

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让项目

资产评估说明

中水评报字[2007]第 1001 号

中水资产评估有限公司

二〇〇七年一月

目 录

说明一 关于评估说明使用范围的声明	3
说明二 关于进行资产评估有关事项的说明（附后）	1
说明三 资产清查核实情况说明	2
一、资产清查核实内容	2
二、实物资产的分布情况及特点	2
三、影响资产清查的事项	3
四、资产清查的过程与方法	3
五、资产清查结论及说明	6
说明四 评估依据的说明	8
一、主要法规依据	8
二、行为依据	9
三、产权依据	9
四、取价依据	9
说明五 成本法各项资产及负债的评估技术说明	11
一、流动资产评估技术说明	11
二、长期投资评估技术说明	17
三、建筑物评估说明	17
四、设备和工程物资的评估说明	26
五、在建工程评估说明	41
六、无形资产评估说明	47
七、长期待摊费用	48
八、负债评估说明	49
九、成本法评估结论及其分析	53
说明六 整体资产评估收益现值法评估说明	55
一、本次收益法应用的情况介绍	55
二、被评估企业基本情况	55
三、价值类型及其定义	57
四、本次收益法的评估假设和限制条件	57
五、本次收益法的具体形式	59
六、企业的历史绩效分析	60
七、收益法评估预测及估算过程	66
八、收益现值法评估结果	77
说明七 评估结论及其分析	78
一、评估结论	78
二、评估结论成立的条件	79
三、特别事项说明	79
四、评估报告评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	82
五、评估结论的效力、使用范围与有效期	82

说明一

关于评估说明使用范围的声明

本资产评估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。

中水资产评估有限公司

2007年1月29日

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明（附后）

（由委托方及资产占有方撰写）

说明三

资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

根据资产评估的规范要求，我们对截止评估基准日2006年11月30日鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司（以下简称“东方鼎鑫公司”）纳入评估范围的经中和正信会计师事务所有限公司审计的资产负债表所列全部资产及负债进行了清查，委托评估的总资产账面值为1,409,164,410.15元，负债账面值为993,344,344.92元。资产和负债类型如下：

流动资产：包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货和待摊费用。

长期投资：为股票投资。

固定资产：包括房屋建筑物、车辆、办公电子设备、工程物资和在建工程。

长期待摊费用：为租地费用。

无形资产：为土地使用权、采矿权和办公软件。

流动负债：包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金、其他应交款和一年内到期的长期负债。

长期负债：为长期借款和长期应付款。

对以上委估资产和负债清查核实的内容主要是对账面余额真实准确性、资产产权状况、实物资产的现时状况等内容的清查核实。

二、实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产包括：存货，房屋建筑物，生产设备、办公设备、车辆、工程物资和在建工程等，其中主要实物资产为存货和固定资产。房屋建筑物为生产和办公用房和构筑物，生产设备主要为三条水泥生产线，办公设备为办公用电子设备等，车辆主要为生产、运输用车辆和办公用车辆，在建工程和工程物资为东方鼎鑫公司准备新建的二分厂二期生产线、涿州办事处和一分公司后备矿山等工程，运输经营用车辆具有流动性大的特点。实物资产中的存货系东方鼎鑫公司为满足日常生产需要所库存的原材料、在产品和产成品以及在库低值易

耗品。绝大部分实物资产均处于正常使用状态。

三、影响资产清查的事项

1、存货中二分公司的142689吨熟料，由于料仓没有测量口评估人员无法实施盘点。

2、由于委估企业是水泥生产企业，其运输用车辆大部分都在流动过程中，我们无法对车辆逐一进行实物勘察，因此，我们采用对东方鼎鑫公司所提供的相关资料进行核验和抽查核实相结合的方法进行清查核实，运输车辆作为东方鼎鑫公司的主要经营性资产，是严格进行管理和正常维护的，通过分析，我们认为我们所采用的清查方式，不影响对运输车辆价值的总体把握。

3、东方鼎鑫公司以商标无形资产出资对顺平县鼎鑫水泥有限公司（以下简称“顺平鼎鑫公司”）进行投资，占被投资单位15%的股权，帐面应收款项余额为20,387,331.10元，企业已经起诉了顺平鼎鑫公司并判决顺平鼎鑫公司给付企业所欠款项，根据评估人员了解，东方鼎鑫公司向法院申请了资产保全，现法院已经查封了顺平鼎鑫水泥有限公司的有关资产，评估人员未获得顺平鼎鑫公司评估基准日财务报表，也未能对顺平鼎鑫公司履行应有的评估程序。经与委托方协商后，本次评估不对该项长期投资的价值发表意见。

除以上所述，没有其他可能影响资产清查的事项。

四、资产清查的过程与方法

（一）清查组织工作

在接受资产评估委托后，我们即安排东方鼎鑫公司进行资产评估前的资产清查工作。在东方鼎鑫公司进行资产自查的基础上，成立评估清查小组，制定了详细的现场清查实施计划，设房地产小组、设备小组、流动资产及负债评估小组分别对房屋建筑物、机器设备、流动资产及负债进行核实。

（二）资产清查的主要过程

1、指导东方鼎鑫公司相关人员清查资产及收集准备有关资料。

先期派评估人员指导东方鼎鑫公司财务人员与资产管理人員按照评估机构提供的资产清查评估明细表及其填表要求、所需资料清单，在东方鼎鑫公司资产清查的基础上，填报资产清查评估明细表。

2、初步审查东方鼎鑫公司提供的资产清查评估明细表。

3、现场实地勘察。

（三）清查的主要方法

在现场清查工作中，我们首先清查核实各项资产和负债的评估申报数与东方鼎鑫公司的财务账簿记录是否一致，审核科目核算的真实性和准确性，在此基础上针对不同的资产性质、特点和实际情况，采取了以下其他相应的清查方法：

1、货币资金的清查核实

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对现金评估人员采用实地盘点清查日库存现金，并根据截止清查日的未入账原始凭证和财务账簿记录倒推至评估基准日的库存现金，核实其与申报数是否一致，以及有无长短款和白条抵库现象。

对银行存款及其他货币资金，核实银行对账单和银行存款余额调节表，重点核实有无长期未达账项。

2、债权性资产的清查核实

债权性资产包括应收票据、应收账款和其他应收款。

对于债权性资产，我们首先将资产占有方申报的上述会计科目账面值与评估基准日资产负债表项目期末数及企业会计总账的对应科目余额核对一致；然后对欠款金额大的欠款对象进行重点关注，与企业的往来客户明细账进行核对，对于发生额大及异常的交易进行凭证抽查；对应收账款考查了企业销售业务程序，抽查了与客户签订的有效的仍在执行中的销售合同，同时对欠款大户进行函证。

3、预付账款

对于预付账款，我们首先清查核实了解哪些预付账款在清查日前已经全部或部分收回相对应的资产或权益，然后再重点对截止清查日未取得相应资产或权益的预付账款进行清查核实，重点核实付款凭证、相关业务合同、被评估单位与收款人间的业务往来情况，未取得相关资产或权益的原因，同时进行账龄分析，调查了解取得相关资产或权益的可能性，并对大额和账龄较长的款项作函证。

4、存货的清查核实

对于存货，主要审核其记账的准确性、完整性和一致性，了解存货记账的会计原则、历史清查盘点和账务处理情况，以及存货管理情况，并确定存货的性质、

数量、品质和存放地点。

存货包括原材料、辅助材料、产成品、在产品、分期收款发出商品、在用低值易耗品。原材料主要为外购的各种用于生产水泥的原料；辅助材料主要为生产用的工具及备品备件；产成品中为未销售的散装水泥及袋装水泥；在产品为生产水泥的中间产品；对于分期收款发出商品科目，企业将产成品当月出库未开票的记入借方、将当月收款、立单、开票但未出库的记入贷方。在用低值易耗品为企业采用五五摊销后的劳保用品及备件货架等。本次评估对存货的清查核实在查账核实无误以及查阅企业在自查时盘点记录的基础上，采用现场核对数量、存货品质观测和对部分存货数量抽查盘点相结合的办法进行。对于原材料的盘盈、盘亏现象，在评估作价时考虑。

5、待摊费用的清查核实

对待摊费用，主要核实其费用性质、摊销的准确性及尚存的受益期限和价值。

6、长期投资的清查核实

长期投资为股票投资。对长期投资主要核实长期投资形成过程、取得的合法性和准确性。

7、固定资产的清查核实

固定资产包括房屋建筑物和设备类固定资产。

(1) 房屋建筑物的清查核实

对房屋建筑物，我们首先了解房屋建筑物的管理情况并取得房屋产权证，对照房产证核实产权，同时核实房屋账面价值是否包括房屋所坐落土地使用权价值，并对所坐落的土地产权状况进行核实。然后逐一对房屋进行勘察现场，对房屋的面积、总体质量、结构类型、装修状况、配套设施、使用功能、维护现状等进行勘察记录并拍照。对自建房屋还同时核实查阅有关预、结算书等工程资料。

(2) 设备类固定资产的清查核实

设备类固定资产包括生产设备、车辆和办公电子设备。

在对设备类固定资产的清查核实中，我们重点调查了解资产的具体管理方式，核实资产占有单位是否有健全完备的资产管理制度和有效的管理方式，同时，我们特别注意清查核实有无在账上待报废无法使用的设备，并在明细表备注栏中

标注。在此基础上，进一步进行清查核实工作。

车辆数量较多，包括经营用运输车辆和办公用车辆。对车辆的清查，我们取得车辆行驶证复印件，核实产权、购置日期和使用日期，并采用抽查的方式与行驶证原件和原始购置发票进行核对。然后向车辆管理人员了解车辆的已行驶里程数、使用和维护保养情况，并采用抽查的方式对在现场存放的车辆进行现场勘察。在对车辆清查中，我们还特别注意调查了解是否存在影响车辆使用性能的重大事故。

对于办公类电子设备，我们在现场查看了设备的存放地点、使用环境和目前设备状况，向设备管理人员了解设备的使用、维护保养情况，并对主要电子设备抽查了原始购置发票，以核实其产权和购置日期。

8、无形资产的清查核实

对于无形资产，我们主要核实无形资产的性质、内容、入账的合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出和摊余情况，核实无形资产是否为有价值的真实存在的无形资产。

9、待摊费用和长期待摊费用的清查核实

对于递延资产，我们主要核实待摊费用发生的内容，核实其入账的合法性、合理性、真实性和准确性，了解费用支出和摊余情况，核实对于评估目的实现后的资产占有者还存在多少资产和权益。

10、负债的清查核实

对于负债科目，我们主要采用查账核实的办法核实会计记录的完整性、真实性和准确性。并查阅了相关合同和文件，抽查了部分原始凭证。对于负债科目，我们特别注意清查核实负债是否为企业的真实债务等。

五、资产清查结论及说明

评估人员经履行以上评估清查核实程序，得出以下相关清查结论：

（一）资产清查中发现的需要说明的重要事项

1、企业将委估的固定资产包括生产设备、房屋建筑物和已经办理了《土地使用权证》的土地进行了抵押。

2、企业以商标无形资产出资对顺平县鼎鑫水泥有限公司进行投资，占被投资

单位 15%的股权，无帐面价值，顺平县鼎鑫水泥有限公司有关资产现正被法院进行强制拍卖。评估人员没有取得有关顺平鼎鑫的其他相关资料。

（二）清查调整事项

在本次评估中，对存在可确认坏账、无实物、报废、闲置等待处理资产在本次评估中除特别说明需进行账面调整的事项外均不作账面调整，仅在评估作价时考虑。同时对于资产项下的贷方余额和负债项下的借方余额在资产占有单位账务处理无误的前提下，均不做重分类调整。

（三）清查结论

1、通过清查，我们对委估资产和相关负债情况有了全面的了解。除以上所述事项外，其他各项资产产权清晰，产权证明文件齐全，实物资产管理维护良好，均可正常使用。

2、清查调整后资产和负债的账面值情况如下表：

单位：元

项 目		账面净值	清查调整值	调整后净值
流动资产	1	435,604,617.11	0.00	435,604,617.11
长期投资	2	833,328.00	0.00	833,328.00
固定资产	3	919,371,456.76	0.00	919,371,456.76
无形资产	4	53,304,048.28	0.00	53,304,048.28
其中:土地使用权	5	37,244,527.18	0.00	37,244,527.18
长期待摊费用		50,960.00	0.00	50,960.00
资产总计	7	1,409,164,410.15	0.00	1,409,164,410.15
流动负债	8	776,331,553.78	0.00	776,331,553.78
长期负债	9	217,012,791.14	0.00	217,012,791.14
负债总计	10	993,344,344.92	0.00	993,344,344.92
净资产	11	415,820,065.23	0.00	415,820,065.23

说明四

评估依据的说明

评估人员在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

一、主要法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发[1992]36 号)；
- 3、《资产评估操作规范意见》(试行)(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布)；
- 4、《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》(财评字[1999]91 号)；
- 5、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号)；
- 6、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知(财企[2002]801 号)；
- 7、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知(财企[2002]802 号)；
- 8、中华人民共和国财政部令(第 14 号)《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年 8 月 25 日 [第 12 号令])
- 10、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部第 3 号令 2003 年 12 月 31 日)
- 11、国家二委三部一局于 2000 年 12 月 18 日颁发的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202 号)；
- 12、交通部、财政部于 1997 年 11 月 1 日颁发的《关于车辆购置附加费免征业务有关问题的通知》(交财发[1997]658 号)；
- 13、中华人民共和国车辆购置税暂行条例[国务院令 2000 年第(294)号]；

- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、《中华人民共和国土地管理法》；
- 16、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 17、《资产评估准则——基本准则》；
- 18、中国资产评估协会关于印发《企业价值评估指导意见（试行）》的通知（中评协[2004]134号）；
- 19、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 20、《企业会计准则》、《企业会计制度》；
- 21、其它有关法规。

二、行为依据

- 1、中水资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务委托书。

三、产权依据

- 1、资产占有单位的营业执照和评估基准日资产负债表；
- 2、房地产权证；
- 3、资产占有单位的车辆行驶证、设备购置发票；
- 4、其他有关委估资产的产权证明文件。

四、取价依据

- 1、资产占有方提供的会计报表、《资产评估清查明细表》（申报表）以及有关原始会计凭证等财务资料；
- 2、资产占有方提供的有关资产的购建协议、合同书、工程设计文件、设备安装预结算资料、建筑工程预结算报告及其他有关数据文件资料；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及本评估机构收集的有关询价资料和取价参数资料等。
- 4、河北省 2006 年《石家庄市工程造价动态》。
- 5、1998 年《河北省建筑安装工程预算定额》、1998 年《河北省建筑安装工程费用定额》、2003 年《河北省建筑工程预算综合基价》、2003 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《全国统一安装工程费用定额》等。
- 6、国家建筑材料工业局编《建筑材料工业建设工程预算定额》（中国建材

工业出版社出版)；

7、《河北省建设工程施工机械台班单价》(河北省建设厅颁发,2003年7月1日施行)；

8、《建材工业工程建设其他费用定额》(国家建筑材料工业局,1992年)；

9、国家二委三部一局于1997年7月15日颁布的《关于汽车报废的通知》(国经贸资源[1997]456号)；

10、国家二委一部一局于2000年12月18日颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号)；

11、中国机电价格信息网；

12、设备生产厂家的报价；

13、国内汽车市场价格信息；

14、其他价格信息。

说明五

成本法各项资产及负债的评估技术说明

根据国家有关资产评估的规定，遵循独立、公正、科学、客观的原则及其它公认的评估原则，按照本次评估的目的和要求，在产权核实的基础上，中水资产评估有限公司对委估资产实施评估程序，对主要资产进行了实地考察，查阅有关会计记录及其它相关文件资料。本次评估的账面值以评估基准日经审计的财务报表所列示各类资产负债的账面值为基础，清查调整以资产评估操作办法实施细则的关于清查调整的有关规定为依据，结合被评估单位资产负债的实际情况，进行了必要的清查调整。在对委估资产和相关负债进行清查、核实、调整的基础上，视资产的具体情况采用相应的评估方法。评估技术过程分资产类别分别说明如下。

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

流动资产的评估范围为东方鼎鑫公司评估申报的各项流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其它应收款、存货和待摊费用。

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	调整后帐面值
货币资金	13,256,068.31	13,256,068.31
应收票据	9,921,500.00	9,921,500.00
应收帐款	223,339,016.84	223,339,016.84
减：坏帐准备	12,417,656.30	12,417,656.30
应收帐款净额	210,921,360.54	210,921,360.54
预付帐款	72,521,277.38	72,521,277.38
其它应收款	67,164,741.76	67,164,741.76
减：坏帐准备	8,193,763.25	8,193,763.25
其它应收款净额	58,970,978.51	58,970,978.51
存货	68,121,922.71	68,121,922.71
待摊费用	1,891,509.66	1,891,509.66
流动资产合计	435,604,617.11	435,604,617.11

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产清查评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、对被评估流动资产进行抽查核实，验证资产清单及有关原始会计资料，做到账实相符，账表相符；

2、对有实物形态的现金等流动资产进行盘点清查与鉴定，填写了“现金盘点表”等盘点表，对企业应收款项的基本情况进行调查，了解和分析，发放询证函；

3、选择适宜的评估方法，确定各项流动资产的评估值。

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实调整后的流动资产清查评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类资产，遵守国有资产评估管理方法和《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，有针对性地采用重置成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

3、提交流动资产的评估技术说明。

（三）评估说明

1、货币资金

列入本次评估范围的货币资金分为现金、银行存款及其他货币资金，全部为人民币。调整后账面值为 13,256,068.31 元。

（1）现金

账面价值 33,395.43 元，调整后账面值 33,395.43 元。对现金的评估首先进行现场盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算，评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，确定评估值。

现金的评估值为 33,395.43 元。

（2）银行存款及其他货币资金

银行存款账面价值 3,220,972.88 元，调整后账面值 3,220,972.88 元。其他货

币资金账面价值 10,001,700.00 元，调整后账面值 10,001,700.00 元。

对银行存款及其他货币资金，采用核实银行对账单余额方法及对银行存款进行询证的方法确认。我们对该公司的银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表等逐项核对，核实企业报表上的银行存款；同时对各账户评估基准日的余额进行银行询证，以核实后的调整后账面值确定为评估值。

银行存款的评估值为 3,220,972.88 元，其他货币资金的评估值为 10,001,700.00 元。

综上，评估值为 13,256,068.31 元，与调整后帐面值 13,256,068.31 元，相比无增减值变化。

2、应收票据

对于应收票据我们主要审核其记账的准确性、一致性、完整性，了解应收票据的管理情况。

应收票据账面价值为 9,921,500.00 元，主要为应收销售款项，评估人员与财务人员一道对应收票据进行了清查盘点，并对应收票据的记账情况进行审查。本次对应收票据的评估按帐面值确认。

应收票据评估值为 9,921,500.00 元，与调整后账面值 9,921,500.00 元比较，无增减值变化。

3、应收账款

应收账款调整后账面原值 223,339,016.84 元，坏账准备为 12,417,656.30 元，净值 210,921,360.54 元。应收账款为企业赊销业务而形成的水泥款和熟料款，共计 327 个明细项。由于评估人员没有取得应收帐款的回函，我们采用了抽查大额应收款项和销售原始记录等程序进行核实。

本次评估按资产评估的要求对企业的坏账准备评估为 0 值，其余明细项按应收账款的可收回性进行评估。

对于应收帐款的评估考虑到水泥行业市场竞争比较激烈的状况，以及评估人员对企业赊销业务管理执行情况的调查，对于账龄较长在 3 年以上的部分，我们按调整后账面值的 70%进行评估，对 1-2 年的部分我们按调整后账面值的 80%进行评估，账龄在一年以内的部分按调整后账面值的 90%进行评估。

应收帐款余额中的应收石家庄市东方润龙房地产开发有限公司 1,150,000.00

元，应收石家庄市东方元顺房地产开发有限公司 756,798.40 元，应收河北润龙兴业房地产开发有限公司 50,000.00 元，于 2005 年起诉上述三家单位并胜诉，进入执行阶段。但考虑全部收回的可能性不大，我们参照其他款项的评估方法进行评估。

对于顺平鼎鑫公司的应收款项 946,208.10 元，由于企业已经于 2006 年对其进行诉讼并实施了资产保全，可收回金额很难判断，我们以帐面值作为评估值。

应收账款的评估值为 193,107,567.71 元，与调整后账面值 210,921,360.54 元比较，减值 17,813,792.83 元，减值率为 8.45%。

