

西藏濮耐高纯镁质材料有限公司拟收购
西藏昌都地区翔晨镁业有限公司部分资产项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2011]第 597 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一一年九月五日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、产权持有单位和其他报告使用者	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	10
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	14
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。

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。

西藏濮耐高纯镁质材料有限公司拟收购 西藏昌都地区翔晨镁业有限公司部分资产项目 资产评估报告

中联评报字[2011]第 597 号

摘 要

中联资产评估集团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）股份有限公司控股子公司西藏濮耐高纯镁质材料有限公司（以下简称西藏濮耐）拟收购西藏昌都地区翔晨镁业有限公司（以下简称西藏翔晨）部分资产之经济行为所涉及的西藏翔晨部分资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象及评估范围为西藏翔晨部分资产，包括存货、固定资产、在建工程和无形资产-土地使用权。

评估基准日为 2011 年 7 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，采用成本法对纳入评估范围的资产进行评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，得出西藏翔晨部分资产在评估基准日 2011 年 7 月 31 日的评估结论如下：

西藏翔晨委估资产的评估值为 3,707.53 万元，与账面值 3,518.66 万元比较，增值 188.87 万元，增值率 5.37 %。

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 2011 年 7 月 31 日至 2012 年 7 月 30 日使用有效。

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。

西藏濮耐高纯镁质材料有限公司拟收购 西藏昌都地区翔晨镁业有限公司部分资产项目 资产评估报告

中联评报字[2011]第 597 号

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团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，对贵公司的控股子公司西藏濮耐高纯镁质材料有限公司（以下简称西藏濮耐）拟收购西藏昌都地区翔晨镁业有限公司（以下简称西藏翔晨）持有的部分资产之经济行为所涉及的西藏翔晨部分资产在评估基准日 2011 年 7 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（以下简称为“濮耐股份”），资产收购单位为濮耐股份控股子公司西藏濮耐，产权持有单位为西藏翔晨。

（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

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：56,189.62 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。

1、公司简介

濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限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。

2010年6月29日，经中国证券监督管理委员会核准公司发行39,886,914股股份购买上海宝明耐火材料有限公司100%的股权，发行后的股本变更为561,896,218.00股。

根据2010年度股东大会审议通过的《公司2010年度利润分配及资本公积金转增股本的方案》，以2010年12月31日公司总股本56,189.62万股为基数，向全体股东每10股派发现金股利0.8元（含税，税后0.72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56,189.62万股增至73,046.51万股。

（二）产权持有单位概况

公司名称：西藏昌都地区翔晨镁业有限公司

住所：类乌齐县桑多镇扎通卡村

法定代表人：张凤林

营业执照注册号：5421002000176

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2009年6月12日

登记机关为：昌都地区工商行政管理局

西藏翔晨是由白国荣、滕春轩、张凤林、海城市华银高新材料制造有限公司于2009年6月20日共同出资组建的有限责任公司，经四川金秋会计师事务所有限责任公司审验并出具川金会验（2009）0612号验资报告验证，注册资本1000万，各股东全部以货币出资，其中白国荣出资700万元，占注册资本的比例70%；滕春轩出资150万元，占注册资本的比例15%；张凤林出资100万元，占注册资本的比例10%；海城市华银高新材料制造有限公司出资50万元，占注册资本的比例5%。2011年7月股东签订了股权转让协议，白国荣将其持有的西藏翔晨20%股权转让给白勇，30%股权转让给海城市华银投资管理有限公司；滕春轩将其持有的西藏翔晨15%股权转让给海城市华银投资管理有限公司，张凤林将其持有的西藏翔晨10%股权转让给海城市华银投资管理有限公司，海城市华银高新材料制造有限公司将其持有的西藏翔晨5%股权转让给马乐天。股权变更事项于2011年7月28日在昌都地区工商行政管理局进行了变更登记，截止评估基准日公司的股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

表1 股东名称、出资额和出资比例

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
海城市华银投资管理有限公司	550.00	55%
白勇	200.00	20%
白国荣	200.00	20%
马乐天	50.00	5%
合计	1,000.00	100%

2、经营范围

西藏翔晨经营范围：菱镁矿的采选、煅烧、冶炼、轻烧镁、电熔镁、重烧镁。（经营范围中涉及专项审批的，凭专项审批证件从事经营活动）。

3、资产、财务及经营状况

西藏翔晨目前尚处于在建阶段，委托评估的资产账面总额 3,518.66 万元，其中：存货 31.68 万元，固定资产 263.33 万元，在建工程 3,040.22 万元，无形资产-土地使用权 183.44 万元。

以上财务数据来自西藏翔晨提供的财务报表，该财务报表已经中勤万信会计师事务所有限公司河南分所审计，并出具了中勤豫分审字（2011）第 08003 号标准的无保留意见审计报告。

