企业价值评估报告

（报告书）

共 1 册 第 1 册

项目名称： 汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司 75%股权的企业价值评估项目

报告编号： 沪东洲资评报字第 DZ100557014 号

上海东洲资产评估有限公司

2010 年 10 月 11 日

声　　明

本项目签字注册资产评估师郑重声明：注册资产评估师在本次评估中恪守独立、客观和公正的原则，遵循有关法律、法规和资产评估准则的规定；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

评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认。根据《资产评估准则——基本准则》第二十三条的规定，遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证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。

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。根据《资产评估准则——基本准则》第二十四条和《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方应当对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。本评估报告不对评估对象的法律权属提供任何保证。

根据《资产评估职业道德准则——基本准则》第二十六条，本报告受本评估机构和注册资产评估师执业能力限制，相关当事人决策时应当有自身的独立判断。注册资产评估师有责任提醒评估报告使用者理解并恰当使用评估报告，但不承担相关当事人的决策责任。

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。根据《资产评估准则——评估报告》第十三条，评估报告使用者应当全面阅读本项目评估报告，应当特别关注评估报告中揭示的特别事项说明和评估报告使用限制说明。

企业价值评估报告

（目录）

项目名称 汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司75%股权的企业价值评估项目

报告编号 沪东洲资评报字第DZ100557014号

声明 2
目录 3
摘要 4
正文 5
一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况 5
I. 委托方 5
II. 产权持有者 5
III. 其他报告使用者 6
二、 被评估单位及其概况 6
三、 评估目的 7
四、 评估范围和评估对象 7
五、 价值类型及其定义 7
六、 评估基准日 8
七、 评估依据 8
I. 主要法规依据或法规参考 8
II. 经济行为依据 8
III. 重大合同协议、产权证明文件 8
IV. 采用的取价标准 9
V. 参考资料及其他 9
八、 评估方法 9
I. 概述 9
II. 收益法介绍 9
III. 资产基础法介绍 10
IV. 评估方法选取理由及其他说明 11
九、 评估程序实施过程和情况 11
I. 基本程序 11
II. 财务分析和调整情况 12
十、 评估假设 12
十一、 评估结论 13
I. 概述 13
II. 具体说明 13
III. 其他 13
十二、 特别事项说明 14
十三、 评估报告使用限制说明 16
I. 评估报告使用范围 16
II. 评估报告有效期 17
III. 涉及国有资产项目的特殊约定 17
IV. 评估报告解释权 17
十四、 评估报告日 17
备查文件 19

企业价值评估报告

（摘要）

项目名称	**汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司75%股权的企业价值评估项目**
报告编号	沪东洲资评报字第 **DZ100557014** 号
委托方	汕头万顺包装材料股份有限公司。
其他报告使用者	根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。
被评估单位	江苏中基复合材料有限公司。
评估目的	股权收购。
评估基准日	**2010** 年 **6** 月 **30** 日。
评估对象及评估范围	本次评估对象为股权收购所涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 **432,076,281.12** 元。
价值类型	市场价值。
评估方法	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
评估结论	经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 **971,000,000.00** 元。 大写：玖亿柒仟壹佰万元整。
报告使用有效期	为评估基准日起壹年，即有效期截止 **2011** 年 **6** 月 **29** 日。
重大特别事项	无。

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的。以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

企业价值评估报告

（正文）

特别提示：本报告只能用于报告中明确约定的评估目的，且在约定情形下成立。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文及相关附件。

汕头万顺包装材料股份有限公司：

上海东洲资产评估有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益现值法和资产基础法，按照必要的评估程序，对贵单位拟收购江苏中基复合材料有限公司 **75%**股权所涉及的江苏中基复合材料有限公司整体资产在 **2010** 年 **6** 月 **30** 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

项目名称	**汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司 75%股权的企业价值评估项目**
报告编号	沪东洲资评报字第 **DZ100557014** 号

一、 委托方、产权持有者及其他报告使用者概况

I. 委托方

本次评估委托方为：汕头万顺包装材料股份有限公司。委托方为本次被评估单位的收购方。

住　　所：汕头保税区万顺工业园

法定代表人：杜成城

注册资本：人民币贰亿壹仟壹佰万元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：纸及纸制品、工农业生产资料、建筑材料、仪器仪表、电子计算机及其配件、五金交电、百货、日用杂货、针纺织品、工艺美术品、农副产品的国际贸易、转口贸易、批发、仓储、加工（含发外加工）。（经营范围中涉及专项审批规定的，须经审批发证部门批准后方可经营。）

II. 产权持有者

本次评估产权持有者为：上海亚洲私人有限公司。

III. 其他报告使用者

根据评估业务约定书的约定，本次经济行为涉及的拟受让方，及国家法律、法规规定的报告使用者，为本报告的合法使用者。

二、 被评估单位及其概况

被评估单位：江苏中基复合材料有限公司；住所：江阴市申港镇亚包大道 2 号；注册资本： 4670 万美元；法定代表人：颜文桦；公司类型：有限责任公司（外国法人独资）；经营范围：生产有色金属复合材料。

截止基准日公司股东情况：

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海亚洲私人有限公司	4670 万美元	100%
	合计	4670 万美元	100%

公司法定的企业所得税率为 25%。根据国务院 2007 年 12 月 26 日发布的“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”（国发[2007]39 号）的有关规定，自 2008 年 1 月 1 日《中华人民共和国企业所得税法》实施起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后 5 年内逐步过渡到法定税率，即自 2008 年至 2012 年的过渡期税率分别为 18%、20%、22%、24%、25%；原享受企业所得税定期减免优惠的企业，自 2008 年 1 月 1 日新税法施行后按原优惠政策及年限享受至期满为止。

公司根据原税法及相关规定享受的企业所得税优惠税率为 15%以及“两免三减半”定期减免税优惠，2007 年为公司首个获利年度，即 2007 年及 2008 年享受企业所得税免税优惠，2009 年至 2011 年享受企业所得税税率减半优惠，因此 2009 至 2011 年实际执行的企业所得税率分别为 10%、11%、12%，2012 年及以后年度按法定税率 25%执行。

公司于 2010 年 9 月 13 日取得了无锡市江阴工商行政管理局核发的新营业执照，注册资本为 6000 万美元，经营范围为：生产有

色金属复合材料、用于包装粮油食品、果蔬、饮料、日化产品的铝箔（厚度**0.3**毫米以下）。

三、 评估目的

根据董事会决议及相关的文件，本次评估即对汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司 **75%**股权事宜所涉及的江苏中基复合材料有限公司的股东全部权益价值提供参考。

四、 评估范围和评估对象

1. 本次评估对象为股权收购所涉及的股东全部权益价值，评估范围包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及负债等。资产评估申报表列示的帐面净资产为 **432,076,281.12** 元。总资产为 **982,113,045.54** 元，负债总额为 **550,036,764.42** 元。

2. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的房屋建筑物面积为 **36,968.69** ㎡；涉及的土地面积为 **157,333.50** ㎡，为出让土地。权利人均为江苏中基复合材料有限公司。

3. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的机器设备共计 **362** 台（套），均处于正常运行状态。

4. 根据评估申报资料，被评估单位涉及的无形资产为企业的营销渠道及注册商标。

5. 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，且已经过大信会计师事务所有限公司审计。

6. 资产负债的类型、账面金额明细情况详见资产评估明细汇总表。

五、 价值类型及其定义

本次评估选取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。

需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。本次评估一般基于国内可观察或分析的市场条件和市场环境状况。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。

本报告所称“评估价值”，是指所约定的评估范围与对象在本报告

约定的价值类型、评估假设和前提条件下，按照本报告所述程序和方法，仅为本报告约定评估目的服务而提出的评估意见。

六、 评估基准日

1. 本项目资产评估基准日为 **2010** 年 **6** 月 **30** 日。

2. 资产评估基准日在考虑经济行为的实现、会计核算期等因素后与委托方协商后确定。

3. 评估基准日的确定对评估结果的影响符合常规情况，无特别影响因素。本次评估的取价标准为评估基准日有效的价格标准。

七、 评估依据

I. 主要法规依据或法规参考

1. 资产评估基本准则与具体准则及其相关规范文件；
2. 原国家国资局转发的《资产评估操作规范意见》；
3. 国资委产权（**2006**）**274** 号《关于加强企业国有资产评估工作有关问题的通知》；
4. 中评协（**2004**）**34** 号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》；
5. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第 **91** 号）及其施行细则；
6. 国资委第 **12** 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
7. 国资委产权**[2006]274** 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
8. 中华人民共和国主席令第 **5** 号《中华人民共和国企业国有资产法》；
9. 企业财务通则、企业会计准则、企业会计制度；
10. 其他法律法规。

II. 经济行为依据

1. 江苏中基复合材料有限公司董事会决议；
2. 汕头万顺包装材料股份有限公司董事会决议。

III. 重大合同协议、产权证明文件

1. 投资合同、协议；
2. 商标证、房地产权证；
3. 车辆行驶证；
4. 其他相关证明材料或文件。

IV.采用的取价标准	**1.** 机电工业部机电产品价格信息； **2.** 《江苏省建筑与装饰工程计价表》； **3.** 江苏省建筑工程造价信息； **4.** 江苏省建筑工程相关费用的有关规定； **5.** 江阴市规划和国土资源局公布的房地产成交资料； **6. 2008** 年江阴市基准地价更新成果； **7.** 大信会计师事务所有限公司审计报告； **8.** 上海价格事务所编辑的《上海价格信息》； **9.** 其他。
V. 参考资料及其他	**1.** 委托单位提供的评估基准日会计报表及账册与凭证； **2.** 委托单位提供的资产评估明细表； **3.** 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料； **4.** 其他有关价格资料。

八、 评估方法

I. 概述	主要采用收益现值法和资产基础法，在对被评估单位综合分析后最终选取收益现值法的评估结论。
II.收益法介绍	企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。
评估公式	评估值 ***P*** **=**未来收益期内各期收益的现值之和，即 $$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}\pm\Delta p$$ 其中：***r***—所选取的折现率 ***g***—未来收益每年增长率，如假定 **n** 年后 F_i 不变，***g*** 取零 F_i—未来第 **i** 个收益期的预期收益额 ***n***—预测年限，一般为 **5** 年 Δp —非经营性资产或溢余（短缺）资产
评估思路	**1.** 对被评估单位的收益现状以及市场、产业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析； **2.** 本次评估收益年限按无限年确定。首先对企业提供的未来五年的收益预测进行复核和分析，并经适当的调整，再对五年以后的远

	期收益趋势进行分析判断和估算，本次评估假定 5 年之后收益水平平均按照第 5 年水平稳定发展，计算公式中未来收益每年增长率 g 按照零值考虑； 3． 本次采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率。
收益预测方法	本次评估对各项收入、成本与费用的预测采用比率变动分析和定量固定分析相结合的方法。其中，收入的预测主要依据历史收益水平，确定历史年增长水平确定未来年度的增长幅度。
收益期确定	目前被评估单位经营稳定，且持续经营亦是本次评估的假设前提，因此，本次评估收益期按照无限期考虑。
折现率选取	折现率是将未来收益折成现值的比率，它反映资产与其未来营运收益现值之间的比例关系。本次评估主要根据社会、行业、企业和评估对象的资产收益水平综合分析确定。具体评估时，采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率。 总资本加权平均回报率利用以下公式计算： $r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e$ 式中： w_d：评估对象的付息债务比率； $w_d = \frac{D}{(E+D)}$ D=付息债务 E=股权价值 w_e：评估对象的权益资本比率； $w_e = \frac{E}{(E+D)}$ t:所得税率 r_d：债务资本成本； r_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本
III． 资产基础法介绍	企业价值评估中的资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。
货币资金	对货币资金按核实及调整后的账面值评估。

应收款项	对应收款项按核实及调整后的账面值评估。
存货	对存货根据市场价格信息或企业产品出厂价格查询取得现行市价，作为存货的重置单价，再结合存货数量确定评估值。对于现行市价与帐面单价相差不大的存货，按帐面单价作为重置单价；对产成品，现行出厂市价扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，然后确定评估单价。
其他流动资产	根据其尚存受益的权利或资产价值确定评估值。
固定资产	对固定资产房屋设备评估，采用重置成本法评估，根据重置全价及成新率确定评估值。
土地使用权	采用市场比较法确定评估值。
其他无形资产	其他无形资产系企业营销渠道，评估值根据未来的营业收入结合分成率折现后确定评估值。
递延所得税资产	对坏账准备而产生的递延所得税资产按实际预计的坏账损失结合所得税率评估。
负债	对各项负债按企业实际应当承担的债务确定评估值。

IV.评估方法选取理由及其他说明	本次评估结论主要采用收益法，主要基于收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，不能全面、科学地体现这些资源的未来收益带来的经济价值流入。所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据以上分析，本次评估采用收益现值法作为最终评估结论。

九、 评估程序实施过程和情况

I. 基本程序	**1.** 我们根据国家资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权核实，具体步骤如下： **2.** 与委托方接洽，听取公司有关人员对该单位情况以及委估资产历史和现状的介绍，了解评估目的、评估范围及其评估对象，确定评估基准日，签订评估业务约定书，编制评估计划； **3.** 指导企业填报资产评估申报表； **4.** 对该单位填报的资产评估明细申报表进行征询、鉴别，选定评估

方法；根据资产评估申报表的内容，与该单位有关财务记录数据进行核对，到现场进行实物核实和调查，对资产状况进行察看、记录，并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理情况；查阅委估资产的产权证明文件和有关机器设备运行、维护及事故记录等资料；开展市场调研询价工作，收集市场信息资料；

5. 评估人员根据评估对象、价值类型及评估资料收集情况等相关条件，选择恰当的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论，并对各种评估方法形成的初步结论进行分析比较，确定最终评估结论；

6. 各评估人员进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结论进行调整、修改和完善；

7. 根据评估工作情况，起草资产评估报告书，并经三级审核，在与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

II. 财务分析和调整情况

1. 企业近年来的经营情况如下：

项目 \ 年份	**2007** 年	**2008** 年	**2009** 年	**2010** 年 **1-6** 月份
营业总收入	**40,376.16**	**60,987.61**	**65,130.65**	**44,978.71**
净利润	**995.72**	**3,451.77**	**4,044.67**	**3,735.53**
资产总额	**80,903.48**	**89,852.77**	**99,864.16**	**98,211.31**
负债总额	**54,036.79**	**60,385.49**	**60,392.07**	**55,003.68**
权益	**26,866.69**	**29,467.28**	**39,472.09**	**43,207.63**

上述数据，摘自于大信会计师事务所有限公司本次专项审计报告（**2010** 年 **1-6** 月份、**2008**、**2009**）和江苏诚信会计师事务所有限公司 **2007** 年度的审计报告，审计报告均为无保留意见。

十、 评估假设

1. 本报告除特别说明外，对即使存在或将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式等影响评估价值的非正常因素没有考虑，且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或其它不可抗力对评估结论的影响。

2. 本次评估假定国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化。

3. 本次评估假定被评估企业及其资产在未来生产经营中能够持续

经营下去，并具有持续经营能力。

4. 被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的。

5. 现有的高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑。

6. 公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行。

7. 企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化。

8. 企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

9. 当上述条件以及评估中遵循的评估原则等其它情况发生变化时，评估结论一般不成立，评估报告一般会失效。

十一、 评估结论

I. 概述

经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币 **971,000,000.00** 元。大写：玖亿柒仟壹佰万元整。

II. 具体说明

按照资产基础法，被评估单位股东全部权益价值评估值为 **594,314,560.64** 元；按照收益法评估，被评估单位企业股东全部权益价值评估值为 **971,000,000.00** 元。

主要基于收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，不能全面、科学地体现这些资源的未来收益带来的经济价值流入。所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据以上分析，本次评估采用收益现值法作为最终评估结论。

III. 其他

鉴于市场资料的局限性，本次评估未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，亦未考虑流动性对评估结论的影响。

评估结论详细情况见评估明细表，评估结果汇总如下表。

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	**50,581.92**			
非流动资产				

评估结果汇总表

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
未实现融资收益				
固定资产	**44,570.32**			
在建工程	**751.40**			
工程物资				
固定资产清理				
无形资产	**2,223.47**			
研发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	**84.20**			
待处理财产损溢				
其他非流动资产				
资产合计	**98,211.31**			
流动负债	**55,003.68**			
非流动负债				
负债合计	**55,003.68**			
净资产（资产减负债）	**43,207.63**	**97,100.00**	**53,892.37**	**124.73**

（金额单位：万元）
评估基准日：
2010 年 **6** 月 **30** 日

十二、 特别事项说明

1. 特别事项可能对评估结论产生影响，评估报告使用者应当予以关注。

2. 本报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

3. 本报告不对管理部门决议、营业执照、权证、会计凭证及其他中介机构出具的文件等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

4. 本报告对被评资产所进行的调整和评估是为了客观反映评估结果，评估机构无意要求该单位必须按本报告进行相关的帐务处理，是否进行及如何进行有关的帐务处理，应当依据国家有关规定。

5. 如存在待处理资产，该单位应按财务制度的规定办理相关手续，不得以本评估报告作为帐务处理的依据。

6. 截至基准日，江苏中基复合材料有限公司将面积为 **28,375.63** 平方米厂房办公楼抵押给工商银行用于贷款，清查日时该抵押已撤销，

撤销日为 2010 年 8 月 23 日。

7. 2007 年 8 月 23 日江苏中基复合材料有限公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以土地使用权（澄土国用（2006）第 005051 号、面积为 100,020 平方米）为抵押物；2010 年 3 月 11 日江苏中基复合材料有限公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币 800 万元的一年期流动资金借款，同时以江苏中基复合材料有限公司的土地使用权[澄土国用（2005）第 008638 号地块、面积为 15,120 平方米]为抵押物。

8. 江苏中基复合材料有限公司于 2009 年 2 月 12 日将 2 台进口磨床、1 台进口合卷机、4 台进口分切机、2 台进口测厚仪、2 套板形控制系统、2 套形状控制系统、1 台国产磨床、27 台国产退火炉和 2 台国产分切机抵押给了交通银行江阴分行用于贷款，抵押期限至 2011 年 2 月 12 日。

9. 江苏中基复合材料有限公司于 2009 年 3 月 16 日将 3 台进口轧机抵押给了中国农业银行江阴分行用于贷款，抵押期限至 2011 年 3 月 15 日。

10. 2010 年 3 月 12 日江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 1000 万元的短期贷款协议，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订了最高额保证合同，为江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订的上述借款协议提供担保。

11. 2010 年 2 月 4 日江苏中基复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 2000 万元的 6 个月短期借款合同，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了不可撤销担保书，为江苏中基复合材料有限公司上述与招商银行股份有限公司江阴支行的借款提供担保。

12. 2010 年 4 月 12 日、2010 年 5 月 18 日江苏中基复合材料有限公司分别与中国工商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为美元 300 万元、美元 200 万元的外汇借款合同，并由江阴联通实业有限公司提供担保。

13. 2009 年 3 月 30 日江苏中基复合材料有限公司与华厦银行股份有限公司无锡分行签订了最高额保证合同，担保金额为人民币 5000 万元，为江苏联通印务有限公司自 2009 年 3 月 30 日至 2011 年 3 月 30

日与该行签订的借款合同等相关协议提供担保。

14. 2010 年 2 月 5 日江苏中基复合材料有限公司与交通银行股份有限公司江阴支行签订保证合同，为关联方江阴联通实业有限公司与该行签订的编号为 BOCJY-A23（2010）-0086 号借款合同提供担保，担保金额为人民币 3000 万元。

15. 江苏中基复合材料有限公司于 2010 年 9 月 13 日取得了无锡市江阴工商行政管理局核发的新营业执照，注册资本为 6000 万美元，经营范围为：生产有色金属复合材料、用于包装粮油食品、果蔬、饮料、日化产品的铝箔（厚度 0.3 毫米以下）。

16. 评估人员没有发现其他可能影响评估结论，且非评估人员执业水平和能力所能评定估算的重大特殊事项。但是，报告使用者应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

17. 对该单位存在的影响资产评估值的特殊事项，在委托时和评估现场中未作特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

18. 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。

19. 若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

20. 上述特殊事项如对评估结果产生影响而评估报告未调整的情况下，评估结论将不成立且报告无效，不能直接使用本评估结论。

十三、 评估报告使用限制说明

1. 评估报告使用范围

1. 本报告只能由评估报告载明的评估报告使用者所使用，并为本报告所列明的评估目的和用途而服务，以及按规定报送有关政府管理部门审查。

2. 除非事前征得评估机构书面明确同意，对于任何其它用途、或被出示或掌握本报告的任何其他人，评估机构不承认或承担责任。

3. 未征得出具评估报告的评估机构书面同意，评估报告的内容不得被摘抄、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

4. 本报告含有的若干附件、评估明细表及评估机构提供的专供政府或行业管理部门审核的其他正式材料，与本报告具有同等法律效力，

及同样的约束力。

II.评估报告有效期

1. 本评估结论的有效期按现行规定为壹年，从评估基准日 **2010** 年 **6** 月 **30** 日起计算至 **2011** 年 **06** 月 **29** 日有效。

