

评估报告共三册
本册为第一册

濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司
拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目
资产评估报告

中联评报字[2010]第 553 号

中联资产评估有限公司
二〇一〇年六月三十日

总 目 录

- 第一册 濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司
拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目
资产评估报告(含备查文件)
- 第二册 濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司
拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目
资产评估说明
- 第三册 濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司
拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目
资产评估明细表

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程和情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	21
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	24
备查文件目录	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司 拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目 资产评估报告

中联评报字[2010]第 553 号

摘 要

中联资产评估有限公司接受濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司的委托,就濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产之经济行为,对所涉及的焦作贝格耐火材料有限责任公司所申报的实物资产及无形资产(土地使用权)在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围是焦作贝格耐火材料有限责任公司申报的实物资产及无形资产,包括存货、固定资产和土地使用权。

评估基准日为 2010 年 3 月 31 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用成本法对焦作贝格耐火材料有限责任公司所申报的实物资产及无形资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出焦作贝格耐火材料有限责任公司所申报的实物资产及无形资产在评估基准日 2010 年 3 月 31 日的评估值为 12,340.07 万元。

在使用本评估结论时,特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年,即自 2010 年 3 月 31 日至 2011

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司
拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产项目
资产评估报告

中联评报字[2010]第 553 号

濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司：

中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用成本法，按照必要的评估程序，对濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司资产之经济行为所涉及的焦作贝格耐火材料有限责任公司所申报的实物资产及无形资产（土地使用权）在评估基准日 2010 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、产权持有单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司，产权持有单位为焦作贝格耐火材料有限责任公司。

（一）委托方概况

公司名称：濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司（以下简称“濮耐股份”）

英文名称：PUYANG REFRACTORIES GROUP CO., LTD

公司注册地：河南省濮阳市西环路中段

公司办公地址：河南省濮阳市西环路中段

法定代表人：刘百宽

营业执照注册号：410900100000342

邮编：457100

注册资本：52,200.93 万元

证券代码：002225

经营范围：耐火材料原料和制品，功能陶瓷材料，高温结构材料，水泥及建筑材料，冶金炉料及其他冶金配套产品，功能材料机构和配套施工机械设备的开发、设计、生产、销售及技术转让、设计安装、施工技术服务及出口业务，进口本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件(国家实行核定的进口商品除外)，经营来料加工和“三来一补”业务。

濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)是在濮阳濮耐高温材料有限公司基础上改制设立的股份有限公司，其前身为濮阳县耐火材料厂。

濮阳县耐火材料厂成立于1988年12月23日，系经濮阳县计划委员会以濮计字[1988]81号《关于新建“濮阳县耐火材料厂”的批复》文件批准兴建的生产加工耐火材料的集体福利企业。

2002年1月15日，刘百宽等17名自然人签订了《濮阳濮耐高温材料有限公司出资人协议书》约定协议各方以在原濮阳县耐火材料厂的净资产为出资方式共同组建“濮阳濮耐高温材料有限公司”。

2007年5月31日，濮阳濮耐高温材料有限公司2007年第四次临时股东会决议确定公司整体变更为股份有限公司，注册资本为33,180.00万元。

2007年7月16日，濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司2007年度第一次临时股东大会决定本公司新增尚清栋、郑新民、刘圣荣等141名自然人股东，新增注册资本9,745,619.00元，变更后股本为341,545,619.00元。

2008年3月31日，经中国证券监督管理委员会证监许可[2008]

474 号文《关于核准濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司首次公开发行股票批复》的核准,向社会公开发行人民币普通股(A股)6,000万股,每股面值人民币1.00元,计人民币60,000,000.00元。发行后注册资本变更为人民币40,154.5619万元。并于2008年4月25日,在深圳交易所A股正式挂牌上市,股票代码为“002225”,股票简称为“濮耐股份”。

根据2008年度股东大会审议通过的《公司2008年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》,以2008年12月31日公司总股本40,154.5619万股为基数,向全体股东每10股派发现金股利0.8元(含税),本次利润分配32123649.52元,同时以资本公积金向全体股东每10股转增3股,该利润分配及资本公积金转增股本方案实施完毕后,公司总股本由40,154.5619万股增至52,200.9304万股。

(二) 产权持有单位概况

公司名称:焦作贝格耐火材料有限责任公司(以下简称“贝格公司”)

