

**河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜所涉及的
河北吉藁化纤有限责任公司股权价值
评估说明**

北京亚超评报字[2014]第A016号

共二册第二册

北京亚超资产评估有限公司

二〇一四年三月七日

河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜所涉及
的河北吉藁化纤有限责任公司股权价值
评估说明

目 录

关于《评估说明》使用范围的声明	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
评估对象与评估范围说明	13
资产核实总体情况说明	17
各项资产及负债的评估技术说明	20
流动资产及其他资产评估技术说明	21
长期投资评估技术说明	30
房屋建筑物类评估技术说明	34
设备类资产评估技术说明	53
在建工程评估技术说明	75
无形资产--土地使用权评估技术说明	76
无形资产—其他无形资产评估说明	91
负债评估技术说明	92
收益法评估技术说明	97
评估结论及其分析	116

说明一

关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查评估报告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或个人，也不得见诸于公开媒体。

北京亚超资产评估有限公司

2014年3月5日

说明二

企业关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

委托方及被评估单位：河北吉藁化纤有限责任公司

1、基本情况

名称：河北吉藁化纤有限责任公司

法定住所：藁城市东宁路2号

经营场所：藁城市东宁路2号

法定代表人：王进军

注册资本：8117.836786 万元

经营范围：浆粕、粘胶纤维及副产品、蒸汽的生产与销售；火力发电；纺织品、百货销售；宾馆（有效期至2011年4月）；车间租赁；货物进出口、技术进出口（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的项目，取得许可后方可经营）。

2、企业沿革

河北吉藁化纤有限责任公司系由吉林化纤股份有限公司和廉州镇毛庄村委员会共同出资设立，于1988年05月20日在藁城市工商行政管理局登记注册，取得注册号为130182000008407《企业法人营业执照》。河北吉藁化纤有限责任公司成立时注册资本为人民币5,960.00万元，其中：吉林化纤股份有限公司出资人民币5,850.00万元，占注册资本的98.15%；廉州镇毛庄村民委员会出资人民币110.00万元，占注册资本的1.85%。

2010年7月，根据河北吉藁化纤有限责任公司股东会决定及修改后的章程，河北吉藁化纤有限责任公司增加注册资本2,157.836786万元，由原股东吉林化纤股份有限公司以实物资产出资，本次股权变更后，注册资本为人民币8,117.836786万元，其中：吉林化纤股份有限公司出资人民币8,007.836786万元，占注册资本的98.64%；廉州镇毛庄村委员会出资人民币110.00万元，占注册资本的1.36%。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日2013年12月31日河北吉藁化纤有限责任公司的股权结构如

下表:

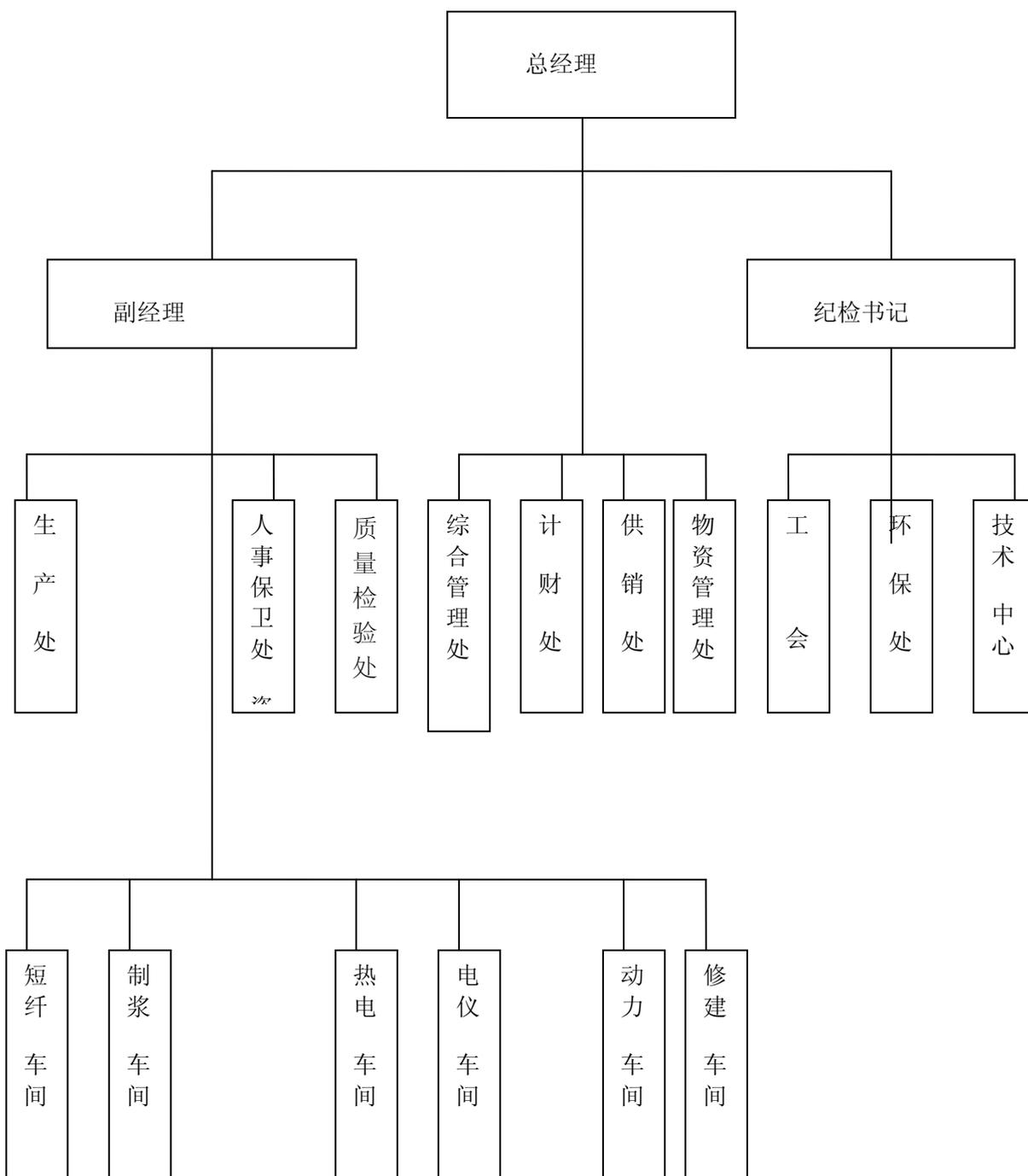
股东名称	出资额(万元)	持股比例
吉林化纤股份有限公司	8,007.836786	98.64%
廉州镇毛庄村民委员会	110.00	1.36%
合计	8,117.836786	100%

评估基准日河北吉藁化纤有限责任公司的长期投资情况如下:

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值(万元)
1	湖南拓普竹麻产业开发有限公司	13.94%	2,300.00
2	深圳天竹生态服饰有限公司	90.00%	450.00
	合计		2,750.00

3、公司组织结构

公司总部下设 16 个职能部门，控股公司 1 家，参股公司 1 家。公司组织结构图如下表:



4、企业主要产品或服务

河北吉藁化纤有限责任公司坐落于河北藁城市东宁路 2 号，是吉林化纤股份有限公司跨省经营的控股子公司。集化纤浆粕、粘胶纤维及热电为一体的综合性企业。主导产品是化纤浆粕和粘胶短纤维等。河北吉藁化纤有限责任公司现有四条浆粕生产线，两条纤维生产线。公司在册员工 2009 人，其中，大专以上学历人员 206 人，工程师及助理 1445 名，高级工程师 3 名，高中及中技毕业生占职工总数的 80%以上，公司员工队伍呈知识化、年轻化。

5、主要经营业绩

本公司评估基准日前三年度财务数据如下表：

母公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	2010 年度
资产总额	62,092.63	66,883.86	64,865.44	62,703.00
负债总额	74,241.35	64,457.51	59,597.11	41,513.23
净资产	-12,148.72	2,426.34	5,368.32	21,189.77
主营业务收入	61,670.21	69,731.49	141,051.40	122,271.79
利润总额	-8,904.15	-3,956.87	-20,890.70	1,827.88
净利润	-14,575.06	-2,941.98	-15,821.44	1,339.49

以上财务数据来自河北吉藁化纤有限责任公司提供的财务报表，其中 2010 年度、2011 年度、2012 年度、2013 年度财务报表均已经中准会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

6、执行的主要会计政策

河北吉藁化纤有限责任公司自 2007 年 1 月 1 日起执行国家颁布的 2006 版《企业会计准则》。河北吉藁化纤有限责任公司 2006 年 8 月 23 日取得进出口货物收发货人报关注册登记证书（海关注册登记编号 130910264），并执行增值税免、抵、退政策。

二、关于评估目的的说明

根据委托方与北京亚超资产评估有限公司签订的业务约定书，本次评估目的是确定河北吉藁化纤有限责任公司股权价值，为河北吉藁化纤有限责任公司股权转让提供价值参考依据。

三、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象为河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值。

评估范围以河北吉藁化纤有限责任公司提供的经中准会计师事务所有限公司

审计的资产负债表和清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。纳入评估范围的总资产为 62,092.63 万元，总负债为 74,241.35 万元，净资产为 -12,148.72 万元。

具体范围以提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产清查评估明细表”为准。此评估范围已经委托方和被评估单位确认。

四、关于评估基准日的说明

经与评估机构协商，本次评估的基准日为 2013 年 12 月 31 日。选取本评估基准日的主要原因是与预计评估目的实现日较为接近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 产权材料瑕疵事项

1. 河北吉藁化纤有限责任公司申报的酸站车间等部分房产未办理产权证，部分房产证载面积与实际不符，部分房产已拆除，具体见评估明细表。

其他未办理产权证的房屋建筑物。除已拆除部分外，均为我河北吉藁化纤有限责任公司所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是我公司根据现场勘察测量情况进行申报的。

2. 无形资产土地使用权中其中一宗（藁国用【2000】字第 0145 号）为划拨地，面积 98965.2 平方米，原始入账价值按吉林纪元资产评估有限责任公司出具的吉纪元评报字（2000）第 141 号评估报告评估值 2,512.93 万元调整入账并按 50 年摊销，未考虑土地出让金。

(二) 未决事项

1. 2012 年 12 月 5 日河北吉藁化纤有限责任公司与华夏银行股份有限公司石家庄广安街支行签订 SJZ0310120130165 号流动资金借款合同，取得借款 2000 万元，贷款期限 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 19 日，年利率 7.2%，由吉林化纤股份有限公司提供保证，同时由河北吉藁化纤有限责任公司以自有的一宗土地使用权

(藁国用【2002】字第 0361 号, 面积 49322.7 平方米) 及地上建筑物设定抵押, 抵押财产评估值 4902.11 万元。

2. 2013 年 4 月 28 日河北吉藁化纤有限责任公司与招商银行股份有限公司石家庄分行签订 2023 借字第 (042401) 号流动资金借款合同, 取得借款 3000 万元, 贷款期限 2013 年 4 月 28 日至 2014 年 4 月 27 日, 年利率 7.2%, 由河北吉藁化纤有限责任公司以自有的一宗土地使用权 (藁国用【2000】字第 0145 号, 面积 98965.2 平方米) 及地上建筑物 (藁城房权证廉州镇字第 20122-01 至 20122-09 号) 设定抵押, 抵押财产评估值 8428.30 万元。

3. 2003 年 10 月 13 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订经营合作协议书, 对所占用毛庄村民委会土地 3.7 亩年租金 15 万元, 出租方为参股股东。

4. 2010 年 10 月 1 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订土地租赁合同, 租赁土地 28 亩, 租期 20 年, 年租金 7.84 万元, 出租方为参股股东。

5. 2010 年 10 月 1 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订土地租赁合同, 租赁土地 80 亩, 租期 20 年, 年租金 22.4 万元, 出租方为参股股东。

6. 2000 年 1 月 4 日河北吉藁化纤有限责任公司与河北省藁城市人民政府签订财产租赁合同, 租赁河北省藁城市化纤厂的全部生产、生活用厂房、设备及配套设施和拥有的土地使用权, 租期 15 年, 租赁费总计 230 万元。吉藁化纤有限责任公司部分房屋、构筑物建造于该租赁土地之上, 公司部分新购置的机器设备安装于该生产线上。

(三) 评估程序受到限制

1. 积极配合评估公司, 不存在评估程序受限制的情形。
2. 评估资料所需资料已尽可能提供。

(四) 其他需要披露的事项

账面电厂部分厂房建筑物、设备、土地使用权根据藁城宏拓资产评估事务所冀藁评(2000)第 9 号评估报告评估结果进行入账, 其中机器设备评估值 45,169,070.00 元, 房屋建筑物评估值 44,136,547.00 元, 土地使用权评估值 15,923,550.00 元。

账面浆厂部分资产按吉林纪元资产评估有限责任公司出具的吉纪元评报字

(2000)第141号整体资产评估报告评估值进行了调账,增值部分计入资本公积。总资产账面值303,030,797.76元,调整后账面值303,100,951.01元,评估值321,954,972.36元,负债账面值212,625,334.38元,调整后账面值212,695,487.63元,评估值212,695,487.63元,净资产账面值90,405,463.38元,调整后账面值90,405,463.38元,评估值109,259,484.73元。

六、资产清查情况的说明

1、列入清查范围的资产和负债

(1) 种类和账面金额

列入本次资产评估范围是河北吉藁经审计的全部资产和负债,以资产负债表和资产评估申报明细表为准。其中:

流动资产:账面金额309,864,398.33元,包括现金、银行存款、其他货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产等;

非流动资产:账面金额311,061,930.37元。包含长期股权投资,被投资单位为深圳天竹生态服饰有限公司、湖南拓普竹麻产业有限公司,投资成本27,500,000.00元,投资深圳天竹生态服饰有限公司4,500,000.00元,持股比例为90%,投资湖南拓普竹麻产业有限公司23,000,000.00元,持股比例为13.94%,截止评估基准日被投资单位经营状况均为亏损;固定资产(含房屋建筑物、机器设备、车辆及电子设备等)账面价值为182,387,818.73元;工程物资账面价值为458,453.35元;在建工程账面价值为5,473,062.65元;无形资产账面价值为71308322.78元,为土地使用权、专利技术及优先排污权;递延所得税资产账面金额6685181.89元,为公司计提坏账准备、存货跌价准备及递延收益所计提的可以以后年度抵扣的所得税资产。

资产合计: 账面值 620,926,328.7 元。

流动负债:账面金额738,592,317.48元,包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款等。

非流动负债:账面金额3,821,212.11元,为企业收到的政府补助款。

负债合计: 账面值 742,413,529.59 元。

净资产合计: 账面值-121,487,200.89 元。

(2) 产权状况

列入本次资产评估范围的全部资产均为河北吉藁化纤有限责任公司所有。

(3) 实物资产分布地点及特点

实物资产主要分布在河北吉藁化纤有限责任公司厂区内。

①存货包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品及在产品。存货品种多、数量大，基本是根据订单生产，不存在积压、产品下线及技术淘汰等情况。

②房屋建(构)筑物

1) 房屋建筑物分布状况

本次评估范围内的房屋建筑物均为生产棉浆粕、纤维及自备电厂提供服务，截止评估基准日公司所生产的主导产品是化纤浆粕和粘胶短纤维，公司现有四条浆粕生产线，两条纤维生产线，公司位于藁城市东宁路 2 号，委托评估的房屋建筑物均建于吉藁化纤有限公司生产厂区内。

2) 主要房屋建(构)筑物结构

委托评估的房屋建筑物主要结构类型为框架结构、砖混结构；构筑物类型主要为钢筋混凝土。

③设备类资产

1) 机器设备：吉藁化纤有限责任公司现有四条浆粕生产线，可年产浆粕 9 万吨，两条纤维生产线，年产纤维 3 万吨，公司自设电厂。

2) 车辆：本次委估车辆主要为办公用及生产用车辆，均可正常使用。

3) 电子设备：本次委估的电子设备主要为化验室设备仪器、办公用电脑、打印机、照相机及办公家具等，均正常使用。

2、清查工作的组织

本公司主要负责人亲自领导，并由公司财务部负责人协调，办公室等部门均予以配合。

2 月 20 日，评估人员向公司提供资料清单和明细表，公司随即向各有关部门分发、布置，准备清点资产与填写资产清查明细表。

2 月 20 日，评估人员全部到达工作现场，资产清查核实工作全面展开。财务部、办公室和各专业组配合评估人员，以在资产清点基础上填报的资产清查评估明细表为依据，对各类资产进行了认真的清查核实。资产清查工作于 2 月 25 日全部结束。

3、清查结果

通过清查，实物资产和账面值基本相符，在此基础上，被评估单位在评估申报表上盖章进行了确认。

七、资料清单

截止 2014 年 3 月 5 日，本公司提供了下列资料：

- (1) 营业执照、组织机构代码证、税务登记证；
- (2) 2010 年度、2011 年度、2012 年度、2013 年财务报表及审计报告；
- (3) 房产证、土地使用权证、车辆行驶证、专利权证及部分重要设备的购置合同和发票；
- (4) 银行对账单、借款合同等财务资料；
- (5) 其他相关资料。

(此页无正文)

委托方及被评估单位(签章): 河北吉藁化纤有限责任公司

负责人: 王进军

日期: 2014年2月28日

说明三

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、资产清查核实内容

1、评估对象和范围

评估对象为河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值。

评估范围以河北吉藁化纤有限责任公司提供的经中准会计师事务所有限公司吉林分所审计的资产负债表和清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。纳入评估范围的总资产为 62,092.63 万元，总负债为 74,241.35 万元，净资产为 -12,148.72 万元。

具体范围以提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产清查评估明细表”为准。此评估范围已经委托方和被评估单位确认。

2、资产类型及账面金额

根据资产评估工作的要求，我们对委估资产及负债进行了清查复核，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产、非流动资产（包括固定资产、在建工程、无形资产和长期待摊费用等）及流动负债等。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	309,864,398.33
货币资金	79,839,326.87
应收票据	700,000.00
应收账款	19,165,751.51
预付款项	24,277,017.00
其他应收款	7,522,398.81
存货	182,509,454.51
其他流动资产	1,164,733.50
二、非流动资产合计	311,061,930.37
长期股权投资	27,500,000.00
固定资产	182,387,818.73
在建工程	5,473,062.65
工程物资	458,453.35
无形资产	71,308,322.78
递延所得税资产	6,685,181.89

其他非流动资产	17,249,090.97
三、资产总计	620,926,328.70
四、流动负债合计	738,592,317.48
短期借款	141,000,000.00
应付票据	9700,000.00
应付账款	240,070,839.56
预收款项	168,028,859.06
应付职工薪酬	17,109,359.94
应交税费	1,128,545.79
其他应付款	79,254,713.13
五、非流动负债合计	3,821,212.11
其他非流动负债	3,821,212.11
六、负债总计	742,413,529.59
七、净资产（所有者权益）	-121,487,200.89

二、实物资产分布情况及特点

河北吉藁化纤有限责任公司纳入评估范围内的实物资产账面值 37,082.88 万元，占评估范围内总资产的 59.72%，包括固定资产、在建工程、工程物资和存货。

（一）实物资产分布情况

列入评估范围的实物资产均分布在藁城县东宁路河北吉藁化纤有限责任公司厂区内。

（二）各项实物资产特点

1、房屋建（构）筑物类资产

本次评估范围内的房屋建筑物自 1992 年至 2012 年建成，主要建筑物为化纤主厂房、蒸煮车间、备料车间、备料工段、打浆洗选漂工段、抄浆车间、新洗漂工程、50 # 工程、40M3 酸站车间、25M3 蒸球厂房、抄纸车间、蒸球厂房、化学楼、主控减水剂厂房、35KV 变电站、机修车间、锅炉房、软水站、自备电站主厂房、自备电站综合楼、公司办公楼等。

构筑物主要包括厂区围墙、道路、大门、厂外热网、天桥、烟囱、皮带廊、沉灰池、黑液贮存池、除盐中间清水池、中合池、热交换变及厂区采暖工程等。

2、设备类资产

（1）机器设备分布情况及特点

河北吉藁化纤有限责任公司坐落于河北藁城市东宁路 2 号，公司集化纤浆粕、

粘胶纤维及热电为一体的综合性企业，公司所生产的主导产品是化纤浆粕和粘胶短纤维，截止评估基准日公司现有四条浆粕生产线，两条纤维生产线。此次委托评估的机器设备均为生产以上产品提供服务，截止现场清查日，企业生产正常进行中。企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常生产和使用的需要。

（2） 车辆分布情况及特点

本次委估车辆共 62 辆，为办公用车辆及生产用车辆，委托评估车辆均可正常使用。

（3） 电子设备分布情况及特点

本次委估的电子设备主要为化验室设备、生产用仪器仪表、办公用电脑、打印机、照相机及办公家具等，均正常使用。

3、 存货

货包括原材料、在库周转材料、产成品及在产品。存货品种多、数量大，基本是根据订单生产，不存在积压、产品下线及技术淘汰等情况。

三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为土地使用权和其他无形资产，未申报账面未记录的无形资产。

四、 企业申报的表外资产的类型和数量

河北吉藁化纤有限责任公司本次未申报表外资产。

五、 引用其他机构出具的报告的结论涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估的账面价值全部为被评估单位根据中准会计师事务所有限公司吉林分所审计后的审定数。

