

贵州贵航汽车零部件股份有限公司
拟收购河北鸿图汽车零部件有限公司部分资产及负债项目
资产评估说明

天兴评报字（2013）第700号

（第一册，共一册）

北京天健兴业资产评估有限公司

二〇一三年十月十五日

目 录

第一部分 关于评估使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者概况	2
二、关于评估目的的说明	5
三、关于评估范围的说明	5
四、关于评估基准日的说明	6
五、资产及负债清查情况说明	6
六、可能影响评估工作的重大事项说明	7
七、资料清单	7
第三部分 评估对象与范围及资产核实情况说明	11
一、评估对象与评估范围说明	11
二、资产核实情况总体说明	12
第四部分 资产基础法评估技术说明	16
一、流动资产评估技术说明	16
二、固定资产评估技术说明	21
房屋建（构）筑物类资产评估说明	21
设备类资产评估技术说明	32
三、无形资产—土地评估技术说明	51
四、负债评估技术说明	66
第五部分 评估结论及其分析	67
一、评估结论	67
二、资产基础法评估结论与账面值比较变动情况及原因	67
三、评估结论成立的条件	68
四、评估结论的特别事项	68
五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响	70
六、评估结论的效力、使用范围及有效期	70

第一部分 关于评估使用范围的声明

评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有者、委托方以外的其他评估报告使用者概况

(一) 委托方概况

名称：贵州贵航汽车零部件股份有限公司

住所：贵阳市小河区清水路1号

法定代表人姓名：张晓军

注册资本：贰亿捌仟捌佰柒拾玖万叁仟捌佰元整

实收资本：贰亿捌仟捌佰柒拾玖万叁仟捌佰元整

公司类型：股份有限公司

经营范围：汽车、摩托车零部件、橡胶、塑料制品、通用设备、专用设备制造（限分支机构生产）、销售；汽车（不含小轿车）、摩托车，二、三类机电产品的批零兼营；经营本企业自产产品及技术进出口业务。经营本企业生产科研所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

(二) 产权持有者概况

1、基本情况

名称：河北鸿图汽车零部件有限公司

住所：清河县王二庄村东北

法定代表人姓名：张登峰

注册资本：壹仟万元

实收资本：壹仟万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：密封条、橡胶制品、汽车内饰件加工销售；钢带、化工原材料（化学危险品除外）购销；（法律、法规禁止的项目除外；法律法规限制的项目取得许

可证后方可经营)

2、企业简介

河北鸿图汽车零部件有限公司(以下简称“河北鸿图”)坐落于“中国汽车零部件产业基地”——河北清河，东临京九铁路，北临青银高速，地理位置优越，交通十分便利。占地面积 44416 平方米，建设面积 21442 平方米。现有员工 550 人，其中管理研发人员共 120 名。河北鸿图共有橡胶挤出生产线九条，TPV 和 PVC 生产线六条，注射成型机 69 台。几年来河北鸿图与国内外同行业紧密合作，与日本西川株式会社进行交流合作，并与日本鬼怒川株式会社签订了十年的技术合作协议。为与美国通用汽车配套，河北鸿图又与“韩国永信橡胶”进行了合作，再次提高了公司新品开发的水平。为了全面发展，公司成为“河北省技术中心”，拥有“国家级实验室”，具有先进的同步设计和研发能力。河北鸿图依托“省级技术中心”，确保与各汽车厂的同步设计与研发，依托“国家级实验室”，确保产品质量满足顾客要求。公司坚持以“全员参与，规范管理，持续改进，顾客满意”的质量方针，建立了完善的“人、机、料、法、环”的质量控制体系。先后通过了 ISO9002、VD6.1、ISO / TS16949、ISO14000、ISO18000 质量管理体系和环境体系、职业健康安全体系认证。成为了一汽夏利、上海通用五菱、湖南长丰公司、东风柳汽、悦达起亚、北京现代、北京奔驰等汽车制造商的优秀供应商。

3、企业执行会计政策

(1) 会计制度：公司执行《企业会计准则》、《企业会计制度》及其有关规定。

(2) 会计年度：公司的会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币：公司采用人民币为记账本位币，计量单位为元。

(4) 记账基础和计价原则：公司以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(5) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。初始确认后，应收款项以实际利率法按摊余成本计量。若摊余成本和初始确认价值差别不大，则以初始确认价值列示。

应收款项则同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

运用个别方式评估时，当应收款项或持有至到期投资的预计未来现金流量（不

包括尚未发生的未来信用损失)按原实际利率折现的现值低于其账面价值时,公司将该应收款项或持有至到期投资的账面价值减记至该现值,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

当运用组合方式评估应收款项的减值损失时,减值损失金额是根据具有类似信用风险特征的应收款项(包括以个别方式评估未发生减值的应收款项)的以往损失经验,并根据反映当前经济状况的可观察数据进行调整确定的。

除已单独计提减值准备的应收款项外,公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有应收款项按账龄段划分的类似信用风险特征组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定以下坏账准备计提的比例:

账 龄	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	
其中: 6 个月以内	0
7-12 个月	5
1 年至 2 年 (含 2 年)	10
2 年至 3 年 (含 3 年)	30
3 年至 4 年 (含 4 年)	50
4 年至 5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

对因债务人撤销、破产,依照法律清偿程序后确实无法收回的应收款项;因债务人死亡,既无遗产可清偿,又无义务承担人,确实无法收回的应收款项;因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明,确实无法收回的应收款项,按照公司管理权限批准核销。

在应收款项确认减值损失后,如有客观证据表明该金融资产价值已恢复,且客观上与确认该损失后发生的事项有关,公司将原确认的减值损失予以转回,计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(6) 存货

存货主要包括原材料、周转材料、在产品、库存商品等。存货取得时按实际成本计价,发出时按个别计价法或加权平均法结转成本。

存货的盘存制度为永续盘存制。

周转材料包括低值易耗品、包装物和其他周转材料,采用一次转销法进行摊销,计入相关资产的成本或者当期损益。

公司存货按照成本与可变现净值孰低进行后续计量。存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

存货可变现净值是在日常活动中，按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(6) 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、残值率和年折旧率、折旧方法如下：

固定资产类别	残值率 (%)	折旧年限 (年)	年折旧率 (%)	折旧方法
房屋建筑物	3	8-30 年	3.17%-12.13%	平均年限
机器设备	3	5-15 年	6.47%-19.40%	平均年限法
车辆	3	5-10 年	9.70%-19.40%	平均年限法
电子设备	3	5-18 年	5.39%-19.40%	平均年限法

(三) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有者、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

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

二、关于评估目的的说明

贵州贵航汽车零部件股份有限公司拟收购河北鸿图汽车零部件有限公司部分资产和负债，为此需对鸿图公司部分资产和负债价值进行评估，以确定其在评估基准日时部分资产和负债的价值，提供价值参考依据。

三、关于评估范围的说明

本次评估的对象及范围是河北鸿图汽车零部件有限公司部分资产和负债，包括流动资产、固定资产、无形资产及流动负债，详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	54,509,118.77
2	应收账款	24,361,221.29
3	预付账款	5,073,399.98
4	存货	25,074,497.50
5	非流动资产	100,433,419.93
6	固定资产	84,100,653.33
7	无形资产	16,332,766.60
8	资产总计	154,942,538.70
9	流动负债	25,536,363.28
10	应付账款	25,536,363.28
11	负债合计	25,536,363.28

贵州贵航汽车零部件股份有限公司、河北鸿图汽车零部件有限公司确定上述资产范围与本次评估范围一致。

四、关于评估基准日的说明

根据与委托方的约定，本项目资产评估的基准日确定为 2013 年 5 月 31 日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、资产及负债清查情况说明

（一）资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的是河北鸿图汽车零部件有限公司申报的资产和负债。截止评估基准日 2013 年 5 月 31 日，列入本次评估范围的资产、负债结构如下：账面资产总额 15,494.25 万元，负债 2,553.64 万元。具体包括流动资产 5,450.91 万元，非流动资产 10,043.34 万元，流动负债 2,553.64 万元。

列入本次清查范围的资产产权状况清晰无争议，实物资产主要为存货、固定资产。存货包括委托加工物资、原材料、在产品、产成品、发出商品、在用周转材料，固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆，上述实物资产主要分布在鸿图公司办公区及生产区。

（二）清查工作的组织

河北鸿图汽车零部件有限公司组织相关人员，于 2013 年 5 月 14 日至 2013 年 5 月 21 日对评估范围内的资产和负债进行了清查，资产清查的主要过程是：对账面资产、债权债务进行了核实，对存货、固定资产进行了逐项核对，确认账实相符并查看资产状况。

（三）清查结果

经过清查，资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

本次评估，经过企业相关人员与评估人员共同进行的清查核实，查清了评估范围内的资产和负债的情况。

本次评估范围以企业申报的资产评估明细表为准，企业相关人员与评估人员以资产评估明细表为基础，进行了清查核实，并进行抽查盘点。企业部分设备不能提供相关的购买发票，并且部分设备分别存放在鸿图二分公司、河北裕融汽车零部件有限公司、清河县耀华胶业有限公司、河北新华汽车零部件的厂房。另企业有 4 台机器设备、1 辆汽车、1 栋构筑物因企业购买时账务进行了费用化处理，现为帐外资产，本次也纳入评估范围。企业承诺纳入评估范围内的机器设备为企业所有，不存在产权瑕疵。

因河北鸿图汽车零部件有限公司的成本核算是将当月发生的直接材料、人工和制造费用在月末全部分摊到当月完工入库的产成品中，在产品未在表内核算，本次根据企业申报将在产品纳入评估范围。在产品共 416 项，为企业已经领用了的生产原材料和尚未完工的汽车密封条在产品。

本次纳入评估范围的 29 项房屋建筑物及 3 宗土地在河北省新合作投资担保有限公司和中国民生银行股份有限公司石家庄分行设定了抵押，抵押贷款金额合计 3600 万元。

除上述情况外，无其他影响评估工作的重大事项。

七、资料清单

贵州贵航汽车零部件股份有限公司、河北鸿图汽车零部件有限公司向北京天健兴业资产评估有限公司提供了如下资料：

- 1、资产评估申报表及资料清单；
- 2、财务会计报表；
- 3、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 4、重大合同、协议等；
- 5、其他与评估资产项目相关的资料。

(此页无正文)

委托方：贵州贵航汽车零部件股份有限公司

法定代表人：

2013年6月

（此页无正文，为有关事项说明盖章页）

产权持有者：河北鸿图汽车零部件有限公司

法定代表人：

2013年6月

第三部分 评估对象与范围及资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与范围内容

根据资产评估有关规定的要求，我们在取得河北鸿图汽车零部件有限公司提供的清查评估明细表后，根据国家资产评估操作规范，在产权持有者的配合下，对企业申报的资产和负债的实际数量、资产形成、存在、使用状况，以及产权状况等进行了清查核实，并对可能影响评估的重大事项进行了了解。

本次评估的对象和范围为河北鸿图汽车零部件有限公司部分资产和负债，列入清查范围的资产 15,494.25 万元，负债 2,553.64 万元。具体包括流动资产 5,450.91 万元，非流动资产 10,043.34 万元，流动负债 2,553.64 万元。

贵州贵航汽车零部件股份有限公司、河北鸿图汽车零部件有限公司确定上述资产范围与本次评估范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

河北鸿图汽车零部件有限公司纳入评估范围内的实物资产主要为存货、房屋建（构）筑物、设备。

1、评估范围内的存货包括原材料、委托加工物资、库存商品、在产品、发出商品和再用周转材料。原材料共 130 项数量较多，主要为生产汽车密封条的钢带、铝带、尼龙钉等原材料；委托加工物资共 33 项，为委托清河县耀华胶业有限公司代加工的三元乙丙胶、辅料 P300 等；库存商品和发出商品数量多、金额大，其中库存商品 184 项、发出商品 410 项，均为已完工和发出的各类型汽车密封条；在产品共 416 项，为企业已经领用了的生产原材料和尚未完工的汽车密封条在产品。在用周转材料共 96 项，为企业生产各个工序的工装设备，数量较多、金额较小，目前均在正常使用中。

2、评估范围内的固定资产包括房屋建筑物、构筑物、管道沟槽、机器设备、车辆和电子设备。其中房屋建筑物 29 项，构筑物 21 项，管道沟槽 2 项，机器设备 736 项、车辆 7 项、电子设备 292 项。房屋建筑物主要有办公楼、科技楼、食堂、招待所、配电室、轧胶车间、喷涂车间、金工车间等，29 项房屋建筑物均已

办理房屋产权证；构筑物主要为生产辅助设施，包括厂区围墙、道路、厕所、配电室、人工湖、小桥等；管道沟槽为排水汽管道、供水管道；机器设备主要是用于生产车辆门窗橡胶、塑料密封条及其辅助生产设备，主要包括四复合挤出生产线、三复合挤出生产线、tpv挤出生产线、锷式注塑成型机、定量注射成型机、模具等；车辆包括9座以下载客汽车和叉车；电子设备要为办公用电子、电器设备及办公家具，主要有电脑、打印机、复印机、服务器、监控设备、空调及办公家具等设备。以上各项固定资产均在正常使用当中，能够满足企业目前正常生产的需要。

（三）企业拥有的、账面记录的无形资产情况。

评估范围内的无形资产为土地使用权，是包括清国用（2011）字第0196号、第0278号、第0280号在内的三宗土地使用权，三宗土地连成一片位于河北省邢台市清河县邢清公路北侧、王二庄村东北，三宗土地均已取得国有土地使用证，目前在正常使用中。

（四）企业拥有的表外资产的类型、数量。

因河北鸿图汽车零部件有限公司的成本核算是将当月发生的直接材料、人工和制造费用在月末全部分摊到当月完工入库的产成品中，在产品未在表内核算，本次根据企业申报将在产品纳入评估范围。在产品共416项，为企业已经领用了的生产原材料和尚未完工的汽车密封条在产品。另外企业有4台机器设备、1辆汽车、1栋构筑物因企业购买时账务进行了费用化处理，现为帐外资产，本次也纳入评估范围。