公司注册地:河南省焦作市山阳区金山大道中段

公司办公地址:河南省焦作市山阳区金山大道中段

法定代表人:田顺志

营业执照注册号:410811008391058

注册资本:贰仟壹佰叁拾壹万壹仟圆整

经营范围:生产耐火原材料、耐火材料制品;耐火材料机械制造、安装;经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务。

1、公司简介

贝格公司于2001年12月20日设立,注册资金为346.50万元,由31个自然人以现金出资设立,持股比例最高的为3.75%,最低的为2.86%。出资金额由河南瑞华会计师事务所有限公司出具的豫瑞华会验字(2001)第397号《验资报告》验证,取得焦作市工商行政管理局核

发的《企业法人营业执照》。

焦作耐火材料厂于 2003 年 10 月 10 日经法院裁定宣告破产，2004 年 5 月贝格公司以 1,550.00 万元竞买了焦作耐火材料厂拍卖的破产财产（不含土地使用权）。河南省焦作市中级人民法院于 2005 年 6 月 30 日作出（2003）焦破字第 4-48 号民事裁定书，裁定焦作耐火材料厂终结破产还债程序。

根据焦作市国有企业改革领导小组办公室文件《原焦作耐火材料厂土地出让收益用于职工安置的意见》（2005）9 号及焦作市人民政府市长办公会议纪要《关于焦作市科艺纺织有限责任公司收购原焦作市纺织厂破产财产等 9 家企业改制问题的会议纪要》[2004] 34 号，鉴于贝格公司接收原焦作耐火材料厂全部职工，原焦作耐火材料厂土地由市人民政府收回后出让给贝格公司，土地出让收益全部用于安置职工，若不能妥善安置职工市政府将追缴相应的土地出让收益，目前职工安置费尚未支付完毕。

2005 年 10 月，贝格公司将公司注册资金由 346.50 万元增加到 2,131.10 万元，其中田顺志、戚世剑、孔凡奇、王福录、邹吉成、王林俊、姚万林、冯广华、吕清军、李立柱、慕金砖、慕拥军、李怀成、李保山、邹啸、郭建刚、刘明勋、程广选、张德义共以货币新增注册资本人民币 1,784.60 万元。增资资金由河南中通会计师事务所有限公司出具的豫中通验字[2005]162 号《验资报告》验证。

2、经营范围

生产耐火原材料、耐火材料制品；耐火材料机械制造、安装；经营本企业自产产品及相关技术的进出口业务（凭许可证经营）。

（三）委托方与产权持有单位之间的关系

委托方与产权持有单位为非关联方关系，委托方拟收购产权持有单位的资产。

(四) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司 2010 年第 4 次总经理办公会会议纪要，濮耐股份拟收购焦作贝格耐火材料有限责任公司全部经营性资产及经营性负债。

本次评估的目的是反映濮耐股份拟收购贝格公司全部资产及经营性负债所涉及的实物资产和无形资产(土地使用权)的市场价值，为濮耐股份实现上述之经济行为提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为贝格公司申报的在基准日的实物资产及无形资产，包括存货、固定资产和土地使用权，审计后账面值 6,351.56 万元，其中：存货 1,434.06 万元、固定资产 898.66 万元、土地使用权 4,018.84 万元。

上述资产负债数据摘自经中勤万信会计师事务所有限公司审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为存货、房屋建筑物、机器设备和土地使用权等。

存货主要为原材料和产成品，原材料为烟煤、高铝料、粘土生熟料、

焦油、石墨等，产成品主要为粘土砖、高铝砖、镁碳砖、浇注料等。

房屋建筑物总建筑面积为 23,565.39 m²，主要有新粉碎楼、中心试验楼、分厂办公楼、门岗房、泵房、二分厂熟料棚、二分厂维修主房、二分厂原料接班室、一分厂维修主房、一分厂维修仓库、砂轮房、一分厂手工成型房、一分厂化验室、一分厂木工房、机修水泵房、电机房、机电管道工接班室、一分厂压力机交班室、原机修房、水塔、深井机井、铁路专用线、专用线站台、水井、原机修房、铁路专用线、水塔、深水井、自行车棚、半成品干燥洞等。主要为砖混结构，其余为钢架、砼。建筑物大都于 1970 年至 1998 年之间建成并投入使用。

