

安徽盛运环保(集团)股份有限公司重大资产出售暨关

联交易所涉及的安徽盛运重工机械有限责任公司股东

全部权益价值项目

# 资产评估报告

中联评报字[2014]第 1232 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年十一月二十一日

# 目 录

注册资产评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者 .....	4
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	11
四、评估基准日 .....	13
五、评估价值类型及其定义 .....	13
六、评估依据 .....	13
七、评估方法 .....	17
八、评估程序实施过程和情况 .....	23
九、评估假设 .....	24
十、评估结论 .....	26
十一、特别事项说明 .....	27
十二、评估报告使用限制说明 .....	29
十三、评估报告出具日期 .....	30
备查文件目录 .....	32

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 安徽盛运环保(集团)股份有限公司重大资产出售暨关 联交易所涉及的安徽盛运重工机械有限责任公司股东

## 全部权益价值项目

# 资产评估报告

中联评报字[2014]第 1232 号

### 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受安徽盛运环保(集团)股份有限公司的委托,就安徽盛运环保(集团)股份有限公司重大资产出售暨关联交易之事宜,对所涉及安徽盛运重工机械有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

本次评估对象为安徽盛运重工机械有限责任公司评估基准日的股东全部权益,评估范围是安徽盛运重工机械有限责任公司的全部资产及相关负债。

评估基准日为 2014 年 9 月 30 日。

评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委托评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对安徽盛运重工机械有限责任公司进行整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出安徽盛运重工机械有限责任公司股东全部权益价值在评估基准日的评估结论如下：

在持续经营前提下，净资产账面值 77.37 万元，评估值 120.70 万元，评估增值 43.33 万元，增值率 56.00 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，自 2014 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 安徽盛运环保（集团）股份有限公司重大资产出售暨关 联交易所涉及的安徽盛运重工机械有限责任公司股东

## 全部权益价值项目

# 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 1232 号

安徽盛运环保（集团）股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽盛运环保（集团）股份有限公司重大资产出售暨关联交易之事宜，对所涉及的安徽盛运重工机械有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2014 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为安徽盛运环保（集团）股份有限公司(以下简称“盛运股份”)，被评估单位为安徽盛运重工机械有限责任公司(以下简称“盛运重工”)。安徽盛运环保（集团）股份有限公司是安徽盛运重工机械有限责任公司的股东，持有其 100% 股权。

#### (一) 委托方简介

公司名称：安徽盛运环保（集团）股份有限公司

公司住所：安徽省桐城经济开发区新东环路

法定代表人：开晓胜

注册资本：伍亿贰仟玖佰肆拾玖万肆仟伍佰叁拾伍元

公司类型：股份有限公司(上市)

营业执照注册号：340000000017035

成立日期：2004年06月07日

营业期限：长期

经营范围：

城市生活、餐厨及污泥垃圾焚烧发电工程、大气污染防治工程、固废及医废焚烧处置工程、土壤污染修复工程、飞灰处置工程、城市污水处理及垃圾渗透液治理工程项目投资的总承包、技术咨询、设计、运营管理；干法尾气处理系统、脱硫、脱硝、脱汞、及各类垃圾焚烧处理设备的设计、制造、销售、安装；各类工程新型输送机械设备（带式、矿用、链板、螺旋、斗提、移动、大倾角、管状、气垫输送机及除渣给料机）的设计、制造、销售、安装；钢结构厂房工程项目总承包；有机物处理（不含危险品）工程项目总承包；技术与设备进出口及代理进出口（国家禁止、限制类除外）；自有房屋及设备租赁。（以上依法须经批准的项目经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 1、企业简介

