

山东胜利股份有限公司拟
收购霸州市胜利顺达燃气有限公司
资产评估说明
鲁道勤评报字[2015]第 1206 号

山东道勤资产评估有限公司
二零一五年

关于评估说明使用范围的声明

本评估说明为山东胜利股份有限公司拟收购霸州市胜利顺达燃气有限公司全部资产和负债评估项目（鲁道勤评报字[2015]第1206号《资产评估报告书》）的评估说明，仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

山东道勤资产评估有限公司

二〇一五年十二月二十日

关于进行资产评估有关事项的说明

山东胜利股份有限公司委托山东道勤资产评估有限公司对本次股权转让行为所涉及的霸州市胜利顺达燃气有限公司的全部资产和负债进行评估。

一、委托方及被评估单位概况

(一) 本次资产评估的委托方为山东胜利股份有限公司

(二) 本次资产评估的被评估单位为霸州市胜利顺达燃气有限公司，其基本情况如下：

1、基本概况

霸州市胜利顺达燃气有限公司（以下称公司或顺达公司）成立于 2015 年 9 月 02 日，经霸州市工商行政管理局批准，取得 131081000046764 号企业法人营业执照。公司位于河北省廊坊市霸州市花车店村建设东道南侧，注册资本：壹亿叁仟万元整，实收资本：壹亿贰仟柒佰玖拾伍万陆仟肆佰壹拾元肆分。公司类型：有限责任公司，法定代表人：张雷民。公司经营范围：天然气经营、管道代输；企业管理服务；燃气燃烧器具安装维修；批发零售燃气器具。

2015 年 9 月 02 日设立时注册资本人民币 13,000.00 万元，股权结构如下：

序号	股东名称	出资金额（万元）	出资方式	股权比例（%）
1	霸州市顺达天然气有限公司	13,000.00	实物和无 形资产	100
合计：		13,000.00		100

2、财务状况

霸州市胜利顺达燃气有限公司近一期的审计报告中，注册会计师发表了无保留意见审计报告。公司近一期经审计后的财务及经营情况如下表：

单位：人民币元

项 目	2015年10月31日
一、财务状况	
总资产	130,511,506.59
总负债	86,319.36
净资产	130,425,187.23
二、经营状况	
销售收入	15,233,894.09
净利润	2,468,777.19

3、会计政策

霸州市胜利顺达燃气有限公司执行财政部颁发的《企业会计准则》及其有关规定，以权责发生制为原则，以历史成本为计价基础，以人民币为记账本位币。应收账款、其他应收款采用备抵法核算坏账损失。存货采用永续盘存制核算，存货取得时采用实际成本计价，发出时采用月末一次加权平均法计价。固定资产折旧采用平均年限法。低值易耗品和包装物采用一次摊销法。

霸州市胜利顺达燃气有限公司适用的主要税种和税率分别为：增值税 13%，企业所得税 25%。

二、关于评估行为的说明

本次评估的目的是对本次股权转让行为所涉及的霸州市胜利顺达燃气有限公司的全部资产及负债进行评估，确定在评估基准日其净资产的公允价值，为本次经济行为提供价值参考。

三、关于评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象为霸州市胜利顺达燃气有限公司的全部资产和负债。各项资产及负债的申报账面值均为经山东瑞华有限责任会计师事务所审计后的账面价值。

霸州市胜利顺达燃气有限公司申报：

账面资产总额 130,511,506.59 元，其中：流动资产 11,975,769.01 元，包括：货币资金 1,702,674.77 元，应收账款 4,546,045.40 元，预付款项 482,690.65 元，其他应收款 3,766,293.68 元，存货 1,478,064.51 元；非流动资产 118,535,737.58 元，包括：固定资产 87,606,770.01 元，在建工程 11,474,450.78 元，无形资产 19,454,516.79 元。

负债总额 86,319.36 元，均为流动负债。包括：应付账款 1,851,869.71 元，

预收款项 6,381,704.95 元，应交税费-8,147,255.30 元。

所有者权益 130,425,187.63 元，其中：实收资本 127,956,410.04 元，未分配利润 2,468,777.19 元。

纳入本次评估范围的主要实物资产简述如下：

(一) 存货：主要包括将在生产过程或提供劳务过程中耗用的原材料。

(二) 其他资产

1、房产及土地：

房屋建筑物：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平米)
1	四处门站房屋	砖混	2001/12/11	152.2
2	办公楼 1	钢混	2006/3/1	1594.64
3	办公楼 2	砖混	2006/9/1	1087.72
4	附属楼（职工公寓）	砖混	2008/12/31	1424.72
5	康仙庄门站房屋	砖混	2009/6/30	110
6	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	360
7	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	120
8	东环门站	砖混	2012/12/30	140
9	桑园门站	砖混	2013/7/20	110
10	撒袋营门站房屋	砖混	2009/6/30	25
11	门卫房	砖混	2013.12	120
12	办公房	砖混	2013.12	564
13	活动板房	钢结构	2013.12	113.4

注：关于本公司未办理房屋所有权证过户的固定资产情况，具体内容详见关于资产及负债清查核实情况的说明：五、2 未办理房屋所有权证过户的固定资产。

土地使用权 3 项，具体如下：

项目	账面价值	产权证书过户情况
霸州市内花车店村建设东 道南侧	1,365,387.80	土地使用权证尚在办理中
霸州市康仙庄乡康仙庄村、 津保路北侧	8,131,924.70	土地使用权证尚在办理中

项目	账面价值	产权证书过户情况
东环小辛庄路南 13 亩土地	9,957,204.29	土地使用权证尚在办理中

注：关于本公司未办理土地使用权证过户的无形资产情况，具体内容详见关于资产及负债清查核实情况的说明：五、3 未办理土地使用权证过户的无形资产。

目前涉及的土地使用权证及房屋产权证尚未取得，公司正在积极办证。

2、门站（储配站）、母站、加气站

公司的门站、母站、加气站等主要包括东环门站、东环加气站、康仙庄母站、康仙庄加气站（两座）、桑园门站、撒袋营门站、四处门站。

康仙庄母站（一座）及加气站（标准站两座）均位于霸州市康仙庄乡康仙庄村津保路北侧。该母站和加气站均是由顺达公司康仙庄分公司实际负责操作运营，且作为为内部的独立核算体系加以开展各项工作。

东环加气站位于霸州市东环路中段大辛庄路口（辛店变电站北侧）。东环加气站是以顺达公司分公司的名义成立于 2011 年 9 月 27 日，但和顺达公司康庄分公司不同，其并未作为独立运作体系开展运营。

东环门站位于霸州市东环路中段大辛庄路口（辛店变电站北侧）。东环门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

桑园门站位于霸州市霸州镇桑园村。桑园站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

撒袋营门站位于霸州市康仙庄乡撒代营村。撒袋营门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

四处门站位于霸州市霸州市华北石油物探局地调处四处。四处门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

3、线路资产

因顺达公司大部分管网为原霸州顺达公司关联单位承建，造成相应资料提供较少，根据提供的有限资料结合委托方工程人员实地勘察认定高压次高压约为 34 公里，材质大部分为无缝钢管；中压约为 363 公里，材质大部分为聚乙烯 PE 管；低压约为 275 公里，材质大部分为无缝钢管。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2015 年 10 月 31 日。

选取 2015 年 10 月 31 日为评估基准日，是由委托方确定的，该评估基准日的财务资料比较齐全，评估资料便于收集，有利于该项经济行为的操作，同时，该评估基准日与本次经济行为的审计截止日一致，并与评估目的实现日及评估人员现场工作时间较为接近。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估未发现影响资产评估工作的重大事项。

六、资产及负债清查情况说明

(一) 列入清查范围的资产负债的种类、账面金额、产权状况、实物资产分布地点及特点

为配合做好这次评估工作，霸州市胜利顺达燃气有限公司组织各有关部门及相关处室人员，对委估范围内的各项资产及负债全面地进行了清查，并按清查情况填写了资产评估申报表，准备了相关资料如下：

清查范围为霸州市胜利顺达燃气有限公司审计后的全部资产及负债。账面资产总额 130,511,506.59 元，其中：流动资产 11,975,769.01 元，包括：货币资金 1,702,674.77 元，应收账款 4,546,045.40 元，预付款项 482,690.65 元，其他应收款 3,766,293.68 元，存货 1,478,064.51 元；非流动资产 118,535,737.58 元，包括：固定资产 87,606,770.01 元，在建工程 11,474,450.78 元，无形资产 19,454,516.79 元。

负债总额 86,319.36 元，均为流动负债。包括：应付账款 1,851,869.71 元，预收款项 6,381,704.95 元，应交税费-8,147,255.30 元。

所有者权益 130,425,187.63 元，其中：实收资本 127,956,410.04 元，未分配利润 2,468,777.19 元。

本次纳入评估范围内的实物资产包括为房屋建(构)筑物、机器设备、运输设备、电子设备、在建工程和存货，这些资产全部分布在公司生产厂区，至评估基准日各类实物资产效用均使用正常。

(二) 清查工作的组织

清查工作由霸州市胜利顺达燃气有限公司统一组织，时间安排为 2015 年 12 月 3 日至

12月7日。具体由财务人员牵头，在填写各项资产及负债明细表的基础上，组织财务部门、房产管理部门和设备管理部门工作人员分别对各自管理的资产进行全面清查（对各类设备和特殊建筑物进行重点清查鉴定），准备相应的产权资料，对清查过程中发现的问题进行归类整理，最后汇总到财务部门。

七、资料清单

- （一）资产评估申报明细表；
- （二）霸州市胜利顺达燃气有限公司《企业法人营业执照》；
- （三）霸州市胜利顺达燃气有限公司本次的《审计报告》；
- （四）霸州市胜利顺达燃气有限公司《国有土地使用权证》、《房屋所有权证》、机动车行驶证等产权资料；
- （五）霸州市胜利顺达燃气有限公司财务会计资料、生产经营统计资料、重要的合同协议等；
- （六）资产评估业务约定书；
- （七）《委托方及被评估单位承诺函》；
- （八）其他与被评估资产相关的资料。

委 托 方：

被评估单位：

法定代表人：（签字）

法定代表人：（签字）

2015年12月10日

关于资产及负债清查核实情况的说明

一、资产清查核实内容说明

我公司接受委托，对霸州市胜利顺达燃气有限公司申报范围内的全部资产及负债进行了全面抽查核实，完成了在当时条件下我们认为必要的核实程序，为资产的评定估算奠定了基础。具体清查核实内容如下：

（一）流动资产 11,975,769.01 元，包括：货币资金 1,702,674.77 元，应收账款 4,546,045.40 元，预付款项 482,690.65 元，其他应收款 3,766,293.68 元，存货 1,478,064.51 元；

（二）非流动资产 118,535,737.58 元，包括：固定资产 87,606,770.01 元，在建工程 11,474,450.78 元，无形资产 19,454,516.79 元。

（三）负债总额 86,319.36 元，均为流动负债。包括：应付账款 1,851,869.71 元，预收款项 6,381,704.95 元，应交税费-8,147,255.30 元。

各项资产及负债的申报账面值均为经山东瑞华有限责任会计师事务所审计后的账面价值。以上评估范围和对象与委托评估的资产范围一致。

二、实物资产的分布情况及说明

该公司申报的实物资产包括存货、房屋建筑物类资产，简述如下：

（一）存货：主要包括将在生产过程或提供劳务过程中耗用的原材料。

（二）其他资产

1、房产及土地：公司现有房产 13 项，具体如下：

房屋建筑物：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平方米)
1	四处门站房屋	砖混	2001/12/11	152.2
2	办公楼 1	钢混	2006/3/1	1594.64
3	办公楼 2	砖混	2006/9/1	1087.72
4	附属楼（职工公寓）	砖混	2008/12/31	1424.72
5	康仙庄门站房屋	砖混	2009/6/30	110
6	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	360
7	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	120

