

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

山东山推机械有限公司
拟转让股权涉及济宁山推顺鑫易机械科技有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

共 1 册 第 1 册

中科华评报字【2018】第 096 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一八年九月六日

目 录

说明一 关于评估说明使用范围的声明.....	1
说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
说明三 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
二、资产核实情况总体说明.....	4
三、评估技术说明.....	6
资产基础法.....	6
四、评估结论及分析.....	24

说明一 关于评估说明使用范围的声明

评估说明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。

说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由评估委托人、产权持有者撰写，详细内容见说明附件。

说明三 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

本次评估对象为顺鑫易有限公司股东全部权益价值，评估范围为顺鑫易有限公司评估基准日资产负债表载明的全部资产及相关负债，详见下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	10,034,042.19
非流动资产	102,645,436.99
资产总计	112,679,479.18
流动负债	2,164,818.00
非流动负债	
负债合计	2,164,818.00
净资产（所有者权益）	110,514,661.18

评估的具体范围以顺鑫易有限公司申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内，具体包括以下内容：

1. 流动资产：包括货币资金、其他流动资产；
2. 非流动资产：包括可供出售金融资产、长期股权投资、无形资产；
3. 流动负债：包括应交税费、其他应付款。

纳入评估范围的全部资产和相关负债与《资产评估业务约定书》确定的范围一致。

评估人员已对上述委估资产及负债的法律权属状况给予必要的关注，对相关法律权属资料进行了查验，就评估人员所知，上述委估资产及负债权属清晰，无产权瑕疵。

（二）实物资产的分布情况及特点

本次评估不涉及实物资产评估。

二、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

本公司接受评估委托后，指派资产评估师和业务助理人员组成评估项目组，于2018年8月13日进驻被评估单位现场开展评估工作。

评估人员按照资产的类别，分成企业价值、流动资产与负债、非流动资产等专业小组，分阶段进行委估资产的全面清查核实工作。首先指导被评估单位各职能部门相关人员清查资产，填报资产清查评估申报明细表并进行初步审核；在对申报表内容进行初审并作适当调整后，进行现场清查核实工作，对申报内容与实际勘察情况不符的事项经相关人员确认后再度对申报表进行补充修改和完善；各专业小组根据资产申报和现场勘察实际情况编写资产清查核实情况说明。

资产清查核实工作于2018年8月16日全部结束，本此清查中评估人员针对各类资产的不同性质、特点及实际情况，分别采取了不同的清查方法。对各项资产及负债的清查核实具体情况分述如下：

1. 流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点

的方法进行。

（1）审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

（2）验证申报资料

对基准日货币资金金额的验证

根据货币资金申报表所列金额，向银行函证企业银行存款于评估基准日的账面余额并与评估基准日的银行对账单余额相核对，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，对外币账户余额按评估基准日外汇牌价进行折算，确定货币资金申报金额的正确性；对定期存单等其他货币资金，通过现场盘点存单的方法进行清查核实。

2. 非流动资产

对评估范围内的无形资产进行现场查勘，并填写现场勘察调查表。

评估人员对各项非流动资产的勘察，主要为：①核查实物，即根据申报表所列项目，确认资产的存在性。②产权核查，对无形资产等进行深入调查，主要通过查阅土地证、购置发票等进行确认。③调查了解资产的实际技术状况，如在用、闲置及待报废等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况进行调查。

3. 负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次清查核实的资产不存在资产性能限制、存放地点限制、诉讼保全限制以及技术性能局限，不涉及商业秘密和国家秘密，也不存在其他影响资产清查核实的事项。

（三）核实结论

经过评估人员清查核实，纳入评估范围的各项资产及负债账、表、单相符，无调整事项。

三、评估技术说明

资产基础法

企业价值评估中的资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指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股东全部权益价值的方法。

成本加和法的基本公式为：

股东权益价值（净资产评估值）=各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

1. 流动资产

(1) 货币资金

纳入评估范围的货币资金账面值 92,062.29 元，银行存款 92,062.29 元。

对银行存款，评估人员查阅总账、明细账及会计凭证，将银行存款余额与银行对账单、银行余额调节表核对，并进行函证，以清查核实后的账面价值确定评估值。银行存款的评估值为 92,062.29 元。