盛运股份创建于1997年，现母公司及各子公司共占地79万平方



米,所属员工 2800 多人,其中各类中高层次、复合型专业技术人才 1300 人;集团母公司现拥有总资产 56.7 亿元,注册资本 5.29 亿元;集团下属十二家全资公司(安徽盛运重工机械有限责任公司、安徽盛运科技工程有限公司、安徽盛运环保工程有限公司、安徽盛运建筑安装工程有限公司、北京中科通用能源环保有限公司、北京盛运开源环境工程有限公司、上海盛运机械工程有限公司、桐庐盛运环保电力有限公司、拉萨盛运环保电力有限公司、招远盛运环保电力有限公司、凯里盛运环保电力有限公司、济宁中科环保电力有限公司),四家控股公司(新疆煤矿机械有限公司、深圳盛运环境工程有限公司、桐城盛运环保电力有限公司、枣庄中科环保电力有限公司)以及八家参股公司(丰汇租赁有限公司、淮南皖能环保电力有限公司、安庆皖能中科环保电力有限公司、宣城中科环保电力有限公司、伊春中科环保电力有限公司,锦州中科绿色电力有限公司、淮安中科环保电力有限公司、来宾中科环保电力有限公司),两个省级工程技术研究中心和一个省级博士后科研工作站。集团公司拥有环境污染治理总承包甲级资质、环境污染治理设施运营甲级资质、钢结构工程专业承包壹级资质。集团公司正逐步朝着具有科研开发能力、工程设计能力、工程总包能力、环境污染治理设施运营能力以及投融资能力的大型综合环保能源集团化公司方向快速发展,在垃圾焚烧发电项目投资总包、运营管理上取得的业绩有:安庆、淮南、济宁、泰安、四平、常德、伊春、东莞、来宾、慈溪、镇海、淮安、宣城、桐城、桐庐、锦州、枣庄、招远、周口、临沂、儋州、珠海、拉萨、凯里、西安临潼、延安、铜川、商洛、巴彦淖尔、乌兰浩特、武汉等 30 多家垃圾焚烧发

电项目。

## 2、公司历史沿革

安徽盛运环保（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）前身为桐城市输送机械制造有限公司，成立于1997年9月28日。2004年4月2日经安徽省人民政府国有资产监督管理委员会皖国资办函[2004]18号《关于桐城市输送机械制造有限公司变更为安徽盛运机械股份有限公司的批复》批准，整体变更为股份有限公司，注册资本2169.70万元，于2004年6月7日在安徽省工商行政管理局办理注册登记。2013年12月17日，公司名称变更为安徽盛运环保（集团）股份有限公司。

2005年9月3日，经公司股东大会决议，公司注册资本由2169.70万元增加至5,189.70万元，增资3,020.00万元，其中：以未分配利润650.00万元和资本公积460.60万元转增股本1,110.60万股；开晓胜以货币资金481.20万元、实物资产988.20万元认购股本1,469.40万股；王金元、开胜林、赵敬辞、赵良辞各以货币资金60.00万元认购股本240.00万股；新增股东开琴琴、胡凌云各以货币资金100.00万元认购股本200.00万股。

2007年12月5日，经2007年第一次临时股东大会审议，同意李建光以每股1.79元的价格，以现金人民币1000万元认购560.00万股。公司注册资本由5189.70万元增至5749.70万元。

2007年12月28日，经2007年第二次临时股东大会审议，同意北京老友通信息技术有限公司以每股3.12元的价格，以现金人民币3000.00万元认购公司961.5385万股，公司注册资本由5,749.70万元增至6,711.2385万元。

2007年12月19日，根据国家发展和改革委员会、财政部文件发改高技[2007]3526号《关于确认2007年产业技术研究与开发资金创业风险投资项目下达资金使用计划的通知》，同意委托国投高科技投资有限公司以股权形式对公司进行产业技术研究与开发资金创业风险投资，投资金额为4000.00万元。2008年6月13日，经公司临时股东大会审议，同意国投高科技投资有限公司出资4,000.00万元，以每股2.58元对公司进行增资，认购1,552.37万股，公司注册资本由6,711.2385万元增至8,263.6085万元。

2009年6月24日，经公司临时股东大会审议，同意绵阳科技城产业投资基金和中融汇投资担保有限公司分别出资3,900.00万元和1,170.00万元，以每股3.90元对本公司进行增资，认购1,300.00万股，公司注册资本由8,263.6085万元增至9,563.6085万元。

经中国证券监督管理委员会证监许可[2010]755号文核准，公司于2010年6月1日首次公开发行股票3200万股，发行后的股本变更为12,763.6085万元。公司股票已于2010年6月25日在深圳证券交易所上市流通。

2011年4月18日，公司以资本公积金向全体股东每10股转增10股，公司总股本由12,763.6085万元增至25,527.217万元。

根据2012年第三届董事会第二十八次会议决议、2013年度第一次临时股东大会决议，及2013年7月4日中国证券监督管理委员会证监许可〔2013〕870号核准，公司通过向特定对象非公开发行股份33,461,039和支付现金44,880,000.00相结合的方式，购买北京中科通用

能源环保有限责任公司(以下简称“中科通用”)80.36%股权,每股发行价14.51元;向其他特定投资者发行面值为1元的人民币普通股股票5,430,422股,每股发行价32.41元。共计发行38,891,461股,公司注册资本由25,527.217万元增至29,416.36万元。