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平米)
8	东环门站	砖混	2012/12/30	140
9	桑园门站	砖混	2013/7/20	110
10	撒袋营门站房屋	砖混	2009/6/30	25
11	门卫房	砖混	2013.12	120
12	办公房	砖混	2013.12	564
13	活动板房	钢结构	2013.12	113.4
合计				

土地使用权 3 项，具体如下：

项目	账面价值	产权证书过户情况
霸州市内花车店村建设东道南侧	1,365,387.80	土地使用权证尚在办理中
霸州市康仙庄乡康仙庄村、津保路北侧	8,131,924.70	土地使用权证尚在办理中
东环小辛庄路南 13 亩土地	9,957,204.29	土地使用权证尚在办理中

目前涉及的土地使用权证及房屋产权证尚未取得，公司正在积极办证中。

2、门站（储配站）、母站、加气站

公司的门站、母站、加气站等主要包括东环门站、东环加气站、康仙庄母站、康仙庄加气站（两座）、桑园门站、撒袋营门站、四处门站。

康仙庄母站（一座）及加气站（标准站两座）均位于霸州市康仙庄乡康仙庄村津保路北侧。该母站和加气站均是由顺达公司康仙庄分公司实际负责操作运营，且作为为内部的独立核算体系加以开展各项工作。

东环加气站位于霸州市东环路中段大辛庄路口（辛店变电站北侧）。东环加气站是以顺达公司分公司的名义成立于 2011 年 9 月 27 日，但和顺达公司康庄分公司不同，其并未作为独立运作体系开展运营。

东环门站位于霸州市东环路中段大辛庄路口（辛店变电站北侧）。东环门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

桑园门站位于霸州市霸州镇桑园村。桑园站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

撒袋营门站位于霸州市康仙庄乡撒代营村。撒袋营门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

四处门站位于霸州市霸州市华北石油物探局地调处四处。四处门站并未被单独作为顺达公司的分支机构而另行设立相关运营证照手续。

3、线路资产

因顺达公司大部分管网为原霸州顺达公司关联单位承建，造成相应资料提供较少，根据提供的有限资料结合委托方工程人员实地勘察认定高压次高压约为 34 公里，中压约为 363 公里，低压约为 275 公里。

三、资产清查的过程与方法

（一）清查组织工作

2015 年 12 月 3 日开始，我公司各专业评估人员到达评估现场，指导企业进行资产评估申报，对申报评估资产进行现场清查，对相关资料进行收集审核。

根据企业申报评估资产的类型，评估人员分为财务、设备及不动产两个小组，按照项目操作方案要求，分别对有关资产进行全面的现场清查。清查工作结束后，各小组均提交了清查核实及现场勘察作业工作成果。

（二）清查过程和实施时间

1、指导企业相关人员首先进行资产清查与收集，准备应向评估机构提供的资料

在评估人员到达现场前，通过电话、传真等方式指导企业相关的财务人员、资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员到达现场后，通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；然后仔细阅读预评估各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3、现场实地勘察

2015 年 12 月 3 日~12 月 7 日，评估机构人员依据企业填报的资产评估明细表、评估调查表等，对申报资产进行现场勘察。

针对不同资产的性质及特点，采取不同的勘察方法：

存货包括企业在正常生产经营过程中持有以备出售的产成品，以及将在生产过程或提供劳务过程中耗用的原材料两部分。首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表。在此基础上，对存货实施实地抽查盘点，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认该存货的真实存在、数量、品质及所有权归属。

对房屋建筑物类资产，逐一进行清查核实，查阅了主要房屋建筑物的预算书及施工图纸等，对房屋的外型、结构形式、层次、高度、跨度、内外装修、使用维修、水电管线安装使用的情况进行勘察，取得房地产照片；查阅房地产产权资料，主要核对房屋建筑物施工合同、入账凭证、发票等，并查阅了《国有土地使用权证》，检查是否与评估申报表中所列内容一致。在此基础上填写房屋现场勘察记录表。评估人员在上述勘察程序的基础上，查阅并复印了房屋建筑物的《房屋所有权证》等相关资料。

对设备类资产，在现场勘察过程中，评估人员查阅、复印了主要设备的购置合同、发票等资料和文件，并对设备类资产进行了全面清查。在此基础上，重点核对和分析账面值中设备价、备品备件和各项费用比例。通过和设备管理人员、设备使用人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况。

对无形资产---土地使用权，查阅、收集并复印了有关权证资料，如：《国有建设用地使用权出让合同》、《国有土地使用证》、《国有土地使用权抵押合同》等，确认其真实性、合法性，同时采用现场目测的方法，对委估土地使用权的四至及周边环境、景观、设施进行了勘查、了解。

对其他非实物资产和负债的清查，主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对其进行清查。我们对货币资金、应收票据、应收账款、应收利息、其他应收款、应付票据、其他应付款、专项应付款等科目的记账凭证进行了重点核验，发现企业财务管理比较严格，账目清楚，无重大异常情况。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

5、核实产权证明文件

对评估范围内房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、在建工程及土地使用权的产权进行调查核实，但对产权证的真实有效性不承担责任。

四、影响资产清查的事项

本次评估未发现影响资产清查的重大事项。

五、资产清查结论

1、房屋所有权证过户手续尚在办理中，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(平米)	金额
1	四处门站房屋	砖混	2001/12/11	152.2	307,161.62
2	办公楼 1	钢混	2006/3/1	1594.64	6,328,335.83
3	办公楼 2	砖混	2006/9/1	1087.72	
4	附属楼（职工公寓）	砖混	2008/12/31	1424.72	3,604,292.15
5	康仙庄门站房屋	砖混	2009/6/30	110	156,640.00
6	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	360	228,472.24
7	加气站房屋（平房）	砖混	2009/2/1	120	79,125.46
8	东环门站	砖混	2012/12/30	140	255,030.55
9	桑园门站	砖混	2013/7/20	110	250,229.22
10	撒袋营门站房屋	砖混	2009/6/30	25	63,244.74
11	门卫房	砖混	2013.12	120	244,940.41
12	办公房	砖混	2013.12	564	1,506,958.59
13	活动板房	钢结构	2013.12	113.4	82,955.00
合计					13,107,385.81

2、无形资产中3块土地使用权证过户手续尚在办理中

（1）本公司位于河北省廊坊市霸州市花车店村建设东道南侧院内土地，面积4364平方米，使用年限50年，评估价值1,368,422.00元。

（2）本公司康仙庄分公司土地，地址：河北省廊坊市霸州市康仙庄乡康仙庄村津保路北侧，面积18564平方米，使用年限50年，评估价值8,147,533.00元。

（3）本公司东环小辛庄路南13亩土地，面积7938平方米，使用年限50年，评估价值9,973,827.34元。

六、清查调整说明

本次评估，各项资产及负债的调整后账面价值为山东瑞华有限责任会计师事务所审计后的账面价值，调整后账面值与审计后的账面价值一致。

整体资产评估收益现值法评估说明

霸州市胜利顺达燃气有限公司（以下称公司或顺达公司）成立于 2015 年 9 月 02 日，经霸州市工商行政管理局批准，取得 131081000046764 号企业法人营业执照。公司位于河北省廊坊市霸州市花车店村建设东道南侧，注册资本：壹亿叁仟万元整，实收资本：壹亿贰仟柒佰玖拾伍万陆仟肆佰壹拾元肆分。公司类型：有限责任公司，法定代表人：张雷民。公司经营范围：天然气经营、管道代输；企业管理服务；燃气燃烧器具安装维修；批发零售燃气器具。

鉴于霸州市胜利顺达燃气有限公司系 2015 年 9 月份新设立的公司，其经营业务系承接的霸州市顺达天然气有限公司的全部业务。山东瑞华有限责任会计师事务所对霸州市顺达天然气有限公司进行财务尽调，根据财务尽调结果和我们评估尽调情况，我们审核霸州市胜利顺达燃气有限公司基准日前经营数据和盈利情况。采用收益法对霸州市胜利顺达燃气有限公司企业价值进行估价，是基于我们独立市场判断和委托方市场调研。

一、评估技术思路

本次资产评估的目的是为山东胜利股份公司拟收购顺达公司提供价值参考依据，该企业的整体价值，除了有形资产的价值外，可能还包括不可确指的无形资产（商誉）。顺达公司具有较好的盈利能力和成长性，在多年的运营过程中，公司集销售、服务于一体，并形成了自己的企业文化，诸如优质的产品、特许经营权等在企业帐面价值中并没有反映，因此为体现该企业价值中可能包含商誉等无形资产的价值，采用收益法对该企业进行评估，能够比较适当地反映出企业的整体价值。

（一）评估方法

1、基本模型

全部股东权益价值=营业性资产价值-有息债务+溢余资产价值+非经营性资产价值

有息债务指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期长期借款等。

其中：营业性资产价值按以下公式确定

营业性资产价值= 预测期期间的现金流量现值+预测期之后的现金流量现值

2、现金流量

本次评估，采用企业现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$R = \text{息税前利润} * (1 - \text{税率}) + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} - \text{营运资金追加额}$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的现金流量。将未来经营期内的现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。公式如下：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

n 为预测第末年数；

R_i 为第 i 年现金流量

3、折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业现金流量，则折现率选取加权平均资本成本 (WACC)。

$$WACC = [D \% * R_d * (1-T)] + (E \% * R_e)$$

式中：Re：为权益资本成本；

Rd：为债务资本成本；

D：被评估企业的付息债务资本价值；

E：被评估企业的权益资本价值；

T: 所得税率

其中: $Re = R_f + \beta \times RP_m + R_s$

R_f = 无风险报酬率;

β = 企业风险系数;

RP_m = 市场风险溢价;

R_s = 企业特定风险调整系数。

(二) 评估假设

1、本次评估中对未来收益的预测建立在如下假设前提的基础上:

(1) 一般假设及限定条件

①假设评估基准日后, 资产占有方所处的政治、经济等宏观环境不发生影响资产占有方经营的重大变动;

②除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响资产占有方经营的法律、法规外, 假设收益期内与资产占有方经营相关的法律、法规不发生重大变化;

③假设评估基准日后汇率、利率、税赋、物价及通货膨胀等因素的变化不对资产占有方收益预测期内经营状况产生重大影响;

④假设评估基准日后不发生影响资产占有方经营的不可抗、偶然性事件。

(2) 特定假设及限制条件

①被评估企业的经营者是负责的, 且公司管理层有能力担当其责任;

②假设收益期内资产占有方所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致;

③对于涉及企业经营的政府相关部门颁发的许可, 假设其到期后可以获得延期;

④假设资产占有方在未来收益期内主要管理人员和技术人员不发生影响其经营变动的重大变更, 管理团队稳定发展;

⑤假设资产占有方未来收益期内经营业务范围不发生重大变动, 以评估基准日存在的状态持续经营;

⑥被评估企业完全遵守所有有关的法律和法规;

⑦假设企业预测收益期后的盈利能力水平保持于收益期最后一个年度的盈利水平, 在此盈利能力基础上持续经营;

⑧收益的计算以会计年度为准，假定收支均发生在年末；

⑨假设企业未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

2、评估人员根据运用收益现值法对企业进行评估时，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

（三）评估过程

评估工作于2015年12月3日开始，至2015年12月7日结束。具体分以下几个阶段：

1、前期准备

（1）我资产评估机构接受委托后，首先到顺达公司调查了解情况，搜集资产评估所需的基本资料；按照资产评估有关法规制度及资产评估工作的需要，帮助指导顺达公司作好资产评估前期准备工作，主要是搞好资产清查，并正确填写各类资产清查评估明细表及准备与评估有关的各种产权、经济及技术资料等；

