

江苏大亚实木制品有限公司
部分股权转让项目
资产评估说明

宁永会评报字（2005）第049号

YHCPA

南京永华会计师事务所有限公司
2005年11月13日

江苏大亚实木制品有限公司

股权转让项目

资产评估说明书

目 录

一、关于本资产评估说明使用范围的声明	4
二、关于进行资产评估有关事项的说明	5
(一)委托方与资产占有方概况	5
(二)关于评估目的的说明	7
(三)关于评估范围的说明	7
(四)关于评估基准日的说明	7
(五)可能影响评估工作的重大事项说明	8
(六)资产及负债清查情况的说明	8
(七)委托方、资产占有方提供的资产评估资料清单	8
三、资产清查核实情况说明	9
(一)资产清查核实的内容	9
(二)实物资产的分布情况及特点	9
(三)影响资产清查的事项	9
(四)资产清查的过程与方法	9
(五)资产清查结论	11
(六)清查调整说明	11
四、评估依据的说明	12
(一)主要法律法规	12
(二)经济行为文件	12
(三)产权依据	12
(四)取价依据	12
(五)参考资料及其他	13

五、评估方法的说明	14
六、收益法评估技术说明	15
(一) 评估范围	15
(二) 评估对象概况	15
(三) 评估方法	16
(四) 评估过程	16
(五) 评估结果	40
(六) 重大事项说明	40
七、成本法评估技术说明	42
(一) 流动资产的评估	42
(二) 建筑物的评估	45
(三) 机器设备的评估	55
(四) 无形资产的评估	62
(五) 负债的评估	69
(六) 成本法评估结果	71
(七) 成本法评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因	71
八、评估结论及其分析	72
(一) 评估结论	72
(二) 评估结论成立的条件	72
(三) 评估结论的瑕疵事项	72
(四) 评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	73
(五) 评估结论的效力、使用范围与有效期	73
附表	75

一、关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明为对江苏大亚实木制品有限公司进行资产评估的说明，仅供财产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。

二、关于进行资产评估有关事项的说明

(一)委托方与资产占有方概况

1. 委托方

(1) 名称：大亚科技集团有限公司

住所：丹阳市经济开发区内

注册资本：10000 万元人民币

法定代表人：陈兴康

企业类型：有限责任公司

营业执照注册号：3211811104692

经营范围：工业及自动化产品、通信产品、电子产品、家电、通讯产品及设备；机电设备、仪器仪表、信息工程等。

(2) 名称：大亚科技股份有限公司

住所：江苏省丹阳经济技术开发区金陵西路 95 号

法定代表人：陈兴康

注册资本：23125 万元人民币

企业类型：股份有限公司（上市）

经营范围：高新技术产品的研究、开发，包装装潢材料、铝箔及复合材料、通信设备（卫星地面接收设施除外）、光电器件、人造板及制品、化纤产品、普通机械（压力容器除外）、电子产品、有色金属压铸件的制造和销售，包装装潢印刷，经营本企业自产产品及相关技术的出口业务（国家限定公司经营或禁止出口的商品除外）；经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关技术的进口业务（国家限定公司经营或禁止进口的商品除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

2. 资产占有方

2.1 简介

名称：江苏大亚实木制品有限公司

住所：江苏丹阳经济开发区金陵西路 95 号

注册资本：500 万美元

法定代表人：陈兴康

企业类型：中外合资企业

营业执照注册号：企合苏镇总字第 201130 号

经营范围：生产销售高档复合工程地板；家具及其他实木制品。

2.2 历史沿革

江苏大亚实木制品有限公司于 2003 年 1 月 20 日由江苏大亚集团公司（现为 大亚科技集团有限公司）和香港中海国际贸易有限公司共同投资成立的中外合资经营企业，注册资本 500 万美元，其中江苏大亚集团公司投资 375 万美元，占注册资本 75%；中海国际贸易有限公司投资 125 万美元，占注册资本 25%，经营年限壹拾伍年。

江苏大亚实木制品有限公司主要生产三层实木地板，现有生产能力为年产 150 万平方米，该项目于 2003 年 4 月经江苏省经济贸易委员会批准，并发给《外商投资技术改造项目登记备案通知书》，该项目经江苏外经贸厅批准可享受包括进口设备免税在内的较多优惠政策，项目投资总额为 1225 万美元。三层实木地板项目符合国家产业政策，符合当今世界高效利用木材的发展潮流，适应人们对高档地面材料的需求，在国内外有较好的市场前景。在生产上，公司主生产线是引进德国贝高公司成套实木地板生产线，在销售上，公司借助圣象集团现有的品牌和销售网络，使用品牌为圣象康逸。公司现有员工 455 人，其中技术人员占职工总数的 25%。

2.3 近年资产、负债及经营状况

公司近两年资产、负债及经营情况如下：

截止 2003 年 12 月 31 日，公司资产合计 17274.92 万元，负债合计 14357.79 万元，所有者权益合计 2917.13 万元；2003 年度主营业务收入 94.58 万元，营业利润-342.13 万元，净利润-342.13 万元。

截止 2004 年 12 月 31 日，公司资产合计 28827.47 万元，负债合计 25714.71 万元，所有者权益合计 3112.76 万元，2004 年度主营业务收入 5530.55 万元，营业利润-683.80 万元，净利润-683.80 万元。

截止 2005 年 9 月 30 日，公司资产合计 26745.87 万元，负债合计 23422.72 万元，所有者权益合计 3323.15 万元；2005 年 1-9 月份主营业务收入 4699.27 万元，营业利润 217.67 万元，净利润 210.39 万元。

2.4 执行的主要会计政策：

(1) 江苏大亚实木制品有限公司执行《企业会计制度》相关规定。

(2) 记账本位币为人民币。

(3) 外币业务折算方法：外币业务按发生当日中国人民银行公布的市场汇价中间价折合为人民币记账，期末将涉及非本位币的货币的资产负债科目余额按市场汇价中间价进行调整。

(4) 坏账损失的核算采用备抵法，坏账准备按账龄分析法计提，计提坏帐准备的范围是应收帐款与其它应收款，提取比率为：1 年以内计提 1%，1-2 年计提 3%，2-3 年计提 10%，3-4 年计提 30%，4-5 年计提 50%，5 年以上计提 100%。

(5) 存货中的原材料按实际成本计价，发出存货采用月末一次加权平均法计价，低值易耗品按实际进价计算，使用时一次摊销计入当期损益。

(6) 公司定义中的固定资产是指使用期限超过一年的房屋建筑物、机器、运输工具及其他与生产经营关的设备、器具等或单位价值在 2000 元以上的（含 2000 元），使用期限超过二年的不属于生产经营主要设备的物品，按实际成本计价（评估入账的固定资产按重置成本入账），折旧采用“直线法”分类计算，按月计提，固定资产的残值率为 5%。

(7) 销售收入的确认——将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，不再对该产品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实际控制权，与交易相关的经济利益能够流入公司，与销售该商品相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认为商品销售收入的实现。

(8) 所得税的会计处理采用应付税款法。

(9) 企业所得税享受免二减三优惠政策，增值税 17%、城建税 7%、教育费附加 4%。

3. 委托方与资产占有方的关系

委托方为资产占有方的母公司。

(二) 关于评估目的的说明

1. 本次评估目的是为大亚科技集团有限公司转让江苏大亚实木制品有限公司 75% 股权事宜提供价值参考。

(三) 关于评估范围的说明

资产评估范围为截止 2005 年 9 月 30 日的大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司 75% 股东权益，该股东权利在法律允许范围内不受任何限制。

上述纳入评估范围的资产范围与委托评估的资产范围一致。

(四) 关于评估基准日的说明

1. 本项目资产评估基准日是 2005 年 9 月 30 日。

2. 该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为资产占有方会计结算日，有利于资产的清查。经与委托方和资产占有方协商，共同确定该日期为评估基准日。

3. 评估中所采用的价格是 2005 年 9 月 30 日的标准。

(五)可能影响评估工作的重大事项说明

无。

(六)资产及负债清查情况的说明

1. 列入清查范围的资产为：截止 2005 年 9 月 30 日企业的整体资产，其中：流动资产 114462681.42 元、固定资产 81097799.16 元、无形资产 71898242.56 元，资产总计 267458723.14 元；流动负债 214473384.06 元、长期负债 19753809.87 元，负债合计 234227193.93 元；所有者权益合计 33231529.21 元。

其中主要实物资产：房屋建筑物 15 项，构筑物 4 项，机器设备 315 台（套），车辆 11 辆，电子设备 98 台（套），产成品 17 种，在产品 14 种，原材料 66 种，在库低值易耗品 5 种，委托加工材料分别存放在位于江苏丹阳经济开发区金陵西路 95 号江苏大亚实木制品有限公司生产厂区内。

2. 为了做好这次财产清查工作，公司成立了以财务牵头，业务、生产技术部和后勤职能部门负责人为小组成员的工作小组。

3. 在小组成员的领导下，从 2005 年 10 月 11 日至 18 日对企业整体资产情况进行了清查。

4. 清查核实中固定资产、存货实盘数与账面数量相符。

(七)委托方、资产占有方提供的资产评估资料清单

1. 资产清查评估明细表（同评估机构出具的样式）（资产占有方提供）；
2. 相关经济行为的批文（资产占有方提供）；
3. 近三年会计报表（资产占有方提供）；
4. 产权证明文件（资产占有方提供）；
5. 重大合同、协议等（资产占有方提供）；
6. 其他与评估资产相关的资料（资产占有方提供）。

委托方名称：（公章）

资产占有方名称：（公章）

委托方负责人：（签章）

资产占有方负责人：（签章）

签署日期：2005 年 11 月 13 日

签署日期：2004 年 11 月 13 日

三、资产清查核实情况说明

(一)资产清查核实的内容

我们（南京永华会计师事务所有限公司、签字注册资产评估师和参加评估工作的人员个人）对资产占有方提供的“关于进行资产评估有关事项的说明”中确定的评估范围进行了复核，本次委评范围为截止 2005 年 9 月 30 日的大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司 75% 股东权益，对部分股权的评估是建立在对企业整体价值认识的基础上，故资产清查核实的范围为资产占有方的整体资产，其中：资产总额账面值 267458723.14 元，负债 234227193.93 元，净资产 33231529.21 元。

清查核实的实物资产包括房屋建筑物 15 项，构筑物 4 项，机器设备 315 台（套），车辆 11 辆，电子设备 98 台（套），产成品 17 种，在产品 14 种，原材料 66 种，在库低值易耗品 5 种，委托加工材料分别存放在位于江苏丹阳经济开发区金陵西路 95 号江苏大亚实木制品有限公司生产厂区内。

其中房屋主要生产厂房及附属用房；设备主要为生产用机器设备及车辆、办公、生活等非生产经营设备，存货主要为用于生产的原材料、包装物、低值易耗品及生产的产成品、半成品等。

(二)实物资产的分布情况及特点

待评估实物资产主要分布在位于江苏丹阳经济开发区金陵西路 95 号生产厂区内。

(三)影响资产清查的事项

无。

(四)资产清查的过程与方法

清查的主要过程：

现场清查自 2005 年 10 月 11 日至 10 月 18 日，存货清查人员包括资产占有方财务部门、业务部门、仓库、生产部的相关人员及资产评估人员；固定资产清查人员包括资产占有方财务人员、生产技术部设备管理人员及资产评估人员。清查皆由资产占有方负责，提供财务资料 and 情况，负责提供实物资产的资料和情况。

清查的主要方法：

1. 依据资产占有方填报的资产清查评估表，对委托评估的全部资产进行范围核查。在资产占有方财务部门、设备及存货管理部门和房产管理部门配合下，由评估人员现场核查各类资产的数量、检查记录账簿，观察有关制度的执行情况。

2. 对资产权属的确认。索取土地使用权证、房屋所有权证、汽车行驶证, 对自购房产取得房屋购置合同, 自建房产取得建设工程规划许可证、工程竣工质量核验证书、建筑工程交工验收证明书和建筑施工许可证, 其他设备抽查入帐凭证及购置发票等。了解资产占有方的历史情况和现状, 依据国有资产管理的有关文件和资产占有方提供的资产权属证明和承诺函, 在资产占有方有关人员配合下, 对委托评估的全部资产进行权属核查。对权属关系不完全明确的资产根据资产占有方提供书面说明, 在评估说明书中揭示。

3. 对货币资金的清查。对现金资产, 评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行了现场盘点, 同时根据现金日记账记录进行合理的倒推计算, 确认倒推计算出的评估基准日现金余额与申报账面记载金额一致, 账实相符, 以核实无误的账面值为调整后账面值。对银行存款, 评估人员审核了评估基准日的银行存款对账单及银行存款余额调节表, 并函证了所有银行账户的期末余额, 对存在的未达账项就其金额、发生时间等进行调查后, 未发现存在对基准日的净资产存在重大影响的长期未达账项。

4. 对往来账项的清查。评估人员在审计后会计报表的基础上, 首先核对应收、应付账款、其他应收、其他应付款、预付帐款、预收帐款清查评估明细表; 对 10 万元以上或经济内容特殊的债权债务项目, 逐项询问有关经手人并抽查记账凭证; 对 10 万元以下、2 万元以上的债权项目, 随机抽查。索取可能获取的依据, 如: 法院判决书、合同、函证件、必要的明细账页和记账凭证、有关项目的书面说明等。

5. 对在库存货的清查。其存货主要有用于生产的原材料、低值易耗品、产成品、在产品, 存放在位于江苏丹阳经济开发区金陵西路 95 号江苏大亚实木制品有限公司生产厂区内。首先, 核实清查评估明细表与会计报表、总账、明细账的一致性; 其次, 于 2005 年 10 月 12 日至 18 日到存货现场对各类存货的数量进行清查, 抽查数量达存货总数量的 40%, 抽查金额达存货总金额的 60%, 但抽查品种每类不少于 3-4 种, 根据盘点日存量倒轧评估基准日的实存数量, 未发现差错, 帐、卡、物相符。评估人员看到存货摆放于仓库, 存放整齐, 有专人负责, 实物入、出库有手续、有签字、有登记。

6. 对机器设备的清查。首先了解机器设备的内外部环境, 资产的形成与历史沿革, 生产流程、管理机构和管理制度; 查证近几年技改的可行性报告和批准文件, 了解资产占有方设备改造的计划、各主要设备在评估基准日的利用状况和今后持续使用的可能; 按设备分布清点每台机器设备, 询问在用机器设备的技术性能、操作使用、日常维护维修等情况, 观察了设备的运行。对因经营调整今后不再使用并已拆除入库的设备, 按在用设备进行查勘其现状。对于缺件较多已无法使用的设备, 只作一般性观察了解。对盘亏设备, 要求资产占有方就原因写出书面说明。注意剔除 2005 年 9 月 30 日后增加的设备; 最后, 进行现场记录和拍照取证, 判断各种贬值因素, 判断每项实物的成新。对机器设备未使用任何检测仪器进行检测或鉴定。

7. 资产占有方与评估人员对应予调整的项目逐项研究, 并取得一致意见。

(五)资产清查结论

资产清查结果：资产总额 267458723.14 元，负债总额 234227193.93 元。其中流动资产 114462681.42 元，固定资产 81097799.16 元，无形资产 71898242.56 元，流动负债 214473384.06 元，长期负债务 19753809.87 元。

(六)清查调整说明

本次需清查调整的事项无。

四、评估依据的说明

(一)主要法律法规

1. 财政部文件，财评字[1999]91号，关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知；
2. 中评协文件[1996]03号，关于发布《资产评估操作规范意见（试行）》的通知；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国公司法》；
5. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
6. 《资产评估准则—基本准则》；
7. 《企业价值评估指导意见（试行）》。

(二)经济行为文件

1. 委托方与我所签定的资产评估业务约定书。

(三)产权依据

1. 土地使用权证；
2. 机动车辆行驶证复印件；
3. 资产占有方的帐簿、记帐凭证；
4. 2003年至2004年及评估基准日的资产负债表和损益表。

(四)取价依据

1. 评估企业的未来经营状况和收益状况的预测；
2. 评估人员收集的行业前景资料；
3. 评估人员收集的企业历史经营及收益情况；
4. 评估人员对被评估企业收益预测的分析、判断和调整；
5. 《2005机电产品报价手册（电子版）》；
6. 《2005全国汽车报价和评估》；
7. 《2005全国办公设备及家用电器报价》；
8. 《2005年中国机电产品报价目录》；
9. 《慧聪商情-----全国电脑市场及办公自动化市场，家电市场，汽车市场等分册》（2005年期刊）；
10. 《2005仪器仪表产品目录》；
11. 《资产评估常用数据与参数手册》；
12. 有关生产厂商报价资料；

13. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002年）；
14. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
15. 申报的资产评估明细表；
16. 评估人员的现场勘查记录。

(五) 参考资料及其他

1. 资产占有方提供的会计原始凭证和资料；
2. 资产占有方提供的合同或协议文本；
3. 资产占有方提供的情况说明；
4. 其他市场调查资料。

五、评估方法的说明

江苏大亚实木制品有限公司是正处于成长期的企业，通过收益法对企业的整体价值进行评估是企业价值评估的主流方法之一，在此应该首选采用收益法进行评估。但该企业因处于成长初期，未来经营又存在诸多不确定性，从谨慎性的原则出发，本次又同时采用成本法进行评估，最后在收益法、成本法两种评估结果基础上进行综合分析，按权数综合确定评估价值。

六、收益法评估技术说明

（一）评估范围

收益法评估的范围为截止2005年9月30日的大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司75%股东权益。