2014年5月19日,经2013年年度股东大会通过,本公司以总股本29,416.3631万股为基数,以资本公积转赠股本的方式向全体股东每10股转赠8股。上述资本公积转赠方案实施后,本公司总股本由294,163,631股增加至529,494,535股。

## (二) 被评估企业简介

企业名称:安徽盛运重工机械有限责任公司

公司住所:安徽省桐城经济开发区东环路东侧

法定代表人:占宏标

注册资本:人民币壹佰万元整

经济性质:有限责任公司

成立日期:2013年12月12日

营业期限:长期

营业执照注册号:340881000065840(1-1)

经营范围:带式、螺旋、链式、刮板输送机,斗式提升机,矿用皮带机,给料机,袋式除尘器,电除尘器设计、制造、销售、安装及其工程设备总包;货物及即时进出口及代理进出口(国家限制公司经营或禁止进出口的商品和技术除外);自有房屋租赁。

## 1. 公司股东及持股比例

盛运重工是安徽盛运环保（集团）股份有限公司全资子公司，注册资本 100 万元人民币。

## 2. 公司资产及财务状况

截至评估基准日 2014 年 9 月 30 日，盛运重工资产总额为 1,673.54 万元，净资产额为 77.37 万元，实现营业收入 0.00 万元，净利润-32.75 万元。公司近 2 年及基准日资产财务状况如下表：

### 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
总资产	1,673.54	110.20
净资产	77.37	110.12
项目	2014 年 9 月 30 日	2013 年 12 月 31 日
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-32.75	-0.08
净利润	-32.75	-0.08

上述会计报表由中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙），均出具无保留意见。

### （三）委托方与被评估企业之间的关系

委托方安徽盛运环保（集团）股份有限公司是安徽盛运重工机械有限责任公司的股东，持有其 100% 股权。

### （四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机

构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

## 二、评估目的

为整合优势资源，大力发展环保相关业务，盛运股份拟将该公司及下属子公司盛运科技各自所拥有的与带式输送机械业务相关的资产，通过包括但不限于增资、转让等方式转移至其子公司安徽盛运重工机械有限责任公司的基础上，将其所持安徽盛运重工机械有限责任公司 70% 股权和新疆煤矿机械有限责任公司 60% 股权出售。

本次评估是对所涉及盛运重工公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象为盛运重工评估基准日的股东全部权益，评估范围是盛运重工的全部资产及相关负债。总资产账面值 1,673.54 万元，负债账面值 1,596.17 万元，净资产账面值 77.37 万元。具体包括流动资产账面值 864.99 万元；非流动资产账面值 808.55 万元；流动负债账面值 1,596.17 万元。

上述资产与负债数据已经中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、在建工程 and 无形资产。

### 1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权，位于桐城经济开发区经五路东侧，已取得国有土地使用证。土地面积 47,762.10 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让，账面价值 7,186,337.38 元。

至评估基准日，盛运重工主要资产无抵押担保事项。

### 2. 主要资产经济状况

纳入本次评估范围的主要资产为盛运重工自用，用于日常生产经营。

### 3. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的主要资产大部分使用正常。

#### (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的无形资产为土地使用权，在无形资产科目核算。土地位于桐城经济开发区经五路东侧，土地面积 47,762.10 平方米，账面价值 7,186,337.38 元，已取得国有土地使用权证书，证书编号为桐国用（2014）第 3834 号，用途为工业用地，使用权类型为出让。

#### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

#### (四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中基准日的各项资产负债账面值为中审华寅五洲会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

本次重大资产出售暨关联交易所涉及的土地，委托方已单独委托江

苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司合肥分公司承担土地使用权的评估工作，并出具（合肥）苏博文（2014）（估）字第 058 号《土地估价报告》，该报告所载明的评估目的与资产评估一致，评估基准日为 2014 年 9 月 30 日，评估范围为土地合计 47,762.10 平方米，评估值为 759.42 万元。本报告评估结论是本次经济行为对应的包括土地使用权的全部资产，资产评估人员在对土地估价报告基本程序和方法履行适当复核程序基础上，本次评估直接引用了其评估结果。

#### 四、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2014 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方在本次重大资产出售暨关联交易的整体进度安排的基础上，并综合考虑资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

#### 五、评估价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

安徽盛运环保（集团）有限公司 2014 年 11 月 17 日《委托书》。



## (二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订);
2. 《中华人民共和国证券法》(2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会《关于修改五部法律的决定》修正);
3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令 第29号, 2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订);
5. 《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;
6. 《上市公司重大资产重组管理办法》(经2014年7月7日中国证券监督管理委员会第52次主席办公会审议通过);
7. 《安徽省城市房地产交易管理条例》(2000年5月29日安徽省第九届人民代表大会常务委员会第十六次会议通过, 自2000年12月1日起施行);
8. 安徽省人民政府关于进一步强化土地节约集约利用工作的意见(皖政〔2013〕58号);
9. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

