

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司拟
收购海城市华银高新材料制造有限公司股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 595 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年九月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他报告使用者	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	26
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、评估报告使用限制说明	31
十三、评估报告日	32
备查文件目录	34

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了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，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。

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。

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司拟 收购海城市华银高新材料制造有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 595 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司（以下简称濮耐股份）的委托，就濮耐股份拟收购海城市华银投资管理有限公司（以下简称华银投资）持有的海城市华银高新材料制造有限公司（以下简称华银高材）股权之经济行为所涉及华银高材股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为华银高材股东全部权益，评估范围是华银高材的基准日资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2011 年 7 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，采用资产基础法对华银高材进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出华银高材股东全部权益在评估基准日 2011 年 7 月 31 日的评估结论如下：

海城市华银高新材料制造有限公司的股东全部权益价值为 11,086.44 万元，与账面值 9,952.25 万元比较，增值 1,134.19 万元，增值率 11.40 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日使用有效。

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全文。

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司拟 收购海城市华银高新材料制造有限公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 595 号

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司拟收购海城市华银高新材料制造有限公司股权之经济行为所涉及的海城市华银高新材料制造有限公司股东全部权益在评估基准日 2011 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他报告使用者

本次资产评估的委托方为濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司，被评估单位为海城市华银高新材料制造有限公司。

（一）委托方概况

公司名称：濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司（以下简称“濮耐股份”）

英文名称：PUYANG REFRACTORIES GROUP CO., LTD

公司注册地：河南省濮阳市西环路中段

公司办公地址：河南省濮阳市西环路中段

法定代表人：刘百宽

营业执照注册号：410900100000342

邮编：457100

注册资本：56,189.62 万元

证券代码：002225

经营范围：耐火材料原料和制品，功能陶瓷材料，高温结构材料，水泥及建筑材料，冶金炉料及其他冶金配套产品，功能材料机构和配套施工机械设备的开发、设计、生产、销售及技术转让、设计安装、施工技术服务及出口业务，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件(国家实行核定的进口商品除外)，经营来料加工和“三来一补”业务。

1、公司简介

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司是在濮阳濮耐高温材料有限公司基础上改制设立的股份有限公司，其前身为濮阳县耐火材料厂。

濮阳县耐火材料厂成立于 1988 年 12 月 23 日，系经濮阳县计划委员会以濮计字 [1988] 81 号《关于新建“濮阳县耐火材料厂”的批复》文件批准兴建的生产加工耐火材料的集体福利企业。

2002 年 1 月 15 日，刘百宽等 17 名自然人签订了《濮阳濮耐高温材料有限公司出资人协议书》约定协议各方以在原濮阳县耐火材料厂的净资产为出资方式共同组建“濮阳濮耐高温材料有限公司”。

2007 年 5 月 31 日，濮阳濮耐高温材料有限公司 2007 年第四次临时股东大会决议确定公司整体变更为股份有限公司，注册资本为 33,180.00 万元。

2007 年 7 月 16 日，濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司 2007 年度第一次临时股东大会决定本公司新增尚清栋、郑新民、刘圣荣等 141 名自然人股东，新增注册资本 9,745,619.00 元，变更后股本为 341,545,619.00 元。

2008 年 3 月 31 日，经中国证券监督管理委员会证监许可 [2008]

474号文《关于核准濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司首次公开发行股票批复》的核准，向社会公开发行人民币普通股（A股）6,000万股，每股面值人民币1.00元，计人民币60,000,000.00元。发行后注册资本变更为人民币40,154.5619万元。并于2008年4月25日，在深圳交易所A股正式挂牌上市，股票代码为“002225”，股票简称为“濮耐股份”。

根据2008年度股东大会审议通过的《公司2008年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，以2008年12月31日公司总股本40,154.5619万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.8元（含税），本次利润分配32,123,649.52元，同时以资本公积金向全体股东每10股转增3股，该利润分配及资本公积金转增股本方案实施完毕后，公司总股本由40,154.5619万股增至52,200.9304万股。

2010年6月29日，经中国证券监督管理委员会核准公司发行39,886,914股股份购买上海宝明耐火材料有限公司100%的股权，发行后的股本变更为561,896,218.00股。