4、预付账款

预付账款调整后账面值 72,521,277.38 元，为东方鼎鑫公司预付工程款、材料款和其他款项。以账面值作为评估值。

预付账款评估值为 72,521,277.38 元，与调整后账面值 72,521,277.38 元比较，无增减值变化。

5、其他应收款

其他应收款调整后账面原值 67,164,741.76 元，坏账准备为 8,193,763.25 元，净值 58,970,978.51 元。经核实为东方鼎鑫公司职工备用金、待垫运费等款项。评估人员在账证核实的基础上对金额相对较大，账龄较大的款项进行了函证。对于未回函的采用替代程序，查阅相关原始凭证，证明材料等确定评估值。

对于其他应收款，根据评估人员调查了解的情况，分析每笔应收账款的数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资信、经营管理现状等，对企业职工的备用金和其他单位保证金等项目我们按账面值作为评估值，运费等项目采用与应收帐款相同的评估方法。坏账准备同时评估为零。

对于顺平鼎鑫公司的应收款项 19,441,123.00 元，由于企业已经与 2006 年对其进行诉讼并实施了资产保全，可收回金额很难判断，我们以帐面值作为评估值。

其他应收款的评估值为 62,212,699.95 元，与调整后账面值 58,970,978.51 元比较，增值 3,241,721.44 元，增值率 5.50 %。

6、存货

存货采用重置成本法及市价法进行评估。

东方鼎鑫公司被评估的存货在评估基准日的调整后账面值为 68,121,922.71

元,包括原材料 7,182,043.37 元,辅助材料 14,685,007.80 元,产成品 15,803,706.56 元,在产品 31,848,666.03 元,分期收款发出商品-1,441,060.67 元,在用低值易耗品 43,559.62 元。

(1) 对原材料的评估,评估人员在账务核实以及数量和品质核实无误的基础上,对原材料的评估采用重置成本法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录,确定库存商品在评估基准日的实存数量,通过了解原材料在评估基准日的不含税市场价格再考虑各种相关因素后得出评估单价,再乘以实际数量得出评估值。

(2) 辅助材料的评估方法

辅助材料主要为生产用的工具及备品备件,该类存货的特点是数量多、品种杂、价值小。对于近期购入和专用性较强、价格变化不大的存货,以核实后的账面价值确认其评估值;对于企业采用计划成本进行核算产生的材料成本差异,本次评估值为零。

(3) 产成品的评估方法

企业的产成品大部分为企业生产的散装水泥及袋装水泥,在对数量和品质核实无误的基础上,我们按市价法确定其评估值。根据企业销售状况,对于正常销售的产成品其评估值的计算公式为:

产成品的评估值=产成品实际数量×产成品的评估单价

其中:在产品的评估单价=在产品售价(不含税)-销售税金-销售费用-合理的部分销售净利润=在成品售价(不含税)×(1-销售税金率-销售费用率-合理的部分销售净利润率)

以上公式中各项税费率取值过程说明如下:

东方鼎鑫公司缴纳的销售税率,我们参考分析了企业前两年销售税金后取销售税金率为 0.51%;

销售费用率:我们参考分析了企业前两年销售费用占销售收入的比例约为 1-3%,及企业近期的销售状况,我们取销售费用率为 3%;

销售利润率:从该企业历史财务情况看,虽然企业所处行业市场竞争激烈,企业前两年销售利润率为 13%-15%,经过综合分析,我们取销售利润率为 14%。

合理的销售净利润率:综合分析企业近两年半的销售净利润率为 1-3%,熟料的销售利润率低于水泥的销售利润率,且水泥及熟料都在正常销售,评估中我们

取熟料的销售净利润率为 1%，水泥产品的销售净利润率为 2%。

因此，产成品（水泥）的评估单价=产成品的售价（不含税）×
(1-0.51%-3%-14%*33%-2%) =在产品的售价（不含税）× 89.87%;

产成品的评估值=产成品实际数量×产成品的评估单价（不含税）。

现举例说明产成品的评估取值过程：

在产品的评估案例- P.O425 水泥（散）(产成品评估明细表序号 5)

产成品名称：P.O425 水泥（散）

实际数量：48625.24 吨

销售价格 :其含税销售价格为 223.76 元/T ,不含税产品售价为 191.25 元/T。

该产成品评估值=产成品实际数量×产成品的售价（不含税）× 89.87%
=48,625.24 × 191.25 × 89.87%=8,357,529.98 元。

（4）在产品的评估方法

对于熟料，评估方法同产成品的评估方法相同；对于其他在产品，本次评估分析了其成本的合理性后，按账面值确认。

（5）分期收款发出商品的评估方法

本次评估范围内的分期收款发出商品，对于企业产成品当月出库未开票的记入借项，当月收款、立单、开票但未出库的记入贷项，鉴于此种情况，本次评估按调整后帐面值确认。

（6）在用低值易耗品的评估方法

在用低值易耗品为企业采用五五摊销后的劳保用品及备件货架等，对在用低值易耗品的评估，评估人员在账务核实以及数量和品质核实无误的基础上，按调整后账面值确认。

存货评估值为 69,592,752.02 元，与调整后账面值 68,121,922.71 元相比，评估增值 1,470,829.31 元，增值率 2.16 %。

7、待摊费用

待摊费用是已耗用资产的财务反映，因此待摊费用评估只与费用支出所形成的资产和权利存在相关。对待摊费用的评估，是根据评估目的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定。本次评估的待摊费用调整后账面价值为 1,891,509.66 元，为东方鼎鑫公司未摊销完的设备大

修款和土地款等，评估人员查阅了相关的原始资料，本次评估的大修设备款含在设备中评估，其他款项以计算正确的摊余价值确认。

待摊费用评估为 21,809.91 元，与调整后账面值 1,891,509.66 元比较，减值 1,869,699.75 元，减值率 98.85%。

（四）评估结果

经评估，截止评估基准日，流动资产评估值为 420,633,675.27 元，调整后账面值为 435,604,617.11 元，减值 14,970,941.84 元，减值率 3.44%。

具体评估结果详见各项流动资产的清查评估明细表。

二、长期投资评估技术说明

东方鼎鑫公司的长期投资为股权投资，调整后账面值为 833,328.00 元，为东方鼎鑫公司持有的各信用社的股权（股权证），其账面值含股权分红，评估人员查阅了东方鼎鑫公司的入帐依据并对股权证进行了核对，以调整后账面值确认为评估值，长期投资评估值为 833,328.00 元。

长期投资—股票投资的评估值为 833,328.00 元，与调整后账面值为 833,328.00 元相比，无增减值变化。

东方鼎鑫公司以商标无形资产出资对顺平县鼎鑫水泥有限公司进行投资，占被投资单位 15% 的股权，无帐面价值。评估人员未获得顺平鼎鑫公司评估基准日财务报表，也未能对顺平鼎鑫公司履行应有的评估程序。评估人员对此长期投资无法进行评估。

三、建筑物评估说明

（一）基本概况

此次评估的房屋建筑及构筑物主要是东方鼎鑫水泥(集团)有限公司一分公司第一条和第二条 2500t/d 水泥生产线的生产及辅助生产用房等，以及已经完工的二分公司一期的水泥生产线暂估转入固定资产的估价值。房屋建筑物在账面列示房屋共 93 项，建筑面积 33415.59m²（其中有房屋所有权证的建筑面积 30685.15m²），调整后账面原值为 287,362,578.86 元，净值为 255,880,447.08 元；构筑物共 21 项，主要是东方鼎鑫公司为满足生产和生活需要所建造的各种工艺管线、道路、地面和围墙等，调整后账面原值为 50,118,113.47 元，净值为 43,686,614.05 元。

东方鼎鑫公司一分公司位于石家庄市西北 17 公里河北省鹿泉市同阁工业区，京获公路从厂前穿过，并与相距不远的京珠、石太高速公路相接，京广铁路和石太铁路从鹿泉市东部和北部通过，该地区有较丰富的石灰石和硅铝质资源，交通运输和供电等建设条件均较理想，尤其是紧邻河北省的首府 - 石家庄市，距离水泥消费市场 - 北京市和天津市也较近。房屋建(构)筑物主要位于一分公司厂区内。在评估期间，评估项目组安排专家及有关人员赴现场对建（构）筑物进行了核实和实地勘查。所估的房屋建(构)筑物，大部分建成于 2001 年 3 月和 2002 年 8 月，分别于 2001 年 3 月底及 2002 年 8 月投入生产使用，房屋建筑物的结构形式以钢砼库、框架结构和砖混结构为主，日常管理和维护较好。

（二）评估方法

本次房屋建筑物及构筑物的评估值中不包括其所占用的土地使用权价值，根据此次评估目的，结合委估房屋建筑物、构筑物的实际情况及可获得资料情况，本次评估选用重置成本法确定其评估值。所谓重置成本法是指根据在评估基准日有关市场价格，重新购建与委估房屋建筑物及构筑物功能相同的全新房屋所需支付的全部成本，即重置全价，扣除各种贬值（含实体性损耗、功能性贬值和经济性贬值），以此确定委估房屋在评估基准日的评估值一种评估方法。

实体性磨损又称有形损耗，是指建筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失。

功能性贬值是指由于建筑物用途、使用强度、设计、结构、装修设备配备等不合理造成的建筑物功能不足或浪费形成的价值损失。

经济性贬值是指由于外界条件的变化而影响了建筑物效用的发挥，导致其价值贬值。

各种贬值也可以通过综合成新率来体现，其基本计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times (1 - \text{实体性贬值率} - \text{功能性贬值率} - \text{经济性贬值率}) \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

1、重置成本的确定

重置成本 = 工程造价 + 工程前期及其他建设费用 + 资金成本

其中：工程造价包括土建工程和安装工程（包括给排水、采暖、电照等）的工程费用，具体包括直接工程费和间接费及其他费用。

、直接费：评估人员通过现场实地勘察、查阅工程设计图、基建审计后的工程结算书、建设工程投资项目预、决算书，参考 1998 年《河北省建筑安装工程预算定额》、1998 年《河北省建筑安装工程费用定额》、2003 年《河北省建筑工程预算综合基价》、《石家庄市工程造价动态》(2006 年第 6 期)等资料。以其由审计单位、建设单位及施工单位确认的工程结算后的工程量和结算价值为基本依据进行调整。

由于该工程结算价值的计算基础是 1998 年《河北省建筑工程预算定额》和相应的工程费用定额，而在本次评估期间已颁发了 2003 年《河北省建筑工程预算基价》，该基价与 98 年建筑工程预算定额项目一致，定额内容一致，消耗计量单位一致，主要是调整了部分工程项目的消耗量(含人工、机械、材料)，通过综合分析评估人员认为该 2003 年基价与 98 年的定额基价相比变化较小，单项消耗定额有增有减，主材(如钢材)2003 年的基价比 98 年还要略低。因此，评估人员通过计算得出 2003 年基价与 98 年的定额基价相比较的调整系数，从而测算出委估房屋建筑物的工程直接费。

、间接费及其他费用计算：根据现行 2003 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《全国统一安装工程费用定额》等资料计取。

、工程前期及其他费用：

建设单位管理费：参考建设部汇集的各工业部门现行的概算费用指标，一般为 1.5-3%，本次评估取 2.5%；

工程勘察设计费：建设部规定工程设计收费标准一般为 1-2.5%，本次评估取 2%，勘察费为 0.5%，两项合计 2.5%；

工程监理及其他费用：工程监理费一般标准为 1-2%，本次评估取 1.5%，其他费用为 0.5%，两项合计 2%。

、资金成本(建设期利息)，按建筑物的建设规模、根据合理建设期分别考虑，1 年以内，按现行银行贷款利率 6.12%计；1-3 年，按现行银行贷款利率 6.30%计。

2、成新率的确定：成新率采用年限法和打分法加权平均进行确定，其中打分法的权重为 60%，年限法的权重为 40%，从而求取综合成新率。

3、评估值的确定：

评估价值=重置成本×成新率

(三) 评估计算

本次评估的房屋建(构)筑物用重置成本法进行计算，针对不同类型的房屋建筑物，分别选取如下房屋建筑物进行详细分析计算，计算出其在评估基准日的评估值，其他建(构)筑物通过类似方法、按综合调整概算指标进行分析评定估算。对于已经完工的二分公司一期的水泥生产线暂估转入固定资产的估价值，本次评估按零值确认，其各明细项价值在土建一期工程中反映。

案例一：一分厂综合楼(《资产清查评估明细表----房屋建筑物》序号 62)

(1)房屋概况

一分厂综合楼为四层砖混结构。建成于 2001 年 3 月，建筑面积 2672.49 平方米，檐高 14.6 米。该建筑为总控制室及综合楼，综合楼中包括厂办公室、车间化验室、宿舍、配电室，局部三层为总控制室。耐火等级：二级；建筑等级：三级；屋面防水等级：三级；抗震设防烈度：7 度；主体结构设计使用年限：50 年。设计单位：天津水泥设计研究院，施工单位：河北省第四建筑公司。

基础为 370 墙下条形基础及柱下钢筋砼独立基础，基础座落在碎石层上。围护采用砖砌体，外墙为 370 砖墙、内墙为 240 砖墙。屋面防水采用有保温层 SBS 改性沥青卷材防水。门窗为双层推拉窗、双层固定窗（内层塑钢窗，外为铝合金窗）、铝合金门边窗，水磨石窗台板，入口大厅铝合金弹簧门、弹簧玻璃木门、一般房间平开胶合板木门，门窗均采用本色玻璃。地面铺地砖、花岗石地面，地砖、花岗石踢脚。楼梯花岗石踏面、不锈钢扶手，卫生间铺釉面砖。顶棚采用纸面石膏板吊顶、卫生间 PVC 板吊顶，轻钢龙骨，其他均为涂料。内墙水泥沙浆抹面、喷乳胶漆，仿石面砖外墙，聚氨脂外墙勒脚，混凝土散水，花岗石台阶。水、暖、电、卫设施齐全，该建筑使用状况良好。

(2) 重置成本

对该综合楼重置成本采用预、决算调整法进行确定。依据东方鼎鑫公司提供的施工图、审计后的工程结算书等技术资料，评估时根据河北省 2004 年第 3 期《石家庄市工程造价动态》、1998 年《河北省建筑安装工程预算定额》、1998 年《河北省建筑安装工程费用定额》、2003 年《河北省建筑工程预算综合基价》、2003 年《河

北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《全国统一安装工程费用定额》等取价资料，进行了适当的调整。具体计算过程如下表：

工程造价的计算

综合楼建筑安装工程费用表

费用名称	取费说明	费率%	费用金额	备注
一、工程造价	三类取费			
1、土建工程		89.00		
A、直接费	工程结算直接费 × 调整系数	84.75	2,360,763.00	
B、其中:人工费		23.00	542,975.49	
C、综合费用	B	44.00	238,909.22	
D、增调费	估算	5.05wd	118,038.15	
E、规费	A+C+D	0.22	5,978.96	
F、税金	A+C+D+E	3.36	91,515.96	
小计	A+C+D+E+F		2,815,205.29	
2、安装工程		14.60	344671.40	
A.直接费	工程结算直接费 × 调整系数	77.00	265,396.98	
B、其中:人工费		30.00	79,619.09	
C、综合费用	B	7373.00	58,121.94	
D、增调费	估算	5.00	13,269.85	
E、规费	A+C+D	0.22	740.94	
F、税金	A+C+D+E	3.36	11,341.00	
小计	A+C+D+E+F		348,870.70	
合 计			3,164,075.99	
单方建安工程造价			1,183.94	面积 2672.49m ²

重置成本的计算

A.工程前期及其他建设费用： $a + b + c = 221,485.32$ （元）

a.建设单位管理费： $3,164,075.99 \times 2.5\% = 79,101.9$

b.工程项目勘察费： $3,164,075.99 \times 2.5\% = 79,101.9$

c.工程建设监理费及其他费： $3,164,075.99 \times 2\% = 63,281.52$

B.资金成本(利息)：该工程工期按二年估算，资金平均投入，则：

资金成本= $(3,164,075.99 + 221,485.32) \times 6.30\% \times 2 \times 50\%$

= 213,290.36（元）

C.重置成本:

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{工程造价} + \text{工程前期及其他建设费用} + \text{资金成本} \\ &= 3,164,075.99 + 221,485.32 + 213,290.36 \\ &= 3,598,851.67 \text{ (元)} \end{aligned}$$

D.评估单价：3,598,851.67 ÷ 2672.49 = 1347 元/平方米

(3)成新率

使用年限法

该方法也称理论成新率法或成新率法，其计算公式如下：

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

生产厂房建于 2001 年 3 月，在评估基准日已使用 5.67 年，经济耐用年限为 50 年，其成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (50 - 5.67) \div 50 \times 100\% \\ &= 89\% \end{aligned}$$

现场勘查打分成新率

$$\text{成新率} = \text{各部分成新度} \times \text{各部分权重}$$

上式中“各部分权重”的确定参考《最新资产评估常用数据与参数手册》(第二版)及《房屋新旧程度评定标准》，同时结合评估对象的具体情况加以调整得出。

通过现场勘察，打分法成新率计算如下表：

序号	部分名称	标准分	勘查分
1	基础	13	12
2	承重结构	25	24
3	砖砌体	32	31
4	屋面	4	3
5	楼地面	7	5.5
6	门窗	6	4.5
7	装修	7	5.5
8	水暖电	6	4.5
合计		100	90

通过以上技术测算，现场勘查打分的成新率取 90%。

综上两种成新率计算结果，加权平均综合计算得：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\%$$

$$= 89\% \times 40\% + 90\% \times 60\% = 89.6\%，取整为 90\%。$$

(4)评估值计算及评估结果

评估价值=重置价值×成新率

=3,598,851.67×90%

=3,238,966.50 (元)

案例二：一线回转窑窑头厂房(《资产清查评估明细表--房屋建筑物》序号 31)

(1)房屋概况

一线 2500t/d 回转窑窑头厂房于 2001 年 3 月建成并投入使用，建筑面积 1164.83 平方米，为工艺装置性建筑物，具有特殊建筑物结构特征。建筑物整体结构为现浇钢筋混凝土二层框架结构，地下为输送皮带走廊，厂房总高度 8.5 米。现浇钢筋混凝土楼板，水泥砂浆楼、地面。钢门窗、围护结构为加气混凝土砌块框架填充墙，地基处理采用人工挖孔扩底灌注桩，钢筋混凝土承台。抗震设防烈度：7 度，设计单位：天津水泥设计研究院，主要施工承包单位：河北省第四建筑工程公司，该建筑使用状况良好，基本上满足防震、防水、防火、防腐、防噪音、防尘等要求。厂房基本建设情况如下：

A、基础

采用人工挖孔扩底灌注桩，桩径为 1800mm、1500mm 两种，单桩竖向承载力分别为 3600kN、3000kN，桩距 6 米，桩混凝土护壁的厚度在 100mm 以上，桩、承台混凝土均采用 C20 混凝土，其垫层为 100mm 厚的 C10 混凝土，钢筋一、二级。地基进行强夯处理，基础底面下阶梯垫层用 C10 混凝土。

B、结构

该厂房的主体结构形式为现浇钢筋混凝土框架结构，柱距 6 米；窑头上部塔架采用钢结构。梁、板、柱混凝土标号采用 C20 混凝土，钢筋一、二级；钢材选用 Q235 钢，焊条 E43XX，焊缝为 $h_f=6\text{mm}$ 。

C、围护

框架填充墙采用加气混凝土砌块 240mm 厚，自承重墙非采暖的为 240mm 厚砖墙，采暖的为 370mm 厚砖墙，外墙水泥砂浆 面，钢结构部位的围护结构采用压型钢板。

D、屋面

屋面采用钢筋混凝土现浇板，屋面防水采用冷施工铺橡胶卷材，分有隔热找

坡卷材防水和无保温有找坡卷材防水，局部采用刚性防水，无组织排水。

E、其他

防水砂浆墙身防潮（有地梁的墙体不设），混凝土散水、混凝土踏步、坡道，砂浆抹面雨篷，室内平台楼梯口栏杆采用钢管栏杆 1050mm 高，地坑防水采用防水混凝土加 UEA 防水剂。

(2) 重置成本

对该厂房重置成本采用预、决算调整法进行确定。依据东方鼎鑫公司提供的施工图、审计后的工程结算书等技术资料，评估时根据河北省 2006 年第 6 期《石家庄市工程造价动态》、1998 年《河北省建筑安装工程预算定额》、1998 年《河北省建筑安装工程费用定额》、2003 年《河北省建筑工程预算综合基价》、2003 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《全国统一安装工程费用定额》等取价资料，进行了适当的调整。具体计算过程如下表：