（二）评估对象概况

1、公司简况

江苏大亚实木制品有限公司于2003年1月20日由江苏大亚集团公司（即现在的大亚科集团有限公司）和香港中海国际贸易有限公司共同投资成立的中外合资经营企业，注册资本500万美元，其中江苏大亚集团公司投资375万美元，占注册资本75%；中海国际贸易有限公司投资125万美元，占注册资本25%，经营年限壹拾伍年。

江苏大亚实木制品有限公司主要生产三层实木地板，现有生产能力为年产150万平方米，该项目于2003年4月经江苏省经济贸易委员会批准，并发给《外商投资技术改造项目登记备案通知书》，该项目经江苏外经贸厅批准可享受包括进口设备免税在内的较多优惠政策，项目投资总额为1225万美元。三层实木地板项目符合国家产业政策，符合当今世界高效利用木材的发展潮流，适应人们对高档地面材料的需求，产品既保持了实木地板所有的品质优势，也克服了实木地板原有的优质木材资源浪费大、成本高、地板易受气候变化造成变形裂缝等缺点，在国内外有较好的市场前景。

在生产上，公司主生产线是引进德国贝高公司成套实木地板生产线，在销售上，公司借助大亚科技股份所控制的国内最大的地板经销商圣象集团现有的品牌和销售网络，使用品牌为圣象康逸。目前，该类产品在国际市场上已十分盛行，在国内市场上的认知、认可度也越来越高，成为国内地板市场上的高端产品为消费者所亲睐。

公司现有员工455人，其中技术人员占职工总数的25%。

2、公司发展规划

2005年3月，大亚科技集团有限公司及江苏大亚实木制品有限公司、圣象集团与瑞典康树集团所举行的三层实木地板战略合作签约，依托圣象、康树两国内、国际最知名的木地板品牌，江苏大亚实木制品有限公司将得到更为强劲的发展。

（三）评估方法

本次评估采用收益法作为对江苏大亚实木制品有限公司企业价值的评估。

收益法是用一个适当的折现率将企业的未来预期收益进行折现，借以确定评估企业价值的一种资产评估方法。基本公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P---企业评估价值；

R_i ---企业未来第i个收益期的预期收益额；

n---企业未来收益年限；

r---折现率。

采用收益法对企业进行评估时，所确定的企业价值，是指为获得该预期收益权利所支付的货币总额。从市场交换的角度，企业的价值是由企业的获利能力决定的。运用收益法对企业进行评估，是将评估对象置于一个完整的、现实的经营过程和市场环境之中，并且建立在企业持续经营的基础之上，对企业未来获利能力的整体评价，为各方投资者提供交换价格的重要依据。

折现是一个含有风险因素的时间价值的概念，认为将来的收益或利益低于现在的同样收益或利益，并且，随着时间向将来推迟的程度和获得利润的风险程度而有系统地降低价值。

在收益现值法评估中，未来预期收益为相关的净利润；折现率根据无风险报酬率考虑经营的风险因素后来确定；评估的结果为江苏大亚实木制品有限公司的整体资产价值。故我们此次收益法评估相应的工作范围为根据江苏大亚实木制品有限公司在未来经营过程中能够获取净利润，通过选取适当的折现率对净利润进行折现，最后确定江苏大亚实木制品有限公司在评估基准日所表现的市场价值。

（四）评估过程

1、收益法中采用的假设

一般假设：

(1) 假设江苏大亚实木制品有限公司2005年9月30日以后仍持续经营，其资产在评估基准日后不改变用途仍持续使用；

(2) 假设江苏大亚实木制品有限公司的管理当局是负责的，并能保持良好的经营态势；

(3) 假设国家和地区政府对实木地板行业的政策保持稳定；

(4) 假设江苏大亚实木制品有限公司的经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

(5) 假设国家的税收政策在最近年度内保持相对稳定，江苏大亚实木制品有限公司所执行的各项税率不发生变化；

(6) 假设江苏大亚实木制品有限公司编写过往年度财务报表时所采用的会计政策与编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

(7) 假设未来年度汇率及利率水平保持理性、稳定；

特殊假设：

(8) 假设江苏大亚实木制品有限公司的经营状况与盈利能力不因股权转让行为而发生变化；

(9) 假设江苏大亚实木制品有限公司过往年度审计报告能真实反映江苏大亚实木制品有限公司经营的实际状况；

(10) 假设江苏大亚实木制品有限公司的销售货款能基本如期回收，不出现重大的坏帐情况；

(11) 假设江苏大亚实木制品有限公司将不会遇到重大的事故或不可抗力的影响，从而导致公司及其业务发生重大损失；

(12) 假设江苏大亚实木制品有限公司所有应交税费均能及时足额交纳；

(13) 假设江苏大亚实木制品有限公司继续保持现有的销售通道，所签重大合同协议能得到切实履行，由于工艺改造及销售规模扩大的所需的外部融资能得到及时满足；

(14) 假设江苏大亚实木制品有限公司销售规模达到生产设计能力150万平方米/年后，未再继续扩大生产规模；

(15) 假设原材料涨价及其他成本增加能被产品售价上升所抵销，保持相对稳定的利润水平；

(16) 假设不考虑汇兑损益的影响。

2、分析的基本参数

从前面关于收益现值法的介绍中可知，预测期内预期净利润将按照适当的折现率折现为2005年9月30日的净现值。为此，需要确定以下三个主要因素：

折现年限（即每年净利润可以维持的期间）

每年的净利润

合理的折现率

3、参数确定过程

(1) 折现年限的确定

由于在执行评估程序的过程中，我们与江苏大亚实木制品有限公司的管理层进行了充分的讨论和分析，没有发现企业终止经营的任何理由。因此假设企业将保持持续经营，本次评估我们确定的折现年限为永续年期。

(2) 净利润的确定

江苏大亚实木制品有限公司主营业务为百货商品零售。在运用收益现值法对江苏大亚实木制品有限公司进行整体评估时，其未来净利润是建立在我们预测未来的收入、成本、各项费用、各项税金等因素的基础上逐项计算得出的。

根据我们对江苏大亚实木制品有限公司的调查，收入的主要来源是产品销售收入；成本、费用的主要组成部分是产品制造成本、销售税金、营业费用、财务费用、管理费用等。我们对江苏大亚实木制品有限公司2003年以来的经营业绩进行了详细了解，该公司2003年至2005年9月损益情况如下表：

表一 损益表 金额单位：人民币元

项 目	2003年度	2004年度	2005年1-9月份
一、主营业务收入	945,823.05	55,305,486.01	46,992,724.46
减：主营业务成本	1,152,786.67	47,862,792.47	38,269,276.53
主营业务税金及附加			-
二、主营业务利润(亏损以“—”号填列)	-206,963.62	7,442,693.54	8,723,447.93
加：其他业务利润(亏损以“—”号填列)		383,912.13	556,584.06
减：存货跌价损失			-

营业费用		1,473,876.23	1,138,222.85
管理费用	1,452,467.55	5,727,534.65	6,261,729.82
财务费用	1,761,872.12	7,463,198.18	-296,625.32
三、营业利润(亏损以“—”号填列)	-3,421,303.29	-6,838,003.39	2,176,704.64
加：投资收益(损失以“—”号填列)			
补贴收入			
营业外收入			
减：营业外支出			72,800.00
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)	-3,421,303.29	-6,838,003.39	2,103,904.64
减：所得税			
减：少数股东权益			
五、净利润(净亏损以“—”号填列)	-3,421,303.29	-6,838,003.39	2,103,904.64

本次运用收益法对江苏大亚实木制品有限公司进行整体评估时，分析了江苏大亚实木制品有限公司2003-2005年9月的损益情况，重点分析了从2004年二季度至2005年三季度生产正常后的生产销售情况，并通过对未来经营前景的分析而测算出企业各年度的销售量，同时考虑价格、成本、费用、税收等变动因素，确定各年度的净利润。具体预测如下：

主营业务收入预测

企业近2年收入明细见下表：

2004-2005年三季度主营业务收入明细表

表二

金额单位：人民币元

	2004年 一季度	2004年 二季度	2004年三 季度	2004年四 季度	2004年度
销售数量(m ²)	3260.62	42935.37	69544.32	307627.09	423367.40
销售单价(元/m ²)	121.90	128.08	126.22	132.08	130.63
主营业务收入(元)	397473.15	5499222.28	8777759.84	40631030.72	55305485.99
	2005年一 季度	2005年二 季度	2005年三 季度		2005年前三 季度
销售数量(m ²)	41456.33	87194.44	223740.96		352391.73
销售单价(元/m ²)	125.81	115.11	141.86		133.35
主营业务收入(元)	5215584.60	10037254.32	31739885.54		46992724.46

2004-2005年三季度主营业务收入柱形图

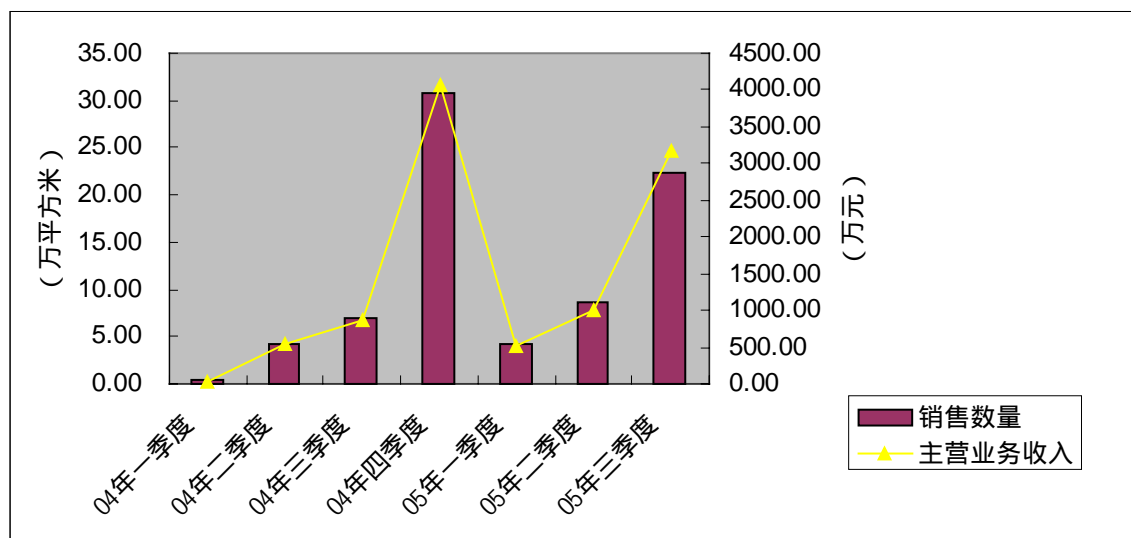


图1

江苏大亚实木制品有限公司的主营业务收入来源于对三层实木地板销售收入，因此我们根据江苏大亚实木制品有限公司所在市场的发展潜力和市场份额来预测江苏大亚实木制品有限公司未来年度的主营业务收入。

、市场分析

中国实木地板的消费量虽然很大，但是其产业结构却停留在较处级的阶段。主要表现在原木资源的供应不能持续，产品设计和制造工艺还处在相当原始的水平，长期的低水平不利于行业的发展。基于这样的现实，实木地板行业整合的时机到了，具有国际先进设计理念、符合当代审美情趣和价值取向的三层实木地板必将取而代之，这是不可逆转的国际趋势。

三层实木地板，这项源于北欧的发明大大改善了传统独体实木地板长期困扰人们的变形、开裂问题，并使得木材的大量消耗问题得到了创造性的改观。经长期监测结果证实，我们终生所能“使用”的地板，只是整块地板表层不到4mm的厚度而已。三层实木的三个结构层由4mm的原木表层、9mm的软木中间层、2mm的实木基板组成。三层实木地板表面应用3-4mm硬质木料，中层及底层应用杉木、松木等软性木料，不仅能节省大量原生硬质木材，而且能更好发挥软性木材充分吸收水分、潮气的优点，从而起到更好的稳定作用，使得原木材质特有的膨胀、开裂的特性得到最优解决，既不影响实用又保证了原木之美，可谓两全其美，一举多得。

目前，在欧美各国建材地板材料中，三层实木地板以其独具特点，正广泛受到市场的青睐与追捧。三层实木地板在北美拥有33%的市场份额，在西欧拥有55%的市场份额，而在北欧，这个数字达到了95%。三层实木地板已经成为高档实木地板的主流。

我国现有三层实木复合地板生产企业20多家，每条生产线年生产能力为50万—100万平方米，年总生产能力约1200万平方米，产品的70%出口欧美等国。生产企业主要分

布在吉林、黑龙江、广东、河北、云南、山东等地。形成规模的专业化生产多层实木复合地板的生产企业有十多家，年总生产能力达300万平方米以上，产品主要销往美国、日本、韩国和东南亚国家，生产企业多分布在天津、北京、四川、辽宁等地。实木复合地板生产企业设备较先进，多从芬兰、德国、意大利、日本等国引进，一条生产线的造价约在3000万—5000万元人民币之间，设备自动化程度较高，技术水平先进。大型企业一般都经过试生产后再成批生产，产品质量比较稳定。生产多层实木复合地板的企业，其基材板大多不直接生产，而从别的专业生产企业外购。实木复合地板的产品除出口外，北京、上海等较发达地区的消费者也开始逐渐接受，国内市场的潜力很大。

江苏大亚实木制品有限公司投资建成的年产150万平方米三层实木地板生产线，是具有国际一流水平的德国贝高公司生产设备，属于目前我国最大的一条生产线，所生产的圣象康逸三层实木地板经人工干燥、长效调理、剖分制片、表板拼接、多层压合、榫槽加工和辊涂油漆等多道复杂严谨的特殊工艺制成。

圣象康逸三层实木地板主要具有以下几个突出特点：

结构独特 牢固锁定 圣象康逸三层实木地板3个结构层由4毫米原木表层、9毫米软木中间层和2毫米实木底层组成，将这3种材质进行合理组合，平衡张力，牢固锁定，特别是独特纵横交错排列方式不仅克服了实木在长度和宽度方向上的应力，而且更为严丝合缝，防止渗水、起翘、变形和裂缝，进一步起到平衡作用，使悬浮式安装成为可能。同时，根据不同表面原木特征和不同居室使用要求，合理配置中间层和底层材质组合，更能达到出色使用效果，并可使表面装饰性、脚感舒适度和综合防潮性达到最佳境界。

配置科学 平衡应力 圣象康逸三层实木地板表板同优质硬木规格板条镶拼制成，主要采用我国东北大小安岭和俄罗斯、美国、东非等国家和地区的优质硬木，譬如桦木、枫木、桉木、柚木、橡木、檀木和胡桃木等，自然、清晰和独特的木质纹理毫无人工雕琢感；芯板为软木板条，主要采用我国东北小叶杨或俄罗斯鱼鳞松等高档软质木材，纤维呈现垂直方向，互相牵制彼此的收缩膨胀，更有效防止了变形弯曲；底板为旋切实木单板，各层之间采用进口高强度环保胶经高温高压黏合。这样科学配置使地板既保持了硬木自然、美观、坚硬和耐磨等优点，又由于结构层互相制约能有效防止变形，并可自行调节由于温度、湿度变化和少量水分进入引起的不平衡作用力，起到防潮和防止弯曲的作用。

染色装饰 色彩丰富 对原木色彩进行染色和修饰是圣象康逸三层实木地板既大胆又富有创造力的发明，得到了或更分明的纹理，或更洁白的表面，使这些本来已臻极的原木色彩或更绚丽，或更热烈，或更庄重，透过自然看到无限缤纷的另一面。

纯净光亮 美观稳定 圣象康逸三层实木地板采用德国全套设备和德国纯正UV树脂原料，经2底3面层层覆盖工艺认真处理，全过程在绝对无尘、恒温和恒湿环境中完成，使地板表层质感纯净光亮。同时，使用世界顶级刀具将实木表面锯开锯平，而不是刨平，这种独特工艺从微观上避免了地板表面因刨切而产生的纤维撕裂，不仅外观更美观，而且表面结构更稳定。

耐磨搞刮 性能优异 高科技宝石耐磨漆辊涂技术使圣象康逸三层实木地板表面附加了一层坚固保护膜，同时 6 道 UV 紫外光固化涂层一层坚固保护膜，同时 6 道 UV 紫外光固化涂层工艺使地板表面耐磨和抗刮擦指数提高到 1000 转以上，这个数字是普通实木地板表层漆指数的 5 - 10 倍，大大提高了耐用性能。

水晶底面 木纹固化 圣象康逸三层实木地板开创了木纹水晶底面立体固化工艺，在微观上将木纹形态固化，而 UV 表面又能沿着这个被立体固化的木纹进行，使地板更具天然魅力。

地暖享受 始于足下 圣象康逸三层实木结构所构成的系统从热力学和地板功能学角度完满解决了享受实木地板采暖惬意的问题，纵横交错稳定结构和材料平衡能力大大降低地板温度变化而变形的可能。同时，独特综合热学性不仅提供了优异地热采暖传导性和对流性，冬日赤足在地板上行走，能感觉温暖而不燥热，热力始于脚下，并均匀萦绕在周围，而且冬暖夏凉，能有效调节、平衡温度和湿度，使居室更加舒适，是真正会呼吸的地板。

榫槽拼接 轻松安装 圣象康逸三层实木地板吸取了强化木地板榫槽拼接的优点，无需龙骨或其他复杂地面处理，只需在地面加上“圣象”专用地垫和防潮衬膜，并对地面水平度进行必要处理，就能轻松完成安装。

无毒无害 广泛流行 圣象康逸三层实木地板游离甲醛释放量绝对符合欧游 E1 级标准，所以作为高档新型居室装饰装修材料广泛流行于欧美发达国家，我国也呈现强劲需求态势。

