土 地 估 价 报 告

项目名称：合肥美菱集团控股有限公司转让土地价格评估

受托估价单位：安徽地源不动产咨询评估有限责任公司

土地估价报告编号：安徽地源[2003]（估）字第 102 号

提交估价报告日期：二00三年十一月二十八日

土地估价报告

第一部分 摘 要

一、估价项目名称

合肥美菱集团控股有限公司转让土地价格评估

二、委托估价方

委托单位：合肥美菱集团控股有限公司

单位地址：合肥市芜湖路 48 号

法人代表：王家章

联 系 人：齐敦卫

联系电话：0551-2883122

三、估价目的

合肥美菱集团控股有限公司特委托安徽地源不动产咨询评估有限公司对其位于莲花路东的 1 宗土地使用权进行价格评估, 为合肥美菱集团控股有限公司进行土地使用权转让提供价格依据。

四、估价基准日

二 00 三年十一月二十日

五、估价日期

二 00 三年十一月二十日至二 00 三年十一月二十八日

六、价格定义

根据委托方提供的资料及现场查勘, 待估宗地为合肥美菱集团控股有限公司所使用, 待估宗地规划用途为工业用地, 评估设定用途为工业用地, 估价设定年期按工业用地法定最高使用年限 50 年设定。

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“ 五通 ”(通路、供电、供水、排水、通讯), 红线内“ 五通一平 ”(通路、供电、供水、排水、通讯及场地平整）;本次评估界定的土地开发程度为宗地红线外“ 五通 ”和红线内场地平整。

故待估宗地的评估价格是指在上述设定的用途和开发程度条件下，于评估基准日土地使用年限为 50 年的土地使用权价格。

价格定义详细情况见待估宗地地价定义一览表：

表 1　待估宗地地价定义一览表

宗地名称	位置	估价期日的规划用途	估价设定的用途	评估设定使用年限(年)	估价期日的实际开发程度	估价设定的开发程度	备注
美菱公司转让土地	莲花路东	工业	工业	50	宗地红线外“五通”，红线内“五通一平”	宗地红线外“五通”及红线内场地平整	红线外“五通”指通路、供电、供水、排水、通讯

七、估价结果

经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到待估宗地在估价设定用途及开发程度条件下、评估基准日为 2003 年 11 月 20 日，土地使用年限按待估宗地在估价设定年限条件下的有偿使用土地使用权价格。估价结果如下：