（2）依据委估资产的特点，制定本评估机构具体评估工作计划和操作技术方案，包括各类资产拟采用的评估方法、人员配备及时间进度安排等。

2、资产清查

根据委估资产的特点，我们将评估人员分成设备、财务综合二个评估小组，由项目负责人带领评估人员于2015年12月3日进入现场，依据顺达公司提供的资产清查评估明细表及有关资料，在账、表核对相符的基础上，在其有关部门人员的配合下，全面清查各项资产：

（1）对银行存款，我们索取其银行对账单及银行存款余额调节表进行核对；

（2）对往来款项的业务性质、业务内容、发生时间和催收等基本情况进行了了解，对企业内部往来款项进行了核对，对大额往来款项进行了函证，以确定相应往来款项的真实性、合规性，了解其可收回性或需偿付性；

（3）对存货，我们分别采取重点清查的办法，验证其实有数量，查看其质量并了解现行市价。

（4）对固定资产，我们以资产占有方填报的资产评估明细表为基础，在有关部门人员的配合下，深入现场逐项进行勘察、核实，与资产管理人員和使用人員进行交谈，了解资产使用、维护、管理的状况，作好评估记录，并查阅和收集委估资产的产权证明文件及固定资

产台账等资料。

3、评定估算

现场勘察完成后，评估人员收集和查阅委估企业的各种价格信息资料，根据评估目的、现场勘察情况和有关资料，结合企业实际情况，以收益法评定估算企业价值。

4、评估汇总，出具尽职调查报告书

对企业价值的评估结果进行分析、调整、修改；按内部复核程序进行三级复核后，正式出具资产评估报告。

二、分析和预测

（一）宏观环境分析

近年来，中国宏观经济持续快速增长，居民生活水平稳步提高，天然气的需求不断增加，供求矛盾不断加大，天然气的供应不足成为了制约经济发展的一大障碍；为了缓解天然气供给不足的状况，提高资源配置效率，优化用气结构，国家多次出台政策以解决当前的难题，比如：增加输气管网、LNG 项目建设投入、增大天然气的进口数量。在行业的发展历程中，燃气行业正处在成长期，高额的利润率，有力的政策支持等优势使得燃气行业得到空前的扩张和发展，行业的进入壁垒处在中等水平，高景气度吸引了大量资本不断进入该行业。与此同时，竞争压力也日益巨大，中国天然气的市场竞争主要集中在地方市场。

（二）行业环境分析

在国家政策和相关法律制度的保障下，目前行业整体处于快速发展阶段，现金流稳定，成长性良好，但资本支出压力很大。在这种盈利状况良好，资本压力巨大的现状下。燃气企业需要合理的安排资金减小对信用水平的负面影响，以快速推动燃气行业的发展。

在“十二五”期间，中国天然气的供应和消费均有巨大增长潜力，行业改革政策的落实将推动实现快速增长。经过过去几年对多种气源供应渠道的布局 and 开发，中国天然气供应总量从 2010 年 1100 亿立方米左右，在 2015 年有望达到 2500 亿立方米以上的潜在水平。同时，中国的天然气消费在此期间仍将保持 12-18%快速复合增长。中国可能在未来几年进入常规天然气储量探明的高峰期，年均新增探明可采储量有望继续上升。如果再考虑资源潜力巨大的非常规资源，储量增长的高峰期有可能被大幅延长。同时，已探明储量的开发仍将加快，预计仅常规气产量，将在 2010 年 936 亿立方米的基础上，在 2015 年达到 1500 亿立方米，2020 年更可能突破 2000 亿立方米。

石油天然气行业的未来发展将依托特有的专家智力资源的优势，以客户需求为导向，以

石油天然气行业为主线，全面整合石油天然气行业、市场、企业等多层面信息源，依据权威数据和科学的分析体系，着重从行业发展的方向、格局和政策环境，帮助客户评估行业投资价值，准确把握行业发展趋势，寻找最佳投资机会与营销机会。

（三）公司财务状况

霸州市胜利顺达燃气有限公司一期的财务报表，主要指标如下：

单位：元

项目	2015年10月
	金额
一、营业收入	15,233,894.09
减：营业成本	11,073,586.90
营业税金及附加	
销售费用	585,886.91
管理费用	277,650.76
财务费用	788.00
资产减值损失	
加：公允价值变动收益	
投资收益	
二、营业利润	3,295,981.52
加：营业外收入	0.00
减：营业外支出	0.00
三、利润总额	3,295,981.52
减：所得税费用	827,204.33
四、净利润	2,468,777.19

三、评估测算

预测期数 n 的确定

在评估过程中，评估人员及顺达公司的管理层没有发现在可预见的未来终止经营的理由，也没有事先规定的经营终止期，因此可将折现年限确定为无限年期。根据顺达公司的实际情况结合收购进度

（一）对预期内第 i 年度的净利润的预测

1、营业收入的预测

截至 2015 年 10 月，顺达公司收入共分以下类型：民用、工商业及加气站、用户安装费。顺达天然气热力公司目前所执行的销售单价分别为：

类别	含税销售单价(元/m ³)
民用：	2.34
工业、商业	2.9
加气站：	3.28
初装费（元/户）：	3000

预计未来新增开通用户数收入（基于企业业务状况良好发展的预期，）：

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
民用新增安装户数:	6,500.00	7,000.00	7,500.00	5,000.00	5,000.00

模拟测算的未来年度收入情况如下:

表 1: 收入预测明细表

金额单位: 人民币元

	分类别	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
	初装费	31,878,000.00	33,378,000.00	30,378,000.00	26,820,000.00	27,210,600.00
民用	39,353,558.40	44,676,333.62	49,238,712.38	53,040,694.68	56,842,676.98	
门头房	3,387,610.62	3,599,336.28	3,811,061.95	4,001,615.04	4,192,168.14	
工业	70,371,681.42	78,549,396.87	91,929,927.85	105,719,417.02	115,234,164.56	
代输	31,072,566.37	34,179,823.01	35,888,814.16	39,477,695.58	39,477,695.58	
cng母站	58,020,105.81	58,541,102.68	60,297,335.76	60,297,335.76	60,297,335.76	
cng子站	19,702,995.99	20,688,145.79	22,756,960.37	23,894,808.39	24,611,652.64	
商业锅炉	21,443,483.60	25,323,837.58	26,590,029.46	27,919,530.94	29,315,507.48	
商业火头	11,815,708.67	12,493,230.80	13,117,892.34	13,117,892.34	13,117,892.34	
收入合计	287,045,710.88	311,429,206.64	334,008,734.27	354,288,989.75	370,299,693.48	

2、成本情况及预测

截至 2015 年 10 月, 顺达公司成本共分以下类型: 初装费成本、天然气成本、折旧费、安全生产费等。

顺达天然气公司目前所执行的天然气采购价格为综合气价, 目前民用综合气价为 1.42 元/m³, 其余综合气价为 1.86 元/m³。

根据顺达天然气热力公司已发生的安装成本测算, 其民用户安装成本约为户均 1250 元。

安全生产费按照国家相关文件的规定进行预测。

模拟测算的未来年度成本情况如下:

表 2: 成本预测明细表

单位: 元

序号	分类别	明细	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
1	初装费成本:		13,076,200.00	13,701,200.00	12,451,200.00	10,978,000.00	11,134,240.00
2	天然气成本	民用	26,975,687.04	30,624,290.23	33,751,664.39	36,357,809.52	38,963,954.65

山东胜利股份有限公司拟收购霸州市胜利顺达燃气有限公司评估说明

3		门头房	2,453,097.35	2,606,415.93	2,759,734.51	2,897,721.24	3,035,707.96
4		工业	52,778,761.06	58,912,047.66	68,947,445.89	79,289,562.77	86,425,623.42
5		代输	26,100,955.75	28,711,051.33	30,146,603.89	33,161,264.28	33,161,264.28
6		cng 母站	49,731,519.27	51,223,464.84	52,760,168.79	52,760,168.79	52,760,168.79
7		cng 子站	12,614,723.04	13,245,459.20	14,570,005.12	15,298,505.37	15,757,460.53
8		商业锅炉	15,528,039.85	18,337,951.35	19,254,848.92	20,217,591.37	21,228,470.94
9		商业火头	8,556,202.83	9,046,822.30	9,499,163.42	9,499,163.42	9,499,163.42
10		总成本:	194,738,986.19	212,707,502.83	231,689,634.92	249,481,786.75	260,831,813.99
11	安全生产费		3,185,228.55	3,307,146.03	3,420,043.67	3,521,444.95	3,601,498.47
主营业务成本小计			211,000,414.74	229,715,848.87	247,560,878.59	263,981,231.70	275,567,552.46

3、税项及税率情况及预测

公司目前适用的主要税种、税率如下：

税种	税基	税率
增值税	天然气 13%，固定资产 17%，管输费 11%	11%~17%
营业税	用户安装费收入	3%
企业所得税	所得额	25%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%

对于未来年度的税金及附加，按上述税率进行预测。

4、费用情况及预测

对于企业的销售费用、管理费用，按照审计调整的历史年度发生情况，假设新公司人员、业务结构、业务模式仍沿用顺达天然气，即费用的发生情况、制度等不发生变化的情况下予以预测。财务费用结合企业目前的融资状况，并参考同行业上市公司平均资本结构进行预测。

费用情况及预测表 单位：元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
销售费用	14,898,039.88	15,940,902.67	17,056,765.86	18,250,739.47	19,528,291.23
管理费用	13,290,464.06	14,220,796.54	15,216,252.30	16,281,389.96	17,421,087.25

5、利润情况分析

结合以上分析，公司的利润情况如下： 单位：元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
一、营业收入	287,045,710.88	311,429,206.64	334,008,734.27	354,288,989.75	370,299,693.48

减：营业成本	211,000,414.74	229,715,848.87	247,560,878.59	263,981,231.70	275,567,552.46
营业税金及附加	1,501,069.17	1,590,844.12	1,536,864.09	1,461,405.42	1,501,786.60
销售费用	14,898,039.88	15,940,902.67	17,056,765.86	18,250,739.47	19,528,291.23
管理费用	13,290,464.06	14,220,796.54	15,216,252.30	16,281,389.96	17,421,087.25
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	
管损	2,349,449.08	2,570,380.44	2,801,173.69	3,016,335.32	3,156,967.71
二、营业利润	44,006,273.96	47,390,434.00	49,836,799.74	51,297,887.88	53,124,008.22
加：公允价值变动收益					
投资收益					
营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00	0.00	
三、利润总额	44,006,273.96	47,390,434.00	49,836,799.74	51,297,887.88	53,124,008.22
减：所得税费用	11,001,568.49	11,847,608.50	12,459,199.94	12,824,471.97	13,281,002.06
四、净利润	33,004,705.47	35,542,825.50	37,377,599.81	38,473,415.91	39,843,006.17
加：税后财务费用					
五、息前税后利润	33,004,705.47	35,542,825.50	37,377,599.81	38,473,415.91	39,843,006.17

（二）企业现金流量的测算

1、营运资金预测

营运资本的变化值是现金流的一个组成部分，是指随着公司经营活动的变化，因提供商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、应收应付帐款、存货以及其它合理的应收应付款项。

公司的经营相对比较稳定，合理的流动资产和负债为公司经营中正常的资金占用，营运资金的占用相对稳定，能够反映公司经营水平，故采用分析公司资产负债表中“合理流动资产—合理流动负债”历史平均数作为营运资产，在以后的经营中，随着收入的增长或下降，营运资金占用成正比例增长或下降。

通过与公司的财务经理进行访谈，预测期营运资本中流动资产由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等科目构成；流动负债由应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等科目构成。