除以上提及之外，圣象康逸三层实木地板还具有脚感舒适、声音柔和和打理简单等特点。圣象康逸三层实木地板对于时尚理解是大胆前卫，将这些因素贯穿于地板款式设计中，抓住万千原木中最富有表现力甚至夸张部分进行搭配和修饰，大胆使用自然色彩组合，这种时尚之选择将与整体居室交相辉映，成为完美家居生活最抢眼的点睛之笔，并带来充分舒适的感觉。另外，在世界各国普遍重视森林资源保护的形势下，三层实木地板能更高效利用木材，所以更具环保性和可持续发展前景。

江苏大亚实木制品有限公司建成投产时间尚不足两年，但发展速度很快，2004 年建成当年销售 42.34 万平方米，2005 年前三季度已销售 35.24 万平方米。大亚实木主要为国内最大的地板经销商圣象集团提供配套生产。圣象集团在销售领域，拥有庞大的营销网络，在中国大陆、香港、东南亚、澳洲拥有广泛地理分布的圣象集团有限公司的经营机构、代理商和经销商，特别是在中国大陆地区，各大、中小城市以至于县级城市，截止到 2005 年 6 月的统计，广泛分布有 1500 多家统一授权、统一形象的圣象系列产品专营店，面向和贴近广大用户，同时拥有严格的质量监控和完善的售后服务体系。江苏大亚实木依据圣象集团强大的营销网络和品牌优势，可以很快提高产品在消费者的认知度，扩大销量。

2005 年 3 月，大亚科技集团有限公司及江苏大亚实木制品有限公司、圣象集团与瑞典康树集团所举行的三层实木地板战略合作签约，有 145 年历史的瑞典康树地板公司生产的康树实木复合地板年产 1000 万 m²，行销 40 多个国家，品质值得信赖，是身份的象

征。江苏大亚实木制品有限公司出资获得康树品牌国内使用权，依托圣象、康树两国内、国际最知名的木地板品牌，江苏大亚实木制品有限公司势必将获得更大的发展优势。

、主营业务收入预测

依据实木地板等建筑材料的消费习惯，一般情况下四季度为家装行业的旺季，另根据圣象公司2005年全年及下半年采购计划，2005年四季度大亚实木将为圣象公司供货约30万平方米。随着康树品牌三层木地板将于2005年12月开始于大亚实木生产，未来康树品牌国内销售由大亚产品替代，成为大亚实木新的销售增长点。同时随着国内消费者对三层实木地板认知程度不断提高，人们对地板品牌及质量的关注，预计康树及康逸品牌三层实木地板在国内市场上的占有量将在现有基础上不断提升。预计2009年销售量将达到现在的设计生产能力，即150万平方米/年，在不考虑企业设计规模扩大的影响下，2009年以后保持与2009年相同的产销规模。

国内对三层实木地板的消费量将有所增长，但国内竞争也将加剧，尽管生产三层实木地板所需的原木价格在不断上扬，但在目前该产品毛利空间还较大的情况下，估计预测期内（评估基准日至2009年）产品价格不会有多大变动，保持2005年平均价格水平。假设2009年以后原材料涨价及其他成本增加能被产品售价上升所抵销，保持与2009年等额的利润总额，考虑企业所享有的所得税优惠政策，对历年收益进行折现得出企业现行的评估价值。

根据圣象公司及大亚实木对市场分析，对未来年度的销售水平预测如下表：

表三 主营业务收入预测表 单位：万元

项目	2005年四季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以后
销售量（万平方米）	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
销售单价（元/平方米）	133.35	133.35	133.35	133.35	133.35
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50

主营业务收入预测柱形图

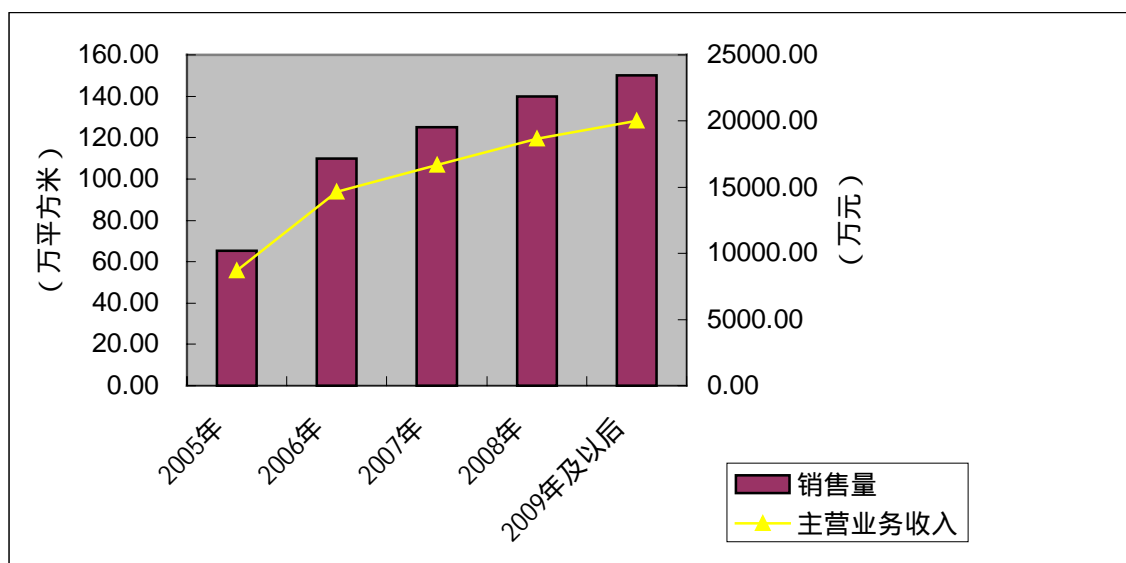


图2

主营业务成本预测

对主营业成本预测主要需考虑企业生产成本的变化规律，测算各时期的生产成本，根据生产成本测算主营业务成本的具体数额。我们重点分析2004年以来的生产成本情况，如下表所示：

表4

单位：万元

项目	04年一季 度	04年二季 度	04年三季 度	04年四季 度	05年一季 度	05年二季 度	05年三季度	合计
制造费用	265.81	383.91	370.61	625.40	315.96	366.53	441.72	2,769.93
其中：折旧	168.79	191.64	186.25	198.28	202.22	204.76	204.32	1,356.26
其他消耗	117.20	213.36	199.20	239.83	130.90	176.66	243.19	1,320.34
工资	8.40	7.47	13.73	15.87	11.40	13.68	22.78	93.33
直接人工	41.19	61.02	66.21	74.00	82.19	85.21	95.16	504.99
直接材料	425.11	1,047.13	405.58	698.95	496.27	1,326.87	1,878.71	6,278.62
生产成本合计	732.12	1,492.06	842.40	1,398.35	894.41	1,778.61	2,415.58	9,553.54
约当产量	0.39	25.64	12.41	13.14	9.19	18.32	24.75	103.84
单位成本	1,872.90	58.20	67.86	106.41	97.34	97.09	97.62	92.01

未来各年度生产产量与各年度预计销量相同，如下表：

表5

单位：万平方米

项目	2005年四季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以后
产量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00

1. 制造费用

评估人员经对企业以前年度各期间制造费用明细项目进行了解，了解制造费用中固定性费用和变动性费用项目发生的规律和依据以及变动性项目变化与产量的依存关系。同时评估人员亦向财务成本核算人员了解制造费用在完工产品和在产品之间的分配方法及原则。

1-1. 累计折旧：

该公司为达到康树公司所要求的质量标准，根据资产占有方的技改计划，该公司将于2006年始对现有工艺及设备进行改造，总共需设备改造投资1391万元人民币。各不同

时期将进行的固定资产投资及对各时期累计折旧（含管理部门折旧）影响见附表1。经测算，评估基准日后各年度累计折旧如下表：

表6

累计折旧归集科目	2005年四 季度	2006年	2007年	2008 年	2009年及 以后
制造费用	204.32	815.62	928.32	928.32	928.32
管理费用	2.31	25.93	25.93	29.73	29.73
合计	206.63	841.55	954.25	958.05	958.05

1-2. 其他消耗：

其他消耗主要为生产中设备维修保养费用、机物料消耗等，因其与生产产量有一定的对应关系，故我们按2004年至2005年第三季度的平均水平来预测企业未来年度的消耗量。

经测算2004年至2005年第三季度的平均消耗费用为12.70元/平方米，故评估基准日后各年度其他消耗费用如下表：

表7

单位: 万元

项目	2005年 四季度	2006年	2007年	2008年	2009年及 以后
产量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
其他消耗	381.00	1,397.00	1,587.50	1,778.00	1,908.00

1-3. 工资：

经核实，该公司在制造费用中核算的工资为生产部门所发生的职工福利性支出及奖金等，故此不单独测算，而将其纳入直接人工中统一测算。

. 直接人工

直接人工为生产部门职工所支出的全部工资性支出，我们以2005年前三季度人均工资水平及职工人数为基础，以每年平均增长5%测算人均工资及以工资总额计提的福利费、工会经费、教育经费、养老保险金、医疗保险金、住房公积金等工资性支出，测算中同时考虑生产规模扩大所需的人员增加。我们注意到该公司在评估基准日前对住房公

积金、养老金、医保基金等费用未足额计提，本次对未来年度的测算中我们按足额计提进行测算。各年度人员工资测算见附表2-附表5。

· 直接材料

经了解，2004年由于企业刚建成，对品种预测不够准确，产品产量存在结构性的不平衡，造成产成品积压。2005年企业加强了对市场的调研预测，产品结构较符合市场的需求，故此我们在对直接材料的测算中主要以2005年前三季度的平均材料成本作为未来年度的测算依据。

经对企业财务资料的核查，2005年前三季度发生的材料支出共计3701.85万元，产品产量共52.25万平方米，平均直接材料成本为70.85元/平方米。考虑到原木特别是面板木材市场近年来价格不断上扬，故按每年涨价2.0%的平均水平测算直接材料成本。

未来各年度直接材料费用预测如下表：

表 8

单位: 万元

项目	2005年四 季度	2006年	2007年	2008年	2009年及 以后
产量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
直接材料	2,125.50	7,948.95	9,213.56	10,525.57	11,502.95

· 当期生产成本及结转主营业务成本的核算：

通过上述直接人工、直接材料、制造费用的测算，可以计算出各年的产品制造成本，据此可以测算出当期销售所应结转的主营业务成本。

该企业存货核算政策为移动平均法，当期单位成本及结转主营业务成本公式为：

当期单位成本 = (期初在产品成本 + 本期发生生产费用) / (产成品产量 + 期末在产品约当产量)

当期结转主营业务成本 = 当期单位成本 × 当期销售数量

未来各年度生产成本及应结转的主营业务成本预测如下表：

表9

单位: 万元

项目	期初	2005 年四 季度	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年及以 后
约当产量(万平方米)		30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
制造费用		617.21	2,325.32	2,515.82	2,706.32	2,836.32
其中: 折旧		204.32	928.32	928.32	928.32	928.32
维修及辅助消耗		381.00	1,397.00	1,587.50	1,778.00	1,908.00
直接人工		165.12	783.64	855.47	932.53	1,015.16
直接材料		2,125.50	7,948.95	9,213.56	10,525.57	11,502.95
生产成本合计		2,875.93	11,057.92	12,584.86	14,164.43	15,354.43
按约当量计平均成本		99.54	100.31	100.61	101.07	102.14
当期销售量		30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
本期结转主营业务成本		2,986.21	11,033.97	12,575.63	14,149.91	15,321.09
期末库存量(万平方米)	31.16	31.16	31.16	31.16	31.16	31.16
期末库存账面值	3,212.40	3,102.12	3,126.07	3,135.30	3,149.82	3,183.16

. 根据以上分析, 该公司对未来年度的与主营业务收入相配比的主营业务成本预测如下表:

表10

主营业务成本预测表

单位: 万元

项目	2005年四季 度	2006年	2007年	2008年	2009年及以 后
销售量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
主营业务成本	2,986.21	11,033.97	12,575.63	14,149.91	15,321.09

主营业务成本预测柱形图

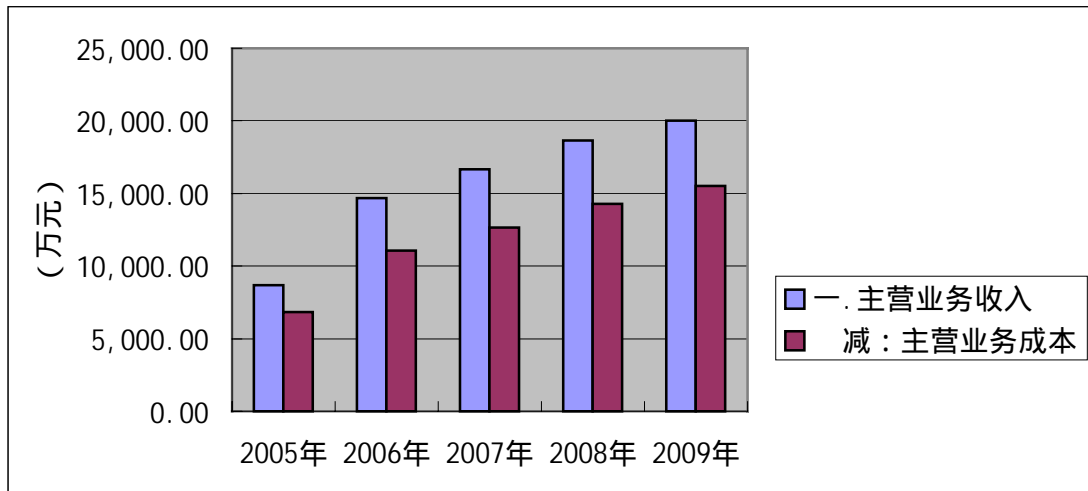


图3

主营业务税金及附加

该公司主营业务税金及附加核算明细主要为应纳城市维护建设税及教育费附加，税率分别为应交增值税的7%、4%。经对表4中直接材料及机物料消耗占售价的比例可测算出可抵扣进项税的成本约占售价的61%，故每年度主营业务税金及附加计算公式为：

$$\text{应纳主营业务税金及附加} = \text{售价} \times (1 - 61\%) \times 17\% \times (7\% + 4\%)$$

该公司未来年度与主营业务收入相配比的主营业务税金及附加预测如下表：

表11 主营业务税金及附加预测表 单位：万元

项目	2005年四 季度	2006年	2007年	2008年	2009年及 以后
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
主营业务税金及附加	29.10	106.98	121.57	136.15	145.88

其他业务收入

2005年前三季度共实现其他业务收入55.66万元，主要为地板生产中产生的木屑及其他废料的销售收入，该收入与产量直接相关，经统计得出每平方米地板产生的木屑及其他废料销售收入约为1.06元，故该公司未来年度其他业务收入预测如下表：

表12 其他业务收预测表 单位：万元

项目	2005年四 季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以 后
产量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
其他业务收入	31.95	116.60	132.50	148.40	159.00

管理费用

2005年前三季度管理费用明细如下表：

表13 管理费用明细表 单位：万元

序号	项目	2005年一季 度	2005年二季 度	2005年三 季度	合计
1	办公费	6.08	14.52	3.31	23.91
2	差旅费	2.59	3.60	9.45	15.64
3	招待费	1.16	2.53	1.97	5.66
4	工资	29.04	35.74	53.27	118.05
5	福利费	2.94	0.00	0.00	2.94
6	小车费	0.85	3.81	2.30	6.97
7	养老费	7.24	7.14	15.93	30.31
8	住房公积	0.07	0.63	0.39	1.09
9	医疗基金	0.00	3.35	6.80	10.15
10	工会经费	2.51	2.68	3.29	8.47
11	职教经费	1.88	2.01	2.46	6.36
12	印花税	1.70	0.17	0.76	2.63
13	电话费	1.69	2.92	3.79	8.40
14	折旧费	2.56	2.15	2.21	6.92
15	电费	2.17	2.39	2.91	7.46
16	其他	0.00	8.83	-1.02	7.80
17	康树专家费	0.00	3.28	5.40	8.68
18	坏账准备	0.00	0.00	-38.78	-38.78
19	无形资产摊销	78.25	78.25	93.14	249.64
20	存货跌价准备	0.00	0.00	95.88	95.88
21	计提康树品牌使用费	0.00	0.00	48.00	48.00
合计		140.73	173.98	311.46	626.17

根据2005年前三季度发生的费用情况测算2005年第四季度管理费用，再以2005年全年的费用为基础，考虑以后年度费用变化因素，测算未来年度的管理费用。

5-1．工资及按工资计提的相关费用测算

按工资计提的相关费用为职工福利费、住房公积金、养老保险金、医保基金、职教经费、工会会费，该公司费率分别为14%、10%、17%、9%、1.5%、2%，根据业务扩大的情况，适时增加相关的质检、技术、经营相关部门人员，以2005年人均工资为基础，每年按5%增加人均工资。我们注意到该公司在评估基准日前对住房公积金、养老保险金、医保基金等费用未足额计提，本次对未来年度的测算中我们按足额计提进行测算。

具体未来年度工资及相关费用测算见附表2-附表5

5-2．折旧费

该公司2005年9月底管理性固定资产账面原值中办公设备类为411187元、运输设备类1507387元，测算中考虑各不同时间将进行固定资产投资及对各时期管理性累计折旧影响见附表1。

5-3．无形资产摊销

该公司账面反映的无形资产主要有土地使用权、康树品牌技术使用费，其原始发生额、摊销期限及未来各年度应摊销额见下表：

表14

单位：万元

序号	项目	原 值	摊销期限	预 测 摊 销				
				2005年4季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以后
一	无形资产							
1	土地使用权	4,309.47	48.25年	22.33	89.32	89.32	89.32	89.32
2	商标							
3	专利							
4	专有技术	3,130.00	10年	78.25	313.00	313.00	313.00	313.00
二	递延资产							
三	其他资产							
	合计			100.58	402.32	402.32	402.32	402.32