货币资金评估值为 92,062.29 元。

(2) 其他流动资产

其他流动资产账面价值 9,941,979.90 元。其他流动资产为收到土地投资时产生的待抵扣进项增值税。评估人员查阅了企业合同资料、计提依据及相关会计账簿，在复核期末余额正确的基础上，以核实无误的账面价值确定评估值。

其他流动资产的评估值为 9,941,979.90 元

2. 非流动资产

纳入评估范围的非流动资产包括可供出售金融资产、长期股权投资、无形资产。其中：可供出售金融资产账面价值 3,320,373.31 元；长期股权投资账面价值 11,065,258.82 元；无形资产账面价值 88,259,804.86 元。

(1) 可供出售金融资产

纳入评估范围可供出售金融资产具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	山推工程机械结构件有限公司	2017/6	无固定期限	15	3,320,373.31	3,320,373.31

山东山推工程机械结构件有限公司是 2002 年 11 月 25 日由济宁市高新区工商局批准而成，社会信用代码 91370800744533782E，住所山东省济宁市高新区 327 国道 58 号，法定代表人张民，注册资本人民币肆仟贰佰万元整整，经营范围生产经营液压挖掘机、装载机的作业机械及配件。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

评估人员首先核对了明细帐、总帐和评估申报表的一致性，然后了解该投资行为发生的时间、投资对象情况和投资的性质，查验投资的账表及原始入账凭证。

山东山推工程机械结构件有限公司截止评估基准日账面净资产 38,672,934.15 元，经评估，评估值为 89,743,073.66 元。因此按照持股比例核算的评估值为 13,461,461.05 元。

(2) 长期股权投资

纳入评估范围长期股权投资具体情况如下表：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	山推国际事业园有限公司	2018/4	无固定期限	20.74	11,065,258.82	11,065,258.82

山东山推工程机械事业园有限公司是 2003 年 06 月 11 日由济宁市高新区工商局批准而成，社会信用代码 91370800751759907G，住所济宁高新区 327 国道 58 号，法定代表人皮永皆，注册资本金人民币叁仟捌佰万元整，经营范围食堂（企事业单位食堂、含凉菜、不含裱花蛋糕、生食海产品、冷热饮品制售）；开展房屋、工程机械设备的租赁；办公用品、日用品的销售；工程机械及零配件、工具、

工艺装备的生产、销售；工程机械及零配件的销售；园区绿化、公共设施的养护。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

评估人员首先核对了明细帐、总帐和评估申报表的一致性，然后了解该投资行为发生的时间、投资对象情况和投资的性质，查验投资的账表及原始入账凭证。

山东山推工程机械事业园有限公司截止评估基准日账面净资产 53,579,799.37 元，经评估，评估值为 84,374,132.31 元。因此按照权益法核算的长期股权投资的评估值为 17,499,195.04 元。

（3）无形资产

I 土地

选用基准地价系数修正法的理由：考虑到济宁市城区有完整的基准地价修正体系，待估宗地在当地基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。

不选用其他方法的理由：根据《资产评估准则—不动产》，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价，收益还原法使用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，待估宗地规划用途为工业用地，市场上无类似用地的租赁方案，企业生产经营收益的核算比较复杂，归属于土地产生的收益不易确定，故不宜采用假设开发法和收益法进行评估；市场比较法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易案例的地区，考虑到待估宗地所在区域的市场状况和实际情况，虽然通过市场调查能够获得与评估对象用途相同或近似的类似区域的土地成交案例，但待估宗地紧邻 327 国道、东外环路，

交通条件优越，且是连片开发，规模较大，在同一供需圈内没有类似的案例，亦不采用市场比较法进行评估。考虑到未能取得充分的待评估宗地所在区域近年来征地案例和征地标准，因此不宜选择成本逼近法。

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合收集的
有关资料，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估。