## (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》(财企(2004)20号);

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则-工作底稿》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189号);
9. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
10. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);
11. 《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 2003);
12. 《资产评估准则-利用专家工作》(中评协[2012]244号);
13. 《资产评估职业道德准则-独立性》(中评协[2012]248号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
15. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
16. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001);
17. 《企业会计准则-基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33号);
18. 《企业会计准则-应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18号)。

#### (四) 资产权属依据

1. 《国有土地使用证》;
2. 重要资产购置合同或发票;
3. 其他资产权属证明文件。

#### **(五) 评估取价依据**

1. 盛运重工提供的财务会计经营方面的资料;
2. 基准日近期国债收益率、同类上市公司财务指标及风险指标;
3. 国家宏观、行业、区域市场及企业统计分析数据;
4. 《工程勘察设计收费管理规定》、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(原国家计委、建设部计价格[2002]10号、计办价格[2002]1153号);
5. 《关于印发建设工程监理与相关服务收费管理规定的通知》(发改价格〔2007〕670号);
6. 《关于招标代理服务收费有关问题的通知》(发改办价格[2003]857号);
7. 《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);
8. 《2014机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
9. 同类企业的近期造价统计以及主要设备购置合同;
10. 评估基准日及目前执行的贷款利率;
11. 《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数(国家统计局);
12. 其他参考资料。

#### **(六) 其他参考资料**

1. 被评估企业历史年度审计报告、会计报表及评估基准日 2014 年 9 月 30 日审计报告、财务报表;
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版);
3. 《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社);
4. 《价值评估: 公司价值的衡量与管理(第 3 版)》 ([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社)
5. 其他参考资料。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法采用市场比较,即利用与企业相同或相似的已交易企业价值或上市公司的价值作为参照物,通过企业与参照物之间的对比分析,以及必要的调整,来估测企业整体价值。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企业价值。

本次评估目的是股权出售,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业刚成立不久,尚未产生收益,无历史经营指标可做参考,

未来年度预期收益与风险难以合理地估计，不具备采用选择收益法评估的客观条件。

由于无法取得与被评估企业同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，因此本次评估不具备采用市场法评估的客观条件。

综上，本次评估确定采用资产基础进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估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。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1. 流动资产

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。

（1）货币资金：现金按经核实后的账面价值确定评估值。银行存款以核实后的账面值确认其评估值。

（2）预付账款：评估人员在核实相关账务资料的基础上，对每笔预付款项的发生时间、账龄、债务人的资信状况进行分析，在未得到相关债务人破产、撤销或不能按合同及时提供货物的情况下，认为预付账款均可按预付目的实现，以申报账面值确定评估值。

（3）其他流动资产：对其他流动资产的评估，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实负债

的真实性、完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定为评估值。

## 2. 固定资产-设备类资产

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合纳入评估范围的设备特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

### (1) 重置全价的确定

#### 1) 机器设备

对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、基础费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;

根据《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号,自2009年1月1日起执行)及《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号),本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备,计算出增值税抵扣额后进行抵扣。

$$\text{可抵扣税额} = \frac{\text{设备购置价}}{(1 + 17\%)} \times 17\% + \frac{\text{运杂费}}{(1 + 11\%)} \times 11\%$$

设备重置全价计算公式如下:

重置全价=设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费,其重置全价计算公式为:

设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

### ①购置价

对于目前仍在生产和销售的设备,采用重置核算法;主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价。

对于无法取得现行价格的被估设备,如果能找到参照物,采用类比法以类似设备的价格加以修正后,按比准价确定其购置价(更新重置成本)。

若设备的现行价与参照物均无法获得,采用物价指数法(复原重置成本)。以设备的原始购买价格为基础,根据同类设备的价格上涨指数,来确定机器设备重置成本。

对于非标设备,采用重置核算法计算该设备的重置全价。

### ②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的其他各项杂费,运杂费率根据地区及离车站、码头的距离决定,具体按相关行业概算指标中规定的费率计取。计算公式如下:

设备运杂费=设备原价×设备运杂费率

### ③基础费

如果设备基础是独立的,或与建筑物密不可分,设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑,其余情形的设备基础费在设备安装工程费中