5-4．康树专家费

根据瑞典康树地板公司与大亚科技集团、大亚实木、圣象集团签署的《许可证及专业知识协议》，瑞典专家将长驻大亚实木进行技术指导工作，协议规定由大亚实木支付专家组的所有费用，费率如下：专家组至少两名，其中项目负责人750美元/天，专家500美元/天，另每年提供专家组奖金5万美元。据此测算未来年度康树专家费（按评估基准日的汇率水平）见下表：

表15

单位：人民币万元

项目	2005年4季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以后
康树专家费	101.10	409.66	409.66	409.66	409.66

5-5. 办公费、差旅费、招待费、小车费、印花税、电话费、电费及其他费用，考虑到业务增长的影响，均以2005年为基数按年增长5%测算；坏账准备、存货跌价准备测算中均未考虑；按销量计提的康树品牌使用费因其与销售直接相关，故将其纳入营业费用测算。

5-6. 通过以上分析及测算，未来各年度的管理费用见表16

表16

单位：元

序号	项目	2005年四季度	2006年	2007年	2008年	2009年及以后
1	办公费	79697.46	334,729	351,466	369,039	387,491
2	差旅费	52125.12	218,926	229,872	241,365	253,434
3	招待费	18869.37	79,251	83,214	87,375	91,743
4	工资	588490.85	1,371,329	1,518,811	1,677,613	1,848,497
5	按工资计提的相关费用	252724.12	733,661	812,564	897,523	988,946
6	小车费	23225.76	97,548	102,426	107,547	112,924
7	印花税	8769.43	36831.62	38673.20	40606.86	42637.20
8	电话费	28014.97	117662.86	123546.00	129723.30	136209.47
9	折旧费	23059.24	259327.30	259327.30	297327.30	297327.30
10	电费	24874.57	104473.21	109696.87	115181.71	120940.80
11	其他	26001.52	109206.37	114666.69	120400.02	126420.02
12	康树专家费	1011012.50	4096575.00	4096575.00	4096575.00	4096575.00
13	坏账准备	0.00				
14	无形资产摊销	1005788.41	4023153.64	4023153.64	4023153.64	4023153.64
15	存货跌价准备	0.00				
16	计提康树品牌使用费	0.00				
		3142653.32	11582674.50	11863990.51	12203429.07	12526299.16

营业费用

2004 年一季度尚在试产过程中,我们重点分析 2004 年二季度以来的营业费用情况,如下表所示:

表 17

单位:万元

项目	04年二季度	04年三季度	04年四季度	05年一季度	05年二季度	05年三季度	合计
销售量	4.29	6.95	30.76	4.15	8.72	22.37	77.25
销售收入	549.92	877.78	4,063.10	521.56	1,003.73	3,173.99	10,190.07
营业费用	0.71	21.79	122.99	43.34	32.97	37.52	259.31
其中:运输费	0.36	19.66	36.18	36.64	24.26	26.48	143.58
差旅费	0.35	0.98	55.05	4.49	6.48	6.90	74.24
电话费	-	0.11	4.95	1.51	0.68	0.89	8.14
办公费	-	0.07	19.16	0.50	0.59	1.53	21.86
招待费	-	0.24	2.02	0.01	0.50	0.41	3.18
工资	-	0.74	-	-	-	-	0.74
产品赔偿金	-	-	20.00	0.18	0.46	0.89	21.54

因该公司产品均由圣象地板公司订购包销,未设立专门的销售机构,也无专职销售人员,所发生的营业费用中主要包含产品销售运输费、驻外原料采购人员发生的差旅费、办公费、电话费等。从上表可看出,费用发生并不均衡,主要是费用报销不准时等所致。

考虑到以上相关费用(统称:运杂费)与当期生产销售量直接相关,故采用前期费用平均数作为对未来年度销售的计算依据。通过计算,以上六个季度的运杂费平均数为 3.36 元/平方米。故未来年度运杂费预测如下表:

表 18

单位:万元

项目	2005 年四季度	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年及以后
销售量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
运杂费	100.80	369.60	420.00	470.40	504.00

根据瑞典康树地板公司与大亚科技集团、大亚实木、圣象集团签署的《许可证及专业知识协议》，影响未来年度营业费用的还有以下两项：

、协议规定大亚实木未来年度要按照当期销量向瑞典康树公司支付与康树品牌使用有关的技术许可费及最低保证量技术许可证费。最低保证量技术许可费是指无论最终销售成绩如何，大亚实木至少每年支付双方所同意的最少产量的技术许可费。

本次评估主要是考虑在现有生产设计能力前提下的未来收益水平，故未考虑最低保证量技术许可费，仅按现在预计的销售能力计算应支付的技术许可费。

表 19

单位：万元

项目	2005 年四季度	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年及以后
销售量（万平方米）	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
技术许可费支付标准 (RMB/m ²)	12.00	10.50	8.50	8.50	7.00
技术许可费支付额	360.00	1155.00	1062.50	1190.00	1050.00

、协议规定除上述技术许可费外，大亚实木另需支付瑞典康树公司地板锁扣专利技术使用费，支付标准为 1.09SEK/平方米，按评估基准日的汇率基准价计算得出每平方米支付专利使用费用人民币 1.1394 元/平方米。

表 20

单位：万元

项目	2005 年四 季度	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年及以 后
销售量（万平方米）	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
专利技术使用费支付标 准(RMB/m ²)	1.1394	1.1394	1.1394	1.1394	1.1394
专利技术使用费支付额	34.18	125.33	142.42	159.51	170.91

综上所述，未来年度营业费用预测如下表：

表 21

单位：万元

项目	2005 年四 季度	2006 年	2007 年	2008 年	2009 年
销售量	30.00	110.00	125.00	140.00	150.00
主营业务收入	4000.50	14668.50	16668.75	18669.00	20002.50
运杂费	100.80	369.60	420.00	470.40	504.00
技术许可费支付额	360.00	1155.00	1062.50	1190.00	1050.00
专利技术使用费支付额	34.18	125.33	142.42	159.51	170.91
营业费用合计	494.98	1649.93	1624.92	1819.91	1724.91

财务费用

在销售增长时企业往往需要补充资金，这主要是因销售增加会引起对流动资金的增加，故首先计算外部融资销售增长比。

该公司木地板生产需用的木材有较高的品质要求，从采购加工回来，首先在预干棚风干三个多月，然后进干燥窑约半个月，再进调理间调理半个月，由于原材料存放时间长，以及现在原木市场竞争激烈，不可能当需用时才进行采购，故平时要保持大量存货库存，流动资金周转速度很慢。该公司现在流动资金状况如下表：

表 22

单位：元

科目名称	账面价值
货币资金	38,269,568.00
其它应收款	1,979,616.66
减：坏账准备	25,062.17
应收款项净额	1,954,554.49
预付账款	1,539,492.07
存货	72,699,066.86
流动资产合计	114,462,681.42

目前该公司库存量很大，存货量达 7000 多万元，存货状况如下表：

表 23

单位：元

原材料	40,335,214.99
材料采购（在途物资）	-
在库低值易耗品	925,559.81
包装物（库存物资）	-
委托加工材料	273,107.58
产成品（库存商品）	27,521,701.36
在产品（自制半成品）	4,602,271.12
分期收款发出商品	-
在用低值易耗品	-
委托代销商品	-
受托代销商品	-
存货合计	73,657,854.86
减：存货跌价准备	958,788.00
存货净额	72,699,066.86

经了解，目前库存中尚有较多原材料、产成品及半成品，第四季度的所计划的产量及销量完全能够满足，不需要增加外部融资量，利息水平与第三季度相同。2006年后按预计的2005年主营业务收入及流动资本规模来测算外部融资销售增长比。

外部融资销售增长比=资产销售百分比-负债销售百分比-计划销售净利率×(1+增长率)÷增长率)×(1-股利支付率)

假设未来年度的股利支付率为100%，利率水平保持评估基准日时的水平，则外部融资销售增长比、每年外部融资额（或还贷额）、每年利息费用及其他财务费用（不含汇兑损益）见表23。

表 24

单位：人民币万元

序号	项目	2005年末	2006年	2007年	2008年	2009年
1	流动资产	11446.27				
2	营运负债	9020.02				
3	主营业务收入	8689.27				
4	净利润	266.33				
5	资产销售百分比	1.32	1.32	1.32	1.32	1.32
6	负债销售百分比			1.04	1.04	1.04

		1.04	1.04			
7	销售净利率		5%	5%	5%	5%
8	销售增长率		69%	14%	12%	7%
9	销售增长额		5962	2000.25	2000.25	1333.50
10	销售收入		14668.5	16,668.75	18,669.00	20,002.50
11	股利支付率		100%	100%	100%	100%
12	外部融资销售增长比		0.28	0.28	0.28	0.28
13	营业流动资产增加		1664.66	558.52	558.52	372.34
14	资本投入		1421.00	0.00	30.00	0.00
15	营运资金外部融资额		1664.66	558.52	558.52	372.34
16	固定资产外部融资额		1421		30.00	
17	增加外部融资额(减少贷款额)		3085.66	558.52	588.52	372.34
18	长期借款余额	3,732.16	3,732.16	3,732.16	3,732.16	3,732.16
19	短期借款余额	5,588.68	8,674.34	9,232.86	9,821.37	10,193.72
20	借款余额	9,320.84	12,406.50	12,965.02	13,553.54	13,925.88
21	长期借款利息率	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%	4.74%
22	短期借款利息率	5.31%	5.31%	5.31%	5.31%	5.31%
23	利息收入	36.07	60.82	40.99	40.40	38.65
24	利息支出	460.01	637.62	667.28	698.53	718.30
	其中：长期借款利息		177.02	177.02	177.02	177.02
	短期借款利息		460.61	490.26	521.51	541.29
25	银行手续费	3.36	5.66	6.43	7.20	7.72
26	汇兑损益	0.04				
	财务费用合计	427.33	582.46	632.72	665.34	687.37

期间费用预测柱形图

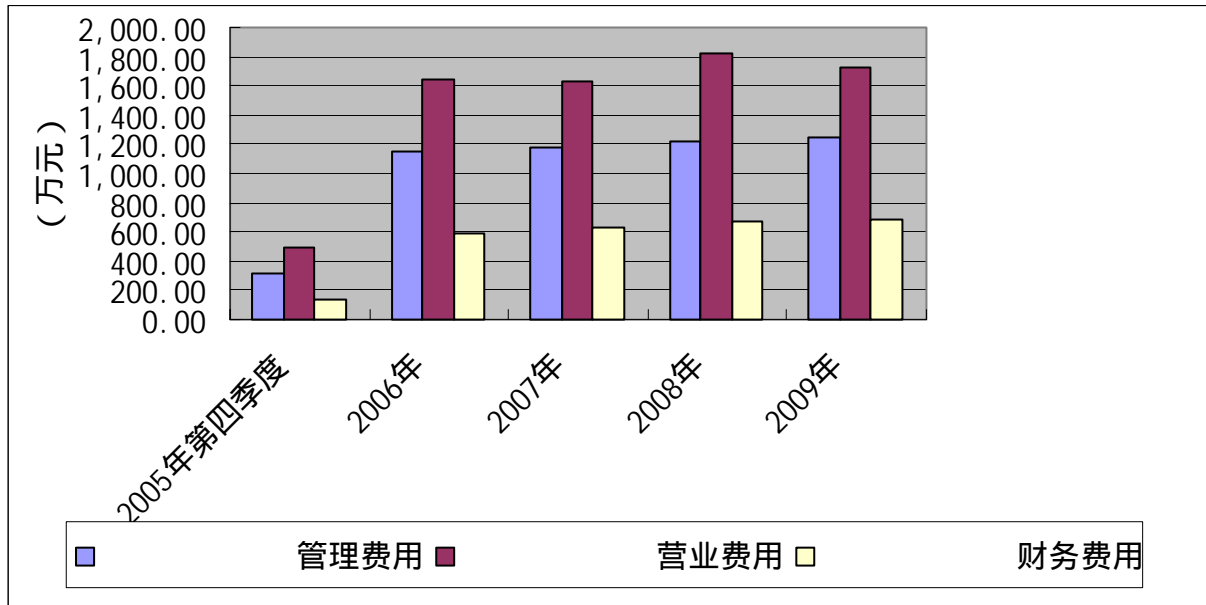


图 4

营业外收支净额预测

江苏大亚实木制品有限公司以往各年度营业外收支很少，且具有很大的偶然性，因此我们不对营业外收支进行预测。

所得税预测

江苏大亚实木制品有限公司适用所得税率为33%，根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》有关规定，江苏大亚实木制品有限公司可在以后获利年度起享有二免三减半的企业所得税优惠政策。根据以上预测该公司应以2008年为获利年度，企业所得税优惠政策从2008年起享有。

净利润预测

根据以上各项预测即可计算得到预测期内江苏大亚实木制品有限公司的净利润如下：

净利润预测表

表25

单位：万元

序号	项目/年度	2005年第四季度	2006年	2007年	2008年	2009年
1	一. 主营业务收入	3,990.00	14,668.50	16,668.75	18,669.00	20,002.50
2	减：折扣与折让		0	0	0	0
3	主营业务收入净额	3,990.00	14,668.50	16,668.75	18,669.00	20,002.50

4	减：主营业务成本	2,986.21	11,033.97	12,575.63	14,149.91	15,321.09
5	主营业务税金及附加	29.10	106.98	121.57	136.15	145.88
6	二. 主营业务利润	974.69	3,527.55	3,971.56	4,382.94	4,535.54
7	加：其它业务利润	31.95	116.60	132.50	148.40	159.00
8	减：存货跌价损失					
9	管理费用	314.27	1,158.27	1,186.40	1,220.34	1,252.63
10	营业费用	494.98	1,649.93	1,624.92	1,819.91	1,724.91
11	财务费用	142.43	582.46	632.72	665.34	687.37
12	三. 营业利润	54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63
13	加：投资收益		0	0	0	0
14	补贴收入					
15	营业外收入		0	0	0	0
16	减：营业外支出		0	0	0	0
17	四. 利润总额	54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63
18	减：所得税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
19	五. 净利润	54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63

净利润预测柱形图

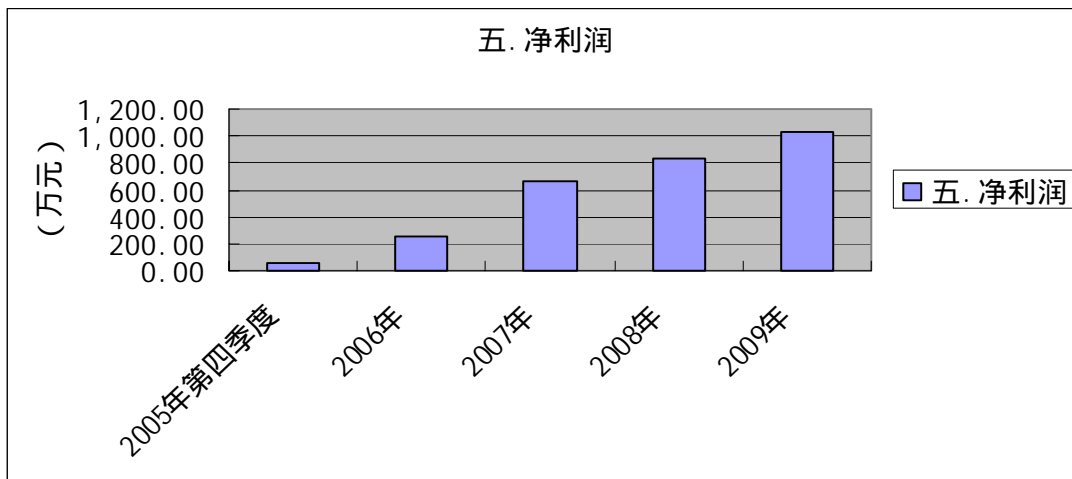


图5

(3) 折现率的确定

折现率属于预期投资报酬率或资产收益率，由于本次评估对象为江苏大亚实木制品有限公司的部分股权价值，即为企业净资产价值，故与此相匹配的折现率可以由行业净

资产收益率和公司特有风险报酬率构成。本次收益法评估中，折现率是以有关部门公布的制造业中型企业的净资产收益率作为基础，再考虑其他企业特有风险因素综合确定。

折现率 = 行业净资产收益率 + 企业特有风险报酬率

根据有关部门公布的统计数据显示，木业加工工业中型企业净资产收益率约为7.5%，我们以7.5%的净资产收益率作为行业净资产收益率。

企业特有风险报酬率主要由经营风险报酬率、财务风险报酬率构成

从公司的现行情况看，公司的资金周转速度很慢，生产过程中需占用大量的流动资金，而该公司资产负债率高达87.6%，所以企业未来年度产销增长过程中将面临资金短缺，需要大量的外部融资，将更加加剧企业的财务风险，故评估人员综合考虑将财务风险报酬率定为3%。

前两年为企业经营初期，产销均存在调整和开拓过程，但随着产品逐渐为消费者所认同，公司产销规模的扩大，公司未来的经营情况将逐步好转，具有一定的获利能力。但考虑到行业竞争逐步加剧，企业将来的经营亦存在相当程度的不确定性，我们综合确定经营风险报酬率为2%。

故：折现率 = 7.5% + 3% + 2% = 12.5%

综上所述，我们考虑江苏大亚实木制品有限公司的折现率取12.5%。

4. 折现过程

假设2009年以后原材料涨价及其他成本增加能被产品售价上升所抵销，保持与2009年等额的利润总额，考虑企业所享有的所得税优惠政策，将未来净利润的预测值折算为2005年9月30日不变货币价值，作为企业现行的评估价值。折现过程见下表：