（一）估价对象描述

①宗地情况

A. 土地登记状况

土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
鲁(2018)济宁市不动产权第0019780号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	28,933.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019773号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	55,052.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019772号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	38,965.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019779号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	18,427.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019777号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	46,490.00
鲁(2018)济宁市不动产权第0019778号	济宁市高新区327国道南同济路西(山推国际事业园内)	2017-9-14	出让	工业用地	18,781.00

B. 土地权利状况

估价对象的土地所有权属于国家所有，估价对象的土地使用者通过出让方式合法取得估价对象的土地使用权，根据委托人提供的权属

资料，各估价对象来源合法，产权清楚。

②特别事项

A. 报告中有关估价对象的土地权属状况、土地面积等以当地土地管理部门核发的《不动产权证》为准。

B. 本次评估价格为假定待估宗地无抵押等其他项权利限制下的价格。

C. 待估的土地已租赁给山推工程机械股份有限公司使用，地上建筑物产权人为山推工程机械股份有限公司，为该公司的生产经营用房。

(二) 地价定义

根据委托人提供的资料及现场查勘，待估宗地土地登记用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地。待估宗地登记使用权类型、评估设定年限、土地开发程度见《待估宗地地价定义一览表》。

待估宗地的评估价格是指在下述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日 2018 年 6 月 30 日，土地使用年限为设定年限的土地使用权价格。

待估宗地地价定义一览表

土地使用者	宗地名称	位置	估价期日登记用途	估价设定的用途	评估设定使用期限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注

济宁山推顺鑫易机械科技有限公司	济宁市高新区 327 国道南同济路西（山推国际事业园内）	工业用地	工业用地	50	红线外“六通”和红线内“场地平整”	红线外“六通”和红线内“场地平整”	“六通”指“通路、供电、通讯、通气、通上水、通下水、”
-----------------	------------------------------	------	------	----	-------------------	-------------------	-----------------------------

（三）影响地价因素分析

①一般因素

A、地理位置、气候及水文条件

济宁位于鲁西南腹地，地处黄淮海平原与鲁中南山地交接地带。东邻临沂地区，西与菏泽接壤，南面是枣庄市和江苏省徐州市，北面与泰安市交界，西北角隔黄河与聊城市相望。最北端是梁山县小路口镇邹桥村，为北纬 35° 57'；最南端是微山县高楼乡，为北纬 34° 26'；最东端是泗水县泉林镇，为东经 117° 36'；最西端是梁山县黑虎庙乡高堂村，为东经 115° 52'；总面积 11187 平方公里；南北长 167 公里，东西宽 158 公里。

济宁属鲁南泰沂低山丘陵与鲁西南黄淮海平原交接地带，地质构造上属华北地区鲁西南断块凹陷区。济宁市地形以平原洼地为主，地势东高西低，地貌较为复杂。东部山峦绵亘，丘陵起伏。

济宁市位于东亚季风气候区，属暖温带季风气候，四季分明。夏季多偏南风，受热带海洋气团或变性热带海洋气团影响，高温多雨；冬季多偏北风，受极地大陆气团影响，多晴寒天气；春秋两季为大气环流调整时期，春季易旱多风，回暖较快；秋季凉爽，但时有阴雨。具有充裕的光能资源，是济宁气候的突出特点。济宁市年平均气温为 13.3℃—14.1℃，平均无霜期为 199 天。年平均降水量在 597—820

毫米左右。

根据 2017 年 7 月政府官网显示，济宁市下辖 2 个市辖区（任城区、兖州区），7 个县（微山县、鱼台县、金乡县、嘉祥县、汶上县、泗水县、梁山县），代管 2 个县级市（曲阜市、邹城市），市人民政府驻任城区。并有设有济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区和商贸物流园区等功能区。

B、社会经济发展状况

2016 年，济宁市实现地区生产总值（GDP）4301.82 亿元，按可比价格计算，比 2015 年增长 8.0%。分三次产业看，第一产业增加值 480.45 亿元，增长 4.0%；第二产业增加值 1949.67 亿元，增长 6.2%；第三产业增加值 1871.70 亿元，增长 11.0%。分行业看，工业增加值 1711.61 亿元，增长 6.2%；批发和零售业 478.84 亿元，增长 5.7%；交通运输、仓储和邮政业 190.12 亿元，增长 8.8%；住宿餐饮业 82.85 亿元，增长 7.1%；金融业 183.60 亿元，增长 13.2%；房地产业 113.55 亿元，增长 7.6%；其他服务业 806.91 亿元，增长 15.6%。三次产业对 GDP 增长贡献率分别为 5.8%、37.0%和 57.2%。