2. 超过评估报告有效期不得使用本评估报告。

III. 涉及国有资产项目的特殊约定

如本评估项目涉及国有资产，而本报告未经国有资产管理部门备案、核准或确认并取得相关批复文件，则本报告不得作为经济行为依据。

IV.评估报告解释权

本评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十四、 评估报告日

本评估报告日为 **2010** 年 **10** 月 **11** 日。（本页以下无正文）

（本页无正文）

评估机构	
	上海东洲资产评估有限公司
法定代表人	王小敏
总评估师	徐　峰
签字注册资产评估师	
Tel:021-52402166	武　钢
Tel:021-52402166	柴　艳
其他主要评估人员	吴元晨、虞耀伟、董昊、倪志君
报告出具日期	**2010** 年 **10** 月 **11** 日

公司地址　**200050** 中国·上海市延安西路 **889** 号太平洋企业中心 **19** 楼
联系电话　**021-52402166**（总机）　**021-62252086**（传真）
网址　www.dongzhou.com.cn;www.oca-china.com
E-mail　dongzhou@dongzhou.com.cn

F:\03-报告格式\1-2 报告书保护样式（2008NEW）.doc
CreateDate:3/8/2008 11:31 PM EditTime:712
SaveDate:10/14/2010 1:25:00 PM NumPages:19 NumWords:8269

CopyRight© GCPVBook

企业价值评估报告

（备查文件）

项目名称　　汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购江苏中基复合材料有限公司75%股权的企业价值评估项目

报告编号　　沪东洲资评报字第DZ100557014号

序号	备查文件名称
1.	江苏中基复合材料有限公司董事会决议
2.	汕头万顺包装材料股份有限公司董事会决议
3.	汕头万顺包装材料股份有限公司营业执照
4.	江苏中基复合材料有限公司营业执照
5.	江苏中基复合材料有限公司外商投资批准证书
6.	江苏中基复合材料有限公司商标注册证
7.	江苏中基复合材料有限公司验资报告
8.	江苏中基复合材料有限公司基准日两年一期审计报告
9.	江苏中基复合材料有限公司房地产权证及其他权利证明
10.	评估业务约定书
11.	评估委托方和相关当事方承诺函
12.	资产评估机构及注册资产评估师承诺函
13.	上海东洲资产评估有限公司营业执照
14.	上海东洲资产评估有限公司从事证券业务资产评估许可证
15.	上海东洲资产评估有限公司资产评估资格证书
16.	资产清单或资产汇总表

汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购
江苏中基复合材料有限公司75%股权的企业价值评估说明

目录

关于评估说明使用范围的声明 4
资产评估有关事项说明 5
一、 委托方、被评估单位概况 5
二、 企业历史沿革和经营情况 6
1. 企业历史沿革 6
2. 经营和资产状况 6
三、 关于评估目的的说明 7
四、 关于评估对象和评估范围的说明 8
五、 关于评估基准日的说明 8
六、 资产负债清查情况 9
1. 资产负债清查范围 9
2. 清查结论 10
七、 可能影响评估工作的重大事项说明 10
八、 已向评估机构提供的资料清单 12
资产评估说明 14
一、 评估对象与评估范围说明 14
1. 评估对象与评估范围内容 14
2. 实物资产的分布情况及特点 14
3. 企业申报的无形资产情况 15
商标 15
4. 其他帐外资产情况 15
二、 资产核实情况总体说明 15
1. 核实工作的组织、实施时间和过程： 15
2. 核实工作的过程及方法 16
3. 核实结论 20
三、 资产基础法的评估 22
1. 货币资金 22
2. 应收票据 23
3. 应收利息 23
4. 应收账款 23
5. 其他应收款 24
6. 预付帐款 24
7. 存货 25
8. 其他流动资产 28
9. 固定资产--设备类 28
设备概况 28
现场勘察和调查 30
评估过程： 31
评估方法 33
10. 固定资产—房屋建筑物类 47
11. 在建工程—设备安装工程 62
12. 在建工程—土建 64

13. 无形资产-土地使用权 66
14. 无形资产-其它无形资产 78
商标 78
营销渠道的定义 78
评估过程 79
收益现值法的应用简介 79
收益现值法的适用性判断 80
收益现值法的计算公式 80
本次收益现值评估的技术思路 81
本次收益现值法评估应用的前提条件 81
无形资产收益现值的预测 82
销售收入的预测 82
销售收入分成率的预测 82
收益年期的预测 83
折现率的确定 83
营销渠道评估价值的测算 85
15. 递延所得税资产 86
16. 短期借款 86
17. 应付票据 88
18. 应付账款 89
19. 预收账款 89
20. 应付职工薪酬 90
21. 应交税费 90
22. 应付利息 90
23. 应付股利 90
24. 其他应付款 91
25. 一年内到期的非流动负债 91
26. 资产基础评估结论 91
四、 收益现值法评估 92
1. 收益法的应用前提及选择的理由 92
收益法的定义和原理 92
收益法的应用前提 93
评估思路及模型 93
2. 收益预测的假设条件 96
基本假设 96
针对性假设 97
3. 企业资产、经营状况和财务分析 98
尽职调查和清查内容 98
尽职调查和清查过程 99
历史数据分析、调整 100
4. 行业发展状况 102
5. 企业发展规划 105
6. 净利润的预测 106
主营业务收入分析预测 106
主营业务成本分析预测 108
其他业务收入和成本分析预测 109
营业税金及附加分析预测 109
营业费用分析预测 110
管理费用分析预测 111
财务费用分析预测 112
非经常性损益项目 112
所得税的计算 112
净利润的预测 113
7. 企业自由现金流的预测 113

折旧和摊销.....113
税后的付息债务利息.....114
资本性支出.....114
运营资本增加额估算.....115
自由现金流的计算.....116
8. 折现率的确定.....116
权益资本成本.....118
债务资本成本.....119
资本结构的确定.....120
折现率计算.....120
9. 股东全部权益价值计算.....120
经营性资产价值.....121
溢余资产价值.....122
非经营性资产价值.....122
股东全部权益价值的确定.....123
不可流通因素的分析.....124
10. 收益现值法评估结果.....125
评估结论及分析.....126
一、 评估结论.....126

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方主管部门了解评估有关情况、审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

上海东洲资产评估有限公司

二〇一〇年十月十一日

资产评估有关事项说明

一、 委托方、被评估单位概况

（一）委托方

单位名称：汕头万顺包装材料股份有限公司

住　　所：汕头保税区万顺工业园

注册资本：　人民币贰亿壹仟壹佰万元

法定代表人：杜成城

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：纸及纸制品、工农业生产资料、建筑材料、仪器仪表、电子计算机及其配件、五金交电、百货、日用杂货、针纺织品、工艺美术品、农副产品的国际贸易、转口贸易、批发、仓储、加工（含发外加工）。（经营范围中涉及专项审批规定的，须经审批发证部门批准后方可经营。）

（二）被评估单位

单位名称：江苏中基复合材料有限公司

住　　所：江阴市申港镇亚包大道 2 号

注册资本：　4670 万美元

法定代表人：颜文桦

公司类型：有限责任公司（外国法人独资）

经营范围：生产有色金属复合材料。

截止基准日公司股东情况:

序号	股东名称	出资金额	出资比例
1	上海亚洲私人有限公司	4670 万美元	100%
	合计	4670 万美元	100%

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方汕头万顺包装材料股份有限公司是被评估单位江苏中基复合材料有限公司的收购方。

二、 企业历史沿革和经营情况

1. 企业历史沿革

江苏中基复合材料有限公司创办于 2004 年 12 月，是一家外商独资经营的企业，投资方为新加坡上海亚洲私人有限公司，该公司系新加坡一家上市公司的全资子公司。截至基准日，江苏中基复合材料有限公司注册资本 4670 万美元，主要经营有色金属复合材料，销售自产产品。

2. 经营和资产状况

截止 2010 年 6 月 30 日　　金额单位：万元

项目 \ 年份	2007 年	2008 年	2009 年	2010 年 1-6 月份
营业总收入	40,376.16	60,987.61	65,130.65	44,978.71
净利润	995.72	3,451.77	4,044.67	3,735.53
资产总额	80,903.48	89,852.77	99,864.16	98,211.31
负债总额	54,036.79	60,385.49	60,392.07	55,003.68
权益	26,866.69	29,467.28	39,472.09	43,207.63

上述数据，摘自于大信会计师事务所有限公司本次专项审计报告（2010 年 1-6 月份、2008、2009）和江苏诚信会计师事务所有限公司 2007 年度的审计报告，审计报告均为无保留意见。

公司法定的企业所得税率为 25%。根据国务院 2007 年 12 月 26 日发

布的“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”（国发[2007]39号）的有关规定，自2008年1月1日《中华人民共和国企业所得税法》实施起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率，即自2008年至2012年的过渡期税率分别为18%、20%、22%、24%、25%；原享受企业所得税定期减免优惠的企业，自2008年1月1日新税法施行后按原优惠政策及年限享受至期满为止。

公司根据原税法及相关规定享受的企业所得税优惠税率为15%以及“两免三减半”定期减免税优惠，2007年为公司首个获利年度，即2007年及2008年享受企业所得税免税优惠，2009年至2011年享受企业所得税税率减半优惠，因此2009至2011年实际执行的企业所得税率分别为10%、11%、12%，2012年及以后年度按法定税率25%执行。

江苏中基复合材料有限公司是国内大型的铝箔生产基地，产品门幅宽、大卷径，是最薄厚度的专业化双零铝箔的制造商，也可生产部分单零箔和厚箔。企业生产的产品现在已被广泛用于金卡包装、香烟包装、利乐包装及软包装等。

江苏中基复合材料有限公司于2010年9月13日取得了无锡市江阴工商行政管理局核发的新营业执照，注册资本为6000万美元，经营范围为：生产有色金属复合材料、用于包装粮油食品、果蔬、饮料、日化产品的铝箔（厚度0.3毫米以下）。

三、 关于评估目的的说明

根据江苏中基复合材料有限公司董事会决议、汕头万顺包装材料股份有限公司董事会决议等相关的文件，汕头万顺包装材料股份有限公司拟收购上海亚洲私人有限公司所持有的江苏中基复合材料有限公司75%股权，

本次评估即对上述经济行为所涉及的江苏中基复合材料有限公司的股东全部权益价值提供参考。

四、 关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估对象为江苏中基复合材料有限公司的股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日江苏中基复合材料有限公司的整体资产。评估前总资产 982,113,045.54 元，其中：流动资产 505,819,238.21 元，非流动资产 476,293,807.33 元，其中：固定资产 445,703,169.73 元，在建工程 7,513,968.73 元,无形资产净额 22,234,691.04 元,递延所得税资产 841,977.83 元。负债 550,036,764.42 元，净资产 432,076,281.12 元。

企业拥有建筑物 36,968.69 平方米，土地 157,333.50 平方米。

委估资产经过大信会计师事务所有限公司审计，并出具了无保留意见的审计报告。

另将企业账面未反映的无形资产—营销网络价值及商标纳入本次评估范围。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司相关的资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

五、 关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2010 年 6 月 30 日。

评估基准日的确定是考虑尽可能与评估目的的实现日接近，无其他特别影响因素。

六、 资产负债清查情况

1. 资产负债清查范围

在进行资产评估清查申报前，公司财务人员和有关管理人员组成工作小组对资产进行了清查工作，并根据清查核实后的资产及负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。列入清查范围的资产和负债有:

截止日期: 2010 年 6 月 30 日　　金额单位: 人民币元

序号	项　　目	账面价值	序号	项　　目	账面价值
1	一、流动资产合计	505,819,238.21	35	油气资产原值	
2	货币资金	114,129,489.66	36	减: 累计折耗	
3	交易性金融资产净额		37	油气资产净值	
4	应收票据	11,919,338.17	38	开发支出	
5	应收股利(应收利润)		39	商誉	
6	应收利息	175,255.00	40	无形资产净额	22,234,691.04
7	应收帐款净额	172,386,658.77	41	长期待摊费用	
8	其他应收款净额	1,501,849.86	42	其他非流动资产	
9	预付帐款	17,828,940.61	43	递延所得税资产	841,977.83
10	应收补贴款		44	三、资产合计	982,113,045.54
11	存货净额	187,036,670.69	45	四、流动负债合计	550,036,764.42
12	待摊费用		46	短期借款	152,954,500.00
13	一年内到期的非流动资产		47	交易性金融负债	
14	其他流动资产	841,035.45	48	应付票据	235,000,000.00
15	二、非流动资产合计	476,293,807.33	49	应付帐款	104,563,272.00
16	可供出售金融资产净额		50	预收帐款	7,969,903.50
17	持有至到期投资净额		51	应付职工薪酬	2,529,636.68
18	长期股权投资净额		52	应付利润(应付股利)	449.21
19	长期应收款		53	应交税费	-3,387,815.57
20	投资性房地产		54	应付利息	1,357,669.06
21	固定资产	445,703,169.73	55	其他应付款	11,699,301.40
22	固定资产原价(设备及建筑物类)	540,962,252.63	56	预提费用	
23	其中: 设备类	455,631,252.56	57	一年内到期的非流动负债	37,349,848.14
24	建筑物类	85,331,000.07	58	其他流动负债	
25	减: 累计折旧	95,259,082.90	59	五、非流动负债合计	
26	固定资产净值(设备及建筑物类)	445,703,169.73	60	长期借款	
27	其中: 设备类	369,344,746.79	61	应付债券	

序号	项　　目	账面价值	序号	项　　目	账面价值
28	建筑物类	76,358,422.94	62	长期应付款	
29	减：固定资产减值准备合计		63	专项应付款	
30	固定资产净额	445,703,169.73	64	预计负债	
31	工程物资		65	其他非流动负债	
32	在建工程	7,513,968.73	66	递延所得税负债	
33	固定资产清理		67	六、负债合计	550,036,764.42
34	生产性生物资产净额		68	七、净资产	432,076,281.12

2. 清查结论

经过清查，无盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况。

七、 可能影响评估工作的重大事项说明

1、截至基准日，江苏中基复合材料有限公司将面积为 28,375.63 平方米厂房办公楼抵押给工商银行用于贷款，清查日时该抵押已撤销，撤销日为 2010 年 8 月 23 日。

2、2007 年 8 月 23 日江苏中基复合材料有限公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以土地使用权（澄土国用（2006）第 005051 号、面积为 100,020 平方米）为抵押物；2010 年 3 月 11 日江苏中基复合材料有限公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币 800 万元的一年期流动资金借款，同时以江苏中基复合材料有限公司的土地使用权[澄土国用（2005）第 008638 号地块、面积为 15,120 平方米]为抵押物。

3、江苏中基复合材料有限公司于 2009 年 2 月 12 日将 2 台进口磨床、1 台进口合卷机、4 台进口分切机、2 台进口测厚仪、2 套板形控制系统、2 套形状控制系统、1 台国产磨床、27 台国产退火炉和 2 台国产分切机抵押给了交通银行江阴分行用于贷款，抵押期限至 2011 年 2 月 12 日。

4、江苏中基复合材料有限公司于2009年3月16日将3台进口轧机抵押给了中国农业银行江阴分行用于贷款,抵押期限至2011年3月15日。

5、2010年3月12日江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 1000 万元的短期贷款协议，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订了最高额保证合同，为江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订的上述借款协议提供担保。

6、2010年2月4日江苏中基复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 2000 万元的 6 个月短期借款合同，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了不可撤销担保书，为江苏中基复合材料有限公司上述与招商银行股份有限公司江阴支行的借款提供担保。

7、2010年4月12日、2010年5月18日江苏中基复合材料有限公司分别与中国工商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为美元300万元、美元200万元的外汇借款合同，并由江阴联通实业有限公司提供担保。

8、2009年3月30日江苏中基复合材料有限公司与华厦银行股份有限公司无锡分行签订了最高额保证合同，担保金额为人民币 5000 万元，为江苏联通印务有限公司自2009年3月30日至2011年3月30日与该行签订的借款合同等相关协议提供担保。

9、2010年2月5日江苏中基复合材料有限公司与交通银行股份有限公司江阴支行签订保证合同，为关联方江阴联通实业有限公司与该行签订的编号为 BOCJY-A23（2010）-0086 号借款合同提供担保，担保金额为人民币3000万元。

委托评估的资产不存在抵押、担保、未决法律诉讼等对评估结果会产生重大影响的事项。

八、 已向评估机构提供的资料清单

1. 资产评估申报表;

2. 相关经济行为的决议、批文等;

3. 基准日及以前年度的审计报告;

4. 房地产权证、车辆行驶证等;

5. 重大的合同、协议;

6. 生产经营统计资料;

7. 其他与评估资产相关的资料。

（本页无正文）

委托方：汕头万顺包装材料股份有限公司

法定代表人：

被评估单位（占有方）：江苏中基复合材料有限公司

法定代表人：

2010 年 8 月 31 日

资产评估说明

一、 评估对象与评估范围说明

1. 评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为江苏中基复合材料有限公司的股东全部权益价值，评估范围系截止评估基准日江苏中基复合材料有限公司的整体资产。评估前总资产 982,113,045.54 元，其中：流动资产 505,819,238.21 元，非流动资产 476,293,807.33 元，其中：固定资产 445,703,169.73 元，在建工程 7,513,968.73 元,无形资产净额 22,234,691.04 元,递延所得税资产 841,977.83 元。负债 550,036,764.42 元，净资产 432,076,281.12 元。

企业拥有建筑物 36,968.69 平方米，土地 157,333.50 平方米。

另将企业账面未反映的无形资产-营销网络价值及商标也纳入本次评估范围。

除此之外，不存在任何账面未反映的资产和负债，与公司的相关资产及其负债均已申报列入资产评估范围。

2. 实物资产的分布情况及特点

公司委估资产中的实物资产全部分布在公司本部、各分部门和项目实施地。实物资产的形态是:

截止日期：2010 年 6 月 30 日　　金额单位：人民币元

项　目	金　额	分布地点
现金	33,679.89	公司本部
存货	187,036,670.69	公司本部
固定资产—设备类	369,344,746.79	公司本部
固定资产—房屋建筑物类	76,358,422.94	江苏省江阴市亚包大道 2 号

3. 企业申报的无形资产情况

商标

企业申报的无形资产为商标申请，明细如下:

序号	注册号	注册人	注册地址	有限期限	核定使用商品
1	5496244	江苏中基复合材料有限公司	江苏省江阴市南闸镇锡澄路 8 号	2009-6-14 至 2019-6-13	铝箔; 包装盒大宝用金属箔; 包装用金属箔（截至）

4. 其他帐外资产情况

除已经费用化的在用低值易耗品以外，无其他账面上未反映的资产。

二、 资产核实情况总体说明

1. 核实工作的组织、实施时间和过程:

时间安排	主要任务	措施	人员分工
2010 年 8 月 22 日 ~ 8 月 27 日	核实各类资产负债评估申报表上申报资产负债的客观性、真实性、合法性	按操作规范要求，评估人员按分工逐一清查核实	全体评估人员
2010 年 8 月 22 日 ~ 8 月 27 日	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求,是否与经济行为所设及的资产一致。编写清查说明	各专业小组汇报清查结果并对清查差异作出说明; 收集证据，佐证清查结果	全体评估人员

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，我公司成立了本项目资产清查评估小组（简称评估小组），评估小组由吴元晨（项目负责人），组员包括房屋工程师董昊，工程师虞耀伟，助理人员倪志君、周颖等。委托评估单位确定了财务主管为资产清查评估的联系人。

2. 核实工作的过程及方法

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产（或负债）的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

以资产占有方提供的评估基准日资产负债表为标准，以资产占有方填制的各类资产、负债评估明细表为被验证的主要对象，逐一清查核对，不遗漏，不重复。

（1）实物资产清查核实的主要方法是以评估明细表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是核对资产负债表、总账、明细账；核对资产负债表与相关的评估明细表，若有不符，查明原因，做好记录；二是资产占有方实际拥有资产与相关的资产评估明细表是否相符，并以实有资产为依据进行评估；

（2）债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、申报明细表）；分析账龄及经济业务往来情况，发函证或替代性测试，判断内容的真实性及权利义务的对应性，确定债权收回的可能性；对权利义务的真实性的要求进行分析。

各项资产负债核实方法具体如下：

- 现金：评估人员检查了日记帐、总帐、报表，对相关余额进行核对。对企业人员的现金盘点过程进行监督，根据盘点结果编制库存现金盘点表，然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有

现金，确定现金的清查结果与企业在资产评估申报明细表中填报的数额是否相符。

u 银行存款：评估人员核查资产占有方各类银行存款账户，收集各开户银行账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。确定经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额是否相符。

u 应收款项：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了有关原始入帐凭证，如：销售发票、出库单等资料，并根据重要性原则向债务人发询证函。

u 存货：清查核实所采取的措施主要有：

a) 验证存货的入库凭证，例如购货发票、加工单、在产品内部流转单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

b) 核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

c) 抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况，为正确评估其现行价值打好基础。

d) 对无账面记录的在用低值易耗品要求资产占有方按实有数量进行清点，并填报明细表纳入评估范围。

基准日存货数量的认定方法是：

（1） ☆首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；

（2） ☆如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则

依据类推原理，推定委托方填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符;