由于受顺达天然气提供资料限制等的因素，结合现阶段审计调整的结果，综合考虑顺达

历史数据参考意义不大，为此我们在确定营运资金比例时，参考同时期同行业的平均水平，确定 30%做为此次评估的营运资金比例。此比例在预测期内变动幅度不大。

营运资金追加额预测 = 当年营运资金 - 上期营运资金

综合上述方法和思路，由此未来营运资金预测如下表：

营运资金预测表

单位：万元

	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
营运资金比例	30%	30%	30%	30%	30%
营运资金	8,611.37	9,342.88	10,020.26	10,628.67	11,108.99
营运资金变动额	930.18	731.50	677.39	608.41	480.32

2、资本性支出预测

本公司资本性支出主要是房屋建筑物、生产及管理设备、运输工具等资产的资本支出，主要包括三部分：一是存续资产的正常更新支出(重置支出)；二是新增资产的资本性支出(扩大性支出)；三是新增资产的正常更新支出(重置支出)。

公司的更新资本支出主要根据固定资产当年的损耗情况、经济使用年限等因素确定更新资产所需的重置支出。根据公司的发展规划、投资计划预测公司的新增资本支出，通过与被评估公司管理层沟通，公司将充分利用现有生产能力，实现预测经营目标。基于2020年以后年度的经营按保持稳定考虑，所以稳定期后的资本性支出以资产当年的损耗全部投入更新。根据上述预测思路预测出公司未来经营中的资本性支出如下：

资本性支出预测表

单位：万元

资本性支出项	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
非流动资产购建/更新/改造	820	770	720	640	540

3、折旧及摊销预测

按照企业的固定资产折旧政策，以基准日固定资产的账面原值、估算未来的折旧额；对于资本性支出新增的固定资产也按照现行的折旧率计算；摊销依据企业现有无形资产预测。

折旧及摊销预测表

单位：万元

资产类型	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
固定资产折旧	770.00	839.30	908.96	978.95	1047.48
土地使用权	40.95	40.95	40.95	40.95	40.95

软件	0.09	0.09	0.09	0.09	0.09
无形资产小计	41.04	41.04	41.04	41.04	41.04
合计	811.04	880.34	950.01	1020.00	1088.52

4、企业现金流量

企业自由现金流=息税前利润*(1-税率)+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额。

企业现金流量表

单位：万元

项目	2016	2017	2018	2019	2020
净利润	3,300.47	3,554.28	3,737.76	3,847.34	3,984.30
加：折旧摊销	811.04	880.34	950.01	1,020.00	1,088.52
减：资本性支出	820.00	770.00	720.00	640.00	540.00
减：营运资金净增加额	930.18	731.50	677.39	608.41	480.32
净现金流	2,361.33	2,933.12	3,290.38	3,618.93	4,052.50

5、折现率的确定

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC = [D/V * R_d * (1-T)] + (E/V * R_e)$$

式中：R_e：为权益资本成本；

R_d：为债务资本成本；

D：被评估企业的付息债务资本价值；

E：被评估企业的权益资本价值；

T：所得税率

V：融资总额(E+D)

E/V = 权益资本价值占融资总额的百分比

D/V = 付息债务资本价值占融资总额的百分比

其中：R_e = R_f + β × RP_m + R_c

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

RP_m = 市场风险溢价；

R_c = 企业特定风险调整系数。

①权益资本成本 R_e 的确定

$$R_e = R_f + \beta \times RP_m + R_c$$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

RP_m = 市场风险溢价；

R_s = 企业特定风险调整系数。

② 无风险收益率（ R_f ）的确定

根据 WIND 资讯查询的 2013 年至 2014 年 10 月份发行的全部 10 年期国债的年平均到期收益率为 3.63%，因此本次无风险报酬率 R_f 取 3.63%。

③ 市场风险溢价 RP_m 的计算

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险收益率之间的差额。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1998 年以算术平均计算，平均市场风险溢价为 5.5%。然而到目前为止，我们还未发现一家中国研究机构进行此项研究。

在《价值评估—证券分析、投资评估与公司理财》（美国 Aswath Damodaran，北京大学出版社）一书中，作者以证券市场风险溢价（美国股票市场补偿率）5-5.5%为基础，对其它国家和地区，通过对所在国家的经济波动、政治风险、股票市场结构等三个因素的调整，得出其它国家的市场风险溢价。

根据以上分析，并结合当前中国证券市场的发展状况及上证综指成份股的波动状况，我们选取中国市场风险溢价为 7.5%。

④ beta 值的确定

使用可比公司的 Beta 系数来估算目标公司的 β 值。在国内证券市场上，选择一组天然气类上市公司，以上市公司的 Beta 系数为基础，考虑其资本结构，调整得出各公司无杠杆 Beta 值；以这组公司的无杠杆 Beta 值的加权平均值作为目标公司的无杠杆 Beta 值（ β_u ），为 0.7514。确定目标公司有财务杠杆 Beta 值（ β_L ）。具体计算如下：

公式为：

$$\beta_L = \beta_u * (1 + D/E(1-T))$$

β_L — 有财务杠杆 Beta 值

β_u — 无财务杠杆 Beta 值

D/E — 公司付息债务和权益之比

T — 企业所得税率

顺达公司的付息债务与权益资本的比值为 1.08(D/E)，所得税率为 25%，可计算出公司有财务杠杆 beta 值(βL)为 1.36。

⑤企业特定风险调整系数 R_s ：

在本次评估中从以下几个方面考虑企业未来的经营中存在的确定性或劣势来确定企业特有风险收益率：

A、流动性因素

待估企业为非上市企业，股权的流动性较上市公司相比要弱，因此投资者在出售或转让相对于参照企业来说较困难。

B、技术风险

天然气作为一种特殊的商品，在其采购、储存、生产、运输和加工管道天然气各个环节，对消防、安全生产、抗震、防雷、防洪、环境保护等领域均有较高的规范要求，因此技术风险必然存在。

C、市场风险

城市天然气行业一个重要的风险源在于当地政府对城市天然气发展的支持力度大小。如果地方政府对于城市天然气的发展有很好的规划，而且能够对其发展提供较大的支持或优惠政策，那么该地区的城市天然气必将有较好的发展。

D、经营风险

公司市场格局和份额已基本确定，只有在特许经营权划定的范围内对市场近进行开发，但其供气成本会受到国家政策及上游供气企业价格调整的影响，因此会存在一定的经营风险。

E、融资风险

由于公司计划未来几年的增长较快，在资金方面存在一定的缺口，且经过分析，目前货币政策已经由宽松转为稳健，在此银根紧缩的情况下向银行借贷比较困难，融资能力的限制可能会对公司今后的发展产生一定的影响。

F、应收账款风险：

虽然目前应收账款的回收状况较好，但如果用户发生资金周转困难，将延误公司销售款项的回收，严重的还会形成呆坏账。

R_s 一般取值为 1%-5%，根据本次被评估企业的实际情况确定 R_s 值为 5%。

⑥权益资本报酬率 R_e 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本 R_e 计算如下：

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta L \times R_{pm} + R_s \\ &= 3.63\% + 1.36 \times 7.5\% + 5\% \\ &= 18.83\% \end{aligned}$$

⑦加权平均资本成本(WACC)的确定

R_e 确定之后，根据企业贷款和权益计算加权平均资本成本， R_d 以目前企业执行的综合贷款利率 6.12% 确定。企业适用的所得税率为 25%。则 WACC 为：

$$\begin{aligned} WACC &= [D/V \times R_d \times (1-T)] + (E/V \times R_e) \\ &= 0.43 \times 6.12\% \times (1-25\%) + 0.57 \times 18.83\% \\ &= 12.71\% \end{aligned}$$

因此，折现率为 12.71%。

(5) 股东全部权益价值

①股东全部权益价值及折现率计算得出公司现金流量现值为 40,575.58

万元人民币，具体计算如下：

现金流量表

单位：万元

项目	2016	2017	2018	2019	2020	2021 年及以后年度
一、营业净现金流量	2361.33	2933.12	3290.38	3618.93	4052.50	42551.27
二、折现期	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00	5.00
三、折现率	12.71%	12.71%	12.71%	12.71%	12.71%	12.71%
四、折现系数	0.8872	0.7872	0.6984	0.6197	0.5498	0.5498
五、现金流现值	2,095.05	2,308.90	2,298.05	2,242.49	2,227.98	23,393.77
六、现金流量合计	34,566.24					

②其他未参与收益预测的资产项目价值的确定

经与企业相关人员了解并通过资产明细表中相关项目的分析，企业与主营业务无关的资产及负债在基准日已经进行了剥离，因此本次评估时不存在未参与收益预测的资产项目。

③股东全部权益价值的确定

股东全部权益价值= **34,566.24** 万元

成本法评估技术说明

一、流动资产评估说明

流动资产调整后账面价值 11,975,769.01 元，评估值 24,893,248.41 元，无增减值。具体说明如下：

(一) 货币资金

调整后账面价值为 1,702,674.77 元，包括银行存款，评估值为 1,702,674.77 元，无增减值。评估过程如下：

1、银行存款

调整后账面价值为 1,702,674.77 元，包括 1 个银行账户。评估时，对该公司申报的 1 个银行账户，我们取得了相应的银行询证函，审查余额的真实性、准确性，调节后均与评估基准日银行对账单余额相符。对于 1 个人民币账户，评估时以其调整后账面价值作为评估值；

因此，银行存款的评估值为 1,702,674.77 元，无增减值。

(二) 应收账款

调整后账面净值为 4,546,045.40 元，评估时，我们对其进行了审查和分析，抽查了有关凭证，查实其发生时间及业务内容，核实其数据的真实性、准确性。

经核实，应收账款均为正常货款，均为企业正常的业务往来款，对人民币账户，以其调整后账面价值作为评值。

因此，应收账款的评估值为 4,546,045.40 元。

(三) 预付账款

调整后账面价值为 482,690.65 元，评估时，我们对其进行了审查和分析，抽查了有关凭证，查实其发生时间及业务内容，核实其数据的真实性、准确性。

经核实，预付账款为正常预付的货款、工程款及设备款等，为企业正常的业务往来款，故以其调整后账面价值作为评估值。

因此，预付账款的评估值为 482,690.65 元。

(四) 其他应收款

调整后账面价值为 3,766,293.68 元，评估时，我们对其进行了必要的审查和分析，抽

查了有关凭证，查实其发生时间及业务内容，并对其中的大额款项进行了函证，或与对方单位进行了账务核对，核实其数据的真实性、准确性。

经核实，其他应收款为个人借款，关联单位往来款，款项均属正常往来款，以其调整后账面价值作为评估值。

因此，其他应收款评估值为 3,766,293.68 元。

（五）存货

调整后账面价值为 1,478,064.51 元，主要是原材料。我们在现场查看实物并核实数量的基础上对存货进行了评估，存货评估值为 1,478,064.51 元。具体说明如下：

原材料调整后账面价值 1,478,064.51 元，主要是铝塑管、单表箱、智能燃气表、调压器、铜锁阀、双嘴阀、调压柜等。评估时，我们查阅了主要原材料近期购置发票，并进行了实地抽查盘点。经核实，企业申报的原材料均为正常生产用料，实际数量与申报数量相符，账面价值包含了运费，经市场调查分析，账面价值基本反映现行市价和运输费用。

因此，对于账面价值基本反映现行市价和运输费用的原材料，评估时由于原材料刚入账无账面调整值，其账面价值作为评估值；

按下列公式计算其评估值。

评估单价=参照资产的市场价格+运费+装卸费

评估价值=评估单价×数量

经过上述评估程序，原材料、产成品的评估值为 1,478,064.51 元，无增减值。

二、非流动资产评估说明

非流动资产包括房屋及建（构）筑物类资产、设备类资产、在建工程、无形资产，调整后账面价值 118,535,737.58 元，评估值 118,436,471.61 元，评估增值-99,265.97 元，增值率-0.08%，具体说明如下：