2018 年上半年，济宁市完成生产总值 2483.21 亿元，较 2017 年同期增加 242.91 亿元，在全省地级市中排第 6 名；增速达到 10.84%。2018 年 8 月 17 日，淮海经济区核心区 8 座城市齐聚山东济宁，商讨区域一体化建设。

②区域因素

A. 区域概况

待估宗地位于济宁高新区，济宁高新区创建于1992年5月，辖5个街道，人口25万，面积255平方公里，是国家科技创新服务体系、创新型产业集群、战略性新兴产业知识产权集群管理、科技创业孵化链条试点高新区及省级人才管理改革试验区、山东省科技金融试点高新区。当前，济宁高新区已进入“三次创业”、蓼河新区新时代，正加快建设全市乃至全省的新旧动能转换引领区、体制机制创新先行区、智慧城市建设示范区，确保在济宁市域内引领示范、走在前列，在国家高新区坐标体系中赶超跨越、争先进位。

B. 交通条件

高铁：京沪高铁穿境而过，在济宁设有站点。

高速公路：北京—上海、北京—福州、日照—西安、济南—广州、济南—徐州。

铁路：北京—上海、北京—香港九龙、日照—西安。

港口：日照港、青岛港、连云港。

航空：济南国际机场、济宁机场，开通了直飞日本、韩国、泰国、新加坡、香港、台湾等国际航线及国内各大城市航线。

宗地东临同济路，交通便利

C. 基础设施状况

I、供水

济宁高新区地处山东省三大地下水富集区之一，区内建有日供水10万吨水厂2座、20万吨水厂1座。待评估土地接入市政供水管网管线。

II、排水

采用雨污分流制，区内污水全部实行集中处理和达标排放，污水处理能力每日 8 万吨。待评估土地接入市政排水管网管线。

III、供热

采用集中供热方式，区内建有热电厂 3 座，装机容量 22 万千瓦，供热能力为 320 吨/小时。待评估土地暂未集中供热。

IV、供气

天然气普及率 100%，天然气热值在 9000 大卡以上。待评估土地接入市政供气管网管线。

V、供电、通讯

济宁市电力装机容量 1050 千瓦，高新区建有 220KV 变电站两座，110KV 变电站 5 座，可确保企业多电源、高可靠性用电。待评估土地接入市政供电设施并处于电信公司营业区内。

③、个别因素

I、宗地在区域中的位置

待估宗地位于济宁市高新区 327 国道南同济路西（山推国际产业园内）。

II、宗地形状坡度、面积、开发程度情况

宗地形状多呈四边形状，宗地内地势较平坦，地基承载力较好，对地上建筑物的设计布置有一定影响。

该宗地登记用途为工业用地，土地使用权类为出让，登记面积共计 206,648.00 平方米。至评估基准日该宗地的实际开发程度为宗地

红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气），红线内场地平整。

（四）估价原则

①独立、客观、科学、公正原则

A. 独立性原则：严格按照国家法律和法规行事，不受外界干扰和评估业务当事人的影响，确保资产评估资料和信息真实性和可靠性。

B. 客观性原则：一切从实际出发，认真进行现场勘察和调查研究，掌握详实可靠的资料和依据，采取符合实际的计价标准和方法，得出合理、可信、客观、公正的评估结果。

C. 科学性原则：制定科学的操作方案，采用科学的评估程序和方法，严格按照国家资产评估有关规定实施评估，科学、合理地进行资产价格的评定和估算。

此次评估，在充分调查、了解和分析待估宗地实际条件的基础上，严格按照国家及地方政府的有关政策法规，并充分考虑到国家、企业的利益，依据科学的评估程序，选用合理、适宜的评估方法，经过周密、准确的测算来确定土地价格。

