变更登记，东方资产和中国华融资产管理公司（以下简称“华融资产”）分别将其享有的如意集团3180万元和2442万元债权转换为对如意集团的股权，转股后，如意集团由国有独资公司变更为股权多元化的有限责任公司，注册资本7232万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例%
中国东方资产管理公司	3180	43.97
中国华融资产管理公司	2442	33.77
济宁市国有资产管理委员会	1610	22.26
合计	7232	100

2002年12月，济宁如意印染有限公司与东方资产、华融资产、如意集团共同签署了债务出售协议，由如意印染有限公司购买东方资产、华融资产债转股后剩余债权，为实现投资主体多元化，经公司2002年临时股东会通过，2002年12月，如意印染将自东方资产和华融资产购入的2750万元债权，以债转股的形式实现对如意集团增资2750万元；华融资产将其持有的2442万元股权转让给山东如意科技集团公司（以下简称“如意科技”），完成增资后和股权转让后，如意集团的注册资本由7232万元增加至9982万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例%
中国东方资产管理公司	3180	31.86
山东如意科技集团有限公司	2442	24.46
济宁如意印染有限公司	2750	27.55
济宁市国有资产管理委员会	1610	16.13
合计	9982	100

由于如意印染生产经营和扩大产能、增加设备投入的资金需求，经双方公司股东会批准，2004年3月，如意印染将其持有的2750万元股权转让给山东中亿集团有限公司（以下简称“山东中亿”），目前如意集团注册资本为9982万元，股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	比例%
中国东方资产管理公司	3180	31.86
山东如意科技集团有限公司	2442	24.46
山东中亿集团有限公司	2750	27.55
济宁市国有资产管理委员会	1610	16.13
合计	9982	100

3) 山东如意毛纺集团对外长期投资简介

——北京如意隆呢绒销售中心。

位于北京市西城区西四南大街 36 号，法定代表人：宋岳。注册资金：50 万元。毛纺集团出资 50 万元，出资比例占 100%。

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：销售精纺呢绒、兔毛纱、机械电器设备、五金交电、针纺织品、工艺美术品、服装。该公司正常经营。

——山东济宁如意毛纺织股份有限公司（简称：山东如意 002193），

位于济宁市如意工业园，法定代表人：邱亚夫。股本：16000 万股。毛纺集团出资 4560 万元，持股比例 28.5%

山东如意是经省体改委鲁体改生字 [1993] 第 370 号文批准，由山东济宁如意毛纺集团公司作为主要发起人，以其下属山东济宁毛纺织厂主要经营性净资产出资，以定向募集方式设立的股份有限公司。

2007 年 11 月 26 日经证监会批准公开发行股票 2000 万股，12 月 7 日在深圳上市，公司注册资本增加至目前的 16,000 万元，其中山东如意毛纺集团有限公司控股 4560 万元，占出资额 28.5%。

山东济宁如意毛纺织股份有限公司经营范围：中、高档精纺呢绒、精纺毛纱及其相关产品的生产、销售；批准范围的商品及技术的进出口业务和国内销售业务等。公司目前纺纱、织布设计生产能力年产 1200 万米。企业生产所需主要原料为澳大利亚原产羊毛，产品销往世界各地。

——上海新元时装有限公司。注册资本：500 万元。毛纺集团出资 275 万元，出资比例占 55%，公司经营范围为时装加工。该公司已吊销营业执照。

——济宁如意房地产开发有限公司。注册资本 1075.25 万元，毛纺集团出资 795.6855 万元，出资比例占 73.96%。公司经营范围为房地产投资和房地产开发。该公司已吊销营业执照。

（三）委托方和被评估企业的关系

委托方和被评估企业为同一公司。

（四）其他报告使用者

其他报告使用者为国家法律规定的其他使用者。

三、评估目的

根据资产评估业务约定书，本次对山东中亿集团公司转让持有的山东毛纺集团有限责任公司27.55%的股权行为涉及的山东毛纺有限责任公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

本次资产评估对象为山东毛纺有限责任公司的股东全部权益价值，纳入评估对象和评估范围的资产范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，涉及的范围为山东毛纺集团有限责任公司申报的于评估基准日的资产和负债，总资产账面价值21,729.84万元，总负债账面价值27,851.86万元。具体的资产、负债项目内容以企业填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过山东毛纺集团有限责任公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。