（一）房屋及建（构）筑物类资产

1、房屋建筑物类资产概况

霸州市顺达天然气有限公司本次申报评估的固定资产---房屋建筑物类资产总共为 12 项，调整后账面价值 13,079,088.60 元，评估值 13,107,385.81 元，申报总建筑面积为 5921.68

平方米。主要为公司办公楼、公司附属楼职工宿舍、康仙庄分公司办公房、东环门站房屋、东环加气站房屋等。上述房屋建筑物类资产分别分布于霸州市顺达天然气有限公司所属各加气站及霸州市顺达天然气有限公司院内，其建筑物建造质量较好，维护保养状况良好。

2、房屋建筑物原值的构成

本次委估的固定资产，其调整后账面原值为 15,197,893.84 元，调整后账面净值为 13,079,088.60 元。具体以霸州市顺达天然气有限公司提供的“固定资产——房屋建筑物清查评估明细表”、“固定资产——构筑物及其他辅助设施清查评估明细表”为准。评估人员对委估房屋建筑物类资产的转资明细进行了仔细核查，并与企业财务人员、工程技术人员进行了沟通交流，认为其基本符合实际。

3、房屋建筑物的权属状况

委估房屋及建筑物类资产共计 12 项，均未办理房产证或房产证仍在其他公司名下。

4、房屋建筑物的核实方法和结果

首先对委估资产的项目内容进行核查。从总体上分析房屋建筑物的类型、分布。了解霸州市顺达天然气有限公司对固定资产的形成和管理模式以及核算方法，并对委估资产进行分析与判断。具体从以下几个方面进行：

(1) 核实委估房屋建筑物的权属证明及相关证明材料。

(2) 对委估房屋建筑物的账面价值进行核对，了解各房屋建筑物建造时间和竣工结算情况，并对委估房屋建筑物的账面原值构成的合理性作出了分析与判断。

(3) 根据霸州市顺达天然气有限公司提供的资产清单，评估人员在该公司有关人员的配合下，对委托评估的房屋建筑物类资产进行了认真的勘查、鉴定与核实。对委估建筑物的建成年月、建筑结构、规划及实际用途、权属状况、建筑面积、楼层、配套设施情况、建筑装修情况、使用环境及维护保养情况等进行了了解、勘查核实并记录，对复杂、大型、高价的重点建筑物进行重点查看，并调阅施工图纸核查，对隐蔽部位（如地基基础、设备基础等）的结构形式和施工情况进行了解和记录；根据该公司提供的《国有土地使用证》，采用现场目测的方法，对委估建筑物占用土地使用权的四至及周边环境、景观、设施进行了勘查、了解，对其权属状况进行了必要的核实。

(4) 听取企业管理人员、工程技术人员介绍建筑物的建造和使用情况、获利能力等，并相互交换意见。

(5) 搜集与评估有关的直接和间接资料，包括：《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、固定资产台账、相关合同、施工图纸、工程预算资料、搬迁预算、有关重置成本价格资料、物价变动资料等。

(6) 根据勘察鉴定核实情况和掌握的资料，按照《房地产估价规范》、《资产评估准则——不动产》等有关规定的的基本要求，进行评定估算。

经上述程序核实，与企业申报情况基本相符，不相符部分做了调整。

5、评估考虑的因素

(1) 同类或类似建筑物的现行建造成本。

(2) 在用情况：建筑物的竣工启用时间、耐用年限、实际使用年限、使用环境及损耗程度、功能利用程度等。

(3) 综合技术情况：建筑物的结构复杂状况、设计标准、建造质量、使用维护保养状况、设施配套情况等。

6、评估依据

(1) 委托评估建筑物的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》、固定资产台账、相关合同、施工图纸、工程预算资料等；

(2) 《房地产估价规范》GB/T50291-1999；

(3) 《资产评估准则——不动产》；

(4) 《河北省建筑工程消耗量定额》、《河北省安装工程消耗量定额》；

(5) 《河北省建筑工程价目表》、《河北省安装工程价目表》；

(6) 《河北省建筑工程费用项目组成及计算规则》、《河北省安装工程费用项目组成及计算规则》；

(7) 本评估机构掌握的各项收费标准及其他价格信息资料；

(8) 《房屋完损等级评定标准》；

(9) 评估人员现场勘查、市场调查所得的资料；

(10) 其他与本次资产评估有关的资料。

7、评估方法及计算过程

由于本次委估的建筑物类资产为资产占有方的商业用建筑物，市场成交案例少，无法采用市场比较法进行评估；委估建筑物属非出租或营业性建筑物，不能独立产生经济收益，无法采用收益法进行评估；根据委托评估的目的、资产的特点和本次评估的实际情况，按照《资产评估操作规范意见和暂行规定》的要求，经过认真分析和比较确定选用重置成本法进行评估。

重置成本法是从建筑物的建造费用或投资的角度考虑，通过估算建筑物在全新状态下的重置完全价值，再乘以成新率，得出建筑物的评估值。计算公式如下：

重置完全价值=建安造价+前期费用及相关费用+资金成本；

建筑物评估值=重置成本×成新率。

(1) 重置完全价值的确定

重置完全价值=建安造价+前期费用及其他费用+资金成本。

其中：

①建安造价的确定

依据资产占有方提供的建筑物评估明细表列示的内容，评估时首先进行分类（房屋分为：混合、钢结构等），然后根据被评估建筑物的勘查现状、竣工图纸、工程竣工结算资料进行重编预算，分别计算出建筑物的土建、装饰、安装工程造价，最后汇总相加综合确定被评估建筑物的建安造价；对于构筑物，根据勘查现状、工程竣工结算资料进行重编预算，计算建筑造价；对厂内绿化等项目，评估人员依据现场勘察测量，进行市场询价的方式，确定其工程造价。

②前期费用及其他费用的确定

根据有关建设收费的规定和其他有关的收费标准，确定委估建筑物的前期费用及其他费用，具体见表 5-1：

表 5-1 房屋建筑物的前期费用及其他费用表

序号	费用名称	取费基础	费率	备注
1	勘察设计费	建安造价	3.00%	

2	建设单位管理费	建安造价	1.00%	
3	劳动保险费	建安造价	2.60%	计入工程造价内
4	墙材节能费	建筑面积	8元/m ²	使用黏土砖
5	城市基础设施配套费	建筑面积	180元/m ²	
			不交纳	临时房不交纳
6	工程质量监督费	建安造价	0.2%	
7	工程建设监理费	建安造价	2.5%	
8	招标代理费	建安造价	0.7%	
9	人防易地建设费	建筑面积	30元/m ²	
10	电器消防设施安全检测费	建筑面积	1.5元/M2	
11	规划费	建筑面积	2.6元/M2	

注：上述费用取费费率均取自河北省及霸州市相关部门发布的相关文件。

③资金成本的确定

根据建筑物的正常建设工期、占用资金数额和评估基准日的银行同期贷款利率综合确定资金成本，其中：工程资金的投入按建筑物的合理工期平均投入。其基本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{评估基准日银行同期贷款利率} \times \text{正常建设工期} \times 1/2;$$

$$\text{④重置完全价值} = \text{建安造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}。$$

(2) 成新率的确定

对房屋建筑物成新率的评定，采用综合成新率法评定，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{现场鉴定成新率} \times \text{权重}$$

①现场评分法成新率

评估人员依据现场勘查资料，了解有关建设工程质量、使用、维护保养及有关房屋建筑的地基基础、承重结构、墙体、楼地面、门窗等完好程度，依据《房屋完损等级评定标准》规定的结构、装饰、设备三部分内容，经现场检查鉴定评分，乘以各部分的修正系数相加后确定。

②年限法成新率的确定

$$\text{年限法成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限} \times 100\%。$$

建筑物规定使用年限的确定是依据《房地产估价规范》、《资产评估常用数据与参考手册》规定的参数。

③综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×权重（0.4）+现场鉴定成新率×权重（0.6）

（3）评估值的计算

评估价值=重置完全价值×综合成新率。

8、建筑物评估技术案例

[案例]：霸州市内花车店村建设东道南侧附属楼（评估明细表第十二项）

该建筑物位于霸州市文化路南霸州市顺达天然气有限公司院内，现为资产占有方的办公楼，建筑面积 1424.74 平方米，砖混结构，于 2011 年 4 月 27 日建成投入使用，平顶屋面，外墙饰为瓷瓦，内墙饰为抹灰涂料，地面为瓷砖、花岗岩，塑钢窗、铝合金门。室内设置消防栓、上下水、照明电，该建筑物使用状况较好。

（1）重置成本的确定

①建筑安装工程造的评定

根据现场勘查及委托方提供的有关情况和评估明细表，依据建筑物的实际设计和现状，套用《河北省建筑消耗量定额价目表》和《河北省安装消耗量定额价目表》，以评估基准日的工、料、费重编预算，求出直接费，再以河北省规定的现行建筑取费程序和标准，计算出工程造价，按照河北省建筑工程取费程序和工程类别划分标准的有关规定，该办公楼确定按三类工程取费，计算出工程单位造价为 1335.81 元。

建筑项目预算费用表

序号	费用名称	费率	费用说明	金额
1	一 直接费		(一)+(二)	1123.07
2	(一) 直接工程费			1098.36
3	(一)'省价直接工程费 JF1			1098.36
4	(二) 措施费		1.1+...+1.4	24.71
5	1.1 参照定额规定计取的措施费			
6	1.1'参照定额计取的省价措施费			
7	1.2 参照省发布费率计取的措施费		1)+...+4)	24.71
8	1)夜间施工费	0.70%	JF1	7.69
9	2)二次搬运费	0.60%	JF1	6.59
10	3)冬雨季施工增加费	0.80%	JF1	8.79
11	4)已完工程及设备保护费	0.15%	JF1	1.65
12	1.3 按施工组织设计计取的措施费			
13	1.4 总承包服务费			

14	(二)省价措施费 JF2			24.71
15	二 企业管理费	5%	JF1+JF2	56.15
16	三 利润	3.10%	JF1+JF2	34.82
17	四 其他项目费			
18	五 规费		5.1+...+5.5	76.85
19	5.1 安全文明施工费		1)+...+4)	37.88
20	1)环境保护费	0.11%	一+...+四	1.34
21	2)文明施工费	0.29%	一+...+四	3.52
22	3)临时设施费	0.72%	一+...+四	8.74
23	4)安全施工费	2%	一+...+四	24.28
24	5.2 工程排污费	0.26%	一+...+四	3.16
25	5.3 社会保障费	2.60%	一+...+四	31.57
26	5.4 住房公积金	0.20%	一+...+四	2.43
27	5.5 危险作业意外伤害险	0.15%	一+...+四	1.82
28	六 税金	3.48%	一+...+五	44.92
29	七 甲方备料			
30	八 税后项目费			
31	九 建筑工程费用合计		一+...+六-七+八	1335.81