说明四

资产核实总体情况说明

资产核实总体情况说明

一、资产清查的过程与方法

（一）清查组织工作

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门关于国有资产评估相关法律法规和规范化要求，北京亚超资产评估有限公司实施了对委托评估资产的清查核实。基于本次评估资产的特点，以及时间上的总体要求，北京亚超资产评估有限公司制定了资产清查方案，由项目负责人负责总体工作的协调，对评估范围内的河北吉藁化纤有限责任公司的资产进行清查核实与现场工作。整个清查过程为2014年2月28日至3月4日，北京亚超资产评估有限公司评估人员对河北吉藁化纤有限责任公司提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核实，并做了必要的市场调查和交易价格的比较，以及北京亚超资产评估有限公司认为必要实施的其他资产评估程序。另外，对于实物性资产，北京亚超资产评估有限公司评估人员进行了现场勘察和盘点。

（二）清查主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产与收集准备资料

先期派遣项目组经理，指导企业相关的财务与资产管理人员按照公司提供的“评估申报明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各评估具体范围及对象。然后仔细阅读申报表，初步检查有无填项不全、资产项目不明确情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查申报表有无多报和漏项等。

3、现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场勘察。对实物资产主要采用逐项清查和抽查，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对机器设备，查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志等技术资料

和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，了解设备的购日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。

对房屋建筑物、构筑物的勘察，通过与企业房屋工程师进行交流，主要了解房屋的建成年代、使用、日常维修和管理情况以及房屋建筑物的使用用途，评估人员还收集了相关权证资料，查阅了相关账、证等原始资料并作了现场勘察记录。

4、补充、修改和完善评估申报表

根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”、“实”相符。

5、核实产权证明文件

对列入评估范围的存货、管道、设备等产权进行核查，以做到产权清晰。

6、调查设备运行状态

目的是通过调查，为确定设备的成新率准备资料。设备运行状态的调查方式，一是通过现场实地勘察，另外通过直接查阅有关资料获得。

（三）清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

对固定资产评估人员进行了逐项调查，除了核对该类设备的填报内容，还就其目前使用维修情况向设备管理、使用人员进行了询问，并根据设备实际情况作了现场记录。

二、影响资产清查的事项

无。

三、资产清查核实结论

1、通过对列入评估范围的实物资产所进行的清查，主要实物资产均可继续正常使用。资产清查基本做到不重不漏，账表、表实相符。无影响资产清查的事项，资产权属清楚；

2、不存在表外资产、负债。

说明五

各项资产及负债的评估技术说明

流动资产及其他资产评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动资产和其他资产，其中流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货和其他流动资产，其他资产为递延所得税资产及其他非流动资产。上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	79,839,326.87
应收票据	700,000.00
应收账款	19,165,751.51
预付款项	24,277,017.00
其他应收款	7,522,398.81
存货	182,509,454.51
其他流动资产	1,164,733.50
流动资产合计	309,864,398.33
递延所得税资产	6,685,181.89
其他非流动资产	17,249,090.97
其他资产合计	23,934,272.86

二、评估依据

- 1、企业提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等；
- 2、银行提供的对账单、证明材料等；
- 3、评估人员现场了解和掌握的资料；
- 4、企业所在地的价格信息资料；
- 5、其他与评估有关的资料。

三、企业主要会计政策

- 1、会计制度：执行《企业会计制度》。

- 2、会计期间：从公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。
- 3、记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，以历史成本为计价基础。
- 4、记账本位币：人民币。
- 5、存货：存货在取得时按照实际成本入账，原材料按实际成本法计价。

四、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评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据企业提供的流动资产评估申报资料，首先对财务台账和资产评估申报表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、现场查点：评估人员、企业物资管理、财务等部门有关人员，对 2013 年 12 月 31 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。存货的抽查比例为总金额的 90%，填写了“存货抽查盘点记录”。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实的流动资产申报明细表是否和报表相吻合；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法的规定，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、提交流动资产评估技术说明。

五、评估方法

（一）货币资金

货币资金分为现金、银行存款及其他货币资金。

现金采用由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。

之后，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，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。

银行存款，核实银行对账单、余额调节表，并对其进行函证，确认银行存款的真实性，对于人民币存款，在确认无误的基础上确定评估值，对于外币银行存款，以评估基准日汇率换算成人民币金额确定评估值。

其他货币资金-保证金存款，核实资金划款往来单据，确认保证金存款的真实性，以确认无误的金额基确定评估值。

（二） 应收账款、预付款项、其他应收款等应收款项

在评估过程中评估人员向财务人员了解欠款形成的原因、应收款项的账龄、客户信誉及清欠情况。由于这些应收款项存在一定的回收风险，因此在评估时我们在清查核实的基础上，判断各明细项目可能形成的坏账损失。具体来讲我们对应收款项变现价值的确定采用如下方法：以个别认定法为主，账龄分析法为辅，即可单独认定的单独确定其变现价值，不能单独认定的采用账龄分析法估算其变现价值。

（三） 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品，在评估时，原材料和在库周转材料主要依据现行市场买价和发生的合理费用，并分析其损毁灭失、残次冷背等情况，采用重置成本法进行评估。产成品按照基准日的市场价格扣除销售费用、相关税费，并根据产成品属畅销、正常销售、滞销情况决定是否扣除部分净利润或全部净利润来计算评估值。

（四） 其他非流动资产

其他流动资产为企业税收预缴多缴纳的税金，对于该部分资产我们按该部分资产的尚余受益期限占总受益期限的价值予以评估。

（五） 递延所得税资产

递延所得税资产为公司计提坏账、计提减值准备等所产生的可抵扣暂时性差异而形成第递延所得税资产。对于递延所得税资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生原因、具体内容进行了解分析后，评估中以账面价值确定评估值。

六、评估说明

（一）货币资金

货币资金由现金、银行存款组成，账面价值 79,839,326.87 元。

1、现金

现金账面值为 14,999.19 元，均为人民币，存放于企业财务室。评估人员在企业出纳员的陪同下对库存现金进行了盘点，并采取倒推方法推算基准日现金余额，同基准日的现金日记账和总账现金账户余额进行核对，倒推公式如下：

$$\text{基准日现金评估值} = \text{盘点日库存现金数} + \text{基准日至盘点日前现金支出数} - \text{基准日至盘点日前现金收入数} + \text{截止盘点日付出未记账} - \text{截止盘点日收入未记账}$$

经核实，倒推推算结果与基准日账面值相符，未发现异常情况，则以核实后账面值作为评估值。

现金的评估值为 14,999.19 元，评估无增减值变化。

2、银行存款

银行存款账面值为 12,813,232.77 元，是企业存放在当地工、农、中、建、蒙城支行及蒙城农村信用社等银行的人民币存款，共 19 个账户。

评估人员将银行存款的账面值与银行对账单及企业编制的余额调节表进行了逐笔核对。经核实，各银行账户账面记录准确，未发现影响净资产的未达账项事宜，则以核实后的账面值作为评估值。

银行存款评估值为 12,813,232.77 元，评估无增减值变化。

（二）应收票据

应收票据账面值为 700,000.00 元，全部为无息银行承兑汇票。评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑的票据，检查相关原始凭证。以核实后的账面值确定评估值。

经评估，应收票据的评估值为 700,000.00 元，评估无增减值变化。

（三）应收账款

应收账款账面值合计 25,360,313.91 元，计提坏账准备 6,194,562.40 元，应收账款净额为 19,165,751.51 元为应收各单位纤维销售及棉箔销售款。对应收账款评估值

的确定采用如下方法：以个别认定法为主，账龄分析法为辅，即可单独认定的单独确定其评估值，不能单独认定的采用账龄分析法估算其评估值。根据我们对企业自身经营和财务状况及其客户情况的分析，账龄分析法的评估值确定比例大致为关联方按 100%，除关联方外，如下表：

项 目	按账龄分析法确认评估值比例					
	1年以内 (含1年)	1-2年 (含2年)	2-3年 (含3年)	3-4年 (含4年)	4-5年 (含5年)	5年 以上
应收账款	100%	90%	80%	70%	50%	5%
其他应收款	100%	90%	80%	70%	50%	5%

经评估，应收账款的评估值为 21,003,717.38 元，评估增值 1,837,965.87 元，增值率为 9.59%。应收账款评估增值的原因主要为企业账龄分类的口径与评估时账龄分类的口径不同，企业账龄分类按年头统计，而评估时按评估基准日与应收账款发生日期的时间差进行账龄分类，因而导致企业账龄分类时账龄档次滞后于评估时的账龄分类档次，同时我们按照按账龄分析法确认评估值的比例与企业计提减值准备的比例也有所不同导致评估增值。

（四）预付款项

预付款项账面值为 24,277,017.00 元，为预付货款等。评估人员对预付款项了解欠款形成原因和清欠情况，抽查索取部分原始凭证，并发函进行询证。经核实账面值真实准确，我们按核实后账面值确认为评估值。

经评估，预付款项的评估值为 24,277,017.00 元，评估无增减值变化。

（五）其他应收款

其他应收款账面值为 7,522,398.81 元，计提坏账准备 5,314,283.87 元，其他应收款净额 2,208,114.94 元，为应收回押金、差旅费、以及部分材料采购款。对其他应收账款评估值的确定采用如下方法：以个别认定法为主，账龄分析法为辅，即可单独认定的单独确定其评估值，不能单独认定的采用账龄分析法估算其评估值。根据我们对企业自身经营和财务状况及其客户情况的分析，账龄分析法的评估值确定比例大致为关联方按 100%，除关联方外，如下表：

项 目	按账龄分析法确认评估值比例					
	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年

	(含 1 年)	(含 2 年)	(含 3 年)	(含 4 年)	(含 5 年)	以上
应收账款	100%	90%	80%	70%	50%	5%
其他应收款	100%	90%	80%	70%	50%	5%

对其他应收款的评估我们采用和应收账款相同的方法和比例。

经评估，其他应收款的评估值为 2,856,005.93 元，评估增值 647,890.99 元，评估增值率为 29.34%，评估增值的主要原因为企业计提的坏账准备大于预计不能收回的坏账导致评估增值。

(六) 存货

存货账面值为 182,509,454.51 元，未计提存货跌价准备，包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品。

存货的评估值为 186,564,309.35 元，评估增值为 4,054,854.84 元，增值率为 2.22%。

(1) 原材料

原材料账面值为 21,356,374.59 元，主要为企业生产纤维所需原料、辅料及机物料等，其入账价值由购买价、运费和其他合理费用构成，原材料购置时间较短，价格变化不大，基本与市场价值接近，本次评估根据核实后的账面价值确定评估值。

原材料的评估值为 21,356,374.59 元，评估无增减值变化。

(2) 在库周转材料

在库周转材料账面值为 22,098,702.66 元，主要为辅助生产而准备的一些可以周转使用的材料，辅料等。对于周转正常的在库周转材料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。

在库周转材料的评估值为 22,098,702.66 元，评估无增减值变化。

(3) 委托加工物资

委托加工物资账面价值为 2,132,696.63 元，为企业委托保定依棉纺织有限公司、吉林凯麟贸易有限公司委托加工所支付的款项及所发出的材料成本，故我们以账面价值确定评估值。

则委托加工物资评估值为 2,132,696.63 元，评估无增减值变化。

(4) 产成品

产成品账面值为 134,728,168.31 元，为企业生产的短丝浆、长丝浆、短纤、麻浆粕、造纸浆、空调纤维、滤板浆、圣麻纤维、阻燃纤维、木浆粕、有色纤维、精制棉浆粕、莫代尔、加工精制棉、黑色纤等产品。

产成品一般以其完全成本为基础，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。产成品按市场销售情况不同，其评估公式亦有所不同，具体如下：

1) 对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。畅销产品的评估值=不含税出厂销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加费率-销售利润率×所得税率)×数量

2) 对于正常销售的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。正常销售产品的评估值=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×数量

3) 对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值。勉强销售产品的评估值=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率×所得税税率)-销售利润率×(1-所得税税率)]×数量=不含税出厂销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加费率-销售利润率]×数量

4) 对于滞销、积压的产成品，可按其可变现净值估值：可变现净值=评估基准日估计售价-处置费用；

5) 对有保质期的产成品，应注意产品有效期，已过保质期的产成品按零评估。

评估人员向企业销售部分了解了企业产成品的销售情况，企业采用订单生产，企业的产品均为正常销售的产品，在市场上具有很强的竞争力，销售情况良好，除部分产品外，不存在滞销、积压和过期的产成品。评估人员对产成品按正常销售的产品进行评估。则产成品的评估值为 149,786,015.04 元，评估增值 4,054,854.84 元，增值率为 11.18%。

6) 产成品评估案例

①产成品概况

产成品名称：粘胶纤维 A（明细表 3-9-5 第 8 项）

数量：5,346.4 吨

账面价值：72,257,838.78 元

① 产成品评估值的确定

不含税出厂销售单价的确定：根据评估人员了解的市场情况以及企业以前年度销售的情况确定销售价格，企业含税价为 16,603.75 元/吨，不含税销售价格为 14,191.24 元/吨。

销售费用率的确定：根据按企业近期销售资料测算，我们取历史年度 4 年平均数，剔除最高年度及最低年度的销售费用率，以剩余 2 年平均销售费用率予以取定，该销售费用率为 2.92%。

销售税金及附加率的确定：根据被评估企业近期销售资料测算，我们取历史年度 4 年平均数，剔除最高年度及最低年度的销售费用率，以剩余 2 年平均销售税金率予以取定，该销售税率为销售收入的 0.28%。

平均销售税金及附加费率取 0.28%。

销售利润率的确定：因历史年度销售利润企业因期间费用高，且因企业固定资产老化导致历史年度亏损，故销售利润率为负值，故销售利润率我们按零值予以确定。

所得税率的确定：企业所得税率为 25%，因历史年度亏损，故对所得税税率确定我们以零值予以确定。

评估单价=正常销售产品的评估单价 = 不含税出厂销售单价 × [1-销售费用率-销售税金及附加费率-(销售利润率 × 所得税税率)-销售利润率 × (1-所得税税率) × 净利润折减率] × 数量=14,191.24 × (1 - 2.592% - 0.28%) =13,736.88 元/吨

评估值=单价×数量=13,736.88 元/吨×5,346.48 吨
=73,442,793.55 元

(5) 在产品

在产品账面值为 2,193,512.32 元。主要为正在生产加工中的未完工产品等，包含了物料成本及制造费用等，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

在产品的评估值 2,193,512.32 元。

(七) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 1,164,733.50 元，主要为企业多缴纳的营业税、企业所得税及车船使用税。评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，按核实后账面值确认评估值。

其他流动资产的评估值 1,164,733.50 元。

（八）递延所得税资产

递延所得税资产是由于资产、负债的账面价值和计税基础不同，在未来收回资产和清偿负债的期间内，产生的可抵税金额，即“可抵扣暂时性差异”，由此形成企业的递延所得税资产。递延所得税资产账面值为 6,685,181.89 元，是公司计提坏账准备、计提存货跌价准备及递延收益等所产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。对于递延所得税资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生原因、具体内容进行了解分析后，评估中以账面价值确定评估值。经评估，递延所得税资产的评估值为 6,685,181.89 元，评估无增减值变化。

（九）其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 17,249,090.97 元，为企业预付的工程款，因预付的工程款属构建非流动资产性质，会计师事务所将该款项从预付账款调整至其他非流动资产，我们核对该公司非流动资产的支付凭证，账实核对相符，评估中以账面价值确定为其评估值。经评估其他流动资产评估值为 17,249,090.97 元。

七、评估结果

河北吉藁化纤有限责任公司纳入此次评估范围的流动资产账面值为 309,864,398.33 元，评估值为 316,405,110.03 元，评估增值 6,540,711.70 元，增值率为 2.11%。其他非流动资产账面值为 17,249,090.97 元，评估值为 17,249,090.97 元，评估无增减值变动；递延所得税资产账面值为 6,685,181.89 元，评估值为 6,685,181.89 元，评估无增减值变动。

长期投资评估技术说明

一、评估范围

评估范围为企业评估申报的长期股权投资，上述长期投资在评估基准日账面价值如下所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例 (%)	投资成本	账面价值
1	深圳天竹生态服饰有限公司	2012-7-3	长期	90.00	4,500,000.00	4,500,000.00
2	湖南拓普竹麻产业有限公司	2013-3-1	长期	13.94	23,000,000.00	23,000,000.00
合 计					27,500,000.00	27,500,000.00

1、深圳天竹生态服饰有限公司概况

深圳天竹公司系由河北吉藁化纤有限责任公司（以下简称吉藁化纤）、深圳市贝利爽实业有限公司（以下简称深圳贝利爽）和中惠国际贸易有限公司（以下简称中惠国际）共同出资设立，于 2008 年 9 月 3 日在深圳市市场监督管理局登记注册，取得注册号为 440301501131957 的《企业法人营业执照》。深圳天竹公司成立时注册资本为人民币 300 万元，其中：吉藁化纤出资人民币 153 万元，占注册资本的 51%；深圳贝利爽出资人民币 72 万元，占注册资本的 24%；中惠国际出资人民币 75 万元，占注册资本的 25%。

2008 年 12 月，根据深圳天竹公司股东决定及修改后的章程，深圳天竹公司原股东贝利爽将其持有的深圳天竹公司 14% 的股权转让给山东天源家纺有限公司（以下简称山东天源），本次股权变更后，注册资本仍为人民币 300 万元，其中：吉藁化纤出资人民币 153 万元，占注册资本的 51%；深圳贝利爽出资人民币 30 万元，占注册资本的 10%；中惠国际出资人民币 75 万元，占注册资本的 25%；山东天源出资人民币 42 万元，占注册资本的 14%。

2010 年 7 月，根据深圳天竹公司股东决定及修改后的章程，深圳天竹公司原股东中惠国际将其持有的深圳天竹公司 25% 的股权转让给吉藁化纤，原股东山东天源将其持有的深圳天竹公司 14% 的股权转让给吉藁化纤，深圳天竹公司注册资本由

300 万元增加至 500 万元，其中：吉藁化纤增加 180 万元，贝利爽公司增加 20 万元。本次股权变更后，注册资本为人民币 500 万元，其中：吉藁化纤出资人民币 450 万元，占注册资本的 90%；深圳贝利爽出资人民币 50 万元，占注册资本的 10%。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日 2013 年 12 月 31 日深圳天竹公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
河北吉藁化纤有限责任公司	450	90%
深圳市贝利爽实业有限公司	50	10%
合计	500	100%

2、湖南拓普竹麻产业有限公司概况

河北吉藁化纤有限责任公司于 2008 年出资 23,000,000.00 对湖南拓普竹麻产业开发公司进行的投资，持股比例为 13.94%。

二、评估方法

对长期投资按以下评估方法进行评估：

1、对控股子公司的长期股权投资，采取对被投资企业进行整体评估，评估人员到现场实地核查其资产和负债，采用成本法进行评估。即通过对被投资企业的进行整体评估，确定净资产数额，再根据投资方应占的份额确定长期投资的评估值，评估值以零为限。

2、对于非控股的长期股权投资，以评估基准日被投资企业净资产乘以持股比例确定长期投资的评估价值，评估值以零为限。

三、评估说明

现对上述 2 项股权投资评估分别说明如下：

1、深圳天竹生态服饰有限公司评估结果

经对 2013 年 12 月 31 日深圳天竹生态服饰有限公司股权价值进行评估，深圳天竹生态服饰有限公司评估结果如下表：

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,075.61	1,695.53	619.92	57.63
2	非流动资产	26.50	27.88	1.38	5.19
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	19.82	21.20	1.38	6.94
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产				
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	6.68	6.68	-	-
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,102.11	1,723.41	621.30	56.37
21	流动负债	827.47	827.47	-	-
22	非流动负债				
23	负债合计	827.47	827.47	-	-
24	净资产（所有者权益）	274.64	895.94	621.30	226.22

河北吉藁化纤有限责任公司对该公司的持股比例为 90.00%，则河北吉藁化纤有限责任公司对该公司对深圳天竹生态服饰有限公司评估结果如下：

$$90.00\% \text{ 股权价值评估值} = 895.94 \times 90\% = 806.35 \text{ 万元}$$

2、湖南拓普竹麻产业有限公司

截止 2013 年 12 月 31 日湖南拓普竹麻产业有限公司净资产价值为 18,854,756.41 元，河北吉藁化纤有限责任公司对该公司的持股比例为 13.94%，则河北吉藁化纤有限责任公司对该公司对湖南拓普竹麻产业有限公司评估结果如下：

$$13.94\% \text{ 股权价值评估值} = 18,854,756.41 \times 13.94\% = 2,628,353.04 \text{ 元}$$

四、评估结果

截止评估基准日，被评估单位股权投资评估值评估结果如下表：

股东名称	出资额(元)	持股比例	评估值
深圳天竹生态服饰有限公司	4,500,000.00	90%	8,063,463.08
湖南拓普竹麻产业有限公司	23,000,000.00	10%	2,628,353.04
合计	27,500,000.00	100%	10,691,816.12

委托评估长期股权投资原始投资额 27,500,000.00 元，账面价值 27,500,000.00 元，评估价值 10,691,816.12 元，评估减值 16,808,183.88 元，减值率 61.12%，减值原因为被投资单位湖南拓普竹麻产业有限公司在生产经营过程中经营亏损较大导致评估减值。

房屋建筑物类评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是河北吉藁化纤有限责任公司申报的房屋建筑物、构筑物，共计 46 项，列入本次评估范围内河北吉藁化纤有限责任公司的房屋建（构）筑物账面原值为 159,728,859.65 元，账面净值 92,001,503.15 元。通过查阅企业有关财务资料和向相关人员了解到：纳入本次评估的房屋建筑物取得由企业改制或其他法定评估目的进行过评估并进行了账务处理。除评估入账部分房屋建筑物外，其余房屋建筑物均为建造取得。