纳入本次评估范围的主要资产包括流动资产（货币资金、应收类款项，存货）、非流动资产（长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、电子设备和车辆）。

——房屋建筑物为服装楼，建成于1996至2001年间，共5900.00平米。

服装楼为砖混结构，于2001年建成并投入使用。办公楼共7层，层高3米。外墙为37墙，内墙为24墙，基础下均做600mm厚砂石垫层，屋面为混凝土现浇屋面，1层瓷砖、2-3层水刷石、4层地毯、地面采用200厚地瓜石垫层。外墙除北墙均挂干挂铝塑板，北侧外墙刷乳胶漆、1层大门为玻璃门、门厅处石膏板造型吊顶、装饰顶灯、楼梯瓷砖装修，办公楼内墙乳胶漆，地面为600*600瓷砖地面，办公室内硅钙板吊顶，12mm厚铝合金窗，部分办公室做精装修，办公室为木门，照明及给排水设施齐全，每楼层设一卫生间，瓷砖地面、瓷砖墙面到顶，普通洁具。

——机器设备主要为电子设备和车辆。

——在建工程为国贸大厦建筑物，大厦位于济宁市太白中路、浣笔泉路路口西北角，毛纺集团拥有该国贸大厦的7-12层建筑面积共5894.63平米的产权，产权证号如下：

层数	建筑面积	产权证号
----	------	------

7	920.41	济宁市房权证济字第09446
8	920.41	济宁市房权证济字第09447
9	920.41	济宁市房权证济字第09448
10	920.41	济宁市房权证济字第09449
11	920.41	济宁市房权证济字第09450
12	1292.58	济宁市房权证济字第09451
	5894.63	

其中第9层抵押给中国进出口银行青岛支行。济宁市房他证字第201100356号，抵押期限自2011年11月2日至2019年7月23日，抵押额度1000万元。

截至评估基准日，山东毛纺集团有限责任公司财务具体数据如下：

金额单位：万元

项 目		账面净值
		A
流动资产	1	16,196.85
长期投资	2	4,195.20
固定资产	3	463.65
其中：建筑物	4	457.59
设 备	5	6.06
在建工程	6	874.14
无形资产	7	
其中：土地使用权	8	
其它资产	9	
资产总计	10	21,729.84
流动负债	11	27,851.86
长期负债	12	
负债总计	13	27,851.86
净 资 产	14	-6,122.02

五、价值类型及其定义

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

持续经营在本报告中是指被评估企业的生产经营活动会按其现状持续下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

六、评估基准日

根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的评估基准日为2013年6月30日。

本次评估工作中所采用的价格及其他参数均为评估基准日的标准。

以2013年6月30日作为评估基准日，主要是根据委托方实现经济行为的需要确定的。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 山东毛纺集团有限责任公司与中和谊签订的《资产评估业务约定书》；

（二）法规依据

1. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日)；
2. 国务院 91 号令《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日)；
3. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法实施细则》(1992 年 7 月 18 日)；
4. 财政部令第 14 号《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年 12 月 31 日)；
5. 国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号《企业国有产权转让管理暂行办法》(2003 年 12 月 31 日)；
6. 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日)；
7. 国务院国有资产监督管理委员会 国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日)；
8. 原国家国有资产管理局 国资办发[1996]23 号《资产评估操作规范意见(试行)》(1996 年 5 月 7 日)；
9. 第十届全国人民代表大会第五次会议通过《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日)；
10. 《中华人民共和国土地管理法》；
11. 《中华人民共和国房地产管理法》；
12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
13. 国土资源部《城镇土地估价规程》；
14. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》（2004年5月1日）；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年5月1日）；
3. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（2003年3月1日）；
4. 中国资产评估协会 中评协[2004]134号《关于印发〈企业价值评估指导意见〉（试行）的通知》（2004年12月30日）；
5. 中国资产评估协会 中评协[2007]189号《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》（2007年11月28日）；
6. 中国资产评估协会 中评协（2008）218号《关于印发〈企业国有资产评估报告指南〉的通知》；

7. 财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）权属依据

1. 设备购置合同、发票、建筑安装工程施工合同等；
2. 机动车辆行驶证；
3. 房屋产权证复印件；
4. 土地使用权证说明；
5. 被评估企业提供的其他权属证明文件。