评估土地总面积：934984.67 平方米

单位面积地价：853 元/平方米（取整）

评估土地总地价：79754.19 万元（保留两位小数）

大　写：柒亿玖仟柒佰伍拾肆万壹仟玖佰元整

（货币种类：人民币）

估价结果详见土地估价结果一览表

八、土地估价师签字

姓 名	土地估价师资格证书号	签名
蒋雪松	96120022	
朱鹏飞	96120061	

九、土地估价机构

估价机构负责人签字（盖章）：

2003 年 11 月 28 日

资产负债表
2003-10-31

项　　目	行次	期初合并数	期末合并数	负债及所有者（股东）权益	行次	期初合并数	期末合并数
货币资金	1	211,065,074.68	236,655,285.65	短期借款	48	758,127,798.00	722,105,200.00
短期投资	2	-	0.00	应付票据	49	124,883,610.00	188,745,000.00
减：短期投资跌价准备	3		0.00	应付帐款	50	375,334,763.57	554,828,226.59
短期投资净额	4	-	0.00	预收帐款	51	84,529,173.86	87,801,804.89
应收票据	5	115,329,745.45	233,829,667.06	代销商品款	52		3,183,242.23
应收股利	6		0.00	应付工资	53	8,335,673.98	8,101,093.25
应收利息	7		0.00	应付福利费	54	29,015,274.88	29,766,772.07
应收帐款	8	451,777,686.26	543,981,957.19	未交税金	55	-11,303,739.20	3,735,477.74
其他应收款	9	51,449,900.36	79,115,634.37	应付利润（股利）	56	2,619,743.29	-22,138,876.38
减：备抵坏帐	10		2,748,163.54	其他应交款	57	64,878.98	-406,876.51
应收帐款净额	11	503,227,586.62	620,349,428.02	其他应付款	58	250,021,907.98	268,107,081.69
预付帐款	12	44,405,575.87	19,998,930.87	预提费用	59	40,095,795.31	40,522,968.25
期货保证金	13	-	0.00	一年内到期的长期负债	60	8,920,000.00	23,920,000.00
应收补贴款	14	9,097,701.92	4,183,519.30	其他流动负债	61	20,416,759.26	20,416,759.26
应收出口退税	15		0.00	流动负债合计	62	1,691,061,639.91	1,928,687,873.08
存货	16	377,502,701.14	469,379,506.18	长期借款	63	57,209,660.00	76,819,660.00
其中：原材料	17	12,006,204.86	39,257,563.58	应付债券	64	-	-
产成品（库存商品）	18	45,282,928.89	85,513,277.65	长期应付款	65	-10,180,797.59	-9,096,141.72
减：存货跌价准备（商品削价准备	19		7,985,683.83	其他长期负债	66	-7,326,334.23	-3,642,668.61
存货净额	20	377,502,701.14	461,393,822.35	其中：住房周转金	67		-
待摊费用	21	12,731,650.57	10,849,322.16	专项应付款	68	3,630,000.00	3,630,000.00
待处理流动资产净损失	22	9,597.20	228,973.34	长期负债合计	69	43,332,528.18	67,710,849.67
一年内到期的长期债权投资	23		0.00	递延税款贷项	70		-
其他流动资产	24		0.00	负债合计	71	1,734,394,168.09	1,996,398,722.75
流动资产合计	25	1,273,369,633.45	1,587,488,948.75	*少数股东权益	72	673,495,158.66	678,922,498.98
长期投资	26	228,182,932.84	232,182,211.54	实收资本（股本）	73	300,000,000.00	300,000,000.00
减：长期投资减值准备	27		0.00	国家资本	74		
长期投资净额	28	228,182,932.84	232,182,211.54	集体资本	75		-
其中：合并价差	29		0.00	法人资本	76		
固定资产原价	30	1,183,854,220.78	1,203,263,220.00	其中：国有法人资本	77		
减：累计折旧	31	354,585,483.42	398,427,016.36	集体法人资本	78		-
减：固定资产减值准备		23,404,414.05	23,704,414.05				-
固定资产清理	32		7,996.39	个人资本	79		
工程物资	33	19,767,904.88	0.00	外商资本	80		
在建工程	34		12,722,065.16	资本公积	81	248,048,732.08	257,658,732.08
待处理固定资产净损失	35		0.00	盈余公积	82	2,063,119.94	-
固定资产合计	36	825,632,228.19	793,861,851.14	其中：法定盈余公积	83		
无形资产及递延资产：	37		0.00	公益金	84		
无形资产	38	449,644,514.33	442,353,839.91	补充流动资本	85		-
其中：土地使用权	39	19,295,261.19	24,858,971.83	* 未确认的投资损失	86		-
长期待摊费用	40	17,333,754.96	8,424,913.16	未分配利润	87	-163,838,115.00	-168,668,189.31
其中：开办费	41			外币折算差额	88		
固定资产改良支出	42			所有者权盗合计	89	386,273,737.02	388,990,542.77
无形及递延资产合计	43	466,978,269.29	450,778,753.07		90		-
其他长期资产	44				91		-
资 产 合 计	47	2,794,163,063.77	3,064,311,764.50	负债和所有者权益总计	94	2,794,163,063.77	3,064,311,764.50

