



国家房地产估价资质贰级  
国家土地估价资质A级  
测绘资质丙级

# 估价报告

REAL ESTATE VALUATION REPORT

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

Dezhou Zhengyuan land assessment of the Real Estate Advisory Co., Ltd.

# 房地产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2018-156号

估价项目名称：德州华茂生物科技有限公司资产处置价格评估报告

估价委托人：中国建设银行股份有限公司德州陵城支行

房地产估价机构：德州正元土地房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：黄惠霞（注册号 3720060231）

关洪敏（注册号 3720040275）

估价报告出具日期：2018年9月5日

## 致估价委托人函

中国建设银行股份有限公司德州陵城支行:

我公司接受单位委托,对坐落于陵县经济开发区的拟拍卖所涉及的德州华茂生物科技有限公司抵押资产房屋建筑物、土地使用权及机器设备进行了市场价值估价。

**估价对象:**德州华茂生物科技有限公司所属的房屋建筑物、土地使用权及机器设备。房产证号:陵房权证陵县字第109号,房屋所有权人:德州华茂生物科技有限公司,坐落为陵县经济开发区,设计用途:综合,总建筑面积:24533.32平方米;房产证号:陵房权证陵县字第172号,房屋所有权人:德州华茂生物科技有限公司,坐落为陵县经济开发区,设计用途:工业,总建筑面积:38693.97平方米;土地使用权证号:陵国用(2006)字第02530号,土地使用者:德州华茂生物科技有限公司,坐落:开发区,地号:1-3-100-36,用途:工业,使用权类型:出让国有土地使用权,使用权面积:223177.5平方米,终止日期:2055年5月10日。土地使用权证号:陵国用(2006)字第02531号,土地使用者:德州华茂生物科技有限公司,坐落:开发区,地号:1-3-100-31,用途:工业,使用权类型:出让国有土地使用权,使用权面积:196691.20平方米,终止日期:2055年5月10日。机器设备情况详见附后机器设备明细表。

**估价目的:**为委托方处置拟拍卖抵押资产的市场价值提供价格参考依据。

**价值时点:**2018年8月30日。

**价值类型:**市场价值。

**估价方法:**成本法、基准地价系数修正法。

**估价结果:**我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求,遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,按照估价程序,对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集,并选择合理的估价方法,进行了价值的计算,在综合分析影响估价对象价值因素的基础上,最终确定估价对象在价值时点的评价价值为:

**总价:**¥57908158元;

**大写人民币:**伍仟柒佰玖拾万零捌仟壹佰伍拾捌元整。其中:

1. 房屋建筑物的评估价值为 9285699 元;
2. 土地使用权的评估价值为 39815687 元;
3. 机器设备的评估价值为 8806772 元。

特别提示：本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的，评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化，则评估结果做相应的调整。

法人代表：



德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇一八年九月五日



## 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	16
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	18
(九) 估价方法.....	19
(十) 估价工作程序.....	20
(十一) 估价结果.....	21
(十二) 注册房地产估价师.....	21
(十三) 实地查勘期.....	21
(十四) 估价作业期.....	21
四、附件.....	22

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论, 但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益, 与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系, 也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013) 进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告由德州正元土地房地产咨询评估有限公司负责解释。

## 二、估价的假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### 1、一般假设

①本次评估根据德委托方提供的有关机器设备明细表、《房屋所有权证》、《土地使用权证》复印件等数据确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价值造成的影响。

③估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

④估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得。

⑥估价委托人未提供估价对象的权属证明资料原件，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

⑦注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象维修后能正常安全使用。

⑧注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与德州华茂生物科技有限公司提供的资料记载的建筑面积大体相当。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

⑩委托方存在可能影响资产评估价值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明且在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(11)本次评估未对委估房产做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(12)本次评估中对机器设备的技术鉴定主要采用目测观察手段，未使用仪器对机器设备进行测试和查验。

(13)由于被评估企业已停产多年，全部设备处于闲置状态，缺乏维护保养，锈蚀严重，部件不全，部分厂房已经坍塌，部分抵押物原状已发生改变。故部分厂房和机器设备需维修后可继续使用。本次评估的机器设备多为专用设备，多数房产设计为用于化工生产及相关配套，故变现能力较差，请委托方及相关当事人加以慎重考虑。

(14)本报告的出具的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件下的基础上成立，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。

#### 2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### 3、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### 4、依据不足假设

①本次估价对象由委托方和德州华茂生物科技有限公司相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

### 二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告估价结果为委托方确定估价对象房屋建筑物、土地使用权和机器设备的拍卖价值提供价格参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2018 年 9 月 5 日起至 2019 年 9 月 4 日止。

### 三、估价结果报告

**(一) 估价委托人:**

单位名称: 中国建设银行股份有限公司德州陵城支行

地址: 陵城区陵州路

**(二) 房地产估价机构:**

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人: 杨志新

资质等级: 贰 级

证书编号: 鲁评 132001

地 址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号

联系电话: 0534-2695040

**(三) 估价目的:**

为委托方处置拟拍卖抵押资产的市场价值提供价格参考依据。

**(四) 估价对象:**

1、**估价对象范围:** 本次委托评估机构进行价格评估的对象为德州华茂生物科技有限公司的抵押于中国建设银行股份有限公司德州陵城支行的房屋建筑物、土地使用权及机器设备。评估资产以委托方指定范围内的资产为准。

**2、估价对象实物状况**

1. 房屋建筑物具体状况详见下表:

序号	房权证号	幢号	结构	建成年 代	建筑面积m <sup>2</sup>	房屋状况
1	陵房权证陵城县字第	12	混合	2004 年	1095.64	1-2 层, 1 层为砖墙, 楼板屋顶, 2 层为彩钢墙体, 起脊保温板顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.57 米。
2		13	混合	2004 年	1887	1-2 层, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.57 米。

3	109号	11	钢	2004年	2555.96	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约9米。
4		10	钢	2004年	3506.76	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约9.3米。房屋玻璃破碎。
5		18	钢	2004年	3486.88	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约18.5米。现状为玻璃破碎，部分墙体已毁坏，塌顶严重。
6		9	钢	2004年	3506.76	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约9.8米。部分破损。
7		19	钢	2004年	6489.05	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，保温板屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约9.8米。房屋破损严重，塌顶。
8		16	混合	2004年	393.6	混合结构，楼板平屋顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，檐高约4.25米。
9		17	混合	2004年	86	混合结构，玻璃瓦平屋顶。外墙刷涂料，水泥地面，内墙为仿瓷涂料，木制门窗，檐高约3.9米。房屋漏顶。
10		14	混合	2004年	88	混合结构，一层为砖墙，二层彩钢墙体，起脊保温板彩钢顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，一层檐高约3.0米，二层檐高约2.6米。
11		15	混合	2004年	88	混合结构，一层为砖墙，二层彩钢墙体，起脊保温板彩钢顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，一层檐高约3.0米，二层檐高约2.6米。