（3） ☆如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是否缺少等原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

u 固定资产—设备：评估人员在企业设备管理人员的陪同下，根据企业填报的设备申报明细表对设备的编号、名称、原值构成、购置年月、数量、规格型号等进行了清查核实。设备的产权归属以购置发票、购置合同、账薄记录等为主要依据，车辆则通过核对车辆行驶证确定其产权归属;设备数量的清查以现场逐台清点的方法进行，设备的实存数量以固定资产账、卡、物三者相符作为判断的依据。

根据该企业的特点，对企业的生产制造、工艺流程和设备的总体情况以及主要设备的特性等进行深入了解。评估人员将所纳入本次评估范围的设备进行清查核实，了解其购入过程，到现场对设备的运行、维护状况进行了实地勘察，并观察其工作环境及使用状况。并向设备操作和维护人员就设备的使用维护情况、设备的运行性能状况及技术指标等情况进行了解。

对待修理设备主要核实其损坏部位及损坏程度，了解其修复的可能性和修复所需费用；对待报废设备主要了解其报废原因，了解是否还有利用价值，如已无利用价值，则估计其报废变现的可能性。

u 固定资产—房屋建筑物：主要以企业填报的《资产申报表》、房地产权证、相关许可证、或提供的相关资料为依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场实际勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

u 对在建工程等有形资产，评估人员收集项目的立项批准文件、预算资料，清查核对在建工程科目余额表、工程施工合同、监理结算资料及相关的会计凭证等，并到现场察看了工程形象进度。

u 无形资产－土地使用权：清查核实主要是收集权属文件，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

评估人员对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，对其土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项逐一核实，同时向企业管理层了解了土地使用权的历史状况，评估人员核对了房地产产权证上的记载与相关资产是否相符，并判断产权是否明晰。

u 无形资产—其他无形资产：对企业拥有的账面未反映的无形资产，评估人员通过查验每年无形资产对应的产品收入及毛利，判断内容的真实性及对应收入的对应性分析。

u 负债：对各项负债，主要通过核对、分析、函证、替代测试、判断。核对账表（总账、资产负债表、评估明细表）；分析账龄及经济业

务往来情况，审查借款合同、发函证或替代性测试，判断内容的真实性及义务的对应性分析。

3. 核实结论

经过清查核实，未发现企业存在明显的坏账、权属不完善、盘盈、盘亏、报废、毁损、变质等不良资产情况，企业基准日抵押担保情况如下:

1、截至基准日，江苏中基复合材料有限公司将面积为 28,375.63 平方米厂房办公楼抵押给工商银行用于贷款，清查日时该抵押已撤销，撤销日为 2010 年 8 月 23 日。

2、2007 年 8 月 23 日江苏中基复合材料有限公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以土地使用权（澄土国用（2006）第 005051 号、面积为 100,020 平方米）为抵押物; 2010 年 3 月 11 日江苏中基复合材料有限公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币 800 万元的一年期流动资金借款，同时以江苏中基复合材料有限公司的土地使用权[澄土国用（2005）第 008638 号地块、面积为 15,120 平方米]为抵押物。

3、江苏中基复合材料有限公司于 2009 年 2 月 12 日将 2 台进口磨床、1 台进口合卷机、4 台进口分切机、2 台进口测厚仪、2 套板形控制系统、2 套形状控制系统、1 台国产磨床、27 台国产退火炉和 2 台国产分切机抵押给了交通银行江阴分行用于贷款，抵押期限至 2011 年 2 月 12 日。

4、江苏中基复合材料有限公司于 2009 年 3 月 16 日将 3 台进口轧机抵押给了中国农业银行江阴分行用于贷款,抵押期限至 2011 年 3 月 15 日。

5、2010 年 3 月 12 日江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行

股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 1000 万元的短期贷款协议，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与浦发行签订了最高额保证合同，为江苏中基复合材料有限公司与浦发行签订的上述借款协议提供担保。

6、2010 年 2 月 4 日江苏中基复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 2000 万元的 6 个月短期借款合同，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与招行签订了不可撤销担保书，为江苏中基复合材料有限公司上述与招行的借款提供担保。

7、2010 年 4 月 12 日、2010 年 5 月 18 日江苏中基复合材料有限公司分别与中国工商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为美元 300 万元、美元 200 万元的外汇借款合同，并由江阴联通实业有限公司提供担保。

8、2009 年 3 月 30 日江苏中基复合材料有限公司与华厦银行股份有限公司无锡分行签订了最高额保证合同，担保金额为人民币 5000 万元，为江苏联通印务有限公司自 2009 年 3 月 30 日至 2011 年 3 月 30 日与该行签订的借款合同等相关协议提供担保。

9、2010 年 2 月 5 日江苏中基复合材料有限公司与交通银行股份有限公司江阴支行签订保证合同，为关联方江阴联通实业有限公司与该行签订的编号为 BOCJY-A23（2010）-0086 号借款合同提供担保，担保金额为人民币 3000 万元。

三、 资产基础法的评估

1. 货币资金

（1）现金

现金账面价值 33,679.89 元，全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符,该科目无调整事项,本次按照账面值确定评估值。

现金评估值为 33,679.89 元。

（2）银行存款

银行存款账面价值 23,011,385.77 元，共有 17 个银行账户，其中 13 个人民币账户、1 个欧元账户、3 个美元账户。评估人员核查资产占有方银行存款账户，收集各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表，验证未达账项的真实性。经调节未达账项后银行存款余额与银行对账单余额相符,该科目无调整事项，本次按照账面值确定评估值。外币账户按照中国人民银行公布的基准日外币汇率中间价折合成人民币后确定评估值。

银行存款的评估值为 23,011,385.77 元。

（3）其他货币资金

其他货币资金账面值 91,084,424.00 元，系银行承兑保证金及信用证保证金等。评估人员核实了帐户对账单以及相关原始凭证、银行承兑合同

等相关资料，确认账面金额属实。该科目无调整事项，本次按照账面值确定评估值。

其他货币资金的评估值 **91,084,424.00** 元。

2. 应收票据

应收票据账面值为 **11,919,338.17** 元，主要为银行承兑汇票及商业承兑汇票。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查了相关的票据，重点关注票据兑付日期。经过上述程序后，评估人员分析认为，帐面金额属实，本科目无调整事项，本次按照账面值确定评估值。

应收票据评估值为 **11,919,338.17** 元。

3. 应收利息

应收利息账面值 **175,255.00** 元，主要为应收的企业银行保证金的利息。评估人员核实了帐户对账单以及相关原始凭证，确认账面金额属实。该科目无调整事项，本次按照账面值确定评估值。

应收利息的评估值 **175,255.00** 元。

4. 应收账款

应收账款账面净额为 **172,386,658.77** 元,其中坏账准备 **7,654,343.95** 元，系该公司经营应收的货款。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查

了销售发票、出库单等资料，对其中金额较大或时间较长的款项核查了原始入帐凭证，询问有关财务人员或向债务人发询证函，证实账面金额属实。

同时,评估人员对于应收账款进行账龄分析,大部分均在两年以内,基本无产生坏账的可能性，应该能够全额回收,本次评估按账面值列示。

原坏账准备，按照评估操作规范以零值列示。

应收账款评估值 **180,041,002.72** 元。

5. 其他应收款

其他应收款账面净额为 **1,501,849.86** 元,无坏账准备。主要为保证金、员工备用金等。

评估人员核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，对其中金额较大或时间较长的款项抽查了原始入帐凭证，询问有关财务人员或向债务人发函询证；对职工出差暂借款、差旅费等，评估人员核实了职工暂借款明细清单，抽查了部分原始发生凭证，金额无误。经过上述程序后，评估人员分析认为，其他应收款账面值属实且应收款项的账龄均在一年，预计发生坏账的可能性不大，本科目无调整事项。按照账面值确定评估值。

其他应收款评估值 **1,501,849.86** 元。

6. 预付帐款

预付帐款帐面值 **17,828,940.61** 元，系预付的货款、设备款等。评估人员采用函证、抽查帐册等相关资料的方法，确定债权的存在。其中，评估明细表序号 **2、6**，由于供货单位发票未到的暂挂账，实际设备已开始安装调试。本次评估对上述设备款在在建工程科目中进行评估。评估人员对

预付帐款的帐龄进行分析，预付账款账龄均在两年以内，账龄较短，收回的可能性极大，本次按账面值确定评估值。

预付账款评估值为 **14,000,116.09** 元。

7. 存货

存货账面值为 **187,036,670.69** 元。包括原材料、在产品、库存商品和分期收款发出商品。

对存货的清查核实主要是查阅企业的各类库存的管理制度；收、发手续、入库检验制度；了解了存货成本要素构成、记账及日常核算的方法。并对库存各类存货进行盘点抽查，抽查的方法是根据存货清查评估明细表所列示的明细，分清主次、掌握重点。

清查核实所采取的措施主要有:

验证存货的入库凭证，例如购货发票、在产品内部流转单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况，为正确评估其现行价值打好基础。

基准日存货数量的认定方法是:

首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点;

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，

推定委托方填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符;

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是缺少原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

（1）原材料

原材料账面值为 96,796,249.06 元，主要为企业外购的生产用铝板、管芯、同步带、传感器等。评估人员通过查验相关统计部门的相关记录、财务部门的记录及库存盘点记录等资料，核实了实际库存量，基本与实际库存盘点数相符。

由于存货流动快，原材料在库时间很短，尚未使用的原材料大多数都是近期采购，其账面值很接近市场价格。故本次评估按核实无误后账面值确定评估值。

原材料的评估值为 96,796,249.06 元。

（2）自制半成品

自制半成品账面值 37,233,380.39 元，主要为生产成本，包括投入的原材料、人工费用及其他费用等，目前在产品生产加工状态正常。

对于正常生产销售产品的产品，本次评估根据经审计后的成本费用利润率确定评估值。

评估值=账面值×(1+成本费用利润率)

根据计算 2009 年审计调整后的成本费用利润率为 7.29%。

评估值=37,233,380.39×(1+7.29%)

=39,947,693.82 元

自制半成品评估值 39,947,693.82 元。

（3）产成品

产成品帐面值为 44,191,792.45 元，主要为企业生产的各类铝箔。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。

产成品根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、经营利润情况,按照正常产成品进行评估;对于废铝评估人员按照基准日的现货市场价结合实际数量确定评估值。

正常产品的评估值=产成品数量×不含增值税销售单价－销售费用－销售税金及附加－所得税－部分净利润

=产成品数量×不含税的销售单价×[1－销售费用率－销售税金及附加率－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]

例：明细表序号 1

铝箔 6.5*575，账面金额 1,675,915.49 元，正常销售产品，数量 77,647.80 千克;不含税售价 25.696 元/千克，根据经审计后的 09 年年报数据，销售费用率 1.66%，销售税金及附加率 0.04%，根据 2010 年《企业效绩评价》电工器材制造业平均销售利润率为 12%，净利润折减率 50%，所得税率 25%。

评估值=产成品数量×评估单价

=产成品数量×不含税的销售单价×[1－销售费用率－销售税金及附加率－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]

评估单价=25.696×[1－1.66%－0.04%－12%×25%－12%×（1－25%）×50%]

= 23.33 元

评估值=产成品数量×评估单价

=77,647.80×23.33

= 1,811,523.17 元

产成品评估值为 48,190,454.91 元。

（4）分期收款发出商品

分期收款发出商品帐面值为 8,815,248.79 元，主要为企业销售的铝箔。评估人员对发出商品的出库单进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。分期收款发出商品评估方法同产成品，此处不再举例说明。

分期收款发出商品的评估值为 9,638,365.18 元。

8. 其他流动资产

其他流动资产账面值 841,035.45 元，主要为企业待摊的保险费等。评估人员查阅了保险合同及各类原始购入凭证，核实了企业每期的摊销计算表的准确性，经查，账实相符，按核实无误后的账面值确定评估值。

其他流动资产的评估值为 841,035.45 元。

9. 固定资产--设备类

设备概况

此次委评的设备分类账面情况如下:

固定资产—机器设备	407,520,406.69	330,954,776.91
固定资产—车辆	3,128,538.33	1,562,431.83
固定资产—电子设备	44,982,307.54	36,827,538.05
设备类合计	455,631,252.56	369,344,746.79

经了解企业折旧政策如下:

机器设备的折旧年限为 15 年,　　残值率取为 10%

运输车辆的折旧年限为 5 年,　　残值率取为 10%。

电子设备的折旧年限为 5~10 年,　残值率取为 10%。

江苏中基复合材料有限公司成立于 2006 年,是一家生产铝箔的专业公司。

该企业总拥有设备 362 台（辆），按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类 。

1、机器设备 122 台（套），主要生产设备是从德国引进，有型号为Φ750/280*1850 轧机 3 台、型号为 DP100.175 的分切机 2 台、型号为 AFS06/10 的分切机 2 台、型号为 AFS05-10 分卷机 2 台、型号为 DP190.175 合卷机 1 台、型号为 WS405*4000CNC 磨床 1 台、型号为 WS405L*4000 CNC 磨床 1 台、板形控制系统 2 套、形状控制系统 2 套; 国产设备有型号为 1800 分切机 1 台、型号为 1650 剪切机 1 台、铝箔退火炉 33 台、型号为 LGF-1050E 高速干式复合机 2 台、分条机 7 台以及与生产配套的 35KV 变压器 1 套、10KV 变压器 24 套、5T~25T 桥式行车 12 台、废油回收装置 1 套等，主要分布于企业车间内。

2．运输设备共 19 辆，轿车及商务车 6 辆、23 座的斯柯达客车 1 辆、3T~5T 内燃平衡重式叉车 3 辆以及车间用手推式小车若干。

3．电子设备及其他设备 221 台（套），主要有: 工业吸尘器、电子台

秤、粘度测定器、光谱仪、光度计、电热套、硬度计、定量取样器、闪光测速仪、微量水份测定仪、粗糙度仪、信号放大器、电子拉力机、干燥器、空压动力系统、通风系统、消防系统、水电汽系统、电动门以及打印机、复印机、传真机、扫描仪、照相机、手提电脑、台式电脑、柜式空调、挂式空调、厨房设备、组合办公柜等，主要分布在车间、办公室、质检部。

现场勘察和调查

在企业设备管理人员的陪同下，对轧机车间、分切车间、磨床车间、复合车间、包装车间、变电所、质检部的设备和仪器及车辆进行了现场勘查:

（1）勘查中发现设备编号为 01200001 的桥式起重机里面包含了 10 台起重机，现根据企业提供的资料将其分解及编号，新编号为 01200001-1、01200001-2、01200001-3、01200001-4、01200001-5 分别对应不同吨位和不同跨度的起重机进行评估。

（2）勘查中发现设备编号为 01200059 的桥式起重机里面包含了 1 台 10 顿起重机和 1 台 16 吨起重机，现根据企业提供的资料将其分解及编号，新编号为 01200059-1、01200059-2 分别对应不同吨位的起重机进行评估。

（3）勘查中发现设备编号为 01200039 的轧机（新）设备，实际上是为轧机配套的 4 套控制系统，现根据企业提供的资料将其分解及编号，新编号为 01200039-1 是板形控制系统、01200039-2 是形状控制系统，分别进行评估。

（4)勘查中发现设备编号为 01200032 和 01200033 的两套匀胶辊调速装置分别安装在设备编号为 01200030 和 01200031 两台高速干式复合机内，是企业设备改进时装上的，考虑到设备的整体性，现将匀胶辊调速装置合并到高速干式复合机内一起进行评估。

（5）勘查中发现设备编号为 01300004、01300005 和 01300007 的三项变压器装置是企业不同时期安装的，考虑到设备的整体性，现将编号为 01300005 和 01300007 的二项变压器装置合并到编号为 01300004 的变压器装置内一起进行评估。

（6）勘查中发现企业在 2009 年 2 月 12 日已经将 2 台进口磨床、1 台进口合卷机、4 台进口分切机、2 台进口测厚仪、2 套板形控制系统、2 套形状控制系统、1 台国产磨床、27 台国产退火炉和 2 台国产分切机抵押给了交通银行江阴分行，抵押期限至 2011 年 2 月 12 日。

（7)勘查中发现企业在 2009 年 3 月 16 日已经将 3 台进口轧机抵押给了中国农业银行江阴分行，抵押期限至 2011 年 3 月 15 日。

（8）企业设备管理一般，帐物相符，设备上没有设备编号的标签，略有欠缺，设备保养一般。

评估过程:

（1）制定现场工作计划

评估人员与企业相关设备管理人员接洽，根据企业设备特点提出需要提供的相关资料清单；并划分评估小组，制定现场设备勘察工作计划。

（2）现场勘察

由于申报评估的设备数量大，分布散，评估人员根据重要性原则，对该部分资产进行了抽查核实，主要核对设备和车辆的规格型号和生产厂家等。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录，并同现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到技术性能情况进行了解。

A．对价值量较大的主要设备，按照设备的主要技术参数，结合设备

运行情况和测试报告，对设备的整体状况，包括设备制造质量、设备性能、故障频率、负荷率、维护保养、工作环境、制造精度、真空压力、温度、热效等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响设备成新率的各项调整系数。

B．对价值量较小的辅助设备，评估专业人员采用目测法，以其丰富的经验作一般性技术判定;

C．对车辆，核实车名、型号、牌照号、出厂年月、启用日期、载客座位数（或载重量）、排气量、行驶里程、事故及维修状况等；对车辆的制造质量、行驶性能、利用率、维护保养、停放环境等进行勘察记录，并进一步分析，以确定影响车辆成新率的各项调整系数。

（3）调查沟通

召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会，全面分析已掌握的情况，并进一步补充完善，以便对设备的历史与现状作更全面的了解，从而综合评定设备的经济性，技术先进性等指标，以便确定成新率。

（4）收集资料

详细了解并收集设备管理、控制和维修制度以及各项制度的执行情况，调查设备账面价值构成及调整变化情况和依据，查阅并复印了部分重大设备的采购合同、报关单、工艺说明、技术资料及设备大修记录等，核查并复印运输设备的车辆行驶证等。

（5）分析处理

利用我公司建立的价格信息库和询价网络，确定主要设备、关键设备的购置价格，并按照相关行业的标准确定运杂、基础、安装等各项费率，以最终合理确定设备的重置全价;

根据所有现场勘察记录、设备检测报告以及向有关工作人员了解的关于设备利用率、维护保养、故障率等情况，在全面了解设备的历史与现状的基础上，结合设备的经济性、技术先进性、可靠性等指标和修理改造等情况，经过综合分析和对比，作为合理确定设备成新率的依据;

最终由设备评估专家对主要设备、关键设备的评估进行讨论研究，复核审定重置全价与成新率的合理性，以求设备评估值更符合客观实际。

评估方法

本次对机器设备的评估方法主要为重置成本法。

计算公式为:

评估值=重置全价×成新率。

1、重置全价的确定:

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，一般均为更新重置价，即:

重置全价=重置现价+运杂、安装调试费+其它合理费用

=重置现价×（**1**+运杂安装费费率）+其它合理费用

根据 2008 年 11 月 10 日发布的《中华人民共和国国务院令第 538 号》、自 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》之第八条规定:“纳税人购进货物或者接受应税劳务，支付或者负担的增值税额为进项税额，准予从销项税额中扣除。”

由于企业购入固定资产（除纳税人自用的应征消费税的车辆、游艇等消费类设备外）的增值税额可从销项税额中抵扣，故设备的重置全价应扣除增值税，即:

重置全价=设备现价×（**1**+运杂、安装费费率）+其它合理费用－增值税额

（1）进口设备的重置全价的确定:

重置全价=CIF 价＋关税＋增值税＋外贸手续费＋银行财务费＋商检费＋国内运输费＋设备基础费＋安装调试费＋其它合理费用-增值税额

=CIF 价×（1＋关税率＋关税率×增值税率＋增值税率＋外贸手续费率＋银行财务费率＋商检费率＋国内运输费率＋设备基础费率＋安装调试费率）+其它合理费用- CIF 价×（1+关税率）×增值税率

CIF 价的确定: 经向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价取得;（或通过北京“中国机电产品销售网”对进口设备的价格进行查询取得）（或由《机电设备评估价格信息》查得）（或根据原设备合同价比较调整确定）——根据确定进口设备重置价的具体方法确定。

关税、增值税的确定: 查询 2010 版《中华人民共和国进出口税则》确定;

银行财务费、外贸手续费、商检费等费率、设备基础费率、设备安装费率，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定;

国内运输费，结合设备的吨位、体积、运输里程等因素确定与 CIF 价的费率;

其它合理费用主要指对价值量大，建设期较长的设备，按合同的付款方式、不同期的贷款利率，计算其资金成本; 对国内已有相同功能可替代的进口设备，根据替代原则，以国内相同功能设备的重置价为基数，按与进口设备的功能、质量、性能等方面的差异进行性价比的调正后确定重置价。

（2）国产设备重置全价的确定:

重置全价=设备现价×（1+运杂、安装费费率）+其它合理费用－增值税额

设备现价的取价依据:

通过向生产制造厂询价;

向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价;

查阅《机电产品报价手册》;

查阅《全国资产评估价格信息》;

查阅《机电设备评估价格信息》取得;

参考近期设备合同价调整。

对无法询价及查阅到价格的设备，参照类似设备的现行市价经调整估算确定;

运杂、安装费的确定:

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中，有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标，并按设备类别予以确定。

其它合理费用:主要是指资金成本，对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本;对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

增值税额=设备现价/1.17×0.17

（3）车辆重置全价的确定:

