

北京三元食品股份有限公司

公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

2009年3月4日，在河北省石家庄市中级人民法院举行的“三鹿集团破产资产拍卖会”上，北京三元食品股份有限公司（简称“公司”或“三元股份”）的全资子公司河北三元食品有限公司（简称“河北三元”）与公司实际控制人北京三元集团有限责任公司（简称“三元集团”）组成的联合竞拍体成功竞拍。2009年3月6日，河北三元、三元集团与石家庄三鹿集团股份有限公司（简称“三鹿集团”）管理人在河北省石家庄市签署《资产转让协议》。《资产转让协议》的主要内容如下：

（一）三鹿集团管理人向河北三元、三元集团转让如下资产（简称“协议标的”）：三鹿集团的土地使用权、房屋建筑物、机器设备等可持续经营的有效资产，以及三鹿集团持有的新乡市林鹤乳业有限公司98.8%的投资权益。

（二）河北三元和三元集团按照下述原则划分受让的协议标的之范围，且三鹿集团管理人同意河北三元及三元集团可进一步协商对其各自受让协议标的的具体范围进行调整：

1、如三元股份就非公开发行（包括募集资金用途）获得中国证券监督管理委员会（简称“证监会”）及商务部的核准/批准并成功发行，则三元集团与河北三元将自行约定以各自名义购买和受让协议标的中的资产或股权的范围；

2、若三元股份未能就非公开发行（包括募集资金用途）获得证监会和/或商务部的批准/核准，三元集团应独立履行《资产转让协议》项下三元集团及河北三元的全部义务及责任。

三元股份就非公开发行（包括募集资金用途）获得证监会及商务部的核准/批准并成功发行前，《资产转让协议》项下之全部付款义务，均由三元集团独立履行并承担相关责任，与河北三元无关。

(三)协议标的的转让价格根据公开竞拍的成交价确定，为人民币陆亿壹仟陆佰伍拾万元（RMB 616,500,000）。

特此公告。

北京三元食品股份有限公司董事会

2009年3月6日

Zhongxingcai guanghua CPAs

中兴财光华会计师事务所

关于石家庄三鹿集团股份有限公司

破产清算审计报告

中兴财光华审专字(2009)8001号

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人:

我们接受委托对石家庄三鹿集团股份有限公司(以下简称:三鹿集团)2008年12月31日的资产和负债进行了破产清算审计。与清算审计相关的资产负债表由三鹿集团负责,我们的责任是对提供的资产负债表和与其相关的资料发表审计意见。我们的审计是依据中国注册会计师审计准则和有关法律法规进行的。现将审计情况报告如下:

一、三鹿集团概况

三鹿集团注册地为石家庄市和平西路 539 号,法定代表人张振岭,注册资本人民币 30000 万元,公司类型股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)。经营范围:奶牛饲养,收购农业产品,乳品、冷食、非酒精饮料(属于国家规定的限制类或禁止类行业除外)、软冰激淋预拌粉(卫生许可证有效期至 2011 年 12 月 5 日)及包装产品的加工、生产和销售(保健食品卫生许可证有效期至 2008 年 11 月 15 日),代理进出口业务,普通货运(道路运输经营许可证有效期至 2010 年 9 月 13 日)。

三鹿集团成立于 1996 年 12 月 23 日,注册资本为人民币 21000 万元,股东为石家庄乳业有限公司、石家庄红旗乳品厂、承德华宁乳业公司、唐山康尼乳业有限公司。2006 年三鹿集团股份有限公司原股东与恒天然品牌(中国)有限公司通过股份认购和股份转让,并经中华人民共和国商务部《商资批(2006)857 号》批准,变更登记为外商投资企业,注册资本 3 亿元。其中,石家庄乳业有限公司实收资本金额为 16922.3454 万元,占公司注册资本的 56.4078%,石家庄红旗乳品厂实收资本金额 59.2182 万元,占公司注册资本的 0.1974%,承德华宁乳业公司实收资本金额 59.2182 万元,占公司注册资本的 0.1974%,唐山康尼乳业有限公司实收资本金额 59.2182 万元,占公司注册资本的 0.1974%,恒天然品牌

(中国)有限公司实收资本金额 12900 万元, 占公司注册资本的 43%。

三鹿集团截止 2008 年 12 月 31 日共有员工 4386 人, 其中博士 1 人、硕士 17 人、本科 368 人、专科 687 人。大专以上人员占职工总数的 24.5%。

三鹿集团截止 2008 年 12 月 31 日未经审计的汇总资产总额为 179565 万元, 负债总额为 190263 万元, 净资产为-10698 万元, 资产负债率为 106%。

石家庄市商业银行和平路支行(债权人)于 2008 年 12 月 12 日向河北省石家庄市中级人民法院递交了《债权人破产申请书》, 申请人以被申请人(债务人: 石家庄三鹿集团股份有限公司)不能清偿到期债务且已丧失清偿能力为由, 向河北省石家庄市中级人民法院申请宣告被申请人破产清算。河北省石家庄市中级人民法院于 2008 年 12 月 18 日作出民事裁决[民事裁定书(2008)石民破字第 00020-1 号]: 受理申请人(债权人)石家庄市商业银行和平路支行对被申请人(债务人)石家庄三鹿集团股份有限公司的破产清算申请。

二、 审计情况

(一) 审计范围

序号	被审计单位名称	股权比例%	注册地址	经营地
	石家庄三鹿集团股份有限公司		河北石家庄市	石家庄市
1	总部		河北石家庄市	石家庄市
2	奶粉事业部		河北石家庄市	石家庄市
3	液态奶分公司		河北石家庄市	石家庄市
4	原奶事业部		河北石家庄市	石家庄市
5	郑州分公司		河南郑州	河南郑州
6	济南分公司		山东济南	山东济南
	长期投资延伸审计单位:			
	全资子公司:			
7	石家庄三鹿商贸有限公司	100	河北石家庄市	石家庄市
8	石家庄三鹿群冠科贸有限公司	100	河北石家庄市	石家庄市
9	安力嘉乳品(北京)有限公司	100	北京市朝阳区	北京朝阳区
	控股公司:			
10	承德三鹿乳业有限公司	99	河北承德市	承德市
11	三鹿集团(新乡)乳业有限公司	98.80	河南新乡	河南新乡
12	三鹿集团(山东)乳业有限公司	95	山东潍坊	山东潍坊
13	唐山汉沽三鹿乳业有限公司	70	天津宁河县	天津宁河县
14	唐山三鹿乳业有限公司	70	唐山丰南区	唐山丰南区
15	唐山三鹿乳业公司丰南分公司		唐山丰南区	唐山丰南区
16	三鹿集团(安徽)食品有限公司	60	芜湖繁昌县	芜湖繁昌县

17	保定三鹿乳业有限公司	51	保定高新区	保定高新区
18	丰宁三鹿乳业有限公司	51	承德丰宁县	承德丰宁县
19	鹿泉三鹿乳业有限公司	51	河北鹿泉市	鹿泉市
20	天津三鹿乳业有限公司	51	天津宁河县	天津宁河县
21	邢台大曹庄三鹿乳业有限公司	51	邢台宁晋县	邢台宁晋县
22	行唐三鹿乳业有限公司	51	石家庄行唐县	石家庄行唐县
23	张家口塞北三鹿乳业有限公司	51	张家口沽源县	张家口沽源县
24	栾城三鹿乳业有限公司	51	石家庄栾城县	石家庄栾城县
25	河南三鹿花花牛乳业有限公司	50	河南郑州市	河南郑州市
	参股公司:			
26	石家庄三鹿乳品有限公司	34	河北石家庄市	河北石家庄市
27	石家庄三鹿太行乳业有限公司	34	河北行唐县	行唐县
28	邢台三鹿乳业有限公司	34	邢台市宁晋县	邢台市宁晋县
29	邢台三鹿乳业有限公司沙河分公司		邢台市沙河县	邢台沙河市
30	石家庄三鹿乐时乳业有限公司	22.41	河北鹿泉市	鹿泉市
31	唐山恒天然三鹿牧场有限公司	15	唐山市汉沽区	唐山市汉沽区

上表所列审计范围由石家庄三鹿集团股份有限公司管理人提供, 审计范围中不包括参控股公司所属的子公司。

(二) 审计内容

对三鹿集团截止2008年12月31日全部资产及负债进行清算审计, 对三鹿集团3家全资子公司、15家控股公司和5家参股公司截止2008年12月31日的资产及负债进行延伸审计。

我们依据有关法律法规、会计准则和财务会计制度的规定, 结合三鹿集团的具体情况, 对三鹿集团截止审计基准日(2008年12月31日)的资产负债表以及有关的会计账簿、记账凭证的合法性进行了审计, 对账面反映的银行账户余额和未达账项逐户逐笔进行了核对和审查, 并逐户(包括零账户和撤销的账户)派人进行了函证, 对账面反映的所有债权债务余额进行了检查, 并对有关账户余额发函进行了询证, 对部分往来账户实施了替代程序, 对实物资产进行了抽盘, 对审计中发现的账外资产和负债进行了查验, 并对有充分依据的账外资产进行了入账调整, 对依据不充分的账外资产和负债在报告中给予披露, 对在审计中发现的、获悉的期后和或有事项在报告中披露。

(三) 审计调整情况

审计中, 我们对发现的不符事项根据具体情况, 依据充分的进行了调整, 具体调整事项详见本报告附表二《审计调整事项汇总明细表》; 未予调整的

事项详见本报告P16。

三、审计结果

(一) 三鹿集团审计结果

经审计，三鹿集团截止2008年12月31日资产及负债情况如下：

项 目	审计前 (元)	审计后 (元)	调整数 (元)	增减比例%
流动资产	1,463,262,330.57	1,103,051,371.59	-360,210,958.98	-24.62
资产总额	1,795,652,679.22	1,983,413,773.18	187,761,093.96	10.46
流动负债	1,618,217,863.61	3,007,981,890.87	1,389,764,027.26	85.88
负债总额	1,902,628,156.74	3,025,896,663.34	1,123,268,506.60	59.04
所有者权益	-106,975,477.52	-1,042,482,890.16	-935,507,412.64	-8.75
资产负债率%	105.96	152.56		46.60
资不抵债金额	-106,975,477.52	-1,042,482,890.16		-8.75

上表所列审计前数据，系三鹿集团所属的总部、原奶事业部、奶粉事业部、液态奶分公司、郑州分公司和济南分公司六个独立核算单位提供的未审资产负债表简单加总形成汇总资产负债表。在汇总资产负债表的基础上加减审计调整数和抵消内部往来后形成审计后数据，资产和负债的构成如下：

资产总额构成情况：

1. 货币资金合计 8,469,096.38 元。

(1) 现金余额 28,359.96 元；

(2) 银行存款余额 8,440,736.42 元，在银行设立的账户 16 个。(银行账户明细详见清算审计报告附表六)。

2. 应收债权合计 1,498,136,523.56 元。

(1) 应收账款 132 户，金额 1,825,487,891.64 元，抵消内部往来 851,093,683.47 元后余额为 974,394,208.17 元；

(2) 其他应收款 81 户，金额 31,298,244.86 元；

(3) 坏账准备金额 151,037.45 元；

(4) 预付账款 55 户，金额 50,088,938.05 元，其中包括三鹿集团总部预付工行桥西支行利乐设备款及保函账面余额为 20,395,076.50 元(函证未予确认)。

(5) 应收股利 3 户，金额 839,441.71 元，为应收丰宁三鹿乳业有限公司 37,451.28 元和天津三鹿乳业有限公司 160,836.41 元和应收君乐宝乐时有限公司 641,154.02 元；

(6) 其他流动资产金额 96,057.21 元;

(7) 长期应收款 10 户, 金额 37,508,397.00 元;

(8) 长期股权投资金额 404,062,274.01 元, 为其投资 23 户控股、参股公司的股权。

3. 存货合计 38,016,422.66 元, 其明细内容如下:

单位名称	原材料	半成品	产成品	其他	跌价准备	存货净值
总部	1,763,910.08			8,895,926.77		10,659,836.8
原奶	611,649.62	2,547.27		270,957.15		885,154.04
奶粉	20,920,997.38	114,655,852.11	84,500,670.3	6,846,856.84	203,318,851.64	23,605,525.0
液态奶	421,272.90			2,444,633.86		2,865,906.76
郑州分公司						
济南分公司						
合计	23,717,829.98	114,658,399.38	84,500,670.3	18,458,374.6	203,318,851.64	38,016,422.6

4. 固定资产净值合计 385,901,907.93 元

(1) 房屋建筑物净值 157,439,411.97 元;

(2) 机器设备净值 209,960,574.41 元;

(3) 电子设备净值 12,789,815.88 元;

(4) 运输设备净值 5,471,109.98 元;

(5) 其他净值 240,995.69 元

5. 在建工程余额 48,777,984.52 元

6. 固定资产清理余额 87,487.42 元, 为液体奶分公司中华大街门市拆迁, 未提供相关文件及资料。

7. 生产性生物资产余额 2,240,339.45 元, 为奶牛。

8. 无形资产金额 1,772,011.26 元, 为软件。

9. 其他非流动资产余额 12,000.00 元, 为现金短缺。

负债总额构成情况

1. 应付职工薪酬合计 4,756,567.00 元。

2. 应付国家税款-26,017,887.61 元 (增值税、企业所得税等)。

3. 应付债务合计 3,047,157,988.95 元。

(1) 短期借款 16 户, 金额 481,461,798.44 元;

(2) 应付票据 5 户, 金额 53,987,062.50 元;

(3) 应付账款 483 户, 金额 2,004,803,983.95 元, 抵消内部往来 844,948,726.45 元后余额为 1,159,855,257.50 元;

(4) 预收账款 615 户, 金额 378,907,011.40 元;

(5) 应付利息 8 户, 金额 8,972,259.53 元;

(6) 应付股利 1 户, 金额 344,446.89 元, 为应付唐山康尼乳业有限公司股利;

(7) 其他应付款 812 户, 金额 45,713,375.22 元;

(8) 其他流动负债金额 900,002,000.00 元, 其中 9 亿元为预提婴儿赔偿款, 2,000.00 元为预提郑州分公司王军 12 月份工资;

(9) 长期借款 1 户, 金额 6,725,454.00 元;

(10) 专项应付款 16 户, 金额 11,189,318.47 元;

各科目审计结果详见报告附表一。

(二) 参控股公司审计结果

1、经审计, 23家参控股公司截止2008年12月31日资产状况如下:

单位: 万元

参控股公司	出资额	资产总额	负债总额	所有者权益
全资子公司:				
石家庄三鹿商贸有限公司 100%	500.00	66,608.37	77,509.05	-10,900.69
石家庄三鹿群冠科贸有限公司 100%	500.00	512.29	0.04	512.25
安力嘉乳品(北京)有限公司 100%	3,000.00	1,673.58	9,774.59	-8,101.02
控股公司:				
承德三鹿乳业有限公司 99%	1,200.00	1,202.85	0.00	1,202.85
新乡市林鹤乳业有限公司 98.80%	9,880.00	14,786.91	5,299.33	9,487.58
三鹿集团(山东)乳业有限公司 95%	7,600.00	14,706.18	12,582.89	2,123.30
唐山市康圣乳业有限公司 70%	7239.75	10,951.48	2,649.58	8,301.89
唐山三鹿乳业有限公司 70%	6,658.75	20,419.52	9,537.94	10,881.58
安徽双佳食品有限公司 60%	4,200.00	11,026.05	9,873.43	1,152.63
保定三鹿乳业有限公司 51%	1,644.75	5,316.26	2,745.18	2,571.08
丰宁三鹿乳业有限公司 51%	645.15	2,961.47	3,663.07	-701.60
鹿泉红旗乳业有限公司 51%	492.15	2,308.30	565.75	1,742.54
天津三鹿乳业有限公司 51%	821.10	2,663.64	2,037.62	626.02
邢台婴泊乳业有限公司 51%	929.48	3,373.57	2,407.10	966.47
石家庄洪生乳业有限公司 51%	594.66	3,733.94	3,026.49	707.45
张家口塞北三鹿乳业有限公司 51%	2,932.50	8,300.64	4,659.30	3,641.35

石家庄鑫源乳品有限公司 51%	1,324.73	5,377.44	2,433.55	2,943.89
河南花花牛乳业有限公司 50%	3,800.00	13,166.03	9,351.18	3,814.84
参股公司:				
石家庄君乐宝乳业有限公司 16.97%	888.17	25,083.72	16,962.36	8,121.36
石家庄太行乳业有限公司 34%	701.68	4,516.37	2,726.22	1,790.15
河北贝兰德乳业有限公司 34%	1,619.25	16,558.01	15,821.45	736.56
石家庄君乐宝乐时乳业有限公司 22.41%	650.00	10,271.27	5,530.59	4,740.67
唐山恒天然三鹿牧场有限公司 15%	2,043.63	20,232.63	11,953.90	8,278.72

2、经审计，参控股公司较审计前发生了以下变化：

(1) 参控股公司审计前后净资产变动情况

延伸审计的参控股公司	净资产 (万元)		调整数 (万元)	增减率%
	审计前	审计后		
全资子公司:				
石家庄三鹿商贸有限公司 100%	-84,583.67	-10,900.69	73,682.98	87.11
石家庄三鹿群冠科贸有限公司 100%	512.25	512.25	0.00	0.00
安力嘉乳品 (北京) 有限公司 100%	-4,649.67	-8,101.02	-3,451.35	-74.23
控股公司:				
承德三鹿乳业有限公司 99%	1,202.85	1,202.85	0.00	0.00
新乡市林鹤乳业有限公司 98.80%	9,714.29	9,487.58	-226.71	-2.33
三鹿集团 (山东) 乳业有限公司 95%	5,466.25	2,123.30	-3,342.95	-61.16
唐山市康圣乳业有限公司 70%	8,379.50	8,301.89	-77.61	-0.93
唐山三鹿乳业有限公司 70%	10,936.20	10,881.58	-54.62	-0.50
安徽双佳食品有限公司 60%	3,284.93	1,152.63	-2,132.30	-64.91
保定三鹿乳业有限公司 51%	2,586.53	2,571.08	-15.45	-0.60
丰宁三鹿乳业有限公司 51%	-268.89	-701.60	-432.71	-160.92
鹿泉红旗乳业有限公司 51%	1,742.71	1,742.54	-0.17	-0.01
天津三鹿乳业有限公司 51%	626.02	626.02	0.00	0.00
邢台婴泊乳业有限公司 51%	983.39	966.47	-16.92	-1.72
石家庄洪生乳业有限公司 51%	467.93	707.45	239.52	51.19
张家口塞北三鹿乳业有限公司 51%	3,597.32	3,641.35	44.03	1.22
石家庄鑫源乳品有限公司 51%	2,451.91	2,943.89	491.98	20.07
河南花花牛乳业有限公司 50%	4,862.09	3,814.84	-1,047.25	-21.54
参股公司:				
石家庄君乐宝乳业有限公司 16.97%	8,535.12	8,121.36	-413.76	-4.85
石家庄太行乳业有限公司 34%	1,733.48	1,790.15	56.67	3.27
河北贝兰德乳业有限公司 34%	1,349.01	736.56	-612.45	-45.40
石家庄君乐宝乐时乳业有限公司 22.41%	4,740.67	4,740.67		
唐山恒天然三鹿牧场有限公司 15%	7,900.78	8,278.73	377.95	4.78

(2) 参控股公司名称变更情况

序号	原名称	现名称	变更时间
1	三鹿集团（新乡）乳业有限公司	新乡市林鹤乳业有限公司	08.11.10
2	唐山汉沽三鹿乳业有限公司	唐山市康圣乳业有限公司	无资料
3	三鹿集团（安徽）食品有限公司	安徽双佳食品有限公司	08.11.5
4	鹿泉三鹿乳业有限公司	鹿泉红旗乳业有限公司	08.10.4
5	邢台大曹庄三鹿乳业有限公司	邢台婴泊乳业有限公司	08.10.28
6	行唐三鹿乳业有限公司	石家庄洪生乳业有限公司	08.5.28
7	栾城三鹿乳业有限公司	石家庄鑫源乳品有限公司	08.9.14
8	河南三鹿花花牛乳业有限公司	河南花花牛乳业有限公司	08.12.10
9	石家庄三鹿乳品有限公司	石家庄君乐宝乳业有限公司	08.9.25
10	石家庄三鹿太行乳业有限公司	石家庄太行乳业有限公司	08.10.3
11	石家庄三鹿乐时乳业有限公司	石家庄君乐宝乐时乳业有限公司	08.9.29
12	邢台三鹿乳业有限公司	河北贝兰德乳业有限公司	08.12.1

(3) 三鹿集团所持股权比例变化情况

参控股公司名称	原股权比例%	现股权比例%	变更时间
石家庄君乐宝乳业有限公司	34%	16.97%	08.12.19
河南花花牛乳业有限公司	50%	25%	08.12.22

1) 三鹿集团对于石家庄君乐宝乳品有限公司的出资比例，提供的出资比例与该公司提供的验资报告一致，但与财务账簿记录的不一致。审计中我们注意到，股东魏立华于2008年12月19日进行了增资，相关情况如下表：

股东名称	验资报告		企业账面		变更后	
	出资比例%	出资额（元）	出资比例%	出资额	出资比例%	出资额（元）
石家庄三鹿集团股份有限公司	34	8,881,650.00	21.86	5,710,000.00	16.97	8,881,650.00
石家庄红旗乳品厂	33	8,620,425.00	40.81	10,660,000.00	16.47	8,620,425.00
魏立华	33	8,620,425.00	37.33	9,750,000.00	66.56	34,849,625.00
合计	100	26,122,500.00	100.00	26,120,000.00	100.00	52,351,700.00

2) 河南花花牛乳业有限公司股权变动已经股东会同意，双方股东先减资，然后河南花花牛实业总公司增资，增减资后三鹿集团占25%的股份，河南花花牛乳业有限公司于2008年12月22日进行了公告，截止审计结束日【2009年1月25日】尚未进行工商变更。

3) 三鹿集团于 2008 年 3 月与冉伟光签订合资协议, 拟出资 6000 万元成立“承德三鹿乳业有限公司”, 其中三鹿集团出资 5940 万元, 占注册资本的 99%, 冉伟光出资 60 万元, 占注册资本的 1%。2008 年 5 月承德三鹿乳业有限公司注册成立, 注册资本 6000 万元, 实收资本 1200 万元, 全部为三鹿集团出资, 截止审计基准日 2008 年 12 月 31 日冉伟光仍未出资。

上述股权结构及审计前后净资产情况详见本报告附表三。

四、提请报告使用者关注的事项

(一) 需关注的期后事项

1. 由于“奶粉事件”的重大影响, 广泛涉及三鹿集团及参控股公司间各项经济往来和关联交易, 三鹿集团及对参控股公司所承担的账外损失尚未完全予以界定。尤其是需承担由“奶粉事件”引发的其他额外损失的义务目前无法估计和界定, 由此影响到三鹿集团及参控股公司损失的确认问题, 该事项可能导致三鹿集团的净资产损失存在低估的情况。

2. 审计中我们注意到, 由于“奶粉事件”三鹿集团已于 2008 年 9 月 12 日停止正常生产和销售, 其三个全资子公司中现有两个公司已经全面停产, 商贸公司部分停止了经营; 15 家控股公司中有 11 家全面停产、部分停产的有 3 家、正常经营的仅有 1 家; 5 家参股公司中有 1 家全面停产、1 家部分停产、3 家正常经营。部分控股子公司采取了更名或变更股权比例等措施。

3. 审计中我们获知, 2009 年 1 月 22 日石家庄市中级人民法院作出判决: 被告单位石家庄三鹿集团股份有限公司因犯生产、销售伪劣产品罪, 处罚金人民币 49,374,822.00 元。

4. 审计中我们注意到, 三鹿集团液态奶分公司原辅材料、低值易耗品、包装物等生产部门已经与供应商签订订单, 供应商已经生产, 但实物在供应商处存放, 货款尚未支付, 供应部门提供的按订单价格测试的库存实物金额为 24,196,384.84 元, 该公司应付账款尚未入账。“奶粉事件”后尚未执行完毕的有效供货合同将为三鹿集团带来潜在的法律诉讼, 损失尚无法估计, 该分公司提供的明细表如下:

关系	序号	客商名称	已下订单供应商库存	备注
非关联企业	1	保定富康纸箱厂	97,234.00	酸奶箱
非关联企业	2	保定凯圣兰包装装潢彩印有限公司	1,476,574.60	礼盒手提袋等
非关联企业	3	河北奇特包装有限责任公司	60,248.16	麦香等膜
非关联企业	4	河北省荣军包装装潢印刷厂	243,841.00	手提袋
非关联企业	5	河北万牛包装股份有限公司	108,000.00	包装膜
非关联企业	6	晋州市彩色包装印刷有限公司	267,435.48	纯奶箱
非关联企业	7	利乐包装(北京)有限公司	17,875,964.00	利乐枕袋
非关联企业	8	三门峡蓝雪包装有限公司	141,000.00	新版砖酸箱
非关联企业	9	山东泉林包装有限公司	2,457,099.00	包装物 862.14 万只
非关联企业	10	石家庄建东印刷有限公司	9,180.00	手提袋
非关联企业	11	石家庄盛世和和商贸有限公司	82,650.00	广告扇
非关联企业	12	石家庄市华燕纸制品有限公司	555,365.60	液奶纸箱
非关联企业	13	石家庄市新华区鑫达纸箱印刷厂	116,000.00	蓝纯奶箱
非关联企业	14	石家庄市永利胶带制品有限公司	173,232.00	三鹿牌胶带
非关联企业	15	石家庄市正通药品包装有限公司	68,550.00	提手和泡沫
非关联企业	16	望都县新郑纸塑有限公司	464,011.00	奶箱
		应付账款合计	24,196,384.84	

5. 审计中我们注意到, 2007 年 9 月 21 日, 三鹿集团(买方)与利乐中国有限公司(卖方)签定了三份设备采购合同, 购买利乐无菌枕灌装生产线, 合同中约定: 买方应于签定合同后 15 日内自买方银行中国民生银行股份有限公司石家庄分行开立以卖方为受益人的不可撤销的、无条件的银行保函。经银行询证确认, 三鹿集团于 2008 年 3 月 28 日自中国民生银行股份有限公司石家庄分公司开立以卖方利乐中国有限公司为受益人的不可撤销的、无条件的银行保函三份, 具体内容如下:

业务种类	保函受益人	出票金额	余额	币种	出票日	到期日
非融资保函	利乐中国有限公司	2,944,800.00	2,944,800.00	美元	2008-3-28	2011-12-31
		1,080,000.00	1,080,000.00	美元	2008-3-28	2012-7-31
		639,900.00	639,900.00	美元	2008-3-28	2012-7-31
小计		4,664,700.00	4,664,700.00	美元		
保函手续费			570,632.00	人民币		

根据买方三鹿集团与用户新乡市林鹤乳业有限公司（原三鹿集团（新乡）乳业有限公司）约定，上述合同项下货款及保函手续费由用户分笔转给买方，再由买方支付给卖方。在三鹿集团清算的前提下，由于上述保函是三鹿集团与中国民生银行股份有限公司石家庄分公司签订，该银行会直接向三鹿集团进行追索。对三鹿集团内部往来核对时我们注意到，新乡市林鹤乳业有限公司（原三鹿集团（新乡）乳业有限公司）应付账款中有应付三鹿集团利乐设备款 3,217.99 万元和三鹿集团（山东）乳业有限公司应付账款中有应付三鹿集团利乐设备款 699.66 万元，三鹿集团未予挂账，由于保函尚未到期，无法确定该事项形成的或有负债金额。

6. 三鹿集团全资子公司安利嘉乳品（北京）有限公司于 2009 年 1 月与 26 家经销商的代表签订了债务重组协议，该公司以成本为 3,919,663.41 的库存商品抵消了经销商代垫费用等负债 11,203,281.49 元和运输费 270,000.00 元，该债务重组事项在 2009 年 1 月业已完成。

7. 三鹿集团总部截止 2008 年 12 月 31 日“预付账款-工行桥西支行（预付利乐设备款及保函）”账面余额为 20,395,076.50 元。

审计中我们对此笔债权进行了函证，工行电话告知我所：已无此笔债权。经向三鹿集团财务部门了解：2008 年 9 月三鹿集团为进口利乐设备存放资金 2100 万元人民币，9 月付河北技投利乐生产线设备款及手续费 604,923.50 元。三鹿集团“预付账款-工行桥西支行”账户反映的余额为 20,395,076.50 元，“奶粉事件”发生后工行桥西支行冻结了该账户资金，其中包含石家庄百博代理 3 个合同 1,601,713.60 美元；河北技投代理 1 个合同 88,110.00 美元；三鹿集团代理山东乳业进口的利乐设备 1 个合同 981,600.00 美元；转换件 1 个合同人民币 889,200.00 元以及保函手续费。

审计中获悉，工行桥西支行于 2009 年 1 月已支付利乐公司以上资金

2,671,423.60 美元及 889,200.00 元人民币，资金余额仅留保函手续费 1,143,641.37 元，但未提供相关的付款票据。

8. 三鹿集团液态奶分公司“应交税费\应交税金\未交增值税”账户有未抵扣的进项税 8,718,752.88 元，审计中调整无货库存的进项税转出金额 178,189.78 元，调整后未抵扣的进项税余额为 8,540,563.10 元。另外，该分公司“待摊费用/待抵扣进项税”账户期末余额 90,101.06 元系未在当月申报的进项税额。

9. 审计中我们注意到，三鹿集团液体奶分公司于 2008 年 12 月 31 日(353# 凭证)将预收经销商的货款 34,489,900.00 元债务转至“应付账款-新商贸公司”账户。审计中我们了解到，三鹿集团液体奶分公司和三鹿商贸有限公司于 2008 年 12 月 6 日签订协议：三鹿集团液体奶分公司将 520 余家液态奶经销商的全部债务(预付款及其他费用)共计 3448.99 万元，转移给了三鹿商贸有限公司，由三鹿商贸公司承担相应的还款责任。

(二) 需关注的或有事项

1. 审计中我们了解到，三鹿集团及参控股公司存货中原辅材料、包装物和奶以外的产品(如：八宝粥等)中带“三鹿”标志的存货不允许再使用和销售，部分库存产品已经过期或即将过期(大期)，后续能否继续使用或处置价格无法估计。其涉及到的公司如下：

涉及的公司名称	种类	账面金额(万元)	备注
石家庄鑫源乳品有限公司(栾城)	原材料、包装物	90.10	部分停产
张家口塞北三鹿乳业有限公司	原材料、包装物	851.98	停产
河北贝兰德乳业有限公司	原材料、包装物	1,757.38	部分停产
安徽双佳食品有限公司	八宝粥、包装物	1,475.52	停产
鹿泉红旗乳品有限公司	包装材料	54.34	停产
新乡市林鹤乳业有限公司	原材料、包装物	536.00	停产
合计		4,765.32	

2. 审计中我们注意到，三鹿集团因石家庄鑫源乳品有限公司(原栾城三鹿公司)欠款一事已经提起诉讼，三鹿集团未提供相关的起诉资料。诉讼结果可能会影响三鹿集团的净资产。

3. 审计中我们注意到，三鹿集团存在票据贴现逾期的情况，其中：

(1) 唐山三鹿 2009 年 1 月 9 日收到民生银行石家庄分行授信催款通知书，要

求偿还三鹿集团出具的商业承兑汇票贴现的资金三笔共计4700万元。

(2) 塞北三鹿乳业公司应付三鹿集团款项中包括在中国民生银行石家庄分行营业部有两笔逾期的商业承兑汇票贴现业务，分别是第一笔余额800万元，贴现日2008年4月11日，到期日2008年9月30日，逾期金额7,997,538.00元；第二笔金额1000万元，贴现日2008年6月11日，到期日2008年9月30日，逾期金额1000万元。上述商业承兑汇票贴现业务共计17,997,538.00元，已经全部逾期。

(3) 丰宁三鹿乳业有限公司有逾期的商业承兑汇票贴现的资金为1000万元。

上述逾期的票据贴现业务涉及的本金及产生的利息（包括罚息），贴现银行有可能向贴现单位和三鹿集团同时主张权利，审计中我们注意到，三鹿集团已将票据贴现业务由“应付票据”科目转作“短期借款”科目。

4. 审计中我们注意到，三鹿集团原奶事业部账面记载着应付设备押金1,695,700.00元（1,498,100.00元+4笔负数金额重分类197,600.00元）。经了解系三鹿集团提供给奶农使用的挤奶设备押金，根据奶农的交奶情况分期返还，另据了解，挤奶设备的购置有的是三鹿集团全额购置，也有的是奶农和三鹿集团共同购置，设备押金尚未按合同规定收取或返还。

5. 三鹿集团于2006年4月21日办理营业执照，2006年5月18日办理外商投资企业税务登记证。根据石家庄市国家税务局石国税函〔2006〕148号文件批复，同意该公司申请，认定其为生产性外商投资企业，按规定享受优惠政策。

审计中我们注意到，三鹿集团2006年度减免企业所得税额37,248,929.29元，减免地方所得税额4,656,116.16元；2007年度减免企业所得税额39,673,972.41元，减免地方所得税额4,959,246.55元。两年度合计减免企业所得税76,922,901.70元，减免地方所得税额9,615,362.71元。本次审计三鹿集团尚未进行2008年度所得税汇算清缴，当期实际已缴纳所得税额4,513,908.29元。根据《中华人民共和国外商投资企业和外国企业所得税法》第八条规定：对生产性外商投资企业，经营期在十年以上的，从开始获利的年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。外商投资企业实际经营期不满十年的，应当补缴已免征、减征的企业所得税税款。

由于三鹿集团已中断生产经营，开始进入破产清算程序，已不符合享受税收优惠政策的相关条件，对于2006年和2007年度减免的所得税款是否需要补交，

以及 2008 年度尚欠所得税款，尚需税务机关进行确认。如无法解决涉税问题，三鹿集团应当补缴 8,653.82 万元的企业所得税款。

6. 塞北乳品厂为塞北三鹿乳业公司股东，出资 28,175,000.00 元，占注册资本的 49%。自 2000 年 12 月至 2008 年 12 月 31 日，塞北乳品厂共计从塞北三鹿乳业公司借款（往来款）37,260,282.18 元，目前该公司已经全面停产，该事项可能会影响该公司的资产质量并导致公司资金紧张，进而影响三鹿集团公司的投资收益。

7. 由于受“奶粉事件”的影响，三鹿集团及大部分控股公司已经不能正常生产，如果提前解除员工的劳动合同，需要给予一定的经济补偿金，公司将面临对员工必须支付的费用，此项或有负债受提供资料的限制，尚无法估计。

8. 三鹿集团投入参控股公司的“无形资产—非专利技术”出资，因对后续使用价值无法计量，本次审计未计提减值准备。其涉及的公司明细如下：

单位：元

参控股公司名称	技术名称	账面摊余价值	目前经营情况	是否计提减值准备
保定三鹿乳业有限公司		4,759,371.00	部分停产	未计提
石家庄太行乳业有限公司	婴幼儿配方奶粉技术	3,728,783.50	全部停产	未计提
石家庄鑫源乳品有限公司	配方及生产工艺技术	260,000.00	部分停产	未计提
石家庄鑫源乳品有限公司	助长奶粉技术	2,815,625.00	部分停产	未计提
张家口塞北三鹿乳业公司	助长奶粉技术	6,854,061.00	全部停产	未计提
河北贝兰德乳业有限公司	鲜奶配方	7,421,562.50	全部停产	未计提
邢台婴泊乳业有限公司	助长奶粉技术	2,288,466.00	全部停产	未计提
合计		28,127,869.00		

9. 因“奶粉事件”截止 2008 年 12 月 31 日由各地经销商垫付的召回问题产品的货款计 8.79 亿元（含税），销毁产品 10.90 亿元其明细如下：

被审计单位	召回产品金额(万元)	销毁产品金额(万元)	备注
石家庄三鹿商贸有限公司 100%	80,453.55	80,453.55	
安力嘉乳品(北京)有限公司 100%		1,259.34	
新乡市林鹤乳业有限公司 98.80%		427.71	
三鹿集团(山东)乳业有限公司 95%	5,258.37	5,258.37	
唐山市康圣乳业有限公司 70%		2,136.28	
唐山三鹿乳业有限公司 70%		1,022.83	
保定三鹿乳业有限公司 51%		947.58	

丰宁三鹿乳业有限公司 51%		2,484.40	
鹿泉红旗乳业有限公司 51%		604.03	
天津三鹿乳业有限公司 51%		1,686.69	
邢台婴泊乳业有限公司 51%		838.69	
石家庄洪生乳业有限公司 51%		774.78	
张家口塞北三鹿乳业有限公司 51%		1,601.25	
石家庄鑫源乳品有限公司 51%	1,028.02	1,028.02	
河南花花牛乳业有限公司 50 %		2,611.41	
石家庄太行乳业有限公司 34%		894.66	
河北贝兰德乳业有限公司 34%	1,106.77	3,134.76	
石家庄君乐宝乳业有限公司 16.97%	809.65	809.65	
石家庄君乐宝乐时乳业有限公司 22.41%		973.60	
唐山恒天然三鹿牧场有限公司 15%	87.26	87.26	
合 计	87,933.97	109,034.86	

10. 经盘点,截止 2008 年 12 月 31 日三鹿集团总部存在账外建筑物 2,456.83 平方米、构筑物四项。具体情况如下表:

账外建筑物(构筑物)明细表

截止日: 2008 年 12 月 31 日

序号	名称	产权证	地点	结构	面积 (平方米)
1	污水泵房	石房权证新字第 350000028 号	和平西路 539 号	砖混	91.43
2	深井泵房	石房权证新字第 350000028 号	和平西路 539 号	砖混	52
3	原动力车间办公室		和平西路 539 号	砖混	167.81
4	仓库		和平西路 539 号	框架	129.62
5	化油库西库房		和平西路 539 号	砖混	190.72
6	鼓风机房		和平西路 539 号	砖混	284.37
7	鼓风机房		和平西路 539 号	砖混	28.15
8	小平房		和平西路 539 号	砖混	21.42
9	化油房西厕所		和平西路 539 号	砖混	20.22
10	配电室内深井泵房	石房权证新字第 350000029 号	和平西路 539 号	砖混	31.24
11	制冷站循环水泵房		和平西路 539 号	砖混	40.26
12	加二南泵房	石房权证新字第 350000029 号	和平西路 539 号	砖混	23.32

13	牲口棚	石房权证新字第 350000035 号	新华区小安舍村北	砖混	68.1
14	产房	石房权证新字第 350000034 号	新华区小安舍村北	砖混	516
15	深井房	石房权证新字第 350000011 号	西三庄街 5 号	砖混	32.89
16	乳品污水处理室		西三庄街 6 号	砖混	233.28
17	纸箱厂食堂浴室		北二环包装装潢厂	砖混	526
	合计				2456.83

账外建筑物（构筑物）明细表

截止日 2008 年 12 月 31 日

序号	名称	地点	数量
1	机井（构筑物类）	总部 1 个、西三庄街 1 个、警安路 1 个	3 个
2	干燥棚（构筑物类）	总部	1 个

上述账外资产未估价入账。

（三）未予调整的事项

1. 审计中我们了解到，三鹿集团存在账外情况，如：经销商代垫的款项；经销商的返利或折扣；以前年度国家科研项目拨款所形成的固定资产；自行开发研制的 11 项发明专利（均已获取专利证书但未列入无形资产）等。审计中我们对提供了充分依据的账外事项进行了调整，对液态奶分公司经销商垫付的销毁和促销费（返点费用）等滚存的帐外费用、总部负债、自行开发研制的 11 项发明专利，因提供的资料尚不充分，我们未予进行调整，其具体内容如下：

（1）三鹿集团未入账的负债 1,053,781.84 元，其明细如下：

序号	应入账科目	客户名称	金额（元）
1	其他应付款	安吉大名办公家具经销部	4,990.00
2	其他应付款	南简良安装队	300.00
3	其他应付款	市新华安全防范服务中心	1,680.00
4	其他应付款	石家庄运输一公司汽车修理厂	6,360.00
5	其他应付款	石家庄诚明汽车修理厂	7,960.00
6	其他应付款	河北日报	80,000.00
7	其他应付款	藁城印刷厂	5,776.00
8	其他应付款	石家庄市水利局	384,776.60
9	其他应付款	石家庄市节约用水办公室	170,934.16
10	其他应付款	市排水收费处	10,823.00
11	其他应付款	东方龙供水有限公司	50,850.51
12	其他应付款	石家庄市收费管理局	5,939.57

13	其他应付款	河北省计量院	6,200.00
14	其他应付款	河北省锅检所	940.00
15	其他应付款	国家乳制品质量监督检验中心	259,244.00
16	其他应付款	河北省产品质量监督检验院	10,000.00
17	其他应付款	石家庄市疾病预防控制中心	33,508.00
18	其他应付款	北京市东城区朝阳门北大街 6 号首创大厦 302A, Lipid Nutrition B.V	13,500.00
	合计		1,053,781.84

(2) 三鹿集团总部未入账无形资产 11 项, 价值无法估计未予调整, 其明细如下:

序号	名称	专利号	申请日期	公告日期	证书号
1	学龄前儿童奶粉	ZL03109070.0	2003.4.3	2005.7.6	第 216377 号
2	新生婴儿奶粉	ZL03109069.9	2003.4.3	2005.9.14	第 226778 号
3	低乳糖调配奶	ZL200410012596.3	2004.10.15	2006.3.22	第 254905 号
4	婴幼儿奶粉	ZL03109070.2	2003.4.3	2005.1.5	第 188977 号
5	一种 SOD 奶粉	ZL200310109732.6	2003.12.29	2006.8.16	第 278780 号
6	牛初乳活性免疫球蛋白微胶囊及制备方法	ZL200510012464.5	2005.4.21	2006.11.15	第 293450 号
7	一种奶啤饮料及制备方法	ZL200510012326.7	2005.1.20	2007.1.10	第 303377 号
8	一种惠孕奶粉	ZL200510012460.7	2005.4.21	2007.1.10	第 303274 号
9	从牛胎盘分离纯化免疫调节活性多肽的方法	ZL200510012463.0	2005.4.21	2007.2.7	第 308385 号
10	奶啤饮料乳化稳定剂及制备方法	ZL200510012327.1	2005.1.20	2007.12.5	第 362543 号
11	新生婴幼儿配方奶粉	ZL200610012303.0	2006.1.6	2008.6.4	第 401002 号

(3) 三鹿集团液体奶分公司经销商垫付的销毁和促销费(返点费用)等滚存的帐外费用 3014.9 万元, 其明细内容较多详见《三鹿集团液体奶分公司经销商费用及促销费明细表》附表七。

(4) 三鹿集团其他账外资产及负债因被审计单位未提供或提供的证据不足未予调整, 如“奶粉事件”销毁的产品数量及金额。

上述账外资产及负债截至审计外勤结束(2009 年 1 月 31 日), 企业尚未提供相关的发票或相关合同协议, 我们未予调整。

2. 审计中我们对三鹿集团与参控股公司之间的往来进行了核对, 经核对存在差额 13,769,606.59 元。经了解为子公司发往三鹿集团的产品货款以及其他原因造成的未达事项, 未对其进行调整。其明细详见《关联往来差额明细表》附表八。

3. 盘点时发现账面记录的固定资产中 2007 年度-2008 年度进口牛奶分析仪

五台实物不在三鹿集团，存放在其关联公司。经了解该设备属于三鹿集团免税进口，海关对该减免税货物规定了 5 年的监管年限，在监管年限内不得以任何形式转让、出售、出租或移作他用，而三鹿集团在购入后直接与关联公司签署租赁协议，一次性收取设备购置全款作为租金收入，租赁期限为五年，租赁期满设备归属关联公司。其明细如下：

进口化验设备明细表

名称	审批时间	规格型号	数量	合同价 (美元)	现存放地点	备注
牛奶分析仪	2008 年 4 月	FT120	1	55,000.00	新乡三鹿	未付款
牛奶分析仪	2008 年 7 月	FT120	1	55,000.00	保定三鹿	已付款
牛奶分析仪	2007 年 9 月	FT120	2	114,000.00	三鹿乐时和徐州三鹿	已付款
牛奶分析仪	2007 年 6 月	lactoscope ftirmanual	1	55,800.00	山东三鹿	已付款

由于上述设备尚在海关监管期，不允许出租，同时三鹿集团提供的租赁协议不完整并且租赁协议上无签署时间以及负责人签字，因涉及海关的关税和增值税无法测算具体的数额，本次审计未予调整。

五、审计说明

(一) 三鹿集团“奶粉事件”中婴幼儿赔偿款项9亿元已于2008年12月19日由三鹿集团管理人通过建行支付给了中国奶制品工业协会，因本次审计范围中不包括三鹿集团管理人财务账簿，我们对已经支付的婴幼儿赔偿款项采用预提费用的方式列入了三鹿集团的营业外损失。

(二) 本次经对23家参控股的独立法人公司实施延伸审计，我们共出具了23份专项审计报告。

(三) 根据三鹿集团破产清算审计的目的，本次审计对三鹿集团2008年12月31日的长期股权投资的调整是在对审计范围内参控股公司进行审计的基础上，采取对所有控股公司和主要参股公司按权益法进行投资调整，如参控股公司净资产为负值时调整为零。本次审计后以零值调整长期投资的全资公司有安利嘉乳品（北京）有限公司【审计调整后净资产为-8101万元】和石家庄三鹿商贸有限公司【审计调整后净资产为-1090万元】，控股公司有丰宁三鹿乳业有限公司【控股51%，审计调整后净资产为-701.6万元】。控股公司保定三鹿乳业有限公司因存货存在账实差异、固定资产入账依据不充分、跨期费用、计提逾期

出资利息无依据、租赁固定资产费用和列支“奶粉事件”召回产品销毁商品损失未提供相关证明材料等，我们出具了保留意见的专项审计报告，该事项会对三鹿集团的长期投资产生影响。

（四）审计中我们对往来实施了函证程序，本次审计共对 37 亿往来款项进行了函证，其中三鹿集团询证金额为 21 亿，截止 2009 年 1 月 31 日回函金额为 15 亿，占发函金额的 40%，其中：三鹿集团回函金额为 14.6 亿，占发函金额的 69%，回函主要是三鹿集团内部单位之间的函证，外部单位函证因正值春节放假期间回函率较低。

（五）三鹿集团占用的 6 宗土地，其中 1 宗坐落在警安路 69 号，由奶粉事业部使用，该宗土地已由三鹿集团支付土地使用金，但土地使用权证尚未办理。其余 5 宗土地均租赁石家庄乳业公司土地。另三鹿集团坐落在警安路 69 号的奶粉事业部使用的房产未办理产权证；其他在石家庄三鹿集团股份有限公司账面核算的房产均坐落于租赁土地上。

中兴财光华会计师事务所有限责任公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·石家庄市

二〇〇九年二月一日

资产负债表

2008年12月31日

被审计单位:石家庄三鹿集团股份有限公司

单位:元

资产	期末未审数	调整数	抵消数	审定数	负债和所有者权益(或股东权益)	期末未审数	调整数	抵消数	审定数
流动资产					流动负债:				
货币资金	8,174,925.48	294,170.90	-	8,469,096.38	短期借款	481,529,933.06	-68,134.62	-	481,461,798.44
交易性金融资产	-	-	-	-	交易性金融负债	0.00	-	-	-
应收票据	-	-	-	-	应付票据	54,642,200.49	-655,137.99	-	53,987,062.50
应收账款	1,318,537,572.28	504,715,710.06	-851,093,683.47	972,159,598.87	应付账款	997,866,098.42	993,392,380.78	-850,473,601.72	1,140,784,877.48
其他应收款	48,878,692.86	5,046,900.49	-22,627,348.49	31,298,244.86	预收账款	46,542,354.88	352,191,340.90	-19,826,684.38	378,907,011.40
坏账准备	151,037.45	-	-	151,037.45	应付职工薪酬	4,771,290.57	-14,723.57	-	4,756,567.00
预付账款	30,463,008.58	28,638,943.85	-	59,101,952.43	应交税费	-26,304,979.39	287,091.78	-	-26,017,887.61
应收利息	-	-	-	-	应付利息	0.00	8,972,259.53	-	8,972,259.53
应收股利	222,417.91	-24,130.22	-	198,287.69	应付股利	344,446.89	-	-	344,446.89
存货	39,065,836.14	-1,073,413.48	-	37,992,422.66	其他应付款	51,501,774.94	3,047,642.91	-8,836,042.63	45,713,375.22
一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	一年内到期的非流动负债	0.00	-	-	-
其他流动资产	18,070,914.77	-17,974,857.56	-	96,057.21	其他流动负债	7,324,743.75	892,677,256.25	-	900,002,000.00
流动资产合计	1,463,262,330.57	519,623,324.04	-873,721,031.96	1,109,164,622.65		0.00	-	-	-
非流动资产:	-	-	-	-	流动负债合计	1,618,217,863.61	2,249,829,975.97	-879,136,328.73	2,988,911,510.85
可供出售金融资产	-	-	-	-	非流动负债:	0.00	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-	长期借款	6,725,454.00	-	-	6,725,454.00
长期应收款	308,256,066.00	-	-270,747,669.00	37,508,397.00	应付债券	0.00	-	-	-
长期股权投资	-404,567,504.90	808,629,778.91	-	404,062,274.01	长期应付款	270,747,669.00	-	-270,747,669.00	-
投资性房地产	-	-	-	-	专项应付款	6,937,170.13	4,252,148.34	-	11,189,318.47
固定资产	644,032,942.61	8,213,510.04	-	652,246,452.65	预计负债	0.00	-	-	-
累计折旧	269,212,191.30	-3,175,791.62	-	266,036,399.68	递延所得税负债	0.00	-	-	-
固定资产净值	374,820,751.31	11,389,301.66	-	386,210,052.97	其他非流动负债	0.00	-	-	-
在建工程	49,490,559.03	-1,038,214.55	-	48,452,344.48		0.00	-	-	-
工程物资	-	-	-	-	非流动负债合计	284,410,293.13	4,252,148.34	-270,747,669.00	17,914,772.47
固定资产清理	87,487.42	-	-	87,487.42	负债合计	1,902,628,156.74	2,254,082,124.31	-1,149,883,997.73	3,006,826,283.32
生产性生物资产	2,574,978.53	-334,639.08	-	2,240,339.45	所有者权益(或股东权益):	0.00	-	-	-
无形资产	1,716,011.26	56,000.00	-	1,772,011.26	实收资本(或股本)	300,000,000.00	-	-	300,000,000.00
开发支出	-	-	-	-	资本公积	614,066,459.60	47,861,477.87	-	661,927,937.47
商誉	-	-	-	-	减库存股	0.00	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	盈余公积	129,612,166.14	-	-	129,612,166.14
递延所得税资产	-	-	-	-	未分配利润	-1,150,654,103.26	-963,618,051.20	5,415,296.77	-2,108,856,857.69
其他非流动资产	12,000.00	-	-	12,000.00	少数股东权益	0.00	-	-	-
非流动资产合计	332,390,348.65	818,702,226.94	-270,747,669.00	880,344,906.59	所有者权益(或股东权益)合计:	-106,975,477.52	-915,756,573.33	5,415,296.77	-1,017,316,754.08
资产总计	1,795,652,679.22	1,338,325,550.98	-1,144,468,700.96	1,989,509,529.24	负债和所有者权益(或股东权益)总计	1,795,652,679.22	1,338,325,550.98	-1,144,468,700.96	1,989,509,529.24