12		1		2004年		灭失
13		20	混合	2004年	175	混合结构, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.3 米。
14		3	混合	2004年	16	混合结构, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.0 米。
15		4	混合	2004年	66.6	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为瓷砖, 铝合金门窗, 檐高约 3.0 米。
16		5	混合	2004年	440.44	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.5 米。
17		2	混合	2004年	25	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.6 米。
18		6	混合	2004年	66.88	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.0 米。
19		7	混合	2004年	463.75	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.0 米。
20		8	混合	2004年	96	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 3.0 米。
21	陵房权证陵县字第 172 号	9	混合	2006年	469.7	混合结构, 砖墙, 楼板平屋顶。外墙刷涂料, 瓷砖地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 5.5 米。
22		8	钢	2006年	673.28	房屋外墙窗台以下为砖混, 以上为彩钢板, 单层彩钢平屋顶, H型钢柱支撑, H型钢檩条。室内水泥地面, 铝合金门窗。檐高约 6.45 米。
23		7	混合	2006年	4655.96	混合结构, 下层为砖墙, 上部部分为彩钢。保温彩钢屋顶, 外墙刷涂料, 水泥地面, 内墙为仿瓷涂料, 铝合金门窗, 檐高约 5.3 米, 局部 1-4 层。

24	6	钢	2006年	2148.16	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约6.0米。
25	5	混合	2006年	1458.24	混合结构，砖墙，保温彩钢屋顶，外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，檐高约7.5米，1-2层。
26	2	框架	2006年	5270	1-4层，砖墙，楼板平屋顶。外墙刷涂料，水泥地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗。
27	3	混合	2006年	1037	混合结构，下层为砖墙，上部部分为彩钢，保温层彩钢顶。外墙刷涂料，水泥地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金窗，彩钢门，底部约1.4米，局部1-2层，上部彩钢损坏严重。
28	4	钢	2006年	3153.5	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门，房屋损坏严重。
29	10	钢	2006年	368.46	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金门窗。檐高约6.35米。
30	11	混合	2006年	122	混合结构，砖墙，楼板平屋顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，檐高约3.35米。
31	13	钢	2006年	691.22	房屋外墙窗台以下为砖混，高度约为1.6米，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内瓷砖地面，铝合金门窗。檐高约6.35米。
32	12	钢	2006年	438.96	房屋外墙窗台以下为砖混，高度约为1.6米，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金门窗。檐高约6.35米。

33	14	钢	2006年	1313	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门，房屋损坏严重，只剩钢框架。
34	15	钢	2006年	646.4	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门，房屋损坏严重。檐高约9.2米。
35	16	钢	2006年	6351.6	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。南部檐高约6.35米，北部檐高约15.8米。
36	17	钢	2006年	2159	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约6.1米。
37	20	框架	2006年	1359.56	房屋外墙部分为砖墙，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。墙体损坏严重，檐高约6.1米。局部1-3层。
38	21		2006年		灭失
39	18	混合	2006年	32	混合结构，砖墙，楼板平屋顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，檐高约4.8米。
40	1	混合	2006年	34.8	混合结构，砖墙，楼板平屋顶。外墙刷涂料，瓷砖地面，内墙为仿瓷涂料，铝合金门窗，檐高约2.7米。
41	19	混合	2006年	222.63	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，彩钢瓦屋顶。室内瓷砖地面，铝合金门窗。
42	22	钢	2004年	6088.5	房屋外墙窗台以下为砖混，以上为彩钢板，H型钢柱支撑，彩钢瓦屋顶，H型钢檩条。室内水泥地面，铝合金外窗，彩钢门。檐高约16米。破损严重，墙体倒塌，塌顶。

2. 土地使用权状况:

土地登记状况:

(1) 土地使用权证号为陵国用(2006)字第 02530 号, 土地使用权面积 223177.5 平方米, 地号: 1-3-100-36, 用途: 工业, 使用权类型: 出让国有土地使用权, 终止日期: 2055 年 5 月 10 日。(2) 土地使用权证号为陵国用(2006)字第 02531 号, 土地使用权面积 196691.20 平方米, 地号: 1-3-100-31, 用途: 工业, 使用权类型: 出让国有土地使用权, 终止日期: 2055 年 5 月 10 日。

土地开发程度: 该宗地位于城市建成区内, 土地开发程度较高, 宗地红线外达到五通(通上水、下水、通电、通路、通讯)宗地内土地平整。

土地平整程度: 平整度较好。

地势情况: 地势平坦, 自然排水状况良好。

宗地形状: 宗地形状较规则。

地质(地基): 地基的承载力的稳定性较好, 无不良地质现象。

土地等级: 陵城区一级工业用地。

土地四至为: 南临 104 国道, 北临田园路, 西临武佑街, 东临兴国街。

3、机器设备状况: 包括谷氨酸一期生产线、谷氨酸三期部分生产线, 机器设备自 2011 年停工一直在闲置状态, 大部分设备已生锈腐蚀, 维护保养很差。详细情况见机器设备评估价值表。

3、区位状况

交通便捷度	估价对象临南外环、兴国街, 道路通达度较好, 路网密度较高, 交通非常便利。
周围环境和景观	估价对象位于陵城区开发区, 开发区内基础设施配套比较齐全, 规划、建设起点较高, 周围环境和景观较好。
基础设施配套情况	估价对象达到通上下水、道路、通讯、通电等五通, 基础设施配套较完善。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施较完善, 土地利用状况良好, 未来发展潜力较大。

4、市场背景分析

### (1) 地理位置

陵城区地处山东省鲁西北平原，东经  $116^{\circ} 27' \sim 116^{\circ} 57'$ ，北纬  $37^{\circ} 13' \sim 37^{\circ} 36'$  之间。东临临邑，南到平原，西临德州经济开发区，北到宁津；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。

### (2) 行政区划、人口及交通状况

陵城区全区总面积 1213 平方公里，辖 10 镇 1 乡 2 个街道办事处 1 个经济开发区，989 个行政村；总人口 59.3 万，其中农业人口 47.45 万。陵城区地处天津滨海新区和环渤海经济圈、济南城市群经济圈的重要节点，素有“九达天衢、神京门户”之称，是全国交通运输主枢纽，京沪高铁的开通，更加拉近了陵县与京津、长三角地区的时空距离。京福高速公路、德滨高速公路、104 国道、315 省道、314 省道、253 省道、京沪高速铁路和德大铁路过境而过，县乡公路四通八达。

### (3) 自然环境

#### ① 地势、地貌

陵城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

#### ② 气候、水文

陵城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温  $12.7^{\circ}\text{C}$ ，年均光照 2647.2 小时、光照率 61%，年均降水 570.2 毫米，无霜期 205 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

境内河道均属季节性河流。主要干流马颊河和德惠新河。流域面积 1277 平方公里。两条干流都是西南东北流向，20 条支流纵横交错，密布陵城区，河道总长度 497.7 公里。马颊河位于区境中部，是区内最主要的排灌河道，境内流经长度 79.8 公里，流域面积 1095.25 平方公里。德惠新河位于区境东南部，开挖于 1968 年，境内流经长度 19 公里，流域面积 181.37 平方公里。

### (4) 城市性质：

陵城区是德州的重要卫星城之一，县城是陵县政治、经济、文化、金融中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等6大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展新兴城镇。

### 5.2 资源状况

陵城区能源资源充足，电力供应有充分保障，紧邻全国最大的火力发电厂——华能德州电厂，境内建有500kv变电站，全县年供电量达到9.25亿千瓦时；陵县水资源充沛，地表水、地下水资源丰富，境内有仙人湖、得月湖、鬲津河水库三座大型水库，能满足工农业生产用水需求。