①客车重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用

②货运车重置全价=车辆现价+车辆购置税+其它费用-增值税额

重置现价的确定通过查阅《中国汽车网》、《全国国产及进口汽车报价》取得;

车辆购置税为不含税购置价的 10%;

其他费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等，一般取 500 元。

增值税额=车辆现价/1.17×0.17

2、成新率的确定:

（1）对重点、关键设备成新率的确定：在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率。计算公式:

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

其中:

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5 等，即:

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态、设备的利用率、设备的维护保养（包括大修理等）情况、设备的故障频率、设备的环境状况等。

（2）一般设备成新率直接采用使用年限法确定

计算公式:

成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

（3）对车辆成新率的确定，严格按照国家经贸委（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”中的新标准确定车辆的规定使用年限，以“余额折旧法”的概念结合车辆的已使用年限，计理论成新率，再结合各类因素进行调整，最终合理确定车辆的综

合成新率。

计算公式:

综合成新率= 理论成新率 × 调整系数 K

其中:

理论成新率=（1-d）^{n}

调整系数 K= K1 × K2 × K3 × K4 × K5,

故综合成新率=（1-d）^{n} × k_1 × k_2 × k_3 × k_4 × k_5

式中: $d=1-\sqrt[N]{1/N}$ =车辆使用首年后的损耗率

1-d = 车辆使用首年后的成新率

N = 车辆经济耐用年限

1/N = 车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

k_1 = 车辆原始制造质量

k_2 = 车辆利用率（行驶里程数

k_3 = 车辆维护保养情况

k_4 = 车辆运行状态

k_5 =车辆停放环境状况

评估实例:

例 1、（机器设备明细表第 1 页，第 8 项 ）

设备编号: 01200003

设备名称: 轧机

规格型号: Φ750/280*1850

制造厂家: 德国（ACHENBACH)

启用年月: 2006 年 12 月 1 日

帐面原值: 75,825,077.03 元

帐面净值: 59,953,260.65 元

设备简介:

该设备是将厚的卷状铝板轧制成薄的铝箔

主要技术指标和参数:

原料厚度: 0.6mm

成品厚度: 0.12mm

支撑辊直径: Φ750mm

工作辊直径: Φ280mm

轧机主电机: 550kw

开卷电机: 90kw

合卷电机: 90kw

重量: 20T

（1）重置全价的确定:

重置全价=CIF 价 + 关税 + 增值税 + 外贸手续费 + 银行财务费 + 商检费 + 国内运输费 + 设备基础费 + 安装调试费 + 其它合理费用-增值税

=CIF 价 ×（1 + 关税率 + 关税率 × 增值税率 + 增值税率 + 外贸手续费率 + 银行财务费率 + 商检费率 + 国内运输费率 + 设备基础费率 + 安装调试费率）+其它合理费用- CIF 价 ×（1+关税率）×增值税率

经求助《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价，获得的信息为: 由德国 ACHENBACH 公司生产的型号为Φ750/280*1850 的轧机评估基准日的 CIF 价约为 7,350,000.00 欧元。

评估 基准日人民币与欧元外汇率市场中间价为 827.10 : 100。

据查 2010 版《中华人民共和国进出口税则》：企业引进该设备的税则税列号为 8459 61 10 00，其关税率为 5%，增值税率为 17%。

根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中关于的“进口设备费用计算办法”之规定：

外贸手续费率为 CIF 价的 1.5%　　本次评估费率取 1.5%

银行财务费率为 CIF 价的 0.4～0.5%　　本次评估费率取 0.4%

商检费率为 CIF 价的 0.1%　　本次评费率取 0.1%

国内运输费率为 CIF 价的 0.5-1.0%　　本次评估费率取 1.0%

设备基础费率为 CIF 价的 0.5-6.0%　　本次评估费率取 6.0%

设备安装费率为 CIF 价的 0.5-2.0%　　本次评估费率取 2.0 %

设备购置及安装期：从合同签订至设备到厂为 1.5 年，设备安装调试期为 0.25 年，总建设周期为 1.75 年；

付款方式：合同签订时，支付 CIF 价的 15%定金（计息期为 1.75 年），货到后再付 CIF 价的 75 %及外贸手续费等各项费用(计息期为 0.25 年)，安装调试结束后支付余款待 10 %（(计息期为零）；

利率：评估基准日六个月以内的(含六个月)银行贷款年利率为 4.86%；半年至一年（含一年）贷款年利率 5.31%；一年至三年（含三年）贷款年利率 5.40%。

轧机重置全价计算表：

序号	项目	付款比例	周期	费率/税率/利率	计算公式	币种	金额
1	CIF 价					EUP	7350000
	汇率			8.2710			
2	**CIF 价**				（1）×汇率	**RMB**	**60,791,850.00**
3	关税			5%	（2）×关税率	RMB	3,039,592.50
4	增值税			17%	（2）×(1+5%)×增值税率	RMB	10,851,345.23

5	**进口税费**				（3）+（4）	RMB	**13,890,937.73**
6	外贸手续费			1.5%	（2）×外贸手续费率	RMB	911,877.75
7	银行财务费			0.4%	（2）×银行财务费率	RMB	243,167.40
8	商检费			0.1%	（2）×商检费率	RMB	60,791.85
9	**进口费用小计**				（6）+（7）+（8）	RMB	**1,215,837.00**
10	**运杂费**			1.0%	（2）×运杂费率	**RMB**	**607,918.50**
11	**设备到厂费用小计**				（9）+（10）	RMB	**1,823,755.50**
12	基础费			6%	（2）×基础费率	RMB	3,647,511.00
13	安装费			2%	（2）×安装费率	RMB	1,215,837.00
14	**基础费、安装费小计**				（12）+（13）	RMB	**4,863,348.00**
15	设备首付款资金成本	15%	1.75	5.40%	（2）×付款比例×建设周期×利率	RMB	861,724.47
16	设备到货付款资金成本	75%	0.25	4.86%	（2）×付款比例×建设周期×利率	RMB	553,965.73
17	设备到厂时费用资金成本		0.25	4.86%	【（5）+(11)】×建设周期×利率	RMB	190,933.52
18	基础费、安装费资金成本	均投	0.25	4.86%	（14）×建设周期×利率×0.5	RMB	29,544.84
19	**资金成本小计**				（15）+（16）+（17）+（18）	**RMB**	**1,636,168.57**
20	**设备重置全价**				（2）+（5）+（11）+（14）+（19）	RMB	**83,006,059.79**
	取整						**83,006,100.00**

轧机退税后的重置全价：

=83,006,100.00-83,006,100.00÷1.17×0.17

= 70,945,400.00 元(取整)

（2）成新率的确定:

该设备已使用 3.6 年，据估测尚可使用 16.4 年。

综合成新率= 理论成新率×调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=16.4÷（3.6+16.4）×100%

= 82 %

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5

该设备系德国 ACHENBACH 公司制造,原始制造质量较好,故 K1=1.05;

该设备整体的维护保养工作较好，故 K2= 1.00;

该设备机械传动部分无噪声，电气基本无故障，运行状态正常，故 K3= 1.00;

该设备自投入使用以来，使用频率正常，故 K4= 1.00;

该设备所在的环境无酸、碱雾腐蚀，状况正常，故 K5= 1.00;

综合成新率= 理论成新率 × K1 × K2 × K3 × K4 × K5

= 82 % × 1.05 × 1.00 × 1.00 × 1.00 × 1.00

=86%（取整）

（3）评估值的确定:

评估值=重置全价 × 综合成新率

评估值 = 70,945,400.00 × 86 %

= 61,013,044.00 元

例 2、（机器设备明细表第 1 页，第 17 项 ）

设备编号: 01200011

设备名称: 国产磨床

规格型号: MK8480*40

制造厂家: 险峰机床厂

启用年月: 2007 年 3 月 1 日

帐面原值: 3,008,206.94 元

帐面净值: 2,411,581.09 元

设备简介: 该设备是对轧机上使用的已磨损的支撑辊和工作辊进行磨削加工，完成后再给轧机使用

主要技术指标和参数:

最大磨削直径: Φ800mm

最小磨削直径 Φ120mm

最大磨削长度: 4000mm

砂轮直径: Φ750*75*Φ305mm

砂轮机功率: 45kw

（1）重置全价的确定:

重置全价=重置现价+合理费用

=重置现价×(1+运杂安装基础费率)+ 资金成本－增值税额

增值税额=设备现价/1.17×0.17

向险峰机床厂电话(0854-6328040)询价得: 型号为 MK8480*40 的数控轧辊磨床重置现价为 3,570,000.00 元,

运杂安装基础费: 根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中之规定:

运杂费率为设备原值的 1～2% 本次评估取 1 %

基础费率设备原值的 1～2% 本次评估取 1%

设备安装、调试费率为设备原值的 1～3% 本次评估取 3 %

设备购置安装期: 从合同签订至设备到厂为 1 年, 设备安装调试期为 0.25 年, 总建设周期为 1.25 年;

付款方式: 合同签订时, 支付设备价的 15 %定金(计息期为 1.25 年), 货到后付合同金额的 75 %及运费等 (计息期为 0.25 年), 验收合格一年后支付余款 10% ((计息期为零);

利率: 评估基准日六个月以内的(含六个月)银行贷款年利率为 4.86%;

半年至一年（含一年）贷款年利率 5.31%；一年至三年（含三年）贷款年利率 5.40%。

数控轧辊磨床重置全价计算表:

序号	项目	付款比例	周期(年)	费率/税率/利率	计算公式	金额
1	**重置现价**					**3,570,000.00**
2	**其中增值税额**			17%	（1）/1.17×增值税率	**518,717.95**
3	**运杂费**			1.0%	（1）×运杂费率	**35,700.00**
4	基础费			1.0%	（1）×基础费率	35,700.00
5	安装费			3.0%	（1）×安装费率	107,100.00
6	**基础费、安装费小计**				（4）+（5）	**142,800.00**
7	设备首付款资金成本	15%	1.25	5.40%	（**1**）×付款比例×建设周期×利率	36,146.25
8	设备进度款资金成本	75%	0.25	4.86%	（**1**）×付款比例×建设周期×利率	32,531.63
9	运杂费资金成本		0.25	4.86%	（**2**）×建设周期×利率	433.76
10	基础费、安装费资金成本		0.25	4.86%	（**5**）×建设周期×利率×**0.5**	867.51
11	**资金成本小计**				（7）+（8）+（9）+（10）	**69,979.14**
12	**设备重置全价**				（1）+（3）+（6）+（11）	**3,818,479.14**
13	**扣除增值税设备重置全价**				（12）-（2）	**3,299,761.19**
	取整					**3,299,800.00**

数控轧辊磨床重置全价为 3,299,800.00 元（取整）

（2）成新率的确定:

该设备已使用 3.3 年，据估测尚可使用 14.7 年

综合成新率= 理论成新率 × 调整系数 K

理论成新率=尚可使用年限 ÷（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

= 14.7 ÷（3.3 + 14.7）× 100%

=82 %（取整）

调整系数 K=K1 × K2 × K3…… × K5

该设备系险峰机床厂专业生产，原始制造质量较好，故 K1= 1.00;

该设备整体的维护保养工作好，故 K2= 1.00;

该设备目前运行状态正常，故 K3= 1.00;

该设备为企业新购的重要的生产设备,自投入使用以来利用率正常，故 K4= 1.00;

该设备所在的环境无酸、碱雾腐蚀，状况正常，故 K5= 1.00;

调整系数 K=K1×K2×K3×K4×K5

综合成新率= 理论成新率×K1×K2×K3×K4×K5

=82 %×1.00×1.00×1.00×1.00×1.00

=82%（取整）

（3）评估值=重置全价×综合成新率

=3,299,800.00 ×82%

= 2,705,836.00 元

例 3: 运输设备清查评估明细表第 1 页第 7 项

牌照号码: 苏 B00M07

车辆类型: 商务轿车

厂牌型号: 迈特威 3189CC/3.0L

制造厂家: 德国进口

启用年月: 2010 年 3 月 31 日

账面原值: 665,584.17 元

账面净值: 635,632.89 元

重置全价的确定:

纳税人自用的应征消费税的车辆增值税不能抵扣

重置全价=车辆现价 + 车辆购置税 + 其它费用

经由《中国汽车网》查得该车辆的重置现价为 587,000.00 元

购置税=（含税车价/1.17）×10%

其他费用= 500 元（包括手续费等）

迈特威商务轿车重置全价计算表:

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额
1	**车辆重置现价**			**587,000.00**
2	**购置附加税**	10%	（1）/1.17×购置附加税率	**50,170.94**
3	各项费用			500.00
4	**重置全价**		（1）+（2）+（3）	**637,670.94**
	取整			**637,700.00**

迈特威商务轿车重置全价为 637,700.00 元（取整）

（2）成新率的确定:

该车辆系小轿车，按照国家经贸委（国经贸资源[2000]1202 号）“关于《调整汽车报废标准若干规定》的通知的新标准，规定使用年限为 15 年，现已使用 0.3 年。

综合成新率= 理论成新率 × 调整系数 K ×100%

其中:

理论成新率=（1-d）^{n}

调整系数 K= K1 × K2 × K3 × K4 × K5，

故综合成新率=（1-d）^{n} × k_1 × k_2 × k_3 × k_4 × k_5 × 100%

式中: $d=1-\sqrt[N]{1/N}$ =车辆使用首年后的损耗率

其中: N =车辆经济耐用年限=15 年

1/N =车辆平均年损耗率=1/15

$$d = 1 - \sqrt[N]{1/N} = 1 - \sqrt[15]{1/15}$$

$$= 1 - 0.8348$$

$$= 0.1652$$

理论成新率=（1-d）^{n}

$$= (1-0.1652)^{n}$$

$$= 0.8348^{0.3}$$

$$=0.9473$$

n =车辆实际已使用年限=0.3 年

该车辆系德国原装进口，原始制造质量较好，故取 K1=1.02;

该车辆内饰全新，维护保养较好，故取 K2=1.00

该车辆发动机、变速箱等机械传动系统运行状态良好，故取 K3=1.00;

该车辆利用率较高，行驶里程已大幅超过车辆年度额定行驶里程，故取 K4=0.96;

该车辆无室内车库，露天停放，故取 K5=0.98

综合成新率= 理论成新率 × K1 × K2 × K3…… × K5 × 100%

$$=（1-d）^{n} \times k_1 \times k_2 \times k_3 \times k_4 \times k_5 \times 100\%$$

$$= 0.8348^{0.3} \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.96 \times 0.98 \times 100\%$$

$$= 0.9473 \times 1.02 \times 1.00 \times 1.00 \times 0.96 \times 0.98 \times 100\%$$

=91%(取整)

（3）评估值=重置全价 × 综合成新率

=637,700.00 × 91 %

= 580,307.00 元

（五）评估结论分析

	账面原值	账面净值	评估净值	增值率
机器设备	407,520,406.69	330,954,776.91	338,604,354.00	2.31
车辆	3,128,538.33	1,562,431.83	1,599,984.00	2.40
电子设备	44,982,307.54	36,827,538.05	34,686,170.00	-5.81
设备类合计	**455,631,252.56**	**369,344,746.79**	**374,890,508.00**	**1.50**

固定资产设备账面净值 369,344,746.79 元，评估值 374,890,508.00 元，增值 5,545,761.21 元，增值率为 1.50%。经分析:

1、企业机器设备:账面净值为 330,954,776.91 元，评估值 338,604,354.00 元,增值 7,649,577.09 元,增值率 2.31%。原因: 企业设备的折旧速度较快导致评估增值。

2、企业运输设备: 账面净值为 1,562,431.83 元，评估值 1,599,984.00 元,增值 37,552.17 元,增值率 2.40 %,增值的原因: 企业设备的财务折旧年限普遍短于社会上该类设备的折旧年限,即短于设备的经济耐用寿命,设备的折旧速度大于社会的平均折旧速度,而评估是按照社会平均折旧速度来测算资产价值的,故造成评估增值。

3、企业电子设备: 账面净值 36,827,538.05 元,评估值 34,686,170.00 元,减值 2,141,368.05 元,减值率 5.81%,减值的原因: 社会上电子设备技术进步快、生产量大，竞争激烈,使得企业该部分资产产生一定程度的贬值。

10. 固定资产—房屋建筑物类

（一） 资产清查核实的内容

本次评估范围为江苏中基复合材料有限公司的固定资产—房屋建筑物类科目，评估对象资产账面原值 85,331,000.07 元，账面净值 76,358,422.94 元，该部分资产账面情况及具体分布情况如下表所示:

名　称	账面原值（元）	账面净值（元）	资产分布地点
建筑物	46,061,465.51	41,316,032.52	亚包大道 2 号厂区内
构筑物	39,269,534.56	35,042,390.42	
合 计:	85,331,000.07	76,358,422.94	

（二） 资产清查的过程

1、房屋建筑物类的清查方法

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、《房地产权证》、相关许可证、提供的相关说明为主要依据确定建筑物的产权归属、建筑物的面积，并结合现场勘查的方法予以确定面积。

评估人员对委托单位所占有的建筑物的取得过程进行了详细的了解，查阅了各类原始文件、平面分布图。对各项建筑物的建造年代、结构类型、和相关的权源情况进行了清查核实。

核查建筑物的面积是否准确，是否按原设计用途使用，有无已废弃不用的功能。了解其设计标准、建造质量、装修质量、建筑物可视部分的主体结构及装修现状，有无可能影响建筑物使用寿命的结构位移及不均匀性沉降等问题。通过查阅相关建筑物的平面图，取得必要的技术参数及数据。

2、清查核实情况说明

房屋建筑物清查核实明细表

建筑物						
序号	权证编号	名称	结构	建成年月	数量	备注
1	澄字第 fsg0001149 号	厂房办公楼	排架	2006-12-01	28375.63	
2	澄房权证江阴字第 fsg0005527 号	宿舍	钢混	2008-03-31	3121.50	
3	澄房权证江阴字第	公寓	钢混	2008-03-31	2932.99	

	fsg0005527 号					
4	澄房权证江阴字第 fsg0006984 号	仓库	排架	2008-03-31	2538.57	
构筑物						
1	无证	围墙	混合	2006-12-01	1,019.00	
2	无证	门卫室 1	混合	2006-12-01	93.98	
3	无证	门卫室 2	混合	2006-12-01	36.70	
4	无证	门卫室 3	混合	2006-12-01	53.05	
5	无证	办公楼装修		2006-12-01		办公楼装修费用
6	无证	厂区道路	钢砼	2006-12-01	18,000.00	
7	无证	设备基础		2006-12-01		为企业安装设备基础
8	无证	耐磨地坪 1		2007-03-01		厂区地坪费用
9	无证	耐磨地坪 2		2007-03-01		厂区地坪费用
10	无证	南厕所		2007-09-29	15.00	
11	无证	篮球场		2007-09-29	434.00	
12	无证	车间成品库过道门洞		2007-12-31	292.00	
13	无证	车棚		2009-04-30	710.00	
14	无证	南厂房		2007-09-29	5,878.00	
15	无证	绿化		2006-12-01	20,102.00	
16	无证	宿舍车棚	简易	2006-12-01	47.00	
17	无证	废料棚	简易	2006-12-01	300.00	
18	无证	宿舍篮球场	钢砼	2006-12-01	700.00	
19	无证	宿舍消防水泵房	混合	2006-12-01	40.00	
20	无证	废料消防水泵	混合	2006-12-01	48.00	

		房				
21	无证	废料厕所	混合	2006-12-01	16.00	
22	无证	垃圾房	混合	2006-12-01	8.00	
23	无证	厂房边房屋	框架	2006-12-01	960.00	
24	无证	篮球场边彩钢棚	彩钢	2006-12-01	135	
25	无证	变电所	框架	2006-12-01	508	
26	无证	变电所动力房间棚	彩钢	2006-12-01	352	
27	无证	厂房边动力房	框架	2006-12-01	628	
28	无证	装卸台及棚	彩钢+钢混	2006-12-01	棚 512 台 197	
29	无证	厂房边高房屋	框架	2006-12-01	50	

清查核实的情况说明:

（1）经现场清查，各项建筑物、构筑物均存在且正常使用。

（2）经查，房屋建筑物中序号 1 厂房办公楼已抵押给工商银行用于贷款，清查日时该抵押已撤销，撤销日为 2010 年 8 月 23 日。

（三） 清查结论

经对江苏中基复合材料有限公司的固定资产—房屋建筑物类进行清查核实后，产权关系明晰，实物资产使用正常，账面清查结果如下:

名　称	账面原值（元）	账面净值（元）
建筑物	46,061,465.51	41,316,032.52
构筑物	39,269,534.56	35,042,390.42
合 计:	85,331,000.07	76,358,422.94

（四） 法规依据:

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-1999。

（五） 取价依据

1、《江苏省建筑与装饰工程计价表》

2、江苏省建筑工程造价信息

3、江苏省建筑工程相关费用的有关规定

4、上海东洲资产评估有限公司技术统计资料

5、其他有关价格资料

6、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料

（六） 特别事项说明:

房屋建筑物中序号 1 厂房办公楼已抵押给工商银行用于贷款,清查日时该抵押已撤销，撤销日为 2010 年 8 月 23 日。

（七） 评估技术思路及评估方法的概述:

纳入本次固定资产—房屋建筑物类科目中的建筑物为位于江苏省江阴市亚包大道 2 号内涉及日常生产经营的工业建（构）筑物。

位于江苏省江阴市亚包大道 2 号内涉及日常生产经营的工业建（构）筑物，由于在本次评估时点该地区近期很少有过类似房地产进行过交易，对该房地产未来的正常净收益也很难用适当的资本化率予以计算。故针对此类既无收益又很少发生交易的只为个别用户而特别建造的建筑物适宜用重置成本法予以计算。

1、重置成本法的计算方法:

资产评估价值=单位面积重置价格×建筑面积×成新率

或: 资产评估价值=重置价格×成新率

（1）单位面积重置价格或重置成本;

（2）大型房屋建筑物采用重编预算法，根据江苏省建设厅“苏建定（2003）373 号”文件颁发执行的《江苏省建筑与装饰工程计价表》，并加计有关费用后确定房屋建筑物重置成本。一般房屋建筑物,采用类比法，根据江苏省建筑、市政工程造价指数或评估举例的建筑安装工程造价指标，修正后加计有关费用，确定单位面积（或单位长度、单位体积等）重置单价。

（3）建筑面积或长度、体积等的确定:

本次评估主要以企业填报的《资产申报表》、相关权属证明及企业提供的说明为主要依据确定面积。

（4）成新率的确定:

A、 年限法理论成新率的确定:

计算公式:

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

已使用年限: 根据建筑物建造年、月，计算得出已使用年限。

尚可使用年限: 按有关部门关于建筑物规定使用年限标准，经评估人员实地勘察，确定其尚可使用年限。

B、 打分法技术测定成新率的确定:

依据建设部有关鉴定建筑物新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

计算公式:

成新率=（结构打分×评分修正系数+装饰打分×评分修正系数阶段+设备打分×评分修正系数）÷100×100%

C、 综合成新率的确定:

综合成新率采用加权平均，理论年限法权数取4，技术打分法权数取6，则综合成新率公式为:

综合成新率=(年限法理论成新率×权数 + 打分法技术测定成新率×权数）÷总权数

D、 因为在现场清查过程中许多房屋是经过后期改建或重新装璜的，故本次评估对其成新率的考虑为：年限法中已超过使用年限的房屋，但后期起部分结构经过改造，以改造后情况为准。

（5）资产评估价值的确定:

资产评估价值=单位面积重置价格×建筑面积×综合成新率

或：资产评估价值=重置价格×综合成新率

（八） 计算过程:

评估实例一：厂房办公楼（明细表序列号房屋建筑物1 ）

建筑物简况:

建筑特征		结构特征		建筑装璜	
建筑面积	28375.63平方米	跨度	30米	柱、梁	油漆
层数	1层部分4层	层高	11.8米	内墙	油漆
基础	独立	柱距	6	外墙	涂料
结构类型	框架	外墙	混凝土	门窗	塑钢门窗
建造年月	2006/12/1	内墙	涂料	楼地面	混凝土

1、 建筑物重置全价:

工程费用表

序号	名称	计算公式	费率（%）	金额
一	分部分项工程费			29,124,294.34
1	直接费			4,680,126.03
2	材料费			22,431,714.32
3	管理费	1×费率	31	1,450,839.00
4	利润	1×费率	12	561,615.00
二	措施费	1+2+3+4+5+6+7+8		2,854,180.00
1	现场安全文明施工措施费	一×费率	2.2	640,734.00
2	夜间施工增加费	一×费率	0.05	14,562.00
3	冬雨季施工增加费	一×费率	0.125	36,405.00
4	已完工程及设备保护	一×费率	0.025	7,281.00
5	临时设施费	一×费率	1.6	582,486.00
6	检验试验费	一×费率	0.2	58,249.00
7	赶工费	一×费率	1.75	640,734.00
8	按质论价费	一×费率	2	873,729.00
三	其他工程费用	一×费率	1	291,243.00
四	规费	1+2+3+4		1,261,727.00
1	工程排污费	建筑面积×0.24×施工周期		81,722.00
2	建筑安全监督管理费	（一+二）×费率	0.19	60,759.00
3	社会保障费	（一+二）×费率	3	959,354.00
4	住房公积金	（一+二）×费率	0.5	159,892.00
五	税金	（一+二+三+四）×费率	3.445	1,155,158.00
六	工程造价	一+二+三+四+五		34,686,602.34
七	前期费用	六×费率	3	1,040,598.00
八	期间费用	（六+七）×费率	5	1,786,360.00
九	利息	[（六+八）×费率÷2]+七×费率	5.31	1,023,613.00
十	利润	（六+七+八）×费率×1	2.4	900,325.00

序号	名称	计算公式	费率（%）	金额
十一	重置工程造价	六＋七＋八＋九		39,437,498.00
十二	单位重置造价	十÷面积		1,390.00

经上述计算，单位建筑面积重置全价1,390.00元/平方米。

费用表中主要参数的说明:

（1）、分部分项工程量清单费用包括人工费、材料费、机械费、管理费和利润。人工费、材料费、机械费分别由定额含量（或耗量）乘以对应的人工工日、材料、机械台班单价。其中人工工日耗量、材料耗量、机械台班耗量由《江苏省建筑与装饰工程计价表》通过工程量分析得出。

人工费=Σ（定额工日耗量×人工工日单价）

材料费=Σ（定额材料消耗量×材料单价）

机械费=Σ（定额机械台班耗量×机械台班单价+大型施工机械安装、拆卸及进出场费）

（2）、税金指国家税法规定的营业税、城市维护建设税、教育费附加，费率为3.445%。

（6）、土建工程造价为以上分部分项工程量清单费用、措施项目清单计价合计、其它项目费用、规费、税金五项之和。

（7）、有关费用的计算:

A、前期费用：主要为工程勘察设计费、可行性研究等费用，工程勘察设计费根据国家物价局同国务院勘察设计主管部门批准颁发的有关建筑物勘察设计费收费标准依据建筑物的等级和工程造价确定费率。综合费率按3%计算。

B、期间费用：主要为工程建设监理费、建设单位管理费、建设单位临时设施费和工程造价咨询费。工程建设监理费按国家发展和改革委员

会、原建设部联合发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》和《建设工程监理与相关服务收费标准》确定费率。建设单位管理费和建设单位临时设施费按国家计划发展委员会有关文件和工程造价确定费率。

C、资金成本：按整个工程项目统一计算确定为 1 年。前期费用资金成本按 1 年计算，工程费用及期间费用因为均匀投入按 0.5 年计算，利率按 1 年期金融机构人民币贷款利率 5.31%计算。

D、根据《2010 年绩效评价》查得，房屋和土木工程建筑业全行业平均利润率为 2.4%

2、 建筑面积确定:

据委托方填报的《资产申报表》及《澄字第 FSG0001149 号》房地产权证记载，该建筑物的建筑面积为 28375.63 平方米。

3、 重置价格:

厂房办公楼的重置总价是 39,442,125.70 元。

4、 成新率:

A、 年限法理论成新率的确定:

已使用年限：根据企业填报的《资产申报表》记载，该房屋竣工于 2006 年 12 月,本次评估基准日为 2010 年 6 月 30 日,计算得出已使用 3.6 年。

尚可使用年限：该建筑物结构类型为框架。按房地产估价规范中关于建筑物规定使用年限标准：该类结构用房规定使用年限为 50 年，则该房屋建筑物的尚可使用年限为 46.40 年。

按公式计算:

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=46.4÷（3.6+46.4）×100%

=93%（取整）

根据年限法计算得出的成新率为 93%（取整）

B、 打分法技术测定成新率的确定:

依据建设部有关鉴定房屋新旧程度的参考依据、评分标准，根据现场勘查技术测定，采用打分法确定成新率。

具体打分情况表

部分	名称	标准	实例状况	打分	合计	修正系数
结构部分	基础	25	有足够承载能力、无不均匀下沉	24	90	85%
	承重构件	25	完好牢固	24		
	非承重墙	15	砖墙完好坚固；预制板墙板节点牢固；拼缝处密实。	13		
	屋面	20	不渗漏。防水层、隔热层、保温层完好，排水畅通。	17		
	楼地面	15	整体面层完好平整，硬木楼地面平整坚固，油漆完好，块料面层完整牢固。	12		
装修部分	门窗	25	完好无损,开关灵活,油漆完好	25	91	5%
	外装饰	20	完整无损	22		
	内装饰	20	完整无损	22		
	顶棚	20	完好牢固,无变形	22		
设备部分	给水	20	上水管畅道无阻	22	86	10%
	排水	20	下水管畅道无阻、各种卫生器具完好，零件齐全。	22		
	电力	25	设备装置完好。	26		
	照明	15	线路各种照明装置完整牢固，绝缘良好。	16		

该类结构用房，评分修正系数：结构部分为 0.85、装饰部分为 0.05、设备部分为 0.10。则成新率为:

按公式计算:

成新率=（结构打分×评分修正系数+装饰打分×评分修正系数
+设备打分×评分修正系数）÷100×100%
=（90×0.85+91×0.05+86×0.10）÷100×100%
=90%（取整）

根据打分法计算得出的理论成新率为 90%

C、 确定综合成新率

本次评估在确定建筑物的成新率时年限法权重取 4,打分法权重取 6。

综合成新率=（年限法理论成新率×权数+打分法技术测定成新率×
权数）÷总权数
=（93%×4+90%×6）÷10
=91%（取整）

5、 厂房办公楼的评估价值:

公式: 评估价值=重置总价×综合成新率
=39,442,125.70×91%
=35,892,334.39 元

评估实例二: 南厂房（明细表序列号构筑物 15 ）

建筑物重置全价:

工程费用表

序号	名称	计算公式	费率（%）	金额
一	分部分项工程费			4,120,020.90
1	直接费			655,217.64
2	材料费			3,183,060.26
3	管理费	1×费率	31	203,117.00
4	利润	1×费率	12	78,626.00
二	措施费	1+2+3+4+5+6+7+8		403,761.00
1	现场安全文明施工措施费	一×费率	2.2	90,640.00

序号	名称	计算公式	费率（%）	金额
2	夜间施工增加费	一×费率	0.05	2,060.00
3	冬雨季施工增加费	一×费率	0.125	5,150.00
4	已完工程及设备保护	一×费率	0.025	1,030.00
5	临时设施费	一×费率	1.6	82,400.00
6	检验试验费	一×费率	0.2	8,240.00
7	赶工费	一×费率	1.75	90,640.00
8	按质论价费	一×费率	2	123,601.00
三	其他工程费用	一×费率	1	41,200.00
四	规费	1+2+3+4		183,856.00
1	工程排污费	建筑面积×0.24×施工周期		16,929.00
2	建筑安全监督管理费	（一+二）×费率	0.19	8,595.00
3	社会保障费	（一+二）×费率	3	135,713.00
4	住房公积金	（一+二）×费率	0.5	22,619.00
五	税金	（一+二+三+四）×费率	3.445	163,597.00
六	工程造价	一+二+三+四+五		4,912,434.90
七	前期费用	六×费率	3	147,373.00
八	期间费用	（六+七）×费率	5	252,990.00
九	利息	[（六+八）×费率÷2]+七×费率	5.31	144,968.00
十	利润	（六+七+八）×费率×1	2.4	127,507.00
十一	重置工程造价	六+七+八+九		5,585,273.00
十二	单位重置造价	十÷面积		950.00

经上述计算，单位建筑面积重置全价950.00元/平方米（取整）。

费用表中主要参数的说明:

（1）、分部分项工程量清单费用包括人工费、材料费、机械费、管理费和利润。人工费、材料费、机械费分别由定额含量（或耗量）乘以对应的人工工日、材料、机械台班单价。其中人工工日耗量、材料耗量、机械台班耗量由《江苏省建筑与装饰工程计价表》通过工程量分析得出。

人工费=Σ（定额工日耗量×人工工日单价）

材料费=Σ（定额材料消耗量×材料单价）

机械费=Σ（定额机械台班耗量×机械台班单价+大型施工机械安装、拆卸及进出场费）

（2）、税金指国家税法规定的营业税、城市维护建设税、教育费附加，

费率为 3.445%。

（6）、土建工程造价为以上分部分项工程量清单费用、措施项目清单计价合计、其它项目费用、规费、税金五项之和。

（7）、有关费用的计算:

A、前期费用：主要为工程勘察设计费、可行性研究等费用，工程勘察设计费根据国家物价局同国务院勘察设计主管部门批准颁发的有关建筑物勘察设计费收费标准依据建筑物的等级和工程造价确定费率。综合费率按 3%计算。

B、期间费用：主要为工程建设监理费、建设单位管理费、建设单位临时设施费和工程造价咨询费。工程建设监理费按国家发展和改革委员会、原建设部联合发布的《建设工程监理与相关服务收费管理规定》和《建设工程监理与相关服务收费标准》确定费率。建设单位管理费和建设单位临时设施费按国家计划发展委员会有关文件和工程造价确定费率。

C、资金成本：按整个工程项目统一计算确定为 1 年。前期费用资金成本按 1 年计算，工程费用及期间费用因为均匀投入按 0.5 年计算，利率按 1 年期金融机构人民币贷款利率 5.31%计算。

D、根据《2010 年绩效评价》查得，房屋和土木工程建筑业全行业平均利润率为 2.4%

建筑面积确定:

据委托方填报的《资产申报表》记载，该建筑物的建筑面积为 5,878.00 平方米。

重置价格:

南厂房的重置总价是 5,584,100.00 元。

成新率:

年限法理论成新率的确定:

已使用年限: 根据企业填报的《资产申报表》记载，该房屋竣工于 2007 年 9 月，本次评估基准日为 2010 年 6 月 30 日，计算得出已使用 2.75 年。

尚可使用年限: 该建筑物结构类型为框架。按房地产估价规范中关于建筑物规定使用年限标准: 该类结构用房规定使用年限为 50 年，则该房屋建筑物的尚可使用年限为 47.25 年。

按公式计算:

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

=47.25÷（2.75+47.25）×100%

=94%（取整）

根据年限法计算得出的成新率为 94%（取整）

南厂房的评估价值:

公式: 评估价值=重置总价×综合成新率

=5,584,100.00×94%

=5,276,592.03 元

其他房产及构筑物相同方法计算，其中设备基础已在设备评估中考虑，故不在构筑物中重复评估，详见明细表。

（九） 资产评估价值

本次评估的固定资产—房屋建筑物类的评估净值为 62,298,613.00 元。

（十） 增减值原因

因构筑物中部分构筑物评估值在设备中体现，故造成房屋类评估减值。

11．在建工程—设备安装工程

在建工程—设备安装工程账面值为 **7,306,587.32** 元，共 **2** 项。

评估人员在公司设备管理人员的陪同下，对在建工程—设备安装工程项目进行了现场清查核实。核查有关批文、项目合同及对照在建工程明细帐，根据在建工程设备到场的具体情况及具体付款进度对资产科目作了局部调整**:**

（**1**）经查对设备合同、在建工程明细帐和付款凭证，在建工程**---**设备安装工程明细表中序号 **1** 为一台 **1850mm** 铝箔合卷机设备费，账面值 **156,966.14** 元是购置设备的预付款**,**另在企业预付账款中也为该台设备支付了 **2,943,752.38** 元的设备款和 **885,072.14** 元的设备基础款**,**因设备已经到场**,**故将该二项费用纳入在建工程一起评估。

（**2**）经查对设备合同、在建工程明细帐和付款凭证，在建工程**---**设备安装工程明细表中序号 **2** 为一台进口薄板机的设备款和进口关税的费用，其中设备款为 **6,613,737.26** 元**,**关税为 **535,883.92** 元**,**合计 **7,149,621.18** 元。

在建工程评估方法

本次评估分别按不同的付款金额和不同的资金占用周期，按银行同期贷款利率加计资金成本，计评估值。即:

评估值 = 帐面已付设备费+运杂费+资金成本

资金成本=已付设备费×年利率×资金占用周期+已付运杂费×年利率×资金占用周期（见实例）

举例：在建工程明细表第1页第1项

项目名称：1850mm铝箔合卷机设备费

账面值：156,966.14元。

合同价：3,200,000.00元

经查对设备合同和对照在建工程明细帐，付款情况如下：

2009年2月7日支付预付款,金额为156,966.14元;

2009年3月22日支付进度款,金额为960,000.00元;

2009年9月7日设备到厂,支付设备款1,983,752.38元;

设备安装调试2个月。

资金成本计算：

A、第一次付款资金成本=156,966.14×5.31%×9/12

=6,251.18元

B、第二次付款资金成本=960,000.00×5.31%×7.5/12

=31,860.00元

C、第三次付款资金成本=1,983,752.38×4.86%×2/12

=16,100.53元

总资金成本=A+B+C

=6,251.18+31,860.00+16,100.53

=54,211.71元

评估值（1）=帐面已付设备费+资金成本

=3,100,718.52+54,211.71

=3,154,930.23元

项目名称: 1850mm 铝箔合卷机基础费

账面值: 885,072.14 元。

合同价: 885,072.14 元

经查对设备合同和对照在建工程明细帐，付款情况如下:

2009 年 9 月 7 日支付预付款,金额为 885,072.14 元;

设备安装调试 2 个月。

资金成本计算:

付款资金成本=885,072.14 × 4.86% × 2/12

=7,183.24 元

评估值(2) = 帐面已付设备基础费+资金成本

=885,072.14+7,183.24

=892,255.56 元

总评估值=设备费+设备费资金成本+设备基础费+设备基础费资金成本

=评估值(1)+ 评估值(2)

=3,154,930.23+892,255.56

=4,047,185.79 元

在建工程—设备安装账面值 7,306,587.32 元,评估值 10,695,693.06 元。

12. 在建工程—土建

一、资产清查核实的内容

本次评估范围为江苏中基复合材料有限公司的在建工程—土建类科目，评估对象资产账面值 207,381.41 元。

资产清查的过程

1、在建工程-土建类的清查方法

在建工程的清查内容主要是调查、收集项目批文及与项目实施有关的各类许可证，了解在建工程的规模和对企业经营状况的影响，掌握工程形象进度、工程质量、付款进度等。

2、清查核实情况说明

在建工程的账面价值为 207,381.41 元，具体明细如下:

在建工程－土建

项目名称	账面值	发生日期	备注
新厂房	203,628.41	2010-1-1	在建新厂房
土地款	3,753.00	2010-6-8	新土地资料查询费
合计	207,381.41		

列入评估范围的在建工程－土建为在建新厂房款项及企业欲购新土地的土地资料查询费。

二、清查结论

经对江苏中基复合材料有限公司的在建工程-土建类进行清查核实后，在建工程科目情况明晰，入账情况正常。

三、特别事项说明:

无特别事项说明。

四、计算过程:

该企业在建工程－新厂房账面值为 **207,381.41** 元，为企业在建的新厂房，基准日时正进行主体结构施工，经现场核实收取凭证，该工程工期已发生 **6** 个月，另有工程款 **4,000,000.00** 在预付账款中列示，本次评估参照企业在建工程账面值及预付账款款项适当考虑资金成本计算评估值，计算资金成本利息按照半年期贷款利率 **4.86%**考虑。

故在建工程新厂房评估值为 **305,776.58** 元，另土地款为查询费用，发生日期距基准日较近，故按照账面值列示。

五、资产评估价值

本次评估的在建工程-土建类的评估值为 **309,529.58** 元。

六、增减值原因

因将在建工程-土建类发生费用计提了部分资金成本，故造成在建工程-土建科目评估增值。

13．无形资产-土地使用权

（一）资产清查核实的内容

评估人员对委托评估的资产进行了清查和核实，清查和核实的资产范围为委托单位在委托评估时所确定的范围，本次核查的对象为该企业所使用的位于江苏省江阴市亚包大道 **2** 号的土地使用权。

土地权属编号	权证登记土地	用地性质	用途	土地面积（㎡）	账面原值	账面净值

	位置					
澄土国用（2006）第 005051 号	申港镇滨江村	出让	工业	100020.00	15,586,857.79	14,483,488.67
澄土国用（2005）第 008638 号	申港镇滨江村	出让	工业	57313.50	8,211,241.61	7,751,202.37
合计					23,798,099.40	22,234,691.04

在清查核实过程中，核查委估资产的房地产权证，了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项，经清查，2007 年 8 月 23 日本公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以土地使用权（澄土国用（2006）第 005051 号、面积为 100,020 平方米）为抵押物；2010 年 3 月 11 日本公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币 800 万元的一年期流动资金借款，同时以本公司的土地使用权[澄土国用（2005）第 008638 号地块、面积为 15120 平方米]为抵押物，特此说明。

（二）资产清查的过程及方法

1、无形资产—土地使用权的清查方法

无形资产－土地使用权的清查核实主要是核对土地权证，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

评估人员对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，对其土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项逐一核实，同时向企业管理层了解了土地使用权的历史状况，评估人员核对产权证与相关资产是否相符，并判断产权归属。