工程造价的计算

窑头厂房建筑安装工程费用表

费用名称	取费说明	费率%	费用金额	备注
一、工程造价	三类取费			
1、土建工程		98.00	0.00	
A、直接费	工程结算直接费 × 调整系数	83.33	1,982,058.00	
B、其中:人工费		25.00	455,873.00	
C、综合费用	B	44.00	200,584.12	
D、增调费	估算	5.00	99,102.90	
E、规费	A+C+D	0.22	5,019.84	
F、税金	A+C+D+E	3.36	76,835.30	
小计	A+C+D+E+F		2,363,600.16	
2、安装工程		2.45		
A.直接费	工程结算直接费 × 调整系数	77.00	46,136.00	
B、其中:人工费		30.00	12,641.00	
C、综合费用	B	73.00	9,227.93	
D、增调费	估算	5.00	2,306.80	
E、规费	A+C+D	0.22	126.88	
F、税金	A+C+D+E	3.36	1,942.00	
小计	A+C+D+E+F		59,739.61	

合 计			2,423,339.76	
单方建安造价			2,080.42	面积 1164.83m ²

重置成本的计算

A.工程前期及其他建设费用： $a + b + c = 169,633.78$ (元)

a.建设单位管理费： $2,423,339.76 \times 2.5\% = 60,583.49$

b.工程项目勘察设计费： $2,423,339.76 \times 2.5\% = 60,583.49$

c.工程建设监理费及其他费： $2,423,339.76 \times 2\% = 48,466.8$

B.资金成本(利息)：该工程工期按二年估算，资金平均投入，则：

资金成本= $(2,423,339.76 + 169,633.78) \times 6.30\% \times 2 \times 50\%$

= $163,357.33$ (元)

C.重置成本:

重置成本=工程造价 + 工程前期及其他建设费用 + 资金成本

= $2,423,339.76 + 169,633.78 + 163,357.33 = 2,756,330.88$ (元)

D.评估单价： $2,756,330.88 \div 1164.83 = 2366$ 元/平方米

(3)成新率

使用年限法

该方法也称理论成新率法或经济年限成新率法，其计算公式如下：

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

生产厂房建于 2001 年 3 月，已使用 5.67 年，经济耐用年限为 60 年，其成新率为：

成新率 = $(60 - 5.67) \div 60 \times 100\%$

= 91%

现场勘查打分成新率

成新率= 各部分成新度 × 各部分权重

上式中“各部分权重”的确定参考《最新资产评估常用数据与参数手册》(第二版)及《房屋新旧程度评定标准》，同时结合评估对象的具体情况加以调整得出。

通过现场勘察，打分法成新率计算如下表：

序号	部分名称	标准分	勘查分
1	基 础	30	29
2	承重结构	34	33

3	围 护	10	9
4	屋 面	7	6
5	楼 地 面	7	5
6	门 窗	3	2
7	装 修	3	2
8	水 暖 电	6	5
合 计		100	91

通过以上技术测算，现场勘查打分的成新率取 91%。

综上两种成新率计算结果，加权平均综合计算得：

综合成新率=年限法成新率×40%+打分法成新率×60%

$$= 91\% \times 40\% + 91\% \times 60\% = 91\%，取整为 91\%。$$

(4)评估值计算及评估结果

评估价值=重置价值×成新率

$$= 2,756,330.88 \times 91\%$$

$$= 2,508,261.10 \text{ (元)}$$

其余的房屋、建(构)筑物等按上述类似方法进行评估测算，直接列入建筑物清查评估明细表。

(四)评估结果

详见《资产评估明细表》

四、设备和工程物资的评估说明

(一)基本情况

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司现拥有一条日产 5000 吨、两条日产 2500 吨的现代化新型干法水泥生产线，年熟料生产能力 300 万吨，水泥 400 万吨，全年设备累计运转 310 天。

主要产品品种有：普通低碱 52.5、42.5、32.5 水泥；矿渣 42.5、32.5 水泥；粉煤灰 32.5 水泥；高标号水泥占 80%以上，散装率占 80%以上。

整个公司水泥生产线建设分三期进行，公司内部部分设一分公司，二分公司和矿山分公司，其中一分公司一期日产 2500 吨水泥生产线于 2000 年 12 月 28 日点火试产，至评估基准日该条生产线已运行六年，相关生产设备已转入固定资产账，后期新购入的 3 号水泥磨及辊压机也已经转入固定资产；一分公司二期熟料生产线(2500 吨/日)2001 年 12 月 8 日点火试产，至评估基准日已运行五年，相关生

产设备已转入固定资产账；二分公司一期日产 5000 吨水泥生产线 2003 年 1 月 18 日点火试产，至评估基准日已运行四年，相关生产设备尚未分明细转入固定资产账，现分生产车间段暂估入固定资产账。

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司本次委估设备类资产分为机器设备、车辆和电子设备。其中机器设备分为生产用设备，主要为生料磨、煤磨、水泥磨、回转窑、篦冷机、电收尘及输送机、提升机等为加工生料、熟料及水泥的生产设备；挖掘机、装载机、起重机、推土机等工程机械设备；化验室用于测试与分析水泥品质的实验测试用仪器仪表等。车辆为公司办公及员工通勤用小轿车和大客车等运输车辆；运送石膏、矿石、煤等原料的重型自卸车；运输熟料、水泥的板车及罐车。电子设备为公司办公楼内各管理部门用的打印机、电脑、复印机、空调等设备。

已转固设备类资产调整后帐面原值为 724,040,331.44 元，账面净值 537,830,553.45 元；在建工程-设备安装工程调整后账面值-26,840,367.07 元。

（二）评估方法

本次评估采取重置成本法进行评估。

委估固定资产-机器设备类共分以下几个科目明细填列：

固定资产-机器设备（表 5-2-1）；

固定资产 - 车辆（表 5-2-2）；

固定资产 - 电子设备（表 5-2-3）；

工程物资（表 5-3）；

在建工程-设备安装工程（表 5-4-2）。

通过现场勘察及与资产占有方相关财务人员、工程项目部管理人员及车间生产管理人员交流，得知：

在建工程-设备安装工程明细表列示资产均已全部安装完毕，且已投入正常生产，因未进行竣工决算，故未按明细转入固定资产，但已暂估转入固定资产，对此部分资产，我们以固定资产评估方法评估。对于表内列示的安装费，评估为零。

对于工程物资（表 5-3）所列示的资产中为委托方为涿州粉末站和二分公司

二期熟料生产线所订购的大型设备所预付的工程款，对于这部分因设备未到，评估以账面值列示；二分公司一期工程生产线维修维护使用的工程物资储气罐和钢材存放在仓库中未使用，评估按账面值列示，耐火材料为搁置时间较久报废无法使用的耐火砖，已无使用价值，评估为零。

除工程物资以外的本次固定资产-机器设备类资产采用重置成本法进行评估，重置成本法计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

1) 重置价值的取得

A、国产机器设备重置价值的取得：

重置价值由购置价、运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本等内容构成。

重置全价=购置价(1+运杂费率)(1+安装调试费)(1+其他费率)(1+资金成本)

购置价的确定主要是向厂家询价、调查设备的市场价格资料。

凡能询到评估基准日市场价格的设备，以此价格加运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本等来确定设备的重置全价；

对于无法从市场获得设备价格的，通过查阅中国机械工业供销协会和中国机械设备成套服务中心共同编制《2005 中国机电产品价格手册》(中国物资出版社)所列价格，加运杂费和安装调试费、其他费、资金成本来确定设备的重置全价。

凡无法询价的设备，用类比方法找类似设备的价格加以修正，加运费、安装费、其他费、资金成本等来确定设备重置全价；

B、进口机器设备重置价值的取得：

重置价值由 CIF 价、进口设备代理费、国内运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本等内容构成。

重置全价=CIF 价(1+代理费率)(1+运杂费率)(1+安装费率)(1+资金成本)

资产占有方所有进口设备均由进出口代理公司以收取代理费的形式代理进口设备的一切手续，该企业是国家大力提倡的大型新型干法水泥生产企业，企业可以享受进口设备免关税、免增值税的政策。

C、工程机械设备重置价值的取得

重置全价=到场价

D、车辆及电子设备重置价值的取得

其中车辆的重置价为基准日市场销售价格加上车辆购置税；电子设备的重置价为直接取市场销售价格。

2) 成新率的确定

采用年限法和技术鉴定法综合确定成新率。

采用综合成新率法确定成新率。即：年限法确定成新率 和技术鉴定法确定成新率 加权平均确定综合成新率，成新率 权重系数取 0.4，成新率 权重系数取 0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6$$

式中：

成新率 I = [(经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限] × 100% (对于车辆的成新率采用年限法和里程法孰低原则确定成新率 I)

成新率 ：

评估人员通过和设备管理、维修、使用人员座谈和现场勘察，参考企业提供的设备检测、检修记录、技术档案等相关资料，对设备的使用状况、技术水平、制造质量及磨损情况进行评定，以单机或部件为某一单元将设备分解成若干部分，分别评定成新率，根据各单元价值或功能确定其权重系数，将各单元项成新率与其权重系数乘积相加计算出该设备的成新率，公式为：

$$\text{成新率} = \text{单元项成新率} \times \text{权重系数}$$

3) 评估值

评估值 = 重置价值 × 成新率

2. 评估案例

案例 1：水泥粉磨（机器设备评估表格 5-2-1: 序号 705）

(1) 设备技术参数

型 号： 4.0×13m

购入日期：2001 年 3 月

使用日期：2001 年 3 月

数 量： 两台

用 途：粉磨水泥成品

设备重量：270t(不包括研磨体及传动装置)

生产能力：

P. 52.5(3800 ~ 4000cm ² /g)	62-64t/h
P.052.5(3800 ~ 4000cm ² /g,掺 13%粉煤灰)	66-68t/h
P.052.5(3800 ~ 4000cm ² /g , 掺 13%粉煤灰)	80t/h

磨机转速：15.95r/min

入磨物料粒度： 25mm

仓数：2 个 （粗磨仓、细磨仓）

研磨体装载量：191t

配用电动机功率：2800KW

生产厂家：上海新建机器厂

账面原值：11,625,508.59 元

账面净值：7,236,306.32 元

(2) 重置价值的取得

重置价值由购置价、运杂费、安装调试费、其他费、资金成本等内容构成。经向上海新建机器厂询价得知，该种设备单台目前的售价为 430 万元，其中包括包装费、运杂费及保险费，不包括研磨体即钢球，不含传动装置。水泥磨安装完毕联合试运转时需装载研磨体即钢球，且需求量巨大，水泥磨才能发挥作用，而在安装费率中的直接材料费中并不包含这一部分，因此我们把第一次装入的钢球作为设备重置成本的组成部分，由此：

重置价值=购置价×(1+安装费率)(1+其他费率)(1+资金成本)+钢球费

1) 安装费的计算

经查《建筑材料工业建筑安装工程费用定额》水泥磨的安装费以吨位计算，为 1180 元/吨，由此：

$$\text{安装费} = 1180 \text{ 元/吨} \times 270 \text{ 吨} = 318,600.00 \text{ 元}$$

2) 其他费率的构成

其他费用取费表		
序号	费用名称	费率(%)
1	建设单位管理费(100 吨以上)	1.4
2	临时设施费(100 吨以上)	1
3	生产职工培训及提前进厂费(100 吨以上)	0.4
4	办公和生活家具购置费	0.02
5	联合试运转补差费	0.5
6	勘察设计费	2.5
7	施工机构迁移费	1.5
8	其他(含引进技术进口设备的其他费用、绿化等)	1.5
	合计	8.82

综合所有设备取其他费用费率为 9%

3) 资金成本

水泥磨为整条水泥生产线的其中一个环节，不能独立发挥作用，所以我们以整条水泥生产线的建设工期来计算资金成本，整条生产线的建设安装工期为两年，国家 1-3 年期贷款利率为年利率 6.30%，两年建设期间资金均匀投入，则资金成本为 $6.30\% \times 1/2 \times 2 = 6.30\%$ 。

4) 水泥磨安装完毕联合试运转时需装载研磨体即钢球，且需求量巨大，水泥磨才能发挥作用，而在安装费率中的直接材料费中并不包含这一部分，因此我们把第一次装入的钢球作为设备重置成本的组成部分，经询价现在钢球的市场价为 7500 元/吨，而水泥磨的装球量为 191 吨，由此：

$$\text{钢球费} = 191 \times 7500 = 1,432,500 \text{ 元}$$

5) 水泥磨重置全价的计算

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= (\text{设备购置价} + \text{安装费}) (1 + \text{其他费用}) (1 + \text{资金成本}) + \text{钢球费} \\ &= (3,300,000 + 318,600) (1 + 9\%) (1 + 6.30\%) + 1,432,500 \end{aligned}$$

= 5,625,263.26 元 取证为 5,625,260 元

(3) 成新率的确定

采用年限法和技术鉴定法综合确定成新率。

采用综合成新率法确定成新率。即：年限法确定成新率 和技术鉴定法确定成新率 加权平均确定综合成新率，成新率 权重系数取 0.4，成新率 权重系数取 0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6$$

式中：

$$\text{成新率 I} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{技术鉴定法成新率}$$

1) 年限法成新率的确定

该设备于 2001 年 3 月安装完毕，此种设备的经济耐用年限为 15 年，至评估基准日已运行 5.5 年，尚可使用年限为 9.5 年，由此确定：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\% \\ &= [(15 - 5.5) / 15] \times 100\% \\ &= 63.33\% \end{aligned}$$

2) 技术鉴定法成新率的确定

通过现场对该设备的各组成部分一一鉴定，检查其运行状况，磨损状况，噪音状况等并分别打分综合确定其技术鉴定法成新率：

序号	分部名称	技术状态描述	标准分	评定分
1	磨机筒体	筒体外观良好，微有锈蚀及泄漏	10	6
2	衬板	已换新村板，现状良好	12	7
3	端衬板及篦板	03 年更换部分端衬板，现已微有磨损	10	6
4	中空轴	转动灵活，表面有磨损	10	7

5	主轴承	运转良好，噪音正常，微有磨损	18	13
6	进料装置	水泥进仓正常顺畅，装置运转较好	15	10
7	出料装置	出料顺畅，装置运转较好	15	10
8	高压启动及 润滑装置	高压泵头新换，压力正常，润滑供油稳定， 微有漏油	10	6
合 计			100	65

技术鉴定法成新率为 65%

3) 综合成新率的确定

综合成新率=成新率 ×0.4 + 成新率 ×0.6

$$=63.33\% \times 0.4 + 65\% \times 0.6$$

$$=64.33\% \quad \text{取 } 64\%$$

综合成新率为 64%。

(4) 评估值的计算

评估值=重置价值×综合成新率

$$=2 \times 5,625,260 \times 64\%$$

$$=7,200,332.8 \text{ 元}$$

案例 2：回转窑（机械设备评估表格 5-2-1：序号 271）

(1) 设备技术参数

型 号：φ4.0×60m

购入日期：2001 年 3 月

使用日期：2001 年 3 月

设备重量：483732kg(不包括耐火材料)

生产能力：2500t/d

筒体转速：主传动 0.396-3.96r/min

辅传动 8.56 r/h

筒体斜度：3.5%（正弦）

冷却水用量：挡轮 3*4M³/H，主减速器油站 3.8m³/h

风冷套冷却风机（ ， 挡）风量 2*250M³/MIN，风压 3000PA

功率：315KW

生产厂家：上海新建机器厂

账面原值：11,793,646.31 元

账面净值：8,464,636.58 元

（2）重置价值的取得

重置价值由购置价、运杂费、安装调试费、其他费、资金成本等内容构成。经向上海新建机器厂询价得知，该种设备目前的售价为 930 万元，其中包括包装费、运杂费及保险费，不包括耐火材料。设备重置成本为：

重置价值=购置价×（1+安装费率）（1+其他费率）（1+资金成本）

1) 购置价的确定

经向上海新建机器厂询价得知 φ4×60M 回转窑现行市场售价为 600 万元，含包装费、运杂费及保险费，不含耐火材料。由此确定回转窑的重置价为 600 万元。

2) 安装费率的计算

经查《建筑材料工业建筑安装工程费用定额》回转窑的综合安装费率为 56.4%，其中含耐火砖的砌筑及材料费。

A、其他费率的构成

其他费用取费表		
序号	费用名称	费率(%)
1	建设单位管理费(100 吨以上)	1.4
2	临时设施费(100 吨以上)	1
3	生产职工培训及提前进厂费(100 吨以上)	0.4
4	办公和生活家具购置费	0.02
5	联合试运转补差费	0.5
6	勘察设计费	2.5
7	施工机构迁移费	1.5
8	其他(含引进技术进口设备的其他费用、绿化、等	1.5

	合计	8.82
--	----	------

综合所有设备取其他费用费率为 9%

B、资金成本

回转窑为整条水泥生产线的其中一个环节，不能独立发挥作用，所以我们以整条水泥生产线的建设工期来计算资金成本，整条生产线的建设安装工期为两年，国家 1-3 年期贷款利率为年利率 6.30%，假设两年建设期间资金均匀投入，则资金成本为 $6.30\% \times 1/2 \times 2 = 6.30\%$ 。

3) 回转窑重置全价的计算

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备购置价} \times (1 + \text{安装费}) (1 + \text{其他费用}) (1 + \text{资金成本}) \\ &= 6,000,000 \times (1 + 56.4\%) (1 + 9\%) (1 + 6.30\%) \\ &= 10,872,959.28 \text{ 元 取整为 } 10,872,960.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

采用年限法和技术鉴定法综合确定成新率。

采用综合成新率法确定成新率。即：年限法确定成新率 和技术鉴定法确定成新率 加权平均确定综合成新率，成新率 权重系数取 0.4，成新率 权重系数取 0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6$$

式中：

$$\text{成新率 I} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{技术鉴定法成新率}$$

1) 年限法成新率的确定

该设备于 2001 年 3 月安装完毕，此种设备的经济耐用年限为 18 年，至评估基准日已运行 5.5 年，尚可使用年限为 12.5 年，由此确定：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\% \\ &= [(18 - 5.5) / 18] \times 100\% \\ &= 69.44\% \end{aligned}$$

2) 技术鉴定法成新率的确定

通过现场对该设备的各组成部分一一鉴定，检查其运行状况，磨损状况，噪音状况等分别打分综合确定其技术鉴定法成新率：

序号	分部名称	技术状态描述	标准分	评定分
1	筒体	外表因燃烧而显锈蚀，耐火砖已临使用周期末期，内部煅烧料流淌顺畅。筒体旋转正常。	10	6
2	传动装置	电机运转正常，按额定功率运行，温升正常。	20	12
3	制动装置	制动灵活，调速稳定。	20	13
4	稀油站	供油正常，无泄漏，油压稳定。	15	13
5	电控制装置	各部电控有效，信号回馈及时准确。	10	8
6	压力控制装置	及时回馈窑体压力值并根据给定值调控窑内压力。	10	7
7	冷却装置	供风量正常，风机运转正常，冷却降温良好。	15	11
合计			100	70

技术鉴定法成新率为 70%。

3) 综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6 \\
 &= 69.44\% \times 0.4 + 70\% \times 0.6 \\
 &= 69.78\% \quad \text{取整为 } 70\%
 \end{aligned}$$

综合成新率为 70%。

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\
 &= 10,872,960.00 \times 70\% \\
 &= 7,611,072.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例 3：全液压履带式正铲挖掘机（机器设备评估表格 5-2-1：序号 5）

(1) 设备概况：

设备名称：挖掘机

规格型号：CE600-5

购置时间：2003 年 12 月

启用日期：2003 年 12 月

生产厂家：四川长江挖掘机有限责任公司

(2) 重置全价的确定

经向四川长江挖掘机有限责任公司的河北地区销售公司询价得知，目前设备生产厂家已对该型号的挖掘机进行相关升级改进，改进型号为 CE650-5，改动部分为增大发动机的功率，驾驶室内装饰及部件有一些改动，其他的基本保持原配置，改进型目前的报价为 2,400,000.00 元，含运费及安装调试费，我们以此做参考，调减确认委估机器设备的重置全价为 2,200,000.00 元。

(3) 成新率的确定

成新率的确定按使用年限成新率和实际技术状态成新率加权平均确定，按使用年限成新率权重 40%，技术鉴定权重 60%。

1) 年限法计算

该台挖掘机于 2003 年 12 月购进，至评估基准日已使用 35 个月，其合理的经济使用年限为 120 个月，因此年限成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{经济耐用年限}] \times 100\% \\ &= [(120-35)/120] \times 100\% \\ &= 70.83\% \end{aligned}$$

2) 技术评定打分法

经现场勘察，该设备状况较差，保养较差，各系统存在诸多毛病，综合现状评定现场勘察成新率为 52%。

序号	设备部位	标准状况		实际状况
		技术状态描述	标准分	评估分
1	动力系统	动力系统工作基本正常	12	6
2	液压系统	液压系统基本正常，液压泵工作正常。	12	6