净现值计算表

表26

单位：人民币万元

序号	项目/年度	2005年9月30日	2005年第四季度	2006年	2007年	2008年	2009年	2009年以后
1	一. 主营业务收入		3,990.00	14,668.50	16,668.75	18,669.00	20,002.50	
2	减：折扣与折让			0	0	0	0	
3	主营业务收入净额		3,990.00	14,668.50	16,668.75	18,669.00	20,002.50	
4	减：主营业务成本		2,986.21	11,033.97	12,575.63	14,149.91	15,321.09	
5	主营业务税金及附加		29.10	106.98	121.57	136.15	145.88	
6	二. 主营业务利润		974.69	3,527.55	3,971.56	4,382.94	4,535.54	

7	加：其它业务利润		31.95	116.60	132.50	148.40	159.00	
8	减：存货跌价损失							
9	管理费用		314.27	1,158.27	1,186.40	1,220.34	1,252.63	
10	营业费用		494.98	1,649.93	1,624.92	1,819.91	1,724.91	
11	财务费用		142.43	582.46	632.72	665.34	687.37	
12	三. 营业利润		54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63	
13	加：投资收益			0	0	0	0	
14	补贴收入							
15	营业外收入			0	0	0	0	
16	减：营业外支出			0	0	0	0	
17	四. 利润总额		54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63	1,029.63
18	减：所得税		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	339.78
19	五. 净利润		54.97	253.49	660.01	825.75	1,029.63	689.85
20	折现率		12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%	12.50%
21	折现系数		0.97	0.86	0.77	0.68	0.61	8.00
22	预测期累计净现值	1965.78	53.37	218.79	506.36	563.12	624.14	
23	后续期价值	3345.38						5518.79
24	所得税调整	222.94						367.78
25	企业评估值	5534.11						

（五）评估结果

依照上述评估方法和程序所得出的江苏大亚实木制品有限公司的全部股东权益价值为5,534.11万元。

按股权比例得出大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司75%股东权益价值为：

$$5534.11 \times 75\% = 4150.58 \text{ (万元)}$$

（六）重大事项说明

1、在充分的分析与调研的基础上，我们一定程度上采用委托方提供的全部或部分资料信息作为此报告编制的基础；

2、我们的评估结果是在报告中披露的假设条件下得出的，我们对市场情况的变化不承担任何责任，同时我们也没有义务为了反映报告日后的事项而对报告做任何修改；我们亦未考虑由产品品种变动带来的较大的营业收入变动；

3、我们在销售价格和销售成本的财务数据编制方面，未考虑通货膨胀的影响，因而在资金收益率的构成因素上不做通货膨胀影响的附加修正；

4、本次收益法预测是在假定国家目前的所得税和增值税政策不变的前提下预测的。

七、成本法评估技术说明

(一) 流动资产的评估

流动资产分类及账面值见下表：

会计科目	账面值
货币资金	38269568.00
其中：现金	46305.85
银行存款	3873262.15
其他货币资金	34350000.00
应收账款	0.00
其他应收款	1979616.66
减：坏帐准备	25062.17
应收款项净额	1954554.49
预付帐款	1539492.07
存货	72699066.86
流动资产合计	114462681.42

1. 货币资金

截至评估基准日，货币资金账面余额 38269568.00 元，其中现金 46305.85 元，银行存款 3873262.15 元；其他货币资金 34350000.00 元。

现金：现金存于财务科保险柜中。评估人员在企业出纳人员配合下，盘点了 2005 年 9 月 30 日的库存现金，查看了基准日至盘点日之间的现金日记账，分别累加了这一期间的借贷方发生额，倒轧出基准日的现金实有数，证实了倒轧结果与现金清查评估明细表、基准日总账、现金日记账的账面余额相符后，再对其中外币现金按评估基准日汇率折算确定评估值，故现金评估值为 46326.09 元。

银行存款：资产占有方在建行、交行、中行等几个金融机构共开立的 10 个账户。评估人员首先核对了基准日银行总账、日记账是否相符；然后核对了银行存款清查评估明细表列示的各账户余额与明细账余额是否一致，又复核了企业编制的银行余额调节表，检查了银行回函件，对其中外币存款按评估基准日汇率折算，其评估值为 3872684.49 元。

其他货币资金：资产占有方在交行、商行等几个金融机构共开立的 5 个账户。评估人员首先核对了基准日银行总账、日记账是否相符；然后核对了银行存款清查评估明细

表列示的各账户余额与明细账余额是否一致，又复核了企业编制的银行余额调节表，检查了银行回函件，确定其评估值为 34350000.00 元。

综上，货币资金评估价值确定为 38269010.58 元。

2. 预付帐款

截至评估基准日，预付帐款账面余额为 1539492.07 元，共计 32 个明细账户，均为预付的材料款及设备款。

评估人员根据公司填报的清查评估明细表，检查公司的会计帐簿及有关原始凭证，对预付帐款进行逐笔逐项审查核实，并对预付帐款进行帐龄分析，未发现明显不能收回，故将清查调整后帐面值 1539492.07 元确定为评估值。

3. 其他应收款

截至评估基准日，其他应收款账面余额 1979616.66 元，共计 34 个明细账户。

经清查，主要为职工出差借款等。评估人员根据公司填报的清查评估明细表，检查会计帐簿及有关原始凭证，对其他应收款进行逐笔逐项审查核实，并按帐龄情况进行分类，未发现明显不能收回，故将清查调整后帐面值 1979616.66 元确定为评估值。

4. 存货

截止评估基准日，资产占有方存货账面余额 72699066.86 元。其中包括原材料 40335214.99 元、在库低值易耗品 925559.81 元、委托加工材料 273107.58 元、产成品 27521701.36 元、存货（产成品）跌价准备 958788.00 元，在产品 4602271.12 元。

我们根据公司提供的存货盘点清单，对上述存货存放的仓库和地点进行了实地勘察，察看仓储情况、了解仓库保管、内部控制制度及是否存在毁损、锈蚀、滞存等情况，并根据各类存货的所占份额，以重要性原则，确定抽样检查的重点，进行了实地盘点。根据实际盘点及核实各项存货的实际情况，认为帐、卡、物相符，仓库保管、内控制度较完善。

5.1 原材料、在库低值易耗品、委托加工材料的评估：

我们根据企业提供的材料盘点清单，并按各类材料的分类情况，确定抽查重点，实地勘察其质量情况，并核实实存数量，按实地盘点勘察情况，在核实调整、帐实一致的基础上，我们根据企业最近期间的平均采购价格，在与市场可购买价分析比较后，确定评估价值。

因木地板工艺对木材加工及储存期要求较长，原材料平均储存期达半年以上，故评估中除考虑价格变动外，还在买价及合理运杂费、损耗、入库整理费用及其他合理费用基础上，增加其资金成本确定评估值。

5.2 产成品的评估：

根据企业提供的产成品评估申报表及盘点清单，核实库存，对公司的盘盈和盘亏进行帐务调整，对现有库存产成品，勘察其质量的实际状况，收集相关产品现行售价，按

目前公司产品的销售状况，产品均为正常销售产品，评估时以产品销售价格减去销售费用、全部税金和适当的税后净利润确定产品的评估值。

产成品评估公式：

评估价值 = 产品数量 × 销售单价 × (1 - 销售费用率 - 销售税金率 - 销售利润率 × 所得税率 - 适当税后净利润)

评估案例

序 号	产成品评估明细表 1#
产品名称	柞木地板
帐面数量	78706.3138 平方米
实际数量	78706.3138 平方米
帐 面 值	7687788.18 元

以上柞木地板数量中含 H 级 55834.5370 平方米, H1 级 12446.06 平方米, H2 级 3854.38 平方米, C1 级 2581.3068 平方米, C2 级 3990.03 平方米。

根据审计后 2004 年及本年度 1-9 月份会计报表及评估基准日会计报表确定的各项税费率，经过计算，得出各项税费分别为：

年度	项 目	税费率
2004 年及 2005 年 1-9 月	销售税金率	0.00%
	销售费用率	2.54%
	销售利润率	-5.47%
	销售净利润率	-5.47%
	所得税为免税	

根据企业销售部门提供的资料，该产品 H 级(不含税)出厂价为：128.21 元/平方米，按售价法规定正常销售的产成品的评估单价应为其不含税销售价格减去销售费用、全部税金及附加和适当的税后净利润，经分析，以上销售利润率及销售净利润率为-5.47%不能反映公允市场的一般利润水平，故在评估中将销售利润率按合理利润水平 6%考虑。且该产品由圣象集团定做包销，市场风险较小，故在评估考虑“适当的税后净利润”时取利润扣减比例为 30%。该产成品 H 级评估值为：

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值 (H 级)} &= \text{产品数量} \times (\text{销售单价} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税率} - \text{销售净利润率} \times \text{利润扣减比例})) \\
 &= 55843.5370 \times (128.21 \times (1 - 2.54\% - 0\% - 6\% \times 0\% - 6\% \times 30\%)) \\
 &= 55843.5370 \times 122.65
 \end{aligned}$$

= 6848105.96(元)

5.3 在产品的评估：

在产品为尚处于生产阶段产品所用的原材料、辅助材料等项支出的实际成本，我们将在产品帐面实际成本核实后，以公司在产品帐面反映的原材料和辅助材料实际发生的成本加按约当产量计算的适当利润，经清查，企业在产品为处于制作过程中的实木地板半成品，取约当产量比例为 70%，故取同类产成品评估单价的 70%作为该在产品的评估单价。

综上，存货调整后账面值为 72699066.86 元，评估值为 82962499.19 元。

(二) 建筑物的评估

(一)、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为江苏大亚实木制品有限公司的全部房屋及构筑物。上述资产在评估基准日帐面价值、调整后帐面值如下所示：

金额：人民币元

科目名称	帐面价值		调整后帐面值	
	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	19,224,400.30	17,930,905.33	19,224,400.30	17,930,905.33
固定资产--房屋建筑物	16,953,015.84	15,849,220.70	16,953,015.84	15,849,220.70
固定资产--构筑物及其他 辅助设施	2,271,384.46	2,081,684.63	2,271,384.46	2,081,684.63

(二)、资产概况

1、建筑物总体概况

根据江苏大亚实木制品有限公司填报的《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》，本次江苏大亚实木制品有限公司纳入评估范围的房屋建筑物资产共 25 项，一个厂区。主要为工业厂房及附属用房、另有少量办公用房、传达室等民用建筑。

另根据江苏大亚实木制品有限公司填报的《固定资产—构筑物及其他辅助设施清查评估明细表》，本次江苏大亚实木制品有限公司纳入评估范围的构筑物资产主要为厂区围墙、道路、绿化等。

2、主要房屋建筑物概况

江苏大亚实木制品有限公司主要建筑物分述如下：

、主车间（明细表序号：1-9）

主车间库坐落于北面（江苏大亚实木制品有限公司厂区内），竣工于 2003 年，总建筑面积 19361 平方米。厂房为单层钢结构，长 181.7 米，宽 106.55 米，檐高 7.8 米，四跨。厂房结构如下：桩基础，标准砖墙体，钢构造柱、钢梁；屋面为彩钢板保温屋面；水泥砂浆地面，局部耐磨地面；彩钢板墙面，内部有一道防火墙；彩钢板大门，塑钢窗。表板段及开榫段房中房：檐高 4m。水泥地面；钢柱，钢梁，钢屋架，彩钢板屋顶；彩钢板墙面；塑钢窗，彩钢板门；吊灯、日光灯。非生产区钢楼梯，夹芯彩钢板轻质隔墙，轻钢龙骨吸音板吊顶；复合地板地面。厕所地砖地面，铝塑板内墙及顶棚，吊灯，中档装修。照明、动力配电、消防、给排水等设施齐全。

、预干棚（明细表序号：13）

预干棚坐落于西面，2003 年竣工，总建筑面积 8708 平方米。钢结构，双跨。混凝土基础，钢柱，钢梁，钢支撑，钢檩条。彩钢板屋顶，局部采光板。水泥地面。水、电、动力电、消防报警等设施齐全。

(3)、围墙（明细表序号：构 2）

铸铁；2003 年竣工；长 1880M；

3、房屋产权情况

江苏大亚实木制品有限公司列入评估范围的房屋建筑物有有土地使用权证：丹国用（2005）第 4869 号，暂无房屋所有权证。江苏大亚实木制品有限公司的土地使用权类型全部为出让，用途均为工业用途。

对于上述没有房屋所有权证的房产，鉴于评估人员未发现产权存在争议，故按照完全产权房屋建筑物进行评估，但未考虑未来办理房地产权证所需费用，本报告也不作为产权发生纠纷时的依据，特在此做重大提示。另外，最初，江苏大亚集团在丹阳市国土资源局处取得出让国有土地使用权的使用批复，目前，江苏大亚集团公司已将该宗土地转让给了江苏大亚实木制品有限公司，但土地证上所有权人仍为江苏大亚集团公司，尚未办理变更过户手续，提请报告使用者注意！

三、评估依据

- 1、江苏省建筑工程预算定额(2001)；
- 2、江苏省建筑工程造价估算指标（2002 年）；
- 3、江苏工程建设材料价格信息（2005 年第十四期）；
- 4、丹阳有关工程建设前期费用、规费等收费方面的文件、资料；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 6、江苏大亚实木制品有限公司申报的房屋及构筑物资产评估明细表；
- 7、江苏大亚实木制品有限公司提供的土地所有权证（丹国用（2005）第 4869 号）；
- 8、江苏大亚实木制品有限公司提供的建设用地规划许可证和《关于出让国有土地使用权给江苏大亚集团公司使用的批复》；

9、江苏大亚实木制品有限公司提供的工程决算资料、合同、其他事务所的评估报告等和评估有关的资料；

10、评估人员的现场踏勘记录。

（四）、评估过程及方法说明

1、评估过程说明

首先，是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据江苏大亚实木制品有限公司提供的资产评估申报表和财务报表，进行账表核对；再核对各房屋建筑物及构筑物的名称、座落地点、结构、建筑面积、使用年限等。

其次，是实地查勘阶段，由委托方有关人员带领评估人员根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察，对房屋建筑物及构筑物的外型、结构型式、层次、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及现场鉴定程度进行了较详细的记录，走访有关房屋建筑物的管理人员。

再次，是评估作价阶段。根据评估对象的特点，采用重置成本法对房屋建筑物及构筑物进行评估作价，最终得到以 2005 年 9 月 30 日为基准日的评估结果。

2 评估方法说明

列入本次评估范围的江苏大亚实木制品有限公司的房屋建筑物及构筑物所属土地均为出让土地，本次评估不包含土地使用权价值。对建筑物和构筑物采用重置成本法中的单方造价法进行评估。

重置成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。公式入下：

评估净值=评估原值×成新率(%)

A、评估原值=房屋重置建筑安装总造价+前期费用+配套规费+资金成本

其中：

、房屋重置建筑安装总造价：

本次江苏大亚实木制品有限公司列入评估范围的大部分房屋建筑物及构筑物建筑新建不久，多为 2003 年末建成，相应的工程竣工决算等资料基本上无法提供，故评估时采用替代法进行评估。具体评估步骤为：以《江苏省建筑工程造价估算指标》（2002 年）为依据，选取与评估对象结构类型相似的造价指标，将其修正为 2001 年的直接费，根据江苏省建筑工程费用定额（2001 年）的规定确定费率标准取费，并根据 2005 年二季度建材市场价格进行材差调整，最终计算出建安工程造价。

- 、前期费用：根据丹阳市有关规定，详细如下：
- 、建设单位管理费，以建安工程造价的 2%计取；
- 、招投标管理费，以工程建安造价的 0.03%计取；
- 、建设工程监理费，以工程建安造价的 1.1%计取；

- 、质量检监督费，以工程建安造价的 0.2% 计取；
- 、安全监督费，以工程建安造价的 0.6% 计取；
- 、勘察设计费、，以工程建安造价的 1.5% 计取。

以上总计 4.89%。

- 、配套规费：根据丹阳市有关规定，详细如下：
- 、城市基础设施配套费[苏价费（98）286 号]：75 元/m²
- 、新型墙体材料专项费[苏府令（97）第 100 号]：10 元/m²
- 、白蚁防治费[苏价工(96)422 号]：2.30 元/m²