（五）取价依据

1. 中国人民银行公布的现行金融机构贷款利率；
2. 山东如意科技集团及子公司提供的记账凭证、发票等；
3. 山东如意科技集团及子公司提供的施工合同、设备订货合同、评估基准日近期的材料采购合同等；
4. 山东如意科技集团及子公司提供的概（预）算书等有关工程资料；
5. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2006）；
6. 《山东省安装工程消耗量定额》（2006）；
7. 《山东省建筑工程消耗量定额》价目表（2006）；
8. 《山东省安装工程消耗量定额》价目表（2006）；
9. 《山东建筑安装工程费用定额》；
10. 山东省工程造价管理站颁布的《工程造价信息》（2010年第12期）；
11. 国家计委、建设部颁布计价格[2002]10号文《工程勘察设计收费管理规定》等建设其他费用取费文件；

12. 国家计委、建设部颁布的建设工程其他费用取费文件；
13. 对房屋建、构筑物的实地踏勘、记录；
14. 科学技术文献出版社出版《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
15. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）
16. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）
17. 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）
18. 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）
19. 原国家土地管理局《国有企业改革中划拨土地使用权管理暂行规定》（1998年8号令，1998年2月17日）
20. 国土资源部《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433号，1999年11月25日）
21. 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007，2007年8月10日）
22. 国土资源部《国土资源部关于做好当前土地登记和城镇地籍调查工作的通知》（国土资发[2000]105号，2000年3月30日）
23. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日，第十届全国人大常委会第五次会议通过）
24. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日，国务院令第55号）
25. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2001，2001年11月12日）
26. 中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2001）
27. 企业提供的有关财务资料及其他资料；
28. 其他询价资料及有关资产评估的参考资料。
29. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）其他依据

1. 被评估企业提供的各类《资产评估明细表》；
2. 被评估企业提供的2009年至2012年审计报告及基准日会计报表、会计凭证、财

务经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同书、发票等财务资料；

3. 被评估企业相关人员访谈记录；
4. 被评估企业提供的其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法包括收益法、市场法和成本法。根据本次评估的资产特性，以及由于我国目前市场化、信息化程度尚不高，难于收集到足够的同类企业产权交易案例，不宜采用市场法；待估企业未进行生产经营，无稳定的收益来源，故无法采用收益法评估。本次评估采用成本法进行评估。

（二）评估方法简介

◆成本法

成本法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定山东毛纺集团有限责任公司公司股东权益价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。

采用成本法评估时，对各单项资产，根据所具备的评估条件，选择相应的具体评估方法。具体报告如下：

一、流动资产

（1）、货币资金：在现场核实的基础上，以现场核查日现金的实盘记录及至评估基准日期间的收、支凭证、科目余额反推评估基准日的金额作为现金的评估值。对银行存款的评估以银行对账单、余额调节表核实的实际数额作为评估值。

（2）、应收款项：根据现场核实的情况，逐笔确定是否有坏账的可能，对有可能收不回来的账项，按账龄分析法估计坏账额，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，其余的以核实后的数额作为评估值。

（3）、存货的评估：根据现场核实的情况，企业存货为积压10年以上的毛纺原料和制品，均已经变质、虫蛀、褪色、变形、企业已经已无可变现价值。

二、非流动资产的评估

（1）长期股权投资的评估

对具有控制或重大影响的长期股权投资，对被投资单位进行整体评估，具体资料取

得和评估方法同被评估单位。

对虽具有控制的长期股权投资，但被投资单位成立后未进行经营，公司已被吊销营业执照，企业全额计提减值准备的，获取被投资单位的销户资料和企业证明，评估为0。

对持有的上市公司股权，按照基准日前30日的加权算术平均值确定评估值。

(2)、固定资产-房屋建筑物的评估

本次评估范围内的房屋建筑物为办公用房。

——办公用房基本以自建自用满足自身生产经营需要，出租、交易情况较少，缺乏采用市场比较法及收益法评估条件，本次评估根据评估目的，以生产和办公类房屋持续使用为前提，采用成本法进行评估。

成本法计算公式：评估价值=重置成本×成新率

评估人员首先根据被评估建筑物建设规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况具体分析，明确重点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置成本。计算公式为：