序号	设备部位	标准状况		实际状况
		技术状态描述	标准分	评估分
3	操作系统	操作系统工作正常	12	6
4	冷却系统	冷却系统工作正常，散热器、冷却水箱完好。	10	5
5	回转机构	回转机构工作正常，回转制动器、滚盘齿轮完好。	10	5
6	下车	导向轮、支重轮、拖链轮完好	10	5
7	行走机构	履带及其链轨基本完好，梭阀、减压阀工作正常	10	5
8	电气系统	电气系统完好，各部分工作正常	10	5
9	司机室	司机室基本完好	7	5
10	机罩	机罩基本完好	7	4
	合 计		100	52

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率} &= \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6 \\
 &= 70.83\% \times 0.4 + 52\% \times 0.6 \\
 &= 59.53\% , \text{取 } 60\%。
 \end{aligned}$$

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\
 &= 2,200,000.00 \times 60\% \\
 &= 1,320,000.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例 4：奥迪轿车(车辆评估表格 5-2-2：序号 46)

(1) 设备概况：

设备名称：奥迪轿车

规格型号：AUDIA6L2.4AT

牌照：冀 A82626

购置日期：2002 年 6 月

启用日期：2002 年 6 月

生产厂家：长春一汽

车辆用途：办公

已行驶公里：24.5 万 KM

(2) 重置全价的确定

1) 现行市价：

经向石家庄地区汽车交易市场和销售部门咨询，该种型号轿车的基准日市场销售价格为 408,500.00 元- 419,000.00 元不等（此价格为含增值税价格），本次评估取 408,500.00 元。

2) 购置附加费：取购置价（扣除增值税）的 10%，作为购置附加费

$$\begin{aligned} \text{购置附加费} &= 408500 / 1.17 \times 10\% \\ &= 34,914.53 \text{ 元} \end{aligned}$$

3) 牌照费：300 元

4) 该车的重置全价=车辆现价+购置附加费+牌照费

$$\begin{aligned} &= 408500 + 34914.53 + 300 \\ &= 443,714.53 \text{ 元}，取整为 443,715.00 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

按使用年限和已行驶公里数孰低确定成新率，然后按车辆的实际技术状态调整其成新率（按使用年限及已行驶公里计算的成新率权重 40%，技术鉴定权重 60%）。

1) 按里程法计算

货车可行驶里程数 50 万公里，目前该车已行驶 24.5 万公里。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [(\text{可行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{可行驶里程}] \times 100\% \\ &= [(50 - 24.5) \div 50] \times 100\% = 51\% \end{aligned}$$

2) 用年限法计算

该车已使用 53 个月，经济寿命年限数 180 个月。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限}] \times 100\% \\ &= [(180 - 53) / 180] \times 100\% = 70.56\% \end{aligned}$$

3) 技术评定打分法

鉴定项目	鉴定内容	满分时，占成新率的比例%	实际评定的成新率比例%
发动机及离合器总	汽缸压力是否正常；机油是否泄漏；燃油消耗量是否在正常范围内；发动机点火后，不论在高、中、低速，不	25	15

成	应断火及异常震动。		
车架总成	车架应无变形；各焊口应无裂纹及损伤；各铆接件齐全，不松动；液压减震器不漏油。	15	10
车身总成	车身有无碰伤、脱漆、锈蚀；门窗玻璃完好；密封良好；座椅完整；驾驶室仪表能正常工作。	10	6
后桥总成	轴承温度正常；机件运行声音正常；各结合部位不漏油。	10	6
前桥总成	工字梁无变形或有裂纹；转向系统操作轻便、灵活；转向节不应有裂纹。	10	6
制动系统	液压系统不得漏油；气压系统不应漏气；电系统的电源、点火、信号等工作正常。	10	6
变速箱总成	变速器齿轮不应有脱档、跳挡及异常声音；变速杆不应有明显抖动；操作轻便；所有密封部分不应漏油。	10	6
空调 音响系统	制冷系统正常，音响效果一般。	10	6
合 计		100	61

通过对车辆 8 个重要组成部分的技术评定打分，成新率为 61%。

4) 综合成新率

根据六部委联合通知精神，里程法、年限法计算的成新率采用孰低原则与技术评定打分法计算的成新率加权平均计算综合成新率。使用年限法权重 40%，技术鉴定权重为 60%。

$$\text{综合成新率} = 51\% \times 40\% + 62\% \times 60\% = 57\%$$

(4) 评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率} = 443,715.00 \times 57\% = 252,917.55 \text{ 元}$$

案例 5：复印机(电子设备评估表格 5-2-3：序号 131)

(1) 设备概况

型号：东芝 e-STUDIO 230S

生产厂家：东芝

数量：1 台

购入日期：2005 年 9 月

启用日期：2005 年 9 月

用途：办公

(2) 重置全价的确定

经向石家庄地区东芝复印机的经销商咨询，该种型号的复印机基准日市场销售价格为 18,600.00 元- 19,200.00 元，根据谨慎性原则，本次评估取 18,600.00 元。

(3) 成新率的确定

1) 年限法计算

该类设备在正常使用、维护的使用年限为 6-8 年，考虑到设备的实际使用情况，本次评估按 7 年计算其使用年限；该设备已使用为 14 个月。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= [(\text{经济耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{经济耐用年限}] \times 100\% \\ &= (84-14)/84 \times 100\% \\ &= 83.33\%\end{aligned}$$

2) 技术评定打分法

根据评估人员现场观察，评定现场观察成新率为 80%。

3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{成新率} \times 0.4 + \text{成新率} \times 0.6 \\ &= 83.33\% \times 0.4 + 80\% \times 0.6 \\ &= 81.33\%，取 81\%\end{aligned}$$

(4) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 18,600.00 \times 81\% \\ &= 15,066.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

(三) 评估结果

详见《资产评估明细表》。

五、在建工程评估说明

在建工程科目账面值为 67,781,539.33 元，调整后账面值 67,781,539.33 其内容是已经完工的二分公司一期的水泥生产线暂估转入固定资产后剩余的价值和二分二期、一分矿山工程以及涿州办事处的未完工程的投资，包括土建一期工程、土建其他工程、设备安装工程、工程物资等，评估过程中，评估人员通过核查账证并结合现场的实物勘察，可以确认在建工程的存在。

本次评估对于已完工暂估转入固定资产的部分，包括土建一期工程、设备

安装工程我们按固定资产进行评估对于估价入帐剩余的待摊投资各项评估为零。

对于二分公司二期和涿州的在建工程等正常发生的支出以账面值确认评估值。

（一）在建工程-土建一期工程、土建其他工程主要概况

土建一期工程主要是东方鼎鑫公司二分公司第一条 5000t/d 水泥生产线中的生产及辅助生产用房，以及东方鼎鑫公司二分公司为满足生产和生活需要所建造的各种工艺管线、道路、地面和围墙等；土建其他工程主要是东方鼎鑫公司二分公司第二条 5000t/d 水泥生产线中的生产及辅助生产用房，以及东方鼎鑫公司一分公司后备矿山和涿州桩基工程建设过程中发生的工程费用。

二分公司土建一期工程已经完工投入使用，并且经过了工程结算基建审计，只是由于没有进行工程竣工决算和竣工验收，因此才没有转为固定资产。

土建其他工程尚在建设中，主要是工程领用材料和部分施工工程款项。其中：二分公司第二条 5000t/d 水泥生产线中的房屋建（构）筑物，始建于 2004 年 9 月，尚在建设当中，截止到评估基准日，现已停工约一年多；一分公司后备矿山的隧道工程及涿州桩基工程均始建于 2005 年 5 月，尚在建设当中。

评估人员根据资产占有方提供的在建工程清查明细表和东方鼎鑫公司在建工程明细账以及基建审计后的工程结算书进行核对，收集工程项目的发生额，核实了在建工程的记账金额的真实、完整性。在评估期间，评估组安排专家及有关人员赴现场对在建工程中的建（构）筑物进行了核实和实地勘查。

（二）在建工程-土建一期工程、土建其他工程评估方法

列入在建工程-土建工程科目余额中的项目分为两类：一类是经过基建审计后的工程结算金额；另一类是没有工程结算的实际投资金额及工程建设过程中发生的工程费用。评估时，对投入使用的已完工程并且有经过基建审计后的工程结算的项目按照“固定资产-房屋建筑物及构筑物”的评估方法进行评定估算，同时将“工程费用”中相应部分的评估值确定为零；对尚未完工并且没有经过工程结算的项目根据完工程度按实际投资金额确定其评估价值；对于已经完工的二分公司一期的水泥生产线暂估转入固定资产的估价值，本次评估按零值确认。

（三）在建工程-土建一期工程中房屋、建（构）筑物的评估计算

1、基本概况

此次评估的在建工程中的房屋建筑及构筑物主要是鹿泉东方鼎鑫公司二分公司第一条 5000t/d 水泥生产线中的生产及辅助生产用房以及东方鼎鑫公司为满足生产和生活需要所建造的各种工艺管线、道路、地面和围墙等。

东方鼎鑫公司二分公司位于河北省石家庄市辖的鹿泉市境内，鹿泉市位于河北省的中南部，京获公路从厂前穿过，并与相距不远的京珠、石太高速公路相接，京广铁路和石太铁路从其东部和北部通过。该地区有较丰富的石灰石和硅铝质原料资源，交通运输和供电等建设条件均较理想，尤其是紧邻河北省的首府 - 石家庄市，距水泥消费市场-北京市和天津市也较近。

房屋建(构)筑物主要位于二分公司的厂区内，在评估期间，评估项目组安排专家及有关人员赴现场对建（构）筑物进行了核实和实地勘查。二分公司第一条 5000t/d 水泥生产线中的房屋建（构）筑物，始建于 2001 年 10 月，于 2003 年 1 月投入生产使用。在账面列示房屋共 149 项，建筑面积 51032.53m²，(其中有房屋所有权证的建筑面积 44259.99m²)，房屋建筑物的结构形式以钢砼库、框架结构和砖混结构为主，日常管理和维护尚可。

2、评估方法及评估价格标准依据（同“固定资产-房屋建筑物及构筑物”）

3、评估计算

本次评估的“在建工程-房屋建(构)筑物”用重置成本法进行计算，针对不同类型的房屋建(构)筑物，分别选取典型房屋建(构)筑物进行详细分析计算，计算出其在评估基准日的评估值，其他建(构)筑物通过类似方法、按综合调整概算指标进行分析评定估算。

案例：水泥储存库（《资产清查评估明细表 - 在建工程-土建一期工程》序号 44）

(1)概况

该水泥库由 6 座“直径 18m×高度 44.5m”的圆形库组成，水泥库整体结构为非预应力钢筋砼结构，库顶房采用钢结构。现浇钢筋混凝土楼板，水泥砂浆楼、地面。此外，水泥库底部还有少量门窗和电气照明。地基处理采用人工挖孔扩底灌注桩，钢筋混凝土承台。抗震设防烈度：7 度，设计单位：天津水泥设计研究院，主要施工承包单位：河北省第四建筑工程公司，该建筑使用状况良好，基本上满足防震、防水、防火、防腐、防噪音、防尘等要求。厂房基本建设情况如下：

A、基础

基础地坑为整体开挖，满堂红箱式基础。地下基础底板深 10.5m，基础底板厚 2.5m。基础平面尺寸为 74m×44m，面积 1650 平方米。基础落在碎石层上，地基承载力标准值 $f_k = 400 \text{ kPa}$ ，超挖部分按 1:2（高：宽）放坡，用浆砌毛石垫至设计标高，库基础采用 C25 混凝土。地基处理采用人工挖孔扩底灌注桩，钢筋混凝土承台。

B、结构

水泥库整体结构为非预应力钢筋砼结构，库顶采用钢梁 + 压型钢板 + 现浇层组合库顶板，顶板由结构起坡，坡度不小于 3%，库顶房采用钢结构。水泥库为特殊构筑物工程，整体工程除混凝土工程以外，还有大量的钢平台、钢楼梯等钢结构工程。

C、围护

框架填充墙采用加气混凝土砌块 240mm 厚，库壁混凝土为 C30。自承重墙体采用粘土砖，钢结构库顶房采用彩色压型钢板。库外壁蜂窝麻面抹平，刷素水泥浆二道。外墙水泥砂浆抹面，库内壁随打随抹 1:2.5 水泥砂浆，厚度为 7mm。

D、屋面

屋面采用无组织排水，冷施工无保温卷材防水层，并做细石砼保护层。面积较小的钢筋砼屋面采用刚性防水，钢结构库顶房采用彩色压型钢板屋面。

E、其他

防水砂浆墙身防潮（有地梁的墙体不设），混凝土散水、混凝土坡道，砂浆抹面檐口，室外平台栏杆和库顶栏杆均采用带防护网钢管栏杆，地坑防水采用防水混凝土加 UEA 防水剂。

(2) 重置成本

对该水泥库的重置成本采用预、决算调整法进行确定。依据河北省 2004 年第 3 期《石家庄市工程造价动态》、1998 年《河北省建筑安装工程预算定额》、1998 年《河北省建筑安装工程费用定额》、2003 年《河北省建筑工程预算综合基价》、2003 年《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费率》、《全国统一安装工程费用定额》等取价资料，以及东方鼎鑫公司提供的施工图、审计后的工程结算书等技术资料，评估时进行了适当的调整。具体计算过程如下表：

工程造价的计算

水泥库建筑安装工程费用表

费用名称	取费说明	费率%	费用金额	备注
一、工程造价	一类取费		25407041.95	
1. 土建工程		98.00	24898901.11	
A、直接费	工程结算直接费 × 调整系数	81.30	20,242,806.60	
B、其中:人工费			4,453,417.45	
C、综合费用	B	87.00	3,874,473.18	
D、增调费	估算	5.00	1,012,140.33	
E、规费	A+C+D	0.22	55,284.72	
F、税金	A+C+D+E	3.36	846,206.08	
小计	A+C+D+E+F		26,030,910.92	
2. 安装工程		2.00	508140.84	
A. 直接费	工程结算直接费 × 调整系数	77.00	391,268.45	
B、其中:人工费		30.00	117,380.53	
C、综合费用	B	89.00	104,468.68	
D、增调费	估算	5.00	19,563.42	
E、规费	A+C+D	0.22	1,133.66	
F、税金	A+C+D+E+F	3.36	17,352.19	
小计	A+C+D+E+F		533,786.39	
合 计			26,564,697.32	

重置成本的计算

A. 工程前期及其他建设费用： $a + b + c = 1,859,528.80$ （元）

a. 建设单位管理费： $26,564,697.32 \times 2.5\% = 664,117.43$

b. 工程项目勘察设计费： $26,564,697.32 \times 2.5\% = 664,117.43$

c. 工程建设监理费及其他费： $26,564,697.32 \times 2\% = 531,293.94$

B. 资金成本：该工程工期按二年估算，资金平均投入，则：

资金成本= $(26,564,697.32 + 1,859,528.80) \times 6.30\% \times 2 \times 50\%$

= $1,790,726.25$ （元）

C. 重置成本：

重置成本=工程造价 + 工程前期及其他建设费用 + 资金成本

= $26,564,697.32 + 1,859,528.80 + 1,790,726.25$

= $30,214,952.36$ （元）

(3)成新率

使用年限法

该方法也称理论成新率法或经济年限成新率法，其计算公式如下：

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

生产厂房建于 2003 年 1 月，已使用 3.83 年，经济耐用年限为 50 年，其成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (50 - 3.83) \div 50 \times 100\% \\ &= 92\% \end{aligned}$$

现场勘查打分成新率

$$\text{成新率} = \text{各部分成新度} \times \text{各部分权重}$$

上式中“各部分权重”的确定参考《最新资产评估常用数据与参数手册》(第二版)及《房屋新旧程度评定标准》，同时结合评估对象的具体情况加以调整得出。

通过现场勘察，打分法成新率计算如下表：

序号	部分名称	标准分	勘查分
1	基础	30	29.5
2	混凝土结构	34	33
3	钢结构	10	9.5
4	围护	12	11
5	屋面	8	7
6	门窗	3	2
7	水暖电	3	2
合计		100	94

通过以上技术测算，现场勘查打分的成新率取 94%。

综上所述两种成新率计算结果，加权平均综合计算得：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{打分法成新率} \times 60\% \\ &= 92\% \times 40\% + 94\% \times 60\% = 93.2\%, \text{取整为 } 93\%。 \end{aligned}$$

(4)评估值计算及评估结果

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 30,214,952.36 \times 93\%$$

$$= 28,099,905.70 \text{ (元)}$$

其余的“在建工程 - 土建一期工程”除第 110-149 项外，按上述类似方法进行评估测算，直接列入建筑物清查评估明细表。

(四) 评估结果

详见《资产评估明细表》。

六、无形资产评估说明

无形资产调整后帐面值为 53,304,048.28 元,为鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司拥有的土地使用权,采矿权和购买的软件。

(一) 采矿权

采矿权调整后账面价值 15,906,290.24 元,本次对采矿权的评估引用了河北矿产资产评估有限公司冀矿资评(采)字[2007]S01 号和冀矿资评(采)字[2007]S02 号采矿权评估报告的评估结果,该两份报告的评估结果分别为:587.62 万元和 7166.46 万元。

(二) 土地使用权

本次评估范围和对象为鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司拥有的土地使用权,账面价值 37,244,527.18 元。

土地使用权情况如下表:

宗地	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	面积 (m ²)	帐面价值
1	鹿国用(2006)第 02-1481 号	同阁工业区	2000 年 4 月	出让	38,782.60	6,100,149.13
2	鹿国用(2006)第 02-1482 号	同阁工业区	2000 年 4 月	出让	62,139.30	
3	鹿国用(2004)第 02-1083 号	同阁工业区	1999 年 9 月	出让	99,978.39	
4	鹿国用(2003)第 02-0945 号	东焦	1998 年 12 月	出让	240,900.19	31,144,378.05
5		东焦		出让	164,752.2	
6		东焦		出让	93,293.5	

注:用地性质为所引用的估值结果所对应的用地性质。

宗地1、2、3为企业一分公司使用的土地,是生产和办公用地,从形式上是一块土地。

宗地4、5、6企业二分公司使用的土地,其中有宗地4面积为240,900.19平方米以出让方式取得国有土地使用权;宗地5、6有248,100.00平方米已经办理了征

地手续，经过河北省土地整理服务中心勘测定界，其中164,754.16平方米交纳了部分土地出让金，土地证正在办理中。

根据2004年9月15日公司华业大盛公司与东方鼎鑫公司原股东签定的《关于鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让合同》第九条第一款规定：

(1) 东方鼎鑫公司一分厂目前使用的坐落于鹿泉市同阁工业区的面积为158.6亩的土地尚未取得土地证，转让方保证东方鼎鑫公司于2004年10月31日前获得该土地的土地证，由此发生的费用由转让方按其目前各自持股比例承担。

(2) 东方鼎鑫公司二分厂厂区占用的坐落于鹿泉市宜安镇东焦村东队的面积分别为247亩、140亩的土地尚未取得土地使用证，转让方保证于2004年10月31日前，使东方鼎鑫公司与鹿泉国土资源局签署关于该两宗土地的土地使用权出让合同，确定土地出让金价格，出让金由转让方按其各自持有东方鼎鑫公司股权的比例承担。

需要特别说明的是根据评估人员收集的资料，上述条款中(1)已经取得土地使用权证，另外土地面积与上述《关于鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让合同》所述面积略有出入，本次评估东方鼎鑫公司评估的土地面积比合同面积少4767.55平方米。

对土地使用权的评估引用了河北中冀地产评估有限公司《土地估价报告》(河北)中冀(2007)(估)字第05号的估价结果，评估值为136,875,700.00元。

(三) 计算机软件

计算机软件是企业2006年10月新近购买的办公软件。我们以该软件在基准日的市场销售价格作为评估值。

(四) 评估结果

详见《资产评估明细表》。

七、长期待摊费用

长期待摊费用调整后帐面价值为50,960.00元，为企业根据租地合同尚未摊销完的租地款，以调整后帐面值作为评估值。

长期待摊费用评估值为50,960.00元，与调整后帐面值相比无增减值变化。

八、负债评估说明

（一）评估范围

本次负债评估范围为：鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司评估申报的各项流动负债及长期负债，包括短期借款、应付票据、应付帐款、预收帐款、其他应付款、应付工资、应付福利费、应交税金、其他应交款、预提费用和一年内到期的长期负债；长期负债包括长期借款、长期应付款。上述负债在评估基准日的账面值和调整后账面值如下表所示：