（三）其他报告使用者概况

公司名称：西藏濮耐高纯镁质材料有限公司

住所：西藏昌都地区类乌齐县桑多镇扎通卡村

法定代表人：白银昌

营业执照注册号：542124200000002

注册资本：人民币壹仟万元整

实收资本：人民币壹仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2011 年 8 月 22 日

登记机关为：类乌齐县工商行政管理局

西藏濮耐高纯镁质材料有限公司系海城市华银投资管理有限公司和濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司共同出资组建。经四川金秋会计师事务所有限公司川金会验（2011）第 0629 号验资报告验证确认，公司的股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

表 2 股东名称、出资金额和出资比例

股东名称	出资金额（万元）	出资比例（%）
海城市华银投资管理有限公司	50.00	5%
濮阳濮耐高温材料（集团）股份有限公司	950.00	95%
合计	1,000.00	100%

2、经营范围

西藏濮耐经营范围：高档耐火原料、制品的生产、销售；进出口业务。

(三)委托方与产权持有单位之间的关系

委托方为资产收购方的母公司，与产权持有单位西藏翔晨为非关联方关系，委托方拟通过其控股子公司西藏濮耐购买产权持有单位西藏翔晨的部分资产。

(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）股份有限公司会议纪要（2011

年第6次)》，濮耐股份的控股子公司西藏濮耐拟收购西藏翔晨的实物资产及土地使用权等资产。

本次评估的目的是反映西藏濮耐拟收购的实物资产、土地使用权于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象及评估范围为是西藏翔晨申报的实物资产及土地使用权，包括存货、固定资产、在建工程和无形资产，审计后的账面值 3,518.66 万元，其中：存货 31.68 万元，固定资产 263.33 万元，在建工程 3,040.22 万元，无形资产 183.44 万元。

产权持有单位西藏翔晨于 2010 年 12 月由小规模纳税人变更为一般纳税人，且近期购买的设备未开具增值税专用发票，其存货、固定资产（机器设备）账面值中含对应的进项税；且本次经济行为由产权持有单位向资产购买单位开具增值税发票，为此，存货、设备的进项税也在本次评估范围内。

上述资产数据摘自经中勤万信会计师事务所有限公司河南分所审计的结果，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

1、实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 3,335.22 万元，占拟收购资产的比例为 94.79%，具体为存货、房屋建筑物、机器设备及在建工程等，这些资产具有以下特点：

- (1) 实物资产主要分布在西藏翔晨厂区内。
- (2) 西藏翔晨处于建设期，存货为工程所用脚手架。

(3) 机器设备，主要为拖板车、塔式起重机、水泵电机等设备，设备均正常使用。

车辆为企业自行购置的郑州日产汽车有限公司生产的尼桑越野型办公用车，现使用正常。

电子设备主要为办公用打印机、电脑等办公电子设备，均使用正常。

(4) 在建工程主要为西藏翔晨正在建设的土建、设备工程，主要为电熔镁窑、库房、机械化轻烧镁竖窑以及 7500 千伏安特变压器、煤气发生炉等工程，基准日正在建设。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况。

企业申报评估的范围内的无形资产为土地使用权，目前使用正常。共 1 宗，为出让性质，工业用地，面积为 67,500.00 m²，已办理国有土地使用证，证号为“类国用（2008）第 001 号”，证载土地使用权人为：西藏昌都地区翔晨镁业有限公司，截止评估基准日未发现该宗土地使用权已办理他项权利。

截止评估基准日 2011 年 7 月 31 日，西藏翔晨申报的资产不存在账面未记录的无形资产。

3、企业申报的表外资产的类型、数量。

截止基准日 2011 年 7 月 31 日，西藏翔晨申报评估范围内无表外资产。

4、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及其他情况系中勤万信会计师事务所有限责任公司河南分所的审计结果，除此之外未引用其他机构的报告内容。

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 2011 年 7 月 31 日。

此基准日是委托方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）股份有限公司会议纪要（2011 年第 6 次）》。

(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. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
7. 《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);
8. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
9. 《企业会计准则第1号—存货》等38项具体准则(财会[2006]3号);
10. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号)。

(四)资产权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 车辆行驶证;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 华银公司财务资料;
5. 国家有关部门的相关批复文件;
6. 其他参考资料。

(五)取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);
2. 《汽车报废标准》(国经贸[1997]456号);
3. 《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》(国经贸资源[2000]1202号);
4. 《2011机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号);

6. 评估人员搜集的基准日前后的有关价格信息;
7. 重要设备购置合同、招投标资料;
8. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;
9. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局)
10. 其他参考资料。

(六)其它参考资料

1. 西藏翔晨评估基准日审计报告;
2. 《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);
3. 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