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人
拟对石家庄三鹿集团股份有限公司资产
进行转让项目
资产评估报告书

中企华评报字[2009]第 30-1 号

共一册，第一册

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零九年二月五日

资产评估报告书 目 录

声 明	2
摘 要	3
一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者	5
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	17
九、评估假设	20
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	24
十三、评估报告基准日期后重大事项	25
十四、评估报告提出日期	25
资产评估报告书备查文件	26
一、经济行为文件	
二、基准日会计报表	
三、被评估单位营业执照复印件	
四、产权证明材料	
五、委托方承诺函	
六、资产评估人员和评估机构的承诺函	
七、评估机构营业执照和资格证书复印件	
八、评估人员资格证书复印件	
九、参加本评估项目的人员名单	

声 明

1、本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正的原则基础上形成的，仅在报告设定的评估假设和限制条件下成立。

2、本评估报告的使用仅限于报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及本评估机构无关。

3、本评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告。

4、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的市场价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行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、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

6、本评估机构及注册资产评估师具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

7、注册资产评估师本人及业务助理人员已对评估对象履行了必要的评估程序。

8、注册资产评估师在评估对象中没有现存的利益，同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

9、注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇九年二月五日

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人
拟对石家庄三鹿集团股份有限公司资产
进行转让项目
资产评估报告书

中企华评报字[2009]第 30-1 号

摘 要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文并关注本报告书特别事项说明部分。

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人(以下简称“三鹿股份管理人”)拟对石家庄三鹿集团股份有限公司(以下简称“三鹿股份”)资产进行转让,北京中企华资产评估有限责任公司接受三鹿股份管理人的委托,对石家庄三鹿集团股份有限公司纳入转让范围内的资产进行了评估,以评估后的市场价值为此次资产转让行为提供价值参考依据。

根据国家资产评估的有关规定,本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序,北京中企华资产评估有限责任公司对纳入转让范围内的资产实施了实地勘查、市场调查与询证,根据评估目的及被评估企业现状,本次评估采用了资产基础法。

根据以上评估工作,得出如下评估结论:在评估基准日 2008 年 12 月 31 日,纳入评估范围的资产账面值为 87,425.32 万元,调整后账面值为 87,425.32 万元;评估值为 96,706.87 万元,评估增值 9,281.55 万元,增值率 10.62%。

评估汇总详见下表:

资产评估结果汇总表

资产占有单位：石家庄三鹿集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
存货	1	3,141.12	3,141.12	1,319.11	-1,822.01	-58.01
非流动资产	2	84,284.20	84,284.20	95,387.76	11,103.56	13.17
长期投资	3	40,406.23	40,406.23	46,177.76	5,771.53	14.28
固定资产	4	43,476.74	43,476.74	48,820.19	5,343.45	12.29
其中：建筑物	5	15,743.94	15,743.94	18,215.66	2,471.72	15.70
机器设备	6	22,846.25	22,846.25	26,600.94	3,754.69	16.43
在建工程	7	4,877.80	4,877.80	4,003.60	-874.20	-17.92
无形资产	8	177.20	177.20	182.63	5.43	3.06
生物性资产	9	224.03	224.03	207.18	-16.85	-7.52
资产总计	10	87,425.32	87,425.32	96,706.87	9,281.55	10.62

本报告所揭示的结论仅对三鹿股份管理人拟转让三鹿股份资产这一事项有效，本评估结论有效期自评估基准日 2008 年 12 月 31 日起 1 年，超过一年，需重新进行资产评估。

本报告使用者在使用本报告时，应特别关注本报告中揭示的假设和限制条件，以及特别事项说明等内容。

法定代表授权人：权忠光

注册资产评估师：章曙诚

注册资产评估师：于克东

注册资产评估师：梁建东

注册资产评估师：蒋建军

注册资产评估师：王立娟

注册资产评估师：刘东江

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇〇九年二月五日

**石家庄三鹿集团股份有限公司管理人
拟对石家庄三鹿集团股份有限公司资产
进行转让项目
资产评估报告书**

中企华评报字[2009]第 30-1 号

北京中企华资产评估有限责任公司接受石家庄三鹿集团股份有限公司管理人(以下简称:三鹿股份管理人)的委托,对拟进行转让的石家庄三鹿集团股份有限公司(以下简称:三鹿股份)资产进行了评估。本公司的评估人员按照必要的评估程序对委托评估的三鹿股份公司资产实施了实地勘查、尽职调查与询证,对委估资产在 2008 年 12 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及结果报告如下:

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他报告使用者

本报告书仅供委托方为本次评估目的使用,国家法律法规另有规定的除外。评估报告使用者应恰当使用本评估报告,因不当使用评估报告所造成的不良后果的责任不由评估机构承担。

(一)委托方简介

本次评估委托方为石家庄三鹿集团股份有限公司管理人,该管理人是石家庄市中级人民法院受理三鹿股份破产申请后,由法院指定、全面接管石家庄三鹿集团股份有限公司财产并负责对其进行保管、清理、估价、处理和分配的专门机构。

(二)被评估单位简介

- 1、名称:石家庄三鹿集团股份有限公司
- 2、住所:石家庄市和平西路 539 号
- 3、法定代表人:张振岭
- 4、注册资金:人民币 3 亿元
- 5、公司类型:股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市)

6、经营范围：奶牛饲养，收购农业产品，乳品、冷食、非酒精饮料(属于国家规定的限制类或禁止类行业除外)、软冰激淋预拌粉(卫生许可证有效期至 2011 年 12 月 5 日)及包装产品的加工、生产和销售(保健食品卫生许可证有效期至 2008 年 11 月 15 日)，代理进出口业务，普通货运(道路运输经营许可证有效期至 2010 年 9 月 13 日)。

7、历史沿革：

三鹿股份的母公司为石家庄乳业有限公司，前身是 1956 年 2 月 16 日成立的“幸福乳业生产合作社”，1960 年改名为“石家庄市桥西人民公社牛奶场”，1984 年改名为“石家庄市乳业公司”，成为中国国内第一家规模化生产配方奶粉的企业。

三鹿股份公司成立于 1996 年 12 月 23 日，原注册资本为人民币 21,000 万元。2006 年三鹿集团股份有限公司经中华人民共和国商务部《商资批(2006)857 号》由三鹿集团股份有限公司原股东(石家庄乳业有限公司、石家庄红旗乳品厂、承德华宁乳业公司、唐山康尼乳业有限公司)与恒天然品牌(中国)有限公司共同出资成立外商投资企业，注册资本人民币 30,000 万元。其中石家庄乳业有限公司实收资本金额为 16,922.3454 万元，占公司注册资本的 56.408%，石家庄红旗乳品厂实收资本金额 59.2182 万元，占公司注册资本的 0.1974%，承德华宁乳业公司实收资本金额 59.2182 万元，占公司注册资本的 0.1974%，唐山康尼乳业有限公司实收资本金额 59.2182 万元，占公司注册资本的 0.1974%，恒天然品牌(中国)有限公司实收资本金额 12,900 万元，占公司注册资本的 43%。

2006 年，三鹿股份位居《福布斯》杂志评选的“中国顶尖企业百强”乳品行业第一位。三鹿股份奶粉产销量连续十五年保持全国第一，一度成为中国最大奶粉制造商之一，市场份额达 18%。

2008 年 9 月，受“三聚氰胺奶粉”事件影响，河北省人民政府做出决定，对三鹿股份停产整顿，并对有关责任人做出处理。

2008 年 12 月 18 日，依据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，申请人(债权人)石家庄商业银行和平西路支行向石家庄市中级人

民法院提出了对被申请人(债务人)石家庄三鹿集团股份有限公司进行破产清算的申请,石家庄市中级人民法院已经受理,受理该申请的裁定书已于2008年12月23日送达石家庄三鹿集团股份有限公司,此案正在审理过程中。

(三)其他报告使用者

本评估报告除委托方外,其它报告使用者还包括相关监管部门,国家法律法规另有规定的除外。

二、评估目的

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人拟转让石家庄三鹿集团股份有限公司资产,北京中企华资产评估有限责任公司接受石家庄三鹿集团股份有限公司管理人的委托,对石家庄三鹿集团股份有限公司纳入转让范围内的资产进行评估,以评估后的市场价值为此次转让资产行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象:根据评估目的,本报告评估对象为三鹿股份管理人拟进行转让的资产。

(二)评估范围

评估范围具体包括:存货(不含包装物、库存商品、委托加工物资、促销品)、长期投资、固定资产(房屋建筑物类、设备类)、在建工程(含土地)、无形资产和生物性资产。评估基准日三鹿股份上述资产账面值共计87,425.32万元。

四、价值类型及其定义

根据委托方委托评估的目的,本次评估的资产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

本项目资产评估基准日是 2008 年 12 月 31 日。此基准日是由委托方确定的。

六、评估依据

(一)行为依据

- 1、石家庄三鹿集团股份有限公司管理人出具的《资产处置方案》；
- 2、石家庄三鹿集团股份有限公司管理人与北京中企华资产评估有限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

(二)法规依据

- 1、《国有资产评估管理办法》(1991 年国务院第 91 号令)；
- 2、2008 年 11 月 28 日中评协[2008]218 号《企业国有资产评估报告指南》；
- 3、《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；
- 4、《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号)；
- 5、《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会 1996 年 5 月 7 日发布)；
- 6、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号)(财会 [2006] 3 号)；
- 7、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年)；
- 8、《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134 号)；
- 9、《中华人民共和国土地管理法》；
- 10、《中华人民共和国城市规划法》；
- 11、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 12、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 13、国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 14、《城镇土地估价规程》GB/T18508 - 2001；
- 15、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号)；
- 16、资产评估价值类型指导意见；
- 17、其他有关法律规定、政策文件等。

(三)评估准则依据

- 1、资产评估准则—基本准则；
- 2、资产评估职业道德准则—基本准则；
- 3、资产评估准则—业务约定书；
- 4、资产评估准则—机器设备；
- 5、资产评估准则—无形资产；
- 6、资产评估准则—评估程序；
- 7、资产评估准则—工作底稿；
- 8、资产评估准则—评估报告；
- 9、资产评估准则—不动产。

(四)产权依据

- 1、房屋所有权证或产权证明；
- 2、土地使用权证或产权证明；
- 3、车辆行驶证；
- 4、设备购置合同、发票；
- 5、长期投资章程、协议、验资报告等；
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表、工程竣工决算报告及其它资料等。

(五)取价依据

- 1、机械工业出版社《2008机电产品报价手册》；
- 2、2008年12月《UDC联合商情》；

- 3、2008 年 12 月《汽车商情》；
- 4、中华人民共和国海关 2008 年进出口税则；
- 5、《工程建设全国机电设备 2008 年价格汇编》；
- 6、《中国机电产品出厂价格目录》(2008 年版)；
- 7、原机械工业部机械计(1995)1041 号文；
- 8、国家两委三部一局 1997 年 7 月 15 日颁布的《汽车报废标准》、国家两委三部一局 1998 年 7 月 7 日颁布的《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》和 2000 年 12 月 18 日颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 9、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2008 年、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》2008 年、《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》2008 年、《河北省建筑、安装、市政、装饰装修工程费用标准》2008 年；
- 10、《河北省建设项目概算其他费用定额》2004 年；
- 11、各子、分公司所在省市现行建筑安装工程定额；
- 12、各子、分公司所在地 2008 年 12 月的《工程造价信息》；
- 13、建设部颁发的《房屋完损等级及评定标准》；
- 14、《河北省建筑工程 2007 年经济技术指标》；
- 15、企业提供的有关竣工图纸、预决算资料；
- 16、《2008 年 12 月工程造价信息》(石家庄市工程建设造价管理站)；
- 17、评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料；
- 18、本评估机构积累的相关估价信息资料。

(六)参考资料及其他

- 1、资产占有单位提供的资产评估明细表和调查表；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、被评估单位提供的评估基准日会计报表；
- 4、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

七、评估方法

(一)评估方法的介绍和确定

各类资产的评估方法如下：

1、对于存货的评估

对于存货的评估，针对不同的存货种类分别采用不同的评估方法，具体如下：

①对于原材料中属于过期、无使用价值的原材料按可回收金额确定评估值，其它原材料按照市场不含税购置价加上合理费用后作为评估值。对近期购置的原材料由于市场价格变化较小，评估值按账面值确定。

②对于在库低值易耗品，按照市场不含税购置价加上合理费用后作为评估值。对近期购置的低值易耗品，由于市场价格变化不大，以账面值确定评估值。

③对于在用低值易耗品，其评估值参照机器设备评估方法进行评估。

2、对于长期投资的评估

三鹿股份长期投资均为长期股权投资，通过对所有被投资企业的股权价值进行评估，以评估后的股权价值乘以股权比例确定长期股权投资的评估值。对各被投资单位的评估方法采用资产基础法，理由如下：

资产评估的基本方法有三种，即成本法、收益法、市场法。

(1)市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

(2)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。

(3)成本法也称资产基础法，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。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前国内乳品生产企业盈利能力和资产规模相差较大，市场公开资料较缺乏，在选取参照物方面难度较大，不具备采用市场法的条件。

收益法是将企业作为一个持续经营主体、通过测算被评估资产未来预期收益的现值来确定资产价值的技术思路，如果该主体停止运营或对未来经营及收益的可预测性难以判断时，则不适宜采用收益法进行评估。具体原因如下：

①受“三聚氰胺奶粉”事件影响，三鹿股份应石家庄市政府要求于2008年9月12日停产整顿，2008年12月18日，依据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，申请人(债权人)石家庄商业银行和平西路支行向石家庄市中级人民法院提出了对被申请人(债务人)三鹿股份进行破产清算的申请，2008年12月23日石家庄市中级人民法院受理破产申请的裁定书已送达三鹿股份，三鹿股份进入破产程序，目前三鹿股份大部分子公司已经处于停产整顿状态，未来何时恢复生产无法预期，已经不符合采用收益法进行评估所必备的持续经营前提条件，因此不能采用收益法进行评估。

②对于仍然在生产的少数子公司也处于维持状态，根据国家统计局、国家海关总署、商务部、国务院发展研究中心、国家经济信息中心、中国乳制品工业协会、中国奶业协会、国内外相关报刊杂志的基础信息以及奶粉专业研究单位等公布和提供的大量资料，由中商情报网发布《2009-2012年中国奶粉市场查及前景预测报告》中显示，受到三鹿事件的影响，奶粉品牌结构发生变化，国外品牌奶粉成为消费者的主要购买对象，占奶粉销售的90%左右，对国内以后奶粉市场细分带来极大影响，国内奶粉生产行业未来的收益预测具有很大的不确定性，严重影响了对国内乳品生产加工企业未来收益的预测，故无法采用收益法对已恢复生产的企业进行评估。

基于上述论述，结合本次评估目的以及被评估企业的现状，本次

评估中对各被投资单位不采用收益法和市场法，采用资产基础法进行评估。

3、对于机器设备的评估

对机器设备主要评估采用重置成本法，对部分电子设备采用市场法进行评估。重置成本法的评估方法如下：

(1)重置全价的确定

对于不需要安装的设备：

直接将设备购置价加上运杂费作为重置全价。对交通运输设备按基准日市场销售价，加上车辆购置税其他合理费用(如牌照费等)来确定其重置全价。

重置全价=车辆购置费+车辆购置税+其它费用

(车辆购置税=不含税销售价×10%)

对于需要安装的设备：

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用+资金成本

①设备购置价的确定

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格来确定购置价。

对于无法从市场获得设备价格的设备，向设备原生产厂或代理公司进行查询，或通过查阅 2008 年《机电产品报价手册》、《UDC 联合商情》、《黑马广告信息》等所列价格，来确定设备购置价格。

对进口设备，首先从该设备代理商或中国进出口公司查询其到岸价(CIF)，以所询 CIF 价为依据，加关税、增值税、各种手续费、国内运杂费、安装调试费来确定重设备购置价。如无法从该设备代理商或中国进出口公司查询其到岸价(CIF)，根据替代性原则，查找国内有无替代设备，如有国内替代产品，以国内设备的购置价作为该进口设备的购置价。

对已不生产或无法获得该设备的购置价的设备，选用市场上技术参数及性能相近的设备价格加以调整，作为该设备的购置价。

②设备运杂费的确定

设备运杂费主要根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定，若设备购置价中已包含此部分费用，则在此处不予考虑。

③设备安装调试费的确定

设备安装调试费主要根据《最新资产评估常用数据与参数手册》确定，若设备购置价中已包含此部分费用，则在此处不予考虑。

④前期及其他费用

根据近期国内市场同类建设项目各类费用的实际发生情况，并参考国家计委、建设部等发布的有关文件，综合确定具体取费。

⑤资金成本的确定

资金成本根据整个项目的合理建设工期，分别计取建设期的贷款利息。假设建设资金在建设期内均匀投入。

(2)综合成新率的确定

针对不同的情况分别确定成新率，具体如下：

①对于机器设备和电子设备按照尚可使用年限确定成新率，具体计算公式如下：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

②对于运输车辆，按车辆使用年限、行驶里程两种方法根据孰低原则确定成新率，在此基础上，结合现场勘察情况进行调整确定成新率。

③对超期限后的老设备，如能继续发挥其功能，其成新率不低于10%。

(3)评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

4、对于房屋建筑物的评估

对于房屋建筑物采用重置成本法评估，计算过程简要介绍如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

(1)重置全价的确定

计算公式如下：

重置全价 = 建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

①建安综合造价

由于委托评估项目建筑物数量较多、结构类型及使用功能各不相同。因此按建(构)筑物的结构类型、跨度、层高、装修水平等分类，分别计算建安综合造价：

A、对于大型、价值高、重要的建(构)筑物采用预决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建(构)筑物竣工图及相关资料和审计后决算工程量，按现行工程预算定额、综合费率，计算出基准日时的建安综合造价。

B、对于一般性建筑物、建(构)筑物，按其结构类型跨度、层高、装修水平等影响建安综合造价的因素分类确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地区正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建(构)筑物的特点(如不同的层高、跨度、特殊装修、施工困难程度等)和现场勘查情况，对单方造价进行相应的调整，从而确定建安综合造价，即：建安综合造价=单方造价×建筑面积。

②前期及其它费用的确定

前期及其它费用主要包括两个部分，一部分系指能列入成本费用项目的支出，如设计费、勘察设计费、建设管理费等，另一部分为地方政府为整个社会建设和管理而收取的政策性费用，如招投标费等。

前期及其它费用的计取标准根据建设部、河北省的有关规定确定。

前期及其它费用 = 工程费用 × 前期及其它费用率 + 按面积计取的费率 × 建筑面积

或单方前期及其它费用 = 单方工程费用 × 前期及其它费用率 + 按面积计取的费率

③资金成本：按整个项目的合理建设周期计算资金成本，建设期间，资金按均匀投入计算。

(2)综合成新率的确定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)

式中尚可使用年限根据委估房屋建筑物经济耐用年限和已使用年限，结合现场勘查、委估房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以被估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

(3)评估值的确定

将重置全价与综合成新率乘积即得出评估值，具体公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

5、关于在建工程的评估

在建工程采用成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其将在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需在核实账面值的基础上加计资金成本。

资金成本=(账面价值-不合理费用)×利率×工期/2，其中：

(1)利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；

(2)工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定。

对于已完工尚未转固的项目按照转固的资产评估。

对于其中的土地按照评估土地使用权的方法评估。

对于其中包含的土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，通常采用的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

经过评估人员的实地勘察和认真分析，考虑到待估宗地所在区域的土地取得费用和土地开发成本费用的资料较齐全，故可采用成本逼近法评估；待估宗地所在区域有完整的基准地价体系，可以采用基准地价系数修正法对待估宗地进行评估。

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，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的一般公式为：

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

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修订系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。基准地价系数修正法的一般公式为：

宗地地价=【适用的基准地价×期日修正系数×容积率修正×(1+因素修正系数)±土地开发程度修正】×年期修正系数

6、关于无形资产的评估

对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确定评估值；对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值；对于已经无法找到市场价格的软件，主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定评估值。

7、关于生物性资产的评估

纳入评估范围的生物性资产主要是处于不同生长阶段的奶牛，按各种类型的奶牛的市场价格确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

1、初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、

评估范围和对象，与委托方共同确定评估基准日；

2、根据资产评估操作规范要求，布置资产评估申报表、准备资料清单；

3、按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划，确定项目组成员。

(二)资产清查

在企业如实申报资产并对待估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了全面清查。主要核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。资产清查时间为 2009 年 1 月 18 日~1 月 24 日。

实物资产清查过程如下：

1、指导企业相关人员进行资产清查与收集应向评估机构提供的资料。

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，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

依据资产评估明细表，评估人员针对不同的资产性质及特点，采取现场盘点、询问及实地查看等不同的方法对相关资产进行了勘察。

(1)存货的清查

我们会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估规范的要求进行了必要的清查，对存货的数量和购入时间等有关情况进行了详细的核实。

(2) 固定资产的清查

①对于房屋建筑物，核查房屋的房产证明文件，并与企业有关人员座谈，了解房产概况，对其面积、层高、结构、账面值等认真落实，达到明细表与实物相符。

②对于设备类资产，采取点面结合、普遍勘察与重点了解相结合的办法进行勘察。评估人员通过查阅和复印部分重大设备采购合同、设备维护更新及大中修技术资料及向设备管理、操作人员了解等方式，核对和分析合同报价中所包含的设备价款和各项费用构成，以及对评估计价有重大影响的历史相关资料。并对设备的运行状况、技术性能、生产能力(设计和实际)、功能应用和维护管理以及设备的更新、大中修情况进行询问和了解。

(3) 在建工程的清查

评估人员对其形象进度进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解土建工程概况，然后核查了在建工程的各项合同、发票及付款凭证，了解了工程进展情况、合同工期和形象进度与付款额度确定的依据。对于其中包含的土地使用权，对土地使用权的性质、用途、开发程度、规划条件、土地使用状况及其所处区域因素进行了详细了解，并调查了当地土地的相关政策法规，作为评估定价的参考依据。

(4) 无形资产的清查

评估人员核查了其他无形资产的技术转让合同、购置合同、发票、付款凭证等资料，并对其法律权属、技术先进性以及市场情况等进行了详细了解。

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

对评估范围的房屋建筑物、机器设备等资产的产权进行调查，以确认做到权属清晰。

(三) 评定估算

对现场收集的资料进行分析和汇总，计算评估结果，提交公司审核。

(四)提交报告

2009年2月5日将评估报告提交委托方。

九、评估假设

(一)特殊性假设与限制条件

依据《中华人民共和国企业破产法》相关规定，申请人(债权人)石家庄商业银行和平西路支行向石家庄市中级人民法院提出了对被申请人(债务人)石家庄三鹿集团股份有限公司进行破产清算的申请，石家庄市中级人民法院已经受理，受理该申请的裁定书已送达石家庄三鹿集团股份有限公司，目前此案正在审理过程中，尚未最终判决。本次评估按照委托方委托评估的目的，对纳入转让范围内的资产提供市场价值的参考依据，未考虑快速变现因素。