以上总计 87.3 元/M²

- 、资金成本：

以资金均匀投入，建设周期以 1/2 计，以当前银行年利息一年期 5.58% 计，计算式：
(建安造价+前期费用+配套规费) × 1/2 建设周期 × 年利息率。

- B、成新率：采用综合成新率

综合成新率取年限成新率和现场鉴定成新率的算术平均值。公式如下：

综合成新率=(年限成新率 + 现场鉴定成新率)/2

- 、年限成新率的确定

年限成新率= (1-已使用年限/经济使用年限) × 100%

- 、现场鉴定成新率的确定

现场鉴定成新率的确定主要分为以下几个步骤：

首先是评估人员进入现场后，对房屋建筑物逐一进行实地勘察，对建筑物各部位质量作出鉴定。根据鉴定结果对建筑物各部位质量进行评分。

根据建筑物各部位在总体结构中的重要程度，确定其分部工程的权重，权重合计为 1，各分部工程的满分为 100。

以各分部的实际情况与标准情况相比较，得出该分部观察评定的评定分，再根据各分部工程的权重汇总后得出现场鉴定成新率。

（五）、评估案例：

案例一、主车间（明细表序号：）

房屋所有权证：无

建成年月：2003 年 11 月

结构：钢结构

建筑面积：19361 平方米

概况见主要房屋建筑物概况。

采用替代法进行评估，以下为评估详细计算：

根据委托方提供的工程决算资料		单位	数 量	取费系数	合 计
一	建安费				455.89
1	工程钢结构材料供应	元	273.76	1.00	273.76
2	工程钢结构安装	元	22.11	1.00	22.11
3	厂房土建工程	元	96.08	1.00	96.08
4	SF超薄型钢结构防火涂料工程	元	11.06	1.00	11.06
5	车间防火墙工程	元	17.50	1.00	17.50
6	彩钢门,塑钢窗制安工程	元	15.50	1.00	15.50
7	耐磨骨料地工程	元	7.75	1.00	7.75
8	桩基	元	8.52	1.00	8.52
9	房中房工程	元	3.61	1.00	3.61
二	材料价差	元			17.50
1	系数调差材料	元	455.89	0.00%	0.00
2	单项调差材料	元			17.50
	1) 型钢 4100 - 3459	吨	0.0273	641.00	17.50
	小 计	元			473.38
三	综合调整				
	二楼厕所,房中房及门厅等综合调整1.5%		473.38	1.50%	7.10
	评估基准日建安费	元			480.49
四	前期费用	元	480.49	4.89%	23.50
1	建设单位管理费	元		2.00%	
2	招投标管理费	元		0.03%	
3	质量监督费	元		0.20%	
4	建设工程监理费	元		1.10%	
5	安全监督费	元		0.06%	
6	勘察设计费	元		1.50%	
五	配套规费	元			87.30
1	城市基础设施配套费[苏价费(98)286号]:75元/m ²	元		75.00	
2	新型墙体材料专项费(苏府令(97)第100号):10元/m ²	元		10.00	
3	白蚁防治费 [苏价工(96)422号]:2.30元/m ²	元		2.30	
	合 计	元			591.28
六	资金成本 以上小计×5.58%×0.5	元	591.28	2.79%	16.50
	重置单价	元			607.78
七	重 置 价 值	M²	19361.00	607.78	11767200.00
	成新率 ₁ (50-2)÷50			96.00%	
	成新率 ₂ (现场打分:结构:98,装修95,设备95)			97.40%	
八	评估净值	元	11767200.00	97.00%	11414184.00

上表中综合成新率的确定过程如下：

1、年限成新率

该建筑物为框架结构的工业用房，经济使用年限为 50 年，从建筑物竣工时起计算。该建筑物于 2003 年 11 月交付使用，已使用年限 2 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2/50) \times 100\% \\ &= 96\% \end{aligned}$$

2、现场鉴定成新率的确定

评估人员进入现场后，对房屋建筑物进行实地勘察，对各部位质量作出鉴定，主要考虑物理性损耗与酸碱浸蚀程度、主要承重部件损耗、围护部件损耗、水卫、电、空调的损耗、内装修损耗、外装修损耗等因素及房屋的用途等，以百分制评分，打出现场成新率，具体如下表：

现场鉴定成新率计算表

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分	权重	评估分
结构部分	基础	有承载能力、无不均匀沉降	25	25		
	承重结构	梁板柱墙坚固	25	25		
	非承重构件（墙体）	节点坚固严实	15	15		
	屋面	完整无渗漏	20	20		
	楼地面	平整完好	15	13		
	小计		100	98	80%	78.4
装修部分	门窗	完整无损	25	24		
	外墙	平整完好	20	19		
	内墙	平整完好	20	19		
	顶棚	完整坚固无损	20	19		
	细木装修	平整完好	15	14		
	小计		100	95	10%	9.5
设备部分	水卫	通畅、器具小有破损。	50	48		
	电照	完好、无漏电	50	47		
	小计		100	95	10%	9.5
		现场鉴定成新率=(现场鉴定分×权重)/100×100%=				97.4%

$$\text{现场鉴定成新率} = (\text{现场鉴定分} \times \text{权重}) / 100 \times 100\% = 97.4\%$$

$$\text{3、综合成新率} = (\text{年限成新率} + \text{现场成新率}) / 2$$

$$= (96\% + 97.4\%) \div 2 = 96.7\% , \text{取整为 } 97\%$$

案例二、预干棚（明细表序号：13）

房屋所有权证：无证

建成年月：2003年8月

结构：单层钢结构

建筑面积：8708 方米

概况见主要房屋建筑物概况。

采用替代法进行评估，以下为评估详细计算：

根据委托方提供的工程决算资料	单位	数量	取费系数	合计
建安费				223.73
工程钢结构材料供应	元	134.44	1.00	134.44
工程钢结构安装	元	12.41	1.00	12.41
预干棚工程及土建附加	元	76.88	1.00	76.88
材料价差	元			11.22
系数调差材料	元	223.73	0.00	0.00
单项调差材料	元			11.22
1) 型钢 4100 - 3459	吨	0.0175	641.00	11.22
评估基准日建安费	元			234.95
前期费用	元	234.95	4.89%	11.49
建设单位管理费	元		2.00%	
招投标管理费	元		0.03%	
质量监督费	元		0.20%	
建设工程监理费	元		1.10%	
安全监督费	元		0.06%	
勘察设计费	元		1.50%	
配套规费	元			87.30
城市基础设施配套费[苏价费(98)286号]:75元/m ²	元		75.00	
新型墙体材料专项费(苏府令(97)第100号):10元/m ²	元		10.00	
白蚁防治费 [苏价工(96)422号]:2.30元/m ²	元		2.30	
合 计	元			333.74
资金成本 以上小计×5.58%×0.5	元	333.74	2.79%	9.31
重置单价	元			343.05
重置价值	M²	8708.00	343.05	298730

				0.00
成新率 ₁	(50-2) ÷ 50		96.00%	
成新率 ₂	(现场打分: 结构: 95)		95.00%	
评估净值		元	2987300.00	96.00%
				2867808.00

上表中综合成新率的确定过程如下：

1、年限成新率

该建筑物为混合结构的工业用房，经济使用年限为 50 年，从建筑物竣工时起计算。该建筑物于 2003 年 8 月交付使用，已使用年限 2 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2 / 50) \times 100\% \\ &= 96\% \end{aligned}$$

2、现场鉴定成新率的确定

评估人员进入现场后，对房屋建筑物进行实地勘察，对各部位质量作出鉴定，主要考虑物理性损耗与酸碱浸蚀程度、主要承重部件损耗、围护部件损耗、水卫、电、空调的损耗、内装修损耗、外装修损耗等因素及房屋的用途等，以百分制评分，打出现场成新率，具体如下表：

现场鉴定成新率计算表

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分	权重	评估分
结构部分	基础	有承载能力、无不均匀沉降	25	25		
	承重结构	梁板柱墙坚固	25	25		
	非承重构件（墙体）	节点坚固严实	15	15		
	屋面	完整无渗漏	20	18		
	楼地面	平整完好	15	12		
	小计		100	95	100%	95
		现场鉴定成新率=(现场鉴定分 × 权重)/100 × 100%=				95%

$$\text{现场鉴定成新率} = (\text{现场鉴定分} \times \text{权重}) / 100 \times 100\% = 95\%$$

$$\begin{aligned} \text{3、综合成新率} &= (\text{年限成新率} + \text{现场成新率}) / 2 \\ &= (96\% + 95\%) \div 2 = 95.5\% \text{ , 取整为 } 96\% \end{aligned}$$

案例三、围墙（明细表序号：构 2）

建成年月：2003 年 12 月

建筑长度：1880 方米

概况见主要房屋建筑物概况。

采用替代法进行评估，以下为评估详细计算：

工程取费计算：（江苏省建筑工程概算定额）	单位	数	量	取费系数	合 计
单位定额直接费用（1999年定额）	元				3635.34
9-4 钢栏杆围墙	10m	1.00		3635.34	3635.34
综合间接费（四类工程） $(一) \times 10.84\% =$ 元	元	3635.34		10.84%	394.07
劳保费 $(一) \times 1.9\% =$ 元	元	3635.34		1.90%	69.07
现场安全文明施工措施费	元	3635.34		0.60%	21.81
包干费	元	3635.34		1.50%	54.53
材料价差	元				823.27
系数调差材料	元	3635.34		0.00%	0.00
单项调差材料	元				823.27
1) 钢材 3900 - 2300	吨	0.513		1600.00	820.80
2) 水泥 270 - 290	吨	0.08392		-20.00	-1.68
3) 成材 1260 - 1349	m ³	0.002		-89.00	-0.18
4) 粘土砖 0.2300 - 0.2006	块	147		0.0294	4.32
税金 $(一+二+...+六) \times 3.44\%$	元	4998.09		3.44%	171.93
小 计（一+二+...+七）	元				5170.02
土建单价调整	元	5170.02		-15.00%	-775.50
建安造价	元				4394.52
前期费用	元	4394.52		6.00%	263.67
小 计	元				4658.19
资金成本 以上小计 $\times 5.58\% \times 0.5$	元	4658.19		2.79%	129.96
重置单价	元				4788.16
重 置 价 值	M²	188.00		4788.16	900200.00
成新率 ₁ $(30-1.5) \div 30$				95.00%	
成新率 ₂ （现场打分：结构：90）				90.00%	
评估净值	元	900200.00		93.00%	837186.00

上表中综合成新率的确定过程如下：

1、年限成新率

该建筑物为混合结构的工业用房，经济使用年限为 50 年，从建筑物竣工时起计算。该建筑物于 2003 年 8 月交付使用，已使用年限 1.5 年。则：

$$\text{年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 1.5/30) \times 100\%$$

$$= 95\%$$

2、现场鉴定成新率的确定

评估人员进入现场后，对房屋建筑物进行实地勘察，对各部位质量作出鉴定，主要考虑物理性损耗与酸碱浸蚀程度、主要承重部件损耗、围护部件损耗、水卫、电、空调的损耗、内装修损耗、外装修损耗等因素及房屋的用途等，以百分制评分，打出现场成新率，具体如下表：

现场鉴定成新率计算表

序号	项目	现状描述	标准分	现场鉴定分	权重	评估分
结构部分	基础	有承载能力、无不均匀沉降	80	77		
	地面	较完好	20	13		
	小计		100	90	100%	90
	现场鉴定成新率=(现场鉴定分×权重)/100×100%=			90%		

$$\text{现场鉴定成新率} = (\text{现场鉴定分} \times \text{权重}) / 100 \times 100\% = 90\%$$

$$\text{3、综合成新率} = (\text{年限成新率} + \text{现场成新率}) / 2$$

$$= (95\% + 90\%) \div 2 = 92.5\%, \text{取整为 } 93\%$$

六、评估结果

金额：人民币元

科目名称	调整后帐面值		评估值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	19,224,400.30	17,930,905.33	22,720,100.00	21,634,759.00	18.18	20.66
固定资产--房屋建筑物	16,953,015.84	15,849,220.70	18,426,500.00	17,685,746.00	8.69	11.59
固定资产--构筑物及其他辅助设施	2,271,384.46	2,081,684.63	4,293,600.00	3,949,013.00	89.03	89.70

评估结果详情参见房屋建筑物、构筑物评估明细表。评估结果详情参见房屋建筑物、构筑物评估明细表。

（三）机器设备的评估

1. 设备概况

江苏大亚实木制品有限公司是一家以生产三层实木地板为主的专业公司。本次提交评估的系该企业在评估基准日所拥有的全部设备类固定资产，其中包括：机器设备、车辆、办公设备等。

本次提交评估的各类设备共 438 台（套），帐面原值 76078044.24 元，帐面净值 63166893.83 元，其中：机器设备共 315 台（套），帐面原值 74159469.32 元，帐面净值 61705843.83 元；车辆共 25 辆，帐面原值 1507387.70 元，帐面净值 1324081.27 元；电子设备共 98 台（套），帐面原值 411187.22 元，帐面净值 136968.73 元。

该公司主生产线基本是引进德国贝高公司制造的三层实木地板成套设备，其余为国内配套设备或辅助设备，全部设备均购置时间较短，成新率较高，企业在设备维护、保养及管理方面正常，大部分设备使用较正常。

2. 评估标准及计价方法

- (1). 本次评估采用重置成本标准；
- (2). 评估方法主要采用重置成本法。

3. 计价依据

- (1). 《2004 年全国机电产品报价手册》；
- (2). 《全国汽车交易网》；
- (3). 《机电产品价格商情》；
- (4). 《仪器仪表产品目录》；
- (5). 《全国汽车报价及评估》；
- (6). 《中国机电产品成套设备购销手册》；
- (7). 有关生产厂商咨询价及专家咨询；
- (8). 慧聪商务网。

4. 评估原值的确定

4.1 对于国产定型设备：我们运用已掌握的各种国内设备近期价格信息资料，结合市场调研，考虑不同厂家的制造质量因素及产地、时点和实际成交价差等因素的影响，以评估基准日前后一定时期较稳定的价格作为所评估设备的现行购置价，对于不需要安装的小型或价值较低的设备，按市场购置价作为重置价值；对于体积和重量较大的不需要安装的设备，按市场购置价并考虑一定的运杂费用计算重置价值；对需要安装的设备，另加计必要的运杂、安装、调试费后确定其评估原值；对部分价值较高、建设周期较长设备加计资金成本。

4.2 对进口设备：我们对进口原始凭证如合同、发票、外贸及海关结算凭证等有关资料逐一进行核对，核实所评设备的 CIF 价、到岸港，同时考虑国际市场同类产品近年

价格变动趋势，以确定设备 CIF 价，再按评估基准日国家公布的外汇基准价换算为人民币价格，在此基础上，另加计关税、增值税、银行手续费、外贸代理手续费、商检费、国内运杂费及安装调试费和资金成本后，确定其评估原值；对无法取得相关进口资料的设备，采用与国内制造的同类设备进行类比的方法，充分考虑同类设备间在性能、生产能力、生产成本、使用成本等方面差异对价格的影响，确定进口设备的国内购置价，在此基础上，另加国内运杂费及安装调试费和资金成本后，确定其评估原值。

4.3 对于非标设备：我们则根据其结构及技术参数，采用类比法、复原重置成本法、价格指数法等予以确定。对结构和技术参数基本接近定型设备的非标设备，则采用类比法合理确定其价值。采用复原重置成本法，则按构成该项设备的材料、配套件和所需工时费用、并考虑正常的材料加工数量损耗、以及设计管理费用、税金与资金成本等，以确定其评估原值。

4.4 对于运输车辆：在确定现行购置价的基础上，再按规定加计购置税及登记、证照等相关规费后，确定其评估原值。

5. 成新率的确定

首先，我们根据企业的行业性质、生产特点、设备类型等因素，各类设备的耐用年限，再通过现场考察了解设备运行状况、使用班制、负荷情况、维护保养、技术性能及满足工艺要求的程度、加工质量的稳定性、运转的可靠性、技术改造、实际已使用的年限等情况，经综合分析后，确定其尚可使用年限，再结合其已使用年限，以确定所估设备的成新率，并力求能充分反映设备的实际状况。其成新率计算公式如下：

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

对运输车辆，则根据国家规定的现行强制报废年限和强制报废已行驶里程数，按年限法成新率和里程法成新率孰低原则确定。

6. 评估净值的确定：

评估净值 = 评估原值 × 成新率

7. 评估举例

例一： 表板制备线

明细表序号： 机器设备 1#

型号规格： 150 万平方米/年

数 量： 1 套

生产厂家： 德国贝高公司

购置年月： 2003 年 1 月

启用年月： 2003 年 11 月
 账面原值： 5696125.54 元
 账面净值： 24743197.59 元

A. 设备概况：

该生产线由德国贝高公司制造，主要加工三层实木地板的表层面板，包括剖分、刨光、剖切、分选等工序，设备组成包含进料系统、三面预刨铣机、四面预刨铣机、四轴横切锯、预选和缓冲输送带、垂直轴剖分锯、分等输送带等。加工长度 200-800MM，宽度 54-77MM，厚度 15-35MM，生产能力 150 万平方米/年。

设备自投产以来，使用正常，运行稳定，维护保养及时，现在车间正常生产。

B. 评估原值的确定：

我们对进口有关资料进行核对，核实所评设备的 CIF 价、到岸港，同时考虑国际市场同类产品近年价格变动趋势，且向有关专家咨询，确定该设备 CIF 价为 510000 欧元，因此，该设备的评估原值组成如下：

序号	项目名称	计算及说明	金额（元）
A	进口 CIF. 外汇价（欧元）	按原合同价结合国际市场同类设备价格变动趋势综合判断	510,000
B	评估基准日汇价	2005年9月30日欧元汇率	9.7388
C	评估基准日 CIF. 人民币价	A × B	4966788.00
D	关税	关税全免	0.00
E	进口增值税	进口环节增值税全免	0.00
F	银行手续费	C × 0.5%	24833.94
G	外贸代理手续费	C × 1.5%	74501.82
H	海关监管手续费	C × 0.3%	14900.36
I	商检费	C × 0.5%	24833.94
J	小计（1）	C ~ I	5105858.06
K	国内运杂费	J × 0.5%	25529.29
L	安装调试费	J × 5%	255292.90
M	小计（2）		5386680.26
N	资金成本	按10个月购置安装调试周期	119180.30
O	合计	M ~ N	5505860.56

取评估原值为 5505900 元。

C. 成新率的确定：

该设备 2003 年 11 月正式投入使用，现已累计使用 1.9 年，经专业人员现场勘察，依据设备的原始制造质量，使用情况，工况条件及保养情况进行综合分析判定，该设备在正常使用、维护条件下，尚可使用 13.1 年，故成新率：