二、主要资产概况

1、总体概况

评估范围内房屋建筑物座落于市府路东段和东宁路 2 号，总建筑面积 65,404.37 平方米，是企业通过收购、改建、扩建、新建等方式形成现有的房屋建筑物。主要建筑物为化纤主厂房、蒸煮车间、备料车间、备料工段、打浆洗选漂工段、抄浆车间、新洗漂工程、50 # 工程、40M3 酸站车间、25M3 蒸球厂房、抄纸车间、蒸球厂房、化学楼、主控减水剂厂房、35KV 变电站、机修车间、锅炉房、软水站、自备电站主厂房、自备电站综合楼、公司办公楼等。

2、房屋建筑物主要概况：

（1）结构概况

①砖混结构：基础为毛石混凝土条形基础，墙体为 240mm 标准砖砌筑墙体，柱为构造柱，梁为圈梁及连系梁，屋面为现浇钢筋混凝土板，屋面有隔热层及防水层。

②框架结构：基础为钢筋混凝土独立基础。上部为现浇钢筋混凝土柱、梁、板形成整个房屋的框架骨架。围护墙体一般为 240mm 加气混凝土砌块填充。屋面有隔热层及防水层。

(2) 装修状况

外墙主要为镶贴瓷砖、干粘石，内墙为大白浆刷白，内墙墙裙为 106 涂料，踢脚线为水泥砂浆踢脚线面刷油漆，地面为水磨石地面，门窗办公楼为双层木门木窗，厂房为钢门钢窗。

(3) 地质及地基承载力状况

评估对象地区的地震烈度均为 7 度。

3、主要构筑物基本状况

构筑物主要包括厂区围墙、道路、大门、厂外热网、天桥、烟囱、皮带廊、沉灰池、黑液贮存池、除盐中间清水池、中合池、热交换变及厂区采暖工程等。

三、评估程序

(1) 收集资料及准备阶段

根据各被评估单位申报提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建（构）筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；查看有关建（构）筑物的工程图纸、竣工结算资料、外购商品房购置合同、房屋所有权证等；同时根据各资产占有单位的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物状况调查表”。

(2) 实地查勘阶段

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建（构）筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建（构）筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门和人员了解房屋建筑物的使用及维护情况。

(3) 确定成新率

按照原城乡建设环境保护部制定的《房屋完损等级评定标准》，对房屋建筑物按照地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率，结合

设计年限确定的理论成新率，综合评定建筑物的成新率。

（4）市场调查

评估人员到有关部门进行调查咨询，并搜集建筑工程概（预）算定额和各项取费标准等资料，了解同类房屋建筑物的建筑造价、收费情况，了解目前市场主要建筑材料价格，以及建筑物所在地区附近原地形、地貌及水文地质情况。调查了解委估资产所在地房地产市场状况，收集与委估资产相同或类似地区的已交易的且用途相同的房地产资料。

（5）评估作价阶段

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建（构）筑的具体情况，采用成本法进行评估作价和撰写有关说明。

四、评估依据

- 1、企业国有资产评估报告指南；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会令第12号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（原国家计委、建设部计价格[2002]10号、计办价格[2002]1153号）；
- 5、《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394号）；
- 6、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；
- 7、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；
- 8、国家计委、环保总局发布环境影响咨询收费有关问题通知（计价字[2002]125号）；
- 9、《河北省散装水泥专项资金管理暂行办法》；
- 10、新型墙体材料专项基金；
- 11、委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 12、北京亚超资产评估有限公司价格信息资料库相关资料。

五、评估过程

1、前期准备

(1) 由被评估单位将需要参加评估的公司建筑物等项目按评估要求填写评估申报表，评估方派人指导评估申报表的填写工作。

(2) 由被评估单位提供工程的相关资料，以及当地有关年份的人工、材料等价格信息和调价文件；并提供当地建筑工程概（预）算定额及其相应的费用定额。

2、核实原始资料

根据企业提供的资产评估申报表，进行核实工作，对账面原值、建筑面积、结构类型、房产证明等进行核对，发现有漏填或填得不清楚的地方请企业有关部门尽快补齐、填写清楚。

3、现场勘查

评估人员按企业提供的符合要求的评估申报表及建筑物评估作业表，由主管基建的管理人员及现场有关人员陪同，进行现场实地查勘。评估人员在现场对建筑物的名称、数量、建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修情况进行逐项详细的记录，并向有关人员深入了解房屋建筑物的地基基础情况。

4、评估测算

根据以上收集到的资料及数据进行取费费率、成新率的测定、计算，最后确定计算出重置值和评估值。

六、评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对委托评估范围内房屋建（构）筑物进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

根据估价人员的现场查勘，分析估价对象所处地域的交通便捷程度以及周围环境，经过充分合理的论证，考虑到在法律上允许、技术上可能、经济上可行，认为保持现状继续使用最为有利，因此，以保持现状用途继续使用为估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。

以评估基准日该地区的市场价格为基础，主要采用重置成本法，即以现在的建筑、装修材料和施工技术、工艺，重新建造和估价房屋建筑物使用功能一样的建筑所投入的各项费用之和，分别运用典型工程重置核算法和市场调查法，确定重置基价。

1、重置成本的确定

重置成本 = 重置基价 × 工程量

对建筑物以现场核实的工程量为准，将评估的房屋建筑物按结构分类，分为钢筋砼框架结构、排架结构和砖混结构，从各主要结构类型中筛选出有代表性的房屋做为典型工程，进行重置基价测算。其余房屋通过与相同结构类型的典型工程进行类比后求取重置基价。

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法即根据评估基准日该资产在全新情况下的重置全价，扣除其实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值。具体计算公式为：

重置成本 = 工程造价 + 工程前期及其他费用 + 资金成本

评估值 = 重置成本 - 实体性贬值 - 功能性贬值 - 经济性贬值

= 重置成本 × 综合成新率

典型工程重置基价测算方法：

重置核算法：主要依据对评估对象的现场勘查记录、工程施工图纸、竣工决算资料以及当地现行的工程造价(预算)程序、定额和取费标准、评估基准日建筑材料市场价格，并考虑工程建设其它费用，对待估房屋进行重置基价的估算。

市场调查法：通过调查当地政府有关部门、定额站及造价管理部门等单位，参照近期建成的类似房屋单位平方米造价，根据委估房屋的特点及其他相关因素等进行修正，求取工程重置基价。

重置成本包括工程建筑安装费、工程建设其他费用和建设期投资贷款利息三部分。

(1) 建筑安装工程费用

估价对象建安工程费用的确定采用市场调查法。参照同类其他工程造价水平，结合建（构）筑物的结构、层高、地基以及使用功能方面等因素，将工程结算时的建筑安装工程费调整为基准日的建筑安装工程费。

建筑安装工程费用是由土建工程、室内给排水、电气照明等专业工程费用所组成。同时，建筑安装工程费用中亦包括了建筑安装直接费、其它直接费、现场经费及施工企业承建所包括的各项取费、政策性取费、利润、税金等。工程造价的确定主要采用以下几种方法确定：

1) 预、结算调整法

对于工程预、结算资料完整的建（构）筑物采用预、结算调整法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物预、结算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整，以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

2) 重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建（构）筑物重编预算法确定其建安综合造价，即以待估建（构）筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量，以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

3) 类比法

由于建筑物时间较长，企业改制、收购等多次变化，委托方不能提供被评房屋建筑物的技术资料，采用单位造价类比法确定建安费。即选取结构类型相同、构造基本相符、装修标准基本一致的类似工程指标进行分析、测算，根据 2008 年《河北省建筑工程预算综合基价》、《全国统一安装工程预算定额河北省综合基价》及配套使用的《费用定额》，结合市场材料价格对建筑物的影响程度，确定建筑物的重置建安工程造价。

(2) 前期费用及其它费用

前期费用及其它费用由政府性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工

程结算造价的百分比向建设单位收取。如招投标费、建设单位管理费等。建设单位管理性成本支出系建设单位必须支出的工程费用以外的成本费用。

前期费用如下表：

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.80	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价	工程造价	0.07	计委环保总局计价格[2002]125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30	计委计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50	计委建设部计价[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.13	计价格[2002]1980号
7	散装水泥专项资金	建筑面积	3.00	翼财综(2003)55号
8	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	翼财综(2008)22号
9	城市基础设施配套费	建筑面积	22.00	藁城市

(3) 资金成本

委托评估建筑物的建设周期，按工程规模大小，根据项目的合理工期考虑。资金在建设期内均匀投入，贷款利率以评估基准日银行贷款利率计算，计算公式：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{利率} \times 1/2 \times \text{建设周期}$$

2、成新率的确定

本次评估成新率的测定采用完好分值率法和使用年限法两种方法进行测定。取其权重值作为该房屋的综合成新率。

主要房屋采用勘察成新率和理论成新率两种方法进行测定，取其加权平均值作为该房屋的综合成新率。勘察成新率测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分类，通过建筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值，根据此分值确定勘察成新率。

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

$$\text{其中：勘察成新率}(\%) = (\text{完好分值}/\text{基准分值}) \times 100\%$$

$$\text{理论成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限}/\text{耐用年限}) \times 100\%$$

3、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

七、评估结果

1、评估结果

本次评估范围内的房屋建(构)筑物评估结果如下:

房屋建(构)筑物评估结果汇总

科目名称	账面价值(元)		评估价值(元)		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	159,728,859.65	92,001,503.15	195,561,697.30	123,910,100.44	22.43	34.68
房屋建筑物	96,729,263.53	59,943,061.41	128,178,009.26	81,364,801.90	32.51	35.74
构筑物	62,999,596.12	32,058,441.74	67,383,688.03	42,545,298.54	6.96	32.71

详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”及“构筑物评估明细表”。

2、评估增减值原因分析

经评估计算，房屋建筑物类固定资产评估净值与账面价值比较增值 21,421,740.49 元，增值率 35.74%，构筑物类固定资产净值与账面价值比较增值 10,486,856.80 元，增值率 32.71%。增值的主要原因房屋建筑物及构筑物建设成本上升以及被评估单位折旧年限大于实物资产的实体性贬值。

八、房屋建筑物评估示例

1)案例 1: 50#工程

(1) 所在评估明细表位置: (固定资产 - 房屋建筑物清查评估明细表第 14 项)

(2) 房产证号: 藁城房权证廉州镇字第 2012 2-04/16-17-18。

(3) 概况及特征:

50#工程是蒸、煮、打浆、漂洗的生产车间。建筑面积为 5,635.49 平方米，厂房长 118.5 米，宽 25 米，由三层、二层和一层的框架结构组成，檐高分别为 22 米、16.5 米、10.2 米。外墙为 24 红砖砌筑，外水刷石，后刷涂料，内墙普通涂料，水泥砂浆地面，局部为环氧砂浆，单层钢窗，部分更换为塑钢，钢木大门，钢筋混凝土屋面板，三毡四油防水，无内隔墙，给排水、采暖、电气照明设施齐全。

(4) 确定重置全价

(4.1) 建安费的确定

鉴于被评估对象没有任何原始相关资料，故采用相似工程类比法确定其工程

造价。

类比工程：某厂房，2010年开工建设，2011年12月建成投入使用，工期为1年。该建筑为3层框架结构，建筑面积6000平米，层高7.5米，瓷砖地面，外墙贴瓷砖，内墙普通抹灰，塑钢窗、钢木门。水暖、配电照明设施齐全。附属吊车梁。其余结构特征与被评建筑物类似。该建筑物采用2008年《河北省建筑工程预算综合基价》、《全国统一安装工程预算定额河北省综合基价》及配套使用的《费用定额》和市场价格进行结算，单方建安费造价为1880元/平米。

（4.1.1）调整建成时间对建安造价的影响

类比工程2010年开始建设，历时1年完工，结算价为2011年价格水平，根据测算，2011年12月到2013年12月造价上涨2.0%，则期日修正为102%。

（4.1.2）调整装修对建安造价的影响

根据2008年《河北省建筑工程预算综合基价》，结合市场价格，经测算，瓷砖地面比水泥地面造价增加2%，瓷砖墙面比水刷石墙面造价增加2.5%，塑钢窗比钢窗造价增加0.5%，则装修调整系数为95%

（4.1.3）调整层数对建安造价的影响

因选取案例层数与被评估项目层数相同，故层数对造价的影响无需调整。

（4.1.4）调整层高对建安造价的影响

根据资产评估常用数据域参数手册等有关资料，层高每增加1米，造价增加2.1%，一层的层高为10.2米，二层的层高为8.25米，三层的层高为7.33米，三层的不用调整，只调整一、二层的。

$(10.2-7.50) \times 2.1\% \times 0.15 + (8.25-7.5) \times 2.1\% \times 0.35 = 1.4\%$ ，则层高的调整系数为101.4%

（4.1.5）调整设备对建安造价的影响

根据2008年《河北省建筑工程预算综合基价》，结合市场价格，经测算，设备及附属物增加3%则设备的调整系数为103%

调整后的工程造价为

$$1880 \times 102\% \times 95\% \times 105.34\% \times 101.4\% \times 103\% = 1,902.64 \text{ 元/平米}$$

$$\text{工程造价} = 5,635.49 \times 1,902.64 = 10,722,308.69 \text{ 元}$$

2) 前期费用及其它费用

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

前期费用及其它费用

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.80	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.07	计委环保总局计价格[2002]125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30	计委计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50	计委建设部计价[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.13	计价格[2002]1980号
7	散装水泥专项资金	建筑面积	3.00	冀财综(2003)55号
8	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	冀财综(2008)22号
9	城市基础设施配套费	建筑面积	22.00	藁城市

$$\text{按工程造价计算的前期及其它费用} = 10,722,308.69 \times 6.7\% = 718,394.68 \text{ 元}$$

$$\text{按建筑面积计算的前期及其他费用} = 5,635.49 \times 35 = 197,242.15 \text{ 元}$$

$$\text{工程建设其他费用合计} = 915,636.83 \text{ 元}$$

3) 资金成本

资金成本率为 6.00%，合理施工工期按照 1 年进行估算。

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{建设工期} \div 2$$

$$= (10,722,308.69 + 915,636.83) \times 6.00\% \div 2$$

$$= 349,138.37 \text{ 元}$$

$$4) \text{重置全价} = \text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本}$$

$$= 10,722,308.69 + 915,636.83 + 349,138.37$$

$$= 11,987,083.89 \text{ 元}$$

(3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用综合成新率法，即年限法成新率和打分法成新率的加权平均值：

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

①年限法成新率:

该建筑物耐用年限 50 年, 已使用 21 年, 剩余使用年限 29 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{建筑物耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{建筑物耐用年限} \times 100\% \\ &= 58\% \end{aligned}$$

打分法成新率: 按照 1984 年原城乡建设环境保护部关于测算建筑物、构筑物成新率的标准, 结合建筑物、构筑物的实际损耗情况, 进行现场勘察和鉴定后进行打分, 并依据权重系数计算出建筑物、构筑物的勘察成新率。勘察成新率计算结果如下:

房屋建筑物现状鉴定表

资产占有单位: 吉藁化纤有限责任公司

资产编号及名称			50#工程				座落	廉州镇	
购建年月	1992		结构	框架	层数	1-3 层	层高	10.2, 8.25. 7.33	
建筑面积 m ²			5635.49 m ²	跨度	18	柱网	6×6	吊轨高	
项目	基本状况		现状				标准分	评分	简图及特别说明
结构部分	地基	独立柱基础	有足够承载能力(√); 有承载能力少量沉降();				25	10	
			承载能力不足较大沉降 (); 强度不足明显沉降 () .						
	承重构件	砼框架砼现浇板	梁板柱墙坚固 (); 个别部位微裂 (√);				25	10	
			局部部位变裂 (); 节点明显变裂 ();						
	墙体	红砖墙	完整坚固严实 (); 少量轻度裂缝 (√);				20	10	
			局部裂缝鼓闪 (); 严重裂缝酥碱 ();						
	屋面	SBS 卷材防水保温层	不渗漏保温轻热层完好 (); 个别渗漏保温隔热层局部 (√); 局部漏雨保温隔热严重损坏 (); 严重漏雨保温隔热严重损坏 ()				15	10	
	楼地面	公共: 花岗石, 室内: 复合木地板	平整坚固完好 (); 轻度磨损剥落 (√);				15	10	
局部磨损断裂 (); 沉陷不平残破 () .									
	总分		权重 0.8				100	50	
装修部分	门窗	钢窗钢木门	完整无损良好 (); 轻度变形受损 ();				25	10	
			全包木内门 一般翘裂变形 (√); 严重腐蚀剥落 () .						
	外墙	水刷石	色新完整密实 (); 轻度空鼓剥落 (√);				25	15	
			局部空鼓风化 (); 严重空鼓裂裂 () .						
	内墙	中涂料	完整无损良好 (); 轻度剥裂 ();				25	15	
			一般性蚀落 (√); 严重裂缝 () .						
顶棚	涂料	完整无损良好 (); 轻度剥裂 ();				25	15		

		一般性蚀落 (√); 严重裂缝 () .				
	涂料, 局部吊顶	局部松裂老化 (); 严重翘裂剥落 () .				
	总分	权重 0.1	100	55		
设备部分	水卫	管道畅通良好 (); 个别轻微渗漏 ();	25	10		
	中档卫生设施	局部锈蚀漏冒 (√); 严重残缺损坏 (); .				
	电器	日光灯	设备齐全良好 (); 个别部件受损 (√);	25		15
		筒灯	局部陈旧老化 (); 普遍老化残缺 (); .			
	暖气	铸铁散热器	设备管道轻微锈蚀 (√); 略陈旧可用 (√)	25		10
			明显锈蚀待修 (); 基本无法使用 (); .			
	弱电	通讯	完好正常 (); 基本完好能用 (√);	25		15
			不能正常使用 (); 损坏无法使用 () .			
	总分	权重 0.1	100	50		
产权状况	已办理产权证			成新率	50.5	

勘查成新率为 50.5%。

③综合成新率的确定:

综合成新率 = 打分法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

$$= 50.5\% \times 0.6 + 58\% \times 0.4 = 54\% (\text{取整})$$

(4)评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 11,987,083.89 \times 54\%$$

$$= 6,473,025.30 \text{ 元}$$

案例二: 办公楼 (房屋建筑物明细表 序号 44)

(1)概况

委估建筑物为该建筑为砖混结构, 该房屋为 1992 年建设, 建筑面积为 2832.49 平方米, 由高低两部分组成。一部分为 5 层, 一部分为 4 层组成, 檐高分别为 17.7 米和 14.2 米 (一层为 3.7 米, 其余为 3.5 米)。(房产证上 4 层结构的标注为 1 层, 实际勘察为 4 层) 外墙为 37 红砖砌筑, 外水刷石, 后刷涂料, 内墙普通涂料, 1-4 层为水磨石地面, 5 层为水泥砂浆地面, 卫生间 PVC 板吊顶, 木窗, 部分更换为塑钢, 木门预制混凝土屋面板, 三毡四油防水, 给排水、采暖、电气照明设施齐全。

(2)重置全价计算

(5.1) 建安费的确定

鉴于被评估对象没有任何相关资料，办公楼为常见建筑物，固采用相似工程类比法确定其工程造价。

类比工程：某办公楼，2011年4月开工建设，2012年4月建成投入使用，工期为1年。该建筑为5层砖混结构，建筑面积3000平方米，层高3.3米，瓷砖地面，外墙贴瓷砖，内墙普通抹灰，铝合金窗、实木门包门套，卫生间及楼道吊顶。水暖、配电照明设施齐全。其余结构特征与被评建筑物类似。该建筑物采用2008年《河北省建筑工程预算综合基价》、《全国统一安装工程预算定额河北省综合基价》及配套使用的《费用定额》和市场价格进行结算，单方建安费造价为1785元/平米。

(5.1.1) 调整建成时间对建安造价的影响

类比工程2010年开始建设，历时1年完工，结算价为2011年价格水平，根据测算，2011年12月到2013年12月造价上涨2.0%，则期日修正为102%。

(5.1.2) 调整装修对建安造价的影响

根据2008年《河北省建筑工程预算综合基价》，结合市场价格，经测算，瓷砖地面比水泥地面造价增加2%，瓷砖墙面比水刷石墙面造价增加2.5%，门窗窗造价增加5.5%，则装修调整系数为90%

(5.1.3) 调整层数对建安造价的影响

根据资产评估常用数据域参数手册等有关资料，4层砖混结构和5层砖混结构在工程造价上相差无几，则层数的调整系数为100%

(5.1.4) 调整层高对建安造价的影响

根据资产评估常用数据域参数手册等有关资料，层高每增加0.6米，造价增加2.1%，一层的层高为3.7米，其他层为3.5米， $(3.7-3.3)/0.6 \times 2.1\% \times 0.20 + (3.5-3.3)/0.6 \times 2.1\% \times 0.80 = 1.96\%$ ，则层高的调整系数为102%

调整后的工程造价为

$$1785 \times 102\% \times 90\% \times 102\% = 1,671.40 \text{ 元/平米}$$

$$\text{类比法工程结算造价} = 1,671.40 \text{ 元/平米} \times 2,832.49 \text{ 平方米} = 4,734,223.79 \text{ 元}$$