### 5.3 社会经济状况：

从大环境来讲，陵城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济稳定增长，2014年，地区生产总值253.04亿元，同比增长11.4%；地方财政收入10.69亿元，同比增长16%；固定资产投资163亿元，增长18.3%；社会消费品零售总额82.5亿元，增长12.6%；税收占地方财政收入比重达到86.2%，较上年提高4.3个百分点农民人均纯收入13013元，同比增长19.2%；三次产业占比13.5：48.7：37.8，产业结构进一步优化。

工业经济在企稳回升基础上实现新发展，在国内经济下行的严峻形势下，坚持“工业强县”战略不动摇，坚持招商、解困两手抓，扶优、创新两促进，生产经营形势稳定、环境改善、效益提升，工业经济逆势增长。规模以上工业企业预计完成增加值147.5亿元，同比增长15.1%。税收过百万的工业企业达63家，比上年增加13家。大企业销售收入占规模以上比重达74.6%，谷神、富路、恒丰、宏祥等4家市级培植大企业完成销售收入187亿元。现代企业制度建设进度加快，6家企业落实投资机构和保荐机构，4家企业完成股改，8家企业正在操作“新三板”挂牌，1家企业在中国上海股权交易所挂牌。创新驱动扎实推进，完成技改投入65.5亿元。建成了明华光电产学研创新基地、宏祥省级院士工作站和陆海石油省级企业技术中心，谷神集团和博诚制药、信平电子分别获批国家级和省级高新技术企业。力驰科技入围山东首批小型电动车准入企业，成为全省最大的新

能源微型车产业基地。宏祥、普利森获得中国驰名商标。节能工作扎实有效，恒丰纺织获工信部“生态设计示范企业”称号。招商引资成效明显，共引进规模以上项目 44 个，新注册 58 个、新开工 38 个、新投产 24 个，总投资 243.6 亿元，经济发展后劲进一步增强。

三产服务业在繁荣市场、促进转型上实现了新突破。2014 年完成服务业增加值 91.4 亿元，进出口总额 2.3 亿美元，实际利用外资 1607 万美元。传统服务业迅速提升。美嘉居建材市场运转良好，新东方大型商业综合体主体完工，商贸流通进入新阶段；“万村千乡”市场工程扎实推进，建设标准化农家店 321 家，覆盖全区、服务德州、辐射周边的市场体系逐渐形成。现代物流业迅速发展。注册资金 100 万元以上的物流企业达 12 家。黑马农贸市场、德尔利物流园一期建成启用，成为辐射京津冀、带动周边县市区的集散中心。德龙烟铁路物流园已进入规划论证阶段。旅游项目逐步完善提升。《乡村旅游总体发展规划》顺利通过专家评审，丁庄镇薛庄成为全省旅游特色村。马颊河滨河旅游休憩带、德强农业生态观光园、康采思中药养生园等旅游项目，新增投入 2.19 亿元。将东方朔故里森林公园、沐阳庄园等 14 个旅游资源点列为重点培育对象，旅游业实现了破题发展。陵城区的自然环境和人文环境条件较好；学校、医院、商场、农贸市场等配套设施的完善程度比较高。荣获“国家大型商品粮生产县”、“国家级电动汽车研发中心”、“全国能源产业百强县”、“国家火炬计划生物产业基地”、“全国科技先进县”等数十个光荣称号。

#### （五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2018 年 8 月 30 日。

#### （六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）估价原则：

##### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估

出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

## 2、合法原则：

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

## 3、价值时点原则：

价值时点原则要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。

估价结论具有时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

#### 4、替代原则：

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

#### 5、最高最佳利用原则：

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后从下列4个方面依序筛选：(1)法律上的许可性。(2)技术上的可能性。(3)经济上的可行性。(4)价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

#### (八) 估价依据：

##### 1 有关法律、法规：

1.1 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）。

1.2 《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，2004年8月28日施行）。

1.3《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，1995年1月1日施行）。

1.4《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过，1995年10月1日施行）。

1.5《城市房地产抵押管理办法》（中华人民共和国建设部令第98号2001年7月23日建设部第45次常务会议审议通过，2001年8月15日起施行）。

1.6《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，自2008年1月1日起施行）。

1.7《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

1.8关于印发《金融不良资产评估指导意见（试行）》的通知（中国资产评估协会中评协[2005]37号）。

## 2 估价规范和参考依据：

2.1《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，2015年12月1日实施）。

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

2.3《陵城区城区基准地价使用手册》德州市陵城区国土资源局 2017年2月。

2.4 中国人民银行2015年10月24日公布的存贷款利率

## 3 其他依据：

3.1 估价机构掌握的估价所需资料。

3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

## （九）估价方法

本次评估对房屋建筑物和机器设备采用成本法，对土地使用权采用基准地价系数修正法进行评估。

房屋建筑物评估方法-成本法：假设在估价对象所处地段上，按照社会类似房产的建筑材料、施工工艺及有关费用标准，测算在价值时点建造与估价对象相同结构、建筑风格、装修标准和同等使用功能的全新状态建筑物所需的各项社会平均开发成本，加利息、利润、税金后扣除折旧，测算其积算价格，求取估价对象的价值。

土地使用权评估方法-基准地价系数修正法：就是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法。

机器设备评估方法-成本法：是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

#### （十）估价工作程序

##### 一. 接受委托

1. 向委托方了解总体方案，明确评估目的，明确评估的对象和范围。
2. 确定评估基准日。

##### 二. 现场查勘、资产清查

德州正元土地房地产咨询评估有限公司评估人员进入现场后，在委托方和德州华茂生物科技有限公司技术人员的陪同下，对委托方提供的抵押物清单进行了现场查勘，并现场记录和拍照留档，作为评估的原始依据，同时收集了评估所需的文件资料，制定了评估具体工作计划。

##### 三. 评估测算

德州正元土地房地产咨询评估有限公司根据国家有关评估原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

接受委托后，我们成立了价格评估小组，制定了评估作业方案，在进行了现场查勘、收集资料、市场询证、初步测算、集体审议等程序的基础上，进行了本次价格评估。

我们按规定的程序和方法对上述委估对象的价值进行了测算估价。

#### 四. 评估审核提交报告

根据价格评估工作人员对委估对象的初步评估结果，进行分析审核工作，确认评估工作中是否存在漏洞情况，选用的评估方法是否恰当。对评估结果不恰当之处进行调整、修改和完善。

撰写价格评估报告书，完善并装订价格评估工作底稿。

在经价格评估小组复核确认后，经领导签字同意发文后，向委托方提交正式估价报告书。

#### (十一) 估价结果:

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响估价对象因素后确定估价对象在价值时点的价值为:

总价: ¥57908158 元;

大写人民币: 伍仟柒佰玖拾万零捌仟壹佰伍拾捌元整。其中:

1. 房屋建筑物的评估价值为 9285699 元;
2. 土地使用权的评估价值为 39815687 元;
3. 机器设备的评估价值为 8806772 元。

详情见评估明细表(附后)。

#### (十二) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄惠霞	3720060231		2018 年 9 月 5 日
关洪敏	3720040275		2018 年 9 月 5 日

(十三) 实地查勘期: 2018 年 8 月 30 日起至 2018 年 8 月 30 日止。

(十四) 估价作业期: 2018 年 8 月 30 日起至 2018 年 9 月 5 日止。

## 四、附件

- 1、评估委托书。
- 2、评估机构营业执照复印件。
- 3、评估机构资质登记证书复印件。
- 4、房地产估价师注册证书复印件。
- 5、委托方提供的《房产证》和《土地使用权证》复印件。
- 6、委托方提供有关估价对象机器设备资产明细表。（留档）