（五）引用其他机构出具报告的结论。

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过中天运会计师事务所有限公司审计，并出具了中天运[2013]普字第90389号标准无保留意见的审计报告。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产清查核实的过程

1、清查组织工作

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型，分为流动资产组、机器设备组、房地产组进行核查。

2、清查主要步骤

(1) 辅导企业相关人员清查资产、准备评估所需资料

1) 前期派遣评估人员，辅导企业财务与资产管理方面的人员按照资产的实际状况如实登记填写“清查评估明细表”，收集委估资产的产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2) 召开由财务人员、各类管理人员参加的培训会，专门讲解明细表的填报方法以确保各项资产、经济技术指标的准确性。

(2) 初步审查产权持有者提供的清查评估明细表

通过查阅有关资产台账及档案资料，了解评估具体范围及对象，并通过审阅清查评估明细表，初步检查有无资产项目不明确、项目填列不全，并根据经验及掌握的有关资料，检查清查评估明细表有无重复、漏项等。

(3) 现场实地勘察

根据本次评估资产的不同类型，成立了配备有流动资产组、机器设备组、房屋建筑物组、综合组等不同专业人员的现场清查小组，以企业填报的资产清查评估明细表为基础，对不同性质的资产分别采取不同的勘察方法进行实地勘察核实。

(4) 补充、修改和完善清查评估明细表

根据现场实地勘察结果，修改完善清查评估明细表。

(5) 核对产权证明文件

对评估范围的设备、运输车辆、房产权属进行查阅核对，以了解产权情况。在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对产权持有者提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验，但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围，我们不对委托评估资产的权属发表意见。

(6) 调查设备运行状态

通过调查，为确定设备的成新率准备资料。设备运行状态的调查方式，通过现场实地勘察及查阅有关资料获得。

(二) 资产清查核实的方法

本次评估涉及的资产类型包括流动资产、固定资产、无形资产、流动负债。根据不同的资产类型采用不同的清查核实的方法。

1. 流动资产

列入本次清查范围的流动资产包括应收账款、预付账款和存货。流动资产的清查工作，在账表、账账、账实核对的基础上，通过对实物抽查盘点和询问企业有关人员进行。为了保证评估的公正客观，在流动资产的清查核实中尽可能取得了相应的数据和证据，债权类往来款项着重调查清楚业务内容、发生时间，收集函证材料，以判断收回的可能性。

2. 固定资产

列入清产核实范围的固定资产为设备类资产和房屋建筑物，对于设备类资产的清查核实是在产权持有者有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的勘察，主要为①核查实物，即根据清查评估明细表所列项目，查对设备编号、确认有无此设备，同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。②产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等核实；对产权权属资料中所载明的所有人与产权持有者和相关当事人不符的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。③调查了解设备的实际技术状况，如在使用、停用、在修、闲置、待报废等，核查有关技术文件、资料。并对运行、故障、非在用设备、闲置、维护保养情况等进行检查。对于建筑物类资产，在有关管理人员陪同下，依据申报表逐栋、逐项进行检查，根据评估人员观察到的房屋建筑物现有状态填写房屋完好状况打分表、补充房屋状况调查表有关内容；经核实房屋使用情况良好。

3. 无形资产—土地使用权

评估人员收集、核对了土地使用权证，了解土地的四至、周围的环境、道路交通、场地平整等情况。

4. 流动负债

对负债的清查核实工作，主要是通过账账、账表的核对，和询问企业有关人员进行。通过核实有关账证、计提依据资料，确定其真实性、正确性。对负债的形成原因、账面价值和实际负债状况进行了清查核实。

（三）影响资产核实的事项及处理方法

纳入评估范围内的机器设备部分无法提供购置发票，部分设备存放于其委托加工企业和个体加工户厂内，另有4台机器设备、1辆汽车、1栋构筑物为帐外资

产。对以上情况，河北鸿图汽车零部件有限公司承诺纳入评估范围内的所有资产产权为其公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承作本次评估的机构无关。

因河北鸿图汽车零部件有限公司的成本核算是将当月发生的直接材料、人工和制造费用在月末全部分摊到当月完工入库的产成品中，故纳入评估范围在产品账面价值为零。考虑到本次评估目的，将在产品纳入评估范围。在产品包括尚未完工的各个型号汽车密封条在产品和已经领用了的原材料。评估人员对尚未完工的在产品按照河北鸿图提供的在产品计划成本单价进行了核实，对已领用尚未用完的原材料参照原材料进行评估。

纳入本次评估范围的 29 项房屋建筑物及 3 宗土地在河北省新合作投资担保有限公司和中国民生银行股份有限公司石家庄分行设定了抵押，抵押贷款金额合计 3600 万元。

产权持有者承诺，除上述情况外评估范围内不存在其他权属不清、产权纠纷等情况；不存在影响评估结果的或有事项；不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及或有负债等情况。

（四）资产清查核实结论

在评估人员尽职调查、委托方及产权持有者悉数告知的前提下，清查结果表明：

1、非实物资产，申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况在主要方面吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查明细项目已与企业财务人员进行了沟通，企业已签字确认。

第四部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

本次评估范围内的流动资产包括应收账款、预付账款和存货等。

（一）应收账款

应收账款账面值为 24,585,853.71 元，计提坏账准备为 224,632.42，账面净额为 24,361,221.29，为应收销售橡胶密封条款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法计算估计评估风险损失，确定评估风险损失为 224,632.42 元，以应收账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

应收账款评估值为 24,361,221.29 元。

（二）预付款项

预付账款账面值为 5,073,399.98 元，主要为预付材料款、电费等，预付账款大部分账龄较短。评估人员收集了预付款项的相关合同，抽查了会计凭证，并分析预付时间、预付原因、以及期后款项权益实现情况，未发现异常情况。以清查核实后的账面值为评估值。

预付款项的评估值为 5,073,399.98 元。

（三）存货

存货经核实后的账面价值为 25,074,497.50 元。主要包括原材料、库存商品、发出商品、委托加工物资、在产品、再用周转材料。其中在产品由于企业成本核算方法的原因无账面价值。在评估过程中，依据企业提供的存货清单，我们核实了有关的购置、销售发票和会计凭证；对存货进行了抽盘，察看储存情况，了解

存货保管、内部控制制度，并对存货进行了适当的鉴别和归类，确定其是否存在超储冷背及变质和毁损等情况。

由于企业的成本核算制度，企业有大量的在产品无账面价值。因企业将当月领用的原材料成本，发生的人工、制造费用等成本在月底一次性记为当月完工的产成品成本，未完工的半成品无账面价值。经评估人员现场盘点确认半成品实际存在，考虑到本次为单项资产评估因此将半成品纳入评估范围。

1、原材料

原材料账面值 2,141,977.60 元，对于库存原材料，评估人员分别查阅了有关会计记录、仓库记录，了解仓库保管制度及定期盘点制度，掌握存货的周转情况，对其进行了抽盘，确定其实际数量。由于大部分原材料库龄不长，周转较快，近期市场价格无较大波动，我们以其距离评估基准日较近的价格作为评估价格，以实际数量乘以评估价格确定评估值。

2、产成品

产成品账面值为 2,176,914.36 元，大部分为门挡、门框、泥槽等不同型号的汽车密封条，评估人员查阅了有关会计记录、仓库记录，抽查了企业基准日的盘点记录，并对产成品进行了抽查盘点，已核实账面数量的正确性。主要采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

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

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

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

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的平均比例计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

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

产成品评估值为 2,647,981.75 元。

案例：左前门轮缘胶条（存货-产成品清查评估明细表第 117 项）

左前门轮缘胶条 账面数量：27,440.00 根 账面价值：30,385.03 元

左前门轮缘胶条属一般销售产品， $r=50\%$ ，评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

根据产权持有者近期销售资料及历史三年报表数据测算，左前门轮缘胶条产品平均销售单价为 1.86 元/根（不含税），平均销售税金及附加费率 0.59%，平均销售费用率为 3.25%，平均管理费用率为 1.07%，平均财务费用率为 2.44%，营业利润率为 32.97%，所得税率 25.00%。

计算公式：

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

其中：营业利润率=1-产品成本/产品不含税售价-平均销售税金及附加费率-平均销售费用率-平均管理费用率-平均财务费用率

$$=1-1.11/1.86-0.59\%-3.25\%-1.07\%-2.44\%$$

$$=33.00\% \quad (\text{取整})$$

评估单价=27440×1.86×[1-0.59% -3.25% -32.97%×25.00%-32.97%×(1-25.00%)×0.5]

$$=1.41 \text{ (元) /根}$$

基准日实际库存数量 27440 根，评估值为：

$$27440 \times 1.41 = 38,690.40 \text{ (元)}$$

3、发出商品

发出商品账面值为 18,074,926.92 元，为不同型号的汽车密封条产品，评估人员查阅了有关会计记录、仓库记录，抽查了企业基准日的盘点记录，并对产成品进行了抽查盘点，已核实账面数量的正确性。主要采用评估方法和产成品一致：评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以不含税销售价格

减去全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

发出商品评估值为 20,614,581.88 元。

案例：发动机罩后密封条（存货-发出商品清查评估明细表第 177 项）

发动机罩后密封条账面数量：4350 根 账面价值：8,961.00 元

发动机罩后密封条属一般销售产品， $r=50\%$ ，评估时以该产品的不含税销售价格减去全部税金和部分净利润后，确定评估值。

根据产权所有者近期销售资料及历史三年报表数据测算，左前门轮缘胶条产品平均销售单价为 4.83 元/根（不含税），平均销售税金及附加费率 0.59%，平均销售费用率为 3.25%，平均管理费用率为 1.07%，平均财务费用率为 2.44%，营业利润率为 53.25%，所得税率 25.00%。

计算公式：

评估价值=实际数量×出厂单价×（1-产品销售税金及附加费率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）× r ）

其中：营业利润率=1-产品成本/产品不含税售价-平均销售税金及附加费率-平均销售费用率-平均管理费用率-平均财务费用率

$$=1-2.06/4.83-0.59\%-3.25\%-1.07\%-2.44\%$$

$$=53.25\% \quad (\text{取整})$$

评估单价=4350×4.83×[1-0.59%-53.25%×25.00%-53.25%×(1-25.00%)×0.5]
=3.19（元）/根

基准日实际库存数量 4350 根，评估值为：

$$4350 \times 3.19 = 13,876.50 \text{（元）}$$

4、委托加工物资

纳入本次评估范围的委托加工物资账面价值为 2,195,077.62 元，主要内容为辅料、炭黑等，评估人员首先对委托加工物资采购明细账进行了审查及必要的分析，并检查委托加工物资发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，了解其合法性、合理性、真实性，以经核实后的账面价值 2,195,077.62 元作为评估价值。

5、在用周转材料

纳入本次评估范围的在用再用周转材料账面价值为 485,601.00 元，主要包括打孔工装、冲模、工具柜等。该部分周转材料企业原在固定资产科目中核算，经

审计后调整入在用周转材料，账面价值为原固定资产原值，未进行摊销，评估人员通过询价获取低值易耗品的重置全价，根据现场勘查对成新率作出合理的判断，以重置全价乘以成新率作为低值易耗品的评估价值，最终确定低值易耗品的评估价值为 242,800.73 元。

6、在产品

因企业成本核算制度的原因，在产品账面价值为 0 元。在产品主要为各个型号汽车密封条的中间产品和已经领用了的原材料，现存中间产品作为后道工序连续生产的原料使用。考虑到本次评估目的和评估范围，因此将在产品纳入评估范围，评估时对尚未完工的在产品按照未完工的中间产品考虑，对已领用尚未用完的原材料参照原材料进行评估。

在产品价值未在账面反映，但企业对在产品有计划成本核算，评估人员重点对企业在产品的计划成本核算进行了核查，发现企业在没有形成产成品之前，在产品价值中包含原材料成本、人工成本、制造费用。由于企业生产周期较短，生产经营相对稳定，成本核算正常，材料成本、人工成本、制造费用近期变化很小，生产成本升降变化不大，因此对尚未完工的汽车密封条类在产品的评估我们是以清查核实后的计划成本作为其评估值，对已领用原材料类在产品参照原材料以核实后的价值作为评估值。

案例：N300 前门框/5705-1326（存货-发出商品清查评估明细表第 5 项）

产品名称	单位	原材料	总长 (米)	海绵 重量 (kg/ 米)	密实 重量 (kg/ 米)	海绵 单价 (元/ kg)	密实 单价 (元/ kg)	钢 芯 价 (元/ 米)	挤出 材料 价 (元)	挤出 工资 (元)	挤 出 费 用 (元)	废品 损失 (元)	挤出 成本 (元)
N300 前门框 /5705-1326	根	A1、 G、 35#	3.52	0.073	0.152	15.29	11.75	0.70	12.71	0.229	0.71	0.50	14.15

基准日实际库存数量 14180 根，评估值为：

$$14180 \times 14.15 = 200,647.00 \text{ (元)}$$

在产品评估值为 7,348,308.01 元。

二、固定资产评估技术说明

纳入本次评估范围的固定资产为房屋建（构）筑物类及设备类资产。

房屋建（构）筑物类资产评估说明

（一）评估范围

本次房屋建（构）筑物评估范围是根据河北鸿图汽车零部件有限公司提供的和本次评估目的相关的、在评估基准日申报表所列明的房屋建（构）筑物。依据河北鸿图汽车零部件有限公司提供的房屋建（构）筑物清查评估明细表，该部分资产账面价值如下：

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	31,069,830.00	28,794,716.15
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	28,939,773.00	26,706,816.55
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,490,805.78	1,461,300.23
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	639,251.22	626,599.37

（二）资产概况

河北鸿图汽车零部件有限公司纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物共计 52 项，其中房屋建筑物 29 项，构筑物 21 项，管道沟槽 2 项。该公司的房屋建筑物均已办理了房产证，证载情况详见评估明细表。