同样求出装饰工程造价 500.00 元/平方米

安装工程造价 440.00 元/平方米

合计工程造价=1335.81+500.00+440.00=2275.81 元/平方米

②前期费用及其他费用的评定

工程造价 2275.81 元/平方米

前期费用 369.77 元/平方米

A、城市基础设施配套费 300.00 元/平方米建筑面积

B、消防费：1.50 元/平方米建筑面积

C、设计勘察费=工程造价×3%=2275.81×3%=68.27（元/m²）

其他费用 159.30 元/平方米

D、施工质量监督费=工程造价×0.2%=2275.81×0.2%=4.55（元/m²）

E、建筑企业老保费=工程造价×2.6%=2275.81×2.6%=59.17（元/m²）

F、建设单位管理费=工程造价×1%=2275.81×1%=22.76（元/m²）

G、工程建设监理费=工程造价×2.5%=2275.81×2.5%=56.89（元/m²）

H、工程招标费=工程造价×0.7%=2275.81×0.7%=15.93（元/m²）

前期费用和其他费用合计=369.77+159.30=529.07（元/m²）

资金成本=（工程造价+前期费用及其他费用）×5.36%×1/2×6÷12=37.58（元/m²）

③重置完全价值的评定

重置完全单价=工程造价+前期及其他费用+资金成本

=2275.81+529.07+37.58=2842.46（元/平方米）

重置完全价值=2842.46元/平方米×1424.74平方米=4,049,766.46元

（2）成新率的确定

对房屋建筑物成新率的评定，采用综合成新率法评定，即：

综合成新率=现场评分成新率×权重（0.6）+年限法成新率×权重（0.4）

① 场评分法成新率

经评估人员现场勘察，该附属楼系 2008 年建成，结构完好，其他构件、装修、设备完好，参照《房屋完损等级评定标准》，现场打分，结构部分得分 91 分，装饰部分得分 87 分，安装部分得分 82 分；经查“不同结构类型房屋成新率的评分标准修正系数表”，委估房屋的修正系数：A=0.5, B=0.3, C=0.2

建筑物成新率=结构部分得分×A+装饰部分得分×B+安装部分得分×C=89.10%

现场鉴定评分表

部 位	勘 察 状 况	技 术 鉴 定	标 准 分	实 得 分	
结 构 部 分	基 础	钢筋混凝土条基	承载能力一般，稳定	20	18
	墙 体	240 砖墙	无变形、无裂缝	20	18
	柱、梁、板	钢筋砼	无变形、无裂缝	45	43
	屋面	SBS 防水屋面	无变形、无裂缝，无渗漏现象	5	5
	楼梯	混凝土	无变形、无裂缝，承载力好	10	9
	结 构 部 分 得 分 93%× 修正系数 0.5=46.5%				
装 饰 部 分	门 窗	玻璃/装饰门、塑钢窗	玻璃齐全	10	9
	外装饰	水刷石	平整、粘结牢固	45	43
	楼地面	水泥砂浆	无污染，无损坏	20	18
	墙 面	水刷石	无污染，无损坏	15	13
	顶 棚	矿面板/石膏板	粘结牢固	10	9
	装 饰 部 分 得 分 92%× 修正系数 0.3=27.6%				
设	电 照	照明电	线路、装置能正常使用	24	22
	消火栓	消火栓	能正常使用	14	13
	暖气	铸铁散热器	有	9	7
	上下水	镀锌管	无漏水现象，正常使用	19	17

备	中央空调		有	30	27
设备部分得分 86% × 修正系数 0.2 = 17.2%					
现场鉴定成新率 46.5% + 27.6% + 17.2% = 91.30%					

② 年限法成新率

该建筑物于 2008 年建成并投入使用, 已使用 7 年, 根据《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-1999 的规定, 钢混结构的办公用房, 其经济耐用年限为 50 年。

年限法成新率 = 尚可使用年限 / 规定使用年限 × 100%

= (50 - 7) / 50 × 100% = 86%。

③ 建筑物综合成新率 = 现场评分成新率 × 权重 (0.6) + 年限法成新率 × 权重 (0.4) = 91.3% × 0.6 + 86% × 0.4 = 89%。

(4) 评估值的计算

评估价值 = 重置完全价值 × 成新率

= 4,049,766.46 × 89% = 3,604,292.15 元。

按照上述方法, 其他房屋建筑物类资产的评估值详见评估明细表, 房屋建筑物类资产总评估净值为 13,107,385.81 元。构筑物及其他辅助设施 36 项, 其调整后账面原值为 9,228,204.90 元, 调整后账面净值为 7,979,330.50 元, 总评估净值为 7,636,087.84 元。主要为办公楼铁椅大门、楼前铁艺围墙、后院地面、院外地面、后院砖地、钢结构罩棚、新门站地面绿化、地面、容压机采板房、加气站储气井不锈钢雨棚。

9、房屋及建（构）筑物评估结论及其分析

评估结果

顺达公司申报评估的房屋建筑物类资产的调整后账面净值 21,058,419.10 元, 评估净值 20,743,473.65 元。评估净值增值 -314,945.45 元, 增值率为 -1.50 %。

评估结果详细情况见下表及资产评估明细表。

固定资产——建（构）筑物类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	调整后账面值		评估价值		增值额	增值率 (%)
	原值	净值	原值	净值		
房屋建筑物类合计	24,426,098.74	21,058,419.10	23,313,425.34	20,743,473.65	-314,945.45	-1.50%
其中：房屋建筑物	15,197,893.84	13,079,088.60	14,499,070.54	13,107,385.81	28,297.21	0.22%

构筑物	9,228,204.90	7,979,330.50	8,814,354.80	7,636,087.84	-343,242.66	-4.30%
-----	--------------	--------------	--------------	--------------	-------------	--------

（二）设备类资产

1、评估范围

顺达公司的设备类资产包括管道、机器设备、车辆和电子设备四大类。

其中，管道共计约为672余公里，账面原值102,112,402.21元，账面净值47,292,563.28元；机器设备97项，账面原值22,346,981.78元，账面净值17,381,460.01元；交通工具车辆15项（汽车11辆），账面原值1,363,521.64元，账面净值1,118,167.57元；电子设备262项，账面原值2,261,918.64元，账面净值756,160.05元。

2、设备概况

根据提供的有限资料结合委托方工程人员实地勘察认定高压次高压约为34公里，材质大部分为无缝钢管；中压约为363公里，材质大部分为聚乙烯PE管；低压约为275公里，材质大部分为无缝钢管。

机器设备共97项，主要是便捷式气体检漏仪、调压器、调压柜、加气管道及附属设施、压缩机、废气干燥系统、压缩机配套设施、储气井、压缩机储气井压缩机设CNG加气装置、配电系统、新门站调压装置2台。

电子设备共262项，主要是空调、电脑、笔记本电脑、打印机、电视机、冰箱、监控、办公家具等。

交通工具15辆，其中汽车11辆，主要是普通轿车和轻型货车、面包车、载货车、长城牌皮卡车。机器设备已全部安装在加气站内，其他电子设备、交通工具存放于顺达公司院内，设备运转正常，保养情况尚可。

3、评估程序

本次机器设备资产评估程序如下。

（1）对委托方提供的设备评估申报明细表进行审阅、分析，并与财务账目核对，查阅设备的相关技术档案、采购合同等资料。

（2）听取设备管理、操作人员对机器设备管理使用、实际运行状况的介绍，在企业有关人士的协同下，对机器设备进行实地查看和逐一核对，对重大的设备进行必要的技术勘察，

将发现的漏报、重报和错误进行纠正。

(3) 对设备的运行环境、运行状况，设备的维护、保养情况进行现场调研，查看有关设备档案，并向设备管理人员、技术人员和检修人员了解机器设备的维护、技改、大修和使用情况。

(4) 向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，进行市场调研和收集现价资料，确定设备重置成本。

(5) 根据机器设备经济使用年限及设备状况，确定机器设备成新率。

(6) 对重点设备进行专项调研，根据现场调研查询、阅读检修记录和设备档案，与有关人员的技术等级、功能状况进行鉴定，并提出技术鉴定意见。

(7) 计算机器设备评估值，撰写设备资产评估说明。

4、评估方法

(1) 采用重置成本法，确定机器设备、运输车辆及电子设备的评估价值，计算公式为：
评估值=重置全价×成新率

①机器设备重置全价的确定

由于委估资产在本次评估目的下，仍按资产原用途继续使用，故本次评估方法采用重置成本法，以重置成本为计价标准。

重置完全价值的确定：查询同类设备的现行市场价格，加计其他合理费用，确定重置完全价值。对于相同或相近设备进行分类、分组，通过重点解剖，在组内进行点面推算，相应确定设备的重置完全价值。

成新率的确定：根据设备的实际使用及维修情况，结合现场勘察和技术检测，分析设备性能、运行状况及技术进步等综合因素后确定成新率。

②运输车辆的重置全价的确定

运输车辆重置全价由车辆购置价、车辆购置税及新车牌照工本费等三部分组成，重置全价计算公式：

重置全价=购置价+车辆购置税+新车牌照工本费

其中：

购置价：参照当地同类车型最新交易的市场价格确定。

购置附加税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置附加税=购置价÷(1+17%)×10%。

新车牌照工本费：包括牌照费、验车费、手续费等，按照当地车辆管理部门该类费用的收费标准确定。

(2) 成新率的确定

①A类设备及部分B类设备

由年限法成新率(0.5)和现场勘察成新率(0.5)加权平均或年限法成新率加上成新率修正系数,确定其综合成新率。

a、年限法成新率

查阅有关资料,确定机器设备的已使用年限,经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限,计算年限法成新率:

在经济寿命年限内的服役设备:

年限法成新率: $N_0 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

超出经济寿命年限的服役设备

年限法成新率: $N_0 = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

b、现场勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料,对设备各组成部分进行现场勘察,确定其现场勘察成新率。

c、综合成新率

综上所述,确定设备的综合成新率

综合成新率=年限法成新率×50%+现场勘察成新率×50%

②其他B类设备及C类设备

由年限确定其成新率。

查阅有关资料,确定机器设备的已使用年限,经济寿命年限及超过经济寿命年限的尚可使用年限,计算年限法成新率:

在经济寿命年限内的服役设备：

年限法成新率： $N_0 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

超出经济寿命年限的服役设备

年限法成新率： $N_0 = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$

③车辆成新率的确定

依据1997年7月5日国家六部委联合发布的国经贸经[1997]456号文和国经贸委资[2000]202号文确定其寿命年限和报废里程，并根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，孰低确定其为成新率，并结合现场勘察车辆的外观、整车结构，发动机结构、电路系统、制动性能、尾气排放等情况，确定增减修正分值对其进行修正。

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

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

(3) 评估值的确定

评估值=设备重置全价×成新率

对早期生产的或超过经济寿命年限的，目前已无同型号的电子设备和车辆则参照近期二手市场行情确定评估值。

5、评估结果及分析

(1) 经实施上述评定估算程序后，设备类资产于评估基准日2014年10月31日的评估结果如下表所示：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目	调整后账面值		评估值		增值额	增值率%
	原值	净值	原值	净值		
合计	128,087,912.62	66,548,350.91	108,640,973.28	66,725,171.11	176,820.20	0.27%
管道	102,112,402.21	47,292,563.28	89,858,913.73	47,355,879.78	63,316.50	0.13%
机器设备	22,346,981.78	17,381,460.01	15616200.95	17,571,796.70	190,336.69	1.10%
车辆	1,366,609.99	1,118,167.57	1338652.49	1,084,407.39	-33,760.18	-3.02%
电子设备	2,261,918.64	756,160.05	1827206.11	713,087.24	-43,072.81	-5.70%

(2) 设备类评估结果增减值分析

顺达公司评估增值主要原因分析如下：

① 电子设备评估减值原因:

电子设备技术更新快,设备购价逐年下降,设备重置成本的减少是造成评估减值的主要原因之一。

部分设备由于购置时间长,已经淘汰或不在生产,采用市场法评估,评估值有变现减值因素,这是电子设备评估减值的主要原因之一。

② 车辆评估减值原因:

两辆车采用市场法评估,评估值有变现减值因素,这是车辆评估减值的主要原因。

6、评估案例

例1: 管道评估技术案例

苏桥-霸州门站高压管线(管道管线设备(天然气管线)清查评估明细表第3项)

设备名称: 高压管线

启用日期: 1998年10月

(1) 重置成本的确定

根据实际询价,结合考虑合理损耗性贬值,据此评估人员确定其市价为14,492,544.00元。

(2) 成新率的确定

①用使用年限法确定成新率

通过查证会计档案获知该设备于1998年10月投入运行,至评估基准日已使用4年,该设备的参考经济耐用年限为20年。

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

$$= (1 - 17 / 20) \times 100\% = 15\%$$

②评估价值的确定:

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

$$= 14,492,544.00 \text{元} \times 15\%$$

$$= 2,173,881.60 \text{元}$$

例2: 压缩机(机器设备评估明细表第58项)

设备名称：压缩机

规格型号：D-29.7/7-250 DF-3.9/6-250

购置日期：2011年10月

启用日期：2011年10月

帐面原值：1,453,200.00元

帐面净值：762,930.00元

(1) 重置成本的确定

根据实际账面价值1,453,200元（含增值税），考虑到该压缩机设备使用3年9个月，因此被评估气站压缩机考虑10%的合理损耗性贬值，据此评估人员确定其市价为1,307,880.00元。

(2) 成新率的确定

年限成新率确定

该设备经济耐用年限确定为20年，已使用4年，则：

年限成新率=(1-已使用年限/经济寿命年限)×100%

$$= (1-4/20) \times 100\%$$

$$=80\%$$

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=1,307,880.00元×80%

=1,046,304.00（元）

例3：新桑塔纳轿车（固定资产—车辆清查评估明细表第11项）

车辆名称：新桑塔纳

车辆牌号：冀RA1A77

账面原值：92,656.41元

账面净值：70,025.89 元

购置时间：2014年2月21日

启用时间：2014年2月21日

评估方法

本次评估方法采用重置成本法。

公式： 评估价值=重置价值×成新率

计算过程：

(1) 重置价值的确定：

重置价值=车辆购置价值+车辆购置税（不含税车辆购置价的10%）+牌照费等

经从网上询价，参考国内市场上销售的委估车辆2015款 手动风尚型，市场销售价格为89,900.00元，考虑到委估汽车启用于2014年2月份，在车辆配置等方面存在功能贬值性因素，所以本次评估确定该车辆市场参考价为85,405.00元(在89,900.00元的基础上考虑5%的功能性贬值因素)，据此评估人员确定其市价为85,405.00元。

据此，委估车辆重置价值为85,405.00+85,405.00÷1.17×10%+500≈93,204.57元。

(2) 综合成新率的确定：

①理论成新率

该车辆已使用年限为2年，根据国家规定，该类型车使用年限为20年。

年限成新率=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

$$= (20-2) / 20 \times 100\% = 90.00\%$$

里程成新率：该车已行驶里程17070.00公里，根据国家规定，该车型可行驶50万公里。

里程成新率=（规定行驶里程-已行使里程）/规定行使里程×100%

$$= (500000-17070) / 500000 = 96.59\%$$

根据孰低原则，理论成新率取90.00%

序号	检查项目	标准技术性能	车辆技术状态	标准分	评分
1	车辆整体	车身整洁无变形密封性好，各指示仪表显示准确，各灯光齐全开启正常，内饰完好	车身整体无变形，无划痕破损，门密封较好，内饰较好。	20	15
2	发动机总成	动力性能好，易启动，提速减速快，温升油压正常，无泄露，摘、挂档自如到位，无异常响声，离合器结合平稳分离彻底	动力性能一般，档位、油压、水温较好，总体状况较好。	30	22

3	转向系统	转向灵活、可靠，方向盘回正迅速，自由行程在10-15度范围	转向较好，方向盘回正较好。	20	15
4	制动系统	制动反应灵敏制动效果好，制动踏板回位快	制动效果较好。	10	7
5	行驶系统	在各种路况中，衰减汽车行驶振动，保持汽车行驶的平顺性，与转向系配合保证汽车行驶方向稳定性	行驶平稳性较好，轮胎磨损轻微。	10	7
6	电控系统	电子控制单元各传感器工作正常、启动机、发电机工况正常、电瓶电量充足，各连接导线牢固无锈蚀老化，灯光指示、喇叭良好	电控系统工作正常，线路正常。	10	7
合计				100	38

该评估车辆年限成新率为90.00%，评分法成新率为73.00%。

综合成新率为

$$= (90.00\% \times 40\% + 73\% \times 60\%) \times 100\%$$

$$= 79.80\%$$

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 93,204.57 \text{元} \times 79.80\%$$

$$= 74,377.25 \text{ (元)}$$

(三) 在建工程

调整后账面价值为 11,474,450.78 元，主要为中压管网、东北环线中压管线。在建工程为未完工，以其账面价值确定为评估值。

因此，在建工程的评估值为 11,474,450.78 元。

(四) 无形资产

调整后账面价值为 19,454,516.79 元，评估值为 19,493,376.07 元，增值 38,859.28 元，增值率 0.20%。评估过程如下：

无形资产——土地使用权评估说明

地块一：

1、估价对象描述：

(1) 土地登记状况：

待估宗地位于河北省霸州市康仙庄康仙庄村津保路北侧。证载用途为工业。证载面积为 18,564.00 平方米，本次评估土地使用权面积 18,564.00 平方米。

(2) 土地权利状况：

待估宗地土地所有权归国家所有，土地使用权人为顺达公司。根据霸国用（2009）字第 060016 号土地使用权证及现场勘查情况。待估宗地来源合法、产权清楚，无土地权利纠纷，于估价基准日待估土地已抵押给银行，除此之外不存在租赁等他项权利。

(3) 建筑物及地上附着物状况：

待估宗地地上现建有顺达公司的办公楼及公司食堂、车库等，本次评估按商业用地标准容积率 0.6 计算。

2、地价影响因素分析：

(1) 一般因素：

①地理位置

霸州市地处东经 116° 15′ —116° 55′ ，北纬 38° 59′ —39° 13′ ，东邻天津市西青区、武清区、西接保定市雄县，南邻文安县，北与固安、永清及廊坊市安次区接壤。霸州市距首都北京 80 公里，东临海港城市天津 70 公里，西距古城保定 65 公里，位于北京市、天津市、保定市三角地带中心。

②行政区划、人口

霸州市域总面积 784 平方公里，东西长 56.9 公里，南北宽 10-27.7 公里。霸州市原辖 6 镇 12 乡，1996 年初撤乡并镇后辖 6 镇 6 乡，383 个街村，2005 年，扬芬港乡改为建制镇。其中 7 个建制镇为霸州镇、胜芳镇、南孟镇、堂二里镇、煎茶铺镇、信安镇、扬芬港镇；5 乡为康仙庄乡、岔河集乡、东扬庄乡、王庄子乡、东段乡。2004 年末，市域现状总人口为 570602，为 728 人 / 平方公里。

③自然条件

霸州市气候比较温和，四季分明，光照充足，属暖温带大陆性气候。春冬多东北风少雨雪，夏季多东南风多雨，多年平均降水量 507 毫米，最大降雨量为 921 毫米，最小降水量为 280 毫米；平均气温 12.2° C，平均无霜期 176 天，全年日照时数为 2493 小时，平均日照率为 57%。主导风向为东北—西南风，多年平均风速 3.0 米 / 秒。最大冻土深度 67 厘米。

④城市性质

启动了东西市区总体城市设计、控制性详规和牯牛河生态景观带等百余项专项规划。实施了北环路、西环路、芳清道东伸、霸扬线管网续建等 40 余项城市基础设施工程。提升城乡生态环境。完成 2.2 万亩造林绿化工程，生态公园建设面积达到 1200 亩，牯牛河绿廊及慢行系统投入使用，市区建成区绿化覆盖率和绿地率分别达到 44.3%和 39.7%。我市荣获“河北省人居环境奖”。提升改造农村面貌。“四清”任务全部完成。新改扩建农村公路 117.8 公里。9 座农村水厂建设有序推进。7 个省级重点村街改造提升任务和 30 个帮扶村 503 件帮扶项目全部完工。

⑤城乡规划和建设

《霸州市城乡总体规划（2013—2030 年）》规划覆盖全市域 801.45 平方公里，中心城市 2030 年人口规模为 85 万人，城市用地规模为 93.326 平方公里。城市性质为河北省新兴的区域中心城市，京津大都市地区重要节点，华北重要的生态宜居新城、休闲文化名城和温泉养生健康城。城乡总体空间结构为“南绿北聚、两廊、双核、五星”格局，南绿北聚指中亭河以南区域以生态建设、农业用地为主，中亭河以北区域为城镇和农村设区集聚发展；两廊指霸州与北京联系的综合交通廊道、霸州与天津联系的综合交通廊道；双核为益津城区和胜芳城区；五星指五个中心镇区，即杨芬港镇、信安镇、堂二里镇、煎茶铺镇、南孟镇。城乡空间体系形成“中心城市-中心镇-中心村-基层村”的四级层级结构，城乡公共服务设施和基础设施城乡全覆盖。规划综合考虑区域经济社会发展、人口资源环境等条件，提出城乡空间布局、城乡居民点体系以及优化农村居民点布局的要求；提出市域综合交通、重大基础设施和公共服务设施布局建议；提出需要从全市域层面重点协调、引导的地区，以及需要与相邻地区共同协调解决的重大基础设施布局等相关问题。

⑥房地产市场状况

霸州市房地产市场运行平稳，2015年1-7月份，全市完成房产开发投资9.25亿元，同比增长45%，施工面积为185.53万平方米，同比增长28%，新开工面积38.29平方米，同比下降29%，竣工面积25.95平方米，同比增长6%，销售面积19.66平方米，同比减少40%，销售额7.6亿元，同比下降34%。

⑦社会经济发展状况：

霸州市地处京津保三角中心地带，属环京津、环渤海城市群，幅员面积784平方公里，辖7镇5乡、一个省级经济技术开发区、一个金属玻璃家具产业园区和两个办事处，383个行政村（街），总人口60余万。京九铁路、津霸联络线、保津高速公路、大广高速及106、112国道贯境而过，在市区形成三个“黄金交叉”，交通十分便捷，是“大北京经济圈南部经济支撑点”。

2010年，全市GDP达到241.2亿元，比上年增长12.8%；财政收入达到23.53亿元，增长15%，财政收入占GDP的比重为9.8%。城镇居民人均可支配收入达到22147元，农民人均纯收入达到7919元，分别增长10.63%和11.5%。

“十二五”期间，霸州市围绕“争创经济强市、建设文化名城、打造品质霸州”的三大目标，确定了以推进经济社会结构战略转型为主题，以新兴产业为先导，突出现代服务业、高效都市农业并举的“一体两翼”产业定位和国际化生活品质之城的城市定位。全市“十二五”期间主要指标增速为：GDP年均递增15%以上；全部财政收入年均递增20%以上；城镇居民人均可支配收入和农民人均纯收入年均递增均达到12%以上。

（2）区域因素：

① 区域概况

霸州市位于河北省东北部，冀鲁豫三省交界处，总面积834平方公里，耕地面积82万亩，总人口66万人，辖3镇14乡，502个行政村。

交通现状 境内公路总里程479公里，公路密度每平方公里55.16公里。有国道106线穿过，全长26.1公里，省道2条，全长39.9公里，县乡专用道全长413公里。桥梁47座1433延米。乡公路晴雨畅通，458个行政村通汽车。

名胜古迹 有普照寺大雄宝殿，明代所建，在县委大院内。0 中央平原分局冀鲁豫军区党委暨兵工厂旧址，为 1945 年春到 1946 年 10 月冀鲁豫军区驻地，现在双庙乡单拐村。

霸州市历史悠久，人文厚重。春秋属卫，古称顿丘，东汉末年曹操曾任顿丘令。隋朝出大孝子张霸州市，唐大历七年，钦定更名为霸州市，至今被称为“孝道之乡”。霸州市也是一个革命老区，抗日战争时期，0 中央北方局、冀鲁豫军区司令部暨冀鲁豫军区第一兵工厂曾设在双庙乡单拐村，一、一等老一辈革命家在这里领导抗日，单拐革命旧址被确定为“全国爱国主义教育示范基地”和“国家重点文物保护单位”，被誉为“中原红都”。