## 房屋建筑物评估价值表

评估基准日：2018年8月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：德州华茂生物科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	房权证号	幢号	结构	建成年代 (年)	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估价值			清算价值	备注
						原值	成新率	净值		
1		12	混合	2004	1095.64	977804	40%	391122	234673	
2		13	混合	2004	1887	1982482	45%	892117	535270	
3		11	钢	2004	2555.96	1288945	40%	515578	309347	
4		10	钢	2004	3506.76	1768424	40%	707370	424422	
5		18	钢	2004	3486.88	2197990	25%	549498	329699	
6		9	钢	2004	3506.76	1768424	40%	707370	424422	
7		19	钢	2004	6489.05	3272363	10%	327236	196342	
8		16	混合	2004	393.6	248110	45%	111650	66990	
9		17	混合	2004	86	36141	30%	10842	6505	
10		14	混合	2004	88	57200	40%	22880	13728	
11		15	混合	2004	88	57200	40%	22880	13728	
12		1		2004	0			0	0	灭失
13		20	混合	2004	175	110313	45%	49641	29785	
14		3	混合	2004	16	10086	45%	4539	2723	
15		4	混合	2004	66.6	41982	45%	18892	11335	
16		5	混合	2004	440.44	273593	45%	123117	73870	
17		2	混合	2004	25	15759	45%	7092	4255	
18		6	混合	2004	66.88	41545	40%	16618	9971	
19		7	混合	2004	463.75	288072	40%	115229	69137	
20		8	混合	2004	96	59633	10%	5963	3578	
21		9	混合	2006	469.7	493467	45%	222060	133236	
22		8	钢	2006	673.28	339528	40%	135811	81487	
23		7	混合	2006	4655.96	4915111	40%	1966044	1179626	



土地评估价值表

评估基准日：2018年8月30日

被评估单位（或者产权持有单位）：德州华茂生物科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地使用权证号	地号	坐落	取得时间	用途	使用权类型	终止日期	开发程度	面积m <sup>2</sup>	评估价值
1	陵国用(2006)字第02530号	1-3-100-36	开发区	2006年4月19日	工业	出让	2055年5月10日	五通一平	223177.5	21163677
2	陵国用(2006)字第02531号	1-3-100-31	开发区	2006年4月19日	工业	出让	2055年5月10日	五通一平	196691.2	18652010
合计										39815687



### 机器设备评估明细表

评估基准日：2018年8月30日

资产占有单位名称：德州华茂生物科技有限公司（谷氨酸一期生产线）

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	启用日期	评估价值		
								原值	成新率	评估现值
一、糖化车间定型设备										
1	水热器	K511AS	无锡市恒懋科贸有限公司	台	1	2006年5月	2006年10月	266000	5%	13300
2	水热器	K511AS	无锡市恒懋科贸有限公司	台	1	2005年11月	2006年10月	271600	5%	13580
3	螺旋板式换热器	F=100m <sup>2</sup>	济南王安化工设备有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	98000	5%	4900
4	螺旋板式换热器	F=100m <sup>3</sup>	寿光市亚亨节能设备制造有限公司	台	3	2006年9月	2006年10月	361200	5%	18060
5	压滤机	XMJ200	杭州东华食品设备有限公司	台	5	2006年2月	2006年10月	367500	5%	18375
6	压滤机	XMJ150	杭州东华食品设备有限公司	台	3	2006年2月	2006年10月	178500	5%	8925
7	压滤机	XMJ250	景津压滤机集团有限公司	台	2	2006年2月	2006年10月	189000	5%	9450
8	洗衣机	XGP-70	上海长江洗涤厂	台	2	2006年5月	2006年10月	29400	5%	1470
9	加热器	Q=25t/h	长沙申特空调设备有限公司	台	1	2005年12月	2006年10月	60900	5%	3045
10	玻璃立式平底罐	DN3000*8770	冀州市中意复合材料有限公司	台	1	2006年1月	2006年10月	46200	5%	2310
11	盐酸计量罐	DN1200*2450	冀州市中意复合材料有限公司	台	1	2006年1月	2006年10月	5600	5%	280
12	电动葫芦	CD13T/6M	山东天力起重设备有限公司	台	1	2005年11月	2006年10月	4620	5%	231
13	进料喷射泵	IHD65-50-250	温州市康而达实业有限公司	台	3	2006年9月	2006年10月	7476	5%	374
14	糖化泵	IS100-80-125	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年9月	2006年10月	4550	5%	228
15	糖液泵	IHD100-65-200	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年9月	2006年10月	6636	5%	332
16	中间调Ph泵	IHD65-50-160	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	1547	5%	77
17	离心泵	IHD100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	3262	5%	163
18	上料泵	IHD50-32-200	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年9月	2006年10月	6510	5%	326
19	调料泵	IHD100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年9月	2006年10月	10955	5%	548
20	离心泵	IHD125-100-250	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	10423	5%	521
21	离心泵	IHD50-32-160	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	2786	5%	139

22	减速机	LC100-40	淮安金淮机械有限公司	台	2	2006年2月	2006年10月	27300	5%	1365
23	减速机	LC160-40	淮安金淮机械有限公司	台	7	2006年2月	2006年10月	49000	5%	2450
24	减速机	LC125-50	淮安金淮机械有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	5600	5%	280
25	减速机	CWS315-12.5-III	德州市金宇机械有限公司	台	6	2006年12月	2006年10月	107520	5%	5376
26	三分式联轴器	SF118-80	德州市金宇机械有限公司	台	6	2006年12月	2006年10月	7560	5%	378
27	减速机	BLD-11KW27	德州市金宇机械有限公司	台	6	2006年6月	2006年10月	16590	5%	830
28	减速机	BLD-5.5KW22	德州市金宇机械有限公司	台	4	2006年6月	2006年10月	7000	5%	350
29	减速机	XWD5.5KW-5	德州市金宇机械有限公司	台	1	2006年6月	2006年10月	2086	5%	104
30	减速机	XWD5.5KW-6	德州市金宇机械有限公司	台	2	2006年6月	2006年10月	3220	5%	161
31	清水泵	IS200-150-315	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年6月	2006年10月	28490	5%	1425
32	清水泵	IS80-65-160	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年6月	2006年10月	2975	5%	149
33	料泵	IH125-100-250	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年6月	2006年10月	10290	5%	515
34	离心泵	IH100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年6月	2006年10月	4620	5%	231
35	清水泵	IS100-80-125	温州市康而达实业有限公司	台	1	2006年6月	2006年10月	3500	5%	175
36	输送泵	IHD100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台	2	2006年6月	2006年10月	9240	5%	462
37	调浆泵	IHD100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台	6	2005年10月	2006年10月	27720	5%	1386
38	喷射料泵	IHD65-50-250	温州市康而达实业有限公司	台	2	2005年10月	2006年10月	7700	5%	385
39	液化泵	IHD65-50-125	温州市康而达实业有限公司	台	2	2005年10月	2006年10月	3500	5%	175
40	中间调Ph泵	IHD65-50-160	温州市康而达实业有限公司	台	4	2005年10月	2006年10月	8960	5%	448
41	清液泵	IHD80-65-160	温州市康而达实业有限公司	台	3	2005年10月	2006年10月	8925	5%	446
42	糖液泵	IHD100-65-200	温州市康而达实业有限公司	台	1	2005年10月	2006年10月	5145	5%	257
43	热水泵	IS80-65-125	温州市康而达实业有限公司	台	1	2005年10月	2006年10月	2800	5%	140
44	化碱泵	IS65-50-250	温州市康而达实业有限公司	台	1	2005年10月	2006年10月	3255	5%	163
二、糖化车间非标设备										
1	接浆罐	VN100m <sup>3</sup> DN4000 H7700	自制	台	4		2006年10月	314369	5%	15718
2	配料罐	VN40m <sup>3</sup> DN3400 H4500	自制	台	6		2006年10月	149211	5%	7461
3	承压罐	VN23m <sup>3</sup> DN1200 H2000	自制	台	2		2006年10月	5140	5%	257