根据2010年度股东大会审议通过的《公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，以2010年12月31日公司总股本56,189.62万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.8元（含税，税后0.72元），同时以资本公积金向全体股东每10股转增3股，该利润分配及资本公积金转增股本方案实施完毕后，公司总股本由56,189.62万股增至73,046.51万股。

（二）被评估单位概况

公司名称：海城市华银高新材料制造有限公司（以下简称“华银高材”）

住所：海城市响堂区荒岭村

法定代表人：白银昌

公司类型：有限责任公司（法人独资）

营业执照注册号：210381009115061

注册资本：人民币陆仟捌佰万元整（2011年8月1日变更）

1、公司简介

华银高材系由自然人股东白银昌、白国荣、白勇共同出资组建的有限责任公司，于2005年7月20日取得海城市工商行政管理局颁发的注册号210381009115061的企业法人营业执照，注册资本5000万元，各股东以实物出资5000万元（实物资产已由北京中科华会计师事务所有限公司鞍山分公司出具中科华鞍分评字（2005）第37号评估报告），其中白银昌实物出资3500万元，占注册资本的比例70%；白国荣实物出资1000万元，占注册资本的比例20%；白勇实物出资500万元，占注册资本的比例10%；该注册资本、股东及其出资比例已由北京中科华会计师事务所有限公司鞍山分公司进行审验，并于2005年8月2日出具中科华鞍分验字（2005）2127号验资报告。

2011年5月18日华银高材股东白银昌、白国荣、白勇与海城市华银投资管理有限公司签署股权转让协议，分别将其持有的海城市华银高新材料制造有限公司全部股权转让给海城市华银投资管理有限公司，并于2011年6月3日完成工商变更登记，公司类型变为法人独资公司。

2011年7月根据华银高材股东会决定和修改后的公司章程，华银高材增加注册资本1,800.00万元，该次增资经辽宁永昕联合会计师事务所审验，并于2011年7月29日出具辽永验字（2011）2035号验资报告；该次增资于2011年8月1日完成工商变更登记，华银高材变更后的注册资本为6,800万元，企业对增加的注册资本1,800万元已经进行了账务处理，并最终反映到基准日会计报表中；2011年8月1日完成工商变更登记，变更后的股东名称、出资额及其出资比例详见下表：

表 1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
海城市华银投资管理有限公司	6,800.00	100%
合 计	6,800.00	100.00%

2、经营范围

公司的主要经营范围：高纯铝、镁质耐材原料及制品加工；机械制造加工；电炉熔炼金属材料、冶金铸造、粉体材料；经营货物及技术进出口。

3、资产、财务及经营状况

华银高材目前尚未进行大规模生产，其账面收入主要是从其关联企业低价购入原料简单加工后转卖形成的，截止评估基准日 2011 年 7 月 31 日，公司资产总额为 19,340.25 万元，负债总额 9,388.00 万元，净资产额为 9,952.25 万元，实现营业收入 2,164.14 万元，净利润-2,238.73 万元。华银高材 2010 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 2 公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2011 年 7 月 31 日	2010 年 12 月 31 日
总资产	19,340.25	18,589.77
负债	9,388.00	18,198.78
净资产	9,952.25	390.98
	2011 年 7 月	2010 年度
营业收入	2,164.14	4,453.16
利润总额	-2,238.73	-2,357.16
净利润	-2,238.73	-2,357.16
审计机构	中勤万信会计师事务所有限公司河南分所	中勤万信会计师事务所有限公司河南分所

以上财务数据来自华银高材提供的财务报表，该财务报表已经中勤万信会计师事务所有限公司河南分所审计，并出具了中勤豫分审字（2011）第 08002 号标准无保留意见审计报告。

(三)委托方与被评估单位之间的关系

委托方濮耐股份与被评估单位华银高材为非关联方关系，委托方拟购买被评估单位的股权。

(四)委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据《濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司会议纪要（2011年第6次）》，濮耐股份拟收购海城市华银高新材料制造有限公司的股权。