尚可使用年限

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

$$= \frac{13.1}{1.9 + 13.1} = 87\%$$

D. 评估净值的确定:

评估净值 = 评估原值 × 成新率 = 5505900 × 87% = 4790130 元

例二： 干燥窑

明细表序号：机器设备 9#

数 量： 1 批（19 台）

生产厂家： 哈尔滨华意木材干燥设备有限公司

规格型号： 1510 立方（总装窑量）

购置年月： 2003 年 6 月

启用年月： 2003 年 11 月

账面原值： 119600.00 元

账面净值： 20357.90 元

A. 设备概况：

该设备为该公司专门用于原料木材进一步烘干的重要生产设备，购建于 2003 年 6 月，由哈尔滨华意木材干燥设备有限公司制造。该设备为全铝合金结构，按装窑量不同，包含 100 立方 12 台、50 立方 6 台、10 立方 1 台，加热介质为热水（0.4-0.6Mpa），热水温度 100-120℃，偏差 5℃，材堆断面温差不大于 2℃，散热面积比 1:5，加热器为铝饶片式，风机风量 28900-31000M³/H。

该设备自投产以来，使用正常，运行稳定，维护保养及时，现在车间正常运行。

B. 评估原值的确定:

我们经向该制造厂家进行询价，该设备的现行购置价分别为 100 立方每台 21 万元、50 立方每台 15 万元、10 立方每台 3.2 万元，则：

购置价：3452000 元

安装调试费（含基础）：3452000 × 12% = 414240 元

运杂费：含在购置价中

资金成本：（安装调试期为 3 个月）3452000 × (1+12%)^{0.5} × 5.31% × 3/12/2 = 25662 元

合计 = 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本

$$= 3452000 + 0 + 414240 + 25662$$

$$= 3891902 \text{ 元}$$

故取评估原值为 3891900 元。

C. 成新率的确定:

该套设备自 2003 年 11 月启用以来, 累计已使用 1.9 年, 经评估专业人员现场勘察分析后, 综合各项技术状况判定, 该设备在正常使用保养条件下, 预计尚可使用 10.1 年, 则:

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

$$= \frac{10.1}{1.9 + 10.1} \times 100\% = 84\%$$

D. 评估净值的确定:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率} = 3891900 \times 84\% = 3269200 \text{ 元}$$

例三: 桑塔纳轿车

明细表序号: 车辆 1
 牌 照 号: 苏 LF-7351
 型号规格: SVW7182HF1
 数 量: 1 辆
 制造厂家: 一汽大众
 启用日期: 2003 年 6 月
 购置日期: 2003 年 6 月
 帐面原值: 175886.00 元
 帐面净值: 145252.54 元

A. 设备概况:

该车座位数 5 座, 发动机类型: AJR 型、水冷直列四缸多点电喷, 最大功率(KW/RPM): 74/5200, 燃油类型: 汽油, 最高车速 175KM/H, ABS 系统、安全气囊。

B. 评估原值的确定:

经查阅全国汽车交易网及《国产及进口汽车报价手册》, 得知该型轿车车目前售价约为 148000 元, 则取车辆购置价为 148000 元, 车辆购置税= 148000/1.17×0.1=12650

元，验车证照费 400 元，故其评估原值=148000+ 12650+400=161050 元。取评估原值为 161000 元。

C. 成新率的确定:

按照国家有关部委、局颁布的《汽车报废标准》，对 9 座以下轿车限用年限为 15 年或限用里程 50 万公里。该车现已使用 1.9 年，已行驶 13600 公里，现分别按年限法和里程法计算其成新率：

1. 按年限法评定：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{强制报废年限}-\text{已使用年限}}{\text{强制报废年限}} \times 100\% \\ &= \frac{15 - 1.9}{15} \times 100\% = 87\% \end{aligned}$$

2. 按行驶里程评定：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{强制报废里程}-\text{已使用里程}}{\text{强制报废里程}} \times 100\% \\ &= \frac{500000 - 136000}{500000} \times 100\% = 73\% \end{aligned}$$

按孰低原则，应取按行驶里程评定的成新率，但根据有关规定，取设备的最低成新率 73%。

D. 评估净值的确定:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率} = 161000 \times 73\% = 117530 \text{ 元}$$

例四： 复印机

明细表序号：电子设备 16

型号规格： 2068 型

数 量： 1 台

生产厂家： 日本东芝电子公司

购置年月： 2003 年 11 月

启用年月： 2003 年 11 月

账面原值： 13700.00 元

账面净值： 8927.76

A. 设备概况：

该复印机类型为模拟复印机，复印速度为 30 张/分，连续复印 1-99 张，首张复印时间 7 秒，最大复印尺寸：A3，预热时间 100 秒。现该设备保养使用正常。

B. 评估原值的确定：

经查阅《慧聪商情 IT 商务网》，得知该型复印机目前售价为 13000 元，则评估原值为 13000 元。

C. 成新率的确定：

该套设备自启用以来，累计已使用 1.9 年，勘察分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，预计尚可使用 6.1 年。

尚可使用年限

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

已使用年限 + 尚可使用年限

6.1

$$= \frac{6.1}{1.9 + 6.1} = 76\%$$

1.9+ 6.1

D. 评估净值的确定：

评估净值 = 评估原值 × 成新率 = 13000 × 76% = 9880 元

8. 评估结果

评估结果见下表：

科目名称	调整后账面值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	76,078,044.24	63,166,893.83	74,541,700.00	64,625,176.00	-2.02	2.31
固定资产-机器设备	74,159,469.32	61,705,843.83	72,658,800.00	62,994,090.00	-2.02	2.09
固定资产-车辆	1,507,387.70	1,324,081.27	1,499,200.00	1,321,344.00	-0.54	-0.21
固定资产-电子设备	411,187.22	136,968.73	383,700.00	309,742.00	-6.68	126.14

评估结果详情参见机器设备、车辆、电子设备评估明细表。

（四）无形资产的评估

经资产占有方评估申报及评估人员对资产占有方资产的核查，其无形资产主要有国有土地使用权、康树技术使用权。

1. 土地使用权

（一）、评估范围

纳入本次评估范围的土地为江苏大亚实木制品有限公司所属丹阳开发区希望路南片地块（国有土地使用证地号 1901004），账面价值为 42945804.06 元。

（二）、资产概况

1、土地的自然状况

江苏大亚实木制品有限公司位于丹阳开发区希望路。本次江苏大亚实木制品有限公司委托评估的土地使用权是 2005 年 8 月由江苏大亚科技集团有限公司转让而来。宗地位于丹阳开发区内，希望路南侧。根据国有土地使用权证可知：地块面积为 187368.1 平方米、用途为工业用途（实际用途为工业用途），原始取得时间为 2003 年 10 月、土地使用权转让年限为 50 年。至评估基准日，宗地红线内外已达到“五通一平”的开发水平：即通上水、通下水、通电、通讯、通路和场地平整。

2、土地产权情况

本次江苏大亚实木制品有限公司委托评估的土地使用权是由江苏大亚科技集团转让而来，为出让土地使用权。该委托评估土地的国有土地使用权证为：丹国用（2005）字第 4869 号。但土地证上所有权人仍为江苏大亚集团公司，尚未办理变更过户手续，提请报告使用者注意！

（三）、评估依据

1. 法律、法规和政策文件

1.1 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999 年 1 月 1 日施行）

1.2 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998 年 12 月 24 日国务院令第 256 号，1999 年 1 月 1 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 《江苏省土地管理条例》（2000 年 10 月 17 日江苏省第九界人民代表大会常务委员会第十九次会议通过，自 2001 年 1 月 1 日起施行）

1.5 《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，1990 年 5 月 19 日施行)

1.6 《中华人民共和国城市规划法》(1982 年 12 月 26 日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过，1990 年 4 月 1 日起施行)

1.7 江苏省人民政府和江苏省国土资源厅颁发的有关文件

2. 技术规程

2.1 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2001)

2.2 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标《城镇土地分等定级规程》(GB/18507-2001)

2.3 原国家土地管理局发布的《城镇地籍调查规程》(TD/1001-1993)

3. 其它

3.1 《丹阳市基准地价成果更新报告》

3.2 《江苏省城市地价动态监测报告》(2004 年度)

3.3 委托方提供的国有土地使用权转让协议

3.4 委托方提供的国有土地使用权证(丹国用(2005)字第 4869 号)

3.5 土地估价师实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域条件、宗地自身条件方面的资料

3.6 土地估价师收集的与待估宗地处于同一供需圈内的土地开发费等方面资料

四、评估过程及方法说明

1、评估过程说明

首先，是收集素材及准备阶段。评估人员进入现场后根据江苏大亚实木制品有限公司提供的资产评估申报表和财务报表，进行账表核对；再搜集相关资料，核对宗地的面积、用途、取得方式、使用年限等。

其次，是实地查勘阶段，由委托方有关人员带领评估人员根据账表相符的申报表进行现场实物勘察。评估人员进行了尽可能详尽的现场考察，对土地的座落地点、四至、开发程度、面积、周围环境进行了较详细的记录。

再次，是评估作价阶段。根据评估对象的特点，采用基准地价修正法对宗地进行评估作价，最终得到以 2005 年 9 月 30 日为基准日的评估结果。

2、评估方法说明

2.1、土地估价方法的选择

一般而言，土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、剩余法、成本逼近法和路线价法等。

待估标的物的土地用途为工业用地，所在区域已完成土地分等定级估价工作，评估出了各类用地基准地价，并建立了宗地地价修正体系。根据待估对象的土地利用特点、估价目的和土地估价师所收集资料的情况，本次评估待估标的物采用基准地价系数修正法评估待估宗地土地使用权价值。

2.2、估价过程

2.2.1、基本原理: 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资料，按照替代原则，就待估房地产的土地的区域条件和个别条件与其所处区域的平均条件相比，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，从而求得待估房地产的土地在估价基准日价格的方法。

2.2.2、计算公式： $P_i = p \times (1 \pm k) \times Y \times T \times K_{ij} \times Z$

P_i ——待估房地产土地使用权价值

P ——待估房地产的土地对应的基准地价

K ——综合修正系数

Y ——待估房地产的土地使用年期修正系数

T ——期日修正系数

K_{ij} ——容积率修正系数

Z ——开发程度修正系数

2.2.3、宗地位置、用途

待估地块位于丹阳市经济技术开发区内，地处丹阳五级地，用途为工业用地。

2.2.4、基准地价（P）确定

基准地价是指基准日为2002年6月30日，土地开发程度为红线外“四通”（即通路、通电、通上水、通下水），红线内“四通”（即通路、通电、通上水、通下水）及场地平整“一平”条件下各级各类土地无限期的土地平均价格，其基准地价见表1：

表1 丹阳市各类用地级别基准地价表

（单位：元/平方米）

土地级别	商业用地	住宅用地	工业用地
一	2000	900	
二	1350	700	420

三	800	550	320
四	550	400	220
五	350	320	180

待估地块处于丹阳市工业五级用地。根据上表可知，丹阳市工业五级用地基准地价为 180 元/m²，故采用基准地价系数修正法引用的基准地价为 180 元/m²，即 P=180 元/m²。

2.2.5、丹阳市工业用地宗地地价修正系数说明表和修正系数表（见表 2、表 3）

表 2 丹阳市工业五级用地宗地地价修正系数表

评价等级	修正系数					
	基础设施状况	交通状况	宗地自身条件	环境质量	规划限制	其他因素
优	0.0436	0.0456	0.0237	0.0188	0.0218	0.0131
较优	0.0218	0.0228	0.0119	0.0094	0.0109	0.0066
一般	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
较差	-0.0218	-0.0228	-0.0119	-0.0094	-0.0109	-0.0066
劣	-0.0436	-0.0456	-0.0237	-0.0188	-0.0218	-0.0131

表 3 丹阳市工业五级用地宗地地价修正系数说明表

修正条件 因素	优	较优	一般	较差	劣
基础设施 状况	供电、供水保证率达100%，排水状况良好	供电、供水保证率在95%以上，排水状况良好	供电、供水保证率在90%，排水状况一般	用电、用水高峰期间有时停电、停水，排水状况一般	用电，用水高峰期经常停电、停水，无排水设施
交通状况	临对外交通主干道交叉口	临城内主要干道	距城内主干道距离小于200米，且临次干道	临次干道	临支路或巷道
环境质量	有利于生产、生活	对生产过程，产品质量及职工身体无不良影响	对生产过程稍有影响，对产品质量及职工身体无不良影响	影响生产过程及产品质量，对职工身体无不良影响	对生产过程，产品质量及职工身体均有较大的影响
宗地自身条件	面积、形状有利于企业布局，地基条件良好	面积形状对生产布局较为有利，地基条件一般	面积形状对生产布局略有影响，地基需作改造	形状较差，面积较小，对企业布局有影响，地基需作一定的改造	形状较差，面积较小，地基影响企业布局和生产
规划限制	对土地の利用类型、利用强度无限制	对土地の利用类型无限制，对利用强度有所限制	对未来土地の利用类型无限制，对利用强度有较大限制	对土地利用类型基本无限制，对利用强度限制很大	改变土地利用类型
其他因素	有利	无利无弊	稍有不不利影响	较不利	不利

2.2.6、综合修正系数(K)评估

根据丹阳市工业五级用地宗地地价修正系数表和修正系数说明表，根据地块所处的区位条件和宗地个别条件，对影响待估房地产土地使用权价值的各项因素进行评价，并进行修正系数评估，评估结果见表4：

表 4 待估宗地综合修正系数评估结果

因素	因素条件	评价等级	修正系数
基础设施状况	供电、供水保证率较高，排水状况良好	较优	0.0218
交通条件	距城区较远，但对外交通方便	一般	0.0000
环境质量	该宗地位于丹阳市经济开发区内，环境与景观总体优环境一般。	较优	0.0094
宗地自身条件	待估宗地土地面积较大，对企业布局具有利影响。	较优	0.0119
规划限制	对现实利用类型无限制，对土地利用强度有一定的限制	较优	0.0109
其他因素	该宗地位于丹阳市经济开发区内，有优惠政策对宗地的利用将产生有力影响	优	0.0131
合计	以上几项之和		0.0671

所以综合修正系数 $K = 0.0671$

2.2.7、期日修正 (T)

本次评估引用的基准地价的基准日为 2002 年 6 月 30 日，此后，丹阳市工业用地市场发展比较平缓，供需基本平衡。但自 2004 年 1 月 1 日起，丹阳市作为试点县（市）实行《江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障试点办法》，2004 年 4 月 29 日下发《国务院办公厅关于开展土地市场治理整顿严格土地管理的紧急通知》后，工业用地市场供给量顿减，供需矛盾突出。至 2004 年 12 月 14 日，丹阳市人民政府下发《关于印发丹阳市征地补偿和被征地农民基本生活保障办法（试行）的通知》，2005 年 7 月 31 日江苏省人民政府第 26 号令发布《江苏省征地补偿和被征地农民基本生活保障办法》，以法规、政府文件的形式大幅度地提高了征地补偿和被征地农民的基本生活保障法定标准。

由于丹阳市工业用地市场的供给以农地征用为主，农地征用成本对工业用地的市场价格起着决定性的作用。因此，上述因素直接推动了丹阳市工业用地市场价格的跳跃性增长。经综合考虑，确定以 2002 年 6 月 30 日为基准日，地价指数为 100，至本次估价的估价基准日 2005 年 9 月 30 日，估价对象地块的地价指数为 124.5，则期日修正系数 $T = 124.5 / 100 = 1.245$ 。

2.2.8、容积率修正 (K_{ij})

容积率是指建筑物的总建筑面积与总土地面积之比。因容积率对工业用地影响不大，故容积率修正系数 K_{ij} 取 1.00。即：

容积率修正系数 $K_{ij} = 1.00$

2.2.9 年期修正 (Y)

上述基准地价为该用途土地无限年期的地价，待估宗地的土地使用权终止日期为 2053 年 10 月 05 日，至估价时点宗地剩余使用年限约为 48 年，由土地使用权证可知该宗地的转让年限为 50 年。本次评估的土地还原利率确定为 7.00%。

年期修正系数 $Y = [1 - 1 / (1 + 7\%)^{48}] / [1 - 1 / (1 + 7\%)^{\infty}] = 0.9611$

2.2.10 开发程度修正

基准地价的土地开发程度定义为红线外“四通”（即通路、通电、通上水、通下水，红线内场地平整的“一平”的开发条件。待估土地的开发程度为“五通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯，红线内场地平整）。因此，土地开发程度修正系数取 1.02，即 $Z = 1.02$

2.2.11 用基准地价修正系数法评定的待估房地产的土地价格

$$\begin{aligned} P_i &= p \times (1 \pm k) \times Y \times T \times K_{ij} \times Z \\ &= 180 \times (1 + 0.0024) \times 0.9611 \times 1.245 \times 1.00 \times 1.0671 \\ &= 230.40 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

（五）、土地评估价值的确定

本估价项目总价值：230.40 × 187368.1 = 43169610.00（元）

该宗地现账面价值为 42945804.06 元，由于交易发生于近期，摊余后账面价值与按基准地价调整法得出的评估价值较为接近，证明原成交价较为合理，故此按该宗地的账面价值作为评估值。

2. 康树品牌技术使用权

根据瑞典康树地板公司与大亚科技集团、圣象集团、大亚实木签署的《许可证及专业知识协议》，有着 145 年历史的国际上著名地板企业瑞典康树地板公司将授予江苏大亚实木制品有限公司康树品牌国内使用权及向大亚实木提供三层实木地板工艺改造技术指导。大亚实木共支付康树品牌技术使用费 31299933.51 元（其中包含为瑞典康树地板公司代为支付的所得税 2845448.5 元），协议终止日期为 2014 年 12 月 31 日。

因有关康树品牌技术使用权的协议签署及费用支付均在近期，总发生额能公允反映当前该品牌及技术在规定使用空间、时间范围内的使用权价值，故评估时以总发生额在进行九个月摊销后的摊余价值 28952438.50 元作为评估值。

（五）负债的评估

资产占有方负债主要为短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付工资、应交税金、预提费用及一年内到期的长期负债、长期借款等。