4	承压管	VN2.1m <sup>3</sup> DN200 L67000	自制						2006年10月	18034	5%	902
5	闪蒸罐	VN6.5m <sup>3</sup> DN1600 H3000	自制						2006年10月	16631	5%	832
6	回收罐	VN1.6m <sup>3</sup> DN1000 H2000	自制						2006年10月	4467	5%	223
7	液化液暂存罐	VN2.6m <sup>3</sup> DN1600 H1300	自制						2006年10月	8346	5%	417
8	层流罐	VN6m <sup>3</sup> DN800 H1200	自制						2006年10月	232008	5%	11600
9	中间调PH罐	VN20m <sup>3</sup> DN2800 H3200	自制						2006年10月	229556	5%	11478
10	糖化罐	VN200m <sup>3</sup> DN5400 H8500	自制						2006年10月	13650412	5%	682521
11	糖化罐搅拌轴		自制						2006年10月	1561344	5%	78067
12	滤糖高位罐	VN50m <sup>3</sup> DN3800 H4500	自制						2006年10月	148575	5%	7429
13	清(浑)液暂存池	VN21m <sup>3</sup> 4000×3000×1800	自制						2006年10月	378829	5%	18941
14	糖液贮罐	VN200m <sup>3</sup> DN5400 H8500	自制						2006年10月	557282	5%	27864
15	热水罐	VN30m <sup>3</sup> DN3400 H3400	自制						2006年10月	70488	5%	3524
16	化碱罐	VN2m <sup>3</sup> DN1400 H1300	自制						2006年10月	2850	5%	143
17	碱计量罐	VN2m <sup>3</sup> DN1200 H1800	自制						2006年10月	3604	5%	180
18	真空吸料罐	VN0.1m <sup>3</sup> DN400 H600	自制						2006年10月	6824	5%	341
19	分汽缸		自制						2006年10月	30240	5%	1512
20	钢平台		自制						2006年10月	289422	5%	14471
三、发酵车间定型设备												
1	板式换热器	V60/167	四平维克斯换热设备有限公司						2006年4月	73150	5%	3658
2	板式换热器	V45/179	四平维克斯换热设备有限公司						2006年4月	58520	5%	2926
3	板式换热器	V45/89	四平维克斯换热设备有限公司						2006年4月	95760	5%	4788
4	板式换热器	V45/57	四平维克斯换热设备有限公司						2006年4月	22680	5%	1134
5	板式换热器	V45/135	四平维克斯换热设备有限公司						2006年4月	43890	5%	2195
6	玻璃钢凉水塔		德州亚太						2006年4月	82600	5%	4130
7	轴式通风机	SF-5	宋财兴						2006年7月	4368	5%	218
8	电气(变频器)		德州恒达电器有限公司						2006年10月	348600	5%	17430
9	排风扇		宋财兴						2006年7月	12390	5%	620
10	二级种子罐搅拌装置		河南九冶金鑫机电设备有限公司						2005年12月	83706	5%	4185
11	3.0m <sup>3</sup> 发酵罐搅拌装置		河南九冶金鑫机电设备有限公司						2005年12月	1299060	5%	64953
12	3m <sup>3</sup> 二级种子罐搅拌装置		河南九冶金鑫机电设备有限公司						2005年11月	44100	5%	2205
13	封头		宜兴市神威封头有限公司						2006年10月	1738744	5%	86937
14	过滤器		上海过滤器有限公司						2006年9月	90640	5%	4532
15	过滤器		上海过滤器有限公司						2006年9月	29071	5%	1454

16	发酵连消泵	IHD100-65-200	温州市康而达实业有限公司	台 3	2005年10月	2006年10月	17325	5%	866
17	液输送泵	IHD150-125-315	温州市康而达实业有限公司	台 1	2005年10月	2006年10月	10850	5%	543
18	营养物输送泵	IHD50-32-160	温州市康而达实业有限公司	台 3	2005年10月	2006年10月	5250	5%	263
19	种子连消泵	IHD80-65-200	温州市康而达实业有限公司	台 3	2005年10月	2006年10月	11970	5%	599
20	二级种子培养基泵	IHD50-32-160	温州市康而达实业有限公司	台 1	2005年10月	2006年10月	1750	5%	88
21	热水泵	IHD100-80-125	温州市康而达实业有限公司	台 1	2005年10月	2006年10月	3500	5%	175
22	循环水泵	IHD200-150-315	温州市康而达实业有限公司	台 2	2005年10月	2006年10月	28490	5%	1425
23	凉水泵	IHD200-150-250	温州市康而达实业有限公司	台 2	2005年10月	2006年10月	21700	5%	1085
24	浓缩连消泵	IHD80-65-200	温州市康而达实业有限公司	台 3	2005年10月	2006年10月	11970	5%	599
25	结晶液泵	IHD80-65-160	温州市康而达实业有限公司	台 2	2005年10月	2006年10月	6510	5%	326
26	上消液泵	IHD150-125-250	温州市康而达实业有限公司	台 3	2005年10月	2006年10月	26880	5%	1344
27	离心泵	IHD50-32-160	温州市康而达实业有限公司	台 4	2005年10月	2006年10月	9240	5%	462
28	上料泵	IHD50-32-200	温州市康而达实业有限公司	台 4	2005年10月	2006年10月	16044	5%	802
29	循环泵	IHD100-80-160	温州市康而达实业有限公司	台 6	2005年10月	2006年10月	38640	5%	1932
30	排污水泵	IHD50-32-160	温州市康而达实业有限公司	台 2	2005年10月	2006年10月	5110	5%	256
31	320m <sup>3</sup> 发酵传动装置		德州德凯减速传动机械有限公司	套 6	2006年8月	2006年10月			
32	30m <sup>3</sup> 种子罐传动装置		德州德凯减速传动机械有限公司	套 3	2006年8月	2006年10月	1237600	5%	61880
四、发酵车间非标设备									
1	糖液贮罐	VN100m <sup>3</sup> DN4800 H6000	自制	台 2		2006年10月	421058	5%	21053
2	发酵配料罐	VN100m <sup>3</sup> DN4800 H6000	自制	台 1		2006年10月	163296	5%	8165
3	发酵连消维持罐	VN17m <sup>3</sup> DN2000 H5000	自制	台 1		2006年10月	76349	5%	3817
4	发酵罐	VN320m <sup>3</sup> DN5600H12620	自制	台 6		2006年10月	12683590	5%	634180
5	发酵罐搅拌系统	DN5600H2200	自制	台 6		2006年10月	1344000	5%	67200
6	发酵罐裙座	VN4m <sup>3</sup> DN1600 H2000	自制	台 6		2006年10月	177179	5%	8859
7	营养物贮槽	VN2.5m <sup>3</sup> DN2000 H800	自制	台 2		2006年10月	66849	5%	3342
8	营养物配料罐	VN24m <sup>3</sup> DN3000 H3400	自制	台 1		2006年10月	3818	5%	191
9	种子配料罐	VN8.5m <sup>3</sup> DN1400 H5000	自制	台 1		2006年10月	18685	5%	934
10	种子连消维持罐	VN30m <sup>3</sup> DN2600 H5200	自制	台 1		2006年10月	55527	5%	2776
11	三级种子罐	DN600 H2700	自制	台 3		2006年10月	618982	5%	30949
12	旋击式分离器	VN80m <sup>3</sup> DN4000 H6300	自制	台 6		2006年10月	158318	5%	7916
13	热水罐	VN2.5m <sup>3</sup> DN2000 H800	自制	台 1		2006年10月	38120	5%	1906
14	二级种子配料槽	VN3.0m <sup>3</sup> DN1200 H2700	自制	台 1		2006年10月	4610	5%	231
15	二级种子罐		自制	台 3		2006年10月	61898	5%	3095