本次评估的目的是反映海城市华银高新材料制造有限公司股东全部权益的市场价值，为濮耐股份拟收购海城市华银高新材料制造有限公司的股权之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象是华银高材的股东全部权益。评估范围为华银高材在基准日的全部资产及相关负债，总资产 19,340.25 万元、负债 9,388.00 万元、净资产 9,952.25 万元。具体包括流动资产 12,188.89 万元，非流动资产 7,151.36 万元；流动负债 9,388.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经中勤万信会计师事务所有限公司河南分所审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

(一)委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产、固定资产、无形资产。

房产共 1 项，为主厂房、办公楼，为华银高材成立后的自建房，整体檐高 21 米，办公楼局部精装修，建筑面积共计 9,579.43 平方米，于 2010 年 3 月 16 日办理了房产证，证载所有人为海城市华银高新材料制造有限公司，证号为“房权证海城市字第 A000302 号”，截止评估基准日，房屋建筑物能够正常使用，未发现存在抵押、担保事项。

机器设备主要为：回转窑系统、粉碎系统、成球系统、竖窑系统、压球机、破碎机、锅炉等生产设备；火焰光度计、电热恒温鼓风干燥器、电子天平、激光粒度分析仪等实验设备。华银高材尚未大规模生产，勘查现场时，大部分设备处于闲置状态，委托方、被评估单位确认评估范围内各项资产运行正常，基准日后均能正常使用。华银高材以机械设备（共计 48 项 209 台套）为抵押，先后取得了 47,000,000.00 元的借款，详见如下：

1、于 2011 年 7 月 20 日与鞍山市千山区农村信用合作联社、海城市农村信用合作联社签署社团贷款合同，借款 3,000 万元，其中鞍山市千山区农村信用合作联社承担借款金额 2,400 万元，海城市农村信用合作联社承担借款金额 600 万元，约定还款日为 2012 年 7 月 18 日，年利率为 9.027%，借款合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-1 号，借款性质为抵押借款，抵押合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-1 号，抵押日期为：2011 年 7 月 19 日；

2、于 2011 年 7 月 20 日与鞍山市千山区农村信用合作联社、海城市农村信用合作联社签署社团贷款合同，借款 1,700 万元，其中鞍山市千山区农村信用合作联社承担借款金额 100 万元，海城市农村信用合作联社承担借款金额 1,600 万，约定还款日为 2012 年 7 月 18 日，年利率为 9.027%，借款合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-2 号，借款性质为抵押借款，抵押合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-2 号。

车辆包括 16 辆，为企业自行购置的生产用货车与办公用车辆，现使用正常。

电子设备主要为：办公用打印机、电脑、空调、办公桌、板台、办公椅等通用设备；冰柜、炉灶、不锈钢案板等厨房设备。均使用正常。

无形资产为土地使用权，共 1 宗，为出让性质，工业用地，面积为 52,075.00 m²，目前使用正常，已办理国有土地使用证，证号为“海城国用（2002）第 039 号”，证载土地使用权人为：海城市华银高新材料制造有限公司，2011 年 8 月 19 日，华银高材以该宗土地使用权作为抵押向鞍山市千山区农村信用合作联社与海城市农村信用合作联社取得 800 万元社团贷款。

(二)企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权。目前使用正常。共 1 宗，为出让性质，工业用地，面积为 52,075.00 m²，已办理国有土地使用证，证号为“海城国用（2002）第 039 号”，证载土地使用权人为：海城市华银高新材料制造有限公司；2011 年 8 月 19 日，华银高材以该宗土地使用权作为抵押向鞍山市千山区农村信用合作联社与海城市农村信用合作联社取得 800 万元社团贷款，社团贷款借款合同编号为鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-3 号，借款期限为 2011 年 8 月 19 日至 2012 年 7 月 18 日，年利率为 9.027%，抵押合同编号为鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-3 号。

截止评估基准日 2011 年 7 月 31 日，华银高材申报评估的资产范围内无账面未记录的无形资产。

(三)企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2011 年 7 月 31 日，企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

(四)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

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系中勤万信会计师事务所有限公司河南分所的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2011 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

《濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司会议纪要（2011 年第 6 次）》。

（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. 《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);

3. 《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过)。

(三)评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
7. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
8. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
9. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
10. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
11. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四)资产权属依据