河北鸿图汽车零部件有限公司的房屋建（构）筑物主要由砖混、混合及轻钢结构，房屋建筑物建筑面积合计21442.33平米。

1、砖混结构的房屋为附属用房，主要有办公楼、科技楼、食堂、招待所、别墅、配电室、车库等，均建成于2004年9月。办公楼三层，成L型，中等装修；地梁地基，灰土夯实，浇制顶屋面，油处理；南外墙贴瓷砖，房屋内墙抹灰涂料，大理石地面，大理石楼梯不锈钢扶手，铝合金门窗，屋内水电暖设施齐全。科技楼、招待所、别墅为二层建筑，科技楼仿古檐琉璃瓦处理，外墙贴瓷砖，内墙抹灰涂料，部分精装修。食堂、车库等为一层，简单装修。

2、混合结构的房屋为生产用房，主要有轧胶车间、喷涂车间、金工车间、成品库、橡塑车间、西后续加工车间等。分别建成于2002年6月和2004年9月，均为

混合结构单层车间，370外墙，大型屋面板顶棚，单层高约5米，外墙面贴瓷砖，水泥地面，铝合金门窗，铁门，设水、电、消防设施。

3、轻型刚结构的房屋也为生产用房，有东、西挤出车间，东半成品库、西接脚车间，建成于2004年9月和2010年12月，工字型钢柱，钢梁，跨度约20米，上覆复合保温彩钢板顶盖，屋顶设有天窗，水泥地面，铁门，铝合金门窗，设水、电、消防设施。

4、构筑物主要生产辅助设施，包括厂区围墙、道路、厕所、配电室、人工湖、小桥等。建成于2004年9月，厂区围墙为37墙，毛石基础，部分为铁栅栏；道路为砼面，厕所、配电室为砖结构。目前构筑物均能正常使用。

经现场勘察纳入评估范围的房屋建（构）筑物维护保养情况较好，均能够满足正常生产使用要求，无明显不均匀沉降、开裂现象。

（三）评估程序

（1）核对原始资料

根据产权持有者提供的建（构）筑物评估明细表，对房屋建筑物和构筑物进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与产权持有者有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

（2）市场调查

根据评估需要，评估人员通过调查咨询，取得市场价格信息，现行的工程概（预）算定额和各项费用取费费率标准及政策性文件等资料。在调查的同时取得本地区主要建筑材料现行市场价格和工程造价信息。了解所在地区施工时的洽商、验收及房屋的历年使用和维修情况。

（3）实地查勘

根据产权持有者提供的建（构）筑物清查评估明细表，所列项目的项数、面积、层数、结构类型、装饰等情况，详细进行现场查勘核实。并结合现场了解建（构）筑物的结构特征和各部位完损状况，一一做现场记录。

（4）评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据委估房屋建（构）筑物的具体情况，采用成本法进行评估作价和撰写有关说明。

（四）评估方法

根据评估目的及评估对象的状况，分别采取不同的评估方法。评估方法通常有市场比较法、成本法、收益法等。对于本次纳入评估范围的房屋建（构）筑物采用房地分开的成本法评估。

成本法是指以开发或建造委估房屋建筑物耗费的各项必要费用之和，再加上正常利润和应纳税金来确定委估房屋建筑物重置价格，扣除资产的适当贬值后确定房屋建筑物评估价值的一种评估方法。

1、重置全价的确定

重置成本法的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

A、建安工程造价：主要内容包括直接工程费、间接工程费、计划利润、税金等。建安工程造价主要通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用调整预（结）算的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，套用基准日执行的现行定额、价格信息，计算出定额直接费，按规定费用标准依次计取间接费、计划利润、税金，计算出建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

B、前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

工程建设前期及其它费费率表

序号	项目	计费基数	费率 (%)	取费依据
1	勘查设计费	工程造价	3.50%	国家计委、建设部计价格（2002）10号
2	建设工程招投标代理费	工程造价	0.31%	国家计委、建设部计价格（2002）1980号
3	建设工程监理费	工程造价	2.20%	国家发改委 发改价格（2007）670号
4	建设单位管理费	工程造价	1.13%	财政部 财建（2002）394号
5	环境影响评估费	工程造价	0.15%	《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》

				(计价格[2002]125号)
	合计		7.29%	

C、资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括建安工程造价、前期费用及其他费用）的筹资成本，即利息。河北鸿图汽车零部件有限公司正常建设周期为1年，房屋建筑物的合理工期均按整体配套投产的正常合理工期计取。假定资金在建设期内均匀投入，按中国人民银行2012年7月6日发布的6个月至一年期贷款利率6.00%计算利息。

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

2、成新率的确定

建（构）筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建（构）筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建（构）筑物采用综合成新率方法确定，采用勘查成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建（构）筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{勘查成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

(1) 勘查成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建（构）筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建（构）筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并据此确定勘查成新率。

(2) 理论成新率的确定

$$\text{理论成新率} = [(\text{总使用年限} - \text{已使用年数}) / \text{总使用年限}] \times 100\%$$

3、评估值的确定

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

(五) 重要事项说明

1、本次评估范围内的29项房屋建筑物已在河北省新合作投资担保有限公司和中国民生银行股份有限公司石家庄分行设定了抵押。

2、企业构筑物中的房屋均未办理房屋产权证，并有一项构筑物（配电室）为

帐外资产，河北鸿图汽车零部件有限公司声明均为其所有；

3、纳入评估范围的管道由于埋藏于地下，无法勘察实物且无法提供工程图纸等资料，本次评估根据河北鸿图汽车零部件有限公司提供的长度评估；

4、本次评估房屋建（构）筑物评估值均不包含土地的价值。

（六）计算依据

- 1、全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额（2012年）；
- 2、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（2012年）；
- 3、2013年5月邢台市建筑材料价格指导价；
- 4、评估人员现场勘察、核实及市场调查资料。

（七）评估案例

案例一 办公楼 房屋建筑物清查评估明细表 序号 16

（1）办公楼基本情况：

办公楼账面原值3,030,827.80元，账面值资产2,814,881.26元，建筑面积1968.07平方米，建成于2004年9月，为一幢三层楼的砖混结构，成L形；地梁地基，灰土夯实；浇制顶屋面，油处理；南外墙贴瓷砖，房屋内墙抹灰涂料，中等装修，大理石地面，大理石楼梯不锈钢扶手，铝合金门窗，屋内水电暖设施齐全。

（2）重置全价的确定

①采用预（结）算调整法计算办公楼的重置建安工程造价。

根据核定的工程量，按《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（2012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》（2012年）等规定的标准调整测算如下，见下表：

建筑安装工程费计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称		计算公式	费率%	计算结果
A	直接费		A=1+2+3		1735466.06
	其中	1、人工费	《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2012年		295029.23
		2、材料费	同上		1336308.87
		3、机械费	同上		104127.96

B	直接费中人工费加+机械 费	B=1+3		399157.19	
C	措施项目清单费用	C=1+2+3+4+5+6+7+ 8		42150.99	
	其中	1、冬雨季施 工增加费	B×费率	2.84	11336.06
		2、夜间施工 增加费	B×费率	1.01	4031.49
		3、生产工具 使用费	B×费率	1.91	7623.90
		4、检验试验 费	B×费率	0.76	3033.59
		5、工程定位 复测场地清 理费	B×费率	0.87	3472.67
		6、成品保护 费	B×费率	0.97	3871.82
		7、二次搬运 费	B×费率	1.62	6466.35
		8、临时停水 停电费	B×费率	0.58	2315.11
D	管理费	B×费率	17	67856.72	
E	利润	B×费率	10	39915.72	
F	规费	B×费率	25	99789.30	
G	税金	(A+C+D+E+F) ×税 率	3.41	67694.60	
H	工程造价	H=A+C+D+E+F+G		2052873.39	
I	水电安装费			281848.03	
J	建安工程费	J=H+I		2334721.42	

综合办公楼建安工程总造价为 2,334,721.42 元。

② 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用=建安工程造价×7.29%

$$=2,334,721.42 \times 7.29\% = 170,201.19 \text{ 元}$$

③ 资金成本的确定

项目建设期按 1 年计算，建设期贷款利息按中国人民银行 2012 年 7 月 6 日发布的 6 个月至一年期贷款利率 6.00% 计算，则：

$$\text{资金成本} = (2,334,721.42 + 170,201.19) \times 6.00\% \times 1 \div 2$$

$$= 75,147.68 \text{ 元}$$

④重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用+其它费用+资金成本

$$= 2,334,721.42 + 170,201.19 + 75,147.68$$

$$= 2,580,100.00 \text{ 元 (取整)}$$

(3) 房屋成新率的确定

成新率的确定采用以下两种方法综合评定计算。

①理论成新率=[(总使用年限-已使用年数)/总使用年限]×100%

②鉴定成新率由技术人员现场勘察考评打分确定

③综合成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

综合办公楼已使用 8.75 年，根据有关规定使用期 50 年，剩余经济使用年限为 41.25 年，土地剩余使用年限为 41.30 年，按经济使用年限和土地剩余使用年限孰低计算理论成新率为 82.50%，根据现场考察情况，房屋保养情况较好，结合房屋新旧情况及现场考察情况综合打分，鉴定成新率为 84.20%，综合成新率为 84.00%（取整）。见下表：

房屋建筑物勘察成新率计算表

建筑物名称	办公楼	建筑结构	砖混
房产证号	清河房权证乡镇字第 1100256 号	建筑面积	1968.07 m ²
耐用年限	50 年	已使用年数	8.75 年
	项 目	标准分数	评定分数
结构 G	1、基础	25	21
	2、承重结构	25	21
	3、非承重结构	15	13
	4、屋面	20	17
	5、地面	15	11
	小计：(1+2+3+4+5) ×权重 0.6=49.8		
装饰 S	6、门窗	25	21
	7、内外装饰	40	35
	8、其他	35	30
	小计：(6+7+8) ×权重 0.2=17.4		
设备 B	9、水卫	40	35
	10、电气照明	35	30
	11、暖气	25	20
	小计：(9+10+11) ×权重 0.2=17.0		
鉴定成新率：G+S+B=84.2%			
理论成新率：[(总使用年限-已使用年数)/总使用年限]×100%=82.5%			

综合成新率：鉴定成新率×60%+理论成新率×40%=84.00%（取整）

(4) 评估值的计算

办公楼评估值=重置全价×成新率=2,580,100.00×84%=2,167,284.00 元

案例二 东车间 房屋建筑物清查评估明细表 序号 25

(1) 东车间基本情况

东车间建成于 2002 年 6 月，混合结构单层车间，370 外墙，排屋架，大型屋面面板顶棚，单层高约 5 米，外墙面贴瓷砖，内墙面、顶棚抹灰刷涂料，水泥地面，铝合金门窗，铁门，设水、电、消防设施。

(2) 重置全价的确定

①采用预（结）算调整法计算东车间的重置建安工程造价。

根据核定的工程量，按《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(2012 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》(2012 年)等规定的标准调整测算如下，见下表：

建筑安装工程费计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称		计算公式	费率%	计算结果
A	直接费		A=1+2+3		1269466.07
	其中	1、人工费	《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》2012年		177725.25
		2、材料费	同上		1002878.20
		3、机械费	同上		88862.62
B	直接费中人工费加+机械费		B=1+3		266587.87
C	措施项目清单费用		C=1+2+3+4+5+6+7+8		28151.68
	其中	1、冬雨季施工增加费	B×费率	2.84	7571.10
		2、夜间施工增加费	B×费率	1.01	2692.54
		3、生产工具使用费	B×费率	1.91	5091.83
		4、检验试验费	B×费率	0.76	2026.07

		5、工程定位复测场地清理费	B×费率	0.87	2319.31
		6、成品保护费	B×费率	0.97	2585.90
		7、二次搬运费	B×费率	1.62	4318.72
		8、临时停水停电费	B×费率	0.58	1546.21
D		管理费	B×费率	17	45319.94
E		利润	B×费率	10	26658.79
F		规费	B×费率	25	66646.97
G		税金	(A+C+D+E+F) ×税率	3.41	48975.90
H		工程造价	H=A+C+D+E+F+G		1485219.35
I		水电安装费			70677.04
J		建安工程费	J=H+I		1555896.38

东车间建安工程总造价为 1,555,896.38 元。

② 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用=建安工程造价×7.29%

$$=1,555,896.38 \times 7.29\% = 113,424.85 \text{ 元}$$

③ 资金成本的确定

项目建设期按 1 年计算，建设期贷款利息按中国人民银行 2011 年 7 月 6 日发布的 6 个月至一年期贷款利率 6.00% 计算，则：

资金成本=（1,555,896.38+113,424.85）×6.00%×1÷2

$$=50,079.64 \text{ 元}$$

④ 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用+其它费用+资金成本

$$= 1,555,896.38 + 113,424.85 + 50,079.64$$

$$= 1,719,400.00 \text{ 元（取整）}$$

（3）东车间成新率的确定

东车间已使用 11.01 年，根据有关规定使用期 40 年，剩余经济使用年限为 28.99 年，土地剩余使用年限为 43.38 年，按经济使用年限和土地剩余使用年限孰低计算

理论成新率为 72.48%，根据现场考察情况，房屋保养情况较好，结合房屋新旧情况及现场考察情况综合打分，鉴定成新率为 84.20%，综合成新率为 84.00%（取整）。见下表：

房屋建筑物勘察成新率计算表

建筑物名称	东车间	建筑结构	混合
房产证号	清河房权证乡镇字第 1100641 号	建筑面积	1088.42 m ²
耐用年限	40 年	已使用年数	11.01 年
项 目		标准分数	评定分数
结构 G	1、基础	25	21
	2、承重结构	25	21
	3、非承重结构	15	10
	4、屋面	20	16
	5、地面	15	10
	小计：(1+2+3+4+5) ×权重 0.6=46.8		
装饰 S	6、门窗	25	20
	7、内外装饰	40	30
	8、其他	35	25
	小计：(6+7+8) ×权重 0.2=15.0		
设备 B	9、水卫	50	35
	10、电气照明	50	35
	小计：(9+10) ×权重 0.2=14.0		
鉴定成新率：G+S+B=75.8%			
理论成新率：[(总使用年限—已使用年数)/总使用年限]×100%=72.48%			
综合成新率：鉴定成新率×60%+理论成新率×40%=74.00%（取整）			