金额单位：人民币

科目名称	帐面价值	帐面调整值	调整后帐面值
短期借款	119,800,000.00	0.00	119,800,000.00
应付票据	28,000,000.00	0.00	28,000,000.00
应付帐款	214,776,697.36	0.00	214,776,697.36
预收帐款	200,674,555.02	0.00	200,674,555.02
其它应付款	98,535,604.23	0.00	98,535,604.23
应付工资	3,459,130.28	0.00	3,459,130.28
应付福利费	3,595,633.86	0.00	3,595,633.86
应交税金	2,253,166.12	0.00	2,253,166.12
其它未交款	1,280,206.25	0.00	1,280,206.25
预提费用	3,956,560.66	0.00	3,956,560.66
一年内到期的长期负债	100,000,000.00	0.00	100,000,000.00
流动负债合计	776,331,553.78	0.00	776,331,553.78
长期借款	214,000,000.00	0.00	214,000,000.00
长期应付款	3,012,791.14	0.00	3,012,791.14
长期负债合计	217,012,791.14	0.00	217,012,791.14
负债合计	993,344,344.92	0.00	993,344,344.92

（二）方法及说明

负债评估的重点在于检验核实各项负债核实各项负债在评估目的的实现后的实际债务人和负债金额，不漏记和错记。负债的评估值是根据评估目的的实现后的产权持有者实际需要承担的负债项目及金额确定。

1、短期借款

为企业向银行及信用社的借款，期限均为 12 个月以内，调整后账面价值为 119,800,000.00 元。评估人员审核了借款合同，以核实调整后账面值确认评估值。

短期借款评估值为 119,800,000.00 元。

2、应付票据

应付票据调整后账面值 28,000,000.00 元，为企业应付的购货款项。应付票据以核实调整后账面值作为评估值。

应付票据评估值为 28,000,000.00 元。

3、应付账款

应付账款调整后账面值为 214,776,697.36 元，是企业收到商品而未能偿还的款项。主要内容是应付原料款、备件款等。评估人员在查阅主要项目的合同及材料入库单等原始凭证和账簿，以核实调整后账面值作为评估值；另外由于在建工程中有部分已完工程的账面价值是付款价值，不是完整的工程价值，评估人员按固定资产评估时对于评估原值和账面价值的差额计入应付账款中。

应付账款评估值为 214,776,697.36 元，与调整后账面值 214,776,697.36 元相比，无增减值变化。

4、预收帐款

预收帐款调整后账面值为 200,674,555.02 元，为企业在销售水泥和熟料业务中形成的预收款项。由于企业将预收账款在应收账款贷方核算，本次资产占有方是通过对应收账款客户科目明细账余额重分类的贷方余额进行的预收账款评估申报，因此我们履行了同应收账款类似的账表核对、凭证抽查及业务程序考查工作。

经分析预收账款余额的大部分是 2006 年以来发生的，账龄较短，为正常的业务款项，本次评估按调整后账面值评估。

预收帐款中的调整户记录的是 2004 年下半年企业新老股东在企业股权转让过程中，企业对 2004 年 6 月末应收账款进行函证后按询证函确认数计算的应收账款损失金额部分以及原股东对部分应收账款进行核实后确认的损失数金额部分两部分损失之和。该户的金额经过天健会计师事务所有限公司对企业 2004 年 12 月 31 日会计报表的审计，相应减少了报表的应收账款的账面值。到 2005 年 8 月 11 日由于企业持续进行的清欠工作，前一部分损失有一部分回款或回函确认。企业在 2005 年 9 月对这部分损失进行了账务处理，相应调增了该调整户余额，同时冲减了企业的管理费用。2006 年 11 月企业又将清欠工作的成果调整了该调整户余额，本次企业申报的该调整户金额就是上述账务处理后的余额，实际是应收帐款的备抵户，经中和正信会计师事务所有限公司审计确认进行了重分类调整。我们以帐面值作为评估值。

预收帐款评估值为 200,674,555.02 元 ,与调整后账面值 200,674,555.02 元比较 ,无增减值变化。

5、其他应付款

其他应付款调整后账面值为 98,535,604.23 元。主要为借款、应付未付工资、保证金、押金、应付运费、单位提取应交的劳动保险等，评估人员查阅了有关凭证和帐簿。由于本次对采矿权的评估中我们引用了河北矿产资产评估有限公司《冀矿资评（采）字[2007]S01 号》和《冀矿资评（采）字[2007]S02 号》报告的评估结果，该结果是对采矿权价值的评估未包括应付未付的出让价款，根据鹿泉市地质矿产局（甲方）与企业（乙方）签订的《鹿泉市东焦水泥灰岩矿采矿权有偿出让协议》甲方代表市政府将东焦水泥灰岩矿的采矿权以 5920 万元价格出让给乙方，乙方分十年缴清采矿权价款，截至评估基准日企业已经缴付 1400 万元，本次评估将未付的差额 4520 万元列入其他应付款科目。

其他应付款评估值为 143,735,604.23 元，与调整后账面值 98,535,604.23 元相比，增值 45,200,000.00 元，增值率为 45.87%。

6、应付工资

应付工资调整后账面值为 3,459,130.28 元，为东方鼎鑫公司计提未发放的工资，以调整后的账面值确认评估值。

评估值为 3,459,130.28 元，与调整后账面值 3,459,130.28 元比较，无增减值变化。

7、应付福利费

应付福利费调整后账面值 3,595,633.86 元，以调整后的账面值确认评估值。

应付福利费评估值为 3,595,633.86 元，与调整后账面值 3,595,633.86 元比较，无增减变化。

8、应交税金

应交税金调整后账面值为 2,253,166.12 元，为未交增值税、营业税、资源税、城市维护建设税、企业所得税、个人所得税、印花税等，经核实，均账账、账表一致，按调整后账面值确定评估值。

应交税金的评估值为 2,253,166.12 元，与调整后账面值 2,253,166.12 元比较，无增减值变化。

9、其他应交款

其他应交款调整后账面值为 1,280,206.25 元，为东方鼎鑫公司应交的教育费和矿产资源补偿费，按调整后账面值确定评估值。

其他应交款评估值为 1,280,206.25 元，与调整后账面值 1,280,206.25 元比较，无增减值变化。

10、预提费用

预提费用调整后账面值为 3,956,560.66 元，为企业预提的借款利息和根据合同预提的服务费。评估人员查阅了相关合同，对预提的利息进行了重新计算，以计算正确的数值作为评估值。

预提费用评估值为 4,082,072.53 元，与调整后账面值 3,956,560.66 元比较，增值 125,511.87 元，增值率为 3.17%。

11、一年内到期的长期负债

一年内到期的长期负债调整后账面值为 100,000,000.00 元，本次评估以调整后账面值确定评估值。

一年内到期的长期负债的评估值为 100,000,000.00 元，与调整后账面值 100,000,000.00 元比较，无增减变化。

12、长期借款

长期借款调整后账面值为 214,000,000.00 元，以调整后账面值为评估值，评估值为 214,000,000.00 元。与调整后账面值相比，无增减值变化。

13、长期应付款

长期应付款调整后账面值为 3,012,791.14 元，内容为东方鼎鑫公司成立时，鹿泉市财政局投资工程款等，经查阅财务资料以调整后账面值作为评估值。

长期应付款评估值为 3,012,791.14 元，与调整后账面值 3,012,791.14 元比较，无增减值变化。

(三) 评估结果

经评估，东方鼎鑫公司负债于评估基准日 2006 年 11 月 30 日评估值为 1,038,669,856.79 元，调整后账面值为 993,344,344.92 元，增值 45,325,511.87 元，增值率 4.56%。

九、成本法评估结论及其分析

(一) 评估结论

经评估，于评估基准日 2006 年 11 月 30 日，采用成本法评估结果为：

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司资产账面值为 140,916.44 万元，负债账面值为 99,334.43 万元，净资产账面值为 41,582.01 万元；调整后资产账面值为 140,916.44 万元，负债账面值为 99,334.43 万元，净资产账面值为 41,582.01 万元；资产评估值为 156,517.85 万元，负债评估值为 103,866.99 万元，净资产评估值为 52,650.86 万元，评估净资产增值 11,068.85 万元，增值率为 26.62%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面 值	评估价值	增减值	增值率 (%)
		A	B	C	D=C-B	E= (C-B) /B × 100%
流动资产	1	43,560.46	43,560.46	42,063.37	-1,497.09	-3.44
长期投资	2	83.33	83.33	83.33	0.00	0.00
固定资产	3	91,937.15	91,937.15	92,908.82	971.67	1.06
其中：在建工程	4	6,778.15	6,778.15	54,102.89	47,324.73	698.19
建筑物	5	29,956.71	29,956.71	9,579.17	-20,377.54	-68.02
设备	6	53,684.59	53,684.59	27,736.55	-25,948.04	-48.33
无形资产	7	5,330.40	5,330.40	21,457.23	16,126.83	302.54
其中：土地使用权	8	3,724.45	3,724.45	13,687.57	9,963.12	267.51
其他资产	9	5.10	5.10	5.10	0.00	0.00
资产总额	10	140,916.44	140,916.44	156,517.85	15,601.40	11.07
流动负债	11	77,633.16	77,633.16	82,165.71	4,532.55	5.84
长期负债	12	21,701.28	21,701.28	21,701.28	0.00	0.00
负债总计	13	99,334.43	99,334.43	103,866.99	4,532.55	4.56
净资产	14	41,582.01	41,582.01	52,650.86	11,068.85	26.62

(二) 增减值分析

1、流动资产减值 1,497.09 万元，减值率为 3.44%。主要为应收帐款评估人员认为可能发生坏帐损失的比例比企业计提的坏账准备的比例高造成减值，其他应收款评估人员认为可能发生坏帐损失的比例比企业计提的坏账准备的比例低造成减值，对于存货中产成品采用市价法评估使存货评估增值，待摊费用中的大修理

费用由于在设备评估时已经综合考虑，使待摊费用评估减值，增减值相抵后，流动资产评估减值。

2、固定资产评估增值 971.67 万元，增值率为 1.06%。主要为建筑物类固定资产评估增值，设备类资产评估减值，综合使固定资产评估增值。

3、无形资产评估增值 16,126.83 万元，增值率为 302.54%。主要为土地使用权资产和采矿权评估增值。

4、流动负债评估增值 4,532.55 万元，增值率为 5.84%。为未来十年应付的采矿权出让价款，和预提费用中预提利息提取不足的部分。

5、上述原因综合造成净资产评估增值 11,068.85 万元，增值率 26.62%。

说明六

整体资产评估收益现值法评估说明

一、本次收益法应用的情况介绍

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益的现值来判断资产价值的各种评估方法的总称。它服从资产评估中将利求本的思路，即采用本金化和折现的途径及其方法来判断和估算资产价值。

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司(简称东方鼎鑫公司)一分公司(简称一分公司)两条 2500t/d 新型干法旋窑生产线和三台水泥粉磨，东方鼎鑫公司二分公司(简称二分公司)一条 5000t/d 新型干法旋窑生产线和两台水泥粉磨，已形成了综合生产能力，具备了整体经营获利能力，满足收益法应用的前提条件。

东方鼎鑫公司的控股股东——北京华业大盛科技有限公司拟转让所持有的东方鼎鑫公司部分股权。需要对东方鼎鑫公司因股权转让涉及的全部资产及相关负债进行整体评估，本次评估的目的是为确认鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司的股东全部权益在评估基准日的投资价值，从而为股权转让之经济行为提供作价参考依据。

中水资产评估有限公司接受委托后，按照《中华人民共和国公司法》、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)、《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号)等本次资产评估应遵循的相关法律、规章及指导意见的要求，采用了多种评估方法进行综合评估。成本法评估的详细过程和结果见前面成本法评估的技术说明部分。在本部分将提供收益法的评估过程和结果，以便使两种评估方法的评估结果能够相互比较、分析，最终合理确定本次评估的结论。

二、被评估企业基本情况

(一) 企业概况

企业全称：鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司

营业执照注册号：1301851000083

注册地址：鹿泉市宜安镇

注册资本：肆亿叁仟伍佰万元

法定代表人：郜卓

企业类型：非自然人出资有限责任公司

经营范围：水泥、熟料生产、销售、石灰石开采。

（二）企业的股权结构

股东名称：北京华业大盛科技有限公司

出资方式：货币

出资额：42500 万元

出资比例：占注册资本的 97.7%

股东名称：天津水泥工业设计研究院

出资方式：应收鹿泉鼎鑫水泥有限公司二期工程合同费。

出资额：1000 万元

出资比例：占注册资本的 2.3%

（三）公司组织机构

东方鼎鑫公司按照公司法的规定，建立了股东会、董事会、监事会、总经理组成的法人治理结构，形成了权力机构、决策机构、监督机构，分工明确、相互制衡的机制。现在东方鼎鑫公司下设一分公司、二分公司和矿山公司三个生产分厂，以及行政管理部、企业管理部、财务部、人力资源部、生产技术部、销售部、供应部、基建部、清欠办公室、党群工作部等职能部门。

（四）企业历史沿革

东方鼎鑫公司是经鹿泉市人民政府鹿政函[2002]31 号文件批准，由原鹿泉鼎鑫水泥有限公司和石家庄冀中水泥有限公司于 2002 年 9 月 26 日合并成立，注册资本 40,000 万元。

2004 年 9 月 5 日，北京华业大盛科技有限公司与东方鼎鑫公司原股东石家庄东方热电集团有限公司、鹿泉市国有资产管理局、石家庄市建设投资有限公司签署了《关于鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让合同》，由北京华业大盛科技有限公司分别受让石家庄东方热电集团有限公司、鹿泉市国有资产管理局、石家庄市建设投资有限公司持有的东方鼎鑫公司 45%、40%、12.5% 的股权。转让完成后北京华业大盛科技有限公司持有东方鼎鑫公司 97.5% 的股权，成为其控股股东，并于 2004 年 11 月 24 日，办理了股权转让后的工商变更登记手续。

2005年12月28日,依据东方鼎鑫公司董事会决议和修改后的公司章程,北京华业大盛科技有限公司对东方鼎鑫公司增资3,500万元。注册资本变更经中和正信会计师事务所有限公司(山西)分公司中和正信晋验字(2005)第2001号《验资报告》验证,办理了工商变更登记手续。目前东方鼎鑫公司注册资本为43,500万元。

(五) 主要生产系统

一分公司位于鹿泉市同阁工业区,厂区占地265亩,总资产4.6亿元,其中,固定资产4亿元。一分公司前身是鹿泉鼎鑫水泥有限公司,由鹿泉市财政局投资,于2000年2月18日开工建设,2000年12月第一条2500t/d熟料生产线点火试车,2001年4月正式投产;第二条2500t/d熟料生产线于2001年开工建设,2002年8月正式投产。一分公司设有三台80t/h(按P.O42.5计算)的水泥粉磨,为完整配套的现代化新型干法旋窑水泥生产系统。按年开工310天计,现有熟料年生产能力为155万吨,水泥年生产能力为178万吨。

二分公司位于鹿泉市西北的宜安镇,厂区占地650亩左右,2001年12月28日破土动工,投资7.3亿。二分公司前身是石家庄冀中水泥有限公司,成立于2001年10月,由鹿泉市财政局及石家庄建设投资公司投资,是经国家计委批准的河北省重点建设项目,有新建的一条5000t/d熟料新型干法旋窑生产线,该生产线从2003年1月开始试生产,2004年进入比较正常的运行状态。水泥生产所需的石灰石完全采自自己的石灰石矿,设有两台140t/h(按P.O42.5计算)的水泥粉磨,为完整配套的现代化新型干法旋窑水泥生产系统。按年开工310天计,现有熟料年生产能力为155万吨,水泥年生产能力为208万吨。

三、价值类型及其定义

资产评估中的价值类型是指资产评估结果的价值属性及其表现形式。根据本次评估目的,确定本次评估的价值类型为市场价值类型。

资产评估中的市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下,某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

四、本次收益法的评估假设和限制条件

(一) 评估假设

1、持续经营假设。该假设要求企业以现有条件为基础,在设备和资源合理保

证的条件下持续经营，在可以预见的将来不停业。

根据该假设本次收益现值法评估是在假设封庄后备矿山建设能建成投产的前提下进行的。东方鼎鑫公司已经就封庄后备矿山建设工程同施工方签订了部分施工合同，控制工程——隧道工程已经开工。虽然该工程存在困难，工期也作了调整，但是为经济而可靠地保证一分公司所需的石灰石供应，建成封庄后备矿山是必要的。

2、合理经营假设。该假设要求企业在生产能力、销售能力、人力资源、资金供给等方面相互匹配并合理运作，以便为投资者获取合理的经济收益。

根据东方鼎鑫公司现在的市场销售状况、生产能力的发挥程度和资金的保证程度，本次原则上仅对其现有的熟料和水泥生产能力进行收益法评估。二分公司二期建设一条 5000t/d 新型干法旋窑生产线和涿州年产 100 万吨水泥粉磨站现仍处于停工状态，工程何时重新启动现在不能合理判断，限制了收益法的应用。

3、合法经营假设。该假设要求企业经营符合国家的经济政策，执行相关技术标准，遵守税收、环保和其他与企业经营相关的法律、法规和规章。

4、正常的行业市场假设。该假设要求一个正常发展的行业其投资人的投资应能得到合理的补偿，行业市场的景气度可能存在周期性波动，但不会总停留在低谷中，而且行业处于周期性低谷时往往成为淘汰落后生产能力的机遇期。

水泥制造行业作为我国重要的基础原材料工业对于国民经济具有十分重要的作用，该行业正处在新型干法旋窑代替落后立窑生产技术的转折时期。东方鼎鑫公司二分公司二期建设一条 5000t/d 新型干法旋窑生产线和涿州年产 100 万吨水泥粉磨站项目正是顺应了行业的发展潮流，从长远上看其投资应能得到补偿。本次将重置成本法评估得出的该两项在建工程的评估价值加和到收益现值法对企业已建成的生产能力评估结果上作为对企业整体资产的收益现值法评估结果。

5、国家对资源综合利用产品增值税政策长期执行假设。《财政部 国家税务总局关于部分资源综合利用及其他产品增值税政策问题的通知》（财税字[2001]198号文）关于自2001年1月1日起，对“在生产原料中掺有不少于30%的煤矸石、石煤、粉煤灰、烧煤锅炉的炉底渣（不包括高炉水渣）及其他废渣生产的水泥”实行增值税即征即退政策，有利于环境保护和资源利用，利国利民。

我们是在该项政策长期执行的前提下对东方鼎鑫公司的未来补贴收入进行的预测。而东方鼎鑫公司可以通过调整水泥产品品种结构、提高技术含量、改进水

泥产品的工艺配方，使其部分产品继续达到该政策规定的条件，从而使东方鼎鑫公司未来每年享受到该项增值税即征即退优惠政策而取得的补贴收入随企业产销量的增长而有所提高也是本次评估的基本假设。

（二）评估限制条件

1、本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为假设前提而确定的现时公允市场价值，没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，以及特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日本地货币购买力做出的。

3、根据本次评估的目的，以及东方鼎鑫公司的经营状况和能力，对东方鼎鑫公司未来的经营预测，限制在评估基准日已开展的业务范围内。

五、本次收益法的具体形式

采用收益法，要求评估的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径——企业权益自由现金流量

本次采用的收益类型为企业权益自由现金流量。权益自由现金流量指的是归属于股东的现金流量，是扣除还本付息以及用于维持现有生产和建立将来增长所需的新资产的资本支出和营运资金变动后剩余的现金流量，其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{权益自由现金流量} &= \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} - \text{资本性支出} \\ &\quad - \text{净营运资金变动} + \text{付息债务的增加（减减少）} \end{aligned}$$

本次评估选定的收益口径为企业权益自由现金流量，与之对应的资产口径为企业股东全部权益价值，这与本次评估目的下的企业价值是相匹配的。

（二）关于折现率

与企业权益自由现金流量口径相匹配的折现率为股东权益资本成本，由此还原评估出的资产口径为企业股东全部权益价值。

本次折现率即股东权益资本成本采用资本资产定价模型（CAMP）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Re —— 股东权益资本成本；
Rf —— 无风险报酬率；
 β_e —— 企业的风险系数；
Rm —— 市场期望收益率；
—— 企业特定风险调整系数。

（三）关于收益期

本次评估采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为 2006 年 12 月 1 日至 2011 年 12 月 31 日，1 个月又 5 年共计 6 期，在此阶段根据被评估企业的经营情况及经营计划，收益状况处于变化中；第二阶段为 2012 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段被评估企业将保持稳定的盈利水平。