1. 房屋产权证及产权承诺;
2. 国有土地使用证;
3. 车辆行驶证;
4. 重要资产购置合同或凭证;
5. 华银公司财务资料;
6. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
2. 《汽车报废标准》（国经贸[1997]456号）；
3. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202号）；
4. 《2011机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
5. 《增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170号）；
6. 《辽宁省建筑工程计价定额（2008版）》；
7. 《辽宁省装饰装修工程计价定额（2008版）》；
8. 《辽宁省安装工程计价定额（2008版）》；
9. 《辽宁省工程造价信息》（2011年7月份）；
10. 《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
11. 重要设备购置合同、招投标资料；
12. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
13. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）
14. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 华银高材2010年会计报表及评估基准日审计报告；
2. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)；
3. 其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、

资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础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评估对象价值的思路。

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。由于在目前国内华银高材所处行业相关的资本市场中尚难以找到足够的交易案例或参考企业，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。

华银高材尚未大规模生产，其账面收入主要是从其关联企业低价购买合成镁砂简单加工后转卖形成的；据华银高材提供的可研报告显示：华银高材拟生产的产成品所需主要原料为隐晶质轻烧氧化镁，而提供隐晶质轻烧氧化镁的企业尚处于在建阶段，未能正常生产。鉴于上述原因，无法对华银高材的未来收益情况进行合理的预测，也不宜采用收益法进行评估。

本次评估的目的是反映华银高材股东全部权益的市场价值，为濮耐股份拟收购华银高材股权之经济行为提供价值参考意见。资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，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企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1.流动资产

(1)货币资金：全部为现金、银行存款，以核实后的账面值为评估值；对于外币账户，以核实后的基准日外币账户余额乘以评估基准日汇率为评估值。

(2)应收类账款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收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，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实无误的账面值为评估值。

(4)存货

华银高材的存货为原材料、在库周转材料、产成品、在产品。各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

原材料主要为库存的液化石油气，账面单价与评估基准日市场单价

差异较大，为此，按照核实后的库存数量乘以评估基准日不含税市场价确认评估值。

2) 在库周转材料

在库周转材料主要为库存的螺丝、不锈钢挂件、压力表等备品备件，账面单价接近评估基准日市场单价，为此，以核实后的账面值为评估值。

3) 产成品

产成品主要为各种型号的板状刚玉和尖晶石，能够正常销售，主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的平均市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比列平均计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的折扣率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

4) 在产品

在产品账面值主要为库存的板刚玉半成品，这部分在产品的账面

价值基本反映了该资产的现行市价，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对资产的真实性和完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

2.非流动资产

（1）固定资产

1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

对于主房屋建筑物，根据其类似工程概预算指标确定委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的设计年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定其尚可使用年限，计算出成新率，进而计算建筑物评估值。

房屋建（构）筑物评估值=重置全价×成新率

①重置全价

重置全价由建安工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安工程造价的确定

建安工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水及电气工程的总价，采用预（决）算调整法进行计算。评估人员套用《辽宁省建筑工程计价定额（2008版）》、《辽宁省装饰装修工程计价定额（2008版）》、《辽宁省安装工程计价定额（2008版）》、《辽宁省工程造价信息》（2011年7月份）及相应的费用定额计算工程建安造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本是在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定人民币贷款利率标准计算，工期按工程建设正常周期计算，并按建设期内资金均匀投入考虑：

资金成本=(建安工程造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

④成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

⑤评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 设备类资产

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，主要采用成本法进行评估。具体如下：

评估值=重置全价×成新率

①机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

a、设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2011机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

b、运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

c、安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装工程费。

d、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

e、资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

f、设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税扣除率

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

②运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

a、现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

b、车辆购置税按国家相关规定计取；

c、新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(2) 在建工程

在建工程为新建刚玉原料库房、蓄水池、液化气站、电熔镁厂房基础以及刚玉生产线、新建竖窑（刚玉窑）、高纯竖窑、电工级镁粉生产线等工程。在建工程（土建、设备）由被评估单位自行组织内部施工人员进行工程建设，所需建筑材料、施工机械均自行购买，其账面值为工程施工过程中所消耗的人工、材料、机械、资金成本、其他费用等费用。在建工程自2005年6月至2011年7月陆续开工建设，因资金短缺等原因造成部分房屋建筑物和设备一直处于停工阶段，截止评估基准日均尚未完工。