(5.2) 前期费的确定

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

前期费用及其它费用

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.80	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.07	计委环保总局计价格[2002]125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30	计委计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50	计委建设部计价[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.13	计价格[2002]1980号
7	散装水泥专项资金	建筑面积	3.00	冀财综(2003)55号
8	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	冀财综(2008)22号
9	城市基础设施配套费	建筑面积	22.00	藁城市

按工程造价计算的前期及其它费用=4,734,223.79×6.7%=317,192.99元

按建筑面积计算的前期及其他费用=2,832.49×35=99,137.15元

工程建设其他费用合计=416,330.14元

(5.3) 资金成本：参照建设工程工期定额，本

资金成本率为6.00%，合理施工工期按照1年进行估算。

资金成本=(建安造价+前期及其它费用)×贷款利率×建设工期÷2

资金成本=(4,734,223.79+416,330.14)×6%×1年×1/2

=154,516.62元

(5.4) 重置单价=4,734,223.79+416,330.14+154,516.62=5,305,070.55元

(6) 成新率：

该建筑物耐用年限50年，已使用21年，剩余使用年限29年。

年限法成新率=(建筑物耐用年限-已使用年限)÷建筑物耐用年限×100%

=58%

打分法成新率：按照1984年原城乡建设环境保护部关于测算建筑物、构筑物成新率的标准，结合建筑物、构筑物的实际损耗情况，进行现场勘察和鉴定后进行打分，并依据权重系数计算出建筑物、构筑物的勘察成新率。勘察成新率计算

结果如下:

房屋建筑物现状鉴定表

资产占有单位: 吉藁化纤有限责任公司

资产编号及名称		办公楼					座落	廉州镇	
购建年月	1992	结构	砖混	层数	4-5层		层高	14.2	17.7
建筑面积 m ²		2832.49 m ²	跨度		柱网		吊轨高		
项目	基本状况		现状				标准分	评分	简图及特别说明
结构	地基	条形基础	有足够承载能力(√); 有承载能力少量沉降();				25	18	
	基础		承载能力不足较大沉降 (); 强度不足明显沉降 () .						
	承重	红砖墙	完整坚固严实 (√); 少量轻度裂缝 ();				25	17	
	构件		局部裂缝鼓闪 (); 严重裂缝酥碱 ();						
墙体	红砖墙	完整坚固严实 (); 少量轻度裂缝 (√);				20	10		
局部裂缝鼓闪 (); 严重裂缝酥碱 ();									
部分	屋面	SBS 卷材防水保温层	不渗漏保温轻热层完好 (); 个别渗漏保温隔热层局部 (√); 局部漏雨保温隔热严重损坏 (); 严重漏雨保温隔热严重损坏 ()				15	10	
	楼地面	公共: 水磨石,	平整坚固完好 (); 轻度磨损剥落 (√);				15	10	
	局部磨损断裂 (); 沉陷不平残破 () .								
总分		权重 0.55				100	65		
装修部分	门窗	钢窗钢木门	完整无损良好 (); 轻度变形受损 (√);				25	15	
		木内门	一般翘裂变形 (); 严重腐蚀剥落 () .						
	外墙	水刷石	色新完整密实 (); 轻度空鼓剥落 (√);				25	15	
	局部空鼓风化 (); 严重空鼓裂裂 () .								
	内墙	中涂料	完整无损良好 (); 轻度剥裂 ();				25	15	
			一般性蚀落 (√); 严重裂缝 () .						
	顶棚	涂料	完整无损良好 (); 轻度剥裂 ();				25	15	
		一般性蚀落 (√); 严重裂缝 () .							
	涂料, 局部吊顶	局部松裂老化 (); 严重翘裂剥落 () .							
总分		权重 0.15				100	60		
设备部分	水卫	中档卫生设施	管道畅通良好 (); 个别轻微渗漏 ();				25	10	
			局部锈蚀漏冒 (√); 严重残缺损坏 (); .						

电器	日光灯	设备齐全良好 () ; 个别部件受损 (√);	25	15
	筒灯	局部陈旧老化 (); 普遍老化残缺 (); .		
暖气	铸铁散热器	设备管道轻微锈蚀 (√); 略陈旧可用 (√)	25	10
		明显锈蚀待修 (); 基本无法使用 (); .		
弱电	通讯	完好正常 (); 基本完好能用 (√);	25	15
		不能正常使用 (); 损坏无法使用 ()。 .		
	总分	权重 0.3	100	50
产权状况	已办理产权证		成新率 2	59.75

勘查成新率为 50.5%。

③综合成新率的确定:

综合成新率 = 打分法成新率 × 60% + 年限法成新率 × 40%

$$= 59.75\% \times 0.6 + 58\% \times 0.4 = 59\% \text{ (取整)}$$

(4)评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 5,305,070.55 \times 59\%$$

$$= 3,129,991.62 \text{ 元}$$

案例三：曝气池 (4-6-2, 序号 49)

(1)工程概况

被评估的曝气池，位于污水处理厂，外形尺寸 40M (长) × 21M (宽) × 5M 高，为全现浇钢筋砼地上敞开式储水池，池底板厚 600 mm，池壁 500 mm，池内有曝气管，钢管外排水，池体变形缝用聚乙稀填缝聚硫密封膏封口、浸水膨胀 型耐油橡胶止水带嵌缝。池壁外侧抹抗裂砂浆。

该曝气池历经半年的工期，于 2002 年 5 月 30 日建成投入使用动工修建。经审核确定之工程竣工决算，系套用《河北省建筑工程预算综合基价》(1998)版。

(2)重置全价的确定

基于被评估物有决算资料、数据较完整，可行性强等因素，采用重置成本-调整工程结算法测算其重置价值。

(2.1) 原工程竣工结算价：(2002 年 5 月编制) 经查阅、梳理、归纳其合理工程总造价为：1,822,541.32 元。

其中：定额直接费：1,202,877.27 元（人工费 144,345.27 元；材料费 962,301.82 元；机械费 96,230.18 元）

（2.2）调整原工程决算为基准日造价：

（2.2.1）定额直接费的调整

该工程结算时为 1998 版定额，现使用 2008 版定额，经测算，定额水平的幅度为人工费变动幅度最大，其余变动幅度不大，在此材料费按评估基准日材料价格补差，机械费变化幅度不大，则 2008 年定额调整后的定额直接费如下表：

项目	金额	98 定额	2008 定额	调整后的定额直接费
人工费	144,345.27	28	45	231,983.47
材料费	962,301.82	1	1	962,301.82
机械费	96,230.18	1	1	96,230.18
定额直接费合计				1,290,515.47

（2.2.2）材料价差的计算

采用河北省工程造价管理站定期发布的建筑材料市场综合信息价格（2013 年 12 月）重新测算定额材料价差：

材料价差计算表

序号	材料名称	核算单位	定额执行价	基准日价	单位差价	数量	价差（元）	资料来源及备注
1	钢筋（综合）	T	5,061.00	4,200.00	-861.00	38.50	-33,148.50	《河北省建筑工程预算综合基价》（1998）版及河北省《工程造价信息》2013 年 12 月度综合材料价格信息
2	商品混凝土	M3	220.00	394.00	174.00	715.00	124,410.00	
3	红砖	千块	200.00	360.00	160.00	7.00	1,120.00	
4	中砂	M3	25.16	37.00	11.84	120.00	1,421.00	
5	碎石	M3	33.78	70.00	36.22	180.00	6,520.00	
6	聚硫密封膏	kg	1.57	5.80	4.23	176.78	748.00	
7	耐油橡胶止水带 HPE-A	M	52.00	126.00	74.00	89.67	6,636.00	
8	人工费	工日	45.00	70.00	25.00	5,155.19	128,879.71	
9	合计						236,586.21	

（2.2.3）按（2008 年）《河北省省建设工程费用定额》的计费程序，重新计费，如“定额计价程序表”，（按二类工程）

定额计价程序表

序号	费用项目	费率%	计算方法	金额(元)
1	直接费		实体工程量×定额基价	1,290,515.47
1-1	其中:人工费			231,983.47
1-2	材料费			962,301.82
1-3	机械费			96,230.18
2	企业管理费	21	[(1-1)+(1-3)]×费率	68,924.87
3	利润	12	[(1-1)+(1-3)]×费率	39,385.64
4	价差(材料、人工)		由上表“材差计算表”	236,586.21
5	规费	16.6	[(1-1)+(1-3)]×费率	54,483.47
6	税金	3.41	(1+2+3+4+5)×3.41%	57,625.44
7	含税工程造价		1+2+3+4+5+6	1,747,521.09

(3) 工程建设其他费:

工程前期及其它费用有建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等,计算过程见下表:

前期费用及其它费用

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
1	建设单位管理费	工程造价	0.90	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.80	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.07	计委环保总局计价格[2002]125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30	计委计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50	计委建设部计价[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.13	计价格[2002]1980号
7	散装水泥专项资金	建筑面积	3.00	冀财综(2003)55号
8	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10.00	冀财综(2008)22号
9	城市基础设施配套费	建筑面积	22.00	藁城市

工程建设其他费=1,747,521.09×6.7%=117,083.91元

(4) 建设期贷款利息:

资金成本率为6.00%,合理施工工期按照1年进行估算。

资金成本=(建安造价+前期及其它费用)×贷款利率×建设工期÷2

资金成本=(1,747,521.09+117,083.91)×6%/2

=55,938.15元

(5) 重置成本

重置成本=1,747,521.09+117,083.91+55,938.15=1,920,543.15元

(6) 成新率:

该建筑物耐用年限 50 年，已使用 11.58 年，剩余使用年限 39.42 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{建筑物耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{建筑物耐用年限} \times 100\% \\ &= 76.84\% \end{aligned}$$

打分法成新率：按照 1984 年原城乡建设环境保护部关于测算建筑物、构筑物成新率的标准，结合建筑物、构筑物的实际损耗情况，进行现场勘察和鉴定后进行打分，并依据权重系数计算出建筑物、构筑物的勘察成新率。勘察成新率计算结果如下：

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	曝气池基础	12	满足承载能力要求，无不均匀下沉	10
	池底	18	基本完好	15
	池壁	56	污水对池壁腐蚀较大	40
	池顶	10	少有渗漏，保温隔热层基本完好	7
	内外粉刷	4	整体面层较好，少有空鼓、裂缝	2
合计		100		74

勘察成新率为 74%。

③ 综合成新率的确定:

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{打分法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\% \\ &= 74\% \times 0.6 + 76.84\% \times 0.4 = 75\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,920,543.15 \times 76\% \\ &= 1,459,612.80 \text{ 元} \end{aligned}$$

设备类资产评估技术说明

一、评估范围

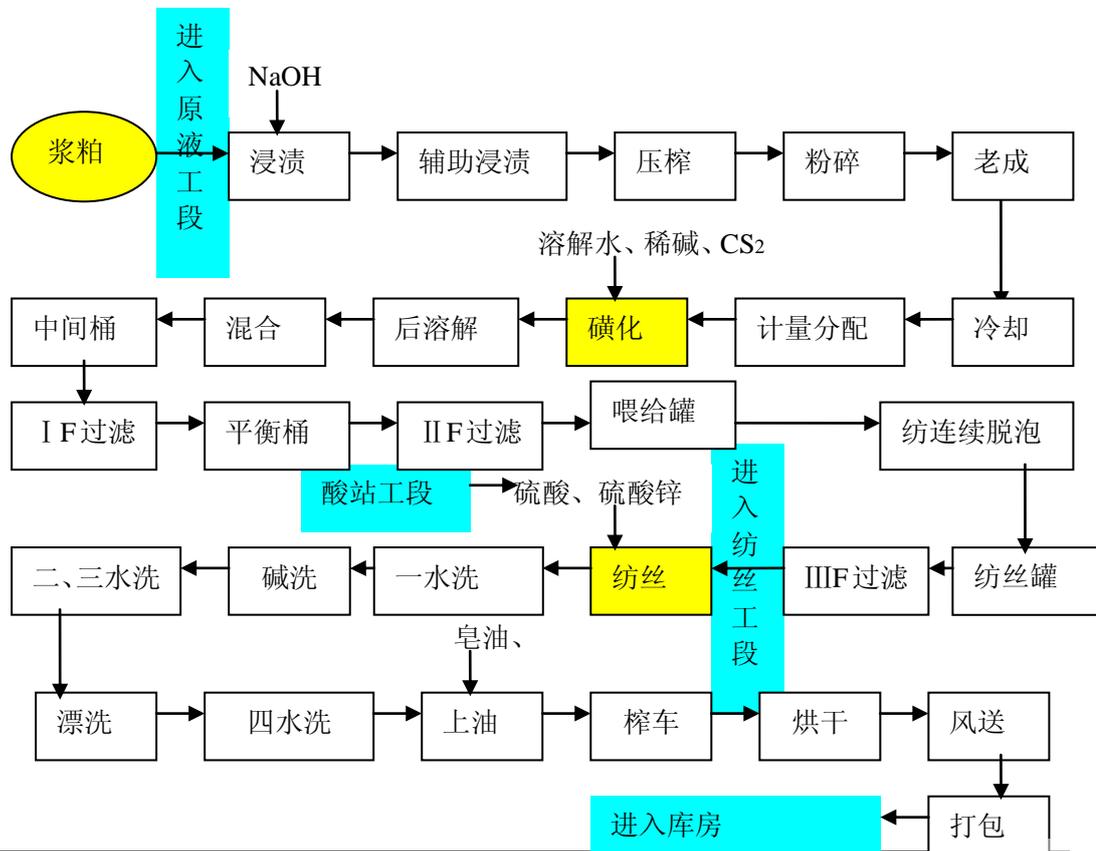
本次评估范围为河北吉藁申报的“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”和“电子及办公设备评估明细表”所包括的全部设备。账面值如下：单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	310,539,462.05	90,386,315.58
固定资产—机器设备	286,818,862.53	83,039,450.41
固定资产—车辆	8,378,002.98	2,893,227.71
固定资产—电子设备	15,342,596.54	4,453,637.46

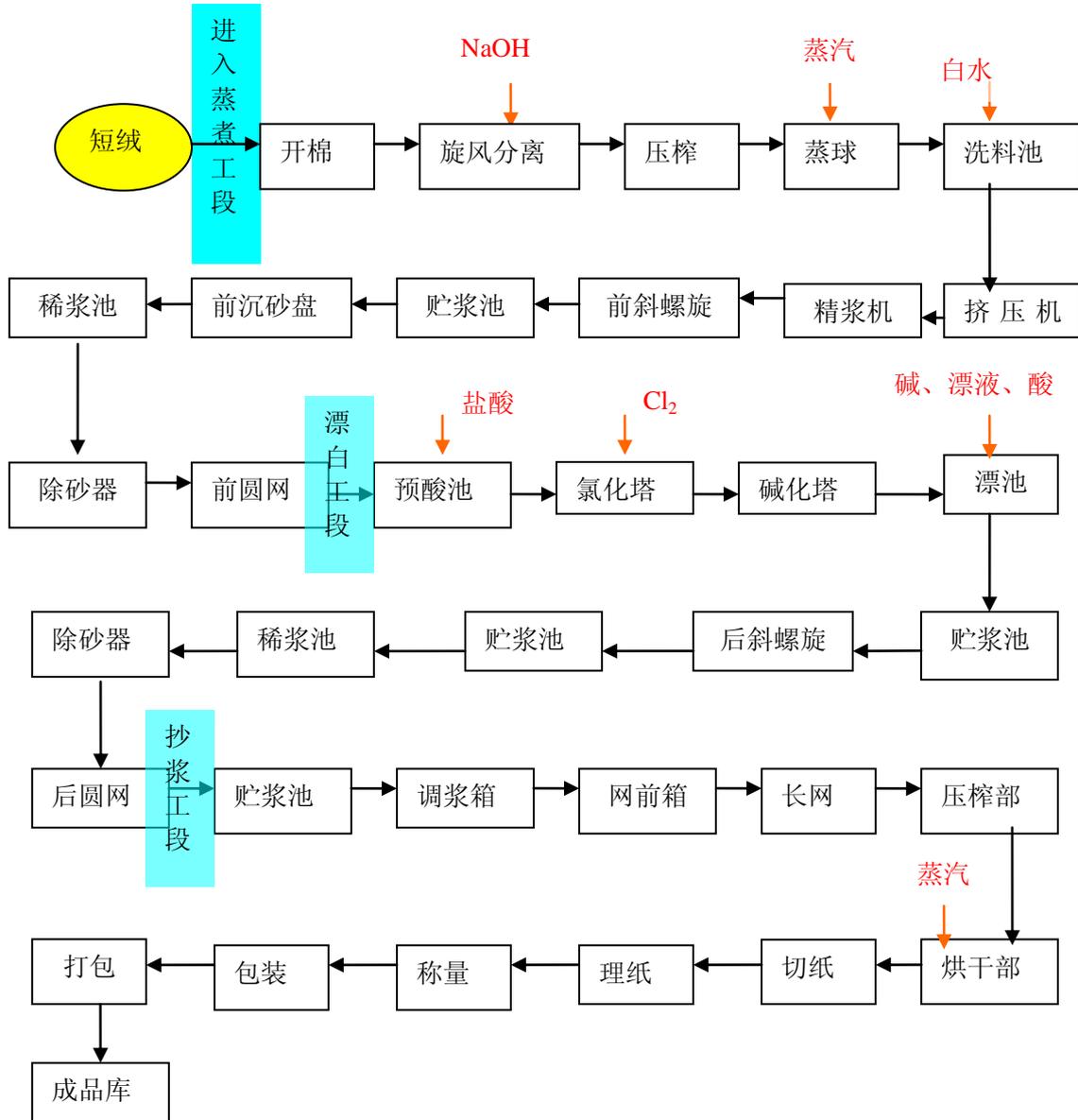
二、设备概况

公司现有四条浆粕生产线，年产浆粕 9 万吨，两条纤维生产线，年产纤维 3 万吨。公司委托评估的生产设备均为以上生产服务。

1、浆粕生产线、纤维生产线生产工艺流程图如下：



棉浆粕生产工艺流程



2、设备概况

本次委估的机器设备主要为生产棉浆粕生产设备、短纤维生产设备及自备发电设备（设计生产能力为1.2万千瓦/小时）。其主要设备类型有：六效闪蒸机组、S762 打包机、三集束机、HR521 精练机、连续结晶机、六效闪蒸、HV804F 打包机、HR/HD380 纺丝机、H1452B 牵引机、LWL-300X450-N 离心式脱水机、CQJ-7 高效浅层汽浮机净水器、内电解氧化水处理设备、UG-65/5.3-M11 号锅炉、UG-65/5.3-M12 号锅

炉烟气脱硫除尘装置、JDDM2500 袋式除尘器、C6-50/10 汽轮机组、B6-50/10 汽轮机组、ZJ 长网多缸浆板机、抄浆机、浆粕机、压滤机、汽轮机、20T 锅炉、500KW 发电机、QF-32 10500V 发电机等。

上述生产设备在设计负荷下正常使用，企业对设备实行分级管理，严格设备保养制度，及时维护保养、定期大修及更换易损件，管理制度完善，设备档案齐全，可满足正常生产和使用的需要。个别早期设备均已维修更新，尚可使用。

本次委估车辆主要为生产服务的客货车辆及办公用车辆，主要为小轿车、商务车、皮卡车、大客车及厂区使用无牌汽车、拖拉机等，截止基准日使用正常。

本次委估的电子设备主要为办公用计算机、打印机、复印机以及空调、检测仪器仪表、变压器等，截止基准日使用正常。

2、设备的管理与维护

经评估人员现场勘察，河北吉藁制订了完善的固定资产管理办法，对于设备类资产，主要由财务部门固定资产管理人员负责设备的价值管理、会计核算，生产管理部门负责实物管理。相关部门定期对各项设备进行清点，核对账实、账卡、账表是否相符，保障设备类资产的安全、完整。

3、账面价值构成

企业购置设备时的账面原值包括设备购置价加其他必要费用构成。

三、评估依据

（一）主要法律法规

- 1、中评协（2008）218 号《企业国有资产评估报告指南》；
- 2、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 3、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 50 号；

（二）重大合同、产权证明文件

- 1、企业提供的车辆行驶执照复印件；

- 2、企业提供的部分重要设备订货合同和发票；
- 3、企业提供的进口设备的合同、报关单及完税凭证等。

（三）取价标准

- 1、机电产品报价手册；
- 2、银行存贷款利率；
- 3、河北省建筑安装工程定额；
- 4、其他各项相关费率。

（四）参考资料及其他

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2012年6月8日起执行；
- 2、《汽车报废标准》（原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号）；
- 3、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号）；
- 4、北京亚超资产评估有限公司价格信息资料库相关资料；
- 5、向设备制造厂家询价的有关资料；
- 6、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料。

四、评估过程

1、清查核实工作

1.1 为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及申报评估明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备技术状况调查表》，指导企业根据实际情况进行填写，并以此作为评估的参考资料。

1.2 针对资产申报评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

1.3 查阅主要设备的大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，从而比较充分地了解了设备的历史变更及运行情况。

1.4 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，以做到“表”、“实”相符。

1.5 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核实，如：抽查重大设备的购置合

同，做到产权清晰。

2、评定估算

2.1 根据本次评估目的，设备评估采用重置成本标准。

2.2 为了保证评估的真实性和准确性，对生产设备及主要附属设备，逐台逐件进行清查评估；对数量多、单位价值相对较低、同一制造厂制造、同时投用的同类设备，在逐件逐台核实数量的基础上，分类评估。