机器设备主要分布在各生产车间内，主要包括破碎机、压砖机、线切割机、各种金属切削机床、天车、配电变电设备、隧道窑、燃式快装锅炉等设备。全部分布于贝格公司厂区内。

无形资产为企业申报的 14 宗出让取得的土地使用权，面积为 258,099.80m²，该宗地均为原焦作耐火材料厂使用，依据焦作市人民政府《关于将焦作耐火材料厂企业改制中的部分国有土地使用权处置给焦作贝格耐火材料有限责任公司的批复》（焦政土字[2005]134 号）文件，将原焦作耐火材料厂土地使用权收回后将其中的面积为 258,099.80m²土地以出让的方试处置给贝格公司使用，并规定土地出让金全部用于安置职工，若不能妥善安置职工，市政府将追缴相应的土地出让金，土地出让金为 4,392.17 万元，职工安置费为 4,476.40 万元。

上述宗地均办理了国有土地使用证，证载权利人均均为焦作贝格耐火材料有限责任公司。

（二）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产账面值系中勤万信会计师事务所有限公司的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2010 年 3 月 31 日。资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司 2010 年第 4 次总经理办公会会议纪要。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)。

（三）评估准则依据

- 1、 《资产评估准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 2、 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企(2004)20号);
- 3、 《资产评估准则—评估报告》(中评协[2007]189号);
- 4、 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
- 5、 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
- 6、 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
- 7、 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
- 8、 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
- 9、 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
- 10、 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 11、 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 12、 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);

(四) 资产权属依据

- 1、 《房屋所有权证》;
- 2、 《国有土地使用证》;
- 3、 《机动车行驶证》;
- 4、 重要资产购置合同或凭证;
- 5、 其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 2、 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 3、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 4、 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);

- 5、 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 6、 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
- 7、 《汽车报废标准》(国经贸[1997]456号);
- 8、 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸贸资源[2000]1202号);
- 9、 《2010机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 10、 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税〔2008〕170号);
- 11、 《中国人民银行贷款利率表》2008年12月23日起执行;
- 12、 《河南省建设工程工程量清单综合单价建筑工程(2008版)》;
- 13、 《河南省建设工程工程量清单综合单价装饰装修工程(2008版)》;
- 14、 《河南省建设工程工程量清单综合单价安装工程(2008版)》;
- 15、 《河南省工程造价信息》2010年第1期(双月刊);
- 16、 《房屋完损等级评定标准》(原国家城乡建设环境保护部颁布);
- 17、 《河南省人民政府关于公布实施河南省征地区片综合地价标准的通知》(豫政〔2009〕87号);
- 18、 《焦作市人民政府关于更新焦作市市区土地级别与基准地价的通知》(焦政文〔2009〕45号);
- 19、 中联资产评估有限公司价格信息资料库相关资料;
- 20、 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
- 21、 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1、 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社)

2、 其他参考资料。

七、评估方法

根据纳入本次评估范围资产的特点,并结合本次评估目的确定采用成本法进行评估。各类资产的评估方法如下:

1、存货

存货包括原材料和产成品,各类存货具体评估方法如下:

1) 原材料

原材料为生产购入的各种原材料,如镁砂、氧化锆、碳化硅、刚玉、精矾土及碳化硼等。原材料账面值由购买价和合理费用构成,因耗用量大周转较快,账面单价接近基准日市场价格,以实际数量乘以账面单价确定评估值。

2) 产成品

在清查核实的基础上确定,评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析,对于产成品以其完全成本为基础,采用市场法确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价:不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的;

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

c. 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的平均比例计算;

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率;

f. r 为一定的率, 由于产成品未来的销售存在一定的市场风险, 具有一定的不确定性, 根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为0, 一般销售产品为50%, 勉强可销售的产品为100%。

2、固定资产

(1) 房屋建筑物

基于本次评估之特定目的, 结合各待评建筑物的特点, 本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

对主要房屋建筑物, 根据搜集的建筑工程资料和竣工结算资料, 以建筑物工程量套用现行定额标准和计取前期及其他费用, 按合理建设期同期的贷款利率等计算出建筑物的重置全价, 并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率, 进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下:

评估值 = 重置全价 × 成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上, 以类比的方法, 综合考虑各项评估要素, 确定重置单价并计算重置全价从而得出评估值。

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本

①建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括定额直接费、其他直接费、间接费、保险费、利润、税金等。

采用预决算调整法确定建安综合造价, 即以委估建(构)筑物决算中的工程量或竣工图显示的工程量为基础, 按现行工程预算价格、费率及当地的材料价格、人工工资, 调整为按现行定额计算的建安造价。

②工程前期及其它费用

房屋建筑物工程前期及其它费用：包括地方政府规定收取的建设费用和建设单位为建设工程投入的除建筑造价以外的其它费用两个部分。

③资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

(2) 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / (实际已使用年限+尚可使用年限) ×100%