25	无油空压机	LW-40/3	江西气体压缩机有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	115500	5%	5775
26	储气罐	C-4-00a	江西气体压缩机有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	11550	5%	578
27	冷却器	40M3	江西气体压缩机有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	19250	5%	963
28	空压机	3L-10/8	江西气体压缩机有限公司	台	2	2006年2月	2006年10月	85400	5%	4270
29	储气罐	10M3	江西气体压缩机有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	24500	5%	1225
30	空压机	4L-20/8	江西气体压缩机有限公司	台	2	2006年2月	2006年10月	103600	5%	5180
31	空压机	VF-9/7	北京江压伟业机械设备有限公司	台	1	2006年2月	2006年10月	31500	5%	1575
32	质量包装称	LCS-B50	周口恒昌计量自控设备有限公司	台	2	2006年3月	2006年10月	98000	5%	4900
33	高流罐	DN2800*6500	德州中大空调集团有限公司	台	2	2006年9月	2006年10月	41555	5%	2078
34	盐酸罐	DN3000*8770	德州中大空调集团有限公司	台	1	2006年9月	2006年10月	31098	5%	1555
35	中温冷却塔	800吨	德州中大空调集团有限公司	台	4	2006年9月	2006年10月	380800	5%	19040
36	液氨储罐	100立方	石家庄安瑞科气体机械有限公司	台	4	2006年2月	2006年10月	778400	5%	38920
37	液氨汽化罐		泰安市岱岳区山口锅炉配件部	台	1	2006年10月	2006年10月	40600	5%	2030
六、提取等车间非标设备										
1	等电罐	VN230m <sup>3</sup> DN5800 H8200	自制	台	12		2006年10月	1891469	5%	94573
2	等电罐盘管		自制	台	12		2006年10月	4256779	5%	212839
3	谷氨酸高位槽	VN20m <sup>3</sup> DN2600 H4000	自制	台	2		2006年10月	41307	5%	2065
4	上清液贮罐	VN230m <sup>3</sup> DN5800 H8200	自制	台	2		2006年10月	257629	5%	12881
5	洗脱液罐	VN75m <sup>3</sup> DN4000 H6000	自制	台	3		2006年10月	177264	5%	8863
6	高流罐	VN75m <sup>3</sup> DN4000 H6000	自制	台	2		2006年10月	137878	5%	6894
7	上柱液罐	VN75m <sup>3</sup> DN4000 H6000	自制	台	4		2006年10月	275744	5%	13787
8	吸料罐	DN400 H600	自制	台	8		2006年10月	15501	5%	775
9	浓硫酸计量罐	VN37m <sup>3</sup> DN2800 H5000	自制	台	2		2006年10月	55285	5%	2764
10	ABS管件管材		自制	套	1		2006年10月	225800	5%	11290
11	钢平台		自制	套	1		2006年10月	333415	5%	16671
七、糖化、发酵、提取车间管道平台										
八、糖化、发酵、提取车间电缆										
九、6万吨谷氨酸电气设备										
1	变频器	富士280KV	德州恒运电器有限公司	台	6		2005年12月			
2	变频器	富士220KV	德州恒运电器有限公司	台	2		2005年12月	441000	5%	22050
3	电力变压器	S9-3150/610.4	泰安坤和变压器有限公司	台	2		2005年12月	357000	5%	17850
								3064005	5%	153200
								4148083	5%	207404

4	变压器	3150KVA	万家电器集团有限公司	台	2	2006年6月	378000	5%	18900
5	变压器	2500KVA	万家电器集团有限公司	台	2	2006年6月	287000	5%	14350
6	电缆桥架		淄博万祥东方电气有限公司	批	1	2006年3月	85400	5%	4270
7	电缆桥架		德州智能电气设备有限公司	批	1	2006年3月	161000	5%	8050
8	深井变频控制柜		山东桓台社会福利东祥电力设备厂	台	7	2006年10月	255500	5%	12775
	合计						67254526		3362732



### 机器设备评估明细表

评估基准日：2018年8月30日

资产占有单位名称：德州华茂生物科技有限公司（谷氨酸三期部分设备）

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	购置日期	评估价值		
							原值	成新率	评估现值
1	风机总成	F9-28No20D	临沂市风机厂	台	1	2010年5月	203,000	20%	40,600
2	离心机	PGZ2600	蚌埠轻化药机有限公司	台	1	2010年5月	203,000	20%	40,600
3	震动流化床烘干线	ZLG0.75*7.5	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	175,000	20%	35,000
4	接料头		成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	7,000	20%	1,400
5	混合机（立式）	ZGH-350	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	24,500	20%	4,900
6	粉碎机	40B	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	8,400	20%	1,680
7	定量包装机	DCS-5	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	2	2010年7月	42,000	20%	8,400
8	接料机	1150*840*3000	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	8	2010年7月	72,800	20%	14,560
9	不锈钢方架	285*285*600	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	16	2010年7月	5,600	20%	1,120
10	鸡精制粒机	KL-300	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	2	2010年7月	35,000	20%	7,000
11	接口工作台	1090*495*700	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	8	2010年7月	16,800	20%	3,360
12	接袋工作台	1000*600*750	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	8	2010年7月	11,200	20%	2,240
13	稳压器	JJW-20KVA	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	2	2010年7月	7,000	20%	1,400
14	定量包装机	DCS-2	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	3	2010年7月	63,000	20%	12,600
15	蒸汽换热器		成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	10,500	20%	2,100
16	定量包装机	DCS-2	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	3	2010年7月	63,000	20%	12,600
17	震动筛	05*2	成都味兴邦调味品机械设备有限公司	台	1	2010年7月	11,200	20%	2,240
18	离心风机	D100-1.6	唐山市博大环境工程机械有限公司	套	3	2010年8月	273,000	20%	54,600
19	尾气治理工程设备	80000立方米/H(套)	郑州万谷机械有限公司	套	2	2010年8月	700,000	20%	140,000
20	聚丙烯压滤机	XMJ200	杭州东华食品设备有限公司	套	11	2010年11月	531,300	20%	106,260
21	真流屏	65AH	浙江华夏输配电设备有限公司	台	1	2010年11月	42,000	20%	8,400
22	智能开关柜	35AH	浙江华夏输配电设备有限公司	台	1	2010年11月	175,000	20%	35,000
23	智能开关柜	6AH	浙江华夏输配电设备有限公司	台	8	2010年11月	443,520	20%	88,704
24	操作台		浙江华夏输配电设备有限公司	台	1	2010年11月	46,480	20%	9,296
25	后台	DCS	浙江华夏输配电设备有限公司	台	1	2010年11月	105,000	20%	21,000
26	一次母液蒸发器	60T/H	江苏华汇机械设备有限公司	套	1	2010年11月	4,354,000	20%	870,800
27	发酵液蒸发器	50T/H	江苏华汇机械设备有限公司	套	2	2010年11月	5,705,000	20%	1,141,000