(4) 计算评估值

评估值=重置价值×成新率

$$= 1,719,400.00 \times 74\%$$

$$= 1,272,356.00 \text{元}$$

案例三 路面 构筑物物清查评估明细表 序号 7

(1) 路面基本情况

路面为厂区内道路，是从厂区门口进入各车间的主要要道，水泥砼路面，总面积约为 3670 平方米，目前排水流畅，路面平整。经现场勘察，厂区道路在正常使用，未发现明显有损于道路结构的地面渗漏、地面裂缝等现象

(2) 重置全价的确定

①采用类似工程参照法进行测算工程造价

厂区道路 2004 年 9 月建成，无竣工结算等资料，本次评估中构筑物建安工程

造价采用单方造价指标法确定其工程造价。

类似厂区道路单方造价为 100 元/平方米。

道路面积为 3670 平方米，道路工程造价为 367,000.00 元。

② 前期费用及其他费用的确定

前期费用及其他费用=建安工程造价×7.29%

$$=367,000.00 \times 7.29\% = 26,754.30 \text{ 元}$$

③ 资金成本的确定

项目建设期按 1 年计算，建设期贷款利息按中国人民银行 2011 年 7 月 6 日发布的 6 个月至一年期贷款利率 6.00% 计算，则：

资金成本=（367,000.00+ 26,754.30）×6.00%×1÷2

$$= 11,812.63 \text{ 元}$$

④ 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用+其它费用+资金成本

$$= 367,000.00 + 26,754.30 + 11,812.63$$

$$= 405,600.00 \text{ 元（取整）}$$

（3）道路成新率的确定

道路已使用 8.75 年，根据有关规定使用期 30 年，按使用年限法计算成新率为 71.00%，根据现场考察情况，路面保养情况较好，未发现明显有损于道路结构的地面渗漏、地面裂缝等现象，鉴定成新率为 75.00%，综合成新率为 73.00%（取整）。

（4）计算评估值

评估值=重置价值×成新率

$$= 405,600.00 \times 73\%$$

$$= 296,088.00 \text{ 元}$$

（八）评估结果

1、评估结果列示

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	31,069,830.00	28,794,716.15	32,571,900.00	25,798,833.00	4.83	-10.40
房屋建筑物	28,939,773.00	26,706,816.55	30,293,000.00	24,105,632.00	4.68	9.74
构筑物及其他辅助设施	1,490,805.78	1,461,300.23	1,611,800.00	1,226,231.00	8.12	-16.09

管道及沟槽	639,251.22	626,599.37	667,100.00	466,970.00	4.36	-25.48
-------	------------	------------	------------	------------	------	--------

2、增减值分析

企业的房屋建筑物类资产均为购入资产，企业按照双方签订的协议价格入账，其中房屋建筑物类资产原值略有增值，主要因房屋建（构）筑物的现行材料费、人工费、机械费价格与购入时相比有一定幅度的提高，从而造成重置全价增值。评估净值减值主要是因企业房屋建筑物购入后按新房屋计算剩余折旧年限，故造成本次评估净值减值。

设备类资产评估技术说明

1、评估范围

产权持有者是一个生产车辆门窗橡胶、塑料密封条的企业。纳入本次评估范围的设备类资产是以评估基准日 2013 年 5 月 31 日申报的全部机器设备、车辆和电子设备，申报账面原值 73,628,944.05 元，净值 55,305,937.18 元。详见下表：

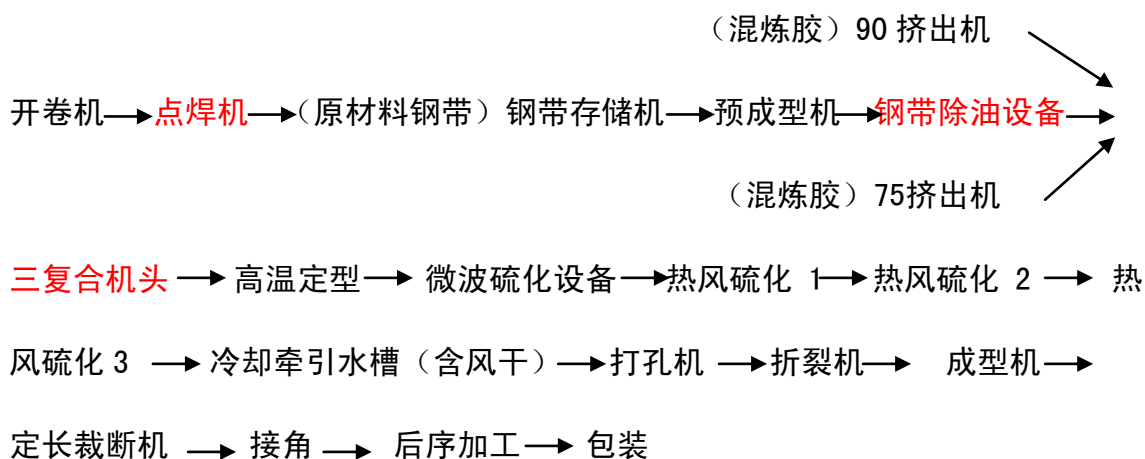
单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	1035	73,628,944.05	55,305,937.18
固定资产-机器设备	736	71,676,228.59	53,913,499.70
固定资产-车辆	7	741,776.75	471,754.04
固定资产-电子设备	292	1,210,938.71	920,683.44

2、生产工艺流程及机器设备概况

(1) 生产工艺过程

制造生产车辆门窗橡胶、塑料密封条主要工艺流程如下：



(2) 设备概况:

产权持有者各类主要设备简述如下:

机器设备 736 项, 主要是用于生产车辆门窗橡胶、塑料密封条及其辅助生产设备, 主要包括四复合挤出生产线、三复合挤出生产线、tpv 挤出生产线、锷式注塑成型机、定量注射成型机、模具等; 运输设备 7 项, 其中包括 9 座以下载客汽车和叉车; 电子设备 292 项, 主要为办公用电子、电器设备及办公家具, 主要有电脑、打印机、复印机、服务器、监控设备、空调及办公家具等设备。

列入本次评估范围的机器设备为企业购置自用的设备, 设备原始账面价值构成包含设备购置费、运杂费、安装调试费等费用。

产权持有者为增值税一般纳税人, 自 2009 年 1 月 1 日以后购入自用的机器设备类固定资产入账时已扣除增值税。

机器设备、车辆及电子设备账面原值为历史原值, 未进行过评估调账。

产权持有者于 2012 年 12 月 16 日与河北新华橡胶密封件有限公司协议收购二手设备一批, 账面原值为 2,460,164.50 元, 账面净值为 22,656,782.45 元。

产权持有者固定资产折旧年限为: 机器设备 5-15 年, 运输设备 5-10 年, 电子设备 5 年。

3、评估过程

(1) 清查核实

为保证评估结果的准确性, 根据产权持有者机器设备资产的构成特点, 评估人员指导该公司财务及相关部门人员根据实际情况填写资产清查评估明细表, 并以此作为评估的基础。根据不同的设备特点及现状, 评估人员采取不同的清查核实方法进行实地考察, 努力做到不重不漏。具体做了以下工作:

1) 对产权持有者提供的机器设备、车辆、电子设备评估明细表进行核对, 做到账表相符。对不符合填报要求和漏项部分, 要求申报单位修改和补充, 并在修改补充后加盖公章, 作为正式评估申报表。

2) 根据企业填报的设备固定资产申报明细表进行实地考察, 对于机器设备, 评估人员实地考察了机器设备的实体情况, 同设备管理人员进行交流, 了解产权持有者的机器设备管理制度, 同时通过查阅设备台帐记录等资料, 对设备使用情况等做详细了解; 对于车辆, 在进行实地勘查的过程中, 听取车辆使用人员、管

理人员对车辆历史状况及管理、运行现状的介绍，实地了解车辆的技术状况；对电子设备，评估人员通过在实地盘点的过程中，了解电子设备的使用情况。

对于重要设备要求企业提供购置合同、发票及技术文件，并填写《重要设备勘察表》，做为此设备的估算基本资料。

经过核查：

截止至评估基准日，产权持有者有部分设备分别存放在鸿图二分公司、河北裕融汽车零部件有限公司、清河县耀华胶业有限公司、河北新华汽车零部件的厂房内，有部分设备（模具）分别存放个体加工户加工场所内。有部分设备已无实物，部分设备处于闲置状态。另有 4 台机器设备和 1 辆汽车为帐外资产，详见固定资产-机器设备评估明细表备注。河北鸿图汽车零部件有限公司承诺如上述资产产权为河北鸿图汽车零部件有限公司所有。

至评估基准日，机器设备中有 9 项因使用年限较长实体损耗严重处于待报废状态，账面原值为 1,811,629.78 元，账面净值为 1,392,614.33 元；车辆中有 2 项为待报废状态，账面原值为 102,136.75 元，账面净值为 52,146.72 元。其余设备均可正常使用。

产权持有者生产设备由生产部负责管理，车辆及电子设备由公司办公室负责管理及维护保养。为确保产品质量和生产需要，设备部门对生产设备制定有《生产设备管理制度》及《年度设备管理维修计划》。

生产设备的一般故障由设备部门负责组织技术人员进行维修，遇有较大故障则外请设备生产厂家及社会相关专业技术人员进行维修或返厂维修。

（2）评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

按有关评估报告的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

4、评估依据

- (1) 提供的设备申报明细表;
- (2) 产权持有者提供的部分设备采购合同、发票和其他相关财务资料, 部分设备相关技术资料
- (3); 评估人员对评估对象进行勘察核实记录;
- (4) 财政部 2004 年 2 月 25 日发布的《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20 号);
- (5) 中国资产评估协会 2007 年 11 月 28 日发布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189 号);
- (6) 中国资产评估协会 2008 年 11 月 28 日发布的《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218 号);
- (7) 中国注册会计师协会 2003 年 1 月 28 日发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18 号);
- (8) 《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)(2008 年 11 月 10 日发布);
- (9) 2013 年版《机电产品报价手册》;
- (10) 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);
- (11) 《中国汽车网》、《新浪汽车》、《万车网》、《太平洋汽车网》等专业汽车价格信息网站;
- (12) 评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站。
- (13) 评估人员通过网络查询的信息资料;
- (14) 评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

5、评估方法

根据本次评估目的, 按照持续使用原则, 以市场价格为依据, 结合委估设备的特点和收集资料情况, 主要采用重置成本法进行评估。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率}) \end{aligned}$$

其中：经济性贬值额=重置成本×成新率×经济性贬值率，无经济性贬值不考虑该项，本次主要对纳入评估范围内的模具考虑了经济性贬值，因模具对应车型的更新换代导致模具利用率降低。

评估中我们考虑应用规模经济效应指数法确定经济贬值率，规模经济效应指数法是由于设备（模具）利用率下降而使设备相对闲置造成收益损失来确定贬值率的方法，依照下列算式估测设备的经济性贬值率：

$$\text{经济性贬值率} = (1 - (\text{设备预计可被利用的生产能力} / \text{设备原设计生产能力})^X) * 100\%$$

（1）重置全价的确定

1) 设备重置全价

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、基础费、安装调试费、工程建设前期及其它费用和资金成本等），综合确定：

重置全价=购置价+运杂费+基础费+安装调试费+工程建设前期及其它费用+资金成本。其中：

① 购置价

主要通过向生产厂家询价、参照《2013年机电产品报价手册》、网络等渠道收集的报价资料及参考近期同类设备的合同价格确定。对于企业2009年之前购买的设备和企业购买的二手设备按不含税价，对于企业2009年之后购买的新设备按含税价。

② 运杂费

根据《评估参考手册》，按不同类型的设备和地区取运杂费率计取。

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

本次评估运杂费已经包含在设置购置价中，不再计算。

③ 基础费

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

④安装调试费

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

⑤工程建设前期及其它费用

前期及其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基数为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

前期及其他费用=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费)×前期及其他费率

本次评估前期及其他费率计算如下表：

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	设备购建安装费	1.13%	财政部财建[2002]394号
2	工程监理费	设备购建安装费	2.20%	发改价格(2007)670号
3	环境评价费	设备购建安装费	0.15%	计委环保总局计价格(2002)125号
4	项目建议书费及可行性研究费	设备购建安装费	0.60%	计委计价格(1999)1283号
5	勘察费设计费	设备购建安装费	3.50%	计委建设部计价(2002)10号
6	招投标代理费	设备购建安装费	0.31%	计价格(2002)1980号
7	联合试运转费	设备购置费	0.20%	河北省2009年定额
	小计		8.09%	

⑥资金成本，根据合理工期，结合评估基准日执行的贷款利率，并按资金均匀投入考虑：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+前期及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

2) 运输车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

车辆购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用

依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：车辆购置税为不含增值税售价的 10%。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等，取 500 元/辆。

3) 电子设备重置全价

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，因此，除了购买价之外，没有其他费用，因此，购买价即为重置全价。

根据市场信息及近期当地市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格：

重置全价=电子设备购置价

(2) 综合成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

分别计算理论成新率 N1 和现场勘察成新率 N2，加权平均后确定综合成新率 N，即

综合成新率 $N = N1 \times 0.4 + N2 \times 0.6$

其中：

理论成新率 N1：

确定的不同类型设备的经济寿命年限，计算已使用年限并根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率： $N1 = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$

现场勘察成新率 N2：

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

2) 车辆综合成新率

参照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据孰低的原则确定理论成新率，并根据现场勘查情况对理论成新率进行调整后确定成新率；如果现场勘查情况与理论成新率差异不大的，则不对理论成新率进行调整。其计算公式为：

$$\text{年限成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

$$\text{里程成新率} = \frac{\text{规定最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定最高行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率 = MIN (年限成新率, 里程成新率)