②需求与供给原则

在完全市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下落，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都局限于局部地区，

供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属于国家所有，市场中能够流动的仅是有限年期的土地使用权，土地供应主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

③期日原则

土地价格是不断变化的，具有很强的时间性，它是某一时点的价格，在不同时点，同一宗土地往往会有不同的价格。

要求估价结果应是待估宗地在估价期日的客观合理价格或价值。估价结果，首先具有时间相关性，主要是资金的时间价值；同时具有很强的时效性，主要考虑到土地市场价格的波动性。

④替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格最低者吸引最大需求，即有两个以上相互替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后才决定的。地价也同样遵循替代规律，某宗地价格受其它具有相同使用价值的宗地，即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。换言之，具有相同使用价值，有替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

⑤合法原则

合法原则是要说明，土地评估必须以土地的合法使用为前提。

⑥最高最佳使用原则

最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（五）评估方法与评估过程

1、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，现行评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价修正法等。评估方法的选择应按照地价评估技术规程，根据当地地产市场发育状况，并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

待估宗地在济宁市城区国有土地基准地价覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估。结合地块的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经研究分析比较后，确定采用基准地价系数修正法确定土地价格。

基准地价代表的是不同土地级别内土地的平均地价水平，区域内的宗地由于区位条件的差异使得宗地的地价存在差异，因此可以利用基准地价系数修正法求得宗地的价格。其基本公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价（基准地价设定开发程度下的宗地地价）=（区片基准地价） \times K1 \times K2 \times K3 \times （1+ Σ K）+K4

式中：K1-期日修正系数

K2-土地使用年期修正系数

K3-土地用途修正

K4-土地开发程度修正值

Σ K-影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

2. 评估过程

(1) 基准地价成果介绍及内涵

济宁市人民政府于 2016 年 12 月 16 日公布了《济宁市人民政府关于更新济宁市中心城区土地级别和基准地价的通知》，对基准地价内涵作了具体界定。本次基准地价是指济宁市中心城区国有土地不同级别和区片内的商服用地、住宅用地和工业用地土地使用权的平均价格。

(1) 土地用途

依据《土地利用现状分类》，土地用途划分以下三类：商服用地、住宅用地、工业用地。

(2) 土地开发程度

土地开发程度一、二级为“七通一平”（供水、排水、通路、通讯、通电、供气、供热及土地平整）；三、四级为“六通一平”（供水、排水、通路、通讯、通电、供气及土地平整）；五级为“五通一平”（供水、排水、通路、通讯、通电及土地平整）。

(3) 土地使用年期

住宅用地 70 年、工业 50 年，商业 40 年。

(4) 标准容积率

商业用地 1.8；住宅用地 1.8；工业用地 1.0。

(5) 土地权利类型

本次基准地价界定为出让土地使用权价格，是指在正常市场条件下一定年期的土地使用权未来纯收益的现值总和，其权利特征是国有出让土地使用权，且不包括他项权利，如抵押权、租赁权、地役权等对地价的影响。

(6) 估价基准日

本次基准地价评估基准日设定为 2016 年 1 月 1 日。

(7) 土地还原利率

商服用地按 7%执行，住宅用地按 6.5%执行，工业用地按 6%执行。

(2) 确定待估宗地的土地级别及区片基准地价

宗地位于济宁市高新区 327 国道南同济路西（山推国际事业园内），登记用途为工业用地，此次评估按照工业用地基准地价进行评估，根据宗地所处位置和土地使用用途，对照济宁市中心城区工业用地用地基准地价图，待估宗地所在位置属于工业用地四类，其对应的基准地价为 425.00 元/平方米。

(3) 确定期日修正系数 (K1)

济宁市中心城区基准地价设定基准日为 2016 年 1 月 1 日，本次评估的估价基准日为 2018 年 6 月 30 日，经查询中国城市地价动态监测网公布的济宁市 2016-2018 年第二季度工业用地济宁地价水平情况如下：