28	二次母液蒸发器	40T/H	江苏华汇机械设备有限公司	套	1	2010年11月	3,255,000	20%	651,000
29	淀粉糖蒸发器	40T/H	江苏华汇机械设备有限公司	套	1	2010年11月	2,282,000	20%	456,400
30	三效蒸发器	20T/H	江苏华汇机械设备有限公司	套	1	2010年11月	490,000	20%	98,000
31	溴化锂冷水机组	SXZ4-465	希望深蓝空调制造有限公司	台	2	2010年12月	2,940,000	20%	588,000
32	冷却塔	1000m <sup>2</sup>	江苏常宏玻璃钢有限公司	台	3	2010年12月	319,200	20%	63,840
33	冷却塔	2000m <sup>2</sup>	江苏常宏玻璃钢有限公司	台	1	2010年12月	212,800	20%	42,560
34	发酵减速机搅拌装置	YPV12-Y350-12P/110	江苏浩特隆搅拌设备有限公司	台	7	2010年12月	2,192,750	20%	438,550
35	水冷除湿加热干燥机	GL-300WST	杭州力诺机械设备有限公司	台	7	2010年12月	1,626,800	20%	325,360
36	自洁式过滤器	ZKL1500	杭州力诺机械设备有限公司	台	2	2010年12月	182,000	20%	36,400
37	电动葫芦		山东天力起重设备有限公司	台	6	2010年12月	70,350	20%	14,070
38	水热器	K512AS	上海晓乐东潮生物技术开发有限公司	台	1	2011年1月	315,000	20%	63,000
	合计						27,226,200		5,444,040



陵房权证 陵县 字第 109 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



63227.3  
9285699

房屋所有权人		德州华茂生物科技有限公司					
房屋坐落		陵县经济开发区					
丘(地)号				产别		股份制房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		1-20	混合	2	1-2	24569.32	综合
共有人		等 0 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
602374	抵押						
604879							

24532



附 记

自建



房权证 陵县 字第 1973 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		德州华茂生物科技有限公司					
房屋坐落		陵西开发区紫云路北侧一					
丘(地)号				产别		股份制房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
共有人		等 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