重置成本=建筑安装工程费+前期工程费及其他相关费用+建设期资金成本

1. 建筑安装工程费

评估人员根据委估房屋建筑物的具体特点和所掌握的资料，采用类比法、重编概预算法确定建安工程费用。

★预结算调整法：对被评估单位能够提供图纸和预结算书的重要及典型建筑物，通过核实预结算书中的工程量，在核实后的基础上按现行建筑安装工程预算定额、当地建筑材料的市场价格确定建安工程费；对被评估单位仅提供了工程预结算价，但未能提供完整预结算书的建筑物或由于工程规模较大，预结算资料繁杂，评估人员不能对预结算资料一一调整的建筑物，根据工程预结算价及自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用。变化系数根据对该工程中各专业的典型预结算书（即抽取其中一部分）或同类其他工程测算确定。具体计算如下：

土建工程费用计算表

行号	序号	费用名称	费用说明
1	一	直接费	(一)+(二)
2	(一)	直接工程费	Σ 工程量* Σ [(定额工日消耗量*人工单价)+(定额材料消耗量*材料单价)+(定额机械台班消耗量*机械台班单价)]
3	(一)'	省价直接工程费	Σ (工程量*省基价)

4	(二)	措施费	1+2+3
5	1	参照定额规定计取的措施费	按定额规定计算
6	2	参照费率计取的措施费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)
7	(1)	环境保护费	省直接费*费率
8	(2)	文明施工费	省直接费*费率
9	(3)	临时设施费	省直接费*费率
10	(4)	夜间施工费	省直接费*费率
11	(5)	二次搬运费	省直接费*费率
12	(6)	冬雨季施工增加费	省直接费*费率
13	(7)	已完工程及设备保护费	省直接费*费率
14	(8)	总承包服务费	省直接费*费率
15	2'	其中:人工费	
16	3	按施工组织设计(方案)计取的措施费	按施工组织设计(方案)计取
17	(二)'	其中省价措施费	∑措施费中1、2、3中省价措施费
18	二	企业管理费	(省直接费+省措施费)*管理费费率
19	三	利润	(省直接费+省措施费)*利润率
20	四	规费	(一+二+三)*规费费率
21	五	税金	(一+二+三+四+四中的社会保障费)*税率
22	六	建筑工程造价	一+二+三+四+五

1	一	直接费	(一)+(二)
2	(一)	直接工程费	∑工程量*∑[(定额工日消耗量*人工单价)+(定额材料消耗量*材料单价)+(定额机械台班消耗量*机械台班单价)]
3	(一)'	其中:人工费 R1	省人工费
4	(二)	措施费	1+2+3
5	1	参照定额规定计取的措施费	按定额规定计算
6	1'	参照定额规定计取的措施费中省人工费	
7	2	参照费率计取的措施费	(1)+(2)+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)+(8)
8	(1)	环境保护费	R1*费率
9	(2)	文明施工费	R1*费率
10	(3)	临时设施费	R1*费率
11	(4)	夜间施工费	R1*费率
12	(5)	二次搬运费	R1*费率
13	(6)	冬雨季施工增加费	R1*费率
14	(7)	已完工程及设备保护费	省直接费*费率
15	(8)	总承包服务费	R1*费率
16	2'	其中:人工费	R1*费率
17	3	按施工组织设计(方案)计取的措施费	按施工组织设计(方案)计取
18	3'	按施工组织设计(方案)计取的措施费中省人工费	
19	(二)'	其中:人工费 R2	∑措施费中1、2、3中省价人工费

20	二	企业管理费	$(R1+R2)*\text{管理费}$
21	三	利润	$(R1+R2)*\text{利润率}$
22	四	规费	$(一+二+三)*\text{规费率}$
23	五	税金	$(一+二+三+四+四中的\text{社会保障费})*\text{税率}$
24	六	装饰工程造价	一+二+三+四+五