2.3 大部分国内生产设备的现价是在询价基础上，参考近期同类设备的合同价，经专家讨论确定；少量价值较低的国内设备现价，据当地市场价格信息资料查得。

2.4 设备的经济使用年限，由评估人员和专家据收集的统计资料，分类确定。

2.5 对价值量较高的设备，其重置全价应包括设备购置费、安装工程费、其他费用及资金成本；对价值量较低，不需要安装或安装量较小，以及运输费用较低设备的重置全价，由评估人员和专家结合当地具体情况，区别对待，予以估算。

2.6 设备成新率采用综合成新率的方法

综合成新率 = 年限法成新率×40% + 技术鉴定成新率×60%

或 = 理论成新率 + 修正值

3、评估汇总

3.1 编辑并汇总按机器设备、办公设备等系统的评估明细表和汇总表。

3.2 把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备技术状况调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

4、撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制“机器设备及运输车辆评估技术说明”。

五、评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

重置成本法计算公式为：

评估值=重置全价×成新率。

(1) 机器设备

① 重置全价的确定

该企业申报的机器设备主要为国产设备。

对于国产设备的重置全价，主要由设备购置价、运杂费、安装调试费（含设备基础）、其他费用及资金成本构成。

A、设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2013 机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

B、设备运杂费的确定

以不含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，同时，按 11% 的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

C、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、工程建设其它费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算。

工程建设其他费用率

序号	项目名称	取费基数	费率%	依据
----	------	------	-----	----

1	建设单位管理费	工程造价	0.90	财政部 财建[2002]394号
2	工程监理费	工程造价	1.80	发改价格[2007]670号
3	环境影响评价费	工程造价	0.07	计委环保总局计价格[2002]125号
4	项目建议书费及可行性研究费	工程造价	0.30	计委计价格[1999]1283号
5	勘察费设计费	工程造价	3.50	计委建设部计价[2002]10号
6	招投标代理费	工程造价	0.13	计价格[2002]1980号

E、资金成本

根据各类设备不同，按此次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=(设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×工期
× 1/2

F、重置全价

重置全价=设备购置价+国内运杂费+安装调试费+其它费用+资金成本

②成新率的确定

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率；对于超过经济使用寿命尚可使用的设备，则其成新率一般不低于 15%。

(2) 车辆

①重置全价的确定：

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价。具体公式为：

车辆重置全价=购置价+车辆购置附加税+牌照费用

A、购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

B、车辆购置税:

a、根据《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号的有关规定: 车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 10%。

b、根据《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税〔2009〕154 号)的有关规定, 自 2009 年 1 月 20 日起购置 1.6 升及以下排量乘用车, 暂减按 7.5% 的税率征收车辆购置税, 则车辆购置税应纳税额 = 计税价格 × 7.5%。

c、该“纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款”。故:

购置附加税 = 购置价 ÷ (1+17%) × 10% 或 购置附加税 = 购置价 ÷ (1+17%) × 7.5%。

C、新车上户牌照手续费等: 根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定为 500 元/辆。

另: 部分车辆采用市场法进行评估。

②成新率的确定

根据国经贸经[1997]456 号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及 2000 年 12 月 18 日国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定, 按以下方法确定成新率, 即:

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

a: 车辆特殊情况调整系数。

另: 直接按二手车市场价评估的车辆, 不再考虑成新率。

(3) 电子设备

①重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料, 确定评估基准日的电子设备价格, 一般生产厂家提供免费运输及安装, 故确定其重置全价: 重置全价 =

购置价。

②成新率的确定

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

③个别电子设备采用市场法评估。

六、评估结果及分析

1、评估结果

①评估明细表另见附件

②清查评估结果汇总表

经评估人员评定估算，纳入本次评估设备类资产截止评估基准日评估结果如下：

项目	账面值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	310,539,462.05	90,386,315.58	247,383,788.68	92,207,055.97	-20.34	2.01
固定资产-机器设备	286,818,862.53	83,039,450.41	230,067,499.79	84,843,012.49	-19.79	2.17
固定资产-车辆	8,378,002.98	2,893,227.71	6,027,588.89	3,490,611.12	-28.05	20.65
固定资产-电子设备	15,342,596.54	4,453,637.46	11,288,700.00	3,873,432.36	-26.42	-13.03

2、评估结果分析及说明

本次评估设备类资产原值评估减值 63,155,673.37 元，减值率 20.34%，净值评估增值 1,820,740.39 元，增值率 2.01%，增值的原因主要为：

1) 机器设备类主要为浆粕、化纤及自备小电厂生产专用设备，该类设备由于市场价格降低导致评估原值减值；企业设备折旧年限较短导致评估净值增值。

2) 车辆类资产受近年来车辆市场竞争降价及进口关税降低影响，价格呈下降趋势，导致评估原值减值。企业设备折旧年限低于车辆实际可使用年限导致评估净值增值。

3) 被评估企业的电子设备主要为电脑、打印机、自动化控制设备及其他办公自动化设备，这类资产技术更新速度快，目前市场上同类产品的价格普遍低于其

购置时的水平使得该类设备原值净值评估减值。

七、典型案例

案例一：一号锅炉（机器设备明细表，序号 880）

（1）设备概述

（1.1）设备名称：锅炉

（1.2）设备规格型号：UG-65/5.3-M1

（1.3）生产厂家：无锡锅炉厂

（1.4）启用日期：1998-11

（1.5）主要性能参数如下：

额定蒸发量	65t/h
过热蒸汽压力	5.3MPa
过热蒸汽温度	450℃
锅炉给水温度	150℃
燃料种类	I 类烟煤

（2）重置全价确定

该设备的重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其它费用及资金成本五部分构成。

（2.1）购置价格

通过向询价，此设备不含税购置价为 5,800,000.00 元，参照《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》，运输费、安装调试费分别取购置费的 5%、35%。由于该设备订货及安装周期大约为 1 年左右，因此设备购置价格计算资金成本。

（2.2）运杂费

运杂费=5,800,000.00 × 5%=290,000.00 元

（2.3）安装调试费

安装调试费=5,800,000.00 × 35%=2,030,000.00 元

（2.4）工程建设其他费

工程建设其他费= (5,800,000.00+290,000.00+2,030,000.00) × 6.7%=544,040.00 元

(2.5) 资金成本

6 个月至 1 年的贷款利率为 6%，假定均匀投入，故该设备的资金成本为：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (5,800,000.00+290,000.00+2,030,000.00+544,040.00) \times 6\% \div 2 \\ &= 259,921.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2.6) 购置全价=购置价格+运杂费+安装调试费+资金成本

$$\begin{aligned} &= 5,800,000.00+290,000.00+2,030,000.00+544,040.00+259,921.20 \\ &= 8,923,961.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

根据设备的特点，采用年限法确定设备的理论成新率，按现场观察打分法确定设备的技术鉴定成新率，设备的理论成新率权重取 40%，技术鉴定成新率权重取 60%。

理论成新率的确定

（该设备截止评估基准日已使用 15.08 年，其经济使用寿命为 20 年，则：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\% \\ &= [(20-15.08) \div 20] \times 100\% = 24.6\% \end{aligned}$$

技术鉴定成新率的确定

评估人员根据现场勘察情况，对设备各部分实际状况作技术鉴定并打分，按照得分情况确定技术鉴定成新率为 35%。

技术鉴定情况见下表：

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	管道、阀门、支吊架等	基本无变形、腐蚀、泄漏	15	5
2	炉墙保温	密封较好、基本无开裂、变形	10	3
3	吹灰器	运行正常、冷却较好	15	5
4	汽包	基本无缺陷、厚度符合要求	15	5
5	水冷壁	基本无缺陷、厚度符合要求	20	10

6	省煤器	基本无缺陷、厚度符合要求	15	5
7	其他	基本无缺陷、工作正常	5	2
合计			100	35

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

=24.6%×40%+35%×60%

=31%

(4) 评估值计算

评估值=重置全价×成新率

=8,923,961.20×31%

=2,766,427.97 元

该设备评估值为 2,766,427.97 元。

案例二 剪板机（机器设备清查评估明细表序号：1594）

(1) 剪板机基本概况

(1.1) 设备名称：剪板机

(1.2) 设备规格型号：QC11Y-25×3200

(1.3) 生产厂家：南通东海机床制造公司

(1.4) 启用日期：2011-08

(1.5) 主要性能参数如下：

可剪最大板厚	25 mm
可剪最大板宽	3200 mm
板材抗拉强度	450 N/ mm ²
剪切角	0.5°— 3.5°
剪切次数	5-10n/min
主电动机功率	37 KW
刀片材质	6CrW2Si

(2) 重置全价的确定

(2.1) 购置价格

通过询价，该设备现市场价为 250,000.00 元，不含税价为 213,675.21 元，该设备于 2011 年 8 月购置，购置价按不含税价为 213,680.00 元。

(2.2) 运杂费

该设备运杂费为设备购置价的 7%，经测算不含税的运费为 13,978.75 元。

(2.3) 安装调试费

因剪板机为通用设备，单体运转，厂家销售货物后负责设备的安装调试费用，运转正常后企业支付尾款，故该项目的安装调试费为 0.00 元。

(2.4) 工程建设其他费

因吉藁化纤委托评估的机器设备为整体化纤及棉箔生产线，为一个整体的建设项目，项目建设完毕需对工程建设其他费用按机器设备建造价格比例进行分摊，该分摊比例约为 6.7%，故我们对该剪板机按 6.7%的比例计算应分摊的工程建设其他费，该剪板机应分摊的工程建设其他费计算过程如下：

$$\text{工程建设其他费} = (213,680.00 + 13,978.75) \times 6.7\% = 15,252.82 \text{ 元}$$

(2.5) 资金成本

因吉藁化纤委托评估的机器设备为整体化纤及棉箔生产线，为一个整体的建设项目，项目建设完毕需对工程资金成本按机器设备建造价格比例进行分摊，该分摊比例约为 6.0%，故我们对该剪板机按 6.0%的比例计算应分摊的资金成本，该剪板机应分摊的资金成本计算过程如下：

$$\text{资金成本} = (213,680.00 + 13,978.75 + 15,252.82) / 2 = 7,287.20 \text{ 元}$$

$$\begin{aligned} \text{(2.5) 购置全价} &= \text{购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{资金成本} \\ &= 250,193.99 \text{ 元} \end{aligned}$$

(3) 综合成新率

根据设备的特点，采用年限法确定设备的理论成新率，按现场观察打分法确

定设备的技术鉴定成新率，设备的理论成新率权重取 40%，技术鉴定成新率权重取 60%。

(3.1) 理论成新率的确定

该设备截止评估基准日已使用 5 年，其经济使用寿命为 15 年，则：

理论成新率=[尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)]×100%

$$=[(15-2.33) \div 15] \times 100\%$$

$$=84.46\%$$

(3.2) 技术鉴定成新率的确定

评估人员根据现场勘察情况，对设备各部分实际状况作技术鉴定并打分，按照得分情况确定技术鉴定成新率为 90%。

技术鉴定情况见下表：

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	机身	基本无变形、腐蚀	15	13
2	液压系统	密封良好、基本无泄露	25	20
3	剪刀	无变形、基本无缺口	25	23
4	机电系统	运转正常	15	13
5	其他	剪切精度能满足要求	20	18
合计			100	87

(3.3) 综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

$$=84.46\% \times 40\% + 87\% \times 60\%$$

$$=86.00\%(\text{取整})。$$

(4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=250,193.99 \times 86\%$$

$$=215,166.83 (\text{元})$$

案例三 浆粕机（机器设备清查评估明细表序号：1703）

- （1.1）设备名称：浆粕机
- （1.2）规格型号：2400
- （1.3）生产厂家：丹东市五洲轻工造纸设备有限公司
- （1.4）购置日期：2008年1月
- （1.5）启用日期：2008年1月
- （1.6）主要技术参数：

网面宽：2750mm

成纸宽度：2400mm

设计车速：80m/min

爬行车速：25m/min

工作车速：60m/min

（2）重置全价的确定**（2.1）设备购置费：**

根据丹东市五洲轻工造纸设备有限公司报价及市场咨询，该设备现行市场不含税销售价格为 3,500,000.00 元，包括运费、安装调试费等，即为交钥匙工程，该设备于 2009 年 1 月 1 日前购置，购置价按不含税价考虑。

（2.2）工程建设其他费

因吉藁化纤委托评估的机器设备为整体化纤及棉箔生产线，为一个整体的建设项目，项目建设完毕需对工程建设其他费用按机器设备建造价格比例进行分摊，该分摊比例约为 6.7%，故我们对该浆粕机按 6.7%的比例计算应分摊的工程建设其他费，该浆粕机应分摊的工程建设其他费计算过程如下：

工程建设其他费=3,500,000.00 × 6.7%=234,500.00 元

（2.3）资金成本

资金成本：该设备从订货、安装调试到运行约需 1 年，假设资金均匀投入。截止评估基准日银行半年期贷款利率为 6.0%，

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (3,500,000.00 + 234,500.00) \times 6\% \div 2 \\ &= 112,035.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

$$(2.3) \text{ 重置全价} = 3,500,000.00 + 234,500.00 + 112,035.00 = 3,846,535.00 \text{ 元}$$

(3) 综合成新率

(3.1) 理论成新率

参照相关规定，经济寿命年限为 15 年，截止评估基准日已运行 6.00 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 6) \div 15 \times 100\% \\ &= 60\% \end{aligned}$$

(3.2) 现场勘察成新率

评估人员对该炉进行现场勘察，查看了各部位使用、维护、保养状况，并向相关人员了解运行情况，查阅相关资料。

详见现场勘察技术状况表：

序号	部位	技术状态	标准分	评估分
1	造纸成型部	基本无缺陷、基本无缺陷、纸板成型系统工作正常	20	11
2	压榨部	基本无缺陷、工作正常	20	10
3	烘干部	基本无缺陷、换热系统工作正常	20	11
4	动力机械	基本无缺陷、电机、变速箱、传动系统工作正常	20	11
5	操控部	基本无缺陷、仪表工作正常	10	6
6	其他	基本无缺陷、工作正常	10	6
合计			100	55

现场勘察成新率：55%

(3.3) 综合成新率：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{现场勘察成新率} \times 0.6 \\ &= 60\% \times 0.4 + 55\% \times 0.6 \\ &= 57\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 3,846,535.00 \times 57\% \\ &= 2,192,524.95 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例四 奥迪小轿车（车辆评估明细表 4-6-5 序号 50 项）**(1) 基本概况**

- (1.1) 车牌号码: 冀 ATB879
- (1.2) 车辆类型: 小型轿车
- (1.3) 生产厂家: 长春一汽大众汽车股份有限公司
- (1.4) 型号: FV7321CVT
- (1.5) 车辆识别码: LFV6A24F5730044532
- (1.6) 发动机号码: 057047
- (1.7) 总质量: 2310Kg
- (1.8) 核定载客: 5 人
- (1.9) 购置日期: 2008-12
- (1.10) 启用日期: 2008-12
- (1.11) 已行驶公里: 160,000.00 公里

(2) 重置全价的确定

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

1) 现行含税购价

经查询车辆市场信息及《黑马信息广告》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，该种型号汽车于评估基准日的售价为 526,000.00 元，不含税价为 449,572.65 元。

2) 车辆购置税

$$\begin{aligned} \text{购车附加税} &= \text{不含税售价} \times 10\% \\ &= 449,572.65 \times 10\% \\ &= 44,957.27 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3) 新车上户牌照手续费等

该车办理牌照及其他费用约需 500.00 元。

$$\begin{aligned}
 4) \text{ 重置全价} &= \text{现行不含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户牌照手续费} \\
 &= 526,000.00 + 44,957.27 + 500.00 \\
 &= 571,457.27 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(3) 综合成新率

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) + a

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

a: 车辆特殊情况调整系数。

1) 使用年限成新率

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

该轿车已于 2008 年 12 月使用, 已使用年限为 5 年, 规定使用年限为 15 年,

则:

$$\begin{aligned}
 \text{使用年限成新率} &= (1 - 5/15) \times 100\% \\
 &= 67\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

2) 行驶里程成新率

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

该车已行驶里程为 160000.00 公里, 规定行驶里程 500000.00 公里, 则:

$$\begin{aligned}
 \text{行驶里程成新率} &= (1 - 160000 / 500000) \times 100\% \\
 &= 68\%
 \end{aligned}$$

该车使用、维护正常, 无特殊情况, 从车辆实际状况, 故考虑 a=0

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)} + 0 \\
 &= \text{Min (67\%, 68\%)} + 0 \\
 &= 67\%
 \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$\begin{aligned}
 &= 571,457.27 \times 67\% \\
 &= 382,876.37 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

该车辆评估值为 382,876.37 元

案例四 柯斯达客车（车辆评估明细表 4-6-5 序号 39 项）

（1）基本概况

- （1.1）车牌号码：冀 ATB888
- （1.2）车辆类型：大型客车
- （1.3）生产厂家：一汽丰田
- （1.4）型号：SCT6702TRB53LEX
- （1.5）车辆识别号：LFMES581775001166
- （1.6）发动机号码：8007063
- （1.7）核定载客：20 人
- （1.8）购置日期：2007 年 9 月
- （1.9）启用日期：2007 年 9 月
- （1.10）已行驶公里：75000 公里

（2）重置全价的确定

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等

1) 现行含税购价

经查询车辆市场信息及《黑马信息广告》、《汽车之家》等近期车辆市场价格资料，该种型号汽车于评估基准日的售价为 489,500.00 元，扣除增值税外不含税市场销售价格为 418,376.07 元。

2) 车辆购置税

购车附加税=不含税售价×10%

$$=418,376.07 \times 10\%$$

$$=41,837.61 \text{ (元)}$$

3) 新车上户牌照手续费等

该车办理牌照及其他费用约需 500.00 元。

4) 重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

$$=489,500.00 + 41,837.61 + 500.00$$

$$=531,837.61 \text{ (元)}$$

(3) 综合成新率

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$

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

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

a: 车辆特殊情况调整系数。

1) 使用年限成新率

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

根据 2000 年 12 月 18 日国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保局联合发布的“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”中的规定，9 座以上载客汽车使用年限 10 年(120 个月)，该车已使用 6.25 年。该车行驶里程限额 500000 公里，该车已行驶 75000 公里。则：

使用年限成新率 = $(1 - 6.25/15) \times 100\%$
= 58% (取整)

2) 行驶里程成新率

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

该车已行驶里程为 75000.00 公里，规定行驶里程 450000.00 公里，则：

行驶里程成新率 = $(1 - 75000 / 450000) \times 100\%$
= 83%

该车使用、维护正常，无特殊情况，从车辆实际状况，故考虑 a=0

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + 0$
= $\text{Min}(58\%, 83\%) + 0$
= 58%

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率
= $531,837.61 \times 58\%$
= 308,465.81 (元)

该车辆评估值为 308,465.81 元

案例四：爱普生打印机 (4-6-6 第 342)

(1) 设备概况

资产名称：爱普生打印机

型号： LQ690K

生产厂家：爱普生

购置日期：2013年2月

启用日期：2013年2月

主要技术参数：

最高分辨率	360dpi
打印机类型	打印机
电源电压	AC 220-240V, 50-60Hz
供纸方式	手动
打印速度	英文(10cpi): 440(超高速), 330(高速), 110(信函质量) 中文(6.7cpi): 220(超高速), 147(高速), 73(信函)
最大打印幅面	A4
接口类型	高速 USB2.0
型号	LQ-690K
产品尺寸	480×370×210mm
产品重量	6.8kg
品牌	Epson/爱普生
是否支持网络打印	不支持网络打印
内存	128MB
涵盖功能：复印/打印	最大原稿尺寸：A3
复印速度：22cpm	连续复印页数：1-99页
供纸容量：标配纸盒：250页	缩放范围：25-400%
复印分辨率：600×600dpi	预热时间：15秒或更少
首页复印时间：7秒或更少	内存容量：标配：32MB
打印速度：22ppm	打印分辨率：600×600dpi

(2) 重置全价的确定

电子设备重置全价按其购置价确定。经市场调查及网上查询，该型号复印机基准日不含税售价为 1,807.00 元，无需安装、运输，故重置全价为：

重置全价=1,807.00 元

(3) 成新率的确定

电子设备采用年限法确定其成新率。

该复印机启用日期为 2013 年 2 月，截止评估基准日已使用 10 个月，经济寿命年限为 60 个月，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 10 / 60) \times 100\% \\ &= 83\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,807.00 \times 83\% \\ &= 1,499.81 (\text{元})\end{aligned}$$

该复印机评估值为 1,499.81 元。

在建工程评估技术说明

一、评估范围

纳入本次评估范围内的在建工程账面值为 5,473,062.65 元，为短纤维车间后处理系统改造—打包、纺丝车间工程的土建工程及设备安装工程，该工程 2013 年开工，截止评估基准日项目正在进行中。截止评估基准日委托评估的在建工程账面价值如下：

项目名称	账面价值
在建工程—土建工程	773,846.04
在建工程—设备安装工程	4,699,216.61
在建工程合计	5,473,062.65

二、评估程序

1) 检查评估申报明细表各项内容填写情况，并核实申报数与财务报表在建工程—设备安装工程账面数是否一致。

2) 根据申报的在建工程—设备安装工程，查阅其相关合同内容对在建工程各项目的发生时间、工程内容、目前进展情况、实际付款情况等进行调查分析，确定其真实性。

3) 通过现场了解核实，确定评估方法，测算在建工程评估值。

4) 撰写在建工程评估技术说明。

四、评估方法

通过现场勘查核实，了解在建工程的发生时间、工程内容、形象进度、付款情况等，并对在建工程的主要工程设备项目的市场价格进行了调查分析。经了解核实，我们认为企业在建工程的账面支出金额合理、依据充分，且工程项目所涉及的设备为近期购置，市场价格变动不大，故按核实后的实际支付金额确定评估值。