成新率 = 观察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

观察法确定的成新率权重为 60%，理论成新率权重为 40%。

3) 电子设备综合成新率

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

(3) 评估值的确定

1) 根据成本法评估的原理，其基本计算公式如下：

A、机器设备中模具部分

评估值 = 重置成本 × 综合成新率 - 经济性贬值

$$= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率})$$

其中：经济性贬值额 = 重置成本 × 综合成新率 × 经济性贬值率，无经济性贬值时不考虑该项。

经济性贬值率 = $(1 - (\text{模具预计可被利用的生产能力} / \text{设备原设计生产能力})^X)$ * 100%

X 为规模效益指数，机器设备的 X 指数一般选取 0.6-0.7。我们选取平均值 0.65

根据产权所有者所接受的生产车辆门窗橡胶、塑料密封条的订单情况，经产权所有者详述其产品所对应的生产模具的现有利用情况及其预计可被利用的生产能力，结合模具的实际使用日期综合判定模具预计可被利用的生产能力。经产权所有者及评估人员综合考虑其各模具的实际情况。确定其 2011 年及前年度使用的模具其预计可被利用的生产能力占其原设计生产能力的 1/2；确定其 2012 年度使用的模具其预计可被利用的生产能力占其原设计生产能力的 3/4。

故其 2011 年及以前采购使用的模具经济性贬值率为 0.36；其 2012 年采购使用的模具经济性贬值率为 0.17。

B、机器设备中一般设备及电子设备

评估值 = 重置成本 × 成新率

C、车辆

评估值=重置成本×综合成新率

2) 对于部分使用年限较长的车辆和陈旧在用小型设备,按照市场法的思路确定评估值。

评估值=旧设备市场售价

对于无法继续使用的淘汰、报废设备,按处置废旧材料可回收价值扣减处置费用后的余额确定评估值。

6、评估结果

纳入本次评估的设备类资产经评估人员评定估算,评估结果如下:

金额单位:人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	64,553,580.00	39,889,705.00	-9,075,364.05	-15,416,232.18	-12.33	-27.87
机器设备	62,734,700.00	38,422,716.00	-8,941,528.59	-15,490,783.70	-12.47	-28.73
车辆	696,300.00	541,448.00	-45,476.75	69,693.96	-6.13	14.77
电子设备	1,122,580.00	925,541.00	-88,358.71	4,857.56	-7.30	0.53

(1)机器设备评估增(减)值原因

机器设备评估原值减值的主要原因是有部分设备市场销售价格呈逐年下降趋势。

机器设备评估净值减值的主要原因:一是由于部分设备市场销售价格呈逐年下降趋势;二是产权持有者存在大量模具,由于该批模具利用率下降而使设备相对闲置造成其模具无法达到其原设计生产能力而产生经济性贬值,故造成设备评估净值减值。

(2)车辆评估增(减)值原因

车辆评估原值减值的主要原因为车辆市场销售价格呈逐年下降趋势,这是引起车辆评估原值减值的主要原因。

车辆评估净值增值的主要原因为产权持有者运输设备折旧年限短于被评估车辆的经济使用年限造成车辆评估净值增值。

(3)电子设备评估增(减)值原因

电子设备评估原值减值的主要原因：一是该类设备技术更新速度及改型换代速度很快，新型号的电子设备推出市场后，原有型号的电子设备其市场销售价格就会下降，因此影响到电子设备评估原值低于账面原值。

电子设备评估净值增值原因主要是产权所有者对电子设备计提折旧年限短于电子设备经济使用年限，这是引起电子设备评估净值增值的主要原因。

7、设备案例

案例一机器设备

(1) 设备概况

设备名称：四复合挤出生产线（机器设备明细表序号： 3）

规格型号：90-75-50 植绒

生产厂家：保定巨龙微波能设备有限公司

启用日期：2011 年 4 月

账面原值：2,079,777.73 元

账面净值：1,543,960.70 元

90-75-50 植绒四复合挤出生产线主要由开卷机、钢芯存储机、钢芯预成型机、直径 90 挤出机、直径 75 挤出机、直径 45 挤出机、微波硫化箱、热空气硫化箱、水槽、牵引机、冷水机、五工位打毛机、涂胶机、植绒机、截断机等构成。

四复合挤出生产线主要技术数据：

技术参数		
冷喂料排气橡胶挤出机	喂料形式	带状冷胶
	螺杆直径	φ90mm/φ75mm
	螺杆长径比	20:1
	螺杆转速范围	0-60r/min
	驱动电机功率	63kw/45kw(max)
	最大生产能力	230kg/h/100kg/h
	加热冷却段数	5/4 段（机头 1 段、螺杆 1 段，机筒 3/2 段）
	冷却段数	2 段（喂料筒、喂料辊各一段）
	加热冷却装加热功率	5*6kw/4*6kw
	温度控制范围	（室温+20℃）~95℃
	冷却水压力要求	0.3~0.5MPA
	软化水压力要求	≥0.15MPA
	动力电源	380V/50HZ

	控制电源	220V/50HZ
	机电中心高	1070±20mm
钢带存储机	存储长度	50m
	上料高度	1050mm
	出料高度	1050mm
	提升电机功率	0.37kw
	出料牵引电机功率	0.55kw
	入料牵引电机功率	0.55kw
	牵引速度	2-35 米/分 连续可调
	牵引方向	右进左出
	允许钢带宽度	60mm
	设备外形尺寸	2870*1240*4518
	微波硫化设备	上料高度
输送方向		右进左出
输送速度		比率设定器-50℃~+150℃ 使用变频器 2~25m/min 可调
开口尺寸		150mm*110mm
槽内热风温度调节范围		室温~250℃
升温时间		从 20℃~250℃在 45 分钟内
电源		3 相 AC380V 50HZ
电机功率		YVF280M1-4-B5 0.55KW
减速机		NMRV-075-40-80B5-0.55KW-B3
循环风机		QF-19 型 0°（左）1.5kw 水冷磁控管：2M463 共 10 套
输送带		特富龙涂层玻璃纤维 长：16310mm 宽： 130mm
外形尺寸		7580mm*1209mm*2114.5mm
重量		2.3 吨
热风硫化设备	热风温度	室温~250℃
	升温时间	从 20℃~250℃在 45 分钟内
	输送速度	2-25m/min 变频调速
	输送高度	1050±30mm（地面到输送带上表面）
	输送方向	右进左出
	产品通道口（有效尺寸）	180W*140（H）mm 输送带上有效高度 100MM
	外观尺寸	9030L*960W*1350H(MM)
	电源	3 相 AC380V 50HZ
冷却水槽	上料高度	1050±20mm（地面到托料辊上表面）
	输送方向	右进左出
	冷却方式	循环水冷
	外形尺寸	4000L*706W*1700H(mm)
	电源	3 相 AC380V 50HZ
牵引机	上料高度	1050±20mm（地面到托料辊上表面）

	牵引方向	右进左出
	牵引电机功率	0.55kw
	牵引速度	2~25m/min 变频可调
	牵引厚度	0~80mm 可调
	外形尺寸	961L*480W*1665H(MM)
	电源	3 相 AC380V 50HZ
打孔机	上料高度	1050±30mm
	输送方向	右进左出
	牵引电机功率	0.55kw
	在线速度	5~25m/min
	外形尺寸	1420L*900W*1800HMM
	电源	三相四线 +PE AC380V 50HZ
	气压	0.6-0.8MPA
折断机	风钻速度	65000r/min
	上料高度	1050±30mm (地面到牵引带上表面)
	输送方向	右进左出
	牵引电机功率	2.2kw
	第一折断辊速度	2~25m/min
	外形尺寸	3930L*680*2020H(MM)
	电源	三相四线 +PE AC380V 50HZ
成型机	气压	0.4-0.8MPA
	上料高度	1050±20mm
	输送方向	右进左出
	预成型电机(立轮)减速器	速比: 59 功率 0.75kw
	成型电机(平轮)减速器	速比: 29 功率 0.75kw
	牵引电机、减速器	速比: 11 功率 0.37kw
	外形尺寸	2200L*995W*1645H(MM)
五工位打毛机	电源	三相五线 +PE AC380V 50HZ
	基本参数	额定值
	电机功率	6.5KW
	中心高度	900-1100mm 可调
	重量	2T
	打毛最大宽度	100mm
	打毛最大高度	100mm
	打毛速度/每分钟	1—20 米
	总控制气压	5-6(mpa)
外形	3200 长 X930 宽 X1900 高	
植绒机 ZHF-B	植绒速度:0~28 米/分钟 变频器控制可调 植绒密度好、牢固耐用适用大于 批量生产.电源:三相--380V/50HZ	

(2) 重置成本的确定

重置成本=设备购置费（含税）+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

设备购置费

经向保定巨龙微波能设备有限公司询价，该型号植绒四复合挤出生产线在评估基准日时的市场销售价格约为 210 万元。该价格为购买方指定地点交货价，含设备运杂费及安装调试费。

设备运杂费及安装调试费

经咨询设备供应商，在规定的交货期内，设备运输方式由供货方决定，设备包装运输费及安装调试费由供货方承担，故不再计算设备运杂费及安装调试费。

3) 基础费

该型号植绒四复合挤出生产线对安装基础无特殊要求，故不计算基础费。

4) 其他费用

参照国家、地方及行业有关收费规定，其他费用如下表：

其他费用表

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	设备购建安装费	1.13%	财政部财建[2002]394 号
2	工程监理费	设备购建安装费	2.20%	发改价格(2007)670 号
3	环境评价费	设备购建安装费	0.15%	计委环保总局计价格(2002)125 号
4	项目建议书费及可行性研究报告	设备购建安装费	0.60%	计委计价格(1999)1283 号
5	勘察费设计费	设备购建安装费	3.50%	计委建设部计价(2002)10 号
6	招投标代理费	设备购建安装费	0.31%	计价格(2002)1980 号
7	联合试运转费	设备购置费	0.20%	河北省 2009 年定额
	小计		8.09%	

根据上表确定的其他费用综合费率为 8.09%。

5) 资金成本

产权持有者项目总投资合理建设工期为 1 年，银行一年贷款利率为 6.00%，按资金均匀投入折半计算资金成本。

6) 重置成本

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用+资金成本

具体计算见下表：

序号	项目	费率%	计算公式	金额(元)
A	设备购置价(含税)			2,100,000.00
B	运杂费	0%	B=A×费率	-
C	安装调试费	0%	C=A×费率	-
D	基础费	0%	D=A×费率	-
E	小计		E=A+B+C+D	2,100,000.00
F	前期及其他费用	8.09%	F=E×8.09%	169,900.00
G	资金成本	6.00%	F=(E+F)×1×6.00%÷2	68,100.00
H	重置成本		H=A+B+C+D+E+F	2,338,000.00

根据以上计算,重置成本取整数为 2,338,000.00 元。

(3) 综合成新率的确定

综合成新率=年限成新率×权重 40%+观察法成新率×权重 60%

该四复合挤出生产线 2011 年 4 月投入使用,至评估基准日已使用 2.17 年。依据四复合挤出生产线的生产厂家(品牌)、制造质量,结合该设备的使用环境、使用强度及维护保养情况,综合确定该设备经济寿命年限为 20 年,尚可使用 17.83 年。成新率计算如下:

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (20 - 2.17) / 20 \times 100\% \\ &= 89\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

观察法成新率见下表:

序号	部位	现场勘察情况	权重	勘察评定分值	观察成新率
1	挤出部分	挤出部分由直径 90、直径 75、直径 45 三部挤出机构成。经勘察挤出机外观无变形,表面漆层局部轻微磨损,挤出效率良好,运行情况良好。	25%	85%	21.25%
2	硫化部分	硫化部分由微波硫化和热风硫化两部分组成,硫化机外观无磨损,硫化效果良好,无故障,设备运行情况良好。	20%	86%	17.20%
3	冷却部分	冷却部分由冷却机、冷却水槽等构成。冷却机冷却效果良好、冷却水槽喷淋系统良好,外观有轻微磨损,运行状况良好	10%	85%	8.50%
4	植绒部分	植绒部分由五工位打毛机、植绒机、涂胶机、打孔机等构成,设备运行状况良好。	15%	85%	12.75%

5	储料 传送 部分	储料传送部分由开卷机、牵引机、钢带存储机等构成，设备使用和状况良好。	10%	84%	8.40%
6	折断 成型 部分	折断成型部分由折断机、成型机构成，设备运行情况良好。	20%	86%	17.20%
	合计		100%		85.30%

根据现场勘查四复合挤出生产线各组成部分主要部件实际状况，综合确定观察法成新率为 85.30%，取整为 85%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times \text{权重 } 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times \text{权重 } 60\% \\ &= 89\% \times 40\% + 85\% \times 60\% \\ &= 87\% \end{aligned}$$

(4) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,338,000.00 \times 87\% \\ &= 2,034,060.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例二：车辆

(1) 设备概况

车辆名称：起亚牌 YQZ6441AW 轿车（车辆明细表序号 6）

车牌号码：冀 EY9166

规格型号：YQZ6441AW

生产厂家：东风悦达起亚汽车有限公司

购置日期：2011 年 1 月

启用日期：2011 年 1 月

账面原值：249,800.00 元

账面净值：150,920.84 元

行驶里程：150000 公里

起亚牌 YQZ6441AW 轿车技术参数：

项目	参数	项目	参数
综合工况油耗	8.4L/100km	最大扭矩—转速	4600r/min(rpm)
最小转弯半径	5.29m	气缸排列型式	L 型
驱动方式	前轮驱动	发动机位置	前置