装饰工程费用计算表

行号	序号	费用名称	费用说明
1	一	直接费	(一)+(二)
2	(一)	直接工程费	$\Sigma \text{工程量} * \Sigma [(\text{定额工日消耗量} * \text{人工单价}) + (\text{定额材料消耗量} * \text{材料单价}) + (\text{定额机械台班消耗量} * \text{机械台班单价})]$
3	(一)'	其中:人工费 R1	省价直接工程费中的人工费之和
4	(二)	措施费	1+2+3
5	1	参照定额规定计取的措施费	按定额规定计算
6	1'	参照定额规定计取的措施费中省人工费	
7	2	参照费率计取的措施费	$R1 * \text{费率}$
8	2'	其中:人工费	
9	3	按施工组织设计(方案)计取的措施费	按施工组织设计(方案)计取
10	3'	按施工组织设计(方案)计取的措施费中省人工费	
11	(二)'	其中:人工费 R2	省价措施费中的人工费之和
12	二	企业管理费	$(R1+R2)*\text{企业管理费率}$
13	三	利润	$(R1+R2)*\text{利润率}$
14	四	规费	1+2+4+5+6
15	1	工程排污费	按各市相关规定计算
16	2	社会保障费(仅作为计税基础)	$(一+二+三)*\text{省统一费率}$
17	3	住房公积金	按各市相关规定计算
18	4	危险作业意外伤害保险	按各市相关规定计算
19	5	安全施工费	$(一+二+三)*\text{规费率}$
20	五	税金	$(一+二+三+四+四中2)*\text{税率}$
21	六	设备安装造价	一+二+三+四+五

安装工程费用计算表

★重编预算法:对资产占有方能够提供工程作法,并可计算工程量的较为简单的建筑物,评估人员通过计算工程量,在此基础上按现行建筑安装工程预算定额、当地建筑材料的市场价格确定建安工程费。

★类比法:对于被评估单位未能提供工程图纸和预结算资料,又属常见结构类型的建筑物,评估人员通过与工程造价信息发布的和掌握的类似建筑物的单方造价进行

对比分析，调整差异部分对工程造价的影响，确定工程的单方造价，从而计算出整个工程的建安工程费，计算公式为：

$$\text{建安工程费} = \text{单方造价} \times \text{工程数量}$$

2. 前期及其它费用

根据山东省和济宁市有关规定及本项目的具体情况，在确定综合造价的基础上计算前期费用及其它费用。

在确定建安工程费的基础上，根据有关规定计算工程前期费用和其它费用。计取内容及计算标准如下：

建筑物前期费用和其他税费计算表

序号	项目	计取比例%	计价依据
1	工程监理费	1.38	发改价格[2007]670
2	建设单位管	2.0	计价格(2002)1980
按建	勘测、设计费	2.96	财建[2002]394号
安工	招标代理费	0.05	计价格[2002]10号
程费	可行性研究	0.09	计价格(2002)1980
用计	工程保险费	0.30	国家规定
计取			
8	小计	6.78	
(二)	城市基础设	116元/平米	济政发[2007]42号
按建	规划技术服	2.6元/平米	鲁价费发[2003]34
积计			
的项	小计	118.6元/平米	

3. 资金成本

根据被估建筑物合理施工工期，假设资金在施工期均匀投入，参照银行现行贷款年利率计算资金成本。贷款利率同机器设备评估方法中列示。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{施工工期} \times 0.5 \times \text{贷款年利率}$$

4. 成新率的确定

①年限法

$$\text{成新率} I = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}}$$

根据建筑物的结构特征及使用环境确定经济寿命年限。

②完好等级打分法

即对被估建筑物结构、装修、安装三大部分中主要部件的完好程度进行现场打分，然后按其权重系数计算被估建筑物的成新率。

成新率 II = 结构部分评定分率 × a + 装修部分评定分率 × b + 安装部分评定分率 × c

a、b、c 分别为结构、装修、安装各部分所占权重系数。

③ 加权平均综合法

将成新率 I、成新率 II 进行加权平均计算综合成新率。

综合成新率 = 成新率 I × A + 成新率 II × B

A、B 为权重系数，A 取 0.4，B 取 0.6。

5. 评估值的确定

评估值 = 重置全值 × 成新率

(4)、固定资产-机器设备的评估

根据评估目的，委估机器设备以持续使用为前提，采用成本法评估。

本次设备类资产评估主要采用重置成本法。重置成本法的计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

1) 电子设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经改型、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，本次评估的设备均为电子类办公设备，均从当地网点购买，无需支付运费，无需安装调试等，因此本次根据设备购置价确定设备的重置价值。根据全国实施增值税转型改革的相关规定及本次评估目的，重置全价中不包括增值税进项税。

其计算公式如下：

重置价值 = 税后购置价 + 运杂费 + 设备基础费 + 安装费 + 其他费用 + 资金成本

2) 运输车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置附加税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置附加税依据相关主管部门的规定计算；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置价值 = 车辆购买价格 + 车辆购置附加税 + 其他相关费用