（四）收益法的评估计算公式

本次使用的收益法评估计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} + B$$

式中：P —— 企业股东全部权益价值评估值；

A_i —— 企业近期处于收益变动期的第 i 年的企业权益自由现金流量；

A —— 企业收益稳定期的持续而稳定的年企业权益自由现金流量；

B —— 企业停建中的在建工程评估基准日的重置价值；

R —— 折现率；

n —— 企业收益变动期预测年限。

六、企业的历史绩效分析

东方鼎鑫公司 2003 年财务报表经过了河北永正得会计师事务所有限责任公司的审计，出具了冀永正得审字[2004]第 010010 号《审计报告》，发表了标准无保留意见的审计意见。

东方鼎鑫公司 2004 年财务报表经过了天健会计师事务所有限公司的审计，出具了天健[2005]审字 082 号《审计报告》，发表了标准无保留意见的审计意见。

东方鼎鑫公司 2005 年财务报表经过了中和正信会计师事务所有限公司的审计，出具了中和正信审字[2006]第 3—001 号《审计报告》，发表了标准无保留意

见的审计意见。

东方鼎鑫公司 2006 年 11 月 30 日财务报表经过了中和正信会计师事务所有限公司的审计，出具了中和正信审字[2007]第 3-001 号《审计报告》，发表了标准无保留意见的审计意见。

评估人员对上述财务报表进行了分析，履行了专业判断。根据上述财务报表，企业的财务状况分析列示见如下《企业财务数据及分析表》。

2006 年前 11 个月东方鼎鑫公司实际运行不足一年，为增加财务数据的可比性，这期利润表和现金流量表所列报的财务数据按期限析算为全年后纳入平均值和标准差计算。

企业财务数据及分析表

被分析企业：鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司

金额单位：人民币元

项目 编号	项目	年期					2006-11-30	平均值	标准差	标准离差 率
		2002	2003	2004	2005					
一、财务数据										
1-1	主营业务收入净额(元)		263,365,106.53	431,029,152.87	504,346,311.90	456,581,937.83	424,207,489.51	112,246,117.74	26.46%	
1-2	主营业务成本(元)		206,827,892.37	393,963,933.44	432,050,302.56	385,995,570.59	363,482,051.34	105,655,887.21	29.07%	
1-3	主营业务税金及附加(元)		883,360.00	1,921,483.53	2,085,040.01	2,307,313.33	1,851,738.16	692,751.92	37.41%	
1-4	其他业务利润(元)		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
1-5	营业费用(元)		6,024,373.00	9,234,735.53	9,465,604.42	14,476,588.77	10,129,338.81	4,089,197.52	40.37%	
1-6	管理费用(元)		16,458,527.00	55,193,547.40	21,036,605.59	25,149,357.09	30,031,085.57	17,368,560.90	57.84%	
1-7	财务费用(元)		11,375,300.13	44,565,400.36	35,005,165.94	28,594,528.78	30,534,974.46	13,956,634.49	45.71%	
1-8	投资收益(元)		7,150,000.00	0.00	38,118.25	49,828.00	1,810,619.02	3,559,660.23	196.60%	
1-9	补贴收入(元)		1,153,096.33	10,419,347.53	6,384,221.32	15,133,559.60	8,616,500.73	6,486,720.01	75.28%	
1-10	利润总额(元)		30,084,750.40	-66,834,415.64	10,300,595.40	14,057,408.29	-2,778,428.84	43,521,366.46	-1566.40%	
1-11	所得税(元)		12,118,666.08	-5,033,900.00	0.00	0.00	1,771,191.52	7,295,060.87	411.87%	
1-12	净利润(元)		17,966,084.32	-61,800,515.64	10,300,595.40	14,057,408.29	-4,549,620.36	38,299,534.81	-841.82%	
1-13	经营活动产生的现金流量净额(元)		60,914,177.41	-31,062,356.13	32,921,269.92	182,566,064.26	65,484,017.60	97,078,118.08	148.25%	
1-14	投资活动产生的现金流量净额(元)		-300,368,243.57	14,742,999.67	-50,628,718.45	-10,551,112.13	-86,941,066.62	144,797,785.15	-166.55%	
1-15	筹资活动产生的现金流量(元):		271,009,526.46	29,077,998.32	-16,024,616.71	-174,127,344.16	23,526,451.34	190,103,662.06	808.04%	
1-16	现金及现金等价物净增加额(元)		31,555,460.30	12,758,641.86	-33,732,065.24	-2,112,392.03	2,069,402.31	27,595,669.50	1333.51%	
1-17	期末流动资产(元)	69,347,401.85	242,760,662.13	248,100,127.61	292,108,238.04	435,604,617.11	257,584,209.35	130,982,780.54	50.85%	
1-18	其中:货币资金(元)	3,651,746.19	26,340,183.72	39,098,825.58	5,366,760.34	13,256,068.31	17,542,716.83	15,013,740.25	85.58%	
1-19	应收票据(元)	0.00	8,867,022.77	125,000.00	3,062,500.00	9,921,500.00	4,395,204.55	4,739,875.29	107.84%	
1-20	应收账款(元)	10,622,128.52	57,356,931.97	130,864,635.84	149,230,160.77	210,921,360.54	111,799,043.53	78,725,044.81	70.42%	
1-21	其他应收款(元)	11,687,688.41	11,339,413.49	26,357,300.77	37,048,221.77	58,970,978.51	29,080,720.59	19,884,649.58	68.38%	
1-22	预付账款(元)	8,088,262.86	21,578,011.57	18,700,935.42	42,248,816.02	72,521,277.38	32,627,460.65	25,506,360.73	78.17%	
1-23	存货(元)	35,155,932.53	57,239,032.21	32,953,430.00	55,142,192.22	68,121,922.71	49,722,501.93	15,147,579.62	30.46%	
1-24	待摊费用(元)	141,643.34	28,511.40	0.00	9,586.92	1,891,509.66	414,250.26	827,762.05	199.82%	
1-25	其他流动资产(元)	0.00	11,555.00	0.00	0.00	0.00	2,311.00	5,167.55	223.61%	
1-26	期末长期投资(元)	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	833,328.00				
1-27	期末固定资产原价(元)	274,843,853.33	851,965,727.88	1,042,015,781.17	1,048,325,180.98	1,060,297,042.77	855,489,517.23	335,814,519.85	39.25%	
1-28	期末累计折旧(元)	36,305,234.93	68,881,703.72	132,395,353.33	179,954,063.71	223,884,076.82	128,284,086.50	77,160,221.98	60.15%	
1-29	期末固定资产净值(元)	238,538,618.40	783,084,024.16	909,620,427.84	868,371,117.27	836,412,965.95	727,205,430.72	277,059,081.54	38.10%	
1-30	期末固定资产清理(元)	0.00	0.00	-49,259.62	0.00	0.00	-9,851.92	22,029.57	-223.61%	
1-31	期末在建工程(元)	459,300,560.97	99,572,053.98	32,052,552.26	55,504,018.83	67,781,539.33	142,842,145.07	178,573,938.80	125.01%	
1-32	期末固定资产合计(元)	697,839,179.37	949,554,742.04	966,083,237.81	939,820,326.42	919,371,456.76	894,533,788.48	111,246,548.90	12.44%	
1-33	期末无形资产及其他资产合计(元)	15,062,362.87	51,274,636.35	48,659,145.17	51,483,521.11	53,355,008.28	43,966,934.76	16,244,449.91	36.95%	
1-34	期末资产总计(元)	783,048,944.09	1,244,390,040.52	1,263,642,510.59	1,284,212,085.57	1,409,164,410.15	1,196,891,598.18	240,136,493.94	20.06%	
1-35	期末流动负债(元)	225,216,388.37	329,291,400.48	453,227,168.13	684,870,323.94	776,331,553.78	493,787,366.94	233,011,983.17	47.19%	
1-36	其中:短期借款(元)	90,550,000.00	89,800,000.00	179,800,000.00	99,800,000.00	119,800,000.00	115,950,000.00	37,687,696.93	32.50%	
1-37	应付票据(元)	0.00	0.00	28,763,212.06	0.00	28,000,000.00	11,352,642.41	15,547,587.59	136.95%	
1-38	应付账款(元)	65,814,087.76	119,436,657.75	134,606,581.11	187,484,647.37	214,776,697.36	144,423,734.27	58,532,018.30	40.53%	
1-39	预收账款(元)	9,626,692.86	69,604,054.80	31,365,203.15	86,446,464.69	200,674,555.02	79,543,394.10	74,210,316.32	93.30%	
1-40	应付工资(元)	3,075,321.87	2,283,944.06	2,283,300.21	3,260,334.70	3,459,130.28	2,872,406.22	554,355.93	19.30%	
1-41	应付福利费(元)	851,840.61	952,920.66	1,976,105.81	3,081,871.19	3,595,633.86	2,091,674.43	1,233,864.63	58.99%	
1-42	应付利润(股利)(元)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	#DIV/0!	
1-43	应交税金(元)	4,880,435.99	9,009,443.63	4,163,903.13	8,939,913.43	2,253,166.12	5,849,372.46	3,010,391.92	51.47%	
1-44	其他应付款(元)	114,335.82	193,214.59	916,750.12	1,234,339.85	1,280,206.25	747,769.33	560,705.68	74.98%	
1-45	其他应付款(元)	48,784,151.35	34,448,494.58	42,589,600.55	89,622,752.71	98,535,604.23	62,796,120.68	29,177,069.41	46.46%	
1-46	预提费用(元)	1,519,522.11	3,562,670.41	1,262,511.99	0.00	3,956,560.66	2,060,253.03	1,660,321.04	80.59%	
1-47	一年内到期的长期负债(元)	0.00	0.00	25,500,000.00	205,000,000.00	100,000,000.00	66,100,000.00	87,791,229.63	132.82%	
1-48	期末长期借款(元)	139,006,293.00	478,006,293.00	431,506,293.00	194,000,000.00	214,000,000.00	291,303,775.80	152,604,879.97	52.39%	
1-49	期末长期应付款(元)	0.00	0.00	22,446,987.92	3,579,104.69	3,012,791.14	5,807,776.75	9,448,582.08	162.69%	
1-50	期末负债合计(元)	364,222,681.37	807,297,693.48	907,180,449.05	882,449,428.63	993,344,344.92	790,898,919.49	247,592,695.81	31.31%	
1-51	期末净资产(元)	418,826,262.72	437,092,347.04	356,462,061.54	401,762,656.94	415,820,065.23	405,992,678.69	30,412,344.93	7.49%	
二、主要财务指标分析										
2-1	净资产收益率(%)		4.20%	-15.58%	2.72%	3.44%	-2.89%	11.01%	-381.52%	
2-2	销售净利率(%)		6.82%	-14.34%	2.04%	3.08%	-0.60%	9.39%	-1567.74%	
2-3	销售毛利率(%)		21.5%	8.6%	14.3%	15.5%	14.97%	5.27%	35.24%	
2-4	总资产周转率(次/期间)		0.26	0.34	0.40	0.34	0.33	0.06	16.78%	
2-5	总资产周转天数		1386	1047	909	796	1,034.68	255.52	24.70%	
2-6	流动资产周转率(次/期间)		1.69	1.76	1.87	1.25	1.64	0.27	16.34%	
2-7	流动资产周转天数		213	205	193	215	206.57	10.19	4.93%	
2-8	应收账款周转率(次/期间)		7.75	4.58	3.60	2.54	4.62	2.25	48.71%	
2-9	应收账款周转天数		46.46	78.60	99.97	106.49	82.88	27.04	32.63%	
2-10	存货周转率(次/期间)		4.48	8.74	9.81	6.26	7.32	2.41	32.89%	
2-11	存货周转天数		80.41	41.21	36.70	43.11	50.36	20.21	40.14%	
2-12	期末资产负债率(%)	46.51%	64.87%	71.79%	68.72%	70.49%	64.48%	10.37%	16.09%	
2-13	期末流动比率	0.308	0.737	0.547	0.427	0.561	0.52	0.16	31.14%	
2-14	期末速动比率	0.116	0.498	0.433	0.284	0.380	0.34	0.15	43.47%	
2-15	期末现金流动负债比率(%)	0.00%	18.50%	-6.85%	4.81%	23.52%	7.99%	12.71%	158.96%	
2-16	主营业务增长率(%)			63.66%	17.01%		40.34%	32.99%	81.78%	
2-17	所得税税负负担率(%)		40.28%	7.53%	0.00%	0.00%				

企业财务数据及分析表(续)

被分析企业：河北华北石油荣盛机械制造有限公司		金额单位：人民币元							
项目 编号	项目	2002	2003	2004	2005	2006-11-30	平均值	标准差	标准离差 率
2-18	期末付息债务(元)	229,556,293.00	567,806,293.00	636,806,293.00	498,800,000.00	433,800,000.00	473,353,775.80	155,954,502.59	32.95%
2-19	经营活动产生的现金流量 净额(元)		60,914,177.41	-31,062,356.13	32,921,269.92	182,566,064.26	20,924,363.73	47,147,269.26	225.32%
2-20	加：投资活动产生的现金流 量净额(元)		-300,368,243.57	14,742,999.67	-50,628,718.45	-10,551,112.13	-86,701,268.62	144,965,042.87	-167.20%
2-21	减：债务利息支出		11,375,300.13	44,521,036.58	35,184,252.61	28,594,528.78	29,918,779.53	13,982,910.83	46.74%
2-22	加：付息债务的增加		338,250,000.00	69,000,000.00	-138,006,293.00	-65,000,000.00	51,060,926.75	209,774,423.64	410.83%
2-23	企业权益自由现金流量 (元)		87,420,633.71	8,159,606.96	-190,897,994.14	78,420,423.35	-31,772,584.49	143,391,943.94	-451.31%
	三、销售百分比分析								
3-1	主营业务收入净额		100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	0.00%
3-2	主营业务成本		78.53%	91.40%	85.67%	84.54%	85.03%	5.27%	6.20%
3-3	主营业务税金及附加		0.34%	0.45%	0.41%	0.51%	0.42%	0.07%	16.66%
3-4	其他业务利润		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	
3-5	营业费用		2.29%	2.14%	1.88%	3.17%	2.37%	0.56%	23.66%
3-6	管理费用		6.25%	12.81%	4.17%	5.51%	7.18%	3.85%	53.53%
3-7	财务费用		4.32%	10.34%	6.94%	6.26%	6.97%	2.51%	36.02%
3-8	投资收益		2.71%	0.00%	0.01%	0.01%	0.68%	1.35%	198.20%
3-9	补贴收入		0.44%	2.42%	1.27%	3.31%	1.86%	1.27%	68.06%
3-10	利润总额		11.42%	-15.51%	2.04%	3.08%	0.26%	11.32%	4358.84%
3-11	所得税		4.60%	-1.17%	0.00%	0.00%	0.86%	2.56%	297.69%
3-12	净利润		6.82%	-14.34%	2.04%	3.08%	-0.60%	9.39%	-1567.74%
3-13	经营活动产生的现金流量净 额		23.13%	-7.21%	6.53%	39.99%	15.61%	20.44%	130.97%
3-14	投资活动产生的现金流量净 额		-114.05%	3.42%	-10.04%	-2.31%	-30.74%	55.81%	-181.53%
3-15	筹资活动产生的现金流量		102.90%	6.75%	-3.18%	-38.14%	17.08%	60.36%	353.35%
3-16	现金及现金等价物净增加额		11.98%	2.96%	-6.69%	-0.46%	1.95%	7.79%	400.01%
3-17	期末流动资产		92.18%	57.56%	57.92%	95.41%	75.77%	20.86%	27.53%
3-18	其中：货币资金		10.00%	9.07%	1.06%	2.90%	5.76%	4.44%	77.10%
3-19	应收票据		3.37%	0.03%	0.61%	2.17%	1.54%	1.52%	98.16%
3-20	应收账款		21.78%	30.36%	29.59%	46.20%	31.98%	10.24%	32.02%
3-21	其他应收款		4.31%	6.11%	7.35%	12.92%	7.67%	3.71%	48.41%
3-22	预付账款		8.19%	4.34%	8.38%	15.88%	9.20%	4.83%	52.51%
3-23	存货		21.73%	7.65%	10.93%	14.92%	13.81%	6.06%	43.91%
3-24	待摊费用		0.01%	0.00%	0.00%	0.41%	0.11%	0.21%	192.10%
3-25	其他流动资产		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	200.00%
3-26	期末长期投资		0.30%	0.19%	0.16%	0.18%	0.21%	0.07%	31.41%
3-27	期末固定资产原价		323.49%	241.75%	207.86%	232.22%	251.33%	50.18%	19.97%
3-28	期末累计折旧		26.15%	30.72%	35.68%	49.03%	35.40%	9.89%	27.94%
3-29	期末固定资产净值		297.34%	211.03%	172.18%	183.19%	215.94%	56.68%	26.25%
3-30	期末固定资产清理		0.00%	-0.01%	0.00%	0.00%	0.00%	0.01%	-200.00%
3-31	期末在建工程		37.81%	7.44%	11.01%	14.85%	17.77%	13.69%	77.05%
3-32	期末固定资产合计		360.55%	224.13%	186.34%	201.36%	243.10%	79.83%	32.84%
3-33	期末无形及其他资产合计		19.47%	11.29%	10.21%	11.69%	13.16%	4.25%	32.29%
3-34	期末资产总计		472.50%	293.17%	254.63%	308.63%	332.23%	96.23%	28.96%
3-35	期末流动负债		125.03%	105.15%	135.79%	170.03%	134.00%	27.17%	20.27%
3-36	其中：短期借款		34.10%	41.71%	19.79%	26.24%	30.46%	9.51%	31.24%
3-37	应付票据		0.00%	6.67%	0.00%	6.13%	3.20%	3.70%	115.68%
3-38	应付账款		45.35%	31.23%	37.17%	47.04%	40.20%	7.37%	18.33%
3-39	预收账款		26.43%	7.28%	17.14%	43.95%	23.70%	15.60%	65.84%
3-40	应付工资		0.87%	0.53%	0.65%	0.76%	0.70%	0.15%	20.72%
3-41	应付福利费		0.36%	0.46%	0.61%	0.79%	0.55%	0.19%	33.54%
3-42	应付利润(股利)		0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	#DIV/0!
3-43	应交税金		3.42%	0.97%	1.77%	0.49%	1.66%	1.29%	77.27%
3-44	其他应付款		0.07%	0.21%	0.24%	0.28%	0.20%	0.09%	44.68%
3-45	其他应付款		13.08%	9.88%	17.77%	21.58%	15.58%	5.15%	33.05%
3-46	预提费用		1.35%	0.29%	0.00%	0.87%	0.63%	0.60%	95.92%
3-47	一年内到期的长期负债		0.00%	5.92%	40.65%	21.90%	17.12%	18.21%	106.40%
3-48	期末长期借款		181.50%	100.11%	38.47%	46.87%	91.74%	65.77%	71.70%
3-49	期末负债合计		306.53%	210.47%	174.97%	217.56%	227.38%	55.96%	24.61%
3-50	期末净资产		165.96%	82.70%	79.66%	91.07%	104.85%	41.03%	39.13%
3-51	期末付息债务		215.60%	147.74%	98.90%	95.01%	139.31%	56.23%	40.36%

从《企业财务数据及分析表》看，由于东方鼎鑫公司是新建的水泥生产系统，随着新生产线的投产和逐渐运行正常，以及销售市场的开拓，主营业务收入也得到增长（见项目编号 1-1 行），特别是二分公司水泥生产线进入比较正常的运行状态的 2004 年，全公司主营业务收入增长了 63.66%（见项目编号 2-16 行）。

但是，就是 2004 年东方鼎鑫公司却出现了较为严重的亏损（见项目编号 1-12 行）。虽然 2004 年东方鼎鑫公司付息债务增长最多（见项目编号 2-18 行），因而利息负担重，财务费用是历年中最高的（见项目编号 1-7 行），但是企业亏损的主要因素是该年销售毛利率过低，仅 8.6%（见项目编号 2-3 行）。同时管理费用也超过了其他年度的 2 到 3 倍（见项目编号 1-6 行）。北京华业大盛科技有限公司与东方鼎鑫公司原股东石家庄东方热电集团有限公司、鹿泉市国有资产管理局、石家庄市建设投资有限公司进行东方鼎鑫公司股权转让的过程中还清理确认了大量的坏账。

2005 年是水泥行业跌入低谷的一年，受固定资产增幅回落的影响，市场需求较往年增幅明显回落，水泥产品售价下降，同时原煤等水泥生产原料价格持续攀升供应吃紧，电力供应不足，电费价格上涨，停电限电严重。北京华业大盛科技有限公司控股东方鼎鑫公司后，东方鼎鑫公司从 2005 年起开始净归还负息债务（见项目编号 2-22 行），企业财务费用负担率逐年降低（见项目编号 3-7 行）；主营业务成本销售百分比率和管理费用销售百分比率也趋于正常（见项目编号 3-2 行和 3-6 行）。2005 年东方鼎鑫公司实现了扭亏为盈。