招商引资成效显著，工业化进程加速推进。2004 年以来，先后引进资金 26.5 亿元，项目 462 个，其中，超亿元项目 5 个，为县域经济快速发展提供了强大支撑。投资 30 亿元的离子膜烧碱项目和投资 5 亿元的醋酸乙酯项目先后落户霸州市，在引资规模和质量上实现了新突破。累计投资 3800 多万元，在县城东南部高标准规划建设了面积为 5 平方公里的工业园区，实现了通水、电、路、讯、气、排污等“六通一平”，并制定了零地价、零进入、零收费的“三无”管理政策，总投资 3.3 亿元的恒立佳泰、中崎石油管具等 6 家企业入园发展，成为县域工业经济新的增长极。工业化进程明显加快。全县工业企业发展到近 978 家，其中新上投资 100 万元以上工业项目 365 个，形成了农副产品加工、机械加工、医药化工、生物能源等支柱产业，是全省最大的高档食用菌生产基地、大输液生产基地、彩涂板加工基地，豫北最大的瓷砖、针纺制品生产基地。

② 基础设施条件

区域基础设施达到五通，即通上水、通下水、通讯、通电、通路。

通上水：区域供水由区自来水公司供给，供水条件良好。

通下水：区域排水接入排水管道。

通电：区域供电由区供电公司供给。

通讯：区域采用市话方式，通话方便。

通路：区域对外交通方便。

③ 交通条件

京九铁路、津霸联络线、保津高速公路、大广高速、廊沧高速及 106、112 国道贯境而过，在霸州形成双黄金十字交叉。霸州在京津冀交通网络中形成一个非常重要的“四横四纵”、四个“十字交叉”的交通枢纽。106 国道横贯南北，112 国道（保定至天津）横贯中心，在霸州形成十字交叉；京九铁路和津保铁路形成十字交叉；津保高速公路和京开高速形成十字交叉；正在建设的津保城际铁路和规划建设的京九客运专线形成十字交叉。

霸州到京津的时间距离，公路在一小时之内，铁路在半小时之内。京九铁路、津霸铁线、已经开工的津保铁路、保津高速公路、京开高速公路、大广高速、廊沧高速及 106、112 两条国道贯境而过，在市区形成了“三黄金”井字交叉。京九铁路京南第一大站--霸州站，为国家二级站，坐落在霸州市开发区。

④ 环境条件

区域地处市区东部区域，总体视觉条件较优，环境条件好，

⑤ 地形与工程地质条件

霸州市位于冀中平原北部，境内地势平缓，自西北向东南倾斜，呈西高东低之势，地面高程山海拔 11.1 米缓降到 2.1 米（黄海高程），自然坡降为千分之一，比西北邻县低洼，客水多汇于此。全市地貌按地势和土壤母质成因不同，可分为西北部高上区、东北部风沙区、中部河间洼区、溢流洼溢洪区和东淀滞洪区五个类区。

（3）个别因素：

待估对象位于霸州市花车店村建设东道南侧，为顺达公司办公区，区内基础设施完善，待估宗地南北均临道路，宗地面积 4364 平方米，用途为商业用地，剩余使用年限为 37 年，宗地形状为规则四边形，环境无污染，宗地基础设施实际开发程度已达到宗地红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整。

3、估价原则：

（1）替代原则

在同一土地供需圈内，在用途一致、土地区位条件相似的区域内，土地价格应具有可比性。土地价格可以通过比较地块的条件及使用价值来确定。

（2）体现客观、公正、依法、科学的原则

从评估宗地的实际出发，认真进行调查研究和实地勘察，按照有关法规政策和技术规程的要求，实事求是地分析地价资料的有效性、真实性，客观反映当前地价实际水平，采用科学的评估方法、标准和程序，进行地价评估。

(3) 多种方法相互验证、相互补充的原则

由于待估宗地所在区域土地市场已经发育成熟，土地的交易行为已经规范，单纯采用一种估价方法很难客观评估地价，因而需要采用多种方法、多种途径进行评估，相互验证、相互补充，以确保评估结果符合当地实际水平。

4、估价方法与估价过程：

根据评估宗地为工业用地的特点，结合该地块的实际情况和估价人员掌握的现有资料，经研究分析比较后，确定采用基准地价系数修正法进行测算，最后综合确定土地价格。

(1) 基准地价系数修正法：

①基本原理

基准地价系数修正法，就是指在求取待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，依据待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地基准地价标准和各种修正因素说明表及修正系数表，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$P = P_0 \times (1 \pm \sum K) \times Y \times T \times Z \times E \times F$$

其中P为待估宗地地价；P₀为宗地所在级别基准地价； $\sum K$ 为宗地所有影响因素修正值之和；Y为年限修正系数；T为期日修正系数；F为级别修正系数；Z为容积率修正系数；E为开发程度修正数。

②基准地价简介

2012年12月3日霸州市国土资源局土地基准地价的通知。

基准地价的内涵为：

A、基准日为2010年12月16日。

B、土地用途为商业、住宅、工业。

C、设定的土地开发程度为“六通一平”（包括通上水、通下水、通电、通路、通讯、通气、场地平整）。

D、土地使用年期为各类用地的法定最高出让年期，即商业 40 年、住宅 70 年、工业 50 年。

E、设定标准容积率分别为商业、住宅用地为 1.7、工业 0.6。

F、土地还原利率为商业用地 6.6%，住宅用地 6.0%，工业用地 5.5%。

(2) 评估过程

①确定基准地价等级

待估宗地位于霸州市内花车店村建设东道南侧。土地面积为 18564 平方米，证载用途为商业用地，待估宗地级别为三级，区片号为三级。根据待估宗地所处的实际位置和用途，对照霸州市城区工业用地基准地价图，确定评估宗地属霸州市城区工业用地二级。确定该基准地价取 282 元 / 平方米。

②编制商业用地基准地价修正因素条件说明表和修正系数表

霸州市在国有土地基准地价调整中，建立了比较完整的宗地地价修正体系，编制了等级基准地价修正因素条件说明表（表 1）和等级基准地价修正系数表（表 2）

③编制待估宗地因素条件指标及修正系数表

根据上述霸州市工业用地基准地价修正因素说明表和修正系数表，编制待估宗地因素条件指标及修正系数表，确定待估宗地因素说明表（详见表 3）和待估宗地系数修正表（表 4）

表 1 霸州市区商业用地区片基准地价修正系数表（%）

因素	好	较好	一般	较差	差
区域产业集聚规模	2.00	1.00	0	-1.00	-2.00
临路类型	2.50	1.25	0	-1.25	-2.50
对外交通便利程度	1.30	0.65	0	-0.65	-1.30
生活便捷度	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
排水状况	1.00	0.50	0	-0.50	-1.00
供热、供气状况	0.90	0.45	0	-0.45	-0.90
环境质量状况	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70
宗地面积与形状	0.70	0.35	0	-0.35	-0.70

表 2 霸州市城城区商业用地基准地价修正体系因素说明表

因素	好	较好	一般	较差	差
区域产业集聚规模	工业用地连片	工业用地不连片，但距离较近，相互有影响	工业用地不连片，相互无影响	工业用地分散、产业集聚效应几乎没有	工业用地不存在集聚效应
临路类型	临主、次干道	临主干道	临次干道	临支路	临其他道路
对外交通便利度	临主要交通节点	距主要交通节点较近	距主要交通节点稍远，但方便通达	距主要交通节点远，但较方便通达	距主要交通节点很远，且不方便通达
生活便捷度	便捷	较便捷	一般	不便捷	很不便捷
排水状况	通畅	较通畅	一般	有积水	积水严重
供热、供气状况	保障程度高	-	一般	-	保障程度低
环境质量情况	环境优、无污染	环境较优、无污染	无污染	轻度污染	污染严重
宗地面积与形状	有利于土地利用	-	一般	-	不利于土地利用

表 3 待估宗地因素说明表

因素	因素状况
区域产业集聚规模	工业用地连片
临路类型	临主、次干道
对外交通便利度	临主要交通节点
生活便捷度	便捷
排水状况	通畅
供热、供气状况	-
环境质量情况	环境优、无污染
宗地面积与形状	有利于土地利用

表 4 待估宗地系数修正表

因素	因素状况	优劣度	修正系数 (%)
区域产业集聚规模	工业用地连片	好	2.00
临路类型	临主、次干道	好	2.50
对外交通便利度	临主要交通节点	好	1.30
生活便捷度	便捷	好	0.90
排水状况	通畅	好	1.00
供热、供气状况	-	一般	0
环境质量情况	环境优、无污染	好	0.80
宗地面积与形状	有利于土地利用	好	0.70
合计			9.20

③ 确定年期修正系数 (Y)

霸州市基准地价商业用地最高出让年期 50 年，评估宗地剩余使用年限为 44 年，修正系数如下：

$$Y = 1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{44} / (1 - 1 / (1 + 5.5\%)^{50})$$

$$= 0.9720$$

④ 确定期日修正系数 (T)

霸州市城区土地定级估价所确定的基准日为 2012 年 12 月 3 日，本次评估期日为 2015 年 10 月 31 日，参照市区工业用地地价指数表和本区域的地价情况得出 2015 年 10 月 31 日对应的地

价指数为 1.03, 故确定评估期日的地价指数为 $T=1.03$ 。

⑤ 容积率修正 (Z)

霸州市基准地价工业用地标准容积率为 0.6, 本次评估按工业用地标准容积率, 委估资产容积率为 0.5, 容积率修正, 则 $Z=1.2$ 。

⑥ 开发程度修正 (E)

评估宗地其基准地价为“七通一平”条件下的区片地价, 而宗地外实际开发程度为“七通一平”, 根据霸州市城区土地开发程度幅度表, 工业用地七通一平修正系数-1%。则开发程度修正系数 $E=0.99$ 。

⑦ 其他因素修正 (F)

考虑到地价升值潜力一般, 其他因素修正系数取 20%, 则 $F=1.2$

(3) 计算地价

$$\begin{aligned} P &= P_0 \times (1 \pm \sum K) \times Y \times T \times Z \times E \times F \\ &= 282 \times (1 + 9.2\%) \times 0.972 \times 1.03 \times 1.2 \times 0.99 \times 1.2 \\ &= 439.51 \text{ 元/平方米} \end{aligned}$$

5、地价的确定

地块一:

以基准地价系数修正法测算的地价结果为 439.51 元 / m^2 。

单位地价=439.51 元 / 平方米, 取整

(大写: 每平方米肆佰叁拾玖元伍角壹分)

地块一地价=18564 平方米 \times 439.51 元/ 平方米 = 8, 159, 063.00 元

地块二:

占地面积 3212.44 平方米, 所处位置与地块一相当, 评估单价确定为 428.68 元/平方米。

地块二地价=3212.44 \times 428.68 元/ 平方米 = 1, 377, 108.78 元。

综上, 采用成本加和法评估整体资产价值为 13032.61 万元。评估结果汇总情况见下表

(评估结论详细情况见资产评估明细表):

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项 目		调整后账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		C	D	E=D-C	F=E/C×100%
1	流动资产	1,197.58	1,197.58	0.00	0
2	非流动资产	11,853.58	11,843.66	-9.92	0
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	8760.68	8,746.87	-13.81	9
9	在建工程	1,147.45	1,147.45	0.00	0
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	1,945.45	1,949.34	3.89	0
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	13,051.16	13,041.24	-9.92	0
21	流动负债	8.63	8.63	0.00	0
22	非流动负债				
23	负债合计	8.63	8.63	0.00	0
24	净资产（所有者权益）	13,042.53	13,032.61	-9.92	0

山东道勤资产评估有限公司

二零一五年十二月二十日