利润及利润分配表

2003年10月

项　　目	行次	1-9月合并数	项目	行次	1-9月合并数
一、销售（营业）收入	1	1,441,561,285.65	（五）其他	28	-
其中：出口产品销售收入	2	5,398,373.66	其中：用以前年度含量工资结余弥补	29	-
进口产品销售收入	3	-	减：（一）营业外支出	30	592,477.06
减：（一）销售折扣与折让	4	-	（二）其他支出	31	-
（二）其他	5	-	其中：结转的工资含量包干结余	32	-
二、 销售（营业）净收入	6	1,441,561,285.65	加：以前年度损益调整	33	-
减：（一）销售（营业）成本	7	1,135,360,886.68	六、利润总额	34	8,873,076.78
其中：出中产品销售成本	8	-	减：所得税	35	1,191,767.98
（二）销售费用	9	185,088,902.10	* 少数股东损益	36	5,427,340.32
（三）销售税金及附加	10	4,147,901.02	加：未确认的损资损失	37	-
（四）其他	11	-	七、净利润	38	2,253,968.48
加：递延收益	12	-	加：（一）年初未分配利润	39	-163,838,115.00
三、销售利润	13	116,963,595.85	（二）其他调整因素	40	-351,108.30
加：（一）代购代销利润	14	-	八、当年可供分配利润	41	-161,935,254.82
（二）其他	15	-	加：盈余公积补亏	42	-
四、主营业务利润	16	116,963,595.85	减：（一）单项留用的利润	43	-
加：其他业务利润	17	4,176,734.18	其中：1、留给企业技术转让利润	44	-
减：（一）存货跌价损失	18	-	2、留给企业治理“三废”产品利	45	-
（二）管理费用	19	83,747,542.79	（二）补充流动资本	46	2,107,458.37
（三）财务费用	20	30,290,378.20	（三）提取盈余公积	47	-
（四）其他	21	-	其中：提取法定盈余公积	48	-
五、营业利润	22	7,102,409.04	其中：提取公益金	49	-
加：（一）投资收益	23	866,499.10	（四）应付投资者利润（股利）	50	4,625,476.12
（二）期货收益	24	-	（五）其他	51	-
（三）补贴收入	25	-	九、未分配利润	52	-168,668,189.31
其中：补贴前亏损企业补贴收入	26	-	其中：未弥补亏损	53	
（四）营业外收入	27	1,496,645.70	其中：应由以后年度税前利润弥补的	54	

资产负债表
2003-10-31

项　　目	行次	期初合并数	期末合并数	负债及所有者（股东）权益	行次	期初合并数	期末合并数
货币资金	1	211,065,074.68	236,655,285.65	短期借款	48	758,127,798.00	722,105,200.00
短期投资	2	-	0.00	应付票据	49	124,883,610.00	188,745,000.00
减：短期投资跌价准备	3		0.00	应付帐款	50	375,334,763.57	554,828,226.59
短期投资净额	4	-	0.00	预收帐款	51	84,529,173.86	87,801,804.89
应收票据	5	115,329,745.45	233,829,667.06	代销商品款	52		3,183,242.23
应收股利	6		0.00	应付工资	53	8,335,673.98	8,101,093.25
应收利息	7		0.00	应付福利费	54	29,015,274.88	29,766,772.07
应收帐款	8	451,777,686.26	543,981,957.19	未交税金	55	-11,303,739.20	3,735,477.74
其他应收款	9	51,449,900.36	79,115,634.37	应付利润（股利）	56	2,619,743.29	-22,138,876.38
减：备抵坏帐	10		2,748,163.54	其他应交款	57	64,878.98	-406,876.51
应收帐款净额	11	503,227,586.62	620,349,428.02	其他应付款	58	250,021,907.98	268,107,081.69
预付帐款	12	44,405,575.87	19,998,930.87	预提费用	59	40,095,795.31	40,522,968.25
期货保证金	13	-	0.00	一年内到期的长期负债	60	8,920,000.00	23,920,000.00
应收补贴款	14	9,097,701.92	4,183,519.30	其他流动负债	61	20,416,759.26	20,416,759.26
应收出口退税	15		0.00	流动负债合计	62	1,691,061,639.91	1,928,687,873.08
存货	16	377,502,701.14	469,379,506.18	长期借款	63	57,209,660.00	76,819,660.00
其中：原材料	17	12,006,204.86	39,257,563.58	应付债券	64	-	-
产成品（库存商品）	18	45,282,928.89	85,513,277.65	长期应付款	65	-10,180,797.59	-9,096,141.72
减：存货跌价准备（商品削价准备	19		7,985,683.83	其他长期负债	66	-7,326,334.23	-3,642,668.61
存货净额	20	377,502,701.14	461,393,822.35	其中：住房周转金	67		-
待摊费用	21	12,731,650.57	10,849,322.16	专项应付款	68	3,630,000.00	3,630,000.00
待处理流动资产净损失	22	9,597.20	228,973.34	长期负债合计	69	43,332,528.18	67,710,849.67
一年内到期的长期债权投资	23		0.00	递延税款贷项	70		-
其他流动资产	24		0.00	负债合计	71	1,734,394,168.09	1,996,398,722.75
流动资产合计	25	1,273,369,633.45	1,587,488,948.75	*少数股东权益	72	673,495,158.66	678,922,498.98
长期投资	26	228,182,932.84	232,182,211.54	实收资本（股本）	73	300,000,000.00	300,000,000.00
减：长期投资减值准备	27		0.00	国家资本	74		
长期投资净额	28	228,182,932.84	232,182,211.54	集体资本	75		-
其中：合并价差	29		0.00	法人资本	76		
固定资产原价	30	1,183,854,220.78	1,203,263,220.00	其中：国有法人资本	77		
减：累计折旧	31	354,585,483.42	398,427,016.36	集体法人资本	78		-
减：固定资产减值准备		23,404,414.05	23,704,414.05				-
固定资产清理	32		7,996.39	个人资本	79		
工程物资	33	19,767,904.88	0.00	外商资本	80		
在建工程	34		12,722,065.16	资本公积	81	248,048,732.08	257,658,732.08
待处理固定资产净损失	35		0.00	盈余公积	82	2,063,119.94	-
固定资产合计	36	825,632,228.19	793,861,851.14	其中：法定盈余公积	83		
无形资产及递延资产：	37		0.00	公益金	84		
无形资产	38	449,644,514.33	442,353,839.91	补充流动资本	85		-
其中：土地使用权	39	19,295,261.19	24,858,971.83	* 未确认的投资损失	86		-
长期待摊费用	40	17,333,754.96	8,424,913.16	未分配利润	87	-163,838,115.00	-168,668,189.31
其中：开办费	41			外币折算差额	88		
固定资产改良支出	42			所有者权盗合计	89	386,273,737.02	388,990,542.77
无形及递延资产合计	43	466,978,269.29	450,778,753.07		90		-
其他长期资产	44				91		-
资 产 合 计	47	2,794,163,063.77	3,064,311,764.50	负债和所有者权益总计	94	2,794,163,063.77	3,064,311,764.50