西藏翔晨存货为原材料,为工程用脚手架,脚手架账面单价为2009年采购成本单价(含进项税、运费),其账面价与基准日市场价差异较大,为此,以基准日含税市场价加运费为原材料的评估单价,然后乘以经核实的账面数量作为原材料的评估值。

2. 固定资产

本次委估的固定资产均为设备类资产,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,主要采用成本法进行评估。具体如下:

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、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。

重置全价计算公式：

重置全价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

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

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2011机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

产权持有单位西藏翔晨于2010年12月由小规模纳税人变更为一般纳税人，且近期购买的设备未开具增值税发票，其账面值中含对应的进项税；且本次经济行为由产权持有单位向资产购买单位开具增值税发票，为此，本次机器设备重置全价的进项税也在评估范围内。

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、无需安装的设备，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，对于大、中型设备，以合理工期计算其资金成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

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

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 车辆购置税按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域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.在建工程

在建工程账面值为西藏翔晨正在建设的电熔镁窑、库房、机械化轻烧镁竖窑以及 7500 千伏安特变压器、煤气发生炉等工程。在建工程（土建、设备）由被评估单位自行组织内部施工人员进行工程建设，所需建筑材料、施工机械均自行购买，其账面值为工程施工过程中所消耗的设备、人工、材料、机械、其他费用等费用。在建工程自 2010 年 6 月后陆续开工建设。

（一）在建（土建）评估技术说明

在建（土建）为正在建设的电熔镁窑、库房、机械化轻烧镁竖窑等工程。

经核查，在建工程(土建)账面值为企业利用自有资金支付各类工程款。因在建工程（土建）项目开工日期距评估基准日时间跨度不大，

经核实的账面价值基本反映了基准日的人工、材料、机械等价值，故以在建工程（土建）经核实的账面值加调整的资金成本，作为在建工程（土建）的评估值。

（二）在建工程（设备）评估技术说明

在建工程(设备)为西藏翔晨尚未完工的千伏安特变压器、煤气发生炉等在建设备工程。因在建工程（设备）项目开工日期距评估基准日时间跨度不大，其账面值包含企业以自有资金支付的含增值税的设备价款、人工费、材料费等，故在建工程（设备）的评估值采用以下公式计算：

在建工程（设备）的评估值=设备含税价+调整的资金成本

4.无形资产-土地使用权

委估无形资产-土地使用权为以出让方式取得的土地使用权，共 1 宗，对于出让土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和基准地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，考虑到待估宗地处于经济落后的西藏类乌齐县、当地尚未制定基准地价、土地市场极不活跃的特点，本次评估采用成本逼近法进行评估。

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

其基本计算公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 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》、《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（1999年）确定；

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

1.2011年8月上旬，评估机构与委托方进行了洽谈，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。2011年7月下旬，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2011年8月15日至2011年8月28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,了解企业的财务制度、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.根据资产评估申报明细表,对固定资产进行了全面清查核实,对流动资产中的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;对在建工程,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。

8.对评估范围内的资产,在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三)评估汇总阶段

2011年8月28日至9月1日对各类资产评估审核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和程序对报告进行反复修改、校正,最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2010年9月1日至9月5日。

九、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作出理智的判断。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继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

4.委估资产原地续用假设

评估范围内委估资产是在原地续用假设前提下进行的。
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用成本法对委托评估的资产进行评估得出的评估基准日2011年7月31日的评估结论如下：

资产账面价值 3,518.66 万元，评估值 3,707.53 万元，评估增值 188.87 万元，增值率 5.37%。详见下表。

表 3 资产评估结果汇总表

产权持有单位：西藏昌都地区翔晨镁业有限公司 评估基准日：2011年7月31日 金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产	1	31.68	37.13	5.45	17.20
非流动资产	2	3,486.98	3,670.40	183.42	5.26
其中：固定资产	3	263.33	319.12	55.79	21.19
在建工程	4	3,040.22	3,130.69	90.47	2.98
无形资产-土地使用权	5	183.44	220.59	37.15	20.25
资产总计	6	3,518.66	3,707.53	188.87	5.37

成本法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

(一)抵押担保

本报告未发现抵押担保事项。

(二)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三)重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告期后事项为：濮耐股份控股子公司西藏濮耐成立于2011年8月22日。

(四)其他需要说明的事项

1.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。

2.评估过程中，评估人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制、存在隐蔽的电缆工程等原因，主要依赖于评估人员的外观勘查和向有关操作使用人员的询问情况等判断资产状况。

3.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。

4.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、资产购买单位及产权持有单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5.提醒报告使用者注意，根据委托方、产权持有单位、资产收购单位的安排，本次评估范围内的存货、固定资产（机器设备）的评估价为含增值税价，本次经济行为完成后，产权持有单位需要向资产收购单位开具增值税专用发票。

6.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2011年7月31日起计算，至2012年7月30日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一一年九月五日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

注册资产评估师:

注册资产评估师:

二〇一一年九月五日