(二)一般性假设和限制条件

- 1、三鹿股份及三鹿股份管理人提供的各项资料真实、准确、有效；
- 2、本次评估测算各项参数取值未考虑通货膨胀因素；
- 3、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及企业所属行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 4、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变；
- 5、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 6、三鹿股份的房屋所占用土地大部分为租赁股东石家庄乳业公司的土地，本次评估假设转让资产时原土地租赁协议继续有效，不会因资产转让行为对评估值产生影响。
- 7、未考虑由于特殊交易行为、交易背景对交易价格的影响。

十、评估结论

根据国家有关资产评估规定，独立、客观、公正的原则，我公司评估人员按照必要的评估程序对该公司实施了实地查勘、市场调查与询证，本次评估主要采用成本法对纳入评估范围的资产在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。

根据以上评估工作，得出如下评估结论：在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，纳入评估范围的资产账面值为 87,425.32 万元，调整后账面值为 87,425.32 万元；评估值为 96,706.87 万元，评估增值 9,281.55 万元，增值率 10.62%。

评估汇总详见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：石家庄三鹿集团股份有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	调整后账面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	$E=(C-B)/B*100\%$
存货	1	3,141.12	3,141.12	1,319.11	-1,822.01	-58.01
非流动资产	2	84,284.20	84,284.20	95,387.76	11,103.56	13.17
长期投资	3	40,406.23	40,406.23	46,177.76	5,771.53	14.28
固定资产	4	43,476.74	43,476.74	48,820.19	5,343.45	12.29
其中：建筑物	5	15,743.94	15,743.94	18,215.66	2,471.72	15.70
机器设备	6	22,846.25	22,846.25	26,600.94	3,754.69	16.43
在建工程	7	4,877.80	4,877.80	4,003.60	-874.20	-17.92
无形资产	8	177.20	177.20	182.63	5.43	3.06
生物性资产	9	224.03	224.03	207.18	-16.85	-7.52
资产总计	10	87,425.32	87,425.32	96,706.87	9,281.55	10.62

十一、特别事项说明

(一)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(二)由委托方及其有关人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础。委托方及被评估单位应对其提供资料的真实性、全面性负责。

(三)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

(四)对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(五)本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查，但不对上述资料的真实性负责。

(六)本次评估中，由于大部分企业停产，对固定资产的技术鉴定主要依靠目测观察及企业有关检测记录，未使用仪器对设备进行测试和查验，但评估人员认为不影响评估结果的准确度。

(七)截至本报告出具日，本次评估的房屋建筑物中部分房屋尚未办理房屋所有权证，企业已对此出具了专项说明，确认此部分房产权属明确，不存在产权纠纷。无证房产共 65 项，建筑面积 89,642.96 平方米，在 2008 年 12 月 31 日的账面原值账面原值为 66,246,234.27 元，账面净值为 55,704,449.84 元。

共有 3 项房产(分别为宿舍暖气改造、新开街门市、中华大街门市(在固定资产清理科目核算))产权不属于三鹿集团股份公司所有，账面原值 646,901.00 元，账面净值 583,226.21 元，本次评估按零值处理。

(八)三鹿集团股份公司账面资产中有部分原奶设备是企业与奶农共同购置、或企业购置后交由奶农使用，涉及固定资产—机器设备账面原值为 20,161,242.98 元，账面净值为 7,585,027.76 元；涉及在建工程 1,403,040.00 元，共计 438 台(套)。此类设备购建时双方对于设备的产权无明确的约定，故现在无法界定这些原奶设备的产权及逐一进行现场勘查，无法履行评估必要的程序，无法发表评估意见，故在本次评估中对于此部分资产仅以其账面值在报告中列示。

(九)三鹿集团股份公司账面资产中有 5 台乳品分析仪以长期出租形式出租给关联企业使用，账面原值 2,076,820.25 元,账面净值 1,866,447.53 元。此部分设备原租赁协议中规定租用期结束设备产权转给租用方。现三鹿集团股份公司管理人拟收回此部分设备，但至报告提交日尚未能收回，其能否收回存在不确定性，无法履行评估必要的程序，无法发表评估意见，故在本次评估中对于此部分设备仅以其账面值在报告中列示。

(十)三鹿集团股份有限公司的房产所占用土地除其下属-奶粉事业部位于新华区警安路 69 号的土地外，大部分为租赁土地(承租方为该公司的股东-石家庄乳业公司)。其中：

拥有土地使用权的土地：位于新华区警安路 69 号，土地面积 48,794.50 平方米，土地性质为出让，土地用途为工业用地。2003 年 10 月 9 日三鹿集团股份有限公司与西三庄乡小安舍村民委员会签订《征地协议》及补充协议，征用土地用于酸奶生产线、配方奶粉生产线的建设，并于 2003 年 12 月 11 日取得《建设用地规划许可证》。三鹿集团股份有限公司征用该宗地费用总计 3,821.78 万元，其中付给西三庄乡小安舍村民委员会土地补偿费 2,650.72 万元，付给政府各项税款 1,171.06 万元(含土地出让金 612.67 万元)。目前，该宗土地的使用权证正在办理中。该宗地上已建成的主要建筑为办公楼、生产车间、库房、制冷站及配电室、锅炉房、车库、警卫室等，产权归石家庄三鹿集团股份有限公司所有。

租赁土地：土地产权归公司股东-石家庄乳业有限公司拥有，土地租赁年限为 2005 年 4 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，租赁期满后优先续租。

(十一)房屋建筑物中单列 1 项“正定项目”，原值 1,090,000.00 元，净值 715323.40 元，为企业于 1992 年在正定征用的一块宗地费用。该宗地征用后长期闲置，已被正定县人民政府于 2000 年 5 月无偿收回(正政【2000】33 号文件)。

(十三)承德三鹿乳业有限公司于 2008 年 5 月成立，公司注册资本

为 6,000 万元人民币(其中三鹿集团股份有限公司应出资 5,940 万元,分三期缴清,第一期出资 1,200 万,第二期应于 2008 年 10 月 31 日前出资 2,400 万(尚未出资),第三期应于 2009 年 3 月 31 日前出资 2,340 万元;冉伟光应出资 60 万元,于 2009 年 3 月 31 日前一次足额缴清),至 2008 年 12 月 31 日承德三鹿乳业有限公司实收资本 1,200 万元,为石家庄三鹿集团股份有限公司的第一期货币出资,冉伟光尚未出资。目前尚在筹建期间,无经营场地和专职人员。鉴于上述情况,本次评估按 100% 股权比例计算。

(十四)石家庄三鹿集团股份有限公司和河南花花牛实业总公司共同出资成立河南花花牛乳业有限公司,出资比例均为 50%。2008 年 12 月 17 日,签订《增资扩股协议书》,吸收自然人关晓彦、李文献为股东,出资比例变更为 25%、25%、32%、18%。截止评估报告日尚未进行工商变更。本次评估仍按 50% 股权比例计算。

本报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本报告的结论是以在产权明确的情况下,以持续使用为前提条件;

(二)本次评估结果仅作为委托方本次评估目的价值参考依据,若为其他用途,需根据指定评估目的另行评估;

(三)本次评估工作是在满足全部假设与使用限制前提下进行的。这些假设限制条件是由评估人员根据评估目的、被评估企业实际情况并结合当地实际情况而提出的,具有客观性和合理性;

(四)本报告所揭示的评估结论仅对被评估资产和委托方本次评估目的有效,使用有效期自评估基准日起一年;

(五)本报告系评估师依据国家法律法规出具的专业性结论,需经评估机构及评估师签字、盖章后,依据国家法律法规的有关规定发生法律效力。

(六)必须完整使用本报告内的全部内容方为有效,对于仅使用本

报告中部分内容而导致损失的，评估公司不承担责任。

十三、评估报告基准日期后重大事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成重大影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

三鹿股份进入破产程序后，债权人可以在 2009 年 1 月 8 日至 2 月 11 日向管理人申报，截至报告报出日，债权申报正在进行中。

石家庄市中级人民法院 2009 年 1 月 22 日对三鹿问题奶粉系列刑事案件中的数名被告人做出一审判决，被告单位石家庄三鹿集团股份有限公司犯生产、销售伪劣产品罪，被处罚金 49,374,822 元。

本评估报告未考虑上述事项对评估值的影响。

十四、评估报告提出日期

本报告书提交委托方的时间为：2009 年 2 月 5 日。

法定代表授权人：权忠光

注册资产评估师：章曙诚

注册资产评估师：于克东

注册资产评估师：梁建东

注册资产评估师：蒋建军

注册资产评估师：王立娟

注册资产评估师：刘东江

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇〇九年二月五日

资产评估评估报告书备查文件 目 录

- 一、经济行为文件
- 二、基准日会计报表
- 三、营业执照复印件
- 四、产权证明材料
- 五、承诺函
- 六、资产评估人员和评估机构的承诺函
- 七、评估机构营业执照和资格证书复印件
- 八、评估人员资格证书复印件
- 九、参加本评估项目的人员名单

Zhongxingcai guanghua CPAs

中兴财光华会计师事务所

审计报告

中兴财光华审专字(2009)8006 号

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人:

我们接受石家庄三鹿集团股份有限公司管理人的委托,对石家庄三鹿集团股份有限公司的控股公司新乡市林鹤乳业有限公司(以下简称:林鹤公司)2008年12月31日的资产负债表和2008年度利润表进行审计。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制财务报表是林鹤公司管理层的责任。这种责任包括:(1)设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报;(2)选择和运用恰当的会计政策;(3)作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序,以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断,包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时,我们考虑与财务报表编制相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性,以及评价财务报表的总体列报。

我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、审计意见

我们认为,林鹤公司财务报表已经按照企业会计准则和《企业会计制度》的规定编制,在所有重大方面公允反映了林鹤公司2008年12月31日的财务状况以及

2008年度的经营成果。

四、强调事项

2007年底，林鹤公司与北京俄氏富凯分离机械技术有限公司（以下简称：俄氏公司）就购买乳脂分离机签订了总价136万元的购买合同，之后，林鹤公司依合同预付款68万元，而俄氏公司却迟迟未交货，只是交付一台分离机的替代旧机（据称价值约35万元），2008年10月，林鹤公司起诉俄氏公司，现正等待法院判决。据律师估计，由于俄氏公司已不在原登记地点办公，其办公地点及新账户难以查询，林鹤公司可能因此产生损失。

上述内容不影响已发表的审计意见。

中兴财光华会计师事务所有限责任公司 中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·石家庄

二〇〇九年一月二十八日

审计调整后资产负债表

2008年12月31日

被审计单位:新乡市林鹤乳业有限公司

单位:元

资产	年初未审数	期末未审数	审计调整数	调整后余额	负债和所有者权益	年初未审数	期末未审数	审计调整数	调整后余额
流动资产					流动负债				
货币资金	1,943,360.15	4,763,013.78	-400,000.00	4,363,013.78	短期借款				
交易性金融资产			400,000.00	400,000.00	交易性金融负债				
应收票据					应付票据				
应收账款	24,000.00	12,836,261.58		12,836,261.58	应付账款	2,500,000.00	51,693,380.37	443,371.08	52,136,751.45
其他应收款	43,433.92	38,272.00	-27,420.00	10,852.00	预收账款				
坏账准备					应付职工薪酬		41,490.07	-41,490.07	0.00
预付账款	37,140,000.00		1,623,962.36	1,623,962.36	应交税费	75,297.12	11,802.85	178,104.30	189,907.15
应收利息					应付利息				
应收股利					应付股利				
存货		6,611,167.18	147,195.14	6,758,362.32	其他应付款	76,314.64	5,666,614.00	-5,000,000.00	666,614.00
一年内到期的非流动资产					一年内到期的非流动负债				
其他流动资产		2,162.05		2,162.05	其他流动负债				
流动资产合计	39,150,794.07	24,250,876.59	1,743,737.50	25,994,614.09					
非流动资产:					流动负债合计	2,651,611.76	57,413,287.29	-4,420,014.69	52,993,272.60
可供出售金融资产					非流动负债:				
持有至到期投资					长期借款				
长期应收款					应付债券				
长期股权投资					长期应付款				
投资性房地产					专项应付款				
固定资产		129,212,535.71	-1,354,920.00	127,857,615.71	预计负债				
累计折旧			7,075,891.60	7,075,891.60	递延所得税负债				
固定资产净值		129,212,535.71	-8,430,811.60	120,781,724.11	其他非流动负债				
在建工程	62,700,817.69								
工程物资					非流动负债合计				
固定资产清理					负债合计	2,651,611.76	57,413,287.29	-4,420,014.69	52,993,272.60
生产性生物资产					所有者权益(或股东权益):				
无形资产					实收资本(或股本)	99,200,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00
开发支出					资本公积				
商誉					减库存股				
长期待摊费用		1,092,726.79		1,092,726.79	盈余公积				
递延所得税资产					未分配利润		-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
其他非流动资产					少数股东权益				
非流动资产合计	62,700,817.69	130,305,262.50	-8,430,811.60	121,874,450.90	所有者权益(或股东权益)合计:	99,200,000.00	97,142,851.80	-2,267,059.41	94,875,792.39
资产合计	101,851,611.76	154,556,139.09	-6,687,074.10	147,869,064.99	负债和所有者权益(或股东权益)总计	101,851,611.76	154,556,139.09	-6,687,074.10	147,869,064.99

审计调整后利润表

2008年度

被审计单位:新乡市林鹤乳业有限公司

单位: 元

项 目	本年未审发生额	审计调整数	审计调整后发生额
一、营业收入	62,068,010.21	0.00	62,068,010.21
其中: 其他业务收入	1,777,140.26	0.00	1,777,140.26
减: 营业成本	60,979,514.70	2,080,561.27	63,060,075.97
其中: 其他业务成本	1,765,062.42	0.00	1,765,062.42
营业税金及附加			
销售费用	-5,643.10	0.00	-5,643.10
管理费用	4,154,115.57	5,186,498.14	9,340,613.71
财务费用	-202,828.76	0.00	-202,828.76
资产减值损失			
加: 公允价值变动收益(损失以“-”填列)			
投资收益(损失以“-”填列)			
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“-”填列)	-2,857,148.20	-7,267,059.41	-10,124,207.61
加: 营业外收入		5,000,000.00	5,000,000.00
减: 营业外支出			
其中: 非流动资产处置损失			
三、利润总额(亏损以“-”填列)	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
减: 所得税费用			
四、净利润(亏损以“-”填列)	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
少数股东损益			
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

审计调整后利润分配表

2008年度

被审计单位：新乡市林鹤乳业有限公司

单位：元

项目	本年未审发生额	审计调整数	调整后发生额
一、净利润	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
加：年初未分利润			
其他转入			
以前年度损益调整			
二、可供分配的利润	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
减：提取法定盈余公积			
提取法定公益金			
提取任意盈余公积			
其他			
三、可供投资者分配的利润	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61
减：应付优先股股利			
应付普通股股利			
其他			
四、未分配利润	-2,857,148.20	-2,267,059.41	-5,124,207.61

新乡市林鹤乳业有限公司 会计报表审计说明

一、简介

新乡林鹤乳业有限公司（以下简称林鹤公司）系经原阳县工商行政管理局注册，于2006年11月8日成立，取得41072510002771号企业法人营业执照。公司注册资本1亿元，由石家庄三鹿集团股份有限公司投资0.988亿元；李云香投资0.012亿元设立。企业住所：河南省原阳县南二环路1号；法定代表人：崔海斌。公司原名三鹿集团（新乡）乳业有限公司，2008年10月16日企业名称变更为“新乡林鹤乳业有限公司”

林鹤公司的经营范围包括：生产销售乳制品。

二、林鹤公司的主要会计政策、会计估计

1. 会计年度

会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

2. 会计制度

执行《企业会计制度》及其补充规定。

3. 记账原则和计价基础

会计核算采用权责发生制原则和借贷记账法进行核算，资产计价以历史成本为计价基础。

4. 记账本位币和外币业务的核算

以人民币为记账本位币。发生外币业务时，本公司按发生日当月1日中国人民银行公布的外汇牌价中间价折合人民币记账，月末按中国人民银行公布的外汇牌价中间价进行调整，发生汇兑损益视不同情况处理：(1)在筹建期间发生的汇兑损益，（先在长期待摊费用中归集，待企业开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益；）从企业开始生产经营当月起，按不超过五年的时间平均摊销；(2)在企业生产经营期间发生的，计入当期财务费用；(3)发生的与购建固定资产或无形资产直接相关的汇兑损益，在资产尚未交付使用之前发生的，计入相关固定资产或无形资产的购建成本。

5. 坏账损失的核算方法

坏账损失采用“备抵法”，年末根据每一笔应收账款的情况采用个别认定法来估计坏账损失。

6. 存货核算方法

存货按实际成本法计算，按加权平均法计价；存货的盘存制度为“永续盘存制”；低值易耗品根据其使用周期不同，领用时分别按分次摊销法和一次摊销法核算；

7. 固定资产核算方法

固定资产标准为使用年限在一年以上的经营性资产，或不属于生产经营的主要设备的物品，单位价值在 2,000 元以上，并且使用年限超过两年的资产。固定资产按购建时的实际成本计价。

固定资产折旧采用“直线法”计算，并按固定资产类别、原值、估计经济使用年限及预计净残值率确定其折旧年限和折旧率。

资产类别	折旧年限（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
建筑物	20 年	0%	5%
机器设备	10 年	5%	9.5%
运输设备	5 年	5%	19%
电子设备	5 年	5%	19%

8. 所得税的会计处理方法

采用应付税款法。

9. 利润分配方法

由董事会研究确定。

10. 收入确认的方法

在发出商品、提供劳务同时收讫价款或者取得索取价款的凭据时，确认收入的实现。

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入记账，计入当期损益。

销售商品，本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转换给购货方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。

11. 税项

增值税：按应税收入的 17% 计算销项税额，按销项税额扣除进项税额的差额计算缴纳。

企业所得税：按应税所得额的 25% 缴纳。

城建税和教育费附加享受外商投资企业的免税待遇。

三、林鹤公司会计报表主要项目说明（单位：人民币元）

1、货币资金 期末余额：4,763,013.78

包括现金 995,179.99 元，银行存款 3,767,833.79 元。

货币资金调整后审定数为：4,363,013.78 元，调整原因为：将货币资金中包括的已购基金 400000 元调入短期投资。

2、短期投资

期末无余额，调整后审定数为：400,000.00 元，从货币资金调来。

3、应收账款 期末余额：12,836,261.58

应收账款原值	12,836,261.58
减：坏账准备	
应收账款净额	12,836,261.58

（1）账龄分析

账 龄	金 额
1 年以内	12,836,261.58
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
合 计	12,836,261.58

（2）主要债务人情况如下：

单 位	金 额
石家庄三鹿液奶分公司	11,808,723.37

无调整事项

4、预付账款

期末无余额，调整后审定数为 1,623,962.36 元，是重分类调整从应付账款调来。

5、其他应收款 期末余额：38,272.00

其他应收款原值	38,272.00
减：坏账准备	
其他应收款净额	38,272.00

(1) 主要债务人情况如下:

单 位	金 额
被子	27,420.00

调整后审定数为:10,852.00元,调整原因为将其他应收款中的购被子款调入存货。

6、存货

期末余额: 6,611,167.18

项 目	期初余额	期末余额	超过3年的存货金额
原材料		1,371,070.04	
包装物		3,990,230.81	
低值易耗品		1,352,102.53	
燃料动力		-102,236.20	
合 计		6,611,167.18	

存货调整后审定数为:6,758,362.32元,调整原因为:①由其他应收款转来27,420.00元;②存货盘盈调增2,446.50元,计入当期损益;③存货成本核算不规范调增4,811.44元,计入当期损益;④存货中燃料及动力——电费金额-112,517.20元,为供电公司与企业由于查表时间差造成的差额,审计中调入应付账款。

7、固定资产及累计折旧

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
固定资产原值:				129,212,535.71	
其中:房屋建筑物				40,131,023.73	
设备				89,081,511.98	
小 计				129,212,535.71	
累计折旧:				-	
其中:房屋建筑					
设备					
小 计					
固定资产净额				129,212,535.71	

固定资产调整后审定数为:127,857,615.71元。调整原因为:将入账不及时购入固定资产5,080元调整固定资产原值;将已入账实际未到货的固定资产1,360,000元调减固定资产原值。

审计中补提折旧7,075,891.60元,计入当期损益。

8、应付账款 期末余额：51,693,380.37

主要欠款单位情况如下：

单位名称	期末余额
石家庄三鹿集团（设备）	32,178,991.43
刘建明小区	2,414,729.85
石家庄三鹿集团股份有限公司（经营）	1,676,750.70
河北辛建建设集团	1,605,713.97

调整后审定数为：52,136,751.45 元，调整事项：①供电公司与企业由于查表时间差造成的差额，审计中由存货调入应付账款 112,517.20 元；②将入账不及时应付款 66,891.52 元调增应付账款；③将因虚增固定资产而虚增的应付账款 1,360,000.00 元调减应付账款；④将借方余额 1,623,962.36 元作重分类调整。

9、其他应付款 期末余额：5,666,614.00

主要欠款单位情况如下：

单位名称	期末余额
原阳县政府暂存货（款）	5,000,000.00
石家庄三鹿集团	636,404.00

调整后审定数为：666,614.00 元。调整原因：将原阳县政府的赠款 5,000,000.00 元转入营业外收入。

10、应交税金 期末余额：11,802.85

税 种	期末余额
增 值 税	-16,747.19
代扣税押金	17,422.64
个人所得税	11,127.4
合 计	11,802.85

调整后审定数为 189,907.15 元，调整事项为发往集团液态奶按成本价计提的增值税。

11、实收资本（股本） 期末余额：100,000,000.00

类 别	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
石家庄三鹿集团	98,000,000.00	800,000.00		98,800,000.00
李云香	1,200,000.00			1,200,000.00
合 计	99,200,000.00			100,000,000.00

12、未分配利润

期末余额：-2,857,148.20

项 目	金 额
年初未分配利润	
本年净利润	-2,857,148.2
本年利润分配	
年末未分配利润	-2,857,148.2

调整后审定数为-5,124,207.61元，由于上述各项因素调整导致未分配利润调减2,267,059.41元。

13、收入

本年销售商品的收入60,290,869.95元。

四、关联方关系及交易

1. 关联方关系

(1) 存在控制关系的关联方

企业名称	注册地址	主营业务	与公司关系	经济性质或类型	法定代表人
石家庄三鹿集团股份有限公司			母公司		田文华

(2) 存在控制关系的关联方所持权益及其变化

企业名称	期初		本期增加		本期减少		期末	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
石家庄三鹿集团股份有限公司	98,000,000	98.8%	800,000				98,800,000	98.8%

(3) 不存在控制关系的关联方关系的性质

企业名称	与公司关系
三鹿集团(山东)乳业有限公司	同一控制
邢台三鹿沙河分公司	同一控制

2. 关联方交易

(1) 林鹤公司与关联方进行交易时确定交易价格的原则：

按市场价定价。

(2) 关联交易

① 采购货物

公司本年及上年向关联方采购货物有关明细资料如下：

关联方名称	上 期		本 期	
	金额	占该期 购货比例	金额	占该期 购货比例

② 销售货物

公司本年及上年向关联方销售货物有关明细资料如下：

关联方名称	上 期		本 期	
	金额	占该期 销货比例	金额	占该期 销货比例
石家庄三鹿集团液态奶分公司			60,290,869.95	97%

③ 关联方应收应付款项余额

关联方名称	期 初		期 末	
	金 额	占该项目 余额比例	金 额	占该项目 余额比例
应付款：				
单位：石家庄三鹿集团	22,683,422.76			

五、或有事项

1、林鹤公司库存包装物账面价值 399 万元，原材料账面价值 137 万元。由于这些存货大部分为生产三鹿产品专用，故可能存在大幅度贬值。

2、林鹤公司于 2006 年筹建，2007 年底，林鹤公司与北京俄氏富凯分离机械技术有限公司（以下简称：俄氏公司）就购买乳脂分离机签订了总价 136 万元的购买合同，之后，林鹤公司依合同预付款 68 万元，而俄氏公司却迟迟未交货，只是交付一台分离机的替代旧机（据称价值约 35 万元），2008 年 10 月，林鹤公司起诉俄氏公司，现正等待法院裁判。据律师估计，由于俄氏公司已不在原登记地点办公，其办公地点及新账户难以查询，林鹤公司可能因此产生损失。

六、其他重要事项

林鹤公司于 2008 年 10 月 8 日发布关于停产期间工资标准的通知，规定停产期间安排 84 名员工在岗值班，工资发放时间不变。其余员工 234 人若能在工厂开工后返回上班的员工，都补发停产期间最低生活费，每月 300 元。至 2009 年 1 月 20 日，工厂未开工，账面也未计提最低生活费。