(一) 在建（土建）评估技术说明

在建（土建）为建设钢构厂房房屋基础及部分构筑物的工程。

经核查，在建工程（土建）账面值为各工程的工程款。因在建工程（土建）项目开工日期距评估基准日时间跨度较大，故根据被评估单位提供

的相关图纸资料结合现场勘查情况，核算委估建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、当地基准日人工材料价格水平等计算出建筑物的建筑工程造价，加上前期工程费用、合理资金成本作为评估值。

2) 在建设设备工程

华银高材尚未完工的刚玉生产线、新建竖窑（刚玉窑）等在建设设备工程，至评估基准日尚未完工。因在建工程（设备）项目开工日期距评估基准日时间跨度较大，故根据被评估单位提供的财务资料，结合现场勘查情况，首先确认主要材料、设备的数量、金额，结合《辽宁省工程造价信息》（2011年7月份）及设备询价信息进行主要材料、设备价差调整；然后以不含资金成本的账面值、现场勘查估计的合理工期、基准日贷款利率等对账面资金成本进行调整。

在建工程（设备）评估值=核实后的账面值+设备及主要材料价差调整+资金成本调整

（3）无形资产

华银高材无形资产为以出让方式取得的土地使用权。

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

委估宗地位于《海城市基准地价表》覆盖范围内，因此适宜选用基准地价系数修正法进行评估；估价对象所在区域在海城市响堂区，近期有征地行为，故可运用成本逼近法进行评估。

故，本次估价采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对估价对象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正系数对

基准地价进行修正，进而求取估价对象在评估基准日价格的方法。其基本公式为：

基准地价设定开发程度下的宗地地价 = [基准地价
 $\times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_i + \text{开发程度修正值}] \times K_2$

式中： K_1 ——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K_i ——其他修正系数

K_2 ——土地使用年期修正系数

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

根据以上评估过程，计算出不同方法的评估结果。考虑到待估宗地两种方法求得地价都比较符合当地的实际地价水平，故采用简单算术平均值作为待估宗地的出让土地使用权价格。

3. 负债

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。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1.2011年7月上旬，评估机构与各委托方进行了洽谈，就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2.配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2011年7月下旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

(二)现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2011年7月27日至2011年8月14日。主要工作如下：

1.听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3.根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4.查阅收集委估资产的产权证明文件。

5.根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6.对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7.对企业提供的权属资料进行查验。

8.对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2011年8月15日至8月18日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四)提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2010年8月19日至9月5日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一)一般假设

1.交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2.公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3.资产持续使用假设

资产持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二)特殊假设

1.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；

2.本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3.评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对海城市华银高新材料制造有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2011年7月31日的评估结论如下：

资产账面价值 19,340.25 万元，评估值 20,474.44 万元，评估增值 1,134.19 万元，增值率 5.86 %。

负债账面价值 9,388.00 万元，评估值 9,388.00 万元，无增减值。

股东全部权益账面价值 9,952.25 万元，评估值 11,086.44 万元，评估增值 1,134.19 万元，增值率 11.40%。详见下表。

表 3 资产评估结果汇总表

被评估单位：海城市华银高新材料制造有限公司 评估基准日：2011 年 7 月 31 日 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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	12,188.89	12,187.25	-1.64	-0.01
非流动资产	2	7,151.36	8,287.19	1,135.83	15.88
其中：固定资产	3	4,662.11	5,425.29	763.18	16.37
在建工程	4	1,315.45	1,454.73	139.28	10.59
无形资产	5	1,173.80	1,407.17	233.37	19.88
其中：土地使用权	6	1,173.80	1,407.17	233.37	19.88
资产总计	7	19,340.25	20,474.44	1,134.19	5.86
流动负债	8	9,388.00	9,388.00	-	-
非流动负债	9	-	-	-	-
负债总计	10	9,388.00	9,388.00	-	-
净资产（股东全部权益）	11	9,952.25	11,086.44	1,134.19	11.40