(2) 成新率的确定

1) 大型设备

通过对设备的现场勘查，结合使用综合成新率确定。将理论成新率、勘察成新率进行加权平均计算综合成新率。

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。将年限法成新率、勘察成新率进行加权平均计算综合成新率。

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

$$\text{理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限}$$

现场勘察成新率是通过对设备的安装调试及使用情况的调查，对工程环境、外观、运行操作、维护保养、运行时间、完好率等的现场勘察，查阅必要的设备运行、事故、检修、性能考核、检测试验记录报告，及与工程技术、运行、检修人员交换意见后，经测算予以评定。

2) 普通设备

对价值较小的普通设备,以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

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

3) 运输车辆

根据车辆行驶里程，使用年限和现场的勘查情况确定相应的成新率，再根据孰低原则，选择车辆的成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \min(\text{A}, \text{B})$$

式中已使用年限是实际已使用年限，尚可使用年限根据国经贸经[2000]第1202号文《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》及已使用年限确定；尚可行驶里程根据国经贸经[1997]第456号文及已行驶里程确定。现场勘察成新率的确定同机器设备。

(3)、评估值的确定

评估值=重置全值×成新率

(4)、在建工程的评估。获取在建工程的工程项目、开工日期、进度情况、付款比例、预计完工日期等，经核实在建工程在基准日时候实际已交付使用，交付使用的建筑物位于市中心地带，为商业的性质的写字楼，交易市场化、信息化程度较高，收集到足够的同类房屋的交易案例，因此采用市场比较法评估。

按照市场法可比实例的选择原则，选择与评估对象规模、用途、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例，可比实例，对影响市场价格的各因素及其影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的价格可比基础，并分别对可比实例进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素的修正得出修正后的价格。

市场比较法公式：

估价对象价格=比较案例价格×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

三、负债的评估

根据现场了解核实各项负债情况，以评估目的实现后截止评估基准日产权持有者实际需要承担的相应负债的金额确定评估值。

九、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行。

(一) 评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估企业填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式

和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

十、评估假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；
2. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；
3. 本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；
4. 本次评估假设被评估企业的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产房屋建筑现有用途不变并原地持续使用，设备按照出售或搬迁为前提。
5. 被评估企业和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；
6. 本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估企业股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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；
7. 评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准；

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

本次评估采用成本法对山东毛纺集团有限责任公司股东全部权益价值进行评估。山东毛纺集团有限责任公司资产账面价值为21,729.84 万元，评估值57,056.70万元，负债为27,851.86万元，评估值27,851.86万元，净资产账面价值为-6,122.02万元，评估值29,204.84万元。增值率 577.05 %。

评估基准日时，委估股东全部权益在持续经营假设前提下的市场价值评估结论见下

表:

资产评估结果汇总表

金额单位:人民币万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	16,196.85	16,601.45	404.60	2.50
长期投资	2	4,195.20	36,173.37	31,978.17	762.26
固定资产	3	463.65	518.16	54.51	11.76
其中: 建筑物	4	457.59	501.65	44.06	9.63
设 备	5	6.06	16.51	10.45	172.39
在建工程	6	874.14	3,763.72	2,889.58	330.56
无形资产	7				
其中: 土地使用权	8				
其它资产	9				
资产总计	10	21,729.84	57,056.70	35,326.86	162.57
流动负债	11	27,851.86	27,851.86		
长期负债	12				
负债总计	13	27,851.86	27,851.86		
净 资 产	14	-6,122.02	29,204.84	35,326.86	577.05

根据《企业价值评估指导意见(试行)》的要求,评估人员对形成的两种评估结论进行了分析,在综合考虑两种评估方法和初步价值结论的合理性及方法价值内涵的差异的基础上,评估人员认为山东如意毛纺集团有限责任公司未进行实质的生产经营活动,山东如意毛纺集团有限责任公司公司主要资产为持有的山东济宁如意毛纺织股份有限公司股份(简称:山东如意 002193),山东如意毛纺集团有限责任公司无经营性收入,公司主要利润构成为管理费用和投资收益,毛纺集团未来年度的公司定位和经营内容不会发生变更,而作为上市公司的大股东,其持股比例亦不会发生重大的变化,但作为主要利润来源的投资收益的获取具有较大的不确定性,因此其未来的收益无法确定,因此本项目评估结论最终选用成本法的评估结果。