(3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2) 设备类资产

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。

评估值=重置全价×成新率

1) 机器设备及电子设备

A、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华

《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 其他费用 + 资金成本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价,能够查询到基准日市场价格的设备,以市场价确定其购置价;

不能从市场询到价格的设备,通过查阅《2010机电产品报价手册》等资料及网上询价来确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等,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。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，合理工期取项目建设合理工期，按此次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取，计算公式如下：

根据各类设备不同，

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

小型设备不考虑资金成本。

⑥设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价×增值税率 / (1 + 增值税率)+运杂费×相应的增值税扣除率

B、成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C、评估值的确定

评估值 = 重置全价×成新率

对生产年代久远的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A、重置全价的确定

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

①现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

②车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等按当地交通管理部门规定计取。

B、成新率的确定

对于运输车辆，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后取其较小者为最终成新率，即：

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

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

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

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(3) 无形资产

无形资产为产权持有单位核算的企业所拥有的土地使用权价值。为评估基准日经审计后确认的以出让方式取得的土地使用权。

本次采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对焦作市人民政府已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$\text{基准地价设定开发程度下的宗地地价} = \text{基准地价} \times K_1 \times K_2 \times (1 + \sum K)$$

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年期修正系数

$\sum K$ —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、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：

土地价格 = 土地取得费及相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益

其中：

土地取得费及税费：根据《中华人民共和国土地管理法》，土地取得费包括土地补偿费、安置补助费、社会保障费、青苗和附着物补偿费，税费包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等；

土地开发费：土地开发费按估价设定土地开发程度下区域平均需投入的各项客观费用计算；

利息：按照估价界定的土地开发程度的正常开发周期、各项费用投入期限和资本年利息率，分别估计各期投入应支付的利息；

利润：按照开发性质和各地实际情况，确定开发中各项投资的正常回报率，估计土地投资应取得的投资利润；

土地增值收益：土地增值收益是指政府出让土地除收回成本价格外，同时要使国家土地所有权在经济上得以实现，即获取一定的增值收益。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2010年4月5日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2010年4月6日至2010年4月30日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

（三）评估汇总阶段

2010年5月1日至5月20日对各类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度

本阶段的工作时间为2010年5月21日至6月30日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对贝格公司申报的实物资产及无形资产进行评估得出的评估基准日2010年3月31日的评估结论如下：

资产账面价值 6,351.56 万元，评估值 12,340.07 万元，评估增值 5,988.51 万元，增值率 94.28 %。

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一) 纳入本次评估范围的宗土地使用权均为原焦作耐火材料厂使用, 依据焦作市人民政府《关于将焦作耐火材料厂企业改制中的部分国有土地使用权处置给焦作贝格耐火材料有限责任公司的批复》(焦政土字[2005]134号)文件, 将原焦作耐火材料厂土地使用权收回后将其中的面积为 258,099.80m² 土地以出让的方式处置给贝格公司使用, 并规定土地出让金全部用于安置职工, 若不能妥善安置职工, 市政府将追缴相应的土地出让金, 土地出让金为 4,392.17 万元, 职工安置费为 4,476.40 万元, 目前职工安费尚未支付完毕。

(二) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断, 并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上, 依赖于委托方及产权持有单位提供的有关资料。因此, 评估工作是以委托方及产权持有单位提供的有关经济行为文件, 有关资产所有权文件、证件及会计凭证, 有关法律文件的真实合法为前提。

(三) 评估过程中, 评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌, 在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况, 未进行任何结构和材质测试。在对设备进行勘察时, 因检测手段限制及部分设备正在运行等原因, 主要依赖于评估人员的外观观察和产权持有单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

(四) 本次评估范围及采用的由产权持有单位提供的数据、报表及有关资料, 委托方及产权持有单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

(五) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权持有单位提供, 委托方及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

(六) 在评估基准日以后的有效期内, 如果资产数量及作价标准发生变化时, 应按以下原则处理:

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，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，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2010年3月31日起计算，至2011年3月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年六月三十日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一〇年六月三十日

备查文件目录

- 1、 濮阳濮耐高温材料(集团)股份有限公司 2010 年第 4 次总经理办公会会议纪要(复印件);
- 2、 产权持有单位企业法人营业执照(复印件);
- 3、 审计报告(复印件);
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件);
- 5、 委托方及产权持有单位承诺函;
- 6、 签字注册资产评估师承诺函;
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 9、 签字注册资产评估师资格证书(复印件)。