济宁市工业用地地价水平表

年度	2016年 第1季 度	2016年 第2季 度	2016年 第3季 度	2016年 第4季 度	2017年 第1季 度	2017年 第2季 度	2017年 第3季 度	2017年 第4季 度	2018年 第1季 度	2018年 第2季 度
地价 水平	371	370	370	370	370	371	371	371	371	371

因此本次评估确定期日修正系数 K1=1。

(4) 确定土地使用权年期修正系数 (K2)

待估图使用权类型为出让，终止日期为 2053 年 3 月 17 日，剩余使用年限 34.71 年，需进行年期修正；年期修正公式为 $Y=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，其中，m 为宗地剩余使用权年期 34.71，n 为工业用地的最高出让年期 50 年，r 为土地还原率 6%，经计算其土地使用权年期修正系数 K2=0.9175。

(5) 土地用途修正 (K3)

济宁市中心城区基准地价应用技术手册中按照一级类确定了商

业用地、住宅用地工业用地等三大类用途的基准地价。基准地价应用时，一是考虑到商服、住宅一级类内具体用途土地的收益能力及投资风险的差异，确定了基准地价具体用途应用标准及修正系数；二是通过调查分析其他建设用地类型的土地的收益能力及投资风险的差异以及用地类型的公益性强弱，编制了其他土地用途修正体系。按照济宁市中心城区基准地价使用手册，本次评估宗地土地用途修正系数K3=1。

(6)编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数表

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域因素及个别因素条件，确定区域因素和个别因素修正系数。

济宁市城区四级工业用地基准地价修正体系因素说明表

因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业聚集规模	工业用地连片，辅助设施好	工业用地连片，辅助设施一般	工业用地不连片，但距离较近，相互无限制，设施状况一般	工业用地不连片，相互有一定限制影响，辅助设施少	工业用地分散，无辅助设施
区域道路类型	交通型主干道	交通型次干道	混合型主干道	生活型主干道	生活型次干道
区域基础设施配套程度	七通一平，区域配套程度较高	六通一平，区域配套程度较高	五通一平，区域配套程度一般	四通一平，区域配套程度较差	三通一平，区域配套程度差
路口形式	十字路口	丁字路口	两面临街	一面临街	不临街
距货运站距离	<3000	3000-4000	4000-5500	5500-8000	>8000
环境质量状况	无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
宗地供排水状况	好	较好	一般	较差	差
宗地供暖供气情况	好	较好	一般	较差	差

因素	优	较优	一般	较劣	劣
宗地形状	规则，便于土地利用	较规则。对土地利用略有影响	基本规则，对土地利用有一点影响	不规则，对土地利用有较大影响	极不规则，对土地利用影响严重
宗地行业性质	高新技术企业	电子、食品、文体用品制造等企业	纺织、服装、包装等企业	金属制品制造等企业	污染性企业
规则土地利用方向	一类工业用地	二类工业用地	仓储用地	住宅、商服、教育用地	绿化及特殊用地

济宁市城区四级工业用地基准地价修正系数表 (%)

因素	好	较好	一般	较差	差
产业聚集规模	1.95	0.98	0	-1.13	-2.25
区域道路类型	1.69	0.85	0	-0.98	-1.95
区域基础设施配套程度	1.3	0.65	0	-0.75	-1.5
路口形式	1.3	0.65	0	-0.75	-1.5
距货运站距离	1.3	0.65	0	-0.75	-1.5
环境质量状况	1.04	0.52	0	-0.6	-1.2
宗地供排水状况	1.04	0.52	0	-0.6	-1.2
宗地供暖供气情况	1.04	0.52	0	-0.6	-1.2
宗地形状	0.78	0.39	0	-0.45	-0.9
宗地行业性质	0.78	0.39	0	-0.45	-0.9
规则土地利用方向	0.78	0.39	0	-0.45	-0.9

待估宗地影响因素说明、优劣程度及修正系数表 (%)

因素	因素说明	优劣程度	系数
产业聚集规模	工业用地连片，辅助设施好	优	1.95
区域道路类型	交通型主干道	优	1.69
区域基础设施配套程度	六通一平，区域配套程度较高	较优	0.65
路口形式	十字路口	一般	0
距货运站距离	<3000	优	1.3