附 记

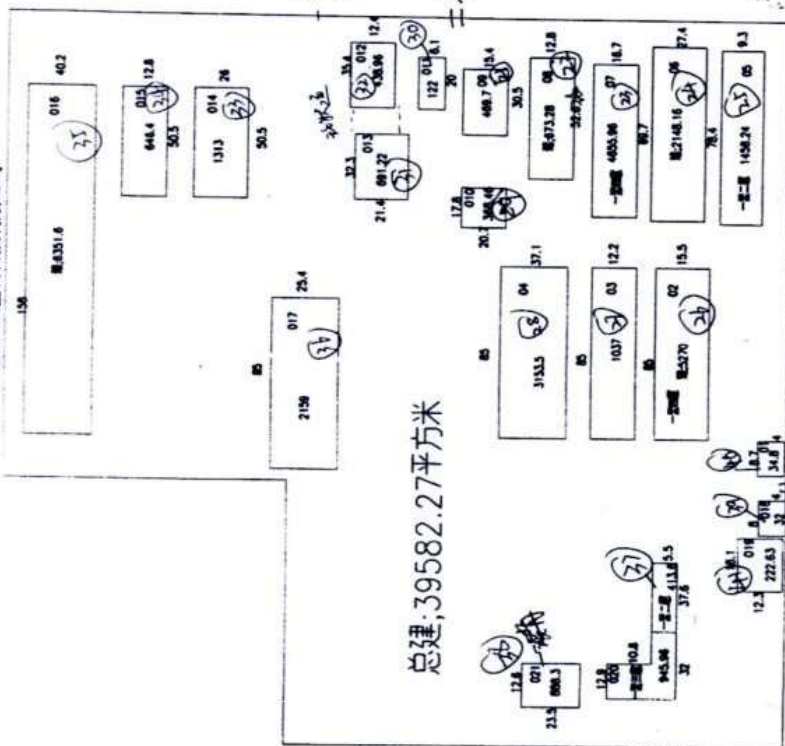
自注

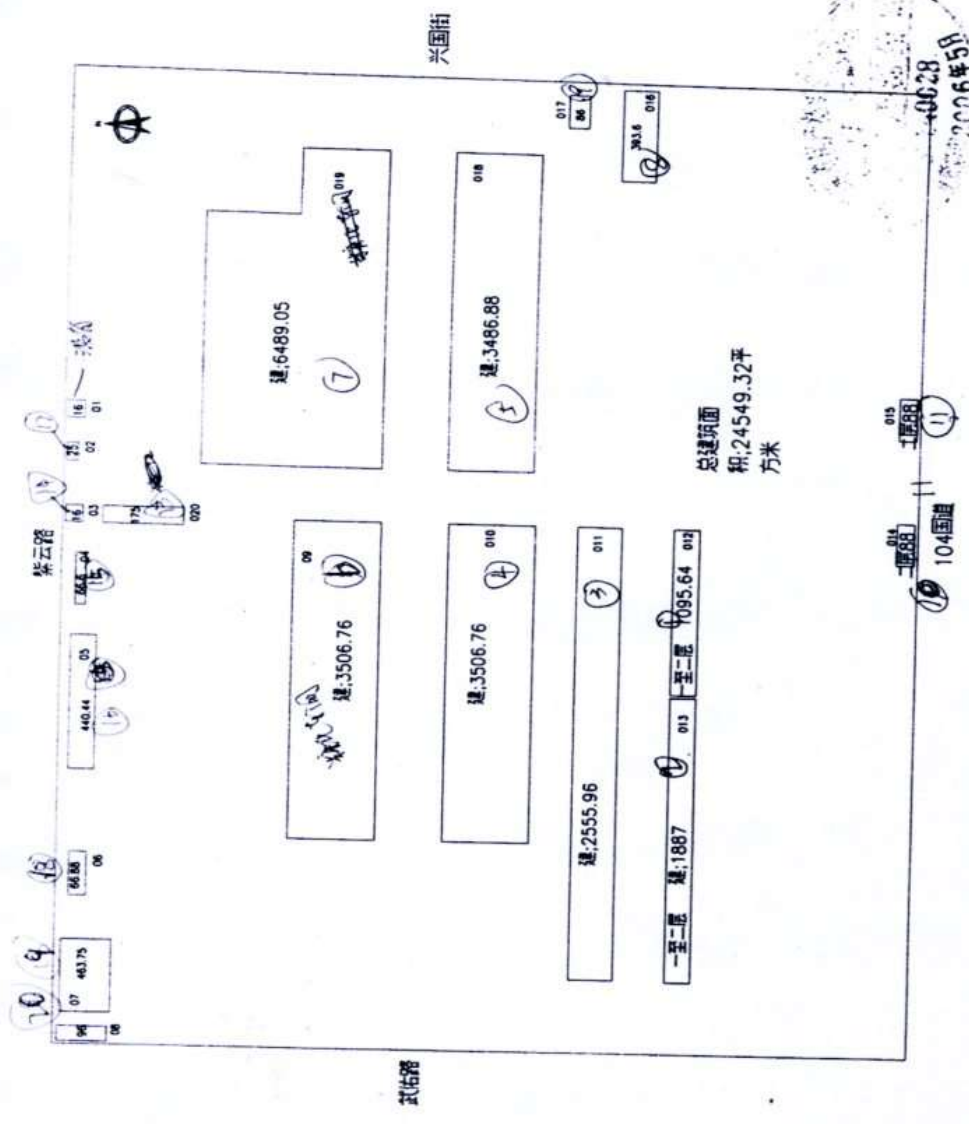


产权单位: 德州华茂生物科技有限公司  
田园路



兴国街





建:6489.05

⑦

建:3486.88

⑤

建:3506.76

⑥

建:3506.76

④

建:2555.96

③

一至二層 建:1887

①

一至二層 095.64

012

总建筑面积  
和:24549.32平  
方米

015 工程图

014 工程图

104国道

011

010

009

008

007

006

005

004

003

002

2006年5月

13


国用 ( 2006 ) 字第 02530 号

# 中华人民共和国 国有土地使用证



№ 012342104 简

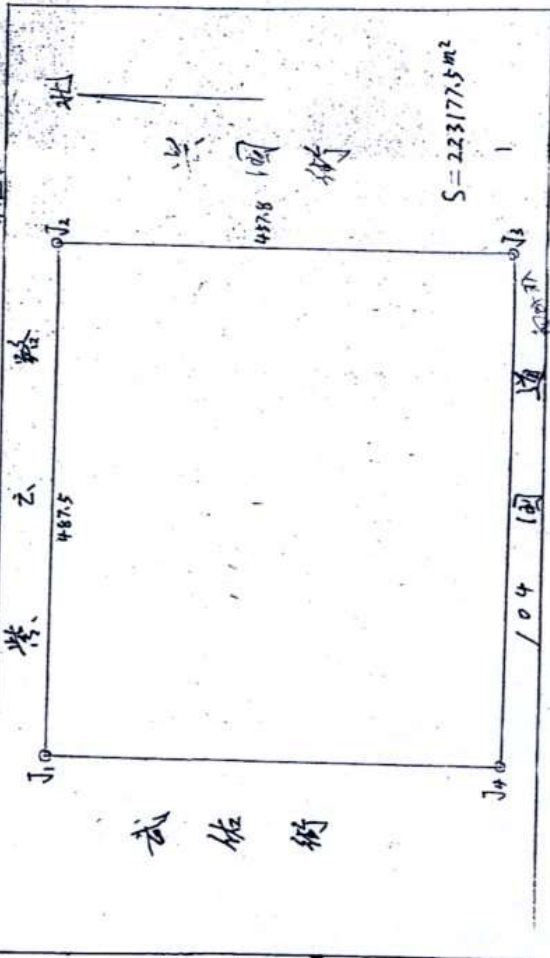
✓

土地使用者		德州经纬生物科技有限公司	
座 落		开发区	
地 号	1-3-10-30	宗 号	
用 途	工业	土地等级	
使用权类型	出让国有土地使用权	终止日期	2055.05.10
使用权面积		177.00平方米	
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			

比例尺: 1:1000 (米)

# 湖北华茂生物科技有限公司宗地图

宗地号: 1-3-100-36



14


... 2006 02531 号  
... 用 ( ) 字第

# 中华人民共和国 国有土地使用证



Nº 012342105 筒

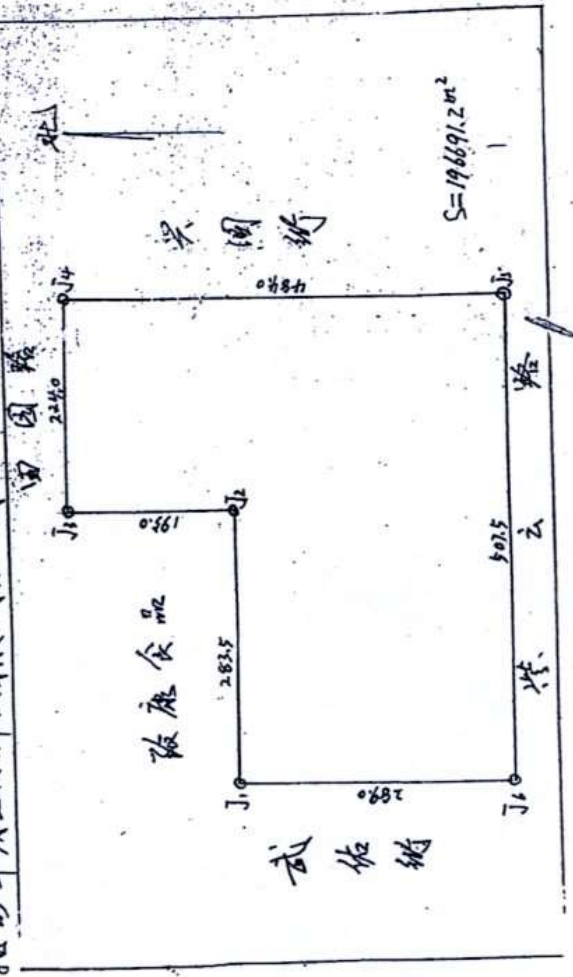
3

土地使用者	德州华茂生物科技有限公司		
座 落	开发区		
地 号	1-3-100-31	图 号	
用 途	工业	土地等级	
使用权类型	出让国有土地 使用权	终止日期	2055.05.10
使用权面积	196631.200平方米		
其中共用分摊面积			
填 证 机 关			

注明边长(米)

湖北华茂生物科技有限公司宗地图

宗地号: J-3-100-31



$S=196691.2 m^2$

$210 m^2$   
 $20.675 m$

房地产估价师注册证

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00115214

姓名 / Full name  
关洪敏

性别 / Sex  
女



身份证件号码 / ID No.  
372431197503086023

注册号 / Registration No.  
3720040275

执业机构 / Employer  
德州正元土地房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2020-2-19

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。  
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。  
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.  
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00107624

姓名 / Full name  
黄惠霞

性别 / Sex  
女



身份证件号码 / ID No.  
370203197003290329

注册号 / Registration No.  
3720060231

执业机构 / Employer  
德州正元土地房地产咨询评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2019-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司  
法定代表人: 杨志新  
(执行事务合伙人)

住所: 德州市德城区天衢路南华腾丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码: 913714007326313690

备案等级: 二级  
证书编号: 鲁评132001

有效期限: 2018年5月2日至2021年5月1日



发证机关(公章)

二〇一八年五月二日

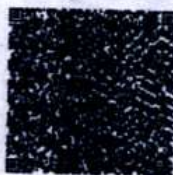


# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371400732631369Q 1-1

**名称** 德州正元土地房地产咨询评估有限公司  
**类型** 有限责任公司  
**住所** 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层  
20、21、23号  
**法定代表人** 杨志新  
**注册资本** 贰佰万元整  
**成立日期** 2001年08月23日  
**营业期限** 2001年08月23日至 年 月 日  
**经营范围** 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地  
价评估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经  
营）；地形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工  
程测量、不动产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登  
记代理。（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）。



登记机关



企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制