评估人员对负债评估采用的方法主要是查证核实。工作程序如下：

核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致。

逐项确认债权人或债权是否客观存在。

抽查余额较大的或业务内容较特殊的项目在年度内增减记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性。

对经分析确认债务关系存在但时间较长的债务，评估人员本着稳健性原则予以保留。但提醒资产占有方与对方联系尽早解决。

经核实，各项负债调整后账面价值及评估值如下：

1. 短期借款

截至评估基准日，短期借款账面余额 55,786,693.00 元，共 5 笔。

经清查，账面余额主要为向交行等金融机构的短期借款，评估人员核对了有关账务处理，核对借款借据，其结果与账面值一致，对其中外币借款按评估基准日汇率进行重新折算后确定评估值。

综上，调整后账面价值 55,786,693.00 元，评估值 55,789,290.00 元。

2. 应付票据

截至评估基准日，账面余额为 45,000,000.00 元，本账户有 6 个明细账户。

经清查，账面余额主要为欠设备及材料款，属正常业务往来，评估人员核对了有关账务处理，检查其出票依据合同等，因账龄均未到期，资产占有方不能提供充分的不需支付的依据，评估人员仍按其账面值评估。则调整后账面值 45,000,000.00 元，评估值为 45,000,000.00 元。

3. 应付账款

截至评估基准日，账面余额为 13,354,601.91 元，本账户有 73 个明细账户。

经清查，账面余额主要为欠材料款及设备款，属正常业务往来，评估人员核对了有关账务处理，因账龄均较短，资产占有方不能提供充分的不需支付的依据，评估人员仍按其账面值评估。则调整后账面值 13,354,601.91 元，评估值为 13,354,601.91 元。

4. 预收账款

截至评估基准日，账面余额为 27,793,068.35 元，本账户有 1 个明细账户。

经清查，账面余额均为圣象集团预付的订购实木地板的货款，属正常业务往来，评估人员核对了有关账务处理，因账龄均较短，资产占有方不能提供充分的不需支付的依据，评估人员仍按其账面值评估。则调整后账面值 27,793,068.35 元，评估值为 27,793,068.35 元。

5. 其他应付款

截至评估基准日账面余额为 55,279,411.65 元，22 个明细账户。

经清查，账面值主要为与大亚科技集团的往来款及基准日前计提的教育经费、工会经费等，评估人员核对了相关账务处理，资产占有方不能提供充分的不需支付的依据，评估人员仍按其账面值评估；评估人员在评估厂房建筑物时将该企业应支付而尚未支付的配套规费 2953120.67 元包含到建筑物的评估值中，故需同时将该配套规费在其他应付款中评估。

综上调整后的账面值 55,279,411.65 元，评估值为 58,232,532.32 元。

6. 应付工资

截至评估基准日，账面余额为 709,914.75 元。

经清查，为未付的职工工资，调整后的账面值 709,914.75 元，评估人员按调整后账面价值确定评估价值为 709,914.75 元。

7. 应交税金

截至评估基准日，账面价值-1,515,162.18 元。

经清查，本科目余额为尚未抵扣的增值税进项税额 1515162.18 元，评估人员核对了相关账务处理，按清查核实后的账面值评估。调整后账面值为-1,515,162.18 元，评估值为-1,515,162.18 元。

8. 预提费用

截至评估基准日，账面值 212,565.70 元。

经清查，本科目余额为根据协议计提产品质量赔偿金及应付的个人代垫款项，评估人员核对了相关账务处理，认为计提依据属实，故按审计后账面值评估。则调整后的账面值为 212,565.70 元，评估值为 212,565.70 元。

9. 一年内到期的长期负债、长期借款

截至评估基准日，一年内到期的长期负债账面价值 17,852,290.88 元，长期借款 19,753,809.87 元。

经清查，一年内到期的长期负债为一年内将到期的长期借款，2 个明细账户；长期借款科目余额为超过一年到期的借款项目，1 个明细账户，均为向交行等金融机构的长期借款。评估人员核对了上述借款协议，其结果与账面值一致，对其中外币借款按评估基准日汇率进行重新折算后确定评估值。

综上，一年内到期的长期负债调整后账面价值 17,852,290.88 元，评估值 17,686,570.74 元；长期借款调整后账面价值 19,753,809.87 元，评估值 19,477,609.74 元。

（六）成本法评估结果

资产占有方在评估基准日 2005 年 9 月 30 日的资产总计账面值 26745.87 万元，调整后账面值为 26745.87 万元，评估值为 28290.88 万元，增减值为 1545.01 万元，增值率 5.78%；负债总计账面值为 23422.72 万元，调整后账面值为 23422.72 万元，评估值 23674.10 万元，增减值为 251.38 万元，减值率 1.07%；；净资产账面值 3323.15 万元，调整后账面值 3323.15 万元，评估值为 4616.78 万元，增减值为 1293.63 万元，增值率 38.93%。

依照上述成本法所得出的江苏大亚实木制品有限公司的全部股东权益价值为 4,616.78 万元。

按股权比例得出大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司 75% 股东权益价值为：

$$4616.78 \times 75\% = 3462.59 \text{ (万元)}$$

（七）成本法评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因

所有者权益评估结果与调整后账面价值比较，绝对变动额为 1293.63 元，相对变动率为 38.93%。主要变动原因如下：

1. 存货评估增值 1026.34 万元，主要因产成品及在产品按售价法评估，在成本的基础上适当增加部分利润等价值；

2. 固定资产评估增值 516.21 万元，其中建筑类评估增值 370.39 万元，设备类评估增值 145.83 万元。建筑物类评估增值主要因为本次评估值中包含了企业应交而未交的配套规费，但同时其他应付款中评估增加了相同金额的负债；设备类评估增值主要因为该公司进口设备因汇率上升造成的评估增值。

3. 其他应付款评估增值 295.31 万元，本次建筑物评估值包含了企业应交而未交的配套规费，故在其他应付款中评估增加了相同金额的负债。

八、评估结论及其分析

（一）评估结论

运用收益途径对企业价值的判断是基于对企业整体资产组合未来收益能力的分析，而运用成本途径对企业价值的判断是基于对组成企业整体的各单项资产现行价值的分析。由于被评估企业是正处于成长期的企业，但未来经营又存在诸多不确定性，从谨慎性的原则考虑，本次评估我们同时采用收益法、成本法进行评估，在收益法、成本法两种评估结果基础上各按 50%的权数综合确定评估价值。

故按股权比例得出大亚科技集团有限公司所有的江苏大亚实木制品有限公司 75% 股东权益价值为：

$$4150.58 \times 50\% + 3462.59 \times 50\% = 3806.59 \text{ (万元)}。$$

（二）评估结论成立的条件

1. 评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映。
2. 评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。
3. 评估结论只有在委托方和资产占有方所提供的原始文件都是真实与合法的条件下成立。
4. 评估结论只有在用于上述评估目的时成立，如果用于其他目的，评估结论一般不成立。
5. 评估结果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资产评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。
6. 评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。本机构及参与本项目的评估人员和技术人员与委托方或者其他当事人无任何利害关系。

（三）评估结论的瑕疵事项

1. 本次评估目的是为 2005 年 9 月 30 日江苏大亚实木制品有限公司股权转让事宜提供价值参考，所采用的价值类型为评估基准日时的市场价值。
2. 本报告提出的评估结果在颇大程度上依赖委托方提供的资料；
3. 本报告提出的评估结果是建立在上述有关评估假设和限制条件的基础上；
4. 本次评估未考虑控股股权和少数股权等因素产生的溢价或折价；

5. 资产占有方现使用土地为大亚科技集团公司（原江苏大亚集团公司）在丹阳市国土资源局办理出让取得，土地使用权人为大亚科技集团公司，该土地使用权由资产占有方于 2005 年 8 月从大亚科技集团公司购入，该土地使用权于评估报告日前业已完成权利人过户手续，权证号为“丹国用(2005)第 8978 号”。

6. 根据瑞典康树地板公司与大亚科技集团、圣象集团、大亚实木签署的《许可证及专业知识协议》，大亚实木共支付康树品牌技术使用费 28454485.01 元（根据协议应支付技术使用费 3039 万元，按协议签署日汇率折合成应支付的瑞士法郎，在 2005 年 5 月支付时，按支付日汇率购入等额瑞士法郎而支付的人民币为 28454485.01 元），另外承诺代为瑞典康树地板公司支付的所得税 2845448.5 元，故康树品牌技术使用权原始账面值为 31299933.51 元。

7. 在评估该公司资产时，我们未考虑该等资产所涉及抵押、担保以及如果该等资产出售等经济行为，则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对资产重估增值额作任何纳税准备。

（四）评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

1. 发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

2. 在评估基准日期后，且评估结果有效期内若资产数量、价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

3. 评估基准日之后出具评估报告前，我们已经关注了这些情况，并不改变现有的评估值。

（五）评估结论的效力、使用范围与有效期

1. 依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2. 按现行规定，评估结果有效期为一年，即评估目的在评估基准日后的一年内（即从 2005 年 9 月 30 日至 2006 年 9 月 29 日）实现时，要以评估结果作为底价或作价依据（还需结合评估基准日的期后事项调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

3. 本报告仅供委托方和资产占有方为进行本次评估目的确定委估资产在评估基准日的公允市场价格作参考，不得用于其它任何目的。

4. 评估结论仅供委托方为评估目的的使用和送交财产评估主管机关审查使用，评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可评估机构不得随意向他人提供或公开。

5. 报告提交委托方的时间为报告签署日期。

（以下无正文）

(此页无正文)

南京永华会计师事务所有限公司

2005年11月13日

全文完

附表

累计折旧预测表

附表 1

单位：元

项目	固定资产类别	房屋建筑物类	机器设备类	电子设备类	运输设备类	生产部门	管理部门	合计
基本情况	05年底账面原值	19297200	74159469	411187	1507387	93456669	1918574	95375243
	折旧方法	直线法	直线法	直线法	直线法			直线法
	残值率%	5%	5%	5%	5%			
	使用年限	20	10	5	10			
	折旧率%	5%	10%	20%	10%			
新增 固定 资产	2006年		13910000	100000	200000	13910000	300000	14210000
	2007年							
	2008年			100000	200000		300000	300000
	2009年							
预测 折旧 额	2005年四季度	229154	880644	4883	17900	1109798	22783	1132581
	2006年	916617	8366600	97126	162202	9283217	259327	9542544
	2007年	916617	8366600	97126	162202	9283217	259327	9542544
	2008年	916617	8366600	116126	181202	9283217	297327	9580544
	2009年及以后	916617	8366600	116126	181202	9283217	297327	9580544

2006 年度工资及其相关费用预测表

附表 2

单位：元

序号	部门、工种	人数	上年人均月工资	预计人均月工资	工资与费用合计	预计工资总额	按工资总额计提的费用						按工资总额计提的费用合计
							福利费 14%	工会费 2%	教育费 1.5%	医保基金 9%	住房公积金 10%	统筹养老金 17 %	
	缴费人员比例						100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
一	销售部门(合计)	0.00			0								
二	管理部门(合计)：	96	1,133.70	1,190	2,104,990	1,371,329	191,986	27,427	20,570	123419.62	137132.91	233125.94	733661.05
1	厂部及聘用人员	6.00	3,116.66	3,272	361,676	235,619	32,987	4,712	3,534	21205.75	23561.95	40055.31	126056.43
2	人力行政部	29.00	715.83	752	401,501	261,564	36,619	5,231	3,923	23540.79	26156.43	44465.93	139936.89
3	财务及技术部	21.00	1,575.43	1,654	639,878	416,859	58,360	8,337	6,253	37517.29	41685.88	70865.99	223019.45
4	质检部	22.00	807.50	848	343,593	223,839	31,337	4,477	3,358	20145.51	22383.90	38052.63	119753.87
5	经营部	18.00	1,029.31	1,081	358,342	233,448	32,683	4,669	3,502	21010.28	23344.75	39686.08	124894.42
三	其他(合计)：	378.00	1,071.88	1,125	7,836,405	5,105,150	714,721	102,103	76,577	459463.51	510515.01	867875.51	2731255.28
1	生产部	378.00	1,071.88	1,125	7,836,405	5,105,150.06	714,721	102,103	76,577	459463.51	510515.01	867875.51	2731255.28
	合计				9,941,395.46	6,476,479.13	906,707.08	129,529.58	97,147.19	582,883.12	647,647.91	1,101,001.45	3,464,916.33

2007 年度工资及其相关费用预测表

附表 3

单位：元

序号	部门、工种	人数	上年人均月工资	预计人均月工资	工资与费用合计	预计工资总额	按工资总额计提的费用						按工资总额计提的费用合计
							福利费 14%	工会费 2%	教育费 1.5%	医保基金 9%	住房公积金 10%	统筹养老金 17 %	
	缴费人员比例					0	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
一	销售部门(合计) :												
二	管理部门(合计) :	102	1,190	1,241	2,331,375	1,518,811	212,634	30,376	22,782	136692.98	151881.09	258197.85	812563.82
1	厂部及聘用人员	6.00	3,272	3,436	379,760	247,400	34,636	4,948	3,711	22266.04	24740.05	42058.08	132359.25
2	人力行政部	30.00	752	789	436,113	284,113	39,776	5,682	4,262	25570.16	28411.29	48299.20	152000.42
3	财务及技术部	22.00	1,654	1,737	703,866	458,545	64,196	9,171	6,878	41269.02	45854.47	77952.59	245321.39
4	质检部	24.00	848	890	393,570	256,397	35,896	5,128	3,846	23075.77	25639.74	43587.56	137172.61
5	经营部	20.00	1,081	1,135	418,066	272,355	38,130	5,447	4,085	24511.99	27235.54	46300.42	145710.15
三	生产部(合计) :	393.00	1,125	1,182	8,554,743	5,573,122	780,237	111,462	83,597	501580.99	557312.22	947430.77	2981620.35
1	生产部	393.00	1,125	1,182	8,554,743	5,573,122.15	780,237	111,462	83,597	501580.99	557312.22	947430.77	2981620.35
	合计				10,886,117.21	7,091,933.03	992,870.62	141,838.66	106,379.00	638,273.97	709,193.30	1,205,628.62	3,794,184.17

2008 年度工资及其相关费用预测表

附表 4

单位：元

序号	部门、工种	人数	上年人均月工资	预计人均月工资	工资与费用合计	预计工资总额	按工资总额计提的费用						按工资总额计提的费用合计
							福利费 14%	工会费 2%	教育费 1.5%	医保基金 9%	住房公积金 10%	统筹养老金 17 %	
	缴费人员比例					0	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
一	销售部门(合计) :												
二	管理部门(合计) :	108	1,241	1,294	2,575,135	1,677,613	234,866	33,552	25,164	150985.13	167761.26	285194.13	897522.72
1	厂部及聘用人员	6.00	3,436	3,608	398,748	259,770	36,368	5,195	3,897	23379.34	25977.05	44160.98	138977.21
2	人力行政部	31.00	789	829	473,183	308,263	43,157	6,165	4,624	27743.63	30826.25	52404.63	164920.45
3	财务及技术部	23.00	1,737	1,824	772,653	503,357	70,470	10,067	7,550	45302.13	50335.70	85570.69	269295.98
4	质检部	26.00	890	935	447,686	291,652	40,831	5,833	4,375	26248.68	29165.20	49580.85	156033.84
5	经营部	22.00	1,135	1,192	482,866	314,571	44,040	6,291	4,719	28311.35	31457.05	53476.99	168295.23
三	其他(合计) :	408.00	1,182	1,241	9,325,322	6,075,129	850,518	121,503	91,127	546761.57	607512.86	1032771.86	3250193.79
1	生产部	408.00	1,182	1,241	9,325,322	6,075,128.58	850,518	121,503	91,127	546761.57	607512.86	1032771.86	3250193.79
	合计				11,900,457.63	7,752,741.13	1,085,383.76	155,054.82	116,291.12	697,746.70	775,274.11	1,317,965.99	4,147,716.50

2009 年度工资及其相关费用预测表

附表 5

单位：元

序号	部门、工种	人数	上年人均月工资	预计人均月工资	工资与费用合计	预计工资总额	按工资总额计提的费用						按工资总额计提的费用合计
							福利费 14%	工会费 2%	教育费 1.5%	医保基金 9%	住房公积金 10%	统筹养老金 17%	
	缴费人员比例					0	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	
一	销售部门(合计) :												
二	管理部门(合计) :	114	1,294	1,351	2,837,443	1,848,497	258,790	36,970	27,727	166364.76	184849.74	314244.55	988946.09
1	厂部及聘用人员	6.00	3,608	3,788	418,685	272,759	38,186	5,455	4,091	24548.31	27275.90	46369.03	145926.08
2	人力行政部	32.00	829	870	512,869	334,117	46,776	6,682	5,012	30070.51	33411.68	56799.86	178752.49
3	财务及技术部	24.00	1,824	1,915	846,559	551,504	77,211	11,030	8,273	49635.37	55150.42	93755.71	295054.73
4	质检部	28.00	935	982	506,229	329,791	46,171	6,596	4,947	29681.20	32979.12	56064.50	176438.27
5	经营部	24.00	1,192	1,251	553,101	360,326	50,446	7,207	5,405	32429.36	36032.62	61255.46	192774.53
三	其他(合计) :	423.00	1,241	1,303	10,151,573	6,613,403	925,876	132,268	99,201	595206.26	661340.28	1124278.48	3538170.52
1	生产部	423.00	1,241	1,303	10,151,573	6,613,402.84	925,876	132,268	99,201	595206.26	661340.28	1124278.48	3538170.52
	合计				12,989,016.81	8,461,900.20	1,184,666.03	169,238.00	126,928.50	761,571.02	846,190.02	1,438,523.03	4,527,116.61