环境质量状况	无污染	优	1.04
宗地供排水状况	好	优	1.04
宗地供暖供气情况	好	优	1.04
宗地形状	规则，便于土地利用	优	0.78
宗地行业性质		优	0.78
规则土地利用方向		优	0.78
合计			11.05

综合因素 $\Sigma K = 11.05\%$

(6)开发程度修正 (K3)

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气)，红线内场地平整。

济宁市城区国有土地基准地价工业用地四级界定的开发程度为宗地外“六通”(通路、通电、通讯、供水、排水、供气)，宗地内场地平整，两者一致，不再需要单独修正。

(7)地价计算

$$\begin{aligned} \text{基准地价系数修正法评估的宗地地价(基准地价设定开发程度下的宗地地价)} &= (\text{区片基准地价}) \times K1 \times K2 \times K3 \times (1 \pm \Sigma K) + K4 \\ &= 425.00 \times 1.00 \times 0.9175 \times 1.00 \times (1 + 11.05\%) \\ &= 433.03 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

委估宗地总地价=宗地面积×宗地单价

$$= 206,648.00 \times 433.03$$

$$= 89,484,783.44 \text{ 元}$$

无形资产-土地评估值为 89,484,783.44 元

(4) 评估结论

各项非流动资产的评估值合计为 1,852,865,748.60 元。

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	可供出售金融资产	3,320,373.31	13,461,461.05	10,141,087.74	305.42

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
2	长期股权投资	11,065,258.82	17,499,195.04	6,433,936.22	58.15
3	无形资产	88,259,804.86	89,484,783.44	1,224,978.58	1.39
	合 计	102,645,436.99	120,445,439.53	17,800,002.54	17.34

3. 负债

纳入评估范围的负债为流动负债，包括应交税费、其他应付款，账面价值 2,164,818.00 元。对该负债，评估人员核对了账簿记录，查阅了相关原始凭证，在账表核对相符的基础上，按评估目的实现后被评估单位实际负担的债务金额确定评估值。

(1) 债务类往来款项

纳入评估范围的债务类往来款项为其他应付款。

其他应付款共 1 项，账面值 150,000.00 元，主要为往来款等。评估人员查阅了会计账簿和凭证，并就余额进行了函证，确认相关债务真实性和申报金额正确性，以核查无误后的余额确定评估值。

其他应付款的评估值为 150,000.00 元。

(2) 应交税费

应交税费账面价值 2,014,818.00 元，主要为土地使用税。评估人员查阅了企业纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解了企业享受的税收优惠政策，在复核各税项期末余额正确的基础上，以核实无误的账面值确定评估值。

应交税费的评估值为 2,014,818.00 元。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

经资产基础法评估，截止评估基准日 2018 年 6 月 30 日济宁山推顺鑫易机械科技有限公司总资产账面值 11,267.94 万元，评估值 13,047.94 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 15.80%；总负债账面值 216.48 万元，评估值 216.48 万元，增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 11,051.46 万元，评估值 12,831.46 万元，增值 1,780.00 万元，增值率 16.11%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1,003.40	1,003.40		
非流动资产	10,264.54	12,044.54	1,780.00	17.34
其中：可供出售金融资产	332.04	1,346.15	1,014.11	305.42
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	1,106.53	1,749.92	643.39	58.14
投资性房地产				
固定资产				
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	8,825.98	8,948.48	122.50	1.39
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	11,267.94	13,047.94	1,780.00	15.80
流动负债	216.48	216.48		
非流动负债				
负债合计	216.48	216.48		
净资产（所有者权益）	11,051.46	12,831.46	1,780.00	16.11

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

济宁山推顺鑫易机械科技有限公司净资产于评估基准日的账面值为 11,051.46 万元，评估值 12,831.46 万元，增值 1,780.00 万元，其中：可供出售金融资产增值 1,014.11 万元、长期股权投资增值 643.39 万元无形资产增值 122.50 万元。主要原因如下：

- (1) 无形资产主要为土地使用权的价格上升导致的增值。
- (2) 可供出售金融资产和长期股权投资价值上升导致部分增值。