整备质量	1423kg	进气型式	自然吸气
满载质量	1980kg	汽缸数	4
最高车速	182km/h	每缸气门数	4
车门数	5	缸径	86
天窗型式	单天窗	缸体材料	铝合金
长	4440mm	环保标准	国4
宽	1855mm	最大马力	163Ps
高	1635mm	转向助力	电子
轴距	2640mm	变速箱类型	手自一体
前轮距	1614mm	档位个数	6
后轮距	1615mm	前制动类型	通风盘
最小离地间隙	146mm	后制动类型	盘式
燃油箱容积	55L	手刹类型	手刹
供油方式	多点电喷	前悬挂类型	麦弗逊式独立悬架
发动机型号	G4KD	后悬挂类型	多连杆式独立悬架
排量	1998mL	轮毂材料	铝合金
最大功率—功率值	120kW	前轮胎规格	215/70R16
最大功率—转速	6200r/min(rpm)	后轮胎规格	215/70R16
最大扭矩—扭矩值	194Nm	备胎类型	全尺寸

(2) 重置成本的确定

车辆重置成本=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

1) 车辆购置价

经查询“中国汽车网”、“新浪汽车”、“万车网”等汽车报价信息及其他起亚牌 YQZ6441AW 轿车市场销售价格信息,起亚牌 YQZ6441AW 轿车市场价格为 16.5 万元。

2) 车辆购置税

车辆购置税=车辆购置价/1.17×10%

=165,000.00/1.17×10%

=14,100.00 (元) (取整)

3) 其他费用

其他费用为车辆检测费、牌照费及其他手续费,合计 500.00 元。

则重置成本计算如下:

$$\begin{aligned}
 \text{车辆重置成本} &= \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他相关费用} \\
 &= 165,000.00 + 14,100.00 + 500.00 \\
 &= 179,600.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

参照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据孰低的原则确定理论成新率，并根据现场勘查情况对理论成新率进行调整后确定成新率。

该车为公司办公用车，按规定9座以下轿车，经济使用年限为15年，经济行驶里程为50万公里。该车已行驶2.4年，已行驶150000公里。

本次评估将采用年限法和里程法孰低的原则确定理论成新率，然后结合现场观察车辆实际状况打分确定的勘查成新率，按权重求取车辆的综合成新率。

年限法成新率的确定：

$$\begin{aligned}
 \text{年限法成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\
 &= (15 - 2.4) / 15 \times 100\% \\
 &= 84\%
 \end{aligned}$$

里程法成新率：

$$\begin{aligned}
 \text{里程法成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\
 &= (500000 - 150000) / 500000 \times 100\% \\
 &= 70\%
 \end{aligned}$$

根据孰低的原则确定理论成新率为70%。

观察法成新率

现场勘察鉴定情况：

序号	评定项目	鉴定情况记录
1	外观检查	1) 车身外部无明显碰伤、划痕、脱漆及锈蚀，车身及驾驶室的门窗玻璃完好，密封性良好，驾驶室仪表完好。
		2) 发动机及变速箱体、后桥结合部无漏油现象，冷却系统无渗漏情况，转向系统及变速箱操作轻便灵活。
		3) 轮胎磨损程度在正常范围内，无明显扎伤。
2	行驶检查	1) 加速性能：原地起步加速至100公里/时未超过15秒，加速性能正常。
		2) 制动性能：该车在25度干燥坡道上，拉紧手制动杆，汽车

序号	评定项目	鉴定情况记录
		不滑溜。在干燥平坦路面上以 20 公里/时行进时踩下脚制动板，其制动距离为沥青路面小于 2 米。该车制动时无跑偏现象。
		3) 在行驶中，发动机无活塞敲缸情况，曲轴连杆无异常振动及声响。变速箱无脱挡、跳挡及敲击声，转向轮及变速杆轻便灵活。离合器分离彻底，接合平稳可靠，不发抖，不打滑及无异常声响。
		4) 运行两小时后，冷却液温不超过 90 度，机油温度不超过 95 度，齿轮油温不超过 85 度，废气排放色度正常。

经现场勘察，综合评定该车观察成新率 70%。

6) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{观察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 70\% \times 60\% + 70\% \times 40\% \\ &= 70\% \end{aligned}$$

(4) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 179,600.00 \times 70\% \\ &= 125,720.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

则该车辆评估值为 125,720.00 元。

案例三：电子设备

(1) 设备概况

设备名称：笔记本电脑（电子设备明细表序号 291）

规格型号：Y470

生产厂家：联想中国有限公司

购置日期：2012 年 4 月

启用日期：2012 年 4 月

账面原值：5,128.21 元

账面净值：3,368.94 元

设备主要参数：

项目	参数
----	----

屏幕尺寸	14 英寸 1366x768
CPU 型号	Intel 酷睿 i52430M
CPU 主频	2.4GHz
内存容量	4GBDDR3
硬盘容量	750GB
显卡芯片	NVIDIAGeForceGT550M+Intel...
操作系统	Windows7HomeBasic64bit (64...
摄像头	集成 200 万像素摄像头
光驱类型	DVD 刻录机支持 DVDSuperMulti...
无线网卡	支持 802.11b/g/n 无线协议
笔记本重量	2.2Kg
有线网卡	1000Mbps 以太网卡

(2) 重置成本的确定

经查《IT168》、《中关村在线》、《太平洋网》及相关电子产品价格信息，综合确定该款 Y470 笔记本电脑市场价格为 4,500.00 元（含税）。由于该电子设备为不需要安装及调试的办公设备，故以市场销售价为其重置成本。

重置成本=设备购置价格（含税）

=4,500.00 元

(3) 成新率的确定

电子设备采用使用年限法确定成新率。该设备经济使用年限为 5 年，已使用 1.16 年，根据该设备的实际使用状况等综合确定成新率为：

成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

=（5-1.16）/6×100%

=77%（取整）

(4) 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=4,500.00×77%

= 3,465.00（元）

则该设备评估值为 3,465.00 元。

三、无形资产—土地评估技术说明

1、评估对象描述

(1) 土地登记状况

根据产权持有者提供的《国有土地使用证》，土地登记状况详见下表。

序号	土地权证编号	土地使用者	座落	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积 (m ²)	土地四至
宗地 1	清国用(2011)字第 0196 号	河北鸿图汽车零部件有限公司	老邢清公路北侧、王二庄村北	工业用地	出让	2054/9/9	25466.66	东至：小屯信用社；南至：老邢清公里控制去；西至：胡同；北至：河北新华橡胶密封件集团有限公司
宗地 2	清国用(2011)字第 0278 号	河北鸿图汽车零部件有限公司	邢清公路北侧、王二庄村东北	工业用地	出让	2057/3/23	9474.92	东至：河北鸿图汽车零部件有限公司；南至：河北鸿图汽车零部件有限公司；西至：胡同；北至：空地
宗地 3	清国用(2011)字第 0280 号	河北鸿图汽车零部件有限公司	邢清公路北侧、王二庄村东北	工业用地	出让	2057/3/23	9474.92	东至：空地；南至：河北鸿图汽车零部件有限公司；西至：河北鸿图汽车零部件有限公司；北至：空地

(2) 土地权利状况

①土地权利归属

根据国有土地使用证，评估对象所有权属于国家，宗地 1、2、3 土地使用权证载权利人为河北鸿图汽车零部件有限公司。

②土地使用权取得方式

根据已取得的国有土地使用证，待估宗地均为以出让方式取得的国有土地使用权。

③土地使用年限

评估对象为出让土地使用权，根据《国有土地使用证》登记终止日期，各宗地的剩余使用年限详见下表。

委估各宗地的剩余使用年限

宗地名称	宗地 1	宗地 2	宗地 3
使用年限	50	50	50
剩余使用年限	41.30	43.84	43.84

④权利限制

该公司的三宗土地已在河北省新合作投资担保有限公司和中国民生银行股份有限公司石家庄分行设定了抵押。

(3) 土地利用状况

根据产权持有者提供的权属资料及现场勘查情况，待估宗地利用状况详见下表。

宗地编号	宗地名称	用地性质	开发程度	备注	主要建筑物	现状容积率
宗地 1	河北鸿图汽车零部件有限公司厂区	工业用地	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	通路，通电，通水，通下水，通讯，宗地红线内场地平整	办公楼，科技楼，别墅，招待所，食堂	<1
宗地 2	河北鸿图汽车零部件有限公司厂区	工业用地	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	通路，通电，通水，通下水，通暖，通讯，宗地红线内场地平整	西后序加工车间，西接角车间，西挤出车间	<1
宗地 3	河北鸿图汽车零部件有限公司厂区	工业用地	宗地红线外“五通”，宗地红线内场地平整	通路，通电，通水，通下水，通暖，通讯，宗地红线内场地平整	东挤出车间，东橡塑车间，东半成品库，东车间	<1

2、影响地价的因素说明

(1) 一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

区域概况：

清河县位于河北省东南部、隶属于河北省邢台市，面积 502 平方公里，东与

山东省武城、夏津两县隔河相望，西与威县交界，北与故城县、南宫市为邻，南与临西县毗连。县人民政府驻葛仙庄镇，距省会石家庄 148.8 公里。清河县交通便捷，京九铁路、青银高速、308 国道等重要国家干线汇交清河。清河县域经济发达，特色经济为羊绒制品，被誉为“中国羊绒之都”，与宁晋县同为是邢台市的副经济中心城市，被河北省列入全省首批扩权县和重点培育的中等城市之一。清河人杰地灵，人才辈出，是世界张姓的发源地，也是水浒打虎英雄武松的故乡，被国家授予“中国武松文化之乡”称号。清河县是历史悠久的古镇。旧名为甘陵，曾经为郡、为国。清河经济发展迅速，其中羊绒产业、汽车配件、耐火材料、张氏文化产业发展尤为突出，是河北省省级经济技术开发区。2011 年被中央文明委授予“全国文明县城”荣誉称号。

清河县清河县辖 7 个镇 1 个办事处：葛仙庄镇、连庄镇、油坊镇、谢炉镇、王官庄镇、坝营镇、杨二庄镇、桥东办事处，人口 39 万人。

经济状况：

2012 年，清河县地区生产总值同比增长 9%；财政收入同比增长 21.2%，其中公共财政预算收入同比增长 35.3%；社会消费品零售总额同比增长 15.7%。全县工业实力持续增强。一是特色产业升级步伐加快。产业装备水平显著提高。羊绒产业新上电脑横机 638 台，汽摩、稀有金属产业新上先进技术装备 452 台套，羊绒、汽摩、稀有金属产业实现销售收入 140 亿元、85 亿元和 38.4 亿元，同比分别增长 16.6%、21%和 10.3%。品牌建设取得重大突破。清河被商务部确定为“国家外贸转型升级示范基地”，被中汽协授予“中国汽车(摩托车)零部件制造基地”，被中钨协命名为“全国钨资源综合利用示范基地”，中航上大再生战略金属及合金工程被工信部批准为“国家稀有金属再生利用示范工程”。全年新增省著名商标 8 件、市知名商标 6 件，成功注册“清河羊绒”集体商标，酷美娇、樱九歌等 5 个品牌获“中国服装成长型品牌”，衣尚、贝龙等 6 个品牌获“全国毛针织服装名优精品奖”，“野达”、“世龙”商标被认定为中国驰名商标，实现了清河国家级知名品牌的历史性突破，被省品牌战略促进会授予“河北品牌建设强县”称号。二是发展后劲显著增强。项目建设稳步推进。全年全社会固定资产投资同比增长 20.1%。新建续建固定资产投资 500 万元以上项目 106 个，总投资 166 亿元，其中超亿元项目 42 个。3 项省重点项目完成投资 14.7 亿元，占年计划的 124.6%；

16项市重点项目完成投资26.6亿元，占年计划的106%。河北安米诺公司苯丙氨酸、河北贵鸿公司空冷岛等46个项目已投产或试生产。开放招商成效显著。成功举办第十九届中国清河国际羊绒及绒毛制品交易会暨第三届清河羊绒纱线及制品展览会，全年引进内资22.4亿元、外资3419万美元，同比分别增长36%和10.1%。签约重点项目19个，其中亿元以上项目13个，固定资产投资28亿元。三是园区建设有序推进。经济开发区西区“四纵两横”路网及排水工程基本竣工，闽江街西延、庐山路南延工程完成；新建续建项目44个，完成投资42亿元，荣获“中国十佳特色经济品牌开发区”、“中国民营科技发展贡献奖”，奥捷孵化器被评为省级科技孵化器。汽摩工业聚集区新规划的“四纵四横”路网工程竣工，新建35千伏变电站投入使用；新建续建项目20个，完成投资10.2亿元。新材料工业聚集区一批基础设施建设完成，新建续建项目9个，完成投资2.6亿元。

城市建设：

清河县2012年城乡面貌明显改善，城市建设扎实推进。东大线升级改造工程竣工通车，华山路、泰山路贯通及运河街道路排水等工程完工，黄河街贯通工程进展顺利，清河一级汽车客运总站项目初设方案通过省交通厅审查，308国道东移及邢清公路拓宽改线项目土地预审工作完成。新天地商务写字楼、清城国际大酒店、“三馆一场”首期工程（文化馆）等精品工程主体完工，清河公馆、风荷曲苑等现代住宅小区建设进展顺利，上海城等项目开工建设，沈儒林、王家嘴、指坊头等城中村改造项目有序推进。生态建设得到加强。大力推进公路通道绿化和重点片区节点增绿工程，外环线、渤海路带状公园等绿化工程完工，全年造林9000亩、植树90万株。引蓄黄河及卫运河水6600万立方米，清河湖、清凉江生态园及河渠、坑塘蓄水明显增多。城区大气环境自动监测站建成投入使用，城区污水处理厂、洗绒洗毛小区污水处理站升级改造完成。城区环境明显优化，被省政府授予“人居环境奖”。大力组织实施农村环境卫生综合整治，被市委、市政府评为“农村环境卫生综合整治工作先进集体”。

（2）区域因素

区域因素指土地所在地区的自然条件与社会、经济条件，这些条件相互结合所产生的地区特性，对地区内的地产价格水平有决定性的影响，主要包含的内容有地区的区域条件、交通条件、基础设施条件等：