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

十二、特别事项说明

由委托方提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，被评估的单位应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1.对被评估单位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根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、根据济宁市人民政府济政土字【2008】38号文件规定，收回国有土地使用权纳入储备，该宗地上附着物体育馆和广场等构筑物均已拆除，服装大楼仍在正常使用状态，目前该宗地已被山东如意置业有限公司拍卖取得，并进行住宅开发。企业已出具可合法使用该大楼并补办产权证的声明。本次按照完全产权进行评估，未考虑未来补办证件需支付的费用。按照建筑物的经济寿命年限确定成新率，未考虑土地使用年限的影响。

（二）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

1、国贸大厦房产证号济宁市房权证济字第 09446 号、第 09447 号、第 09448 号、第 09449 号、第 09451 号建筑已抵押给中国进出口银行青岛支行，抵押期限自 2011 年 11 月 2 日至 2019 年 7 月 23 日。具体如下：

层数	建筑面积	产权证号	他项权证	抵押额度
7	920.41	济宁市房权证济字第09451	济宁市房他证字第201100355号	1000万元
8	920.41	济宁市房权证济字第09447	济宁市房他证字第201100357号	1000万元
9	920.41	济宁市房权证济字第09448	济宁市房他证字第201100356号	1000万元
10	920.41	济宁市房权证济字第09449	济宁市房他证字第201100359号	1000万元
12	1292.58	济宁市房权证济字第09446	济宁市房他证字第201100358号	1400万元

2、无租赁和或有负债事项。

（三）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变

化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

被评估单位账面持有上市公司山东如意 4206 万股，账面成本 41,510,666.99 元，根据评估基准日前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值确定的评估值 361,295,400.00 元，评估增值 319,784,733.01 元，其增值额占本次评估增值结果的 91%，对评估结果起着关键性的影响，评估增值原因主要为评估基准日时依据的市场交易价格造成，截止出具评估报告日，受国内外经济形势和行业不景气影响，山东如意股价持续走低，因此交易双方在股权转让完成日应按照市场价格对本次结果进行调整。

（四）其他重要事项

1. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；
 2. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债；
 3. 本次评估中历史年度报表均经会计师事务所进行审计。基准日会计报表未经审计。
 4. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响。
 5. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。
 6. 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。
 7. 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。
- 特别事项可能对评估结论产生的影响，评估报告使用者予以必要的关注。

十三、评估报告使用限制说明

本评估报告有如下使用限制：

1. 载明的评估目的和用途。评估报告使用者应按有关法律、法规，以及资产评估业务约定书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于本评估报告任。
2. 未征得我公司书面同意，本评估报告内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。
3. 本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起一年。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托方应当委托评估机构执行评估更新

业务或重新评估。

十四、评估报告日

本评估报告正式提出日期为2013年7月18日。

(此页无正文)

评估机构法定代表人:

刘伯永

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



北京中和道资产评估有限公司

二〇一三年七月十八日



资产评估机构及签字注册资产评估师承诺函

山东如意毛纺集团有限责任公司：

受贵公司委托，我们对山东中亿集团有限公司转让持有的山东如意毛纺集团有限责任公司27.55%股权项目事宜而涉及的山东如意毛纺集团有限责任公司股东全部权益于2013年6月30日所表现的市场价值进行了认真的清查核实、评定估算，并形成了资产评估报告书，在本评估报告设定的假设条件均能够成立及我公司参与本项目评估人员认知的最大条件下，我们对我们的评估工作和由此产生的评估结论做如下承诺：

1. 资产评估范围与山东毛纺集团有限责任公司申报的资产范围一致，未重未漏；
2. 对涉及评估的各项资产进行了合理的权属调查和实物检查、核实；
3. 选用的参照数据、资料，在我们认知的最大限度内，有可靠的、合法的资料来源；
4. 可能影响委估资产价值的因素，在我们认知的最大限度内，均进行了恰当的考虑；
5. 资产评估的假设前提合理、参数选取适当、逻辑推理准确；
6. 本机构和评估师与委托方和相关当事方没有利益关系；
7. 评估工作未受任何人员的干预或影响。

中国注册资产评估师：



中国注册资产评估师：