2006 年是中国水泥工业有着良好开端的一年。全国水泥产量稳步增长，水泥价格回升，行业效益明显改观；新型干法水泥继续高速发展，结构调整成效显著。但是，2006 年东方鼎鑫公司还是没能完成年初《鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司关于印发 2006 年度经济责任考核办法的通知》（东鼎发字[2006]6 号）规定的以产量为中心的经济责任目标（熟料产量目标：全年 290 万吨，其中一分公司 150 万吨，二分公司 140 万吨；水泥产量目标：全年 310 万吨，其中一分公司 150 万吨，二分公司 160 万吨）。

东方鼎鑫公司企业管理部提供的 2005 年和 2006 年产量完成情况列示如下表：

东方鼎鑫公司产量一览表

	2005 年		
	一分公司	二分公司	合计
熟料产量 (吨)	1,248,309.60	1,208,538.42	2,456,848.02
水泥产量 (吨)	1,155,821.07	988,490.74	2,144,311.81
	2006 年		
	一分公司	二分公司	合计
熟料产量 (吨)	1,368,684.32	1,160,062.63	2,528,746.95
水泥产量 (吨)	1,331,109.30	991,406.78	2,322,516.08

东方鼎鑫公司熟料和水泥生产线自投产以来长期达不到设计生产能力，与设备维护存在问题有关。主要生产设备故障率较高，非计划停机检修次数较多、停运时间较长。特别是在销售旺季，设备出现大的故障对全年产量影响较大。一分公司熟料生产所耗石灰石原料原由矿山公司一车间九里山矿段开采，现该矿仅剩余可采储量 30 万吨。目前一分公司大量外购石灰石原料，影响到生产的持续稳定。在建的一分公司后备矿山工程进度进行了调整，根据新签订的建设工程施工补充合同，隧道工程竣工日期变更为 2007 年 12 月 30 日。

根据东方鼎鑫公司提供的 2005、2006 年销售情况总计，除淡季外，水泥销售基本达到产销平衡，而旺季销售会受到生产的限制。2006 年实现水泥销售 228 万吨，产销率 97.33%。其中，北京地区销售占总销量的 17.78%；山西地区销售占总销量的 20.8%；河北地区销售一分公司占总销量的 15.5%，河北地区销售二分公司占总销量的 15.28%；天津地区销售占总销量的 17.57%；水利公司销售水泥 8.27 万吨，占总销量的 3.29%。其它水泥销售出库 24.29 万吨，占销售出库总量的 9.78%。熟料销售 55.58 万吨。

虽然东方鼎鑫公司归还了部分银行借款（见项目编号 1-36 行、1-47 行和 1-48 行），到评估基准日东方鼎鑫公司的资产负债率仍高达 70.49%（见项目编号 2-12 行），表明企业增加了非银行的债务。计算表明企业的权益自由现金流量受各年付息债务的增减影响而呈现较大波动（见项目编号 2-23 行）。其中，2006 年前 11 个月企业权益自由现金流量为 78,420,423.35 元。但评估人员发现该期间东方鼎鑫公司的控股股东北京华业大盛科技有限公司的控股股东中成进出口股份有限公司以预付款的名义向东方鼎鑫公司净提供了 77,500,000.00 元资金，该账户除了有进款和退款发生外，完全没有销售业务发生，因而不简单地作为营运资金看待，而应作为股东关联方债务对待，虽然不用付息，也应在现金流量中单独考虑，才

能正确测算出为股东谋取的权益现金利益。

2006年12月31日，国家发展改革委、国土资源部、中国人民银行联合发布了《关于公布国家重点支持水泥产业结构调整大型企业[集团]名单的通知》(发改运行[2006]3001号)，确立60户大型水泥企业(集团)为国家重点支持水泥产业结构调整的企业。作为区域性大型水泥企业，东方鼎鑫公司位列在这60户大型水泥企业(集团)中。东方鼎鑫公司过去的建设和生产经营得到了行业和国家相关部门的重视。

七、收益法评估预测及估算过程

东方鼎鑫公司向我们提供了最新编制的东方鼎鑫公司2007年预算，并根据对水泥行业和市场未来的中长期判断，还向我们提供了未来五年企业的经营预测。评估人员结合企业的历史数据、水泥行业的分析预测文献以及公开的水泥类上市公司的定期报告，对东方鼎鑫公司提供的这些预测进行了认真分析。在此基础上，评估人员进行收益法评估预测。

(一) 企业营业收入预测

1、营业收入的构成

从东方鼎鑫公司的近期经营情况看，其营业收入来源于水泥熟料和成品水泥的销售。没有其他业务收入，营业外收支等不可预知的因素本次评估不考虑。水泥产品的各品种中以P.O42.5占的比重最大，其余为P.S32.5、P.F32.5、P.O32.5，而其他品种所占份额很小，本次将其并入P.O42.5中计算。预计通用硅酸盐水泥新的国家标准将在近年内执行，P.O32.5水泥牌号将取消，从第2年起不再生产该牌号水泥，相应产量由P.O42.5和P.F32.5水泥占据。

因此本次评估营业收入的构成为水泥熟料和成品水泥的销售收入。

2、产品销售量

东方鼎鑫公司全部为新型干法水泥生产系统，技术上处于国内先进的水平，其拥有的石灰石矿山又是中国北方优质的矿山，其他原材料的供应地也不远，可以降低生产成本。因此投产以来，其熟料和水泥产品以优质低价，迅速打开了市场。根据最近的生产销售情况，我们预测在2007年内东方鼎鑫公司一分公司生产将会受到石灰石供应的影响，通过努力熟料产量可达到130万吨，一年后随着一分公司后备矿山的建成，熟料生产将进一步逐年提高，到2009年达到设计生产能

力,并保持稳定;二分公司熟料 2007 年可产 140 万吨,其后熟料生产将进一步逐年提高,到 2009 年达到设计生产能力,并保持稳定;而水泥产品两个分公司 2007 年均应达到生产 150 万吨的水平,其后水泥生产将进一步逐年提高,到 2010 年接近设计生产能力,并保持稳定。

各水泥品种的比例以近期销售量为基础进行调整,各年生产的熟料减去生产水泥所需的富余部分用于对外销售,以便支持各地淘汰立窑,改建为粉磨站的需要。

3、产品销售价格

2006 年以来水泥行业受需求的影响,市场较 2005 年明显回暖,水泥及熟料产品售价上升,东方鼎鑫公司的水泥和熟料产品销售也从中获益。预计随着华北地区新型干法旋窑代替立窑的进程的加快,水泥行业的这种发展势头将会保持。评估人员分析后认为未来两年到三年东方鼎鑫公司产品售价也会有所提高。

由此评估人员对东方鼎鑫公司未来几年的主营业务收入进行了预测,结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》

(二) 企业成本费用预测

1、东方鼎鑫公司主要产品生产成本预测

评估人员在认真分析东方鼎鑫公司财务资料的基础上,按照东方鼎鑫公司的生产工艺流程,核算出东方鼎鑫公司中间产品和产成品的单位生产成本,在分析中各工序的原辅材料及动力单位用量以东方鼎鑫公司的单位预算成本为基础,并以实际达到的水平适当调整,原辅材料及动力的单价采用近期的市场价格并适当调整。与本次评估的范围相一致,生产成本从石灰石开采开始,通过水泥熟料到各种水泥产品,评估人员全面地构建了企业成本的计算模型。2007 年内一分公司后备矿山正在建设中,评估人员预测一分公司生产所需的石灰石有很大比例需要外购,由此将导致当年一分公司熟料及水泥产品成本较高。评估人员是按照 2008 年内一分公司后备矿山建成投产进行估算,企业的效益将有所改善。

评估人员是按企业产品库存量保持基本稳定的前提进行预测,因此当年新发生的生产成本将全部转入销售成本。由此评估人员对东方鼎鑫公司未来几的主营业务成本进行了预测,结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

2、东方鼎鑫公司期间费用预测

评估人员分析了审计过的东方鼎鑫公司的历年资产负债表、年度损益表和现

金流量表，以及审计过的评估基准日东方鼎鑫公司的会计报表；并通过进入企业的会计账分析了解东方鼎鑫公司的期间费用的构成；通过阅读企业提供的企业文件了解销售提成政策。东方鼎鑫公司随着产品销量的增大，其营业费用会增大。

根据新的会计准则应用指南的规定，从 2007 年起企业生产车间（部门）和行政管理部门发生的固定资产修理费用等后续支出都将在管理费用中核算。东方鼎鑫公司提供的 2007 年预算和未来五年预测中管理费用是按新的会计准则进行的测算，使得各年管理费用大幅增长，而生产成本下降，与以前年度会计报表对应科目不再直接可比。评估人员认真分析了企业预算的明细项目，通过调整后与以前报表项目建立可比性来进行管理费用的预测。

从企业的现金流量分析，企业第 1 年一分公司后备矿山的建设等项目需要大量资金。其后几年经营所获得现金将用于补充营运资金，优先归还高息负债，资产负债率开始有所降低，利息负担得到减轻，资金紧张逐渐缓解。

由此评估人员对东方鼎鑫公司未来几期的营业费用、管理费用和财务费用进行了预测，结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

（三）企业长期投资收益预测

东方鼎鑫公司的长期投资为对鹿泉市 11 家农村信用社的股权投资，总金额仅有 80 万元，均不控股，为成本法核算，是华业大盛公司控股东方鼎鑫公司前就投资的。这些长期投资金额较小，其投资收益相对于东方鼎鑫公司的水泥和熟料销售收入来不具有重要意义，本次评估可不考虑。

东方鼎鑫公司以商标无形资产出资对顺平县鼎鑫水泥有限公司（以下简称“顺平鼎鑫公司”）进行投资，占被投资单位 15% 的股权，帐面应收款项余额为 20,387,331.10 元，企业已经起诉了顺平鼎鑫公司并判决顺平鼎鑫公司给付企业所欠款项，东方鼎鑫公司向法院申请了资产保全，现法院正在对顺平鼎鑫水泥有限公司有关资产进行强制拍卖，本次评估无法对顺平鼎鑫公司履行应有的评估程序。由于顺平鼎鑫公司已经停产，本次收益法评估也无法考虑该项长期投资的投资收益。

（四）东方鼎鑫公司净利润的预测

通过前面部分的数据，现在已能填出东方鼎鑫公司未来各期的预计损益表的大部分项目。下面需要考虑东方鼎鑫公司的应交的主营业务税金及附加、补贴收入和企业所得税。

东方鼎鑫公司熟料和水泥产品销售增值税率为 17%。主要原燃料中铁粉为 6%，煤碳等原矿增值税率为 13%，水泥袋和电等为 17%。评估人员根据东方鼎鑫公司各工序的单位用量和产量，全面核算出东方鼎鑫公司未来各年外购的原燃料及工业用电量并按预计价格计算出外购的各项物资价款，再乘以适用的增值税率，得出其进项税额。加总后求出未来各年外购物资动力可以抵扣的进项税额。各年的销项税额减去进项税额，即得出当年实际应交的增值税。东方鼎鑫公司城市维护建设税率为 1%，教育费附加为 4%。当年实际应交的增值税额乘以这几项税率之和即得出当年的主营业务税金及附加。所计算得出的未来各年的主营业务税金及附加结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

根据财税字[2001]198号文关于自2001年1月1日起，对在生产原料中掺有不少于30%的煤矸石、石煤、粉煤灰、烧煤锅炉底渣（不包括高炉水渣）及其他废渣生产的水泥实行增值税即征即退政策的规定《石家庄市国家税务局关于鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司生产的资源综合利用产品享受增值税优惠政策的批复》（石国税函[2003]340号）同意东方鼎鑫公司部分产品可以享受上述优惠政策。

评估人员通过销量和单价测算了东方鼎鑫公司生产的可享受上述优惠政策的水泥的销售收入；通过对这部分水泥单位综合成本的测定，计算了生产水泥所需的各项原燃料动力消耗量及采购金额。由此，就可测算出未来各年这部分水泥的销项税、进项税、上交的增值税和应退的增值税金额，对东方鼎鑫未来各年的补贴收入进行了测算，得出的结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

现在通过《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》就能测算出未来各年的利润总额。东方鼎鑫公司的企业所得税率为 33%。但是，东方鼎鑫公司以前年度有较大的经营亏损尚未弥补，按税法的有关规定，在未来前几期应以弥补亏损后的应纳税所得额为基数计算上缴企业所得税，其后各年就可以利润总额乘以企业所得税率对未来各年东方鼎鑫公司应交的企业所得税进行预测。各年利润总额减去企业所得税就得出未来各年的预计净利润，结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

（五）将未来东方鼎鑫公司净利润测算为现金流量

净利润加上固定资产折旧和无形资产摊销等非付现的成本和费用支出，加上对外投资所得到的现金净流量，减去会计投资收益，再减去追加的运营资金，减去资本性投资，最后减去属于债权人的归还债务本金净额可得到东方鼎鑫公司的

权益自由现金流量。

固定资产折旧和无形资产摊销是根据企业申报的资产状况，并根据企业的会计核算政策进行的预测。

追加营运资金是按照销售百分比法进行预测。我们将资产和负债分为敏感项目与非敏感项目。敏感项目是指直接随销售额变动的资产、负债项目，包括货币资金、应收账款、存货、应付账款、应付票据等。非敏感项目是指不随销售额变动的资产、负债项目，如固定资产、对外投资、短期借款、长期负债等。为更加精确地计算敏感项目，对预付账款和应付账款中的工程款应减除，它们属于资本性支出范畴，不应在追加营运资金中考虑；预收账款和其他应付款中的股东关联方债务也应减除，它们与主营业务收入并无线性关系，不属于敏感项目。通过测算基期各项目与销售收入的比例关系来预测未来资金的需求情况。未来几期随企业主营业务的增长需追加营运资金。

东方鼎鑫公司的资本性投资是指固定资产投资和支付采矿权价款。

东方鼎鑫公司固定资产投资 2007 年主要是一分公司后备矿山的建设，企业计划大约需投资 4600 万元。其后为维持企业的正常运转，企业需对运输车辆、工程机械、电子办公设备等进行必要的更新改良。但是企业各类固定资产有其经济寿命年限，为保持企业永续的经营能力，企业的固定资产在到达经济寿命年限时应进行重置更新。评估人员是在假设企业的固定资产重置价值未来总体上保持稳定的前提下，从 2011 年起将未来重置时的支出按类别进行现值年金化，把所计算得的年金加到 2011 年的固定资产投资中，作为收益稳定期的年固定资产投资。

按照鹿泉市地质矿产局与东方鼎鑫公司于 2002 年 12 月 6 日签署的《鹿泉市东焦水泥灰岩矿采矿权有偿出让协议》，东焦水泥灰岩矿（为东方鼎鑫公司二分公司的现采矿山）矿石储量 14800 万吨的采矿权以 5920 万元的价格出让给了东方鼎鑫公司。该协议规定东方鼎鑫公司应“分十年缴清采矿权价款，2002 年 12 月 30 日前缴纳 592 万元，剩余部分每年缴纳 592 万元，分两次缴纳，6 月 15 日前和 12 月 15 日前各缴纳一半”。

评估人员根据东方鼎鑫公司评估基准日尚未支付的该采矿权价款金额，按每年支付 592 万元，对未来各年支付该采矿权价款金额进行了预测。随着矿山的开采，其保有储量逐年减少。评估人员根据预测的每年二分公司生产所消耗的石灰石量按平均可采系数和加工矿石损失率计算了未来各年该矿山的保有储量减少

量，并进行累计，再考虑以前已经生产消耗的保有储量，以便预测东焦水泥灰岩矿的可采年限。由此我们对 2011 年起还需支付的采矿权价款金额折算为 2011 年的价值，并按剩余可采年限现值年金化，把所计算得的年金，作为收益稳定期的年支付的该采矿权价款。

东方鼎鑫公司尚未取得封庄后备矿山的采矿权。但是，为了使封庄后备矿山建成并投产，东方鼎鑫公司必须取得封庄后备矿山的采矿权。而且，根据《鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让合同》的规定，转让方保证获得国土资源管理部门关于同意向东方鼎鑫公司出让该后备矿山采矿权的批准文件，并由东方鼎鑫公司与国土资源管理部门签署采矿权出让协议，确定采矿权价款和缴付安排，东方鼎鑫公司将自行承担资源补偿费、采矿权价款等相关费用。

评估人员取得了《河北省鹿泉市封庄水泥灰岩矿区详查地质报告》，从中获得了该矿的矿石保有储量数据。根据当前当地每吨矿石保有储量采矿权出让价格，评估人员计算了东方鼎鑫公司为取得封庄水泥灰岩矿采矿权所应支付的采矿权价款，并按 10 年期限平均支付这种假设的安排，对未来各年支付该采矿权价款金额进行了预测。评估人员根据预测的每年一分公司生产所消耗的石灰石量按平均可采系数和加工矿石损失率计算了未来各年该矿山的保有储量减少量，以便预测封庄后备矿山的可采年限。由此我们对 2011 年起还需支付的采矿权价款金额折算为 2011 年的价值，并按剩余可采年限现值年金化，把所计算得的年金，作为收益稳定期的年支付的该采矿权价款。

东方鼎鑫公司现在使用的土地在土地使用权期满以前不用再缴纳土地使用权出让金。但是，在土地使用权到期后为保持永续经营能力，东方鼎鑫公司需要重新取得土地使用权。由于土地使用权到期将是在四十多年以后的事，目前对那时将实行的国家土地政策及所要支付的金额不能作出精确的估计。由于东方鼎鑫公司所使用的土地并不处于城镇中，评估人员判断这些土地暴涨的可能性不大。评估人员参考了河北中冀地产评估有限公司《土地估价报告》（河北）中冀（2007）（估）字第 05 号的估价结果，评估值为 136,875,700.00 元，按一定比例作为重新获得土地使用权所需支付的可能金额的估计值，进行现值年金化。由此得到的年金也作为 2011 年及以后永续经营期东方鼎鑫公司的资本性投资的组成部分。

评估人员分析了企业的付息债务，其中高息的银行短期借款，企业应优先归还。另外企业股东关联方债务在企业营运资金、资本性投资和付息债务中均未考

虑，而企业股东关联方债务在企业股东方对映为债权性资金，不同于股权性资金。通常在股权转让后原股东对企业失去控制权，因此在股权转让协议中通常都设有专门条款，规定企业股东关联方债务的归还条件和计划等。有鉴于此，根据本次的评估目的，在企业经营可能的情况下，企业股东关联方债务应作归还处理，以便使测算的股东权益自由现金流量对相关各方比较公平。

通过以上计算，就能对未来各年东方鼎鑫公司为其股东所贡献的企业权益自由现金流量进行预测，结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