区域概况

为推进汽摩产业集聚发展，清河县委、县政府于 2001 年开始规划、建设清河王官庄汽摩工业园区，2010 年初该园区更名为清河汽摩工业聚集区。聚集区规划面积 11 平方公里，目前建成面积 4.5 平方公里，全区累计完成基础设施投资 1.2 亿元，路、电、水、气、通讯等配套设施完善；已入驻企业 331 家，主营业务收入达 56 亿元，利税 8.1 亿元。聚集区已成为清河经济发展的强劲“引擎”。2009 年 11 月份，清河汽摩工业聚集区被邢台市政府批准为市级工业园区，聚集区示范带动效应日益显现，产业聚集能力不断增强。2011 年 5 月份，清河县汽摩工业聚集区被河北省政府批准成为省级工业聚集区，这是继清河县经济开发区成为省级工业园区之后，清河县又一工业园区升级为省级园区。

基础和优势

交通便利，区位优势凸显。清河地处环渤海经济带腹地，北京、天津、石家庄、济南、郑州、太原等大城市环绕于外，邢台、邯郸、衡水、德州、聊城等中等城市辐射带动于内，距北京、天津 300 公里。京九铁路、青银高速、邢临高速和 308 国道、邢清、肃临等交通干线纵横穿越县境，正在建设的大广高速紧擦而过，距石家庄机场、济南机场 150 公里路程，距黄骅港、天津港、青岛港分别在 200、300 和 350 公里以内，具备 1 小时“上天”、2 小时“出海”能力，清河的冀东南地区交通物流枢纽地位日益凸显。

高起点定位，高标准规划。以清河创建冀东南区域中心城市为总揽，以打造长江以北最大汽车部件制造基地为目标，按照 50 年不落后的标准聘请全省一流的规划设计院，按照规划科学、功能完善、特色鲜明、活力强劲的总体规划原则，县委、政府组织对聚集区总体规划、控制性详规、产业发展规划进行了重新修编，有关部门将聚集区发展定位为“以工业为主体，行业之间关联配套，上下游之间有机链接，产业结构合理，吸纳就业充分，聚集效应明显，产业和城市融合发展的经济功能区”。聚集区建设围绕全县经济社会发展总体规划、汽摩产业发展规划，对接省级清河经济开发区西扩，坚持“功能联动、设施共享、相互促进”，大力发展以汽车整车和新能源汽车为主的先进装备制造业和以高性能、节能环保材料零部件为主的新型制造业。

功能配套齐全，基础设施完善。聚集区坚持创新经营抓配套，采取 BT 等开发

模式，不断加快道路、供电、供水等“七通一平”配套建设，打造一流的硬件投资环境。2010年总投资4亿元、以“四纵三横”路网为骨干的基础设施建设已全面启动。建成中小学校5所，医院、卫生室2所，11千伏变电站1座，通讯、金融、物流、宾馆、消防、质检、文娱、体育等配套设施齐全；实现了水通、电通、路通等硬件“三通”和信息通、配套通、服务通等软件“三通”，基本建成功能齐全、环境优美的新型产业聚集区。坚持业居互动，在聚集区规划建设了总投资10亿元、占地560亩、可容纳1.5万人居住的王官庄幸福社区，承担园区居住和服务功能，实现了产业聚集和人口集中互促共进的社会效益。

产品链条完善，产业基础夯实。聚集区企业产品丰富，有投资10亿元的御捷车业新能源汽车、专用车项目，投资11亿元的天顺公司奔驰商务车项目等，使聚集区形成从整车生产到部件总成、零件的完备产业链条。主要产品有电动车、商务车、各类运输车、密封件、操纵钢索、内饰件、滤清器总成、汽车发动机扭矩减震器、汽车起动机熄火控制器、全车线束、车用仪表台、选换挡线总成、汽车座椅、方向盘、油箱、支撑杆、汽车灯具等12000多个规格型号，其中汽摩钢索、密封件、滤清器产量分别占全国市场份额的40%、30%和10%，聚集区已成为全国最大的车用密封件及操纵钢索生产基地，按照总体发展规划正在由零部件基地向整车生产基地迈进。目前，聚集区已培养形成一批规模骨干企业，其中年主营业务收入500万元以上企业193家、超亿元企业4家，26个投资5000万元以上的项目在区内建成投产。

入驻门槛高，建设标准高。一是严格准入标准。在项目入驻上坚持“四个不准进”，即不符合发展规划的不准进，不符合产业政策的不准进，科技含量低的不准进，高能耗、有污染的不准进。二是坚持集约建设。在项目投资强度等指标方面严格按照省级开发区标准执行，力促生产力和生产要素高密度聚集。

发展基础扎实，前景广阔。聚集区已建成御捷车业、新华集团、宇明工业集团、亿利橡塑集团、星源集团、新越集团、欧亚集团、亚泰集团、实达集团等一批市场占有率较高、在国内同行业影响较大的骨干规模企业，与一汽、二汽、北京现代、广州本田、上海通用、长安福特、郑州宇通、三一重工、沈阳金杯等100多家汽车制造企业建立配套协作关系。同时，先后引进国内外高中级技术人才800多名，培育省级著名商标4个。坚持企业升级扩能和新建项目两手抓，2010年以

来，聚集区在建固定资产投资 1000 万元以上项目 113 个，总投资达 95.8 亿元；前期谋划项目 58 个，总投资 139.5 亿元，其中上海同济同捷投资 25 亿元年产 50 万台新能源汽车项目、中国航空集团重机股份公司投资 22.29 亿元的航空高端材料项目等固定资产投资超亿元项目 28 个，这些项目的上马和投产将大大增强聚集区产业持续、快速、健康发展的能力。

机构健全，管理服务到位。聚集区管委会机构健全、分工合理，设规划部、建设部、信息部、招商部等“七部一室”，常驻管理服务人员 51 名，本科学历以上人员达 50%。同时，设置聚集区开发公司和融资担保公司，负责园区建设开发和日常管护等具体工作。坚持商业活区经营模式，预先规划商贸用地，随着聚集区土地增值，弥补前期基础设施建设投入缺口。2010 年，聚集区规划商贸用地 1500 亩，总收益可达 5 亿元，为推动聚集区以贸促工、以工带贸良性循环发展提供有力保障。

（3）个别因素

影响宗地个别条件的因素主要有宗地自身条件，如具体位置、形状、面积等，同时还有土地利用现状等，结合评估的具体条件，本次评估主要影响因素有：

本次评估范围内的 3 宗土地相接，连成一片，位于同一区域。

1.宗地条件

（1）宗地在区域中的位置

评估对象位于邢清公路北侧、王二庄村东北，清河汽摩工业园内，其地理位置良好。

（2）宗地临街（路）状况及通达便捷状况

评估对象位于紧邻邢清公路，通达便捷状况良好。

（3）宗地形状

宗地形状基本呈矩形，所以形状对土地利用无影响。

（4）土地面积

评估土地面积共计 44416.50 平方米，土地面积能满足该项目用地要求。

（5）地势、地质条件

场地地质条件良好，土地平整无坡度，对土地利用无影响。

2.土地利用状况

在评估基准日，评估对象内主要建筑物为河北鸿图汽车零部件有限公司办公楼，厂房，仓库等。

3.宗地内基地基础设施条件

在评估基准日，评估对象红线外“五通”，宗地红线内场地平整。

待估宗地的设定年期出让土地使用权评估过程如下：

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合评估师收集的有关资料，考虑到当地房地产市场发育程度，选择较为适宜的两种评估方法进行评估。

3 块待估宗地为工业用地，清河县当地近年来没有出台基准地价，因待估土地被河北省政府批准成为省级工业聚集区，故参考清河县所在邢台市基准地价，选用邢台市基准地价系数修正法进行评估；所在区域近年来有类似工业用地成交案例，因此可以选用市场比较法进行评估。综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法、市场比较法评估。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，对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正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估基准日价格的方法。

1、基准地价成果介绍及内涵

基准地价系数修正法评估是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就评估对象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正系数对基准地价进行修正，进而求取评估对象在评估基准日时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及邢台市基准地价，本次评估运用的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 × K_i × K_1 × (1 + ΣK) + K_3] × K_2

式中： K_i ——容积率修正系数

K_1 ——期日修正系数

ΣK ——影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

K3——开发程度修正值

K2——土地使用年期修正系数

1) 基准地价成果介绍

此次发布的基准地价，是在邢台市市区范围内，设定基准日为2012年1月1日，分别评估确定的相应用途法定最高年期土地使用权级别平均价格。

其中：工业用地按法定最高土地使用权年限50年，开发程度为市政五通一平（通路、通电、通讯、通水、排水及场地平整），容积率为0.7。

邢台市基准地价表

元/平方米

级 别	商 业	住 宅	工 业
I	3850	2166	702
II	2900	1781	600
III	2420	1475	478
IV	1750	1230	390
V	1180	970	332
VI	680	776	

修正系数及说明表

因 素		五级地（-39%—27%）				
		优	较优	一般	较劣	劣
区域因素	工业区用地类型	大型工业区	中型工业区	小型工业区	混合区	独立工业区
		1.701	0.8505	0	-1.2285	-2.457
	道路等级	好	较好	一般	较差	差
		1.431	0.7155	0	-1.0335	-2.067
	城市内部交通便捷度	良好	较好	一般	较差	差
		1.944	0.972	0	-1.404	-2.808
	聚集效益	好	较好	一般	较差	差
		1.107	0.5535	0	-0.7995	-1.599
	工厂与原料地市场配合	好	较好	一般	较差	差
		1.89	0.945	0	-1.365	-2.73
	距火车站距离	<500M	500-1000M	1000-1500M	1500-2000M	>2000M
		1.053	0.5265	0	-0.7605	-1.521
	环境质量优劣状况	好	较好	一般	较差	差
		2.241	1.1205	0	-1.6185	-3.237
	区域基本设施完善度	完善	较完善	一般	较不完善	不完善
		1.161	0.5805	0	-0.8385	-1.677
区域土地利用限制	无限制	稍有限制	一般	有较大限制	强烈限制	
	1.701	0.8505	0	-1.2285	-2.457	
区域道路级别	混合型主干道	交通型次干道	生活型次干道	支路	巷道	
	1.215	0.6075	0	-0.8775	-1.755	

个别因素	地质状况与地基承载力	良好	较好	一般	较差	差
		1.08	0.54	0	-0.78	-1.56
	宗地自然条件	良好	较好	一般	较差	差
		0.567	0.2835	0	-0.4095	-0.819
	宗地自然灾害危害程度	无	较弱	中等	较强	强
		0.999	0.4995	0	-0.7215	-1.443
	宗地临路条件	多面临路	二面临路	一面临路	离路较近	离路较远
		0.783	0.3915	0	-0.5655	-1.131
	宗地长度	适中	一般	有一定影响	较长、较短	过长、过短
		0.567	0.2835	0	-0.4095	-0.819
	宗地宽度	适中	稍有影响	一般	较宽或较窄	过宽或过窄
		0.945	0.4725	0	-0.6825	-1.365
	宗地面积	大易利用	较大易利用	一般	较难利用	难以利用
		0.675	0.3375	0	-0.4875	-0.975
	宗地形状	矩形易利用	较规则不影响利用	一般	较不规则较难利用	不规则难以利用
		0.864	0.432	0	-0.624	-1.248
	规划土地用途	工业仓储用地	公共用地住宅用地	商业用地	一类工业和一般仓储	其他
		1.134	0.567	0	-0.819	-1.638
	供水保证度	100%	90-100%	80-90%	60-80%	<60%
		0.837	0.4185	0	-0.6045	-1.209
供电保证度	100%	90-100%	80-90%	60-80%	<60%	
	0.891	0.4455	0	-0.6435	-1.287	
供热供气及排水状况	完善	较完善	一般	较不完善	不完善	
	0.513	0.2565	0	-0.3705	-0.741	
周围土地利用状况	工业仓储用地	行政事业用地	住宅用地	旅游园林用地	商业用地	
	1.701	0.8505	0	-1.2285	-2.457	

2、确定待估宗地的土地级别及基准地价

根据待估宗地的位置，参照邢台市基准地价级别分布范围，确定待估宗地为工业V级，基准地价为332元/平方米。

3、确定期日修正系数（ K_1 ）

基准地价基准日为2012年1月1日，此次评估基期日为2013年5月31日，据市场资料分析，邢台市清河镇工业用地地价基本没有上涨，最终确定期日修正系数为1。

4、容积率修正系数

根据邢台市基准地价，待估宗地容积率小于1，因此容积率修正系数为1。

5、编制待估宗地地价影响因素说明、优劣程度及修正系数（ $\sum K$ ）表

根据邢台市基准地价，将影响评估对象地价的各因素条件，按工业用地对照其因素修正说明表和因素修正系数表，确定各影响因素的修正系数，并确定宗地

的总修正系数。

因素		待估土地因素描述	指标标准	修正系数
区域因素	工业区用地类型	清河县工业用地	较劣	-1.2285
	道路等级	一般	一般	0.00
	城市内部交通便捷度	一般	一般	0.00
	聚集效益	较好	较好	0.5535
	工厂与原料地市场配合	一般	一般	0.00
	距火车站距离	>2000M	较劣	-1.521
	环境质量优劣状况	一般	一般	0.00
	区域基本设施完善度	一般	一般	-0.00
	区域土地利用限制	一般	一般	0.00
	区域道路级别	交通型次干道	较好	0.6075
个别因素	地质状况与地基承载力	一般	一般	0.00
	宗地自然条件	中等	一般	0.00
	宗地自然灾害危害程度	一般	一般	0.00
	宗地临路条件	一面临路	一般	0.00
	宗地长度	一般	一般	0.00
	宗地宽度	一般	一般	0.00
	宗地面积	一般	一般	0.00
	宗地形状	一般	一般	0.00
	规划土地用途	一般工业	一般工业	-0.819
	供水保证度	可以保证	一般	0.00
	供电保证度	可以保证	一般	0.00
	供热供气及排水状况	较不完善	较劣	-0.3705
	周围土地利用状况	混合	一般	0.00
合计				-2.778