五、评估结果

经评估，在建工程的评估值为 5,473,062.65 元，评估无增减值变化。

无形资产--土地使用权评估技术说明

(一) 估价对象描述

本次评估对象是河北吉藁化纤有限责任公司所拥有的 2 宗土地，总面积为 148,287.90 平方米，为河北吉藁化纤有限责任公司以划拨、转让方式取得的工业用地，土地使用权原始入账价值 41,052,913.00 元，河北吉藁化纤有限责任公司按照直线法进行摊销，截止评估基准日账面摊余价值为 31,679,164.76 元。

1. 土地登记状况

编号	宗地名称	土地使用者	土地证编号	宗地位置	土地面积 (m ²)	用途	使用权类型	终止日期	地号	图号
1	浆厂土地	河北吉藁化纤有限责任公司	藁国用(2000)字第 0145 号	藁城市东宁路 2 号	98965.20	工业	划拨		(11)-3	12.0-76.0-III 12.0-76.0-IV
2	电厂土地	河北吉藁化纤有限责任公司	藁国用(2002)字第 0361 号	藁城市东宁路 2 号	49322.70	工业	出让、转让	2052-9-30		

2. 土地权利状况

估价对象的土地所有权为国家所有，浆厂土地由河北吉藁化纤有限责任公司以划拨方式取得土地使用权，电厂土地由河北吉藁化纤有限责任公司以出让、转让方式取得土地使用权。浆厂土地及地上建筑物存在抵押权，抵押权人为招商银行股份有限公司石家庄分行，抵押期限自 2013 年 4 月 28 日至 2014 年 4 月 27 日；电厂土地及地上建筑物存在抵押权，抵押权人为华夏银行股份有限公司石家庄广安街支行，抵押期限为 2012 年 12 月 5 日至 2013 年 12 月 4 日。由于本次评估中的负债另行考虑，故在无形资产——土地使用权评估中不考虑抵押权对土地价值所带来的影响。

3. 土地利用状况

根据委托方提供的房屋所有权证，其建筑面积等数据如下表，并根据建筑面积计算容积率。

编号	宗地名称	开发程度	主要建筑物名称	建筑面积	容积率
1	浆厂土地	六通一平	厂房等	47741.73	0.48
2	电厂土地	五通一平	厂房等	11022.32	0.22

浆厂土地实际开发程度为宗地为宗地外六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖），宗地内六通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖）及场地平整，电厂土地实际开发程度为红线外“五通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯）和红线内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、自供暖和场地平整）。由于考虑到宗地内设施已经在建筑物评估部分进行了考虑，所以在无形资产——土地使用权评估中不再重复考虑。

（二）地价影响因素分析

1. 一般因素

（1）城市资源状况

（1.1）地理位置

藁城市位于河北省中南部，西距省会石家庄市市区 31 公里。地理位置为东经 114°38'45"—114°58'47"，北纬 37°51'00"—38°18'44"之间。北邻新乐市，南接赵县，东与晋州市相连，西与石家庄市搭界，东北与无极县接壤，西南与栾城县毗邻，总面积 836 平方公里。东西宽 29.25 公里，南北长 51.15 公里，地域北狭南阔，呈“L”型分布。

（1.2）自然环境

藁城市属太行山东麓山前倾斜平原，由滹沱河、磁河等河流洪积扇及扇间洼地组成，地势西北高，东南低，地势平坦开阔。藁城市属暖温带半湿润半干旱大陆性季风气候，四季分明。年平均气温 12.5℃，年平均日照 2711.4 小时，无霜期 190 天，年平均降水 494 毫米。夏季多雨，热量丰富，有利于农业生产。

市域内有滹沱河、木刀沟和石津总干渠通过，滹沱河自西向东流经市区北部，石津总干渠从市区中部横贯通过。地下水资源丰富。藁城市地质上属新华夏构造体系第二巨型沉降带—河北平原沉降带的冀中凹陷南端，土质以亚沙土、亚

粘土为主，土层较厚。

（1.3）城市人口状况

藁城市为省辖县级市，全市现辖 13 个镇，一个民族自治乡，一个经济技术开发区，239 个行政村。总人口 75.25 万人。

（2）房地产制度与房地产市场状况

藁城市政府利用开发银行和社会资金，以土地经营为核心，切实加大城市经营力度。科学制定土地储备计划，进一步扩大储备范围，由政府垄断土地一级市场，提高土地出让收益。对石环路、定魏路、衡井路、307 国道等主干道两侧进行规划控制，实行统一规划、统一布局、公开出让。进一步整合城市资源，引入市场竞争机制，拓宽融资渠道，加快公用事业和基础设施建设社会化改革步伐，不断提高经营城市水平。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，该市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

（3）产业政策

全面实施科教兴市战略，出台了《藁城市科技开发推广实施纲要》，依托石家庄经济技术开发区，积极鼓励和引导企业进行科技创新和技术引进。冀凯集团、化肥总厂、冀藁化纤等多个企业拥有实力雄厚的科技研发中心，实现了“产研销”一体化。实施项目带动战略。努力发挥产业基础、园区平台等发展优势，以“重点项目攻坚”活动为契机，强化招商引资，抓好项目谋划，破解项目载体、融资、服务等瓶颈制约，确保谋划项目早落地、后续项目不断档，形成项目建设的持续高潮。以“三区”为重点，着力打造具有全国知名度的循环化工和生物医药两大产业集群，形成藁城市最具实力的经济增长极。同时，完善各乡镇产业规划，促进镇域经济均衡发展。

加快产业结构调整步伐。按照工业经济提质增效、民营经济做大做强、服务业适度超前的发展思路，促进产业结构优化升级，提高经济运行质量，积极构建“以高新技术产业为引领，传统优势产业为依托，先进制造业为支撑，服务业全面发展”的现代产业体系。在进一步强化投资拉动经济增长同时，出台加快服务业发展的规划和措施，努力提高服务业在藁城市经济中的比重。

（4）城市规划与发展目标

（4.1）全力实施项目带动战略。努力发挥产业基础、园区平台等发展优势，以“重点项目攻坚”活动为契机，强化招商引资，抓好项目谋划，破解项目载体、融资、服务等瓶颈制约，确保谋划项目早落地、后续项目不断档，形成项目建设的持续高潮。以“三区”为重点，着力打造具有全国知名度的循环化工和生物医药两大产业集群，形成藁城市最具实力的经济增长极。同时，完善各乡镇产业规划，促进镇域经济均衡发展。

（4.2）加快产业结构调整步伐。按照工业经济提质增效、民营经济做大做强、服务业适度超前的发展思路，促进产业结构优化升级，提高经济运行质量，积极构建“以高新技术产业为引领，传统优势产业为依托，先进制造业为支撑，服务业全面发展”的现代产业体系。在进一步强化投资拉动经济增长同时，出台加快服务业发展的规划和措施，努力提高服务业在藁城市经济中的比重。

（4.3）推进城市面貌“三年大变样”。以基础设施建设为重点，进一步拉开城市框架，拓展发展空间，增强载体功能。推进城乡一体化发展规划编制工作，加快发展小城镇，提升城镇化水平。在做好 307 国道综合整治同时，继续做好城区主要街道升级改造和绿化美化工作，不断增强城市魅力。同时，加大重点企业治污力度，如宏泰人造板厂整体搬迁等，确保城市环境不断改善。

（4.4）扎实推进新农村建设。进一步健全农村“八大体系”，积极发展现代农业，促进农业增效、农民增收和农村发展。做好农产品加工园区的规划和建设，加快农业产业化进程。加强农业基础设施项目建设，提高农业综合生产能力。深化农村各项改革，加快发展农村公益事业，推进新农村建设向纵深发展。

（5）城市社会经济发展状况

藁城市紧紧围绕“富民强市、社会和谐稳定”的施政目标，以科学发展观统领经济社会发展全局，按照建设“省会最大生态精品卫星城”的城市功能定位、“一城三区八园”的空间布局定位、“省会产业制造中心和综合性经济区”的产业发展三个定位，大力发展“城郊型”经济，全力打造“实力藁城、活力藁城、魅力藁城、诚信藁城”四张城市名片，经济总量稳步增长。2011年地区生产总值完成125.22亿元，同比增长10.1%。其中：第一产业增加值19.45亿元，同比增长1.7%；第二产业增加值65.74亿元，同比增长10.8%；第三产业增加值40.03亿元，同比增长12.3%。社会消费品零售总额36.06亿元，同比增长21.2%，高于计划目标5.2个百分点。规模以上工业增加值达到46.2亿元，同比增长20.8%，高于计划目标4.8个百分点。小麦收获面积52.37万亩，平均亩产514公斤，总产26.9万吨；蔬菜播种面积26万亩，总产130万吨；完成畜牧业总产值11.1亿元，同比增长1.7%。

2. 区域因素

(1) 交通条件

(1.1) 对外交通

(1.1.1) 公路

石黄高速、307国道和省道衡井公路、正深公路贯穿东西，京珠高速、石家庄三环及定魏公路等多条省级干道纵穿南北，交通便利，且新建的乡村公路四通八达，形成覆盖全境的交通网络。

(1.1.2) 铁路

石德铁路横穿全境，该区域距藁城火车站20千米。

(1.1.3) 航运

该区域距河北民航机场10公里。

(1.2) 区域内公共交通

藁城市内有通往各乡镇的公交车，较多且价格便宜，居民出行方便。

(2) 基础设施条件

(2.1) 供水

区域内的市政供水设施及管网，用水部分由自备水井供给。

(2.2) 排水

区域内统一的市政排水设施及管网，排水部分为明沟排放和自然排放。

(2.3) 供电

由市政电网统一供电，供电保证率高。

(2.4) 通讯

藁城市网通公司提供固定电话通讯，区域建有移动通讯的发射站。

公共设施：区域内有小学、信用社。

(3) 环境条件

(3.1) 人文环境

该区域多为居民区和耕地，民风淳朴，居民文化素质一般，人文环境一般。

(3.2) 自然环境

该区域内无大气、水等环境污染，自然环境较好。

(4) 产业集聚状况

区域周围有一定数量的工业企业产业集聚度一般。

(5) 规划限制

根据城市总体规划，该区域内无特殊规划限制。

3. 个别因素

浆厂土地位于藁城市东宁路 2 号，使用者为河北吉藁化纤有限责任公司，土地总面积为 98965.2 平方米，登记用途为工业用地，土地使用权类型为划拨，发证日期为 2000 年 5 月 22 日。宗地形状比较规则，地势平坦，无特殊规划限制。实际开发程度为红线外“六通”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、供暖）和红线内“六通一平”（即通路、通上水、通下水、通电、通讯、自供暖和场

地平整)。宗地四至：东至道路，南至空地和东宁路，西至三聚氰胺厂，北至空地。

电厂土地位于藁城市东宁路 2 号，使用者为河北吉藁化纤有限责任公司，土地总面积为 49322.7 平方米，登记用途为工业用地，土地使用权类型为出让，发证日期为 2002 年 6 月 16 日，土地使用年期为 50 年，截止评估基准日剩余使用年限为 38.45 年。宗地形状规则，无特殊规划限制。实际开发程度为红线外“五通”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯)和红线内“六通一平”(即通路、通上水、通下水、通电、通讯、自供暖和场地平整)。宗地四至：东至造纸厂，南至市府路，西至空地，北至东宁路。

(三) 土地使用权核实的方法和结果

根据河北吉藁化纤有限责任公司提供的土地使用权证，评估人员对申报土地的范围、面积、账面价值等情况进行了核实，并进行了现场勘查。

(四) 土地使用权评估价值内涵

根据估价人员的实地勘查，地价定义详见下表：

地价定义一览表

编号	宗地名称	土地使用证号	设定用途	设定年期	设定开发程度
1	浆厂土地	藁国用(2000)字第 0145 号	工业	50	六通一平
2	电厂土地	藁国用(2002)字第 0361 号	工业	38.45	五通一平

本次评估的地价是指在上述设定用途、开发程度、使用年限下于评估基准日 2013 年 12 月 31 日土地使用权价格。

(五) 估价依据

1. 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
- (4) 《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》
- (5) 《关于发布实施<全国工业用地出让最低价标准>的通知》(国土资发

[2006]307号)

(6) 中华人民共和国国务院令 第 511 号 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》

(7) 《河北省土地管理条例》

(8) 《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》(冀政【2008】132号)

(9) 《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》(冀政[2011]141号)

(10) 《关于重新审定土地管理系统行政事业性收费项目和标准的通知》(冀价涉费字(1992)第134号)

(11) 《河北省人民政府办公厅关于公布取消和停止征收 108 项行政事业性收费项目的通知》(冀政办函〔2008〕57号)

(12) 《河北省人民政府关于各县(市、区)耕地占用税适用税额的通知》

(13) 《藁城市城区土地级别与基准地价更新报告》

2. 本次估价采用的技术规程

(1) 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)

(2) 《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)

(3) 《城市地价动态监测技术规范》(TD/T1009-2007)

3. 委托估价方提供的有关资料

(1) 《国有土地使用证》复印件

(2) 《房屋所有权证》复印件

4. 受托估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取得资料等

(六) 估价原则

1. 替代原则

根据市场运行规律,在同一商品市场中,商品或提供服务的效用相同或大致相似时,价格低者吸引需求,即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在

时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

4. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，一定要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5. 报酬递增递减原则

在任何给定的条件下，土地、劳动力、资金、管理水平之间都存在着一定的最优组合，超过一定限度，任一要素的继续增加，其收益却不会响应成比例增加，这一原则说明成本的增加并不一定会使土地价格增加。

（七）估价方法与估价过程

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。

考虑估价对象所在区域内近年来征地案例较多，征地资料丰富，适合采用成本逼近法进行评估。

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

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= \text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} \\ &+ \text{投资利润} + \text{土地增值收益} \end{aligned}$$

1. 土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指估价对象所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。

（1）土地取得费

（1.1）根据《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》（冀政[2008]132号）、《河北省人民政府关于修订征地区片价的通知》（冀政[2011]141号文件），待估宗地分别位于一级（111000元/亩）、二级（95000元/亩）区片，分别为166.5元/平方米、142.5元/平方米，本次评估土地取得费分别取166.5元/平方米、142.5元/平方米。

（1.2）根据《河北省人民政府关于实行征地区片价的通知》（冀政[2008]132号）号文件规定，征用农用地报批前，各市（县）政府要按照不低于被征地区片价的10%的标准，确定被征地农民的社会保障费，划入本市县（市区）被征地农民的社会保障专用账户，专款用于被征地农民的社会保障。

社会保障费计入征地成本，以出让方式供地的在土地出让金中列支，以划拨方式供地的在供地时向土地使用者收缴。经咨询国土资源管理部门，为了保障当地农民利益，社会保障费标准为当地征地区片价10%，因此本次估价按照该标准

测算。

宗地一社会保障费=166.5×10%=16.65 元/平方米

宗地二社会保障费=142.5×10%=14.25 元/平方米

(1.3) 永久征地青苗补偿费根据用地地类的产值计列。其中水田、水浇地、旱地、河滩地及牧草地按年产值的一半计算，园地按年产值计算。

采用耕地（水浇地）青苗补偿费标准为 1000 元/亩（合 1.5 元/平方米）。不同地类亩产值及林木、青苗补偿标准详见表。

不同地类亩产值及林木、青苗补偿标准

项目		单位	亩产值	林木补偿费	青苗补偿费	备注
耕地	水浇地	元/亩	2000		1000	
	旱地	元/亩	2000		1000	
	普通菜地	元/亩	3000		1000	
	大棚菜地	元/亩	3000		1000	
河滩地		元/亩	2000		1000	
园地		元/亩	2000		19838	
鱼塘		元/亩	2000		1000	
林地	经济林	元/亩	2000	10379		
	用材林	元/亩	2000	4152		
其他农用地		元/亩	2000			
未利用地		元/亩	2000			

(1.4) 地上附着物主要考虑小型水利电力设施。

农村小型水利设施指用于田间灌溉渠道等设施，按水浇地、园地、菜地的总面积进行补助，补助单价按 400 元/亩（合 0.6 元/平方米）。

按照征用耕地考虑，除考虑青苗补偿费、小型水利电力设施补偿费外，本次评估不再考虑其他地上附作物补偿。

(2) 相关税费

(2.1) 征地管理费

根据河北省物价局、财政厅联合下发文件《关于重新审定土地管理系统行政事业性收费项目和标准的通知》（冀价涉费字（1992）第 134 号）规定“土地管理费

按征地费总额的1-4%征收”，当地按照4%征收，2008年河北省人民政府办公厅下发了《河北省人民政府办公厅关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》（冀政办函〔2008〕57号），征地管理费降低50%。

（2.2）耕地占用税

根据中华人民共和国国务院令第511号《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》规定以及《河北省人民政府关于各县（市、区）耕地占用税适用税额的通知》，结合当地实际征收情况，耕地占用税取收25元/平方米。

（2.3）耕地开垦费

根据《河北省土地管理条例》第29条，每平方米在10-15元的征收范围，结合当地的实际情况，当地耕地开垦费实际收取为10元/平方米，本次评估过程中按每平方米10元征收耕地开垦费。

2. 土地开发费

不同的土地开发程度和开发完善程度，土地开发费用也不同。根据评估人员实地调研和当地国土、市政部门提供的资料，来确定此次评估设定开发程度的土地开发费。

详见估价过程一览表

3. 投资利息

根据估价对象的开发程度和开发规模，设定土地开发周期为1年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款（六个月至1年）利息率6%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times 6\% \\ &+ \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times 1/2 \times 6\% \end{aligned}$$

4. 投资利润

通过调查当地土地开发及投资状况，参考工业企业近几年的平均利润率，本

次评估取土地开发的年投资利润率为 8%，则投资利润为：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times 8\%$$

5. 土地增值收益

一般情况下，政府出让土地除收回土地成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得到实现，即要相应获取一定的增值收益。根据成本逼近法的计算公式，以上四项之和为成本价格，成本价格乘以土地增值收益率即为土地增值收益，土地增值收益率理论上应等于“增值地租”在总地价的比列，或出让价格与成本价格差值占成本价格的比列。目前通常按成本价格的 10%—30% 计算。根据对藁城市土地市场的调查和当地土地管理部门提供的资料，以及估价对象的实际情况，根据《藁城市城区土地级别与基准地价更新报告》，藁城市城区工业用地土地开发增值收益率 10%，本次评估土地增值收益按成本价格的 10% 计。则：

$$\text{土地增值收益} = (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费} + \text{投资利息} + \text{投资利润}) \times 10\%$$

6. 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 5 项加和即得无限年期土地使用权价格。

$$\text{无限年期土地价格} = (1) + (2) + (3) + (4) + (5)$$

7. 估价对象设定年期土地使用权价格

根据有限年期地价测算公式：

$$V_n = VN \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中： V_n ----- 估价对象设定年期土地使用权价格（元/平方米）

VN ----- 无限年期土地使用权价格（元/平方米）

n ----- 估价对象设定年期（单位：年）

r ----- 土地还原率

土地还原利率的确定：

采用安全利率加风险调整值法确定。即：

土地还原利率=安全利率+风险调整值

安全利率可选用同一时期的一年期国债年利率或银行一年期定期存款年利率；风险调整值应根据估价对象所处地区的社会经济发展和土地市场等状况对其影响程度而确定。

本次评估中，根据评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）存款利率3.25%，确定安全利率取3.25%；同时，根据考虑藁城市目前的社会经济发展及土地市场状况，确定风险调整值为3.75%，土地还原利率计算过程如下：

土地还原利率=安全利率+风险调整值

$$=3.25\%+3.75\%=7\%$$

参照原国家土地管理局《划拨土地使用权管理暂行办法》(1992年3月8日)第二十六条“土地使用权出让金，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%”，本次评估对浆场土地（划拨地）按40%扣除出让金。

成本法评估过程详见下表

成本法评估过程一览表

宗地编号	宗地名称	土地取得费	税费	开发费	投资利息	投资利润	土地增值收益	无限年期价格	出让金	年期修正系数	有限年期土地使用价格(元/平方米)
1	浆厂土地	185.25	38.71	100	16.44	25.92	36.63	402.95	161.18	0.9661	234
2	电厂土地	158.85	38.18	85	14.37	22.56	31.9	350.86		0.9583	336

（八）评估结果

经过上述评估程序，得各待估宗地土地使用权单价及总价状况如下表

编号	土地单价(元/m ²)	面积(m ²)	总价(元)	备注
1	234	98,965.20	23,157,856.80	划拨地
2	336	49,322.70	16,572,427.20	出让地
合计		148,287.90	39,730,284.00	

评估土地总面积：148,287.9 平方米

评估总价：39,730,284.00 元。

大写金额：叁仟玖佰柒拾叁万零贰佰捌拾肆元整

货币种类：人民币

无形资产—其他无形资产评估说明

（一）评估范围

其他无形资产为 OA 办公自动化协同软件及污水排放有限权，OA 办公自动化协同软件 2007 年 3 月取得，原始入账价值 250,000.00 元，河北吉藁化纤有限责任公司按照直线法进行摊销，摊销期限为 10 年，截止评估基准日账面摊余价值为 95,833.58 元。污水排放优先权为企业取得日期为 2012 年 9 月，原始取得成本为 43,000,000.00 元，截止评估基准日账面价值为 40,849,999.96 元，使用期限依据合同约定为 20 年，资产评估公司评估人员对评估范围内的无形资产进行了全面核查，以正确反映上述权利于评估基准日的公允价格。