企业股东全部权益价值收益法评估测算表

评估基准日：2006 年 11 月 30 日

资产占有单位名称：鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司

单位：人民币万元

序号	项目/年度	2006.12.1 - 2006.12.31	2007.1.1 - 2007.12.31	2008.1.1 - 2008.12.31	2009.1.1 - 2009.12.31	2010.1.1 - 2010.12.31	2011.1.1 - 2011.12.31	2011 年以后每年保持纯 收益稳定，持续经营。	
1	一.主营业务收入	4,150.74	60,945.21	66,606.84	69,551.28	69,954.02	69,954.02		
2	减：折扣与折让								
3	主营业务收入净额	4,150.74	60,945.21	66,606.84	69,551.28	69,954.02	69,954.02		
4	减：主营业务成本	3,509.05	47,959.88	50,292.68	51,824.96	51,607.90	51,607.90		
5	主营业务税金及附加	20.98	243.73	275.45	289.63	293.02	293.02		
6	二.主营业务利润	620.72	12,741.60	16,038.71	17,436.69	18,053.09	18,053.09		
7	加：其它业务利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
8	减：存货缺货损失								
9	营业费用	131.61	2,087.23	2,149.03	2,209.13	2,224.48	2,224.48		
10	管理费用	228.63	5,692.51	5,815.17	5,858.25	5,894.51	5,894.51		
11	财务费用	259.95	3,231.84	3,219.45	3,126.88	3,021.56	3,021.56		
12	三.营业利润	0.53	1,730.02	4,855.06	6,242.44	6,912.54	6,912.54		
13	加：投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
14	补贴收入	137.58	1,577.43	1,746.80	1,882.66	1,927.20	1,927.20		
15	营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
16	减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
17	四.利润总额	138.11	3,307.45	6,601.86	8,125.10	8,839.74	8,839.74	2011 年后企业权益 自由现金流量每年进 入稳定期，将无限年 期权益自由现金流量 折算到第 5 年末的价 值	
18	企业所得税率	33.00%	33.00%	33.00%	33.00%	33.00%	33.00%		
19	减：所得税	0.00	168.91	2,178.61	2,681.28	2,917.12	2,917.12		
20	五.净利润	138.11	3,138.54	4,423.25	5,443.82	5,922.63	5,922.63		
21	加：固定资产折旧	399.90	4,802.95	5,152.95	5,202.95	5,202.95	5,202.95		
	无形资产摊销	16.16	176.49	206.80	232.22	250.07	250.07		
22	付息债务的增加	0.00	-280.00	-1,700.00	0.00	0.00	0.00		
23	减：资本性支出	0.00	6,472.00	1,695.40	1,226.14	1,327.58	4,604.94		
24	净营运资金的增加	0.00	1,318.64	670.39	348.65	47.69	0.00		
	归还其他债务	545.91	0.00	5,000.00	6,100.00	5,000.00	0.00		
25	六.企业权益自由现金流量	8.25	47.34	717.21	3,204.19	5,000.38	6,770.71	57,057.06	
26	1、折现率	1.0880%	13.8666%	13.8666%	13.8666%	12.8666%	11.8666%	11.8666%	
27	2、折现系数	0.9946	0.9270	0.8142	0.7150	0.6335	0.5663	0.5663	
28	3、权益自由现金流量折现值	8.21	43.88	583.92	2,291.02	3,167.72	3,834.23	32,311.25	
29	4、累计自由现金流量折现值	8.21	43.88	627.80	2,918.82	6,086.54	9,920.77	42,232.02	
一	企业收益折现评估结果部分价值							42,232.02	
二	未计入企业收益评估部分资产价值合计							5,447.63	
1	停建中的二分二期和涿州粉磨站在建工程成本法评估值							5,447.63	
三	企业股东全部权益价值收益法评估结果							47,679.66	

（六）折现率的确定

股东权益收益率采用资本资产定价模型（CAMP）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：R_f 为无风险报酬率，本次评估是根据 2006 年凭证式（五期）国债 5 年期票面年利率 3.81%（一次还本付息），计算所得，其过程如下：

$$(1 + R_f)^5 = 1 + 3.81\% \times 5$$

则无风险报酬率：R_f = 3.55%

β_e 为衡量公司系统风险的指标。本次评估中，由于东方鼎鑫公司是非上市公司，我们无法直接取得其贝塔值，在这里我们需要通过对国内上市公司的分析来间接确定贝塔值。本次评估师对沪深股市进行了研究。

东方鼎鑫公司属于水泥行业，评估人员对水泥行业的上市公司进行了测算，其中去除了 ST 类公司。评估师通过计算上述股票周 K 线收盘价收益率并与沪深 300 指数收益率进行线性回归分析，求得了上述上市公司的贝塔值，以及线性回归分析的拟合度。从中选择了线性回归分析的拟合度较高（大于 0.3）的 9 家水泥行业上市公司，作为本次计算的行业样本股票。

由于样本公司的资本结构各不相同，我们所观察到的企业贝塔值均包含了企业资本结构特性的成分。为了更加准确地反映企业所处行业的风险水平，我们需要对所观察到的公司股票的贝塔值进行调整，以便确定企业在无财务杠杆情况下的风险系数 β_u。具体调整方法如下：

$$\beta_u = \beta_e \times \frac{E}{E + D(1 - T)}$$

E 为企业的股东权益价值。我们从上市公司的公开的年度和半年度报告中获取企业的股权结构。对非流通股按期末每股净资产计算，对流通股按期末收盘价计算，将计算的非流通股价值与流通股价值之和作为企业的股东权益价值，并按期限进行平均。

D 为企业的付息债务价值，我们也从上市公司的公开的年度和半年度报告获取，并按期限进行平均。

T 为企业的所得税税率。

9 家上市公司的计算结果如下表：

股票代码	股票名称	拟合度 R ²	e	应息债务值 (万元)	股东价值合计 (万元)	企业所得税率	无杠杆权益值	备注
000877	天山股份	0.3392	1.0097	255,976.01	64,832.54	33%	0.2770	水泥
600068	葛洲坝	0.4022	0.9050	379,992.64	308,772.45	33%	0.4960	水泥, 水电施工
600217	秦岭水泥	0.3278	1.3479	76,101.27	101,827.60	33%	0.8982	水泥
600318	巢东股份	0.3067	1.7211	50,279.06	66,720.00	33%	1.1436	水泥
600449	赛马实业	0.3623	1.4318	24,002.90	62,766.00	15%	1.0805	水泥
600539	狮头股份	0.3473	0.9492	6,209.91	85,488.60	33%	0.9052	水泥
600553	太行水泥	0.3446	1.3521	72,612.50	78,617.55	33%	0.8353	水泥
600720	祁连山	0.3954	1.2039	82,404.37	96,141.42	33%	0.7647	水泥
600801	华新水泥	0.3085	1.3001	291,486.01	127,708.18	33%	0.5140	水泥

其中天山股份无杠杆权益贝塔值最低为 0.2770。经阅读公司年报，发现该公司受“德隆事件”的影响，公司进行了重组，过低的无杠杆权益贝塔值表明该公司极不被投资者看好，有特殊历史影响的公司应排除在样本公司之列。

巢东股份无杠杆权益贝塔值最高为 1.1436。经阅读公司年报，发现该公司拥有大量落后生产能力需要淘汰，因而投资人认为投资风险较高，这与东方鼎鑫公司情况存在较大的差异，应排除在样本公司之列。

将剩下的 7 家公司的无杠杆权益贝塔值平均 0.7848，作为本次收益现值法评估的水泥行业的无杠杆风险报酬系数，可作为投资人对东方鼎鑫公司进行风险衡量的指标。

我们可以计算本次所用的企业贝塔值

$$\beta_e = \beta_u \times \frac{E + D(1 - T)}{E} \quad (1)$$

其中：D 为东方鼎鑫公司的未来目标付息债务金额，我们以企业评估基准日付息债务归还掉部分高息银行短期借款后的余额作为企业未来的目标付息债务；T 为东方鼎鑫公司的企业所得税税率，按 33% 计算；E 为东方鼎鑫公司企业股东全部权益价值，这是本次所要评估的结果，现在还未测算出来。本次采用循环迭代技术，在计算机中构造完成企业股东全部权益价值测算模型后，通过输入适当的 E 的初始估计值（如成本法的评估结果）进行计算，得出次级 E 的测算结果，再将其代回测算模型计算出再次级结果，如此反复迭代，直到计算结果小数点后

面两位不发生变化为止，以此结果作为本次企业股东全部权益价值收益法评估结果。这种方法所计算的评估结果，实际上不受初始 E 值的影响，而只由根据被评估企业的具体情况决定的测算模型确定。

($R_m - R_f$) 为市场风险溢价。沪深 300 指数比较符合国际通行规则，其 300 只成分样本股能较好地反映中国股市的状况。中国经济增长强劲。本次对市场风险溢价的确定还参考了美国权威研究机构对中国的风险溢价水平的研究成果，其原理是考虑美国股市的平均风险溢价基础上，加上对中国投资的国家风险溢价。本次评估所取的市场风险溢价为 6.70%。

根据前面对东方鼎鑫公司未来经营情况的预测，我们将企业的风险划分为三个阶段。

第一个阶段为从评估基准日开始到 2011 年末。目前一分公司的后备矿山尚未建成，其采矿权尚未办下来，企业还将继续面临扩大产品年产量和销售量的压力。另外，东方鼎鑫公司二分公司二期建设一条 5000t/d 新型干法旋窑生产线和涿州年产 100 万吨水泥粉磨站工程目前仍处于停工状态，存在着遭受损失的风险。这些都是关系到企业生存和发展的大问题，现在还存在很大的不确定性，因而东方鼎鑫公司第一个阶段的经营风险开始时较高。

但是随着东方鼎鑫公司逐年的经营，通过达到预测的经营目标，东方鼎鑫公司的风险水平会逐步降低。第一个阶段末期，一分公司后备矿山已经建成，企业的产品的产销能力已经达标，其经营风险也将回归正常。这样企业的风险将进入较低而又稳定的第二阶段。

根据以上分析我们对折现率分阶段分期计算，从评估基准日到 2009 年末，取的企业年特定风险调整系数为 2%；从 2010 年企业的年特定风险调整系数下降为 1%；2011 年企业的年特定风险调整系数下降为 0%，然后就将进入企业风险水平稳定的第三个阶段。

(七) 企业股东全部权益价值的收益现值法评估计算

通过上述工作，评估人员预测了未来 1 个月又 5 年东方鼎鑫公司各期的权益自由现金流量。其中 2006 年 12 月份的经营已经结束，但是其财务数据尚未完成 2006 年度的审计，我们未能获得。我们是按 2006 年前 11 个月的经营数据平均外推来估测 12 月份的经营成果。折现率可用初始求得的企业各期折现率进行计算。其中第一期为一个半月，需将年折现率折算为复利月折现率，并进行期中调整：

$$\text{月度折现率} = (1 + \text{年度折现率})^{1/12} - 1$$

$$2006 \text{ 年 } 12 \text{ 月份折现系数 (考虑期中调整)} = 1 \div (1 + \text{月度折现率})^{1/2}$$

$$2007 \text{ 年的折现系数 (考虑期中调整)} = 1 \div (1 + \text{年度折现率})^{7/12}$$

2008 年及以后按前一期折现系数 \div (1 + 当年折现率) 可计算出当期的折现系数。

当期收益乘以当期折现系数即折算为现值。评估人员合理假设 2011 年以后其企业权益自由现金流量保持稳定状态并无限期经营下去，可用折现率将每年的企业权益自由现金流量本金化为 2011 年末的价值再折算为评估基准日的价值。将折算到评估基准日的全部权益自由现金流量进行加总，从而得出了东方鼎鑫公司在其已建成的生产能力基础上的企业价值初步结果。

东方鼎鑫公司二分公司二期建设一条 5000t/d 新型干法旋窑生产线和涿州年产 100 万吨水泥粉磨站两项在建工程的价值，没有包含在上述收益现值法评估的已建成的生产能力基础上的企业价值初步结果内，因为在上述分析过程中没有考虑该两项在建工程所需的资金投入和建成后可能产生的收益。

本次我们已经用重置成本法对上述两项在建工程在评估基准日的价值进行了评估。在此我们把该两项在建工程重置成本法评估结果加和到收益现值法对东方鼎鑫公司已建成的生产能力基础上的企业价值初步估算结果上，作为本次应用收益现值法对东方鼎鑫公司企业股东全部权益价值的初步评估结果。然后将企业股东全部权益价值的初步评估结果代回到公式 (1) 中重新计算，如此反复迭代，直到企业股东全部权益价值的计算结果稳定到小数点后面两位不再发生变化。以此最终的计算结果，作为本次企业股东全部权益价值收益法评估测算结果。

最终的计算过程和结果见《企业股东全部权益价值收益法评估测算表》。

八、收益现值法评估结果

本次企业股东全部权益价值的收益现值法评估结果为：鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司在 2006 年 11 月 30 日，企业股东全部权益价值为 47,679.66 万元。

说明七

评估结论及其分析

一、评估结论

经评估，于评估基准日 2006 年 11 月 30 日，采用成本法评估结果为：

鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司资产账面值为 140,916.44 万元，负债账面值为 99,334.43 万元，净资产账面值为 41,582.01 万元；调整后资产账面值为 140,916.44 万元，负债账面值为 99,334.43 万元，净资产账面值为 41,582.01 万元；资产评估值为 156,517.85 万元，负债评估值为 103,866.99 万元，净资产评估值为 52,650.86 万元，评估净资产增值 11,068.85 万元，增值率为 26.62%。

评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	调整后账面 值	评估价值	增减值	增值率(%)
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B) /B×100%
流动资产	1	43,560.46	43,560.46	42,063.37	-1,497.09	-3.44
长期投资	2	83.33	83.33	83.33	0.00	0.00
固定资产	3	91,937.15	91,937.15	92,908.82	971.67	1.06
其中：在建工程	4	6,778.15	6,778.15	54,102.89	47,324.73	698.19
建筑物	5	29,956.71	29,956.71	9,579.17	-20,377.54	-68.02
设备	6	53,684.59	53,684.59	27,736.55	-25,948.04	-48.33
无形资产	7	5,330.40	5,330.40	21,457.23	16,126.83	302.54
其中：土地使用权	8	3,724.45	3,724.45	13,687.57	9,963.12	267.51
其他资产	9	5.10	5.10	5.10	0.00	0.00
资产总额	10	140,916.44	140,916.44	156,517.85	15,601.40	11.07
流动负债	11	77,633.16	77,633.16	82,165.71	4,532.55	5.84
长期负债	12	21,701.28	21,701.28	21,701.28	0.00	0.00
负债总计	13	99,334.43	99,334.43	103,866.99	4,532.55	4.56
净资产	14	41,582.01	41,582.01	52,650.86	11,068.85	26.62

经评估，于评估基准日 2006 年 11 月 30 日，用收益法评估的鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司企业股东全部权益价值为 47,679.66 万元人民币，金额大写：人民币肆亿捌仟伍佰零玖万壹仟元整。

由于本项目评估目的为部分股权转让，基于股东权益价值主要是由整体企业

资产给投资者所带来的未来收益体现。成本法评估结果是各部分价值的简单加和，没有充分考虑各项资产和负债组合成为一个整体企业所发挥的总体收益能力。当某部分资产未能发挥充分的功能就可能影响企业整体收益能力的发挥，从而造成企业整体资产的损失，从而影响了股东的权益；或者某部分资产虽然重置成本很高，但是企业的收益中并不能充分体现它的价值，而要把它单独拿出来交易又不可能。这些情况在成本法各单项资产评估中是难于把握经济性贬值的发生和影响程度的。因此，本次对东方鼎鑫公司的企业股东全部权益价值评估结论取收益法评估结果，净资产价值为 47,679.66 万元人民币。

综上所述，本次评估的最终结论为：于评估基准日 2006 年 11 月 30 日，鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司企业股东全部权益价值为 47,679.66 万元人民币，金额大写：人民币肆亿柒仟陆佰柒拾玖万陆仟陆佰元整。

二、评估结论成立的条件

1. 评估结论系根据报告中所述原则、依据、前提、方法、程序得出的；
2. 评估结论仅为本次评估已说明目的服务，评估结论仅限于此，如有其他用途，需根据当时特定目的另行评估。
3. 此次评估结论系对评估基准日 2006 年 11 月 30 日资产公允价值的反映；
4. 评估结论只有在报告中所述原则、依据、前提存在的条件下成立；
5. 本评估结论没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
6. 本评估结论也没有考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
7. 本次评估未考虑因少数股权折价或控股权溢价对股权评估值的影响。

三、特别事项说明

1. 本评估结果是依据本次评估目的、以持续经营和公开市场为前提而确定的基准日公允价值，没有考虑因承担抵押或企业可能存在诸如担保其他事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2. 评估报告中涉及的有关权属证明文件由资产占有方及相关方提供，这些文件的提供者对其真实性承担法律责任；根据《资产评估准则—基本准则》的要求，

我们对委估资产的法律权属履行了必要的核查程序,未发现产权存在争议的情况。本报告对委估的资产及相关负债发表价值意见,不具有证明产权归属的法律属性。

3.企业因与上海新建机器厂产生合同纠纷,为此被其起诉,一审已判决本东方鼎鑫公司支付设备款930万,企业不服判决已向法院提起二审,目前相关诉讼正在审理当中。

4.企业因与北京岩土工程设计院产生合同纠纷,为此被其起诉,金额371万元,目前正在进行相关管辖权的二审判决之中。

5.企业有土地证的土地和大部分固定资产存在抵押。

6.存货中二分公司的142689吨熟料,由于料仓没有测量口评估人员无法实施盘点。

7.鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司以商标无形资产出资对顺平县鼎鑫水泥有限公司进行投资,占被投资单位15%的股权,无帐面价值。企业未能提供顺平县鼎鑫水泥有限公司在评估基准日会计报表等相关评估资料,评估人员了解到顺平县鼎鑫水泥有限公司在评估作业期间处于停产状态,我们对该项长期投资未能履行应有的评估程序,经与委托方协商后,本次评估不对该项长期投资的价值发表意见,本报告评估结果不含该项长期投资的价值。

同时鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司对顺平县鼎鑫水泥有限公司的应收款项余额为20,387,331.10元,企业已经起诉了顺平县鼎鑫水泥有限公司,法院判决顺平县鼎鑫水泥有限公司给付企业所欠款项,鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司同时向法院申请了资产保全,现法院已经查封了顺平县鼎鑫水泥有限公司有关资产。企业对顺平县鼎鑫水泥有限公司的应收款项的可收回价值评估人员按帐面值列示。

8.有部分房产企业没有办理房产证,其中包括购买的商品房,无房产证的房产详见《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》中无权证编号的房产。

9.截止到评估报告出具时,鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司尚有部分车辆无法提供评估基准日年检有效的车辆行驶证(详细《固定资产—车辆清查评估明细表》中的备注内容)。且由于生产和对内承包等原因,在评估现场工作时大部分车辆及生产用装载机、推土机等均无法做现场清查。

10. 固定资产-车辆中有一辆牌号为京FX8112的车辆,其车辆行驶证的所有人

为北京华业大盛科技有限公司，尚未办理过户手续，且有部分车辆属于抵债车辆，该部分车辆中有些已没有车辆的相关手续，且企业无法提供有关抵债协议。

11. 河北中冀地产评估有限责任公司出具的(河北)中冀(2007)(估)字第05号土地估价报告为独立承担法律责任的评估文件。应委托方的要求，本评估公司引用其土地使用权估价结果，但与土地使用权评估相关的法律责任未发生转移，仍由河北中冀地产评估有限责任公司承担。

河北中冀地产评估有限责任公司出具的(河北)中冀(2007)(估)字第05号土地估价报告中评估的2宗土地，在评估基准日尚未取得土地使用权证，该2宗土地为东方鼎鑫公司二分厂厂区占用的坐落于鹿泉市宜安镇东焦村东队的面积分别为247亩、140亩的土地。土地使用权评估价值未扣除应缴纳的土地出让金。根据委托方和企业介绍，该土地出让金应由鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司原股东鹿泉市国有资产管理局承担。

12. 河北矿产资产评估有限公司出具的冀矿资评(采)字[2007]S01号和冀矿资评(采)字[2007]S02号采矿权评估报告为独立承担法律责任的评估文件。应委托方的要求，本评估公司引用了其采矿权估价结果，但与采矿权评估相关的法律责任未发生转移，仍由河北矿产资产评估有限公司承担。

13. 评估人员在对房屋进行现场勘察过程中，尽可能的察看了房屋的结构状况，但并未进行任何结构测试，虽在观察过程中并未发现任何严重损坏，但也无法就此房屋基础及其它结构部分有无裂缝、腐蚀等不易发现的任何内部结构损坏发表意见。

14. 评估结果未考虑股权转让过程中可能产生的折价与溢价。

15. 本评估结论是在委托方所提供的委估资产和负债范围内得出的，若企业存在本项目资产评估明细表所列示的各项资产和负债之外的其他资产或负债(即未委托的账外资产和负债)以及我们没有发现的其他或有资产和负债，应由企业股权变动前的产权所有者承担或对评估结论进行调整。股权变动时的交易双方另有约定或国家另有特殊规定的除外。

16. 收益法评估的基础是企业提供的未来五年的经营预测和2007年财务预算，评估人员对企业提供的相关资料进行了复核。本报告不作为企业未来收益实

现的保证。

17. 本次收益法的评估假设和限制条件是本次评估结论成立的前提条件。

请报告使用者在使用报告时注意上述特别事项说明。

四、评估报告评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

在评估有效期内：

1. 资产数量和资产范围发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

2. 资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格产生严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价；

3. 由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整，不能直接使用评估结论。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、本评估说明及报告书系为鹿泉东方鼎鑫水泥有限公司股权转让之评估目的提供价值参考依据，以及送交财产评估主管机关审查使用，不得用于其他目的。未经委托方许可和本公司同意，本评估说明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

3、评估说明中涉及的有关权属证明文件及相关资料由资产占有方提供，资产占有方对其真实性承担法律责任；评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本评估说明的结果自评估基准日起一年内有效，即评估结果有效期为 2006 年 11 月 30 日至 2007 年 11 月 29 日止。当本评估目的在评估基准日后一年内实现时，可以本评估结果作为交易底价或作价依据，超过一年，其评估值失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。