待估宗地区域因素及个别因素修正系数和为-2.778%。

6、土地开发程度修正系数（K₃）

待估宗地开发程度为宗地红线外五通，红线内场地平整，与基准地价的内涵一致，因此不需进行修正，因此开发程度修正系数为 0。

7、确定土地使用权年期修正系数（K₂）

工业用地基准地价设定为50年期土地价格，因评估对象本次土地使用年期为41.30年和43.84年，故需对宗地进行使用年期修正。年限修正系数计算公式为：

$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

$$= 0.9719 \text{ 和 } 0.9818$$

其中：

K_2 : 使用年期修正系数

m: 待估宗地的土地剩余使用年限

n: 基准地价设定的土地使用年限50年

r: 土地还原利率, 取7%

8、计算基准地价设定开发程度条件下的宗地地价

经以上分析过程, 可得到待估宗地在基准地价设定开发程度条件下的土地价格:

基准地价系数修正法评估的宗地地价 = [基准地价 $\times K_i \times K_1 \times (1 + \sum K) + K_3] \times K_2$

基准地价系数修正法评估过程参见下表。

基准地价系数修正法评估过程一览表

单位:元/平方米

宗地编号	土地等级	基准地价	期日修正系数	年期修正系数	区域及个别因素修正系数 (%)	开发程度修正值	容积率修正系数	出让土地使用权单价
宗地 1	工业 5 级	332	1	0.9719	-2.778%	0	1	313.71
宗地 2	工业 5 级	332	1	0.9818	-2.778%	0	1	316.90
宗地 3	工业 5 级	332	1	0.9818	-2.778%	0	1	316.90

取整后各地单价如下:

序号	宗地 1	宗地 2	宗地 3
单价 (元/平方米)	314	317	317

(二) 市场比较法

(1) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理, 将待估土地与具有替代性的, 且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较, 并对类似地产的成交价格作适当修正, 以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中, 两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下:

$$PD = PB \times A \times B \times D \times E$$

PD——待估宗地价格;

PB——比较案例价格；

A——待估宗地情况指数 / 比较案例宗地情况指数

B——待估宗地评估期日地价指数 / 比较案例宗地交易日期指数

D——待估宗地区域因素条件指数 / 比较案例宗地区域因素条件指数

E——待估宗地个别因素条件指数 / 比较案例宗地个别因素条件指数

(2) 待估宗地与可比案例情况

三宗待估地块连成一片，处于邢清公路北侧、王二庄村东北，评估人员通过网上查询，从2013年1月至2013年6月期间选取3个交易案例，具体如下：

比较因素	待估宗地	比较实例一	比较实例二	比较实例三	
权利人	河北鸿图汽车零部件有限公司	河北昊天滤清器制造有限公司	河北佐佑众工合成材料制品有限公司	河北天之源牧业有限公司	
交易时间	2011-7/2011-11	2013-6-19	2013-1-31	2013-1-29	
交易情况	正常	正常	正常	正常	
交易方式或备案类别	转让	挂牌	挂牌	挂牌	
土地用途	工业	工业	工业	工业	
区域因素	区域位置	邢清公路北侧、王二庄村东北	大众路西、漓江街南侧	挥公大道南侧、大众路东	挥公大道南、福特路西
	开发状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	交通状况	道路通达度较好	道路通达度较好	道路通达度较好	道路通达度较好
	环境质量优劣度	区内空气质量有轻微污染	区内空气质量有轻微污染	区内空气质量有轻微污染	区内空气质量有轻微污染
	产业聚集度	区内主要发展产业为工业，产业聚集规模较好	区内主要发展产业为工业，产业聚集规模较好	区内主要发展产业为工业，产业聚集规模较好	区内主要发展产业为工业，畜牧业聚集规模较差
个别因素	宗地形状	形状较规则,对利用无不良影响	形状较规则,对利用无不良影响	形状较规则,对利用无不良影响	形状较规则,对利用无不良影响
	宗地面积	面积较大,对利用基本无影响	面积较小,对利用无影响	面积较大,对利用无影响	面积较小,对利用无影响
	地形状况	平坦	平坦	平坦	平坦
	工程地质条件	无不良地质现象	无不良地质现象	无不良地质现象	无不良地质现象
土地使用年限(年)	41.304/43.841	50	50	50	
容积率	工业地无调整	工业地无调整	工业地无调整	工业地无调整	

依据比较因素条件说明表，分别确定出评估对象与比较实例各比较因素的条件指数，具体见下表：

比较因素		待估宗地	比较案例一	比较案例二	比较案例三
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易方式		100	100	100	100
土地用途		100	100	100	100
区域因素	区域位置	100	98	100	100
	基础设施保障度	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	98
个别因素	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	99	100	99
	地形状况	100	100	100	100
	工程地质条件	100	100	100	100
土地使用年限		0.9719/0.9818	1.0000	1.0000	1.0000
容积率		100	100	100	100

根据已得到的各比较因素条件指数，将评估对象与比较实例的因素条件指数代入测算表进行比较，得到比较实例比准价格，具体见下表：

项 目	比较案例一		比较案例二		比较案例三	
比较案例（元/m ² ）	173.38		172.67		173.31	
交易日期修正	100	100	100	100	100	100
交易情况修正	100	100	100	100	100	100
交易方式修正	100	100	100	100	100	100
土地用途修正	100	100	100	100	100	100
区域因素	区域位置	100	98	100	100	100
	基础设施保障度	100	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100	100
	产业聚集度	100	100	100	100	100
个别因素	宗地形状	100	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100	100
	地形状况	100	100	100	100	100
	工程地质条件	100	100	100	100	100
土地使用年限	0.9719/ 0.9818	1.00	0.9719/ 0.9818	1.00	0.9719/ 0.9818	1.00
容积率	100	100	100	100	100	100
比准价格（元/m ² ）	173.66/175.45		167.80/169.53		173.61/175.38	
评估结果（元/m ² ）	171.69/173.45		元/m ²	11.45/11.56		万元/亩

然后以平均值（取整）确定土地单价，具体见下表：

序号	宗地 1	宗地 2	宗地 3
单价（元/平方米）	172	173	173

（三）确定待估宗地的设定年期出让土地使用权价格

经评估人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和评估程序，本次评估选择基准地价法和市场比较法进行了评估，两种方法的结果均从不同的侧面反映了地价水平。因清河县无基准地价，本次评估师选用邢台市的基准地价进行修正，因此偏差较大。待估宗地区域内近年来有类似工业用地成交案例，因此评估人员认为市场法更能客观反映土地的真实价值，故最终市场法评估值作为最终结果。

待估宗地法定设定年期出让土地使用权评估结果确定表

单位:元/平方米

宗地号	土地权证编号	单位面积出让土地使用权价格(取整)
宗地 1	清国用（2011）字第 0196 号	172
宗地 2	清国用（2011）字第 0278 号	173
宗地 3	清国用（2011）字第 0280 号	173

三、评估结果

经评估人员现场察勘和对当地市场分析，按照地价评估的基本原则和评估程序，选择合适的土地评估方法，评估得到待估宗地在评估设定用途及开发程度条件下、评估基准日为2013年5月31日的出让土地使用权价格：

宗地号	土地权证编号	面积（M2）	单价	总金额（取整）
宗地 1	清国用（2011）字第 0196 号	25,466.66	172	4,380,266.00
宗地 2	清国用（2011）字第 0278 号	9,474.92	173	1,639,161.00
宗地 3	清国用（2011）字第 0280 号	9,474.92	173	1,639,161.00

土地总面积：44,416.50平方米

土地使用权总价：7,658,588.00 元。

四、评估结果分析

土地使用权整体减值 867.42 万元，减值率 53.11%，主要是因为鸿图汽车零部件有限公司土地使用权取得是企业依据合同转让所得，取得时的价值较高，本次

评估根据当地土地成交案例选用市场法评估得出的地价。

四、负债评估技术说明

列入本次评估范围的负债账面值为 25,536,363.28 元。为流动负债包括应付账款。

1. 应付账款

应付账款账面值为 25,536,363.28 元，系企业应付的采购货款等。经现场核查，应付账款款项证明交易事项真实，款项入账金额准确，余额为滚动发生，在未来应支付相应的权益或资产以账面值作为评估值。

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

经成本法评估，河北鸿图汽车零部件有限公司纳入评估范围的相关资产账面价值 15,494.25 万元，评估值 13,797.24 万元，评估减值 1,697.01 万元，减值率 10.95%。相关负债账面价值 2,553.64 万元，评估值 2,553.64 万元，无评估增减值，具体评估结果详见资产评估汇总表。

评估结果汇总表

产权持有者：河北鸿图汽车零部件有限公司

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	5,450.91	6,462.53	1,011.62	18.56
2	非流动资产	10,043.34	7,334.71	-2,708.63	-26.97
3	其中： 固定资产	8,410.07	6,568.85	-1,841.21	-21.89
4	无形资产	1,633.28	765.86	-867.42	-53.11
5	资产总计	15,494.25	13,797.24	-1,697.01	-10.95
6	流动负债	2,553.64	2,553.64	-	-
7	负债总计	2,553.64	2,553.64	-	-

二、资产基础法评估结论与账面值比较变动情况及原因

鸿图汽车零部件有限公司纳入评估范围内的资产账面值为 15,494.25 万元，评估值为 13,797.24 万元，评估减值 1,697.01 万元，减值率为 10.95%，主要增减值原因如下：

(1) 流动资产—存货评估增值 1,011.62 万元，增值率为 18.56%，增值原因为产成品采用售价法评估确认了部分利润因此产成品评估增值，并且将账面未核算的在产品纳入评估范围导致评估大幅增值。

(2) 固定资产评估减值 1,841.21 万元，减值率为 21.89%。减值主要原因是：部分设备市场销售价格呈逐年下降趋势。并且产权持有者存在大量模具，由于部分模具利用率下降而使设备相对闲置造成收益损失产生经济性贬值，故造成设备评估减值。

(3) 无形资产-土地评估减值 867.42 万元，减值率 53.11%，主要是因为鸿图汽车零部件有限公司土地使用权取得是企业依据合同转让所得，取得时的账面价值较高，本次评估根据当地土地成交案例选用市场法评估得出的地价。

三、评估结论成立的条件

1、本评估结论系根据前述原则、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；

2、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值，没有考虑抵押、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；

3、本评估中涉及的有关资料、数据均以委托方和产权持有者提供的数据、报表及有关资料为准，委托方和产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责；

4、评估结论是北京天健兴业资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

5、本评估说明未考虑评估行为以外的法律问题，也未考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

四、评估结论的特别事项

1、评估人员在未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估人员在假定产权持有者提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

2、纳入评估范围内的部分设备不能提供相关的购买发票，并且部分设备分别存放在鸿图二分公司、河北裕融汽车零部件有限公司、清河县耀华胶业有限公司、河北新华汽车零部件的厂房，其中有 4 台机器设备、1 辆汽车、1 栋构筑物为帐外资产。对此，河北鸿图汽车零部件有限公司承诺如下：上述资产使用正常，产权为河北鸿图汽车零部件有限公司所有，如果上述资产出现产权问题，与承作本次评估的机构无关。

3、因河北鸿图汽车零部件有限公司的成本核算是将当月发生的直接材料、人工和制造费用在月末全部分摊到当月完工入库的产成品中，故纳入评估范围在产品账面价值为零。考虑到本次评估目的，将在产品纳入评估范围。在产品包括尚未完工的各个型号汽车密封条在产品 and 已经领用了的原材料。评估人员对尚未完工的在产品按照河北鸿图提供的在产品计划成本单价进行了核实，对已领用尚未用完的原材料参照原材料进行评估。

4、纳入本次评估范围的 29 项房屋建筑物及 3 宗土地在河北省新合作投资担保有限公司和中国民生银行股份有限公司石家庄分行设定了抵押，抵押贷款金额合计 3600 万元，债务于 2014 年 3 月 27 日到期。

5、考虑到本次评估目的和评估对象，纳入本次评估范围内企业 2009 年之前购买的设备和企业购买的二手设备按不含税价评估，对于企业 2009 年之后购买的新设备按含税价评估。

6、在履行评估程序过程中，评估人员依据评估的有关规定对产权持有者提供的评估对象的权属文件、资料进行了关注并进行了必要的查验但是对委托评估资产的产权鉴定工作超出了评估工作的范围。我们不对委托评估资产的权属发表意见。

7、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估结果的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

除此之外，本次评估中未发现其他可能影响评估工作的其他重大事项，产权持有者也承诺，评估范围内其他资产中不存在其他权属不清，产权纠纷等情况；不存在其他影响评估结果的或有事项；不存在其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项、或有资产、及其他或有负债等情况。

8、在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

(2) 当资产价格标准发生变化时，对评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定估值。

(3) 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

9、本次评估是对委估资产价值的专业判断，其估价分析和结论仅供财产评估主管部门备案审核以及委托方作价参考。本次评估范围及采用的数据、报表及有关资料由委托方及产权持有者提供的，委托方及产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。资产评估师和资产评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到资产评估师和资产评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。

10、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及产权持有者提供，委托方及产权持有者对其真实性承担法律责任。

五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

本评估结果是对 2013 年 5 月 31 日这一评估基准日企业资产价值的客观公允反映，本公司对这一基准日以后的企业资产价值发生的重大变化不负任何责任。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

在评估基准日期后，且评估结果有效期内，若资产数量、价格标准发生变化并对评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

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。

六、评估结论的效力、使用范围及有效期

1、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

2、本报告仅供委托方用于评估目的对应的经济行为和送交评估行政主管部门审查使用；评估报告书的使用权归委托方所有。

3、本评估说明及报告书系为报告中所载评估目的所涉及的申报资产和负债提供价值参考依据，不得用于其他目的。未经委托方许可和本公司同意，本评估说

明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

4、评估结论的有效使用期限为自 2013 年 5 月 31 日起至 2014 年 5 月 30 日止，超过一年，需重新进行评估。