七、资产负债表日后事项的说明

林鹤公司 2009 年 1 月 1 日与娃哈哈签订受托加工合同，合同期限 1 年，生产品种为利乐砖，预计月产量 30 万箱。现正在为恢复生产积极准备。

石家庄三鹿集团股份有限公司管理人
拟对石家庄三鹿集团股份有限公司资产
进行转让项目所涉及的
新乡市林鹤乳业有限公司
资产评估说明

北京中企华资产评估有限责任公司
二零零九年二月五日

资产评估说明

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 资产清查核实情况说明	2
一、资产清查核实内容	2
二、实物资产分布情况及特点	3
三、影响资产清查的事项	4
四、资产清查的过程与方法.....	4
五、资产清查结论	6
六、清查调整说明	8
第三部分 评估依据的说明	9
一、主要法律法规	9
二、经济行为文件	9
三、重大合同协议、产权证明文件	10
四、评估准则依据	10
五、采用的取价标准.....	10
六、参考资料及其它.....	11
第四部分 资产基础法评估说明	12
一、流动资产评估说明	12
二、机器设备评估说明	17
三、房屋建筑物评估说明	31
四、无形资产-土地使用权评估说明	45
五、长期待摊费用评估说明.....	54
六、流动负债评估说明	54
第五部分 评估结论及其分析	56
一、评估结论.....	56
二、资产基础法评估结果与调整后账面值比较变动情况说明.....	57
三、评估结论成立的条件	58
四、评估结论的瑕疵事项.....	59
五、评估基准日的期后事项对评估结论的影响.....	60
六、评估结论的效力、使用范围与有效期	60

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理部门、行业主管部门、企业主管部门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，不得见诸于公开媒体。

北京中企华资产评估有限责任公司

二零零九年二月五日

第二部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

按资产评估工作的要求，我们对新乡市林鹤乳业有限公司（以下简称新乡林鹤）的基准日全部资产及相关负债进行了清查核实和了解，列入清查范围的资产类型主要有：流动资产（货币资金、交易性金融资产-基金类、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产）、固定资产（房屋建筑物、机器设备）、无形资产（土地使用权）、长期待摊费用、流动负债（应付账款、其他应付款和应交税费）。

上述资产及负债在评估前经中兴财光华会计师事务所有限责任公司审计后的账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项目		帐面原值	帐面净值
		A	B
流动资产	1		2,599.46
非流动资产	2		12,187.44
长期应收款	3		0.00
长期投资	4		0.00
投资性房地产	5		0.00
固定资产	6	12,785.76	12,078.17
其中：建筑物	7	4,013.10	3,879.33
机器设备	8	8,772.66	8,198.84
在建工程	9		0.00
无形资产	10		0.00
其中：土地使用权	11		0.00
其它资产	12		109.27
资产总计	13		14,786.90
流动负债	14		5,299.33
非流动负债	15		0.00
负债总计	16		5,299.33
净资产	17		9,487.57

本次清查范围资产与企业委托评估的范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

新乡市林鹤乳业有限公司的实物资产主要有存货、房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备和车辆等。

(一)存货是包括原材料、在库低值易耗品和包装物。

原材料主要为生产纯牛奶和酸酸乳用的甜蜜素、阿斯巴甜、柠檬酸、果葡糖浆、浓缩枣汁、麦精等，分别存放于企业仓库内。

在库低值易耗品主要为节能灯、出门证、线手套和备品备件等，存放于企业仓库内，大部分为近期购置，流动性强。

包装物主要为包装牛奶和酸酸乳用的乳膜、纸箱、利乐包、吸管、手提带和胶带等，存在放在企业纸箱库内。

(二)企业的设备资产主要有机器设备、电子设备、运输设备，分布在新乡林鹤公司各车间及各办公室内。

包括专用生产设备、动力设备、辅助设备、电子设备。专用生产设备有：TA-FLEX超高温杀菌机、BR26-PUT-78B预巴氏杀菌机、DASB-8无菌包装机、JZH6000均质机、BR-26换热器、15000L配料罐、15000L热水罐、1000L冷凝水罐、4000L溶酸罐、3000L化巧克力罐等。动力设备有：SZL6-1.25锅炉主机、G6-41-3鼓风机、Y6-41-13N010C引风机、SG310-400干式变压器等。辅助设备有：XSP-2CA生物显微镜、SHP-2500低温培养箱、PL203电子天平等。

电子设备有：多模SC-ST网络系统、传真一体机、打印机、组装电脑、虎牌保险柜等。

车辆：轿车，车况运行正常。

(三)新乡林鹤委估建筑物位于林鹤公司厂区内，公司厂区位于原阳县新城农行大道西，建筑物基本上建成于2008年4月。委估建筑物以生产车间为主，主要有锅炉房、主车间等，一般为框架结构、钢结构、砖混结构；办公楼、倒班楼、食堂等为主要的办公和生活用房屋，一般为框架结构、砖混结构。

室外构筑物系新乡市林鹤乳业有限公司的主要生产配套项目，其中干煤棚、自行车棚为钢棚结构，各种水池为钢筋砼结构和砖混结构，道

路为混凝土路面，围墙为砖铁栏杆。全厂水电暖等配套齐全。

三、影响资产清查的事项

由于本次评估实物资产数量较少且空间分布相对集中，评估人员对各设备类进行了检查，没有发现影响资产清查的其他事项。

四、资产清查的过程与方法

在企业如实申报资产并对待评估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了全面清查。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关经济行为证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物资产清查资产为存货、设备类和房屋建筑物类，清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。于2009年1月19日-1月23日对其进行了现场清查核实，现将情况说明如下：

(一)设备类

1.指导企业相关人员进行资产清查并准备应向评估机构提供的资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的填表说明及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《机器设备状况调查表》、《车辆调查表》等并指导企业根据实际情况进行填写，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.初步审查资产占有方提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确现象，并根据掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

3.现场实地勘察

依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场勘察。对电子设备

主要核实数量及规格型号。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到表实相符。

5.核实产权证明文件

对评估范围内的设备的产权进行核实，如：核对大部分设备的购置合同、付款凭证、车辆行驶证等资料，以验证设备产权。

(二)建筑物类

1.核对原始资料

根据资产占有方提供的房屋建筑物、构筑物资产评估申报明细表，对申报的各项房屋建（构）筑物进行了账表核对，对申报明细表填写不符合评估要求之处与资产占有方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2.现场勘察

对建筑物的现场勘查评估，按照《资产评估操作规范意见》的要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的建筑物、构筑物清查评估申报明细表中所列项的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场勘查核实，并结合现场了解的建筑物结构特征的部位完损状况逐项做现场记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物做详细的查看，除核实建筑物内容是否与申报情况一致外，主要查看：①建筑物结构、装修、设施、配套使用状况；②管线的状况、架设方式、绝缘方式情况；③构筑物的结构、使用状况。

(1)结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据，根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度；查看土工建筑物的整体稳定程度，主要结构和构件的完好程度。

(2)装饰：主要查看内外装修的有无脱落、开裂、损坏和新旧程度。

(3)设备：水暖电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，

能否满足使用要求。

(4)维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3.核实产权证明文件

对评估范围内的房产的产权进行调查核实，经过与房屋所有权证、相关入账凭证核对，对纳入此次评估范围的房屋产权进行核实。

(三)流动资产的清查

对企业的流动资产进行了清查核实，主要采用核对企业财务总账、各科目明细账和会计凭证的方式，结合询证结果进行核实，对现金和存货进行盘点、查看银行对账单和银行存款余额调节表进行核验，对债权和其他资产查阅相关合同，核实资产的真实性和准确性。

(四)负债的清查

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金、相关费用的计提依据及标准、款项的支付结算情况等资料。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

五、资产清查结论

根据对列入评估范围的资产所进行的清查，我们发现以下情况：

1.新乡市林鹤乳业有限公司现有 10 项房产无房产证，建筑面积共 32769.89m²，详见下表：

序号	建筑物名称	房产证号	建成日期 (年/月)	结构	建筑面积 (M ²)	帐面价值		备注
						原值	净值	
1	食堂	无	2008-04	砖混	808	972,893.00	940,463.23	无证
2	车库浴池	无	2008-04	砖混	224	234,908.00	227,077.73	无证
3	倒班楼	无	2008-04	砖混	3568	3,098,058.92	2,994,790.29	无证
4	锅炉房	无	2008-04	框架	1255	1,788,332.00	1,728,720.93	无证
5	主车间	无	2008-04	钢结构	21195	15,830,260.81	15,302,585.45	无证
6	办公楼	无	2008-04	框架	5508	7,413,854.00	7,166,725.53	无证
7	地磅房	无	2008-04	砖混	100	182,155.00	176,083.17	无证
8	加药房	无	2008-04	砖混	21	20,764.00	20,071.87	无证
9	南门卫	无	2008-04	砖混	57.04	121,120.00	117,082.67	无证
10	西门卫	无	2008-04	砖混	33.85	66,073.00	63,870.57	无证

2.新乡市林鹤乳业有限公司共有 1 项宗土地，土地证号为原阳县国用（2006）字第 000074 号，土地证面积 164232.175 平方米，土地证证载权利人为三鹿集团（新乡）乳业有限公司，其原因为企业名称变更尚未办理过户。

3.新乡市林鹤乳业有限公司共有车辆 2 辆，车牌号豫 G00610 车辆行驶证证载权利人为三鹿集团（新乡）乳业有限公司，车牌号冀 A73903 车辆行驶证证载权利人为石家庄三鹿集团股份有限公司，其原因为企业名称变更尚未办理过户。

4.2007 年底，新乡市林鹤乳业有限公司与北京俄氏富凯分离机械技术有限公司（以下简称：俄氏公司）就购买乳脂分离机签订了总价 136 万元的购买合同，之后，林鹤公司依合同预付款 68 万元，而俄氏公司却迟迟未交货，只是交付一台分离机的替代旧机（据称价值约 35 万元），2008 年 10 月，林鹤公司起诉俄氏公司，现正等待法院判决。

5.新乡市林鹤乳业有限公司分别于2007年9月21日购买了利乐无菌砖灌装生产线TBA/22-250B，合同号：HK-10032382，数量：1套，金额：79万美元；利乐无菌枕A1灌装生产线，合同号：HK-10030848，数量：8套，金额：327.20万美元；利乐TBA19/250B包装线，合同号：HK-10028209，数量：4套，金额：120万美元。企业已付设备款5975194.91元，企业已根据购货合同做账务处理，已经将剩余未支付的货款计入应付帐款。合同条款中显示“货物的产权仍属卖方所有直至卖方如数收到货物买价为止”。截止评估基准日企业尚未支付剩余货款。

6. 三鹿集团（新乡）乳业有限公司于2008年11月10日在原阳县工商行政管理局变更名称为新乡市林鹤乳业有限公司。新乡林鹤于2007年4月正式开始土建施工，2008年3月下旬进行了投产试运行，于9月11日停产，截至评估基准日，新乡林鹤一直处于停产状态，新乡林鹤在建项目已经基本完工，已进行整体决算，相关设备和房产已经转入固定资产核算。

现场勘查时，企业员工大部分已放假，仅有少量管理人员留守，设备已经封存，大部分房地产业进行了封存。

经过清查除上述情况外，其他资产及负债项目的申报基本做到属

实，做到账表物相符。

六、清查调整说明

本次评估清查核实过程发现的部分需要进行清查调整的事项已由审计师进行了相应的调整或评估时直接在评估作价时进行调整处理，未对账面价值进行相应的清查调整。

第三部分 评估依据的说明

一、主要法律法规

1. 《国有资产评估管理办法》(1991年国务院第91号令);
2. 2008年11月28日中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》;
3. 《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;
4. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第36号);
5. 《资产评估操作规范意见(试行)》(中国资产评估协会1996年5月7日发布);
6. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号)(财会[2006]3号);
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年);
8. 《企业价值评估指导意见(试行)》(中评协[2004]134号);
9. 《中华人民共和国土地管理法》;
10. 《中华人民共和国城市规划法》;
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
12. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》;
13. 国务院《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
14. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001;
15. 其他有关法律规定、政策文件等。

二、经济行为文件

- 1、石家庄三鹿集团股份有限公司管理人出具的《资产处置方案》;
- 2、石家庄三鹿集团股份有限公司管理人与北京中企华资产评估有

限责任公司签订的《资产评估业务约定书》。

三、重大合同协议、产权证明文件

- 1.房屋所有权证或产权证明;
- 2.土地使用权证或产权证明;
- 3.车辆行驶证;
- 4.设备购置合同、发票;
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表、工程竣工决算报告及其它资料等。

四、评估准则依据

- 1.资产评估准则—基本准则;
- 2.资产评估职业道德准则—基本准则;
- 3.资产评估准则—业务约定书;
- 4.资产评估准则—机器设备;
- 5.资产评估准则—无形资产;
- 6.资产评估准则—评估程序;
- 7.资产评估准则—工作底稿;
- 8.资产评估准则—评估报告;
- 9.《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中国注册会计师协会会协[2003]18号);
- 10.资产评估价值类型指导意见。

五、采用的取价标准

- 1.国内及部分国家的经济统计分析数据。
- 2.评估基准日(2008年12月31日)的贷款利率和外汇汇率;
- 3.中华人民共和国海关 2008 年进出口税则;
- 4.机械工业出版社《2008机电产品报价手册》。
- 5.《工程建设全国机电设备2008年价格汇编》;

6. 《中国机电产品出厂价格目录》(2008年版);
7. 2008年12月《UDC联合商情》;
8. 2008年12月《汽车商情》;
9. 1995年12月29日原机械工业部(机械计[1995]1041号)《关于发布〈机械工业建设建设项目概算编制办法及各项概算指标〉的通知》;
10. 国家两委三部一局1997年7月15日颁布的《汽车报废标准》、国家两委三部一局1998年7月7日颁布的《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》和2000年12月18日颁布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
11. 河南省建设工程工程量清单综合单价(2008);
12. 河南省统一施工机械台班费用定额(2008年);
13. 新乡市建设工程造价管理办公室2008年12月《新乡市建设工程材料基准价格信息》;
14. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》;
15. 《河南建筑安装工程经济技术手册》;
16. 国家发展计划委员会、建设部关于发布计价格[2002]10号《工程勘察设计收费管理规定》通知;
17. 发改价格[2007]670号《建设工程监理与相关服务收费管理规定》;
18. 财政部财建(2002)394号关于印发《基本建设财务管理规定》的通知;
19. 企业提供的工程预(决)算书等有关资料;
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其它相关估价信息资料;
21. 本评估机构积累的相关估价信息资料。

六、参考资料及其它

1. 资产占有单位提供的资产评估明细表和调查表;
2. 《资产评估常用数据与参数手册》;
3. 资产占有方提供的评估基准日会计报表;
4. 中兴财光华会计师事务所有限责任公司出具的审计报告;

5.国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

本次评估范围内流动资产包括：货币资金、交易性金融资产-基金、应收帐款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

上述资产在评估基准日帐面值和清查调整值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	帐面价值	调整后帐面值
货币资金	4,363,013.78	4,363,013.78
交易性金融资产--基金类	400,000.00	400,000.00
应收帐款	12,836,261.58	12,836,261.58
减：坏帐准备	0.00	0.00
应收帐款净额	12,836,261.58	12,836,261.58
预付帐款	1,623,962.36	1,623,962.36
其他应收款	10,852.00	10,852.00
减：坏帐准备	0.00	0.00
其他应收款净额	10,852.00	10,852.00
存货	6,758,362.32	6,758,362.32
减：存货跌价准备	0.00	0.00
存货净额	6,758,362.32	6,758,362.32
其他流动资产	2,162.05	2,162.05
流动资产合计	25,994,614.09	25,994,614.09

(二) 评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表，按照评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表；

第二阶段：现场调查核实阶段

将企业提供的资产评估申报明细表与财务账进行核对，对重复申报、遗漏、错报项目进行修改或重新申报，收集与流动资产评估有关的各项资料、文件，对于不清楚的事宜与相关财务人员交流意见。

第三阶段：评定估算阶段

遵照《资产评估操作规范意见(试行)》的规定，根据各种资产的不同特点，合理确定其在评估基准日的公允价值。

(三)评估说明

根据新乡市林鹤乳业有限公司提供的2008年12月31日的资产负债表，对企业申报的流动资产各项目评估申报明细表进行核对，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，按照《资产评估操作规范意见》的要求，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则，进行资产评估工作。

1.货币资金

货币资金是由库存现金和银行存款两项组成，账面价值4,363,013.78元，调整后账面值4,363,013.78元。

(1)现金

是指存放在财务部保险柜内的库存现金，账面值 995,179.99 元。

评估人员在财务部人员的陪同下，对库存现金进行了盘点。采取盘点倒推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数-截止盘点日收入未入账+截止盘点日付出未入账+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

盘点日实盘人民币金额 47,765.23 元减基准日至盘点日收入的现金 70,492.00 元，加基准日至盘点日付出金额 1,017,906.76 元等于 995,179.99 元，与基准日申报帐面金额一致。

现金以核实后账面值 995,179.99 元为评估值。

(2)银行存款是指公司存放在原阳县农行基本户、原阳县农行定期户、新乡中国银行和建行原阳县支行的存款，均为人民币存款，帐面值 3,367,833.79 元。对银行存款的评估，采用同银行对帐单余额核对的方

法，如有未达帐项，则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的帐面值确认评估值。

评估人员通过查阅企业的银行存款日记帐，相关记账凭证，原始凭证，确认未达帐项均由于转账时间差异所至，无长期未达帐项。故以核实后帐面值 3,367,833.79 元作为评估值。

(3)评估结果

截止到评估基准日 2008 年 12 月 31 日，该公司货币资金评估值为 4,363,013.78 元，具体情况详见下表：

货币资金汇总表

单位：元

项目	账面值	调整后账面值	评估值	增减值	增减率%
现金	995,179.99	995,179.99	995,179.99	0.00	0.00
银行存款	3,367,833.79	3,367,833.79	3,367,833.79	0.00	0.00
合计	4,363,013.78	4,363,013.78	4,363,013.78	0.00	0.00

2.交易性金融资产-基金类

交易性金融资产-基金类主要指企业在中国农业银行原阳县支行购买农银汇理基金管理有限公司发行的农银汇理恒久开放式债券型基金。账面值400,000.00元，清查时，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，评估人员查阅了基金投资凭证及对账单，对于开放式基金，评估中按基准日的基金的单位净值，计算确定评估值。交易性金融资产评估值 398,346.95 元，评估减值 1,653.05 元，减值率 0.41%。

交易性金融资产-基金类减值原因为评估值是按基准日基金的单位净值进行评估形成减值。

3.应收帐款

应收帐款账面值12,836,261.58元，未计提坏账准备。应收账款主要为截止评估基准日新乡林鹤应收各经销商户等的奶制品款。评估人员审核相关账簿及原始凭证，了解款项内容、形成原因、账龄及不良款项等情况，并对大额应收帐款进行函证。

对于应收账款，评估人员通过核查账簿、原始凭证的方式，对应收账款的经济内容、账龄情况、存在性、准确性以及可收回性等进行了分

析。采用个别认定的方法并结合账龄分析法确定应收账款的评估值。即：对于符合有关管理制度规定应予核销的或有直接证据证明无法收回的款项，无论账龄长短，一律确认为坏账，按零确定评估值；本次评估对于帐龄在3年到5年和5年以上的无法确定是否存在全部或部分坏账的应收账款款项结合新乡林鹤历史收账情况和客户的信用程度分析确定预计风险损失，以账面值与预计风险损失的差额作为评估值，经与客户沟通，预计风险损失为零。应收账款以核实后账面值确认评估值。

应收帐款评估值为12,836,261.58元。

4.预付帐款

预付账款账面值 1,623,962.36 元，调整后账面值 1,623,962.36 元。预付帐款是指公司同供应单位签订合同或协议书后预付部分的货款。其中预付北京俄氏富凯分离机械技术有限公司分离机款 680,000.00 元，法院正在裁定中，评估值以账面值确认。

评估人员审核相关凭证，确认款项的真实性，按核实后的帐面值 1,623,962.36 元确认评估值。

5.其他应收款

其他应收款调整后账面值为 10,852.00 元，未计提坏账准备。其他应收款是指林新乡林鹤同个人往来及其他与销售无关的各种款项，主要为职工垫付的备用金款及各种押金等。评估人员审核相关账簿及原始凭证，了解款项内容、形成原因、账龄及不良款项等情况，并对大额其他应收款进行函证。

对于其他应收款，评估人员通过核查账簿、原始凭证的方式，对其他应收款的经济内容、账龄情况、存在性、准确性以及可收回性等方面进行了分析。采用个别认定的方法并结合账龄分析法确定其他应收款的评估值。即：对于符合有关管理制度规定应予核销的或有直接证据证明无法收回的款项，无论账龄长短，一律确认为坏账，按零确定评估值；本次评估对于帐龄在3年到5年和5年以上的无法确定是否存在全部或部分坏账的其他应收款款项结合新乡林鹤历史收账情况和客户的信用程度分析确定预计风险损失，以账面值与预计风险损失的差额作为评估值，经与客户沟通，预计风险损失为零。其他款项以核实后账面值确认评估值。

其他应收款评估值10,852.00元。

6.存货

存货评估基准日账面价值为6,758,362.32元，未计提跌价准备，存货净额为6,758,362.32元，包括原材料、在库低值易耗品、包装物。

评估人员对存货中的原材料做了实地盘点，原材料盘点80%。经过现场查看了解，企业的存货管理制度严格、责任明确、存货摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发和盘点。

(1)原材料

公司帐面值为1,374,245.15元，主要为生产用的主要材料，包括阿斯巴甜、甜蜜素、安赛密、柠檬酸、浓缩枣汁等。

评估人员核查了有关购入发票、明细清单及其他相关资料，确认其存在的真实性。

对正常领用的原材料，按现行市场购买价加运杂费等其他费用计算出购置单价并乘以清查核实数量作为评估值。

对原代生产三鹿产品备用的原材料，已形成损失，经分析无回收价值，评估为零。

原材料评估值为287,041.32元。

(2)在库低值易耗品

公司在库低值易耗品帐面值1,393,886.36元，主要为生产线用的备品备件和节能灯、出门证、线手套等。其余大部分为企业近期购置的，经核实后以帐面价值确认评估值为1,432,247.39元。

(3)包装物

包装物帐面值3,990,230.81元，主要为包装牛奶和酸酸乳用的乳膜、纸箱、利乐包、吸管、手提带和胶带等。

对正常领用的包装物，按现行市场购买价加运杂费等其他费用计算出购置单价并乘以清查核实数量作为评估值。

对带有三鹿标志的包装物，已形成损失，经分析无回收价值，评估为零。

包装物评估值为158,127.78元。

7.其他流动资产

其他流动资产帐面价值2,162.05元，经评估人员了解主要为待抵扣货物进项税。评估人员核对相关资料，已核实后的账面值确认评估值

其他流动资产评估值为2,162.05元。

(四)流动资产评估结果汇总表

截止到评估基准日2008年12月31日，该公司流动资产的评估值为21,112,015.21元，具体情况详见下表：

流动资产评估结果汇总表

科目名称	帐面价值	调整后帐面 值	评估价值	增值额	增值 率%
货币资金	4,363,013.78	4,363,013.78	4,363,013.78	0.00	0.00
交易性金融资产--股票类	400,000.00	400,000.00	398,346.95	-1,653.05	-0.41
应收帐款	12,836,261.58	12,836,261.58	12,836,261.58	0.00	0.00
减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
应收帐款净额	12,836,261.58	12,836,261.58	12,836,261.58	0.00	0.00
预付帐款	1,623,962.36	1,623,962.36	1,623,962.36	0.00	0.00
其他应收款	10,852.00	10,852.00	10,852.00	0.00	0.00
减：坏帐准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
其他应收款净额	10,852.00	10,852.00	10,852.00	0.00	0.00
存货	6,758,362.32	6,758,362.32	1,877,416.49	-4,880,945.83	-72.22
减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	0.00	
存货净额	6,758,362.32	6,758,362.32	1,877,416.49	-4,880,945.83	-72.22
其他流动资产	2,162.05	2,162.05	2,162.05	0.00	0.00
流动资产合计	25,994,614.09	25,994,614.09	21,112,015.21	-4,882,598.89	-18.78

二、机器设备评估说明

(一)评估范围

纳入本次评估范围内的新乡市林鹤乳业有限公司设备类资产调整后账面原值87,726,591.98元，账面净值81,988,401.17元，具体申报情况见下表：

单位：人民币元

项 目	调整后账面原值	调整后账面净值
设备类合计	87,726,591.98	81,988,401.17
固定资产--机器设备	86,623,229.78	81,018,639.64
固定资产--车辆	141,901.00	123,926.87
固定资产--电子设备	961,461.20	845,834.66