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)抵押担保

1、华银高材于 2011 年 7 月 20 日与鞍山市千山区农村信用合作联社、海城市农村信用合作联社签署社团贷款合同，借款 3,000 万元，其中鞍山市千山区农村信用合作联社承担借款金额 2,400 万元，海城市农村信用合作联社承担借款金额 600 万元，约定还款日为 2012 年 7 月 18 日，年利率为 9.027%，借款合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-1 号，借款性质为抵押借款，抵押合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-1 号，抵押物为：机械设备，共 48 项 209 套，抵押日期为：2011 年 7 月 19 日。

2、华银高材于 2011 年 7 月 20 日与鞍山市千山区农村信用合作联社、海城市农村信用合作联社签署社团贷款合同，借款 1,700 万元，其中鞍山市千山区农村信用合作联社承担借款金额 100 万元，海城市农村信用合作联社承担借款金额 1,600 万，约定还款日为 2012 年 7 月 18 日，年利率为 9.027%，借款合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-2 号，借款性质为抵押借款，抵押合同编号：鞍千农信联 2011 年抵借社字第 003-2 号，抵押物详情同上述。

3、华银高材基准日共有保证借款 800.00 万元，均由海城市合成耐火材料厂提供担保。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、预付西安新达炉业工程有限责任公司设备款 285.60 万元，由于设备存在质量问题，目前双方正在协商解决，本次评估以账面值作为评估值列示。

2、华银高材股东华银高材股东海城市华银投资管理有限公司于 2011 年 7 月投入华银高材 10000.00 万元作为资本公积，对此，海城市华银

投资管理有限公司作出承诺：以上资本投入若导致华银高材产生企业所得税事项，由海城市华银投资管理有限公司承担（或全额向华银高材补偿），白银昌先生承担连带责任。

（三）土地使用权使用年限的假定

华银高材房屋建筑物所占用的土地使用权尚可使用20.8年，短于部分房屋建筑物的尚可使用年限，评估人员依据华银高材提供的《国有土地使用权出让合同》的相关条款，假定华银高材房屋建筑物所占用的土地使用权到期缴纳土地出让金后能够继续使用，未考虑土地使用权到期后不能够缴纳土地出让金可能对房屋建筑物使用期限的影响。

（四）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。经调查华银高材共存在以下重大期后事项：

1、2011年8月19日华银高材以土地证号为海城国用（2002）第039号的土地使用权作抵押，向鞍山市千山区农村信用合作联社与海城市农村信用合作联社取得800万元社团贷款借款，其中海城市农村信用合作联社承担借款金额为800万元，社团贷款借款合同编号为鞍千农信联2011年抵借社字第003-3号，借款期限为2011年8月19日至2012年7月18日，年利率为9.027%，抵押合同编号为鞍千农信联2011年抵借社字第003-3号。

2、2011年7月根据华银高材股东会决定和修改后的公司章程，华银高材增加注册资本1,800.00万元，该次增资经辽宁永昕联合会计师事务所审验，并于2011年7月29日出具辽永验字（2011）2035号验资报告；该次增资于2011年8月1日完成工商变更登记，华银高材变更后的注册资本为6,800万元，企业对增加的注册资本1,800万元已经进行了账务处理，并最终反映到基准日会计报表中；2011年8月1日完成工商变更登记。

（五）其他需要说明的事项

1.评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2.评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制、部分设备已长期闲置、存在隐蔽的电缆工程等原因，主要依赖于评估人员的外观勘查和被评估单位提供的近期检测资料、向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

3.华银高材2005年7月成立时股东以实物出资，具体包括土地使用权、房屋建筑物以及机器设备，华银高材依据北京中科会计师事务所有限公司鞍山分公司出具的中科华鞍分评字[2005]37号评估报告中各项资产的评估净值作为各项资产的原值建账，本次评估依据中科华鞍分评字[2005]37号评估报告结合现场勘查情况，按国家有关评估要求进行了评估。

4.评估人员现场勘察中发现被评估单位存在部分闲置的资产，经与被评估单位及委托方的沟通，被评估单位与委托方均认为闲置资产为暂时性闲置资产，本次评估对该类资产均按正常使用资产进行评估，未考虑该类资产未来可能存在不能使用的情况下对评估结论产生的影响。

5. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

6.评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

7.在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1)当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2)当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3)对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、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使用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2011年7月31日起计算，至2012年7月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一一年九月五日。

（以下无正文）

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一一年九月五日