（二）评估过程及方法

企业按 10 年期限进行分摊，截止评估基准日，该软件摊余价值为 79,166.94 元，污水优先排放权原始取得成本为 43,000,000.00 元，使用期限依据合同约定为 20 年，企业按 20 年期限进行摊销，截止评估基准日账面价值为 40,849,999.96 元，因以上资产权属均不属于河北吉藁化纤有限责任公司，故我们按企业的摊余价格即账面价格进行评估。

（三）评估结果

在执行了上述资产评估方法与程序后，OA 办公自动化协同软件的评估值为 79,166.94 元；污水优先排放权的评估值为 40,849,999.96 元。

负债评估技术说明

一、评估范围

列入本次评估范围的负债账面值为 742,413,529.59 元，其中流动负债账面值为 738,592,317.48 元，非流动负债账面值为 3,821,212.11 元。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。其它非流动负债账面值为 3,821,212.11 元，为政府拨付于企业的环境保护专项治理费。上述负债在评估基准日账面值如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
短期借款	141,000,000.00
应付票据	92,000,000.00
应付账款	240,070,839.56
预收款项	168,028,859.06
应付职工薪酬	17,109,359.94
应交税费	1,128,545.79
其他应付款	79,254,713.13
流动负债合计	738,592,317.48
其他非流动负债	3,821,212.11
负债合计	742,413,529.59

二、评估依据

- 1、企业提供的原始会计资料、评估申报明细表及相关的证明材料等；
- 2、评估人员现场了解和掌握的资料；
- 3、其他与评估有关的资料。

三、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负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照事务所评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估申报表进行互相核对，使之相符。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

2、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

第三阶段：综合处理阶段

1、将核实的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类负债，编制相应评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

四、评估方法

1、短期借款

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，利息已按时结算支付，以核实后账面价值确认评估值

2、应付票据

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，经查阅业务合同、采购发票、票据复印件和账簿等资料，交易事项真实，票据到期需承付，以核实后账面价值确认评估值。

3、应付账款

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，检查其原始凭证，在确认其真实性的基础上，以核实后的余额为评估值。

4、预收账款

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，检查其原始凭证，在确认其真实性的基础上，以核实后的余额为评估值。

5、应付职工薪酬

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，审核企业计提的医疗保险费、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等的计提标准是否完整合理；以清查核实后的应付职工薪酬的账面价值确定为评估值。

6、应交税费

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，对应交税费首先了解被评估单位适用的税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员通过查阅明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证，核查账务记录是否属实，按核实无误的账面值确定评估值。

7、其他应付款

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，检查其原始凭证，款项形成内容，以清查核实后的账面价值为评估值。

8、其它非流动负债

评估人员核对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以清查核实后的账面价值确定为评估值。

五、负债评估说明

1、短期借款

短期借款账面值为 141,000,000.00 元，主要是企业向招商银行石家庄分行、河北银行藁城支行、藁城市农村信用合作联社、浦发富强大街支行、浦发富强大街支行、交行高新区支行、华行广安街支行借入的借款，评估人员核对借款合同和相关记账凭证，核实借款金额、借款日期、到期日和利率，对借款进行函证，确认金额无误，以清查核实后的账面价值确定为评估值。

短期借款评估值为 141,000,000.00 元。

2、应付票据

应付票据账面价值 92,000,000.00 元，为河北吉藁化纤有限责任公司因采购原材料、设备开具的银行汇票。经查阅业务合同、采购发票、票据复印件和账簿等资料，交易事项真实，票据到期需承付，故以核实后账面价值确认评估值。

应付票据评估值为 92,000,000.00 元

3、应付账款

应付账款账面值为 240,070,839.56 元，主要是应付给供货单位的货款等。评估人员查阅相关资料核实，经审核原始凭证属于正常业务往来结算的款项，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

应付账款评估值为 240,070,839.56 元。

4、预收账款

预收账款账面值为 168,028,859.06 元，为预收的货款等。评估人员查阅相关资料核实，经审核原始凭证属于正常业务往来结算的款项，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

预收账款评估值为 168,028,859.06 元。

5、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 17,109,359.94 元，为企业计提的医疗保险费、基本养老保险费、失业保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费等。经核实，核算内容真实、计算金额准确。故以账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 17,109,359.94 元。

6、应交税费

应交税费账面值为 1,128,545.79 元，为应交增值税、城市维护建设税、印花税、教育附加费等。对应交税费评估人员首先了解被评估单位适用的税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，按核实无误的账面值确定评估值。

应交税费评估值为 1,128,545.79 元。

7、其他应付款

其他应付款账面值为 79,254,713.13 元，是指主营业务之外，与单位和个人之间应付而未付或暂收应付款项。评估人员对应付款项的有关单据，协议或合同进行了抽查核实，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 79,254,713.13 元。

8、其他非流动负债

其他非流动负债账面价值为 3,821,212.11 元，为企业收到的政府补贴而形。评估人员对其他非流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实，因以上款项为政府补助用于企业生产过程中所产生的无水进行治理，该部分款项专款专用，无需偿还，故以零值进行评估。

其他非流动负债评估值为 0.00 元。

六、评估结果

经评估，河北吉藁化纤有限责任公司委估负债账面值为 742,413,529.59 元，评估值为 738,592,317.48 元，评估减值 3,821,212.11 元，评估减值率为 0.51%。

详细评估结果见负债评估汇总表及评估明细表。

说明六

收益法评估技术说明

收益法评估技术说明

一、评估方法介绍

本次对河北吉藁化纤有限责任公司股东全部权益价值采用了收益法进行了评估。收益法评估是估算企业内在价值的评估方法，是评估持续经营企业价值的一种普遍采用和广泛接受的方法，也是中国资产评估执业规范推荐的基本方法之一。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值是企业特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力。企业价值评估以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险的评估。采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。收益法评估模型及计算公式如下：

(1) 评估模型：本次收益法评估选用企业股权现金流折现模型。

(2) 计算公式

股东权益价值=股权价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：股权价值按以下公式确定

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

式中：R_i——企业未来第 i 年权益现金流量

r——折现率

i——未来第 i 年

P_n——企业终值

n——预测期末年

（3）收益预测期的确定

被评估企业属于化纤生产企业，无固定经营期限，企业租赁的化纤生产线到期在同等条件下也能得到很好的续租，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续，其中 2014 年 12 月至 2018 年 12 月为具体预测期，2019 年以后为永续稳定期。

（4）企业自由现金流量的确定

本次评估采用权益现金流量，企业权益现金流量的计算公式如下：

企业权益现金流量=税后净利润+折旧与摊销+借入借款-资本性支出-净营运资金变动-偿还借款本金

（5）终值的确定

终值采用永续模型。

（6）折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益现金流，因此折现率采用权益资本成本（ K_e ）。权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

公式： $K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$

式中： K_e —权益资本成本；

R_f —目前的无风险利率；

β —权益的系统风险系数；

MRP—市场风险溢价；

R_c —企业特定风险调整系数。

（7）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金，对外单位的股权投资。

（8）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

二、评估假设

(一) 评估特殊性假设与限制条件

- 1、基准日 2013 年 12 月 31 日的评估中所采用的会计政策与河北吉藁化纤有限责任公司以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面一致；
- 2、假定目前行业的产业政策及现有法律环境未发生重大变化；
- 3、假设企业业务未来的发展与现时制定的发展战略、经营方针和经营销售模式基本保持不变，能按计划及时向市场提供满意服务；
- 4、假设企业未来的业务收入能基本按计划回款，不会出现重大的坏账情况；
- 5、假设企业按照现有销售方和回款方式进行经营；
- 6、假设企业经营所需的各项证件能如期取得；
- 7、假设企业到期，企业所租赁的化纤厂及对外租赁的土地能到期续租；
- 8、假设企业不会因为新的环保标准的变更导致企业不能正常生产经营。

(二) 一般性假设和限制性条件

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），我公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的；

2、对于本评估报告中价值评估结论所依据而由被评估单位及其他各方提供的信息资料，我公司在进行审慎分析基础上，认为所提供信息资料来源是可靠的和适当的；

3、经核查本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用，假定该等证照有效期满可以随时更新或换发（如营业执照等）；

4、除在评估报告中已有揭示以外，假定企业已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；

5、假定企业负责地履行资产所有者的义务并称职地对有关资产实行了有效的管理；

6、我们对价值的估算是根据 2013 年 12 月 31 日本地货币购买力做出的；

7、假设企业对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有

关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的；

8、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与委托方及被评估单位之间充分揭示的前提下做出的；

9、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化；

10、本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

11、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

12、未考虑当地发生自然灾害造成公司资产及人员损伤导致的损失；

13、不考虑通货膨胀因素。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

三、宏观经济、行业发展和企业经营分析

（一）宏观经济概况

2013年国民经济平稳较快增长。初步核算，全年国内生产总值568845亿元，比上年增长7.7%。其中，第一产业增加值56957亿元，增长4.0%；第二产业增加值249684亿元，增长7.8%；第三产业增加值262204亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为10.0%，第二产业增加值比重为43.9%，第三产业增加值比重为46.1%，第三产业增加值占比首次超过第二产业。

财政收入稳定增长。全年全国公共财政收入129143亿元，比上年增加11889亿元，增长10.1%；其中税收收入110497亿元，增加9883亿元，增长9.8%。

工业生产稳定增长。全年全部工业增加值210689亿元，比上年增长7.6%。规模以上工业增加值增长9.7%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增长6.9%；集体企业增长4.3%，股份制企业增长11.0%，外商及港澳台商投资企业增长8.3%；私营企业增长12.4%。分门类看，采矿业增长6.4%，制造业增长10.5%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长6.8%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长9.4%，纺织业增长

8.7%，通用设备制造业增长 9.2%，专用设备制造业增长 8.5%，汽车制造业增长 14.9%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 11.3%，电气机械和器材制造业增长 10.9%。六大高耗能行业增加值比上年增长 10.1%，其中，非金属矿物制品业增长 11.5%，化学原料和化学制品制造业增长 12.1%，有色金属冶炼和压延加工业增长 14.6%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 9.9%，电力、热力生产和供应业增长 6.2%，石油加工、炼焦和核燃料加工业增长 6.1%。高技术制造业增加值比上年增长 11.8%。

（二）行业发展分析

1、化纤行业十二五规划

“十一五”期间 规模以上化纤企业实现工业总产值约 4950 亿元，比 2005 年增长 89.8%，年均增长 13.7%；工业增加值年均增长约 12%；化纤产能达到 3450 万吨，比 2005 年增长 76.9%，年均增长 12.1%；化纤产量 3090 万吨，比 2005 年增长 85.6%，年均增长 13.2%；化纤在纺织纤维加工量的比重由 2005 年的 63.4% 提高到 2010 年的 70.0%，棉纺使用化纤量由 2005 年的 556 万吨提高到 2010 年的 1060 万吨，增加了 90.6%；化纤产量占全球比重已超过 60%，2010 年，化纤产能达 20 万吨/年及以上生产规模的企业达到 33 家，比 2005 年增加 11 家，合计产能占全行业 49.0%，提高了 8.1 个百分点。产业链结构进一步优化，龙头企业上下游自主配套能力增强，化纤原料自给率有所提高，特别是对苯二甲酸自给率由 2005 年的 46% 提高到 2010 年的 68%。化纤产品品种更加丰富，吸湿排汗、阻燃、抗菌、高强高模等差别化纤迅速发展，2010 年化纤产品差别化率达到 46%，比 2005 年提高了 15 个百分点。“十一五”期间，化纤行业共淘汰落后化纤产能 300 多万吨，到 2010 年，聚酯涤纶行业国际先进水平的装备比重达到 75%，为行业节能减排工作提供了保障。与 2005 年相比，化纤吨纤维综合能耗下降 30.4%，聚酯聚合、粘胶短纤、锦纶聚合、锦纶长丝能耗水平基本达到国际先进水平；吨化学纤维取水量下降 25.7%，废水排放量下降 25%，COD 排放量下降 20%，SO₂ 排放量下降 25%；粘胶行业水重复利用水平平均提高 20 个百分点；聚酯行业水重复利用率已达 95% 以上。

“十二五”期间，随着世界经济的复苏和发展，在国际纺织品服装市场需求继续保持增长趋势的带动下，化纤工业作为纺织品服装的原料产业也将继续保持增长态势，随着国内人民生活水平进一步改善和全面建设小康社会进程的加快推进，也将直接拉动化纤产品消费的增加。“十二五”期间，我国纺织纤维加工量将增加

1000 万吨以上，但受土地资源所限，粮棉争地、城乡争地矛盾日渐突出，棉花等天然纤维难以满足纺织工业发展需要，纤维消费量增长仍将主要依靠化纤的增长来支撑，化纤仍将是“十二五”纺织工业发展最主要的原料保障。我国化纤工业集中在东部地区，随着资源节约型、环境友好型社会加快推进，东部地区化纤工业进一步发展受到土地、生态环境的制约加剧，化纤行业节能减排形势依然严峻，特别是粘胶纤维行业中的二硫化碳、硫化氢等废气治理的压力尤其突出。我国化纤工业经历了持续快速增长，主要还是常规品种的同质性增长，行业内部结构性矛盾日益突出，影响化纤工业的持续健康发展。一是常规产品的同质化产能发展过快，高新技术纤维开发与产业化发展不足；二是研发投入严重不足，化纤行业的研发投入占销售收入比例低于 1%；技术创新体系仍未形成，研发力量分散，跨学科融合不足，特别是产、学、研、用脱节较为严重；大部分高性能纤维的核心技术和关键技术装备还有待突破；三是缺乏具有国际影响力的大企业、大集团；四是产品应用领域还基本以服装用、家纺用为主，产业用纤维比例偏低，同时大多数化纤企业还是以生产型为主，品牌意识不强，对终端消费引导和服务能力较弱，市场营销手段单一，未建立起国际化、现代化营销体系。在不与人争粮、不与粮争地以及环境安全的前提下，充分利用农作物废弃物、竹、麻、速生林及海洋生物资源等，开发替代石油资源的新型生物质纤维材料，突破纤维材料绿色加工新工艺和装备集成化技术，实现产业化生产。加强非粮作物生物质纤维及原料的生化转化机理、熔融纺制纤维素衍生物纤维工程技术、可再生高分子纤维材料成型机理及制备新技术、生物聚酯的熔融纺丝关键技术、离子液体溶剂法再生纤维素纤维关键技术与工程、海洋生物高分子高效纺丝技术及其高性能化等的研究。同时在生物质纤维及其原料的开发过程中要关注对生物多样性的影响。加强行业低碳技术经济研究。加快节能减排新技术、新装备的产业化研发和应用，推广棉浆粕黑液治理和废旧瓶片清洗废水回用等技术，“十二五”期间淘汰落后产能 150 万吨。加快对氨纶、腈纶工业的生产工艺改造，推广使用 DMAC 等新型溶剂。积极推动行业能源合同管理、清洁生产审核等工作。

（三）吉藁化纤经营现状

河北吉藁化纤有限责任公司前身是河北吉藁联合化纤浆厂，1988 年 5 月成立，

1996 年被吉林化纤股份有限公司收购，1998 年 4 月，改名为河北吉藁化纤有限责任公司。公司坐落于河北藁城市东宁路 2 号，是吉林化纤股份有限公司跨省经营的控股子公司。集化纤浆粕、粘胶纤维及热电为一体的综合性企业。主导产品是化纤浆粕和粘胶短纤维，公司现有四条浆粕生产线，年产浆粕 9 万吨，两条纤维生产线，年产纤维 3 万吨。近几年公司积极调整产品结构，陆续开发多种新产品，并均获得国家专利。产品出口韩国、日本、印度、美国、土耳其等多个国家和地区。“圣麻”牌麻材粘胶纤维同为国家级重点新产品，已于 2008 年起陆续投放市场，重点新产品。公司 2010 年度销售各类化纤及浆粕销售数量为 84,089.51 吨，2011 年度销售各类化纤及浆粕销售数量为 93,054.58 吨，2012 年度销售各类化纤及浆粕销售数量为 55,491.59 吨，2013 年销售销售各类化纤及浆粕销售数量为 56,787.74 吨，2010 年实现净利润 1,339.49 万元，2011 年实现净利润-15,821.44 万元，2012 年实现净利润-2,941.98 万元，2013 年实现净利润-8,904.15 万元，该公司历史年度财务状况及经营成果简要情况如下表：

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	2010 年度
资产总额	62,092.63	66,883.86	64,865.44	62,703.00
负债总额	74,241.35	64,457.51	59,597.11	41,513.23
净资产	-12,148.72	2,426.34	5,368.32	21,189.77
主营业务收入	61,670.21	69,731.49	141,051.40	122,271.79
利润总额	-8,904.15	-3,956.87	-20,890.70	1,827.88
净利润	-8,904.15	-2,941.98	-15,821.44	1,339.49

（四）吉藁化纤有限公司在市场竞争中的优劣势情况分析

（1）经营优势分析

（1.1）主要产品和服务的特点

主要产品为功能化纤维系列产品和浆粕系列产品，现已形成 6 大系列 25 个品种。

(1.2) 客户的成本结构，市场拓展能力、销售网络

公司是国内主要化纤浆粕生产厂之一，现有四条浆粕生产线，可以保障原料的稳定供应。

(1.3) 地理优势：河北吉藁化纤有限责任公司地理位置十分优越，南邻 307 国道、石德铁路，北有石黄高速公路，西距省会仅 22 公里，交通十分便利，原材料产地为周边各省市地区且供货渠道较稳定，供货质量较好，这大大体现了节约运输成本和降低消耗的优势。

(2) 经营风险因素分析

从吉藁化纤有限公司历史年度生产经营情况可以看出，吉藁化纤有限责任公司 2011 年至 2013 年一直处于亏损状况，亏损的主要原因为企业所生产的主导产品化纤市场销售价格低于企业生产成本及期间费用，企业生产成本高低及期间费用大小涉及企业固定资产及生产设备的能耗、生产工艺的先进性及管理成本的高低，因企业化纤生产线为租赁取得，棉粕生产线为自有，棉粕生产线与化纤生产线的有序连接因土地原因未能合理工艺衔接，且企业自备电厂能耗消耗大，环境污染严重，加之企业租赁的化纤生产设备功能老化等以上因素的影响导致企业生产成本及管理成本高于销售毛利导致历年亏损。

因城市雾霾天气的影响，对环境进行治理的呼声越来越被关注，公司以后各年用于环保支出的费用预计会不断增加。

(五) 长期投资、非经营性资产、溢余资产分析：

1. 对被投资单位深圳天竹生态服饰有限公司、湖南拓普竹麻产业有限公司，采用成本法的评估结果。经评估，长期股权投资评估值为 10,691,816.12 元。

2. 基准日其他货币资金中的保证金，长期不动用的银行存款等将其记为溢余资产，其他应收款、其他应付款项中的关联方往来款等作为非经营性资产（负债）考虑。

四、评估计算情况说明

(一) 未来收益期的确定

被评估企业属于化纤生产企业，公司无固定经营期限，企业租赁的化纤生产线到期在同等条件下也能得到很好的续租，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续，其中 2014 年 12 月至 2018 年 12 月为具体预测期，2019 年以后为永续稳定期。

（二）未来收益（权益自由现金流量）的预测

1) 销售收入预测

我们对河北吉藁化纤有限责任公司未来营业收入与成本的估算，以其最近几年（2010 年-2013 年 12 月）的经营历史为基础，根据国家宏观政策、行业状况，企业的发展规划和经营计划、优劣势和风险等，以及企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力等，经过综合分析进行预测的未来销售数量及销售收入如下表：

销售数量明细表

单位：吨

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
长丝浆	28000	29,000.00	29,500.00	30,000.00	32,000.00
麻纤维	1800	2,000.00	2,100.00	2,500.00	3,000.00
粘胶纤维	23500	23,500.00	24,200.00	25,000.00	27,000.00
精制棉浆粕	7800	8,000.00	8,500.00	9,000.00	9,500.00
纱线	4000	4,200.00	4,500.00	5,000.00	6,000.00
合计	65,100.00	66,700.00	68,800.00	71,500.00	77,500.00

销售收入预测表

单位：元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
长丝浆	196,000,000.00	205,900,000.00	212,400,000.00	222,000,000.00	246,400,000.00
麻纤维	26,640,000.00	29,600,000.00	31,500,000.00	38,250,000.00	46,500,000.00
粘胶纤维	317,250,000.00	321,950,000.00	336,380,000.00	355,000,000.00	391,500,000.00
精制棉浆粕	63,180,000.00	65,600,000.00	72,250,000.00	78,300,000.00	85,500,000.00
纱线	85,600,000.00	89,880,000.00	96,750,000.00	108,500,000.00	132,000,000.00
合计	688,670,000.00	712,930,000.00	749,280,000.00	802,050,000.00	901,900,000.00

2) 销售成本预测

销售成本制造业板块主要分别有委托加工材料、外购原材料、燃料动力、工资、福利费、折旧、修理费和其他费构成。对于外购的原材料、燃料动力、工资、福利费、修理费和其他费等项目预测基本以公司历史数据和设计数据为基础，对于折旧的预测我们按固定资产原值、折旧年限来进行预测并分摊到成本中去。依据上述预测数据，我们既可得到未来年度销售成本。销售成本的具体预测数据见

下表:

销售成本预测表

单位: 元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
长丝浆	187,600,000.00	195,750,000.00	200,600,000.00	207,000,000.00	222,400,000.00
麻纤维	25,200,000.00	28,000,000.00	29,610,000.00	35,500,000.00	42,600,000.00
粘胶纤维	305,500,000.00	307,850,000.00	317,020,000.00	327,500,000.00	351,000,000.00
精制棉浆粕	60,060,000.00	62,400,000.00	67,150,000.00	72,000,000.00	76,475,000.00
纱线	84,800,000.00	89,040,000.00	95,400,000.00	107,000,000.00	128,700,000.00
合计	663,160,000.00	683,040,000.00	709,780,000.00	749,000,000.00	821,175,000.00

3) 销售税金及附加的预测

销售税金及附加包括城建税、教育费附加和地方教育费附加等。公司城市维护建设税税率为流转税的 7%、, 教育费附加为流转税额的 3%、地方教育费附加为流转税的 2%。销售税金及附加的具体预测数据见下表:

销售税金及附加预测表

单位: 元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
销售收入	688,670,000.00	712,930,000.00	749,280,000.00	802,050,000.00	901,900,000.00
销项税额	117,073,900.00	121,198,100.00	127,377,600.00	136,348,500.00	153,323,000.00
材料成本	663,160,000.00	683,040,000.00	709,780,000.00	749,000,000.00	821,175,000.00
进项税额	104,646,648.00	107,783,712.00	112,003,284.00	118,192,200.00	129,581,415.00
应交增值税	12,427,252.00	13,414,388.00	15,374,316.00	18,156,300.00	23,741,585.00
城市维护建设税	869,907.64	939,007.16	1,076,202.12	1,270,941.00	1,661,910.95
教育费附加	621,362.60	670,719.40	768,715.80	907,815.00	1,187,079.25
销售税金及附加合计	621,362.60	670,719.40	768,715.80	907,815.00	1,187,079.25

4) 营业费用的预测

营业费用包括工资、业务招待费、运输费、办公费、广告费、差旅费及社保等项目。本次评估, 根据评估对象历史指标数据和经营数据为基础, 预测未来的营业费用。营业费用的预测如下表:

营业费用预测表

单位: 元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
运输费	18,423,300.00	18,876,100.00	19,470,400.00	20,234,500.00	21,932,500.00
杂费	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00	700,000.00
办公费	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00	50,000.00
差旅费	750,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00

广告费	125,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其它	2,450,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00	2,500,000.00
招待费	200,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00	250,000.00
展览费、宣传费	1,150,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00	1,200,000.00
职工薪酬	2,442,616.50	2,442,616.50	2,442,616.50	2,442,616.50	2,442,616.50
合计	26,290,916.50	26,968,716.50	27,563,016.50	28,327,116.50	30,025,116.50

5) 管理费用的预测

管理费用包括工资、福利费、社会保险费用、折旧费、修理费、无形资产摊销费、业务招待费、差旅费等项目、研发费用等。本次评估，根据被评估单位历史年度管理费用支出数据及费用内容，分析后预测未来的管理费用。管理费用预测数据如下表：

管理费用预测表

单位：元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
折旧费	1,655,796.35	1,655,796.35	1,655,796.35	1,655,796.35	1,655,796.35
修理费	3,350,000.00	3,450,000.00	3,450,000.00	3,450,000.00	3,450,000.00
办公费	587,875.32	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
水电费	300,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00	320,000.00
取暖费	527,831.59	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
差旅费	800,000.00	820,000.00	820,000.00	820,000.00	820,000.00
低值易耗品摊销	124,864.20	124,864.20	124,864.20	124,864.20	124,864.20
检验费	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
业务招待费	358,187.80	358,187.80	358,187.80	358,187.80	358,187.80
税金	3,111,417.45	3,111,417.45	3,111,417.45	3,111,417.45	3,111,417.45
运输费	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
企业财产保险	544,786.84	544,786.84	544,786.84	544,786.84	544,786.84
排污费	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00	8,500,000.00
无形资产摊销	846,058.20	846,058.20	846,058.20	825,225.30	821,058.24
土地使用费	574,000.00	574,000.00	574,000.00	574,000.00	574,000.00
科研经费	720,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00	750,000.00
咨询费	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00	150,000.00
其它	2,412,391.95	2,412,391.95	2,412,391.95	2,412,391.95	2,412,391.95
职工薪酬	19,088,808.77	19,088,808.77	19,088,808.77	19,088,808.77	19,088,808.77
广告宣传费	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00	300,000.00
消防费	31,822.00	31,822.00	31,822.00	31,822.00	31,822.00
合计	44,783,840.48	45,038,133.57	45,038,133.57	45,017,300.67	45,013,133.61

6) 财务费用的预测

我们收集了该公司的借款合同，截止评估基准日，公司借入借款 15100.000 万元，年利息支出额约为 1350.00 万元，年票据贴现利息支出约为 700.00 万元。未来财务费用支出预测情况如下表：

管理费用预测表

单位：元

项目/年份	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
短期借款利息支出	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00	13,500,000.00
票据贴现利息支出	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00	7,000,000.00
利息收入(以正数填列)	310,000.00	310,000.00	310,000.00	310,000.00	310,000.00
汇兑损益	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
其他费用	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00	600,000.00
合计	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00

7) 所得税的预测

河北吉藁化纤有限责任公司企业所得税税率均为 25%。

8) 折旧和摊销的预测

评估对象的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、其他设备和运输工具等。固定资产按取得时的实际成本计价，在不考虑减值准备的情况下，采用年限法计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率确定其分类折旧率。对于无形资产和其他长期资产摊销，我们按基准日无形资产和其他长期资产摊余价值，结合无形资产和其他长期资产剩余年限来进行预测。

9) 资本性支出的预测

资本性支出的预测：资本性支出主要由三部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）、增量资产的正常更新支出（重置支出）等。公司预计在现有经营规模下，在建工程项目为短纤车间后处理改造项目，该项目前期已投入 547 万余元，后期预计增加投资 60 万元，该项目建成后按现有生产经营情况下，公司无资本性支出。公司更新性资本性支出经测算按公司经测算约为公司固定资产折旧额的 85%。则公司未来预计资本性支出如下表：

资本性支出预测表

单位：元

名称	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
基准日在建工程后续投资	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31
更新性资本性支出	600,000.00				
合计	10,099,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31

10) 营运资金净变动预测

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；营运资金净变动的预测，一般根据企业自身或目标企业最近几年每年营运资金占用销售收入的比例进行分析和判断，在历史平均比例水平基础上结合企业目前及未来发展加以调整。根据委估企业评估基准日前几年的财务报告，我们分析了每年企业流动资产和无息流动负债的比率。同时考虑趋于合理财务结构下需要流出的现金流水平进行测算。测算过程如下表：

项目/年份	2010 年度	2011 年度	2012 年度	2013 年度
历史年度流动资产	369,602,546.41	349,521,985.07	356,698,743.14	309,864,398.33
历史年度流动负债	339,852,034.26	436,362,566.12	511,465,173.70	597,592,317.48
历史年度营运资金	29,750,512.15	-86,840,581.05	-154,766,430.56	-287,727,919.15
历史年度销售收入	1,199,683,810	1,395,342,588	669,687,721	604,016,088
营运资金占流动资产的比例	2.48%	-6.22%	-23.11%	-47.64%
选取营运资金比例	-10.32%			

营运资金预测表预测表

单位：元

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
销售收入净增加额	84,653,911.66	24,260,000.00	26,740,000.00	39,220,000.00	72,175,000.00
营运资金占销售收入比率	-10.32%	-10.32%	-10.32%	-10.32%	-10.32%
营运资金净增加	-8,732,210.09	-2,502,464.60	-2,758,281.26	-4,045,616.71	-7,444,986.90

11) 企业权益现金流量预测

河北吉藁化纤有限责任公司未来权益现金流量预测表给出了评估对象未来经营期内的营业收入以及净现金流量的预测结果。本次评估中对未来收益的估算，主要是在评估对象报表揭示的历史营业收入、成本和财务数据的核实以及对行业

的市场调研、分析的基础上，根据其经营历史、市场未来的发展等综合情况作出的一种专业判断。因营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营发生具有偶然性及不可预测性，故估算时不考虑营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。在完成了上述各项的预测后，我们对企业未来年度的权益现金流量做出预测。具体数据如下表：

项目/年度	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
营业收入	688,670,000.00	712,930,000.00	749,280,000.00	802,050,000.00	901,900,000.00	901,900,000.00
减:营业成本	663,160,000.00	683,040,000.00	709,780,000.00	749,000,000.00	821,175,000.00	821,175,000.00
营业税金及附加	621,362.60	670,719.40	768,715.80	907,815.00	1,187,079.25	1,187,079.25
主营业务利润	24,888,637.40	29,219,280.60	38,731,284.20	52,142,185.00	79,537,920.75	79,537,920.75
减:营业费用	26,290,916.50	26,968,716.50	27,563,016.50	28,327,116.50	30,025,116.50	30,025,116.50
管理费用	44,783,840.52	45,038,133.61	45,038,133.61	45,038,133.61	45,038,133.61	45,038,133.61
财务费用	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00	20,990,000.00
营业利润	-67,176,119.62	-63,777,569.51	-54,859,865.91	-42,213,065.11	-16,515,329.36	-16,515,329.36
减:所得税						
净利润	-67,176,119.62	-63,777,569.51	-54,859,865.91	-42,213,065.11	-16,515,329.36	-16,515,329.36
加: 折旧和摊销	21,995,574.91	21,995,574.91	21,995,574.91	21,995,574.91	21,995,574.91	21,995,574.91
新增债务	-	-	-	-	-	-
减: 资本性支出	10,099,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31	9,499,758.31
营运资金净变动	-8,732,210.09	-2,502,464.60	-2,758,281.26	-4,045,616.71	-7,444,986.90	-
偿还债务本金	-	-	-	-	-	-
权益自由现金流	-46,548,092.93	-48,779,288.32	-39,605,768.06	-25,671,631.80	3,425,474.13	-4,019,512.77

(三) 折现率的确定

1、折现率计算公式

在企业价值评估中，股东权益价值对应的折现率是权益资本成本（ K_e ）。权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

$$\text{公式: } K_e = R_f + \beta \times \text{MRP} + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本；

R_f —目前的无风险利率；

β —权益的系统风险系数；

MRP—市场风险溢价；

R_c —企业特定风险调整系数。

2、权益资本成本（ K_e ）的确定

(1) 无风险报酬率（ R_f ）

参照国家近几年发行的中长期国债利率的平均水平，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率 R_f 的近似，即 $R_f=3.89\%$ 。

序号	国债代码	国债名称	期限	实际利率
1	100802	国债 0802	15	0.0420
2	100803	国债 0803	10	0.0411
3	100806	国债 0806	30	0.0455
4	100810	国债 0810	10	0.0446
5	100813	国债 0813	20	0.0500
6	100818	国债 0818	10	0.0371
7	100820	国债 0820	30	0.0395
8	100823	国债 0823	15	0.0365
9	100825	国债 0825	10	0.0292
10	100902	国债 0902	20	0.0390
11	100903	国债 0903	10	0.0307
12	100905	国债 0905	30	0.0406
13	100907	国债 0907	10	0.0304
14	100911	国债 0911	15	0.0372
15	100912	国债 0912	10	0.0311
16	100916	国债 0916	10	0.0351
17	100920	国债 0920	20	0.0404
18	100923	国债 0923	10	0.0347
19	100925	国债 0925	30	0.0422
20	100927	国债 0927	10	0.0371
21	100930	国债 0930	50	0.0435
22	101002	国债 1002	10	0.0346
23	101003	国债 1003	30	0.0412
24	101007	国债 1007	10	0.0339
25	101009	国债 1009	20	0.0400
26	101012	国债 1012	10	0.0328
27	101014	国债 1014	50	0.0407
28	101018	国债 1018	30	0.0407
29	101019	国债 1019	10	0.0344
30	101023	国债 1023	30	0.0400
31	101024	国债 1024	10	0.0331
32	101026	国债 1026	30	0.0400
33	101029	国债 1029	20	0.0386
34	101031	国债 1031	10	0.0332
35	101034	国债 1034	10	0.0370
36	101037	国债 1037	50	0.0445
37	101040	国债 1040	30	0.0427
38	101041	国债 1041	10	0.0381
39	101102	国债 1102	10	0.0398
40	101105	国债 1105	30	0.0436
41	101108	国债 1108	10	0.0387
42	101110	国债 1110	20	0.0419
43	101112	国债 1112	50	0.0453

44	101115	国债 1115	10	0.0403
45	101116	国债 1116	30	0.0455
46	101119	国债 1119	10	0.0397
47	101123	国债 1123	50	0.0438
48	101124	国债 1124	10	0.0360
49	101204	国债 1204	10	0.0354
50	101206	国债 1206	20	0.0407
51	101208	国债 1208	50	0.0430
52	101209	国债 1209	10	0.0339
53	101212	国债 1212	30	0.0411
54	101213	国债 1213	30	0.0416
55	101215	国债 1215	10	0.0342
56	101218	国债 1218	20	0.0414
57	101220	国债 1220	50	0.0440
58	101221	国债 1221	10	0.0358
平均				0.0389

(2) 风险系数 β 值

β 系数是用来衡量上市公司相对充分分散的市场投资组合（如证券市场综合指数）的风险水平的参数。市场投资组合的 β 系数为 1。如果上市公司相对市场投资组合的风险较大，那么其 β 系数就大于 1；如果上市公司相对市场投资组合的风险较小，那么其 β 系数就小于 1。

A、化纤企业 β 系数

贵阳险峰机床有限公司属化纤生产行业，我们在上市公司中选择了 4 家从事相关行业的上市公司近 5 年历史年度的贝塔系数，以该 4 户上市公司近 5 年的贝塔系数平均值确定为委托评估资产的贝塔系数。则贝塔系数计算过程如下表：

证券代码	证券简称	β 系数
000677	海龙股份	0.9392
000976	春晖股份	1.0611
002127	新民科技	1.2765
002064	华峰氨纶	1.2439
	平均值	1.13

数据来源：同花顺

2.3 市场风险溢价

市场风险溢价是指对于一个充分风险分散的市场投资组合，投资者所要求的高于无风险利率的回报率。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算。通过同花顺证券资讯终端系统，分析确定证券市场风险溢价 MRP 为 7%。

2.4 企业特定风险调整系数

由于目标公司具有特定的优势或劣势，要求的回报率也相应增加或减少。本次委估公司为非上市公司，而评估参数选取参照的是上市公司，故需通过特定风险调整。综合考虑后确定委估企业特定风险调整系数为 1.5%。

2.5 权益资本成本 (Ke)

通过计算得出上述参数后，我们即可通过公式 $Ke=Rf+ \beta \times MRP + Rc$ 计算得出被评估企业的权益资本成本 Ke1 为 13.28%。

(四) 溢余资产和非经营性资产

1、基准日货币资金类资产价值

被评估单位评估基准日账面货币资金余额 7,983.93 万元。经评估人员核实无误，确认该资金存在。经测算，其中 840 万元为现金最佳持有量，将剩余的 6,973.83 万元记为溢余资产。

溢余货币资金=评估基准日货币资金总额 - 最佳现金持有量

最佳现金持有量=预计全年现金需要量/现金周转率

现金周转率=360/现金周转期

现金周转期=应收账款周转天数+存货周转天数-应付账款周转天数

根据吉藁公司提供的财务资料，该公司 2010 年实现净利润 1,339.49 万元，2011 年实现净利润-15,821.44 万元，2012 年实现净利润-2,941.98 万元，2013 年实现净利润-8,904.15 万元，其经营正常状况年份应为 2010 年，我们求取了该公司 2010 年应收账款（含应收票据）平均周转率为 31.36 天/年，存货平均天数为 66.31 天/年，应付账款平均周转天数为 91.6 天。

根据现金周转期=应收账款周转天数+存货周转天数-应付账款周转天数，得出现金平均周转天数为 6.06 天，平均周转次数为 59.4 次/年。根据吉藁公司历史财务资料并结合该公司生产、销售、采购模式等的实际情况，其生产经营中预计全年经营现金平均总需求量为 60,000.00 万元。

最佳现金持有量=预计全年现金需要量/现金周转率

最佳现金持有量：60,000.00 万元/59.4 次 = 1,010.10 万元。

则溢余的货币资金为=7,983.93 - 1,010.10 = 6,973.83（万元）。

2、评估基准日被投资单位非经营性资产

截止评估基准日，被投资单位非经营性资产为对外的长期股权投资，长期股权投资截止评估基准日，账面价值为 27,500,000.00 元，评估价值为 10,691,816.12 元，该非经营性资产价值为 10,691,816.12 元

溢余资产和非经营性资产合计=10,691,816.12+69,738,300.00=-55,898,903.15 元

（五）评估结果

评估人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况的现状及其提供的各项历史指标，结合企业的发展计划和长远规划，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和经济技术人员，合理预测上述公式中的各项指标，从而计算出未来各年的企业权益现金流，将预测得出的未来各年的权益净现金流按上述计算得出的折现率进行折现，然后加上溢余资产价值和非经营性资产价值得出企业股东权益价值。经计算，河北吉藁化纤有限责任公司股东权益价值评估值为人民币-5,589.89 万元。具体计算见下表：

河北吉藁化纤有限责任公司股东权益价值收益法评估值

单位：元

项 目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度	2019 年度
权益现金流量	-46,548,092.93	-48,779,288.32	-39,605,768.06	-25,671,631.80	3,425,474.13	-4,019,512.77
折现率	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%	13.34%
折现期	1	2	3	4	5	6
折现系数	0.8828	0.7793	0.6879	0.6073	0.5361	4.0368
权益现金流现值	-41,091,183.73	-38,012,722.84	-27,245,746.95	-15,589,798.93	1,836,345.90	-16,225,912.72
营运性资产价值	-136,329,019.27					
加：溢余资产和非经营性资产	80,430,116.12					
股东权益价值	-55,898,903.15					

说明七

评估结论及其分析

评估结论及其分析

一、评估结论

1) 资产基础法评估结论

在实施了上述资产评估程序及方法后，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，我们采用资产基础法对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值进行了评估，得出如下评估结论：

采用资产基础法，河北吉藁化纤有限责任公司经中准会计师事务所有限公司吉林分所审计后的总资产账面值为 62,092.63 万元，总负债账面值为 74,241.35 万元，净资产账面值为 -12,148.72 万元；总资产评估值为 65,373.93 万元，总负债评估值为 73,859.23 万元，净资产评估值为 -8,485.30 万元，评估增值 3,663.42 万元，增值率-30.15%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率 %
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	30,986.44	31,640.51	654.07	2.11
2 非流动资产	31,106.19	33,733.42	2,627.23	8.45
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	2,750.00	1,069.18	-1,680.82	-61.12
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	18,238.78	21,611.72	3,372.93	18.49
9 在建工程	547.31	547.31	-	-
10 工程物资	45.85	45.85	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	7,130.83	8,065.95	935.11	13.11
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	668.52	668.52	-	-
19 其他非流动资产	1,724.91	1,724.91	-	-
20 资产总计	62,092.63	65,373.93	3,281.30	5.28

21	流动负债	73,859.23	73,859.23	-	-
22	非流动负债	382.12	-	-382.12	-100.00
23	负债合计	74,241.35	73,859.23	-382.12	-0.51
24	净资产(所有者权益)	-12,148.72	-8,485.30	3,663.42	-30.15

2) 收益法评估结论

我们采用收益法对河北吉藁化纤有限责任公司的股权价值进行了评估, 收益法评估结论为河北吉藁化纤有限责任公司 100%股权价值评估值为-5,589.89 万元, 评估增值额 6,558.83 万元, 评估增值率为 53.99%。

3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为-8,485.30 万元, 评估增值 3,663.42 万元, 增值率 -30.15%; 采用收益法评估的结果为-5,589.89 元, 评估增值 6,558.83 元, 评估增值率 53.99%。两种评估方法的评估结果差异 2,895.43 万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值, 即通过估测待估企业权益未来预期收益, 将其通过适当的折现率折算为现值并加和, 以此来确定待估企业权益市场价值。因企业未来收益在未来期限能否实现具有较大的不确定性, 故我们选择资产基础法的评估结果做为此次评估结果。河北吉藁化纤有限责任公司净资产评估值为-8,485.30 万元, 即河北吉藁化纤有限责任公司在评估基准日 100%股权价值在评估基准日的市场公允价值为 0.00 万元。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

河北吉藁化纤有限责任公司总资产账面值为 62,092.63 万元, 总负债账面值为 74,241.35 万元, 净资产账面值为 -12,148.72 万元; 总资产评估值为 65,373.93 万元, 总负债评估值为 74,241.35 万元, 净资产评估值为-8,485.30 万元, 评估增值 3,663.42 万元, 增值率-30.15%。评估增值的主要原因为流动资产、固定资产和无形资产增值大于长期股权投资评估减值所致。

评估结论详细情况见评估明细表。

三、评估结论成立的条件

评估结论系根据前述评估原则、依据、前提、方法、程序得出的, 仅为本评

估目的服务；评估结论系对评估基准日甘肃河北吉藁化纤有限责任公司委托评估资产及负债公允价值的反映，只有在上述评估原则、依据、前提存在的条件下成立。评估人员在出具评估结论时，没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力或其他不可抗力的影响。评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、评估基准日的期后事项对评估结论的影响

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。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

本评估结论系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。

本评估结论仅供委托方为评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。本评估说明的使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。

根据国家现行规定，评估结论的使用有效期为一年，从评估基准日起计算。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。