(二)设备概况

1.设备基本情况

新乡市林鹤乳业有限公司申报的机器设备全部位于新乡市林鹤乳业有限公司厂区内，该厂位于新乡市原阳县原阳工业区南二环路1号，从2008年4月开始联动试车。新乡市林鹤乳业有限公司主要设备有4个80t原奶仓，2台国产巴氏杀菌机，6台进口利乐超高温杀菌机，16台配料罐，13台利乐灌装机、锅炉、风机等设备；设备一般购置于2007年、2008年并且在室内放置，故设备铭牌清晰、运转状况良好。

2.设备特点

设备分布在新乡市林鹤乳业有限公司厂内，包括机器设备、车辆和电子设备。

设备分布在新乡市林鹤乳业有限公司厂内，包括专用生产设备、动力设备、辅助设备、电子设备。专用生产设备有：TA-FLEX超高温杀菌机、BR26-PUT-78B预巴氏杀菌机、DASB-8无菌包装机、JZH6000均质机、BR-26换热器、15000L配料罐、15000L热水罐、1000L冷凝水罐、4000L溶酸罐、3000L化巧克力罐等。动力设备有：SZL6-1.25锅炉主机、G6-41-3鼓风机、Y6-41-13N010C引风机、SG310-400干式变压器等。辅助设备有：XSP-2CA生物显微镜、SHP-2500低温培养箱、PL203电子天平等。

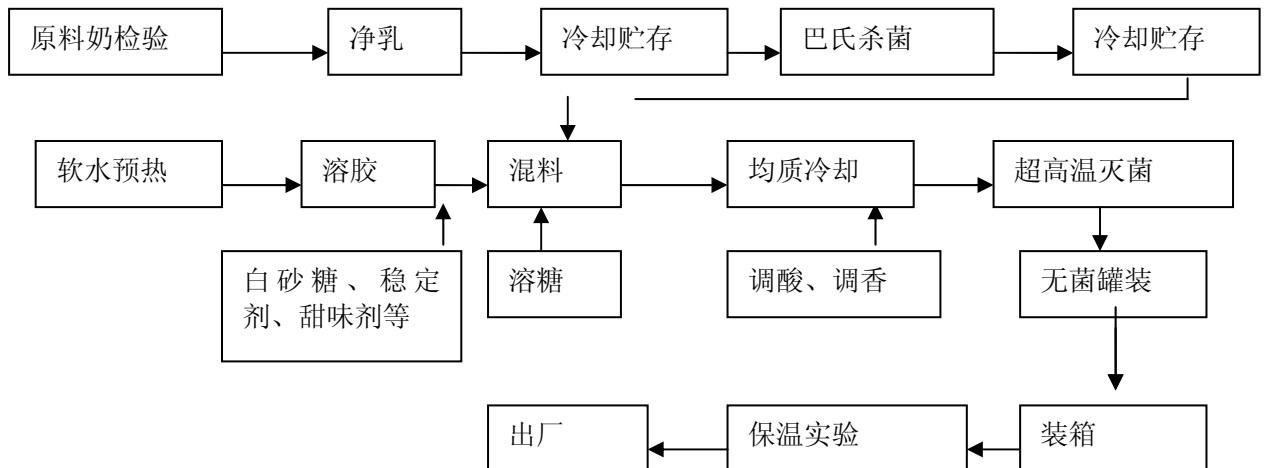
电子设备有：多模SC-ST网络系统、传真一体机、打印机、组装电脑、虎牌保险柜等。

车辆：轿车，车况运行正常。

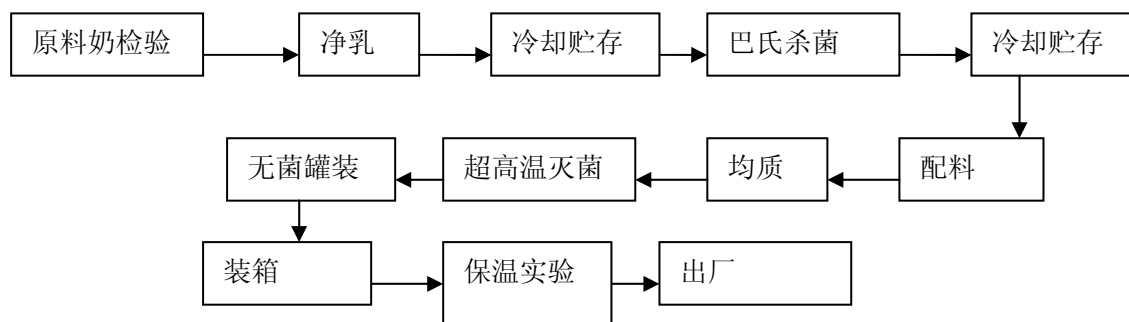
3.主要工艺流程

其主要生产酸酸乳、纯牛奶。

其酸酸乳工艺流程图如下：



其纯牛奶工艺流程图如下：



4.设备原值的形成

企业在2008年4月试运行，设备账面值主要由设备购置费、材料费、安装调试费、建设单位管理费、工程监理费等构成。

(三)评估过程

评估人员于2009年1月19日至1月21日对委托评估的设备类资产进行了清查核实和现场勘察。

1.清查核实工作

(1)为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《专用设备状况调查表》、《车辆技术鉴定表》并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料；

(2)现场清点设备，对企业在生产区存放使用的设备，针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，并对主要设备的实际运行状况进行认真观察和记录。评估人员查阅了主要设备的竣工验收记录、运行日志、重大事故报告书、修理、技改、日常维护及管理制度等技术资料 and 文件，以及企业对各类主要设备的自我评价，并通过与设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的测试和详细勘察，掌握了设备目前的实际技术状况；

(3)对重点及主要设备，进行现场重点详细勘察，对一般设备按申报明细表进行抽查，比照资产评估申报明细表，对不符之处作相应的修改、完善；

(4)根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估申报明细

表，然后由企业盖章，作为评估依据；

(5)对评估范围内的设备及车辆产权进行核实，如：抽查重大进口设备的购置合同、付款凭证、核实车辆行驶证等，做到产权明晰。

2.清查结论

经评估人员与企业相关人员清查，未发现报废、盘亏资产。

3.评定估算

(1)根据本次评估目的，设备评估采用成本法。

(2)重点设备的成新率采用现场勘察法和年限法综合来确定，一般设备在核实设备技术状态的基础上，以年限法为主确定综合成新率。

(3)对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

4.评估汇总

(1)经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

(2)在经审查修改的基础上，编辑并汇总评估明细表。

把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各种调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表等编辑汇总成册存档。

5.撰写报告

按财政部颁发的有关资产评估报告的基本内容与格式，编制资产评估说明。

(四)评估方法

本次评估主要采用成本法。

1、重置全价的确定

(1)进口设备重置全价的确定

重置全价=CIF价(按基准日汇率换算为人民币)+关税+增值税+银行手续费+外贸代理费+商检费+国内运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

对于进口设备国内有替代产品的，采用国内功能相同的替代设备购置价。对国内无替代产品的进口设备，首先查阅原始购置合同，通过各种途径向厂家(或代理商)询价，以获得设备基准日CIF价，对于无法询价但有近期同类设备进口合同的进口设备，根据近期同类设备的进口合同确定设备基准日CIF价；对采用前两种方法均无法询到价的，以设备原购

置价为基础，根据价格指数变动情况、设备功能性贬值和国产化率的综合情况确定设备的到岸价(CIF)，加关税、增值税、各种手续费、国内运杂费、安装调试费(重大设备加资金成本)、设备专利专有技术费、设备设计费等各种合理费用确定重置全价(其中关税、增值税等查阅基准日现行税则确定)。当国外设备制造厂家在中国有分销点时，其分销点所报的专用设备价格中已含有进口的各种税费，可不必另加进口税费。

(2)国产设备重置全价的确定

对于国产标准设备，重置全价的选取主要依据万方数据出版社2008年出版的《中国机电产品报价手册》和设备最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置合同，并考虑运输、安装调试、资金成本和其他费用后予以确定；对国产非标设备，出厂价的选取主要依据设备的材质、重量、容器类别，并考虑运输、安装调试、资金成本和其他费用后予以确定重置全价。

对于运输车辆，重置全价的选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置附加税和其他费用后予以确定。

国产设备重置全价计算：

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本

运输设备类重置全价计算：

重置全价=车辆购置价格+车辆购置附加税+牌照费等其他费用

(3)评估参数的选取

1)国内运杂费率

设备运杂费的选定根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）、设备的重量、价值（贵重、价低）以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

运输里程	取费基础	费率%	运输里程	取费基础	费率%
100KM以内	设备购置价	0.8	1250KM以内	设备购置价	2.0
200KM以内	设备购置价	0.9	1500KM以内	设备购置价	2.2
300KM以内	设备购置价	1.0	1750KM以内	设备购置价	2.4
400KM以内	设备购置价	1.1	2000KM以内	设备购置价	2.6
500KM以内	设备购置价	1.2	2000KM以上每	设备购置价	0.1

运输里程	取费基础	费率%	运输里程	取费基础	费率%
750KM以内	设备购置价	1.5	增250KM		
750KM以上	设备购置价	1.7			

2)关税和进口增值税

根据进口设备的类别，查阅基准日执行的税则确定。

3)银行手续费等费用

外贸代理费取CIF的1.5%；

银行手续费取CIF的0.5%；

商检费取CIF的0.3%；

4)安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。

5)其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招投标代理费、可行性研究费、环境评估费、预算编制费、工程监理费等，根据有关规定测算出合理的其他费用的费用率。其他费用计算如下：

序号	税费名称	标准	计算公式	依据
1	建设单位管理费	0.80%	造价*费率	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	1.00%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
3	设计费	2.83%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
4	招投标代理	0.05%	造价*费率	国家计委计价格[2002]1980号
5	可研费	0.60%	造价*费率	国家计委计价格（1999）1283号
6	环评费	0.09%	造价*费率	计价格[2002]125号
7	预算编制费	0.28%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
8	工程监理费	2.19%	造价*费率	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
合计		7.84%		

6)资金成本

企业的设备订货周期在半年以下时，不计资金成本；订货周期在半年(含半年)以上时，按以下公式计算(按资金均匀投入计)：

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

合理工期取整体工程的合理建设周期，本次根据装置的设计生产能力并结合当地建设施工特点取工期为1年。

时间	年利率%
六个月以内(含六个月)	4.86
六个月至一年(含一年)	5.31
一至三年(含三年)	5.40
三至五年(含五年)	5.76
五年以上	5.94

7) 汇率

基准日(2008年12月31日)汇率取中国银行发布外汇牌价。

2、成新率的确定

(1)对于机器设备通过现场勘察，了解其工作环境、现有技术状况，并查阅近期技术资料、有关修理记录和运行记录等，结合行业经验统计数据，专家判定尚可使用年限后按年限法测算综合判定成新率，其计算公式为：

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

(2)对于电子设备等通用设备主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

(3)运输车辆的成新率，根据《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》(国经贸经[1997]456号)及《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)的有关规定，按车辆使用年限、行驶里程两种方法根据孰低原则，即：

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

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

在此基础上，结合现场勘察情况进行调整确定成新率。

3、评估值的确定

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

(五) 评估案例

案例一：TBA/22灌装机

资产占有单位：新乡市林鹤乳业有限公司

明细表序号：表7-2-1第147项

规格型号：TBA/22-250B

安装地点：新乡市林鹤乳业有限公司

生产厂家：利乐公司

启用日期：2008年4月

账面原值：4,636,478.34元

账面净值：4,342,834.71元

1.设备概况

利乐TBA/22-250B灌装机可安全温和地灌装产品。产品是在一封闭及预灭菌的系统中被输送至灌装机上，然后在无菌条件下计量充填入包装盒中，包装盒也是在该器内自动成形及灭菌的，包装材料为复合层材料。

2.主要技术参数：

规格型号：	TBA/22 -250B
生产能力：	每小时20000 +1%包
包装容量(ml)：	TBA 250B
机器尺寸(mm)：	7012 × 3621 × 5054
重 量(kg)：	8400kg
产品供给供给压力(kPa)：	160 ± 40
入口温度：	20-25℃
电力相位：	3相+零线+地线
频率：	50 ± 2%赫兹
压缩空气供气压力(kPa)：	600
消耗量(Nl/min)：	560±16
蒸气供应压力(kPa)：	170±30
冷却水最大入口温度：	20℃
消耗量(l/min)：	14-16
双氧水消耗量(l/h)：	4±1
CIP清洗最大入口压力(kPa)：	350
清洗最小流量(l/h)：	8000
外部清洗供给压力(kPa)：	300-450
入口温度：	55-60℃

热水消耗量(l/cycle): 250

清洁剂消耗量(l/cycle): 1.2

2.重置全价的确定

经评估人员市场询价，利乐TBA/22-250B灌装机基准日CIF报价79万美元，重置全价计算见下表：

金额单位：人民币元

序号	项目名称	标准(费率%)	计算公式	金额
A	到岸价 (CIF) (美元)			790,000
B	基准日汇率 (人民币)	6.8346		5,399,334
C	关税	0.00%	$C=B*0\%$	0
D	增值税	0.00%	$D=B*0\%$	0
E	银行手续费	0.50%	$E=B*0.5\%$	26,996.67
F	外贸代理费	1.50%	$F=B*1.5\%$	80,990.01
G	商检费	0.30%	$G=B*0.3\%$	16,198.00
H	国内运杂费	2%	$H=B*2\%$	107,986.68
I	设备安装费	4%	$H=B*4\%$	215,973.36
J	小计		$J=B+C+D+E+F+G+H+I$	5,847,478.72
K	其他费用	7.84%	$K=J*7.84\%$	458,442.33
L	资金成本	合理工期：1年贷款 利率 5.31%	$L=(J+K)*1*5.31\% \div 2$	167,422.20
M	重置全价		$M=L+K+J$	6,473,340.00

重置全价取整为6,473,340.00元。（该企业属于外商投资企业关税及增值税不计）

3.成新率的确定

该设备设计经济寿命为12年（144个月），2008年4月1日启用至评估基准日已使用9个月，评估人员了解了该设备的使用情况，查阅了设备维修记录，在有关人员和设备管理人员的陪同下对其目前的技术状态进行了现场勘查，现场勘查情况如下表：

序号	设备部位	技术状态
1	罐装系统	气缸密封良好，表面无划伤，灌装量准确控制在规定范围内，无泄漏，水封良好，能够保证杀菌达到标准要求。
2	传动系统	运转状况良好，各部位基本传到灵活，工作可靠，能在规定程序控制下，平稳向下一道工序输送膜。供电系统工作正常，稳定。
3	无菌系统	膜柜、双氧水柜、紫外灯箱、灌装柜能达到规定的标准要求，能保证生产出合格的软包装的液态奶。

序号	设备部位	技术状态
4	控制系统	控制仪表齐全，计量精度良好，能达到设计要求，绝缘良好，操作安全方便，控制灵敏，安全可靠。
5	其他部分	设备铭牌完整，环境清洁，维护保养良好。

经评估人员和企业技术人员综合判断，该设备尚可使用135个月。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

$$=135/(135+9) \times 100\%$$

$$=94\% \text{ (取整)}$$

4.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=6,473,340.00 \times 94\%$$

$$=6,084,940.00 \text{元}$$

案例二：全自动无菌软包装机

资产占有单位：新乡市林鹤乳业有限公司

明细表序号：表7-2-1第227项

规格型号：DASB-8

安装地点：新乡市林鹤乳业有限公司

生产厂家：中国·杭州中亚机械有限公司

启用日期：2008年4月

账面原值：1,037,859.00元

账面净值：972,127.93元

1.设备概况

DASB系列全自动无菌软包装机适用于500mL以下(可定制1000ML)鲜奶、花色奶、果汁、饮料等产品的全自动无菌制袋，灌装和封切。本设备主要由预送膜系统、主传动及封切系统、走膜系统、灌装系统、无菌空气系统、H₂O₂系统、CIP清洗系统、蒸汽杀菌系统、控制系统组成。

2.主要技术参数

产量：4000包/h—8000包/h(塑袋，250ml)

包装容量：100ml-500ml

灌装温度：20℃-25℃

灌装误差：±1.5%

包装形式:	枕式袋, 立式袋
总功率:	46KW
热封加热功率:	1.6KW×2
双氧水泵:	1.1KW
清洗泵:	3KW
物料回流压力:	0.08Mpa-0.12 Mpa
整机重量:	3600kg
主机外形尺寸:	3600mm×1600mm×2800mm
双氧水槽:	700mm×550mm×530mm
清洗罐:	φ580mm 高度1200mm

3.重置全价的确定

经评估人员市场询价, DASB-8全自动无菌软包装机基准日报价850,000元, 重置全价计算见下表:

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	标准(费率%)	计算公式	金额	计算依据
A	设备价			850,000	
B	国内运杂费	2.00%	B=A×2%	17,000	参考机械计(1995)1041号文
C	安装调试费	8.00%	C=A×8%	68,000	参考机械计(1995)1041号文
D	小计		D=A+B + C	935,000	
E	建设单位管理费	0.80%	E=D×0.8%	7,480	财政部财建[2002]394号
F	勘察费	1.00%	F=D×1%	9,350	国家计委、建设部: 计价格[2002]10号
G	设计费	2.83%	G=D×2.83%	26,460.5	国家计委、建设部: 计价格[2002]10号
H	招投标代理	0.05%	H=D×0.05%	467.5	国家计委计价格[2002]1980号
I	可研费	0.60%	I=D×0.6%	5,610	国家计委计价格(1999)1283号
J	环评费	0.09%	J=D×0.09%	841.5	计价格[2002]125号
K	预算编制费	0.28%	K=D×0.28%	2,618	国家计委、建设部: 计价格[2002]10号
L	工程监理费	2.19%	L=D×2.19%	20,476.5	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
M	小计		M=E+G+...L	73,304	

新乡市林鹤乳业有限公司资产评估说明

序号	项目名称	标准(费率%)	计算公式	金额	计算依据
N	资金成本	合理工期: 1年贷款利率 5.31%	$N=(D+M)\times 1\times 5.31\%+2$	26,770.47	按整体工程建设取合理工期及商贷利率, 均匀投入
O	重置全价		$O=D+M+N$	1,035,070	取整

重置全价取整为1,035,070.00元。

4.成新率的确定

该设备设计经济寿命为10年(120个月), 2008年4月1日启用至评估基准日已使用9个月, 评估人员了解了该设备的使用情况, 查阅了设备维修记录, 在有关人员和设备管理人员的陪同下对其目前的技术状态进行了现场勘查, 现场勘查情况如下:

序号	设备部位	技术状态
1	性能部分	产量、包装容量能达到设计指标要求。灌装系统密封良好。杀菌效果良好, 能达到保质期设计要求。CIP清洁系统管路密封良好。阀门启动灵活, 开启彻底, 关闭严密, 清洁效果能达到设计要求。
2	传动部分	主传动采用凸轮机构, 同步控制装置。减速机运转平稳, 无异常杂音。齿轮啮合良好, 无明显磨损, 噪音较低。送膜系统及走膜系统运转平稳, 无异常噪音。
3	润滑部分	润滑油泵流量及压力能达到设计要求, 油路密封良好, 无渗漏现象, 润滑及时, 油量充足, 无磨擦现象。
4	电气部分	电机运转平稳, 无异常杂音, 绝缘性能及温升能达到设计要求。
5	控制及操作部分	控制仪表齐全, 计量精度良好, 能达到设计要求, 线路布局合理, 绝缘良好, 操作安全方便, 控制灵敏, 安全可靠。
6	其他部分	空气管路, 蒸汽管路密封良好。阀门启动灵活, 开启彻底, 关闭严密。环境清洁, 设备外观整洁, 无锈蚀现象。

经评估人员和企业技术人员综合判断, 该设备尚可使用111个月。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)

$$=111/(111+9)\times 100\%$$

$$=93\%(\text{取整})$$

5.评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=1,035,070.00\times 93\%$$

$$=962,615.00\text{元}$$

案例三: 奇瑞轿车

资产占有单位: 新乡市林鹤乳业有限公司

明细表序号： 表7-2-2第1项
 车辆牌号： 豫G00610
 规格型号： 奇瑞轿车SQR7180T11
 生产厂家： 安徽奇瑞汽车公司
 启用日期： 2007年7月
 账面原值： 106,901.00元
 账面净值： 93,360.20元

1.主要规格参数

整车外形尺寸： 4285*1765*1715(mm)
 总质量： 1390kg
 扭矩： 170 N.m
 最高车速： 175km/h
 最大功率： 97KW
 轴距： 2510mm
 发动机排量： 1800mL
 理论油耗： 5.5L/100Km

2.重置全价的确定

经过询价得知，该种型号车辆基准日含税市场价为90,000.00元，另加购置税和500.00元挂牌杂费构成重置全价。

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{车价} + \text{购置税} + \text{挂牌杂费} \\
 &= 90,000.00 + (90,000.00 / 1.17) \times 10\% + 500.00 \\
 &= 98,190.00 \text{元}
 \end{aligned}$$

3.综合成新率的确定

该车法定年限15年，已使用了1.48年。法定行驶里程500,000.00公里年，已行驶了58,993公里。

$$\begin{aligned}
 \text{年限成新率} &= (\text{法定年限} - \text{已使用使年限}) / \text{法定年限} \times 100\% \\
 &= (15 - 1.48) / 15 \times 100\% \\
 &= 90\%
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{里程成新率} &= (\text{法定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{法定行驶里程} \times 100\% \\
 &= (500,000.00 - 58,993.00) / 500,000.00 \times 100\%
 \end{aligned}$$

=88%

根据年限成新率里程成新率孰低原则，理论成新率为88%。

经现场勘查车身金属漆光泽较好，底部车架完好，无明显表面损伤；车灯齐全，座椅完好；仪表齐全，发动机无怠速，稍有杂音；动力性能较好，油耗正常，缸体正常，未进行大修；冷却系统良好；转向采用液压助力转向，操作较轻便灵活，变速箱无渗油现象，转动正常；制动系统工作正常，前后桥状况一般；轮胎有磨损程度。现场勘察成新率约为9成新，基本接近理论成新率，故不对其理论成新率进行调整，该车辆成新率取88%。

4.评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 98,190.00 \times 88\% \\ &= 86,407.00 \text{元} \end{aligned}$$

(六)评估结果及增减值原因分析

1.评估结果

单位：人民币元

项目	调整后原值	调整后净值	评估原值	评估净值	原值增值率%	净值增值率%
合计	87,726,591.98	81,988,401.17	88,853,180.00	79,211,551.00	1.28	-3.39
机器设备	86,623,229.78	81,018,639.64	87,604,710.00	78,190,741.00	1.13	-3.49
车辆	141,901.00	123,926.87	294,080.00	160,845.00	107.24	29.79
电子设备	961,461.20	845,834.66	954,390.00	859,965.00	-0.74	1.67

2.设备类资产增减值原因分析：

机器设备原值增值主要是部分设备价格略有上涨，形成增值；机器设备净值评估减值的主要原因是企业机器设备的折旧年限长于评估采用的经济寿命年限形成评估减值。

车辆评估增值主要原因是企业购置一台二手车辆，以较低购置相关费用作为账面原值入账，形成评估增值。

电子设备评估原值减值主要原因是电子设备更新较快，价格呈下降趋势导致评估减值；净值评估增值的主要原因是企业电子设备的折旧年限比评估采用的经济寿命年限短，形成评估增值。

三、房屋建筑物评估说明

(一)建筑物概况:

1.一般概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产是指新乡市林鹤乳业有限公司所拥有的，并确认和本次评估目的相关的房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建筑物类资产具体情况如下表:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	40,131,023.73	38,793,322.94
房屋建筑物	29,728,418.73	28,737,471.44
构筑物及其他辅助设施	10,402,605.00	10,055,851.50

委估资产主要为生产性资产和与其相关的各类资产，所估建筑物基本上建成于2008年4月。委估建筑物以生产车间为主，主要有锅炉房、主车间等，一般为框架结构、钢结构、砖混结构；办公楼、倒班楼、食堂等为主要的办公和生活用房屋，一般为框架结构、砖混结构。

室外构筑物系新乡市林鹤乳业有限公司的主要生产配套项目，其中干煤棚、自行车棚为钢棚结构，各种水池为钢筋砼结构和砖混结构，道路为混凝土路面，围墙为砖铁栏杆。全厂水电暖等配套齐全。

2.区域概况

(1)区域环境

新乡市林鹤乳业有限公司厂区位于新乡市原阳县原阳工业区南二环路1号，位于张苍路东、农行大道西、南一环路南、南二环路北，设计日产量500吨，建筑面积总计32,769.89平方米。