2、无形资产—土地使用权清查情况说明

权证编号	澄土国用（2006）第 005051 号
权证登记土地位置	亚包大道 2 号
土地使用者	江苏中基复合材料有限公司
权属性质	国有出让
土地用途	工业
地　　号	05-02-1252
宗地面积	100,020.00 平方米
使用年限	至 2056 年 5 月 16 日
形　　状	呈规则多边形平坦地
土地四至	南邻滨江村，北邻滨江路，西邻滨江村农田，东邻亚包大道
开发状况	五通一平
土地等级	申港区一级
权证编号	澄土国用（2005）第 008638 号
权证登记土地位置	亚包大道 2 号
土地使用者	江苏中基复合材料有限公司
权属性质	国有出让
土地用途	工业
地　　号	05-02-1251
宗地面积	57313.50 平方米
使用年限	至 2055 年 6 月 13 日止
形　　状	呈规则多边形平坦地
土地四至	南邻滨江村，北邻滨江路，西邻滨江村农田，东邻通江路
开发状况	五通一平
土地等级	申港区一级

经查企业已取得“澄土国用(2006)第 005051 号”、“ 澄土国用(2005)

第008638号”房地产权证。截止本次现场工作日，土地上已建造各类工业建筑物，符合产证法定用途。

（三）清查结论

经对江苏中基复合材料有限公司所拥有的无形资产—土地使用权进行清查核实后，产权关系清晰，账面价值为22,234,691.04元。

（四）法规依据

1、《中华人民共和国土地管理法》

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》GB/T18508-2001

（五）取价依据

1、江阴市规划和国土资源局公布的房地产成交资料

2、2008年江阴市基准地价更新结果

（六）特别事项说明

2007年8月23日本公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以土地使用权（澄土国用（2006）第005051号、面积为100,020平方米）为抵押物；2010年3月11日本公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币800万元的一年期流动资金借款，同时以本公司的土地使用权[澄土国用（2005）第008638号地块、面积为15,120平方米]为抵押物。

（七）评估技术思路及评估方法的概述

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，估价对象属于工业用地，根据地价评估惯例，结合该地块的实际情况，拟采用市场比较法及基准地价修正法计算土地评估值。

1、市场比较法的计算方法:

市场比较法：指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同的若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估土地使用权进行对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定待估土地使用权价值的方法。

采用市场比较法求取土地使用权价格的公式如下:

土地评估值=交易实例房地产价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

2、基准地价修正法

基准地价修正法：基准地价是政府制定的，是以政府的名义公布施行的，具有公示性、法定的权威性和一定的稳定性，是对市场交易价产生制约和引导作用的一种土地价格标准，基准地价修正法是依据基准地价级别范围，按不同用途对影响地价的区域因素和个别因素等进行系数修正，从而求得评估对象公平市场价值的一种评估方法。

采用基准地价修正法求取土地使用权价格的公式如下:

土地评估值=基准地价×（**1**+期日修正系数）×（**1**+因素修正系数）

（八）计算过程：亚包大道 2 号土地（表 7-1 第 1 项）

土地概况:

权证编号	澄土国用（2006）第 005051 号

权证登记土地位置	亚包大道 2 号
土地使用者	江苏中基复合材料有限公司
权属性质	国有出让
土地用途	工业
地　　号	05-02-1252
宗地面积	100,020.00 平方米
使用年限	至 2056 年 5 月 16 日
形　　状	呈规则多边形平坦地
土地四至	南邻滨江村，北邻滨江路，西邻滨江村农田，东邻亚包大道
开发状况	五通一平
土地等级	申港区一级

u 市场比较法的评估测算过程:

1、比较实例选择:

通过市场调查，根据替代原则，按用途相同、地区相同、价格类型相同等特点，自上海市规划和国土资源局网站公布的“土地成交结果”中选取与评估对象处于相邻区域内三宗类似用地作为实例，测算其比准价格。实例概况详见下表:

序号	参照案例	区位	用途	土地面积	单价（元/平方米）	成交日期
1	申港街道横塘村、申浦村	申港	工业	10000	393	2010.7.21
2	申港街道横塘村	申港	工业	6667	394	2010.7.21
3	申港街道横塘村、申浦村	申港	工业	6668	394	2010.7.21

2、比较因素的选择:

根据影响土地价格的主要因素,结合评估对象和比较实例的差异情况,

选择交易情况、交易时间、区域因素、个别因素等四个修正因素。

编制因素条件说明表（表1）和因素比较修正系数表（表2）

表 1－因素条件说明表

		待估土地使用权	实例一	实例二	实例三
		委估土地	申港街道横塘村、申浦村	申港街道横塘村	申港街道横塘村、申浦村
交易价格		/	393	394	394
交易时间		2010/6/30	2010.7.21	2010.7.21	2010.7.21
交易情况			成交	成交	正常
区域因素	工业聚集度	好	好	好	好
	交通条件	好	较好	较好	较好
	基础设施	齐全	齐全	齐全	齐全
	土地级别	相同	相同	相同	相同
个别因素	土地面积	100020	10000	6667	6668
	土地形状	好	一般	一般	一般
	临街状况	好	较好	较好	较好
	土地用途	工业	工业	工业	工业

表 2－因素比较修正系数表

		实例一	实例二	实例三
		申港街道横塘村、申浦村	申港街道横塘村	申港街道横塘村、申浦村
交易价格		393	394	394
交易时间		100	100	110
交易情况		100	100	100
区域因素	工业聚集度	100	100	100
	交通条件	97	97	97

	基础设施	100	100	100
	土地级别	100	100	100
个别因素	土地面积	95	95	95
	土地形状	100	100	100
	临街状况	97	97	97
	土地用途	100	100	100

3、修正情况的说明:

交易日期修正:

比较实例成交日期为与评估基准日相近，需不做修正。

交易情况修正:

实例一、二、三均为正常的市场成交价，故不做修正。

区域因素修正:

工业聚集度：评估对象与各比较案例均位于江阴临港新城开发区内，工业聚集度相近，故不做修正。

交通条件修正：委估土地的交通条件优于比较案例一、二、三，故对三个比较案例进行-3%、-3%、-3%的修正。

基础设施修正：评估对象与各比较案例城市的基础设施均较完善，故不做修正。

土地级别修正：评估对象与比较案例所在区域处于同一土地级别，故不做修正。

个别因素修正:

土地面积修正：评估对象的土地面积远远大于三个比较实例，对于工业土地面积越大越易于生产布置，故对三个案例进行-5%、-5%、-5%的修正。

土地形状修正：比较案例及评估对象的土地形状均较规则，故本次评估不做修正。

临街状况修正：比较案例的临街状况较好，优于三个比较实例，故对三个比较实例进行-3%、-3%、-3%的修正。

土地用途修正：比较案例及评估对象的土地用途均为工业，故本次评估不做修正。

4、比较因素计算

项目名称	实例一	实例二	实例三
实例价格	393	394	394
交易情况	100/100	100/100	100/100
期日修正	100/100	100/100	110/100
区域因素	100/97	100/97	100/97
个别因素	100/92	100/92	100/92
修正价格	440	441	441

对3个比较实例的修正价格，拟采用简单算术平均法得出评估对象的比准价格：

=（440元/平方米+441元/平方米+441元/平方米）÷3

=441.00元/平方米（取整）

则采用市场比较法计算，土地证号为《澄土国用（2006）第005051号》土地50年期出让状态下的土地使用权比准单价为441.00元/平方米。

u 基准地价系数修正法的评估测算过程:

1、基准地价

该块土地所属地区为江阴市基准地价申港区一级区域，该级别工业用地的基准地价为人民币 335.00 元/平方米。

2、交易日期修正

基准地价执行日为 2008 年 1 月 1 日，本次评估基准日为 2010 年 6 月 30 日根据国家发改委发布地价指数及城市动态地价指数修正，其修正值为 3%。

3、因素修正

工业集聚程度：评估对象所处地区工业聚集度略优于基准土地，故作如下修正。

交通便捷度：评估对象所处地区，地理位置较佳，对外交通较基准土地方便，故作如下修正。

区域土地利用方向：与基准地价比区域土地利用方向较好，故作如下修正。

临街宽度和深度：与基准地价比临街宽度和深度较好，故作如下修正。

临街道路状况：与基准地价比临街道路状况相似，故不作修正。

宗地形状及可利用程度：与基准地价相比宗地形状及可利用程度相似，故不作修正。

公共服务设施和基础设施状况：与基准地价比公共服务设施和基础设施状况类似，故不作修正。

容积率修正：该土地容积率为 1，与同级别类似，故不作修正。

评估对象地价具体测算表

序号		项目名称	权重	说　　明	修正系数	取值
1		基准地价（地面价）		待估地块为一级工业用地		335
2	其中（1）	工业集聚程度	0.2	工业聚集度好	15%	3.00%
	其中（2）	交通便捷度	0.25	交通便捷度较好	10%	2.50%
	其中（3）	区域土地利用方向	0.1	工业园区	20%	2.00%
	其中（4）	临街宽度和深度	0.1	比基准土地好	10%	1.00%
	其中（5）	临街道路状况	0.15	与基准地价比临街道路状况相近	0%	0.00%
	其中（6）	宗地形状及可利用程度	0.08	与基准地价比宗地情相近	0%	0.0%
	其中（7）	公共服务设施和基础设施状况	0.12	公共服务设施和基础设施状况相近	0%	0.0%
	合计		1			108.50%
4		T-交易日期修正系数		基准地价期日为08年1月待估地块为10年6月		103.00%
5		待估宗地楼面地价		为50年使用期下地价		374

则采用基准地价法，50年期出让状态下的土地使用权计算单价为374.00元/平方米。

u 评估单价的确定

采用市场比较法计算50年期土地使用权价值为441.00元/平方米；基准地价修正法计算50年期土地使用权价值为374.00元/平方米。

结合评估对象的实际情况，采用市场比较法所得的计算结果更能准确反映其土地使用权价值，故以市场比较法测算结果为准，而基准地价系数修正法用以验证。50年期土地使用权计算单价确定为441.00元/平方米。

根据“澄土国用（2006）第 005051 号”权证记载：土地使用期限至

2056 年 5 月 16 日止。截止本次评估基准日，土地实际尚余 45.88 年使用期，需进行年限修正。

$K=[1-1\div(1+r)^{M}]\div[1-1\div(1+r)^{N}]$

M: 待计算土地尚可使用年期（45.88 年）; N: 该用途性质土地规定使用最高年限（50 年）

r: 折现率取 5.00%（无风险利率以基准日近期国家公布的中长期国债的年收益率为依据。根据公开信息查询得知财政部近期发行的 2009 年凭证式（二、三期）国债五年期利率为 4%，本次将该平均收益率确定为无风险报酬率。无风险报酬率取 4%，风险报酬率取 1%，折现率 = 4% + 1 % = 5 %（取整））

$K=[1-1\div(1+r)^{M}]\div[1-1\div(1+r)^{N}]$

$K=[1-1\div(1+5.00\%)^{42.27}]\div[1-1\div(1+5.00\%)^{50}]$

K=0.9787

土地评估单价=441.00 × 0.9787

=432.00 元/平方米

u 评估总价的确定

根据“澄土国用(2006)第 005051 号”权证记载:土地面积为 100,020.00 平方米。

则亚包大道 2 号现状下的土地使用权评估值

=432.00 元/平方米 × 100,020.00 平方米

=43,208,640.00 元

其他土地相同方法评估，详见明细表。

（九）资产评估价值

本次评估的现状下的无形资产-土地使用权评估值为 **67,796,131.50** 元。

（十）增减值原因

因近年土地价格上涨，造成评估增值。

14．无形资产-其它无形资产

无形资产帐面值 **0.00** 元，企业账面未反映的无形资产有商标及营销网络等无形资产纳入评估范围。

商标

企业申报的无形资产为商标，明细如下:

序号	注册号	注册人	注册地址	有限期限	核定使用商品
1	**5496244**	江苏中基复合材料有限公司	江苏省江阴市南闸镇锡澄路 8 号	**2009-6-14** 至 **2019-6-13**	铝箔；包装盒大宝用金属箔；包装用金属箔（截至）

营销渠道的定义

所谓营销渠道也可称为营销网络或分销渠道，是指产品从生产者传至消费者所经过的各中间商联结起来的通道。纵观不同行业的各类营销渠道的组成，不可或缺的是渠道的起点——生产者、中间商，以及渠道的终端——消费者。从根本上看，企业所面临的日益激烈的竞争，是对客户资源

的竞争，企业通过对营销渠道的运营实现客户资源的价值，进而促进企业价值的实现。对于企业而言，营销渠道这一无形资产的运营，是企业获取持久竞争优势的根本所在。

本次评估将商标价值并入营销渠道中一起评估。

评估过程

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

所谓成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本。由于无形资产的成本具有不完整性、弱对应性和虚拟性，因此成本法在无形资产评估中使的用不多。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益，所以目前在无形资产评估中，收益法是最常用的一种评估方法。

收益现值法的应用简介

收益现值法是指通过估算被评估资产的未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估价格的一种资产评估方法。

所谓收益现值，是指企业在未来特定时期内的预期收益折成当前价值（简称折现）的总金额。

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

收益现值法的适用性判断

本次采用收益现值法对委估无形资产—营销渠道进行评估。由于成本法仅能反映建立和维护营销渠道的成本，无法准确、全面、科学地体现其真正价值；市场法由于我国目前市场经济尚不发达，信息化程度不高，同类型无形资产交易案例稀少。故不易采用成本法和市场法对委估无形资产进行评估。

从企业提供的历年财务数据来看，江苏中基复合材料有限公司铝箔销售逐年递增，公司的产品市场占有率和知名度大大提高。公司产品已远销国外，依托良好而庞大的营销渠道、售后服务及产品品质等优势，公司目前的销售情况良好，未来收益能够用货币来计量。故本次对纳入评估范围的江苏中基复合材料有限公司无形资产——营销渠道采用收益现值法进行评估，能更科学、合理、真实的反映的其客户资源的价值。

收益现值法的计算公式

由于无形资产必须与其他有形资产有机结合起来，才能创造收益，故在无形资产的评估中常用分成的方法，将被评估无形资产的收益从总收益中分离出来。本次评估即采用收益分成率的方法来确定营销渠道等无形资产给企业带来的收益，选取适当的折现率折算为现值，以确定该营销渠道的评估值。

评估计算公式如下:

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

式中: p—评估值;

r—折现率;

n—收益期;

Fi—未来第 i 个收益期的预期销售收入;

w—销售收入分成率。

本次收益现值评估的技术思路

本次评估过程中认真调查了江苏中基复合材料有限公司的经营情况、财务状况、历史收益情况及营销渠道客户资源构成，逐项分析江苏中基复合材料有限公司在实际销售中该营销渠道无形资产所产生的业务收入，成本费用，分析企业未来获利能力。根据江苏中基复合材料有限公司目前实际销售活动铝箔等销售的盈利情况，结合企业的实际情况及铝箔行业发展趋势、国家政策导向等因素进行综合分析调整，预测企业未来使用该营销渠道带来的销售收入，并按销售收入分成的方法即占销售收入的比例预测该营销渠道给企业带来的收益，选取适当的折现率折算为现值，以收益价格确定营销渠道的评估价值。

本次收益现值法评估应用的前提条件

国家有关法律、法规、政策导向、行业规划与现时相比无重大变化。

被评估无形资产必须是能用货币衡量其未来期望收益的资产。

营销渠道使用单位所承担的风险也必须是能用货币来衡量。

企业按照持续经营的原则，在营业执照规定的经营范围和期限内持续

经营，企业在经营期间委估的营销渠道持续使用。

收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末。期末收益折现按期末至评估基准日实际日期计算。

被评估单位提供的财务数据客观真实，与实际情况无重大出入。

资金的无风险报酬率保持为目前的水平，享受的国家各项税收政策无大的变化。

无形资产收益现值的预测

销售收入的预测

销售收入的预测详见收益现值法中的具体说明。

销售收入分成率的预测

营销渠道是企业主要的客户资源，一个分布广泛、密集、稳定，产品市场占有率高的营销渠道在销售市场竞争中具有举足轻重的作用，这样一个营销渠道代表着企业销售产品的质量、信誉、经营状况等。营销渠道作为企业的一种无形资产是具有价值的，它的价值有时超过其自身的构建价值。一般无形资产的收益是按产品销售净收入的一定比例确定即按销售收入提成。

根据《资产评估操作实务》〈中信永道会计事务所编著〉中指出销售收入提成率美国一般取销售收入的 1-8%，据《收益现值法评估理论与实践》〈上海市资产评估协会编〉中联合国贸易和发展组织对各国技术贸易合同的提成率作了大量调查统计工作，认为提成率一般在产品净销售价的 0.5%-10%之间，绝大多数是按 2%-7%提成，在我国技术引进实践中，如以销售价作为提成基础，提成率一般不应超过 5%。按照《收益现值法评估理

论与实践》中提成率、利润率之间的关系分析，提成率一般取0.5%-2%。

故本次以1%确定为该无形资产形成销售收入的分成率比较合理的。

收益年期的预测

本次评估的无形资产是营销渠道，具体说则是营销网络所体现的企业客户资源或客户关系价值。故与企业整体价值评估一致，收益年限确定为无限年。

折现率的确定

无形资产折现率=无风险报酬率+风险报酬率

无风险报酬率的确定

根据截至评估基准日中国人民银行颁布的一年期银行存款利率 2.25%确定无风险报酬率。

风险报酬率的确定

风险因素主要包括企业经营风险、财务风险、行业风险和无形资产开发风险。

①经营风险

江苏中基复合材料有限公司为外商独资企业，相对国营单位经营包袱小，机制较为灵活，但相对目前国有企业占主导地位的铝业市场，缺乏集团资金和技术的支持和有效的业绩考核机制，相对市场竞争力不强。

根据分析，评估人员确定企业的经营风险率为3%。

②财务风险

主要包括融资能力的风险，企业财务风险报酬率主要与企业经营过程中资金周转、资金调度及资金融通等因素有关。随着铝业市场竞争的日趋激烈，江苏中基复合材料有限公司在加强自身宣传力度、完善材料采购流

程、提高公司美誉度等方面需要投入大量资金，除在保证主营产品的销售收入的资金流入能够满足日常支出外，企业计划进行的改扩建等扩大经营，未来经营过程中很有可能会遇到需要融资所带来的财务风险。

根据分析，评估人员确定企业的财务风险率为 3%。

③行业风险

行业风险主要与企业所在行业的市场特点、国家产业政策调整等因素有关。目前铝业等相关产品的价格市场性因素较强，而企业主要收入近一半以上通过出口外销，当前特别是欧洲债务危机中，多数发达国家由于面临高债务、高赤字的压力，采取财税货币措施推动经济走出低谷的能力大为减弱，东南亚等市场终端用铝需求再次出现减弱迹象，故存在着一定的行业风险。

根据分析，评估人员确定企业的行业风险率为 3%。

④开发风险

开发风险是指外部环境的不确定性、项目本身的难度和复杂性等因素造成开发失败的可能性。无形资产特别是本次评估的无形资产营销渠道，它所反映的实质是企业客户资源的价值，公司需要很多营销渠道中忠诚度较高的客户，以便能够占领更多的市场份额，其控制难度较大，客户的忠诚度需要一定时期的培养和发展。客户关系的形成也需要一定发展周期，特别是在形成阶段，其风险较大。

根据分析，评估人员确定企业的无形资产开发风险为 3%。

折现率=无风险报酬率+经营风险+财务风险+行业风险+开发风险

=2.25%+3%+3%+3%+3%

=14.25%

=14.00%(取整)

折现率的确定

本次评估无形资产折现率取**14.00%**。

营销渠道评估价值的测算

①计算公式:

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

式中: **p**—评估值;

r—折现率;

n—收益期;

Fi—未来第 i 个收益期的预期销售净收入(税后);

w—销售收入提成率。

②收益现值的计算

通过上述各项分析,营销渠道带来的未来净收益的预测列表如下:

单位:万元

	2010 年 7-12 月	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年及以后
主营业务收入	48,754.87	104,631.01	146,543.63	162,771.22	170,887.80	170,887.80
分成率	1%	1%	1%	1%	1%	1%
分成收入	487.55	1,046.31	1,465.44	1,627.71	1,708.88	1,708.88
折现率	14%	14%	14%	14%	14%	14%
折现期	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	4.5
折现值	456.63	859.61	1,056.10	1,028.99	947.63	6,768.79
净现值	11,118.00 (取整)					

注:以上均折现至 2010 年 6 月 30 日。

根据上述计算,本次纳入评估范围的江苏中基复合材料有限公司营销渠道的无形资产评估价值为 **11,118.00** 万元(取整)。

无形资产——其他无形资产的评估值为 **118,310,000.00** 元。

15. 递延所得税资产

递延所得税资产账面值 **841,977.83** 元，系由于企业计提坏账准备而产生的递延所得税差异。通过核实账务，抽查相关的凭证，和纳税申报表等，确认账面属实。

经过评估人员评估后，由于应收账款账龄大部分在两年以内，发生坏账的可能性不大，故本次评估不预计坏账损失，原坏账准备评估以零值列示。

递延所得税资产评估值 **0.00** 元。

16. 短期借款

短期借款账面值 **152,954,500.00** 元，系向交通银行、招商银行、农业银行等借入的一年内短期贷款。评估人员核实了相关借款合同，并向债权人发询证函。具体情况如下:

序号	放款银行	发生日期	到期日	月利率%	币种	外币金额	账面值
1	交通银行	2010-05-19	2011-02-12	0.4425	RMB		11,000,000.00
2	交通银行	2010-02-26	2011-02-12	0.4425	RMB		20,000,000.00
3	招商银行	2010-02-04	2010-08-25	0.4425	RMB		20,000,000.00
4	农业银行	2010-03-31	2011-03-30	0.4425	RMB		1,000,000.00
5	农业银行	2010-04-12	2011-04-12	0.4425	RMB		29,000,000.00
6	工商银行	2010-02-26	2011-02-23	0.4425	RMB		20,000,000.00
7	浦发银行	2010-03-12	2010-09-12	0.42525	RMB		10,000,000.00

8	南京银行	2010-03-10	2011-03-10	0.4425	RMB		8,000,000.00
9	工商银行	2010-04-13	2010-08-11	0.278258	USD	3,000,000.00	20,372,700.00
10	工商银行	2010-05-19	2010-09-16	0.359533	USD	2,000,000.00	13,581,800.00

企业借款抵押担保情况如下:

1、2007 年 8 月 23 日江苏中基复合材料有限公司与中国工商银行无锡分行签订了最高额抵押合同，以江苏中基复合材料有限公司的土地使用权（澄土国用（2006）第 005051 号、面积为 100,020 平方米）为抵押物，为公司 2007 年 8 月 23 日至 2010 年 8 月 23 日与工行签订的所有借款合同提供抵押担保；2010 年 2 月 26 日江苏中基复合材料有限公司与工行签订金额为人民币 2000 万元的 1 年期流动资金借款合同，并以上述江苏中基复合材料有限公司与工行签订最高额抵押合同为担保。

2、2009 年 2 月 12 日江苏中基复合材料有限公司与交通银行股份有限公司江阴分行签订了最高额抵押合同，以江苏中基复合材料有限公司的部分机器设备为抵押物为江苏中基复合材料有限公司 2009 年 2 月 12 日至 2011 年 2 月 12 日期间签订的全部主合同提供最高额抵押担保；2010 年 2 月 26 日及 2010 年 5 月 19 日江苏中基复合材料有限公司分别与交行签订了金额为人民币 2000 万元、1100 万元的一年期流动资金借款合同，并以上述江苏中基复合材料有限公司与交行签订的最高额抵押合同提供担保。

3、2009 年 3 月 16 日江苏中基复合材料有限公司与中国农业银行江阴市支行签订了最高额抵押合同，以江苏中基复合材料有限公司的部分机器设备为抵押物为江苏中基复合材料有限公司 2009 年 3 月 16 日至 2011 年 3 月 15 日期间与该行办理约定的各类业务所形成的债务提供担保。江苏中基复合材料有限公司于 2010 年 3 月 31 日、2010 年 4 月 13 日分别与农行签订了金额为人民币 100 万元、2900 万元的一年期流动资金借款合同，并以

上述本公司与农行签订的最高额抵押合同提供担保。

4、2010 年 3 月 12 日江苏中基复合材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 1000 万元的短期贷款协议，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与浦发行签订了最高额保证合同，为江苏中基复合材料有限公司与浦发行签订的上述借款协议提供担保。

5、2010 年 2 月 4 日江苏中基复合材料有限公司与招商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为人民币 2000 万元的 6 个月短期借款合同，同时江阴新联通包装复合材料有限公司与招行签订了不可撤销担保书，为江苏中基复合材料有限公司上述与招行的借款提供担保。

6、2010 年 3 月 11 日江苏中基复合材料有限公司与南京银行股份有限公司无锡分行签订了金额为人民币 800 万元的一年期流动资金借款，同时以江苏中基复合材料有限公司的土地使用权[澄土国用（2005）第 008638 号地块、面积为 15120 平方米]为抵押物与该签订了抵押合同，为该笔借款提供担保。

7、2010 年 4 月 12 日、2010 年 5 月 18 日江苏中基复合材料有限公司分别与中国工商银行股份有限公司江阴支行签订了金额为美元 300 万元、美元 200 万元的外汇借款合同，并由江阴联通实业有限公司提供担保。

短期借款帐面金额属实且企业相关借款利息均已计提至基准日。本科目无调整事项，按照账面值评估。

短期借款的评估值 152,954,500.00 元。

17. 应付票据

应付票据账面值为 235,000,000.00 元，系公司本部采购款和工程物资

采购款而开出的无息银行承兑汇票。评估人员通过查阅了相关购货合同、结算凭证、核实了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额，以及是否含有票面利率等内容，确认企业应付票据为无息票据，应支付款项具有真实性和完整性，核实结果账表单金额相符。本科目无调整事项，按照账面值评估。

应付票据评估值为 235,000,000.00 元。

18．应付账款

应付账款账面值为 104,563,272.00 元，主要是公司应付的货款款项。评估人员查阅了相关合同协议，抽查了部分原始凭证，就大金额款项向对方单位询证函确认。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务，本科目无调整事项，按照账面值评估。

应付账款评估值为 104,563,272.00 元。

19．预收账款

预收账款账面值 7,969,903.50 元，系企业预收的货款，评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证、合同、协议等相关资料的方法，确定债务的存在。经核实该负债内容真实有效，为实际应承担的债务。本科目无调整事项，按照账面值评估。

预收账款评估值为 7,969,903.50 元。

20．应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,529,636.68 元，主要为本年度应付职工的工资、四金等。评估人员核实了企业相关费用计提的比例及发放的依据，确定账面金额属实。本科目无调整事项，按照账面值评估。

应付职工薪酬评估值为 2,529,636.68 元。

21．应交税费

应交税费帐面值-3,387,815.57 元，主要为增值税、营业税、所得税及附加税费等。评估人员核实了税金申报表以及完税凭证，确认帐面金额属实，按照账面值评估。

应交税费评估值为-3,387,815.57 元。

22．应付利息

应付利息账面值 1,357,669.06 元，主要为企业计提的借款利息等。评估人员在核实账务的基础上查验了原始入账凭证及计提方法等相关资料，确定债务的存在，确定基本属实，借款利息均已计提至评估基准日，故本次评估按照账面值评估。

应付利息的评估值 1,357,669.06 元。

23．应付股利

应付股利账面值为 449.21 元，主要为应付股东单位的股利。评估人员在核实账务的基础上查阅了股利分配决议等相关资料的方法，确定债务

的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

应付股利评估值为 449.21 元。

24．其他应付款

其他应付款账面值 11,699,301.40 元，主要为运费及往来款等。

评估人员在核实账务的基础上采用函证或查验原始入账凭证等相关资料的方法，确定债务的存在，确定其他应付款账面值基本属实，按照账面值评估。

其他应付款评估值为 11,699,301.40 元。

25．一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值 37,349,848.14 元，主要为企业股东借款等。评估人员在核实账务的基础上查验了原始入账凭证及借款合同等相关资料，确定债务的存在，确定基本属实，故本次评估按照账面值评估。

一年内到期的非流动负债的评估值 37,349,848.14 元。

26．资产基础评估结论

经过上述资产基础法评估，江苏中基复合材料有限公司于评估基准日 2010 年 6 月 30 日市场状况下，股东全部权益价值为人民币 594,314,560.64 元。

四、 收益现值法评估

1. 收益法的应用前提及选择的理由

收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

评估值 P=未来收益期内各期收益的现值之和，即

$$p=\sum_{i=1}^{n}\frac{F_i}{(1+r)^i}+\frac{F_n*(1+g)}{(r-g)*(1+r)^n}\pm\Delta p$$

其中：r—所选取的折现率

g—未来收益每年增长率，如假定 n 年后 F_i不变，g 取零

F_i—未来第 i 个收益期的预期收益额

n—预测年限

Δp —非经营性资产、溢余（短缺）资产

根据国家有关规定以及《企业价值评估指导意见》，本次评估同时确定按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）估算企业的股东全部权益价值。

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务的特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的会计报表口径为基础估算其权益资本价值。即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算评估对象的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到评估对象的企业价值。企业价值再扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值。

收益法的应用前提

(1)被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量;

(2)资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量;

(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。但当对未来预期净现金流量的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其评估结果具有较好的客观性，易为市场所接受。

评估思路及模型

具体估值思路

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值;

（2）将纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余资产，以及定义为基准日存在的非经营性资产（负债），单独估算其价值;

（3）由上述二项资产价值的加和，得出评估对象的企业价值，再扣减付息债务价值以后，得到评估对象的权益资本（股东全部权益）价值。

评估模型

本次评估的基本模型为:

$$E = B - D \quad (1)$$

式中:

E: 评估对象的股东全部权益价值;

D:评估对象的付息债务价值;

B: 评估对象的企业价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P: 评估对象的经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中:

Ri: 评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量);

r: 折现率;

n: 评估对象的未来经营期;

ΣCi: 评估对象基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C1: 基准日的现金类溢余性资产（负债）价值;

C2: 其他非经营性资产或负债的价值;

收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象的收益指标，其基本定义为:

R=净利润+折旧摊销+扣税后付息债务利息－资本性支出－运营资本增加额（5）

根据评估对象的经营历史以及未来盈利预测，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 **r**:

$$r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e \qquad (6)$$

式中:

w_d：评估对象的付息债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)} \qquad (7)$$

w_e：评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \qquad (8)$$

t:所得税率

r_d：付息债务利率;

r_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e;

$$r_e = r_f + b_e \times (r_m - r_f) + e \qquad (9)$$

式中:

r_f：无风险报酬率;

r_m：市场预期报酬率;

ε：评估对象的特性风险调整系数;

bt：可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$bt=\frac{\beta u}{1+(1-t)\frac{D_i}{E_i}} \qquad (10)$$

Di、Ei：分别为可比公司的付息债务与权益资本。

b_e：评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$b_e=bt\times(1+(1-t)\times\frac{D}{E}) \qquad (11)$$

被评企业按公历年度作为会计期间，因而本项评估中所有参数的选取均以年度会计数据为准，以保证所有参数的计算口径一致。

2．收益预测的假设条件

收益法评估需对公司未来的收益进行预测，预测是建立在以下假设的基础上:

基本假设

（1）国家现行的宏观经济、产业等政策不发生重大变化。

（2）评估对象所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

（3）无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（4）评估对象目前及未来的经营管理班子尽职，不会出现影响公司

发展和收益实现的重大违规事项，并继续保持现有的经营管理模式持续经营。

（5）评估对象提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致。

（6）在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。本评估所指的财务费用是企业在生产经营过程中，为筹集正常经营或建设性资金而发生的融资成本费用。鉴于在一般情况下企业的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估时不考虑存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益。

（7）本次估算不考虑通货膨胀因素的影响。在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次估算的价值类型为市场价值。估算中的一切取价标准均为估值基准日有效的价格标准及价值体系。

（8）本次评估中所依据的各种收入及相关价格和成本等均是评估机构依据被评估单位提供的历史数据为基础，在尽职调查后所做的一种专业判断，评估机构判断的合理性等将会对评估结果产生一定的影响。

针对性假设

根据上述《企业国有资产评估报告指南》设定的基本假设，针对对象的具体情况，重要的针对性假设如下:

（1）被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的;

（2）现有的自然人股东、高层管理人员和核心技术人员应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

（3）公司股东不损害公司的利益，经营按照章程和合资合同的规定正常进行；

（4）企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

（5）企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

根据资产评估的要求，认定这些假设在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

3. 企业资产、经营状况和财务分析

尽职调查和清查内容

（1）评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

（2）评估对象主营业务收入情况；

（3）评估对象主营业务成本，主要成本构成项目和固定资产折旧和无形资产摊销、人员人数及工资福利水平等情况；

（4）评估对象主营业务成本中原材料价格、市场供求状况等情况；

（5）评估对象的主营业务生产、经营能力等；

（6）评估对象的应收、应付账款情况；

（7）评估对象的关联交易情况；

（8）评估对象执行的税率税费及纳税情况;

（9）评估对象资金状况，借款以及债务成本情况;

（10）评估对象的抵押、担保及诉讼事项;

（11）评估对象未来几年的经营计划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

（12）评估对象主要竞争者的简况，包括经营生产能力、价格及成本等;

（13）评估对象的主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、经营优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

（14）评估对象预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、经营规模扩增等以及批复或实施情况;

（15）评估对象近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

（16）评估对象有关在建工程以及续建工程拟投资的情况;

（17）与本次评估有关的其他情况。

尽职调查和清查过程

本次评估的资产清查核实及尽职调查，是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对资产占有方的部分经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及未来经营状况、主营业务收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对

影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要购销合同协议等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。清查溢余或非经营性资产、负债。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关市场的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

历史数据分析、调整

利润表分析、调整

损益表清查重点分析历年数据的合理性。对于各种比率变化幅度大的，了解发生原因，对企业核算口径前后不一致的，按合理性、一贯性调整损益表。

非市场因素的调整

所谓非市场因素调整主要是指对被评估企业和对比公司历史数据中由于关联交易或其他因素造成的非市场价格交易数据因素进行分析、确认和调整。由于本次我们评估的价值形态为持续经营假设前提下的市场价值，因此对于被评估企业和对比公司中可能存在的非市场因素的收入和支出项目进行市场化处理，以确认所有的收入、支出项目全部是市场化基础的数据，剔除由于关联交易等非市场化的因素。

根据我们的了解，本次评估中所参考的历史数据中不存在非市场化因素影响的收入、支出项目。

本次评估对损益表无调整事项。

详见表-2 调整后利润表

3.1.1.1 非经营性资产、负债清查

所谓非经营性资产在这里是指对企业主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业中不是所有的资产对其主营业务都有直接贡献，有些资产可能目前对主营业务没有直接“贡献”，如：闲置的房地产、设备等等。另外还包括应收股利、利息 、其它流动资产、持有至到期投资等。

本次确定的非经营性资产主要为待摊费用及应收利息，共计 **101.63** 万元。

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动如：上下级企业的往来款、基本建设投资等活动所形成的负债。非经营性负债主要包括：应付利润、预提费用、其它流动负债、长期应付款、专项应付款等科目。

本次确定的非经营性负债主要为应付利息、应付股利及其他应付款中的应付关联单位利息等，共计 **769.80** 万元。

3.1.1.2 溢余资产的清查

主要指多余的货币资金等资产和无实际支付对象的负债等。

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常经营，所需的安全现金保有量。

月付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

根据企业应收账款周转次数或经营业务周期确定企业几个月的付现成本为安全现金保有量。企业正常情况下货币资金应该比安全现金保有量略留有余量。

根据企业基准日的财务报表，分析确定企业溢余及非经营性资产、负债，详见**表-3 资产负债分析调整表。**

3.1.1.3 负息负债的清查

所谓负息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券、融资租赁的长期应付款等。负息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。公司的负息负债主要应该包括：短期借款、一年内到期的非流动负债等。

负息负债详见**表-10 付息负债分析表。**

主要财务指标分析

企业经营和财务指标是评判企业整体价值的重要因素，一般经营和财务指标可以分为盈利指标、成长指标、营运能力指标和偿债能力指标四类。

根据调整后的资产负债表和损益表，评估人员对企业主要经营和财务指标的各年度变动进行了分析。

财务指标分析详见**表－4 财务指标分析表。**

4. 行业发展状况

铝箔因其优良的特性，广泛用于食品、饮料、香烟、药品、照相底板、家庭日用品等的包装材料；电解电容器材料；建筑、车辆、船舶、房屋等的绝热材料；还可以作为装饰的金银线、壁纸以及各类文具印刷品和轻工产品的装潢商标等。在上述各种用途中，能最有效地发挥铝箔性能点的是

作为包装材料。铝箔是柔软的金属薄 膜，不仅具有防潮、气密、遮光、耐磨蚀、保香、无毒无味等优点，而且还因为其有优雅的银白色光泽，易于加工出各种色彩的美丽图案和花纹，因而更容易受到人们的青睐。特别是铝箔与塑料和纸复合之后，把铝箔的屏蔽性与纸的强度、塑料的热密封性融为一体，进一步提高了作为包装材料所必需的对水汽、空气、紫外线和 细菌等的屏蔽性能，大大拓宽了铝箔的应用市场。由于被包装的物品与外界的光、湿、气等充分隔绝，从而使包装物受到了完好的保护。尤其是对蒸煮食品的包装， 使用这种复合名箔的材料，至少可以保证食物一年以上不变质。而且，加热和开包都很方便，深受消费者的欢迎。

铝箔按状态可分为硬质箔、半硬箔和软质箔。①硬质箔：轧制后未经软化处理(退火)的铝箔，不经脱脂处理时，表面卜有残汕。因此硬质箔在印刷、贴合、涂层之 前必须进行脱脂处理，如果用于成形加工则可直接使用。②半硬箔：铝箔硬度(或强度)在硬质箔和软质箔之间的铝箔，通常用于成形加工。③软质箔：轧制后经过 充分退火而变软的铝箔，材质柔软，表面没有残油。目前大多数应用领域，如包装、复合、电工材料等，都使用软质箔。

在国民经济占主要地位的工业领域，铝箔被广泛用于汽车制造、纺织、电子工业、机电行业、航空航天业、包装行业、建筑行业、造船工业等，是一项重要的工业原材料。中国铝箔市场消费量最大的产品是空调箔；其次是软包装及烟用烟箔；三是装饰箔，建筑行业中用于隔热、防潮及装饰材料，目前中国建筑、家电行业已形成装饰箔的应用热潮；四是电缆箔，利用铝箔的密闭性和屏蔽性，用作线缆的护罩。以上 4 个品种的铝箔消费量占中国铝箔总消费量的 70％以上。药箔、电子箔、汽车用箔和软包装用箔目前在中国虽然消费量还不大，但市场成长性好，已成为铝箔市场重要

的消费增长点。除去香烟包装外，铝箔在包装业的应用主要包括：铝塑复合袋、药品铝箔泡罩式包装和巧克力包装等。一些高档啤酒也在瓶口上包裹铝箔。药用泡罩包装包括药用铝箔、PVC 塑料硬片、热封涂料等材料。药用铝箔是密封在塑料硬片上的封口材料，具有无毒、耐腐蚀、不渗透、阻热、防潮、阻光、可高温灭菌等优点。药用铝箔厚度一般为 0.02 毫米，由保护层、油墨印刷层、基材与粘合层构成，全铝泡罩由于成本较高，主要用于一些昂贵的药品包装。铝塑复合袋除制作软罐头外，还在小食品、油炸食品等方面有广泛用途。此外，铝塑复合袋可包装药品片剂或中药散剂。由于具有优异的阻隔性能，铝塑复合材料在军械和军需品包装方面也有较大用量。中国铝箔市场从发展前景看，无论是消费量还是产品档次都有巨大的发展空间。

改革开放以来是中国铝箔工业大发展、实现现代化、与国际市场开始接轨，以及与跨国铝业公司合资合作的时期。1979-2008 年的 30 年是中国铝箔产业大发展的时期，前 20 年为铝箔产业的现代化奠定了持续稳定高速发展的基础，后阶段是成为世界铝箔大国与初级强国的时期，是赶超世界先进水平的 10 年。中国已成为一个初级铝箔产业的强国。产量世界第一。2008 年中国的铝箔产量达到 1320kt，几乎为欧洲产量的 1.5 倍，美国产量的 1.9 倍，不过应指出的是，这种比较不是精确的，因为各国对铝箔的定义有差异，他们统计的全是素箔，而中国的统计却含有少量复合箔与深加工箔，但不管怎样，中国是铝箔第一生产国是毫无疑义的。在改革开放 30 年内，铝箔产量是平稳持续高速上升的，几乎没有大的波动。这 30 年的年平均增长率为 34.3%，比 1959-1978 年间的年平均增长率低 35.7 个百分点，这主要是因为前 30 年的基数过小。产品具有国际市场竞争力，净出口量高。中国制造的包装铝箔不但品质优良、价格合理、服务周到，

而且品种齐，规格形成系列，可以满足世界各种包装生产线与设备的要求。从19世纪90年代初铝箔开始商业化生产以来，中国一直是进口铝箔的国家，直到2004年变成净出口国，这是中国铝箔产业发展史上具有里程碑意义的一年。在其后几年，净出口量一年比一年的大，年平均增长率达182.2%。但中国铝箔的净出口量仍不多，占产量比例仍小，例如2004-2008年铝箔总产量4340.233kt，净出口量827.436kt后者/前者比值仅为19.1，即净出口量仅占产量的19.1%，即净出口量（355.365kt）最多的2008年，净出口量也仅占27%，比德国铝箔净出口量占产量的48%左右低得多。而在可预见的时期内，中国成为铝箔净出口国的事实是不可动摇的，是中国材料制造业现代化程度提高的必然结果，是改革开放的丰收硕果。实际上，改革开放30年间，铝箔的出口总量大于进口量，例如1984-2008年的出口总量1319.422kt，进口总量934.399kt，净出口总量385.073kt。中国铝箔工业尚处于高速持续发展阶段，大约要到2012年才能进入平稳的发展期，具有很大的发展潜力。

5. 企业发展规划

江苏中基复合材料有限公司主要经营业务为生产有色金属的复合材料，主要产品为铝箔等。目前企业固定资产设计最大年产能为4.2万吨铝箔，主要消耗的能源为电，企业将于2012年增资扩建年产2.8万吨双零铝箔项目，项目总投资约8000万美元，折合人民币约5.46亿。增资扩建后，企业固定资产最大年产能将达到年产6.8万吨铝箔。

6. 净利润的预测

企业近年的盈利情况如下:

项目 \ 年份	2007	2008	2009	2010 年 1-6 月
一、营业总收入	40,376.16	60,987.61	65,130.65	44,978.71
其中: 主营业务收入	40,273.92	60,559.62	64,798.89	44,323.59
其他业务收入	102.24	427.99	331.76	655.12
二、营业总成本	39,389.35	57,543.77	60,699.04	40,817.99
其中:营业成本	36,707.68	54,325.37	57,466.35	39,160.46
其中:主营业务成本	36,679.43	53,973.35	57,175.21	38,566.90
其他业务成本	28.25	352.02	291.14	593.56
营业税金及附加	0.00	3.03	25.27	14.89
营业费用	550.40	780.36	1,082.03	595.80
管理费用	463.15	574.82	725.39	379.83
财务费用	1,668.12	1,617.29	1,294.15	640.49
资产减值损失	0.00	242.90	105.85	26.52
其他	0.00	0.00	0.00	0.00
加: 公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
其中: 联营合营单位收益	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	986.81	3,443.84	4,431.61	4,160.72
加: 营业外收入	71.19	9.89	16.32	54.58
减: 营业外支出	62.28	1.96	22.25	5.63
其中:非流动资产处置损失				
四、利润总额	995.72	3,451.77	4,425.68	4,209.67
减: 所得税			444.32	474.14
五、净利润	995.72	3,451.77	3,981.36	3,735.53

上述数据，摘自于大信会计师事务所有限公司本次专项审计报告（2010 年 1-6 月份、2008、2009）和公司 2007 年度的审计报告，审计报告均为无保留意见。

主营业务收入分析预测

企业历年主营业务收入情况如下:

项目 \ 年份	2008	2009	2010 年 1-6 月
铝箔	56,743.28	60,310.88	41,648.79

内销	**25,169.35**	**27,298.69**	**15,471.83**
增长率		***8.46%***	
销售单价(万元/吨)	2.94	2.47	2.61
销售数量	8,552.84	11,050.74	5,927.90
外销	**31,573.93**	**33,012.19**	**26,176.96**
增长率		***4.56%***	
销售单价(万元/吨)	2.92	2.17	2.44
销售数量	10,827.35	15,221.14	10,728.26
数量合计	19,380.19	26,271.88	16,656.17
废铝	**3,816.33**	**4,302.96**	**2,345.57**
增长率		***12.75%***	
销售单价(万元/吨)	1.33	1.07	1.24
销售数量	2,863.61	4,018.32	1,891.59
铝箔麦拉	**0.00**	**185.05**	**329.23**
销售单价		2.82	2.60
销售数量		65.56	126.71
主营业务收入小计	**60,559.61**	**64,798.89**	**44,323.59**

从历史情况可以看出，企业近几年铝箔（内、外销）、废铝、铝箔麦拉三大业务版块营业收入发展成快速上涨趋势，其中企业的主营业务铝箔，近年来呈较大程度的上涨趋势，结合行业资料对公司优势和企业将于2012年增资扩产等分析，对企业2010年及以后的预测如下:

产品产量分析：目前未增资扩产阶段，企业最大产能为年产4.2万吨铝箔，增资扩产后，年产最大可达6.8万吨铝箔，故本次评估对产品产量的预测根据企业自身的发展经营情况及未来增资扩产后的实际生产情况进行确定。

产品价格分析：本次评估对产品价格的预测参照2010年1-6月的实际销售价格确定。

由于废铝为企业生产铝箔过程中所产生的不合格产品及生产废料，与

铝箔的产量息息相关，故对废铝及铝箔麦拉未来收入的预测参照近几年废铝占主营业务的比例进行预测。

对企业未来的营业收入进行了预测，预测见表-5 营业收入预测表。

主营业务成本分析预测

企业历年主营业务成本情况如下:

序号 项目 \ 年份			比例	2008 年	2009 年	2010 年 1-6 月
1	总成本	**主营业务成本**	100%	53,973.35	57,175.21	38,566.90
2		其中: 材料	82.00%	44,258.15	46,883.67	31,624.86
3		人工	2.30%	1,241.39	1,315.03	887.04
4		费用	15.70%	8,473.82	8,976.51	6,055.00
5		*成本率*		89.12%	88.23%	87.01%
6	费用	固定资产折旧费	万元	2,230.80	2,848.78	1,460.62
7		加工费	万元			1,005.61
8		水电气等其他费用	万元	6,243.02	6,127.73	3,588.77
9		**小计**	**万元**	8,473.82	8,976.51	6,055.00

从历史情况对企业主营业务成本分析:

（1）原材料分析: 企业原材料历年占主营业务成本的比例比较稳定，而且近期现货市场原材料价格变动幅度不大，故以后年度按近年年来的原材料占主营成本的比例结合收入的增值比例进行预测。

（2）人工成本分析;企业人工成本历年占主营业务成本的比例比较稳定，故以后年度按近年年来的人工成本占主营成本的比例结合收入的增值比例进行预测。

（3）制造费用分析

1、固定费用中约束性固定费用如折旧费，通过固定资产原值与折旧率的关系确定。

2、加工费：主要是委托关联企业加工材料的成本，本次参照委托加工企业，江阴中基铝业有限公司的加工费收入进行预测。

3、水电煤等其他费用：企业水电煤等其他费用以后年度按近年来的该笔费用占主营成本的比例结合收入的增值比例进行预测。

根据上述各项成本的预测方法，企业未来年度主营业务成本预测见表-6主营业务成本预测表。

其他业务收入和成本分析预测

企业的其他业务收入和成本金额较小，主要是销售材料及出租厂房取得的一些租赁收入，金额很小，本次评估参照该笔收占主营业务收入及成本的比例进行预测。

对其他业务收入及成本的预测见表-5营业收入预测表及表-6主营业务成本预测表。

营业税金及附加分析预测

对营业税金及附加的分析预测按历年实际缴纳的营业税金及附加占同期主营业务收入的平均比例予以预测。见表-7税金及附加预测表。

营业费用分析预测

对营业费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

企业以前年度的营业费用情况如下:

序号	项目 \ 年份	2008	2009	2010年1-6月份
1	折旧	7.53	7.65	3.92
2	工资福利	106.17	117.27	63.99
3	差旅费	83.70	127.77	60.65
4	业务招待费	211.12	307.58	176.05
5	物耗办公	2.04	1.14	1.65
6	通讯费	5.72	4.60	2.58
7	运杂费	326.60	443.96	241.32
8	其他	37.48	72.06	45.64
9	*合计:*	780.36	1,082.03	595.80
10	*营业费用率:*	***1.28%***	***1.66%***	***1.32%***

未来部分费用的预测说明情况如下:

（1）职工薪酬考虑未来一定的人员增长并参照近年来职工薪酬占主营收入的比例进行预测。

（2）差旅费、运杂费：该类费用和企业的营业收入显著相关，本次根据企业收入增长的水平结合近年来业务差旅费及运杂费占收入的比例进行预测。

（3）业务招待费：2009年的业务招待费明显增长，随着企业增资扩产，营销网络的进一步扩大，预计以后年度业务招待费将保持绝对额的增长，本次根据企业收入增长的水平结合近年来业务招待费占收入的比例进行预测。

（4）办公物耗费：近年来变动的金额较小，按每年2万元进行预测。

（5）其他费用：按每年120万元进行预测。

营业费用的预测详见表－8营业费用预测表。

管理费用分析预测

对管理费用中的各项费用进行分类分析，根据不同费用的发生特点、变动规律进行分析，按照和营业收入的关系、自身的增长规律，采用不同的模型计算。

近年的管理费用如下：

序号	项目　\　年份	2008	2009	2010年1-6月份
1	折旧	117.96	138.39	75.72
2	工资	146.30	137.61	75.95
3	差旅费	41.04	34.97	22.39
4	业务招待费	21.03	18.66	11.34
5	办公水电审计费用	64.90	131.59	82.15
6	税金及附加	112.33	145.54	81.29
7	其他费用	71.26	118.63	31.01
8	*合计:*	574.82	725.39	379.83
9	*管理费用率:*	0.94%	1.11%	0.84%

（1）工资薪酬：近年的管理费用增长平稳，虽然人数略有增多，但是因为主要招聘的系非高级管理人员。未来考虑一定的工资水平的增长并结合近年来工资薪酬占主营收入的比例进行预测。

（2）办公费用、差旅费：均根据收入的增长水平保持一定比例的增长。

（3）税金及业务招待费：按照以前年度的增长水平并根据未来收入的增长水平保持一定比例的增长。

（4）折旧费用：该类费用占收入的比例变动不大，考虑到随着企业业务收入的增长，需要增加车辆、电脑等设备，按照历年该类费用占收入

的比例预测。

管理费用的预测详见表－9管理费用预测表。

财务费用分析预测

财务费用中，贷款利息支出根据企业长短期贷款合同利率进行预测；存款利息收入同银行手续费之间基本抵消；汇兑损益较少，故以后年度也不予预测。

财务费用的预测详见表－10财务费用预测表。

非经常性损益项目

对营业外收入、营业外支出、资产减值损失、公允价值变动损益等非经常性损益因其具有偶然性，本次不作预测。

所得税的计算

江苏中基复合材料有限公司享受所得税优惠政策，公司法定的企业所得税率为25%。根据国务院2007年12月26日发布的“国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知”（国发[2007]39号）的有关规定，自2008年1月1日《中华人民共和国企业所得税法》实施起，原享受低税率优惠政策的企业，在新税法施行后5年内逐步过渡到法定税率，即自2008年至2012年的过渡期税率分别为18%、20%、22%、24%、25%；原享受企业所得税定期减免优惠的企业，自2008年1月1日新税法施行后按原优惠政策及年限享受至期满为止。

公司根据原税法及相关规定享受的企业所得税优惠税率为15%以及

“两免三减半”定期减免税优惠，2007年为公司首个获利年度，即2007年及2008年享受企业所得税免税优惠，2009年至2011年享受企业所得税税率减半优惠，因此2009至2011年实际执行的企业所得税率分别为10%、11%、12%，2012年及以后年度按法定税率25%执行。

净利润的预测

净利润的计算详见表－16企业价值预测表。

7. 企业自由现金流的预测

企业自由现金流 = 净利润 + 折旧和摊销 － 资本性支出 － 运营资本增加额+税后的付息债务利息

折旧和摊销

折旧和摊销先根据企业原来各类固定资产及土地使用权折旧、摊销在成本和费用中的比例计算。

企业固定资产折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的折旧年限、预计净残值率及年折旧率如下:

类别	折旧年限	预计净残值率
电子设备	8 年	10%
机器设备	15 年	10%
运输车辆、家具	5 年	10%
房屋建筑物	28 年	10%
土地使用权	50 年	

折旧和摊销的预测，除根据企业原有的各类固定资产和其它长期资产，并且考虑了改良和未来更新的固定资产和其它长期资产。

详见表-14折旧摊销和资本性支出估算表。

税后的付息债务利息

税后的付息债务利息根据财务费用中列支的利息支出，扣除所得税后确定。本次评估根据企业每年财务费用中的利息支出×（1－所得税率）后确定。

税后的付息债务利息=利息支出×（1－所得税率）

资本性支出

本处定义的资本性支出是指企业为满足未来经营计划而需要更新现有固定资产设备和未来可能增加的资本支出及超过一年的长期资产投入的资本性支出。

基于本次收益法的假设前提之一为未来收益期限为无限期，所以目前使用的固定资产将在经济使用年限届满后面临着更新支出。分析企业现有主要设备的成新率，大规模更新重置的时间在详细预测期之后，这样就存在在预测期内的现金流量与以后更设备新重置时的现金流量口径上不一致。而随着业务收入的逐年增长，正常情况下固定资产的新增是必需的。评估人员统计了历年这类固定资产设备原值与主营业务收入的比例，在预测中考虑了每年度追加的设备资本性支出。

扩大生产规模的资本支出

按照企业未来的生产规模需求，企业已有增加固定资产投入的计划，本次经营预测中也考虑了生产产能扩张的规划。根据企业固定资产追加投资的相关计划及增资扩产报告，2012年预计增加投入约35269万元固定资产投资。扩大生产规模的资本支出的相关折旧摊销及资本性支出本次评估

从2012年起开始考虑。

资本性支出详见表-14 折旧摊销和资本性支出估算表。

运营资本增加额估算

营运资本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。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；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。

生产型企业营运资本主要包括：正常经营所需保持的安全现金保有量、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收、预付账款）等所需的基本资金以及应付、预收账款等。通常上述科目的金额与收入、成本呈相对稳定的比例关系，其他应收账款和其他应付账款需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性确定（其中与主营业务无关或暂时性的往来作为非经营性）；应交税金和应付薪酬按各年预测数据确定。本报告所定义的营运资本增加额为：

营运资本增加额=当期营运资本-上期营运资本

其中，营运资本=安全现金额+应收账款+预付账款+存货-应付账款－预收帐款-应付职工薪酬-应交税费

安全现金：结合企业应收账款周转情况，安全现金取企业1个月的完全付现成本费用。

月完全付现成本=（销售成本+应交税金+三项费用—折旧与摊销）/12

应收账款 = 营业收入总额/应收款项周转率

预付账款＝营业成本总额/预付账款周转率

存货=营业成本总额/存货周转率

应付账款=营业成本总额/应付账款周转率

预收帐款＝营业收入总额/预收帐款周转率。

应付职工薪酬=当年的职工薪酬/应付职工薪酬率

注：应付职工薪酬率=当年的职工薪酬总额/期末应付职工薪酬

应交税费=当年的主要税赋/应交税费周转率。

注：应交税费周转率=当年的主要税赋/期末应交税费

营运资本=安全现金+预付账款-预收账款

营运资本估算表详见表-**15**运营资本估算表。

自由现金流的计算

企业自由现金流的计算详见表－**18**评估值预测表。

8.折现率的确定

折现率，又称期望投资回报率，是收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估企业不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估企业期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数β；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司β以及被评估公司资本结构估算被评估企业的期望投资回报率，并以此作为折现率。

本次采用资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率。WACC 模型它

是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

总资本加权平均回报率利用以下公式计算:

$$r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

式中:

w_d：评估对象的付息债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E+D)}$$

D=付息债务

E=股权价值

w_e：评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)}$$

t:所得税率

r_d：债务资本成本;

r_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本

$$r_e = r_f + b \times (r_m - r_f) + e$$

式中:

r_f：无风险报酬率;

r_m：市场预期报酬率;

ε：评估对象的特性风险调整系数;

b：评估对象权益资本的预期市场风险系数;

权益资本成本

r_e：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e;

$$r_e = r_f + b \times (r_m - r_f) + e$$

式中:

r_f：无风险报酬率;

r_m：市场预期报酬率;

ε：评估对象的特性风险调整系数;

b：评估对象权益资本的预期市场风险系数;

分析 CAPM 我们采用以下几步:

1）根据 Wind 数据系统公布的中长期国债的到期收益指标，无风险报酬率取近期发行的 2010 年凭证式（一期）国债三年期利率为 3.73%

2）市场预期报酬率数据的采集：参照沪深 300 上市公司近 10 年平均资本市场几何收益率 12.28%作为社会平均期望报酬率，即：R_m=12.28%;

3）b 值

该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也

用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的上市公司于基准日的β系数指标平均值作为参照。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于β的研究并给出计算β值的计算公式的公司。经查同行业的可比公司加权平均β=0.9634。

资本结构本次评估采用行业的平均值，D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的每股收盘价格×股份总额确定。

经过计算，该行业的 D/E=26.13%。

D/（D+E）=20.72%

E/（D+E）=79.28%

4）个别风险ε的确定

本次评估考虑到评估对象资产规模、融资条件、资本流动性以及公司的治理结构和公司资本债务结构等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性个体风险调整系数 ε=1%。

5）权益资本成本的确定

最终得到评估对象的权益资本成本 r_e:

r_e=3.73%+0.9634×（12.28%-3.73%）+ 1.0%

=12.97%

债务资本成本

债务资本成本r_d取5年期贷款利率5.94%。

资本结构的确定

在确定被评估企业资本结构时我们参考了以下两个指标:

☆可比上市公司资本结构的平均值

☆ 被评估企业自身账面值计算的资本结构

最后综合上述两项指标确定被评估企业资本结构比率。

资本结构本次评估采用行业的平均值。

经过计算，行业的资本结构如下:

W_d=D/（D+E）=20.72%

W_e=E/（D+E）=79.28%

折现率计算

$$r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

5）适用税率: 所得税为25%。

6）折现率r: 将上述各值分别代入公式即有:

$$r = r_d \times (1-t) \times w_d + r_e \times w_e$$

= 5.94% ×（1-25%）× 20.72%+12.28% × 79.28%

= 11%。（取整）

详见折现率计算表-15

9. 股东全部权益价值计算

本次评估的基本模型为:

$E = B - D$ （1）

式中:

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i} \quad (3)$$

式中：

Ri：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期；

ΣCi：评估对象基准日存在的溢余性、非经营性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C_1：基准日的现金类溢余性资产价值；

C_2：其他非经营性资产或负债的净值；

D：评估对象付息债务价值。

经营性资产价值

企业自由现金流量=净利润＋折旧摊销＋税后付息债务利息－运营资本增加额－资本性支出

对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益（净现金流量），并折现得到评估对象经营性资产的价值为**126,811.23**万元。

溢余资产价值

经清查：账面货币资金账户存款余额**11,412.95**万元。经评估人员向财务人员了解，企业正常资金周转需要**1**个月的完全付现成本费用，除此之外约有**4,867.95**万元货币资金为溢余性资产

即 C_1 = **4,898.95**万元

溢余资产的计算详见表－**14**营运资金和溢余资产计算表。

非经营性资产价值

经过资产清查，和收益分析预测，企业的非经营性资产包括

（**1**）应收利息

应收利息账面值为**17.53**万元，未对企业经营活动、业务收入和成本产生影响，按照账面值评估。

（**2**）其他流动资产

其他流动资产账面值为**84.10**万元，未对企业经营活动、业务收入和成本产生影响，按照账面值评估。

（**3**）应付股利

应付股利账面值为**0.04**万元，未对企业经营活动、业务收入和成本产生影响，按照账面值评估。

（**4**）其他应付款

其他应付款中应付的利息账面值为**634.00**万元，未对企业经营活动、业务收入和成本产生影响，按照账面值评估。

（**3**）应付利息

应付利息账面值为135.77万元，未对企业经营活动、业务收入和成本产生影响，按照账面值评估。

故非经营性资产评估值C_2 = 17.53+84.10-0.04-634.00-135.77

= -668.18万元

非经营性资产的计算详见表－17非经营性资产评估表。

将上述各项代入式（4），得到评估对象在基准日其他溢余性和非经营性资产的价值为:

$\sum C_i = C_1 + C_2$

= 4,898.95+（-668.18）

= 4,230.77万元。

股东全部权益价值的确定

企业价值

将所得到的经营性资产的价值、基准日的溢余资产价值、非经营性资产价值代入式（2），即得到评估对象企业价值为131,073.00万元。

$B=P+\Sigma C_i$

B=126,811.23+4,230.77

=131,042.00万元(取整)

全部权益价值

将评估对象的付息债务的价值代入式（1），得到评估对象的全部权益价值为

E=B—D

D:付息债务的确定

从基准日的情况看，付息债务的构成情况为:

短期借款 15,295.45万元

一年内到期的非流动负债 3,734.98万元

另外，考虑到企业2012年将增资扩产，根据企业增资扩产报告，企业2012年需要筹集的流动资金约为19,370.00万元。本次评估将这部分付息债务折现至基准日，约为14,921.83万元。

付息债务D合计: 33,952.26万元。

E = B-D

=131,042.00 - 33,952.26

= 97,100.00 万元（取整）

详见表－18 企业价值评估计算表。

不可流通因素的分析

对上述收益法评估企业价值，本次评估未考虑不可流通折扣，主要基于:

（1）未来的收益预测，是针对该公司的盈利能力的预测，其实际收益、未来增长性都未考虑上市因素;

（2）折现率的计算虽然来源于上市公司的贝塔系数等，但是已经增加了个别风险系数，考虑到上市公司和非上市公司的差异;

因此对DCF收益法评估，不再考虑不可流通性折扣。

10．收益现值法评估结果

经过收益现值法评估，江苏中基复合材料有限公司于评估基准日2010年6月30日，在上述假设条件成立的前提下，股东全部权益价值为人民币97,100万元。

评估结论及分析

一、 评估结论

本次评估，我们分别采用收益法和资产基础法两种方法，对委估对象在2010年6月30日的价值进行评估。

采用收益法估值，在假设条件成立的前提下，被评估企业股东全部权益价值评估值为人民币971,000,000.00元;

采用资产基础法，在假设条件成立的前提下，被评估企业股东全部权益价值评估值为人民币594,314,560.64元。

两种方法的评估结果差异36,668.54万元，主要基于收益法是从未来收益的角度出发，以被评估企业现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估企业股权的评估价值，因此收益法对企业未来的预期发展因素产生的影响考虑比较充分。而资产基础法仅能反映企业各项可确指资产价值的总和，不能全面、科学地体现这些资源的未来收益带来的经济价值流入。所以我们认为收益法的结论应该更切合被评估公司的实际情况。根据以上分析，本次评估采用收益现值法作为最终评估结论。

江苏中基复合材料有限公司于评估基准日2010年6月30日股东全部权益价值评估值为人民币97,100.00元(大写: 玖亿柒仟壹佰万元整)。