利润及利润分配表

2003年10月

项　　目	行次	1-9月合并数	项目	行次	1-9月合并数
一、销售（营业）收入	1	1,441,561,285.65	（五）其他	28	-
其中：出口产品销售收入	2	5,398,373.66	其中：用以前年度含量工资结余弥补	29	-
进口产品销售收入	3	-	减：（一）营业外支出	30	592,477.06
减：（一）销售折扣与折让	4	-	（二）其他支出	31	-
（二）其他	5	-	其中：结转的工资含量包干结余	32	-
二、 销售（营业）净收入	6	1,441,561,285.65	加：以前年度损益调整	33	-
减：（一）销售（营业）成本	7	1,135,360,886.68	六、利润总额	34	8,873,076.78
其中：出中产品销售成本	8	-	减：所得税	35	1,191,767.98
（二）销售费用	9	185,088,902.10	* 少数股东损益	36	5,427,340.32
（三）销售税金及附加	10	4,147,901.02	加：未确认的损资损失	37	-
（四）其他	11	-	七、净利润	38	2,253,968.48
加：递延收益	12	-	加：（一）年初未分配利润	39	-163,838,115.00
三、销售利润	13	116,963,595.85	（二）其他调整因素	40	-351,108.30
加：（一）代购代销利润	14	-	八、当年可供分配利润	41	-161,935,254.82
（二）其他	15	-	加：盈余公积补亏	42	-
四、主营业务利润	16	116,963,595.85	减：（一）单项留用的利润	43	-
加：其他业务利润	17	4,176,734.18	其中：1、留给企业技术转让利润	44	-
减：（一）存货跌价损失	18	-	2、留给企业治理“三废”产品利	45	-
（二）管理费用	19	83,747,542.79	（二）补充流动资本	46	2,107,458.37
（三）财务费用	20	30,290,378.20	（三）提取盈余公积	47	-
（四）其他	21	-	其中：提取法定盈余公积	48	-
五、营业利润	22	7,102,409.04	其中：提取公益金	49	-
加：（一）投资收益	23	866,499.10	（四）应付投资者利润（股利）	50	4,625,476.12
（二）期货收益	24	-	（五）其他	51	-
（三）补贴收入	25	-	九、未分配利润	52	-168,668,189.31
其中：补贴前亏损企业补贴收入	26	-	其中：未弥补亏损	53	
（四）营业外收入	27	1,496,645.70	其中：应由以后年度税前利润弥补的	54	