(2)交通概况

新乡市该区域路网密度较大，城市主干道构成路网框架，另有多条次干道和支路连接之间，道路通达度较高；区域内有公交线路通达，公共交通便捷度一般。

(3)基础及城市配套设施

该地域基础设施一般，有通电、排水、通讯、道路畅通及场地平

整。

(二)建、构筑物概况

1.建筑物概况

委估建筑物以工业厂房为主，较大的主厂房为钢结构，锅炉房、办公楼为框架结构，其它的砖混结构主要为辅助建筑。它们的结构构造大体如下：

(1)主体结构

主体结构主要包括基础、结构和屋面三部分。

①框架结构

框架结构基础一般为钢筋混凝土独立基础，上部为钢筋混凝土现制柱梁板，屋面改性沥青防水卷材防水。

②彩板钢结构

彩板钢结构基础一般为钢筋混凝土条形基础、钢柱，钢梁，上部为压型钢板屋面，工业筒灯照明，外墙主要是彩板护墙。

③砖混结构

砖混结构一般为砖或钢筋混凝土条形基础，钢筋混凝土基础梁或圈梁，上部为240mm厚砖内墙，钢筋混凝土板，圈梁及构造柱，顶面为改性沥青防水卷材防水。

(2)装修

除办公楼为中档装修外，其它建筑均为普通或简易标准的装修。门窗作法：窗的作法为铝合金门窗或塑钢窗，办公楼内门为木门或防盗门，车间多采用彩钢夹芯门或铝合金门。楼地面作法：办公建筑多为地板砖贴面，其它建筑大部分为水泥砂浆地面或耐磨地坪；内墙面：一般为防瓷涂料或乳胶漆；外墙面：办公建筑外墙瓷砖，主车间为彩钢组合式外墙。

(3)配套设施

室内配套设施为给、排水、电气照明、暖气等，均为一般常规作法。

(三)审查、现场勘查和市场调查

1.资料审查

(1)评估申报表的审查

我们审查的评估申报表种类有下列几种：

- ①房屋建筑物清查评估明细表
- ②构筑物及其附属设施评估明细表

这部分内容主要是建筑物和构筑物项目填写不清，结构类型、规格尺寸填写不全，已另重新作了补填。

(2)权证审查

经我们对房屋产权证和土地证等情况进行了核查，土地证载权利人为三鹿集团（新乡）乳业有限公司，因企业名称变更，尚未办理过户手续，房屋建筑物共计10项均未办理房屋所有权证。

2.现场勘查

评估人员根据取得的评估清查明细表对委估建（构）筑物一一作了现场勘查，我们现场勘查的目的的一方面是为了核实帐面委估项目是否与实际相符，核对建筑面积和结构类型等，另一方面是查看建筑基础和结构的现在使用状况，查看其承载力的稳定性和牢固性，经现场勘查，认为委估的建（构）筑物结构状况良好，室外配套设施较为完善，使用功能良好。

3.市场调查

搜集与房屋评估的有关资料，其中包括河南省建设工程工程量清单综合单价及其配套的取费标准等，在委托方有关人员的配合下，经过我们的努力，完成了上述资料的搜集工作，这将使我们的评估有了可靠、准确的依据，以确保评估值的准确性。

(四)评估依据

- 1.河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）；
- 2.河南省统一施工机械台班费用定额（2008年）；
- 3.新乡市建设工程造价管理办公室2008年12月《新乡市建设工程材料基准价格信息》；
- 4.建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 5.《河南建筑安装工程经济技术手册》；
- 6.财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知；

7.河南省人民政府、新乡市人民政府颁布的其他有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件；

8.评估人员现场收集的其他资料。

(五)评估方法和计算程序

1.评估方法的选择

纳入本次评估范围的主车间、办公楼等，均为自建房，对建（构）筑物的评估采用成本法，在成本法评估过程中，我们又针对不同情况分别采用两种不同的操作方法，即对评估案例采用类比概预算调整法，评估案例以外的委估项目则采用单方造价类比法。

2.重置全价的计算

在本次评估中，确定房屋建筑的重置全价内容为建安造价、前期和其它费用、资金成本等三部分价值之和。

(1)建安造价的计算

1)建安造价的组成

建安造价指建造一幢房屋建筑物在建造过程中所花费的建筑及房屋内配套设施等的全部建造费用、施工单位在施工管理中的合理取费以及国家规定应收取的政策性费用等。但不包括房屋内的机器设备和可移动设施，室外工程应单列项目评估。

2)造价的计算

①直接费的计算

直接费按照该建筑物的建设特征和设计标准，根据河南省建设工程工程量清单综合单价（2008）确定。

②建安造价的计算

根据计算的直接费，采用相应的取费标准，算出工程造价。除案例以外的其它房屋委估项目的评估，系根据目前市场同类型基准单方造价用类比法进行计算，即按照委估项目的各存在条件和基准单方造价的对应条件进行对比，找出各对比条件之间的差异，然后用条件差异系数修正基准单方造价从而求得委估建筑的单方造价。这个单方造价已综合了各组成专业的单方造价。建安总造价应为：

建安总造价=单方造价×建筑面积

(2)前期和其它费用的确定

前期和其它工程费用，又称间接工程费用，它是指一个建设项目在建设过程中除直接工程费用（即建安造价）以外所发生的与整个建设工程过程相关而又不能列入直接成本费用项目的其它费用支出，其中包括两个部分，一部分系指能列入成本费用项目的支出，如设计费、勘察设计费、建设管理费等，另一部分为整个社会建设和管理而收取的政策性费用，如招投标费、质量监督费用等。

根据国家及新乡市有关部门文件的规定，前期及其它费用的计取标准如下表所示：

前期及其它费用

序号	税费名称	标准	计算公式	依据
1	建设单位管理费	0.80%	造价*费率	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	1.00%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
3	设计费	2.83%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
4	招投标代理	0.05%	造价*费率	国家计委计价格[2002]1980号
5	可研费	0.60%	造价*费率	国家计委计价格(1999)1283号
6	环评费	0.09%	造价*费率	计价格[2002]125号
7	预算编制费	0.28%	造价*费率	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
8	工程监理费	2.19%	造价*费率	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
9	质量监督费	2.0/2.2	面积*标准	豫发改收费(2007)906号
10	抗震设施配套费	0.15	面积*标准	河南省政府豫政(1998)第06号

(3)资金成本费用的确定

资金成本：按整个生产项目计算资金成本，建设期间资金按均匀投入计算。利率取一年期贷款利率5.31%。

(4)重置全价的确定

重置全价的计算公式为：

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

3.评估值的计算

(1)评估值的计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

(2)成新率的确定

对(建)构筑物通过现场勘察，了解结构部分(基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面)、装修部分(门窗、外墙、内墙、顶棚、其他)、设备部分(水卫、电照、暖气及其他)等状况，结合行业经验统计数据，专

家判定尚可使用年限后按年限法测算判定成新率。对构筑物了解资产情况，专家判定尚可使用年限后按年限法测算判定成新率。

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

(六) 评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

单位：人民币元

项目	调整后账面原值	调整后账面净值	评估原值	评估净值	原值增值率%	净值增值率%
房屋建筑物类合计	40,131,023.73	38,793,322.94	38,731,900.00	38,245,165.00	-3.49	-1.41
房屋建筑物	29,728,418.73	28,737,471.44	28,984,400.00	28,692,615.00	-2.50	-0.16
构筑物及其他辅助设施	10,402,605.00	10,055,851.50	9,747,500.00	9,552,550.00	-6.30	-5.01

2. 建筑物类资产增减值原因分析：

1) 账面价值构成因素：企业竣工决算中把土地取得的相关费用摊入了房屋建(构)筑物中，本次评估土地价值作为无形资产单独评估，形成评估原值减值；

2) 财务折旧因素：企业对建筑物类资产的计提折旧年限短于评估采用的经济寿命年限，造成评估净值增值。

增减相抵，造成评估价值略有减值。

[案例1]

建筑名称：主车间

资产占有单位：新乡市林鹤乳业有限公司

明细表序号：房屋建筑物清查评估明细表序号5

建成年月：2008年4月

建筑面积：21,195平方米

结构：钢结构

账面原值：15,830,260.81元

账面净值：15,302,585.45元

1. 房屋概况

主车间位于新乡市林鹤乳业有限公司厂区内，建成于2008年4月，建筑面积21,195平方米，钢结构，一层，檐高9.7米，为公司最主要的生产性建筑物。

该车间为钢筋混凝土基础，墙体下部为蒸压灰砂砖围护外贴白瓷砖、上部为双面彩钢板夹芯板墙围护，钢柱，钢梁，支架则全为钢骨架，塑钢窗，彩板夹芯门，压型钢板屋面，工业筒灯照明。地面为耐磨砖地坪或水泥地坪刷金属型耐磨材料，普通工厂灯照明，一般工业操作间的电配套设施。

经现场勘察，该建筑基础有足够承载能力，无超过允许范围内的不均匀沉降；承重结构有足够承载力，内外墙面稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，地面轻度磨损剥落，电等其配套设施使用正常，维护保养较好。

2.重置全价的确定

(1)建筑安装工程综合造价计算

根据河南省建筑安装工程经济技术指标，经现场勘察该建筑物的建设特征和设计标准，确定了分部分项工程量，按照河南省建设工程工程量清单综合单价及相关规定计算工程造价；主要建筑材料价差，根据新乡市建设工程造价管理办公室批准印发的新乡市建设工程材料基准价格信息（2008年12月）据实调整，具体计算过程如下：

建安工程综合造价

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	备注
1	定额直接费; 1)定额人工费	综合单价分析	1,822,373.94
2	2)定额材料费	综合单价分析	8,128,512.50
3	3)定额机械费	综合单价分析	575,894.83
4	定额直接费小计	[1]+[2]+[3]	10,526,781.26
5	综合工日	综合单价分析	44,886.06
6	措施费; 1)技术措施费	综合单价分析	121,517.14
7	2)安全文明施工措施费	[5]×34元/工日×14.8%	225,866.64
8	3)二次搬运费	[5]×0	0.00
9	4)夜间施工措施费	[5]×0.68%	305.23
10	5)冬雨施工措施费	[5]×0.68%	305.23
11	6)其他		0.00
12	措施费小计	∑[6]~[11]	347,994.23
13	调整: 差价调整	依实调整	844,027.47
14	直接费小计	[4]+[12]+[13]	11,718,802.96
15	间接费; 1)企业管理费	综合单价分析	675,786.18
16	2)规费: ①工程排污费	按实际发生额计算	0.00

新乡市林鹤乳业有限公司资产评估说明

序号	费用项目	计算公式	备注
17	②定额测定费	[5]×0.27	12,119.24
18	③社会保障费	[5]×7.48	335,747.71
19	④住房公积金	[5]×1.7	76,306.30
20	⑤意外伤害保险	[5]×0.6	26,931.63
21	间接费小计	Σ[15]~[20]	1,126,891.06
22	工程成本	[14]+[21]	12,845,694.02
23	利润	综合单价分析	456,805.66
24	其他费用小计	按实际发生额计算	0.00
25	税前造价合计	[22]+[23]+[24]	13,302,499.68
26	税金	[25]×3.348%	445,367.69
27	建筑工程造价合计	[25]+[26]	13,747,867.37
28	安装工程造价合计	[27]×7.6%	1,044,837.92
29	建安工程造价合计	[27]+[28]	14,792,705.29

材料价差表

金额单位：人民币元

序号	材料名	单位	数量	预算价	市场价	价差	价差合计
1	中（粗）砂	m3	2,941.20	80.00	110.00	30.00	88,236.10
2	蒸压灰砂砖	千块	466.05	520.00	300.00	-220.00	-102,530.56
3	水泥425#	t	2,850.26	320.00	320.00	0.00	0.00
4	碎石	m3	3,897.89	50.00	65.00	15.00	58,468.33
5	细砂	m3	2,104.91	30.00	40.00	10.00	21,049.10
6	钢筋I级钢Φ10以内	t	707.23	3,250.00	3,650.00	400.00	282,892.00
7	钢筋I级钢Φ10以上	t	272.55	3,200.00	3,950.00	750.00	204,412.50
8	钢筋II、III级钢综合	t	466.40	3,200.00	3,825.00	625.00	291,500.00
	小计						844,027.47

前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	取费标准	金额（元）	依据
一	建安总造价			14,792,705.29	
二	前期及其他费用			1,209,556.33	
1	建设单位管理费	造价*费率	0.80%	118,341.64	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	造价*费率	1.00%	147,927.05	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
3	设计费	造价*费率	2.83%	418,633.56	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
4	招投标代理	造价*费率	0.05%	7,396.35	国家计委计价格[2002]1980号
5	可研费	造价*费率	0.60%	88,756.23	国家计委计价格（1999）1283号
6	环评费	造价*费率	0.09%	13,313.43	计价格[2002]125号
7	预算编制费	造价*费率	0.28%	41,419.57	国家计委、建设部：计价格[2002]10号

序号	费用名称	取费基数	取费标准	金额(元)	依据
8	工程监理费	造价*费率	2.19%	323,960.25	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
9	质量监督费	面积*标准	2.2	46,629.00	豫发改收费(2007)906号
10	抗震设施配套费	面积*标准	0.15	3,179.25	河南省政府豫政(1998)第06号
三	资金成本	一+二	5.31%	424,860.05	
四	重置全价	一+二+三		16,427,121.67	

重置全价取整16,427,100.00元。

3.评估值计算

(1)成新率的确定

评估人员到现场对该建筑物按结构、装饰、配套设施三部分进行了查勘，总体观察使用状况良好，无地基沉降及结构破坏等现象发生。评估人员在对现场查勘时，该房产基础坚固，有足够承载力，承重钢梁、钢柱完好坚固；地面稍有磨损，屋面排水通畅，电照设施基本完好能用，房屋能正常使用。该建筑物为钢结构，房屋2008年4月建成投入使用，距离评估基准日仅使用0.67年，评估人员结合现场勘察情况及经验判断尚可使用年限为49年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 49 / (49 + 0.67) \\ &= 99\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2)评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 16,427,100.00 \times 99\% \\ &= 16,262,829.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

[案例2]

建筑名称：办公楼

资产占有单位：新乡市林鹤乳业有限公司

明细表序号：房屋建筑物清查评估明细表序号6

建成年月：2008年4月

建筑面积：5508平方米

结构：框架

账面原值：7,413,854.00元

账面净值：7,166,725.53元

1.房屋概况

办公楼位于新乡市林鹤乳业有限公司厂区内，建成于2008年4月，建筑面积5508平方米，框架结构，二层，檐高10.95米，为公司最主要的办公性建筑物。

该办公楼为现浇钢筋混凝土条形基础，现浇钢筋砼框架柱、梁、板，形成整个房屋的框架骨架，外围护墙体为300厚加气砼砌块，内隔墙（包括防火墙）为200厚加气砼砌块，地面为地板砖或水磨石，塑钢推拉窗，木门，乳胶漆刷内墙，面砖外墙，一般办公楼的水电暖弱电等配套设施。

经现场勘察，该建筑基础有足够承载能力，无超过允许范围内的不均匀沉降；承重结构有足够承载力，内外墙面稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，地面轻度磨损剥落，水电暖等配套设施使用正常，维护保养较好。

2.重置全价的确定

(1)建筑安装工程综合造价计算

根据河南省建筑安装工程经济技术指标，经现场勘察该建筑物的建设特征和设计标准，确定了分部分项工程量，按照河南省建设工程工程量清单综合单价及相关规定计算工程造价；主要建筑材料价差，根据新乡市建设工程造价管理办公室批准印发的新乡市建设工程材料基准价格信息（2008年12月）据实调整，具体计算过程如下：

建安工程综合造价

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	备注
1	定额直接费; 1)定额人工费	综合单价分析	826,081.00
2	2)定额材料费	综合单价分析	2,964,173.00
3	3)定额机械费	综合单价分析	145,779.00
4	定额直接费小计	[1]+[2]+[3]	3,936,033.00
5	综合工日	综合单价分析	20,148.32
6	措施费; 1)技术措施费	综合单价分析	16,694.66
7	2)安全文明措施费	[5]×34元/工日×14.8%	101,386.33
8	3)二次搬运费	[5]×0	0.00
9	4)夜间施工措施费	[5]×0.68%	137.01
10	5)冬雨施工措施费	[5]×0.68%	137.01

新乡市林鹤乳业有限公司资产评估说明

序号	费用项目	计算公式	备注
11	6)其他		0.00
12	措施费小计	$\Sigma[6] \sim [11]$	118,355.01
13	调整: 差价调整	依实调整	229,102.00
14	直接费小计	$[4]+[12]+[13]$	4,283,490.01
15	间接费;1)企业管理费	综合单价分析	359,588.20
16	2)规费:①工程排污费	按实际发生额计算	0.00
17	②定额测定费	$[5] \times 0.27$	5,440.05
18	③社会保障费	$[5] \times 7.48$	150,709.41
19	④住房公积金	$[5] \times 1.7$	34,252.14
20	⑤意外伤害保险	$[5] \times 0.6$	12,088.99
21	间接费小计	$\Sigma[15] \sim [20]$	562,078.79
22	工程成本	$[14]+[21]$	4,845,568.79
23	利润	综合单价分析	223,527.80
24	其他费用小计	按实际发生额计算	0.00
25	税前造价合计	$[22]+[23]+[24]$	5,069,096.59
26	税金	$[25] \times 3.348\%$	169,713.35
27	建筑工程造价合计	$[25]+[26]$	5,238,809.95
28	安装工程造价合计	$[27] \times 8.8\%$	461,015.28
29	建安工程造价合计	$[27]+[28]$	5,699,825.22

材料价差表

金额单位: 人民币元

序号	材料名	单位	数量	预算价	市场价	价差	价差合计
1	中(粗)砂	m3	2,060.00	80.00	110.00	30.00	61,800.00
2	石灰	t	176.26	150.00	200.00	50.00	8,813.00
3	水泥425#	t	1,521.83	320.00	320.00	0.00	0.00
4	碎石	m3	1,698.20	50.00	65.00	15.00	25,473.00
5	钢筋I级钢 $\Phi 10$ 以内	t	120.79	3,250.00	3,650.00	400.00	48,316.00
6	钢筋I级钢 $\Phi 10$ 以上	t	46.55	3,200.00	3,950.00	750.00	34,912.50
7	钢筋II、III级钢综合	t	79.66	3,200.00	3,825.00	625.00	49,787.50
	小计						229,102.00

前期及其他费用表

金额单位: 人民币元

序号	费用名称	取费基数	取费标准	金额(元)	依据
一	建安总造价			5,699,825.22	
二	前期及其他费用			459,810.08	
1	建设单位管理费	造价*费率	0.80%	45,598.60	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	造价*费率	1.00%	56,998.25	国家计委、建设部: 计价格[2002]10号
3	设计费	造价*费率	2.83%	161,305.05	国家计委、建设部: 计价格[2002]10号
4	招投标代理	造价*费率	0.05%	2,849.91	国家计委计价格[2002]1980号
5	可研费	造价*费率	0.60%	34,198.95	国家计委计价格(1999)1283号

序号	费用名称	取费基数	取费标准	金额(元)	依据
6	环评费	造价*费率	0.09%	5,129.84	计价格[2002]125号
7	预算编制费	造价*费率	0.28%	15,959.51	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
8	工程监理费	造价*费率	2.19%	124,826.17	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
9	质量监督费	面积*标准	2.2	12,117.60	豫发改收费(2007)906号
10	抗震设施配套费	面积*标准	0.15	826.20	河南省政府豫政(1998)第06号
三	资金成本	一+二	5.31%	163,538.32	
四	重置全价	一+二+三		6,323,173.62	

重置全价取整6,323,200.00元。

3.评估值计算

(1)成新率的确定

评估人员到现场对该建筑物按结构、装饰、配套设施三部分进行了查勘，该建筑基础有足够承载能力，无超过允许范围内的不均匀沉降；承重结构有足够承载力，内外墙面稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，地面轻度磨损剥落，水电暖等配套设施使用正常，维护保养较好，房屋能正常使用。该建筑物为框架结构，房屋2008年4月建成投入使用，距离评估基准日仅使用0.67年，评估人员结合现场勘察情况及经验判断尚可使用年限为49年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 49 / (49 + 0.67) \\ &= 99\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2)评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 6,323,200.00 \times 99\% \\ &= 6,259,968.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

[案例3]

构筑物：厂围墙

明细表序号：构筑物及其他附属设施清查评估明细表序号8

建成年月：2008年4月

长度：1489米

结构：砖铁栏杆

高度：2米

账面原值：578,548.00元

账面净值：559,263.07元

1.构筑物概况

围墙位于新乡市林鹤乳业有限公司厂区，于2008年4月建成并投入使用，该围墙为砖铁栏杆结构，长1,489m，总高2m，。

经现场勘察，该构筑物基础无不均匀沉降，铸铁栏杆坚固，表面有轻微的锈蚀现象，整体状况较好，可继续使用。

2.重置全价的确定

(1)建筑安装工程综合造价计算

根据河南省建筑安装工程经济技术指标，经现场勘察该建筑物的建设特征和设计标准，确定了分部分项工程量，按照河南省建设工程工程量清单综合单价及相关规定计算工程造价；主要建筑材料价差，根据新乡市建设工程造价管理办公室批准印发的新乡市建设工程材料基准价格信息（2008年12月）据实调整，具体计算过程如下：

建筑工程综合造价

金额单位：人民币元

序号	费用项目	计算公式	备注
1	定额直接费; 1)定额人工费	综合单价分析	89,042.40
2	2)定额材料费	综合单价分析	316,595.20
3	3)定额机械费	综合单价分析	9,893.60
4	定额直接费小计	[1]+[2]+[3]	415,531.20
5	综合工日	综合单价分析	2,171.77
6	措施费; 1)技术措施费	综合单价分析	1,537.61
7	2)安全文明措施费	[5]×34元/工日×14.8%	10,928.33
8	3)二次搬运费	[5]×0	0.00
9	4)夜间施工措施费	[5]×0.68%	14.77
10	5)冬雨施工措施费	[5]×0.68%	14.77
11	6)其他		0.00
12	措施费小计	Σ[6]~[11]	12,495.47
13	调整: 差价调整	依实调整	2,140.20
14	直接费小计	[4]+[12]+[13]	430,166.87
15	间接费; 1)企业管理费	综合单价分析	35,122.28
16	2)规费: ①工程排污费	按实际发生额计算	0.00
17	②定额测定费	[5]×0.27	586.38

新乡市林鹤乳业有限公司资产评估说明

序号	费用项目	计算公式	备注
18	③社会保障费	[5]×7.48	16,244.81
19	④住房公积金	[5]×1.7	3,692.00
20	⑤意外伤害保险	[5]×0.6	1,303.06
21	间接费小计	Σ[15]~[20]	56,948.53
22	工程成本	[14]+[21]	487,115.40
23	利润	综合单价分析	17,808.48
24	其他费用小计	按实际发生额计算	0.00
25	税前造价合计	[22]+[23]+[24]	504,923.88
26	税金	[25]×3.348%	16,904.85
27	建安工程造价合计	[25]+[26]	521,828.73

材料价差表

金额单位：人民币元

序号	材料名	单位	数量	预算价	市场价	价差	价差合计
1	水泥	t	62.34	320.00	320.00	0.00	0.00
2	中(粗)砂	m ³	71.34	80.00	110.00	30.00	2,140.20
	小计						2,140.20

重置全价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	取费标准	金额(元)	依据
一	建安总造价			521,828.73	
二	前期及其他费用			40,911.37	
1	建设单位管理费	造价*费率	0.80%	4,174.63	财政部财建[2002]394号
2	勘察费	造价*费率	1.00%	5,218.29	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
3	设计费	造价*费率	2.83%	14,767.75	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
4	招投标代理	造价*费率	0.05%	260.91	国家计委计价格[2002]1980号
5	可研费	造价*费率	0.60%	3,130.97	国家计委计价格(1999)1283号
6	环评费	造价*费率	0.09%	469.65	计价格[2002]125号
7	预算编制费	造价*费率	0.28%	1,461.12	国家计委、建设部：计价格[2002]10号
8	工程监理费	造价*费率	2.19%	11,428.05	国家发改委及建设部发改价格[2007]670号
三	资金成本	一+二	5.31%	14,940.75	
四	重置全价	一+二+三		577,680.85	

重置全价取整577,700.00元。

3.评估值计算

(1)成新率的确定

评估人员到现场对该构筑物进行了实地勘察，该构筑物状况较好，

能正常使用。该围墙为铸铁结构，2008年4月建成投入使用，距离评估基准日仅使用0.67年，评估人员结合现场勘察情况及经验判断尚可使用年限为29年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 29 / (29 + 0.67) \\ &= 98\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(2)评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 577,700.00 \times 98\% \\ &= 566,146.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

四、无形资产-土地使用权评估说明

(一)估价对象描述

1.土地位置与土地登记状况

(1)位置：位于新乡市原阳县新城区农行大道西

(2)土地用途：工业

(3)四至：张苍路东、农行大道西、南一环路南、南二环路北

(4)面积：164,232.175平方米

(5)国有土地使用权类型：出让

(6)国有土地使用证书号：原阳县国用（2006）字第000074号

(7)使用年限：50年

新乡林鹤土地位于新乡市原阳县新城区农行大道西，面积164,232.175平方米。无形资产-土地使用权账面值为零，企业土地使用权原在“在建工程-土地”科目中核算，2008年12月企业转固定资产是把土地价值摊销到房屋建筑物和构筑物中。

2.土地权利状况

(1)土地所有权：国家所有权。

(2)土地使用权：原三鹿集团（新乡）乳业有限公司以出让方式取得了待估宗地的土地使用权，2008年11月三鹿集团（新乡）乳业有限公司公司名称变更为新乡市林鹤乳业有限公司，土地证尚未办理产权过户，

目前土地使用者为新乡市林鹤乳业有限公司。

(3)其它权利状况：无。

3.土地利用状况

待估宗地上建有主车间、锅炉房、食堂、倒班楼等。

(二)地价影响因素分析

1. 一般因素

①地理位置

新乡市地处河南省北部，北纬35°18'，东经113°54'，南临黄河，与省会郑州、古都开封隔河相望；北依太行，与鹤壁、安阳毗邻；西连煤城焦作，与晋东南接壤；东接油城濮阳，与鲁西相连。

②自然条件

新乡市属暖温带大陆性气候，四季分明，冬寒夏热，秋凉春早，历年平均气温14℃。7月最热，平均27.3℃；1月最冷，平均0.2℃；年平均降水量573.4毫米，无霜期220天，全年日照时间约2400小时，新乡地处黄河、海河两大流域，平原占地总面积78%，土地肥沃、光热充沛。黄河流经新乡地区170公里，流域面积4558平方公里，即将开工建设的“南水北调”中线工程新乡境内长度77公里。

③行政区划

新乡市现辖两市(辉县市、卫辉市)、六县(新乡县、获嘉县、原阳县、延津县、封丘县、长垣县)、四区(卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区)以及高新技术产业开发区、西工区、小店工业区。总面积8169平方公里，总人口557.89万；其中市区面积422平方公里，人口100万。

④城市社会经济发展状况

新乡市地处河南省北部，北依太行，南临黄河，紧邻省会郑州，是中原城市群“十字”核心区城市。2007年全市完成生产总值777.9亿元，增长16.0%；地方财政一般预算收入41.1亿元，增长28.6%；粮食总产量372.95万吨，增长7.2%；限额以上工业增加值完成291.2亿元，增长27.5%，实现利润、利税分别增长99.7%、76.1%；城镇以上固定资产投资512.2亿元，增长36.9%；社会消费品零售总额达224.5亿元，增长18.3%；进出口总额达13.8亿美元，增长42.8%，其中出口8.6亿美元，增长35.6%。

新的发展环境日益优化，对外形象明显提升，先后获中国优秀旅游城市、中国最佳商业城市、城市综合实力百强市、城市竞争力百强市、国家知识产权试点城市、国家园林城市、河南省文明城市等称号，连续三届荣获“全国质量兴市先进市”，连续四届荣获“全国双拥模范城”，创建国家卫生城市通过国家考核鉴定。

原阳县是国家优质小麦生产基地，国家优质水稻标准化生产示范基地和河南省农业标准化示范县。原阳县以项目建设为支撑，全面实施“工业兴县”战略，已初步形成了以汽车零部件、综合化工、制药、板材、农副产品精深加工等主要产业。原阳县积极实施城镇发展战略，重点搞好新城、桥北建设。新城位于县城以西，总体规划布局为“一个综合中心区、两个副中心区、两纵两横‘井’字形城市发展轴、三个工业区、七个居民区”，城区用地规模将达到2200公顷，常住人口将达到23万人。目前，区内主干道均已建成通车，各项配套设施得到初步完善，多家职能部门已相继入驻，一批工业和商业项目已落户，新城的基本框架已搭建完成。

⑤房地产政策与房地产市场状况

1999年1月1日新《土地管理法》实施，对新征用地的补偿费用有了较大提高，这无疑对城市存量土地的价格上升有较大影响。房改房上市交易，货币分房制度的实行以及住房贷款的改革，刺激了地产市场，使城市总体地价水平稳中有升。

从2008年以来央行连续降息，都是为刺激消费、有效扩大内需、减轻企业负担、支持国民经济增长而采取的货币政策。但是由于目前的经济体制、消费结构和信用等方面的原因，货币政策未能取得预期的刺激消费、扩大内需的目的，但降息政策从某种程度上为房地产市场注入了活跃的因素。

(二)区域因素

(1)道路、路网条件

区域内道路布局合理，周围路网密度高，通达条件好。

(2)对外交通状况

待估宗地位于新乡市原阳县新城张苍路东、农行大道西、南一环

路南、南二环路北。附近有3路公交车通过，对外交通较便利便利。

(3)公共生活服务设施条件

待估宗地位于原阳县新城区，尚待开发建设中，公共生活服务设施条件较差。

(4)委估宗地外基础设施条件

①供电：原阳县新城区市政供电系统供电，保证率90-95%。

②排水：内部地下管网与市政管网相连，统一进入市政排水系统，排水较通畅。

③电讯：通讯电缆充足，能满足扩容需要。

④道路：周围路网较密，道路布局合理，区域内交通及对外交通条件均较好。

(5)环境质量状况

委估宗地周围基本无污染，对生产、生活无不良影响。

(6)规划限制

委估宗地用途符合所在区域城市规划。

(三)个别因素

(1)宗地形状

宗地形状较规则。

(2)土地用途

委估宗地用途为工业用地。

(3)土地面积：土地面积为164,232.175平方米，能够满足目前经营所需。

(4)委估宗地内基础设施条件

①供电：原阳县新城区市政供电系统供电，保证率90-95%。

②供水：企业打井自供水，保证率95-100%。

③排水：内部地下管网与市政管网相连，统一进入市政排水系统，排水较通畅。

④电讯：通讯电缆充足，能满足扩容需要。

⑤道路：周围路网较密，道路布局合理，区域内交通及对外交通条件均较好。

⑥供暖:企业自建锅炉统一供暖。

内部场地平整。

(五)估价原则

根据地价评估的技术规程及估价对象的具体情况,为保证估价的客观、公正、科学和合法,我们遵循的主要原则有:

(1)替代原则

在完全的市场竞争中,具体有相同或相似的生产要素之间可以相互替代、相互类比。根据商品的可替代规律,某宗土地的价格受到同类型具有替代可能的地块价格的影响,因此在进行地价评估时,可通过对土地条件的比较来评估土地价格,是基准地价系数修正法和市场比较法的评估依据。

(2)报酬原则

根据经济学中等量资金获得相应报酬的投资原理,土地开发的投入也应获得相应的收益。所以,在进行生产活动之前,所支付土地款及随后进行的土地开发都应获得与社会投资相同的收益。但是,根据经济学生产费用的价值论,生产要素之间存在一定的最优组合,超过一定限度,每一要素持续增加,其收益不会相应地成比例增加。这一原则说明了成本的增加不一定会使土地价格增加。因此,在评估过程中,我们坚持土地取得费、土地开发费及相关税费不应考虑个别地块的情况,而是考虑该区域平均的、正常的、合理的成本;是成本逼近法的依据。

(3)需求与供给原则

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

(4)变动原则

一般商品的价格,是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形,它是各种地价形成因素相互作用的结果,而这些价格形成因素经常处于变动之中,所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此,在土地估价时,必须分析该土

地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

(5)综合分析原则

地价受自然、经济、社会及政治等诸多因素的影响，因此，在进行地价评估工作中，要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合分析，才能评估出较合理的符合客观实际的价格。

(6)最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

(7)多种方法相比较原则

目前，地价评估的方法较多，不同的方法有着不同的运用范围和自身的限制条件。评估方法如果运用不当，可能使土地估价的结果产生较大的误差。因此，在进行土地估价工作中，应以两种方法评估，对两种方法评估结果进行比较，相互验证，这样才能得出合理、公正、令人信服的评估结果。

在估价过程中，严格按照国家和地方的有关规定，恪守公平、公正、公开的原则进行评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确。

(六)估价方法与估价过程

1.估价方法的确定

根据《城镇土地估价规程》，现行的土地估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照土地估价规程，根据当地地产市场发育状况，并结合项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

评估人员通过实地勘查，认真分析调查收集到的资料，在确定的估价原则的基础上，结合本次评估目的，根据估价对象的实际情况，在对

待估宗地进行评估时，采用了成本逼近法进行评估。

成本逼近法：待估宗地为工业用地，周围有一些土地征用实例，土地取得费、税费等费用有文件依据，因此采用了成本逼近法进行评估。

2.估价过程

成本逼近法的基本思路是把有关土地投入包括土地取得费用、相关税费和土地开发费用等作为基本投资成本，进而加上基本投资所对应的利润和利息，这样就构成了土地成本价格，在此基础上加上土地增值收益，然后根据委估宗地的估价设定使用权年限进行年期修正后得到土地评估结果。

(1)基本公式

地价=土地取得费+税费+土地开发费+利息+利润+土地增值收益

(2)估价过程

根据成本逼近法的基本原理和待估宗地的实际情况，本次采用成本逼近法进行评估。此次估价假设委估宗地在征用前为耕地。根据估价人员的实地勘察，并向当地土地部门咨询，结合征地案例及宗地外围为耕地的实际情况，确定委估宗地所在区域耕地平均年产值为1800元/亩，折合2.7元/m²。

①土地取得费

A.土地补偿费：根据《河南省实施〈土地管理法〉办法》第三十四条规定，征用耕地的，设区的市近郊区按前三年平均年产值的八至十倍补偿；其他市近郊区、工矿区和建制镇按前三年平均年产值的七至九倍补偿；其他地方按前三年平均年产值的六至八倍补偿。

结合原阳县目前征地一般情况，确定土地补偿费按平均年产值的8倍计，则

土地补偿费 = 21.6元/m²。

B.安置补助费：按《土地管理法》，结合当地的实际情况，安置补助费按平均年产值的5倍计，则

安置补助费 = 13.5元/m²。

C.青苗补偿费：根据《土地管理法》和河南省人大常委会有关实施

《土地管理法》的决定，青苗补偿费按一季产值补偿，取平均年产值的50%计，则

青苗补偿费 = 1.35元/m²。

D.地面附着物补偿费：根据新乡市建设用地征地地面附着物补偿有关标准，结合估价对象所在区域地面附着物分布的一般情况，确定待估宗地地面附着物补偿费平均为5元/m²。

以上合计，土地取得费为41.45元/m²。

②相关税费

A.土地管理费：根据豫计收费[2001]第1019号《关于贯彻《国家计委、财政部关于全面整顿住房建设收费取消部分收费项目的通知》》，土地管理费以土地取得费用（以上四项之和）的2.8%计收，计1.16元/m²。

B.耕地占用税：根据《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》和河南省政府规定，确定耕地占用税为22元/m²。

C.耕地开垦费：根据河南省人民政府办公厅豫政办(2007)33号文《关于加强土地调控严格土地管理的通知》，耕地开垦费为14/m²。

因此，相关税费合计为37.16元/m²。

③土地开发费

待估宗地设定开发程度为宗地外“四通”（通路、通电、通下水、通讯）及宗地内场地平整。咨询当地建设行政主管部门，确定待估宗地所在区域外部“四通”及宗地内场地平整的开发费用为55元/m²。

④利息

在计算利息时，以2008年12月31日公布的一年期固定资产投资贷款利率5.31%为利息率，按单利方式计息。假设开发周期为一年，土地取得费和税费一次投入，土地开发费用在开发期内均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times \text{利息率} \\ &+ \text{土地开发费} \times \text{开发周期} \times \text{利息率} \div 2 \\ &= (41.45 + 37.16) \times 1 \times 5.31\% + 55 \times 1 \times 5.31\% \div 2 \\ &= 5.63 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑤利润

根据对委估宗地邻近区域及其所在区域土地开发利润率的调查和对当地土地市场的分析，确定委估宗地土地开发利润率为10%，则：

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (41.45 + 37.16 + 55) \times 10\% = 13.36 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑥土地增值收益

土地增值收益随用地类型和土地所处位置的不同而不同，根据我们对当地土地市场实际情况的调查，结合委估宗地的实际情况，将委估宗地所在区域的土地增值收益率确定为10%，土地增值收益=(土地取得费+相关税费+土地开发费+利息+利润)×10%。则

$$\begin{aligned} \text{宗地土地增值收益} &= (41.45 + 37.16 + 55 + 5.63 + 13.36) \times 10\% \\ &= 15.26 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑦土地无限年期价格

$$\begin{aligned} \text{无限年期地价} &= \text{土地取得费及相关税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} \\ &\quad + \text{利润} + \text{土地增值收益} \\ &= 167.87 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

⑧年期修正

上述测算的单位面积价格为无限年期价格，因此必须将其修正为有限年期的土地价格，其修正公式为：

$$\text{地价} = \text{无限年期地价} \times [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中：r为6%，n为剩余土地出让年限，宗地的剩余土地出让年限均为47.99年。则

$$\begin{aligned} \text{宗地地价} &= 167.87 \times [1 - 1 / (1 + 6\%)^{47.99}] \\ &= 157.62 \text{ (元/m}^2\text{)} \end{aligned}$$

(七)地价确定

综前所述，待估宗地成本逼近法的估价结果为163.68元/m²，即：

$$\text{宗地单位地价} = 157.62 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

$$\begin{aligned} \text{宗地土地总价} &= 157.62 \times 164232.175 \\ &= 2588.63 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

五、长期待摊费用评估说明

长期待摊费用是指企业一次支出费用，而分期在一年以上(不含一年)摊销的款项。原始发生额 1,123,947.56 元，主要内容是企业在筹建期间发生开办费用和联合试车费等。基准日账面摊余价值 1,092,726.79 元，预计摊销 36 个月，截止评估基准日尚能使用 35 个月，评估人员核对了原始入帐凭证及相关资料，该费用摊销基本正确，按核实后账面值作为评估值。

六、流动负债评估说明

(一)评估范围

企业流动负债，包括应付帐款、其他应付款、应交税费等。

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1.根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2.由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3.对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1.将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2.对各类负债，有针对性地采用重置成本法进行作价处理，编制相

应评估汇总表；

3.提交负债的评估技术说明。

(三)评估说明

1.应付帐款

应付帐款是指公司应付其他单位或内部单位、往来款项，账面值52,136,751.45元。评估人员核对了企业应付账款发生的日期及其所对应的项目，核对了采购合同，在确认其真实性的基础上，以核实后的账面值确认评估值。

评估人员经核查，均为公司应承担的负债，以核实后账面值52,136,751.45元作为评估值。

2.其他应付款

其他应付款是指公司应付其他单位或内部单位、个人往来款项。账面值666,614.00元，主要是付集团的进口设备手续费、工作付押金等。评估人员收集了有关的依据，经核查，均为公司应承担的负债，以核实调整后账面值666,614.00元作为评估值。

3.应交税费

应交税费是指公司按照税法规定应交而未交的增值税和代扣个人所得税。账面值189,907.15元。经核查同公司申报、交税交款书相符，以核实无误后的账面值确定评估值。

应交税金评估值为189,907.15元。

(四)流动负债评估结果

截止到评估基准日2008年10月31日，企业流动负债的评估值为52,993,272.60元，具体情况详见下表：

科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率 %
应付帐款	52,136,751.45	52,136,751.45	52,136,751.45	0.00	0.00
其他应付款	666,614.00	666,614.00	666,614.00	0.00	0.00
应交税费	189,907.15	189,907.15	189,907.15	0.00	0.00
流动负债合计	52,993,272.60	52,993,272.60	52,993,272.60	0.00	0.00

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，我公司评估人员按照必要的评估程序对该公司实施了实地查勘、市场调查与询证，我们用资产基础法对该公司资产和负债在评估基准日所表现的市场价值进行了评估，评估结果如下：

1、评估结论

在评估基准日2008年12月31日持续经营的前提下，新乡市林鹤乳业有限公司评估前经审计后帐面账面总资产为14,786.90万元，总负债为5,299.33万元，净资产为9,487.57万元；调整后帐面总资产为14,786.90万元，总负债为5,299.33万元，净资产为9,487.57万元；评估后总资产16,554.77万元，总负债5,299.33万元，净资产为11,255.44万元，净资产评估增值1,767.87万元，增值率18.63%。具体评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目		帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C	D=C-B	E=(C-B)/B*100%
流动资产	1	2,599.46	2,599.46	2,111.20	-488.26	-18.78
非流动资产	2	12,187.44	12,187.44	14,443.57	2,256.13	18.51
长期应收款	3	0.00	0.00	0.00	0.00	
长期投资	4	0.00	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	5	0.00	0.00	0.00	0.00	
固定资产	6	12,078.17	12,078.17	11,745.67	-332.50	-2.75
其中：建筑物	7	3,879.33	3,879.33	3,824.52	-54.81	-1.41
机器设备	8	8,198.84	8,198.84	7,921.16	-277.68	-3.39
在建工程	9	0.00	0.00	0.00	0.00	
无形资产	10	0.00	0.00	2,588.63	2,588.63	
其中：土地使用权	11	0.00	0.00	2,588.63	2,588.63	
其它资产	12	109.27	109.27	109.27	0.00	0.00
资产总计	13	14,786.90	14,786.90	16,554.77	1,767.87	11.96
流动负债	14	5,299.33	5,299.33	5,299.33	0.00	0.00
非流动负债	15	0.00	0.00	0.00	0.00	
负债总计	16	5,299.33	5,299.33	5,299.33	0.00	0.00
净资产	17	9,487.57	9,487.57	11,255.44	1,767.87	18.63

二、资产基础法评估结果与调整后账面值比较变动情况说明

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	25,994,614.09	21,112,015.21	-4,882,598.89	-18.78
2	交易性金融资产--基金	400,000.00	398,346.95	-1,653.05	-0.41
3	存货	6,758,362.32	1,877,416.49	-4,880,945.83	-72.22
4	减：存货跌价准备	0.00	0.00	0.00	
5	存货净额	6,758,362.32	1,877,416.49	-4,880,945.83	-72.22
6	二、非流动资产合计	121,874,450.90	144,435,742.79	22,561,291.89	18.51
7	(四)固定资产	120,781,724.11	117,456,716.00	-3,325,008.11	-2.75
8	固定资产原价	127,857,615.71	127,585,080.00	-272,535.71	-0.21
9	其中：建筑物类	40,131,023.73	38,731,900.00	-1,399,123.73	-3.49
10	设备类	87,726,591.98	88,853,180.00	1,126,588.02	1.28
11	土地类	0.00	0.00	0.00	
12	减：累计折旧	7,075,891.60	10,128,364.00	3,052,472.40	43.14
13	固定资产净额	120,781,724.11	117,456,716.00	-3,325,008.11	-2.75
14	其中：建筑物类	38,793,322.94	38,245,165.00	-548,157.94	-1.41
15	设备类	81,988,401.17	79,211,551.00	-2,776,850.17	-3.39
16	(五)无形资产合计	0.00	26,881,500.00	26,881,500.00	
17	其中：土地使用权	0.00	0.00	0.00	
18	其他无形资产	0.00	26,881,500.00	26,881,500.00	
19	减：无形资产减值准备	0.00	0.00	0.00	
20	无形资产净值	0.00	26,881,500.00	26,881,500.00	
21	三、资产总计	147,869,064.99	165,547,758.00	17,678,693.01	11.96

主要增减值项目原因分析：

1.流动资产

流动资产评估减值4,882,598.89元，减值率18.78%。主要原因如下：

(1) 交易性金融资产-基金类减值原因为评估值是按基准日基金的单位净值进行评估形成减值。

(2) 存货评估减值，主要原因为原材料中原代生产三鹿产品备用的原材料，已形成损失，经分析无回收价值，评估为零；对带有三鹿标志的包装物，已形成损失，经分析无回收价值，评估为零，形成减值。

2.设备类

设备类评估原值增值1,126,588.02元，增值率1.28%，评估净值减值2,776,850.17元，减值率3.39%。增减值原因如下：

机器设备原值增值主要是部分设备价格略有上涨，形成增值；机器设备净值评估减值的主要原因是企业机器设备的折旧年限长于评估采用的经济寿命年限形成评估减值。

车辆评估增值主要原因是企业购置一台二手车辆，以较低购置相关费用作为账面原值入账，形成评估增值。

电子设备评估原值减值主要原因是电子设备更新较快，价格呈下降趋势导致评估减值；净值评估增值的主要原因是企业电子设备的折旧年限比评估采用的经济寿命年限短，形成评估增值。

3.房产类

建筑物类资产评估原值减值1,399,123.73元，减值率3.49%；评估净值减值548,157.94元，减值率1.41%。增减值原因分析：

(1)账面价值构成因素：企业竣工决算中把土地取得的相关费用摊入了房屋建筑物中，本次评估土地价值作为无形资产单独评估，形成评估原值减值；

(2)财务折旧因素：企业对建筑物类资产的计提折旧年限短于评估采用的经济寿命年限，造成评估净值增值。

增减相抵，造成评估价值略有减值。

三、评估结论成立的条件

(一)评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序而得出，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；

(二)评估结论仅为本评估目的服务；

(三)本次评估结论是根据公开市场原则确定的评估基准日资产的现行公允市价，但没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜；

(四)本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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值的影响，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他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发生变化时，评估结论一般会失效；

(五)新乡市林鹤乳业有限公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，应对其真实性负责；

(六)本次评估未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

(七)评估结论是北京中企华资产评估有限责任公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

四、评估结论的瑕疵事项

1.评估范围内房屋均未办理房屋所有权证。所占用的土地为出让土地，土地证编号原阳县国用（2006）字第 000074 号，土地证面积 164232.175 平方米，证载所有权人三鹿集团（新乡）乳业有限公司。其原因为企业名称变更尚未办理过户。

2.新乡市林鹤乳业有限公司共有车辆2辆，车牌号豫G00610车辆行驶证证载权利人为三鹿集团（新乡）乳业有限公司，车牌号冀A73903车辆行驶证证载权利人为石家庄三鹿集团股份有限公司，其原因为企业名称变更尚未办理过户。企业承诺以上车辆属于其所有，无产权纠纷。

3.2007 年底，林鹤公司与北京俄氏富凯分离机械技术有限公司（以下简称：俄氏公司）就购买乳脂分离机签订了总价 136 万元的购买合同，之后，林鹤公司依合同预付款 68 万元，而俄氏公司却迟迟未交货，只是交付一台分离机的替代旧机（据称价值约 35 万元），2008 年 10 月，林鹤公司起诉俄氏公司，现正等待法院判决。

4.新乡市林鹤乳业有限公司分别于2007年9月21日通过石家庄三鹿集团股份有限公司购买了利乐无菌砖灌装生产线TBA/22-250B，合同号：HK-10032382，数量：1套，金额：79万美元；利乐无菌枕A1灌装生产线，合同号：HK-10030848，数量：8套，金额：327.20万美元；利乐TBA19/250B包装线，合同号：HK-10028209，数量：4套，金额：120万美元。企业已付设备款5975194.91元，企业已根据购货合同做账务处理，已经将剩余未支付的货款计入应付帐款。合同条款中显示“货物的产权仍属卖方所有直至卖方如数收到货物买价为止”。截止评估基准日企业尚未支付剩余

贷款。

5.三鹿集团（新乡）乳业有限公司于2008年11月10日在原阳县工商行政管理局变更名称为新乡市林鹤乳业有限公司。新乡林鹤于2007年4月正式开始土建施工，2008年3月下旬进行了投产试运行，于9月11日停产，截至评估基准日，新乡林鹤一直处于停产状态，新乡林鹤在建项目已经基本完工，已进行整体决算，相关设备和房产已经转入固定资产核算。

现场勘查时，企业员工大部分已放假，仅有少量管理人员留守，设备已经封存，大部分房地产业进行了封存。

6.本次评估中，对固定资产的技术鉴定主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录，未使用仪器对固定资产进行测试和查验，但评估人员认为不影响评估结果的准确度。

除上述外，未发现企业存在的可能影响资产评估值的其它瑕疵事项。对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

五、评估基准日的期后事项对评估结论的影响

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

除上述情况外，在评估基准日至评估报告提出日期之间，尚未发现对评估结论造成较大影响的重大期后事项。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

(一)本评估报告的结论是以在产权明确的情况下，以持续经营为前提条件；

(二)本报告所揭示的评估结论仅对本次评估目的有效，资产评估结果使用有效期为评估基准日 2008 年 12 月 31 日起 1 年，当评估目的在评

估基准日后的一年内实现时，以评估结论作为委托方了解资产价值的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估；

(三)本评估报告在评估机构签字盖章和注册资产评估师签字后，具有法律效力；

(四)本报告书的评估结论仅供委托方为本次评估目的和送交国有资产监督管理部门审查使用，报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，我公司不会随意向他人公开。