考虑,费率按相关行业概算指标中规定的费率计取。计算公式为:

$$\text{设备基础费} = \text{设备原价} \times \text{设备基础费率}$$

#### ④安装工程费

设备安装费率按所在行业概算指标中规定的费率计算。计算公式为:

$$\text{设备安装费} = \text{设备原价} \times \text{设备安装费率}$$

#### ⑤前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等,是依据该设备所在地建设工程其他费用标准,结合本身设备特点进行计算。

#### ⑥资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期,参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率,以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下:

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{基础费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

### (2) 成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限。



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

对于已使用年限已经达到甚至超过了经济寿命年限的设备,主要是把设备的一个大修期作为设备尚可使用年限的上限,减去设备上一次大修至评估基准日的时间,余下的时间便是设备的尚可使用时间。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### 3. 在建工程

在建工程为年产10000台(套)重型带式输送机生产线项目,项目规划用地172.9亩,总建筑面积95966平方米,总投资约56000万元,截至评估基准日其有关规划建设尚在审批阶段,在建工程账面值为被评估单位建造厂房发生的部分前期费用,本次评估范围内在建工程的评估方法采用成本法。评估人员在现场核对了相关明细账、入账凭证,其实际支付情况与账面基本相符,基本反映了评估基准日的购建成本。评估以清查核实后的账面值确定评估值。

### 4. 无形资产——土地使用权

本次重大资产出售暨关联交易所涉及的土地,委托方已单独委托江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司合肥分公司承担土地使用权的评估工作,并出具(合肥)苏博文(2014)(估)字第058号《土地估价报告》,该报告所载明的评估目的与资产评估一致,评估基准日为2014年9月30日,评估范围为土地合计47,762.10平方米,评估值为759.42万元。本报告评估结论是本次经济行为对应的包括土地使

用权的全部资产,资产评估人员在对土地估价报告基本程序和方法履行适当复核程序基础上,本次评估直接引用了其评估结果。

## 5. 负债

对于负债检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1.2014年10月上旬,与委托方、被评估企业就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致,并制订出资产评估工作计划。

2.2014年10月21日至10月31日,配合被评估企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行初步了解,协助被评估企业进行委估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

### (二) 现场评估阶段

评估项目组现场评估阶段主要工作如下:

1.听取被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2.对被评估企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3. 根据资产评估申报明细表，按评估规范的要求，对固定资产和在建工程进行了全面清查核实。

4. 查阅收集委估资产的产权证明文件。

5. 根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6. 对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料。

7. 对评估范围内的资产和负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

### **(三) 评估汇总阶段**

评估项目组对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正。

### **(四) 提交报告阶段**

在上述工作基础上，评估项目组起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，最后出具正式资产评估报告。

## **九、评估假设**

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### **(一) 一般假设**

#### **1. 交易假设**

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根

据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

## 2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

## 3. 企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

## (二) 特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估结论：

总资产账面值 1,673.54 万元，评估值 1,716.87 万元，评估增值 43.33 45.49 万元，增值率 2.59 %。

负债账面值 1,596.17 万元，评估值 1,596.17 万元，评估增值 - 万元，无增减变化。

净资产账面值 77.37 万元，评估值 120.70 万元，评估增值 43.33 万元，增值率 56.00 %。详见下表。

表 10-1 资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	864.99	864.99	-	-
2 非流动资产	808.55	851.88	43.33	5.36
3 其中：长期股权投资	-	-	-	

4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	54.61	57.16	2.55	4.67
6	在建工程	35.31	35.31	-	-
7	固定资产清理	-	-	-	
8	无形资产	718.63	759.42	40.79	5.68
9	其中：土地使用权	718.63	759.42	40.79	5.68
10	递延所得税资产	-	-	-	
11	<b>资产总计</b>	<b>1,673.54</b>	<b>1,716.87</b>	<b>43.33</b>	<b>2.59</b>
12	流动负债	1,596.17	1,596.17	-	-
13	非流动负债	-	-	-	
14	<b>负债总计</b>	<b>1,596.17</b>	<b>1,596.17</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
15	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>77.37</b>	<b>120.70</b>	<b>43.33</b>	<b>56.00</b>

## 十一、特别事项说明

### (一) 产权瑕疵事项

截至评估基准日，本报告未发现被评估企业产权瑕疵事项。

### (二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，本报告未发现其他未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### (三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。本报告无重大期后事项。

### (四) 其他需要说明的事项

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托

方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 被评估单位账计在建工程所占用土地，与账计地块非为同一地块，尚未取得正式批建手续，也未取得土地使用权属证书，该地块是依据盛运股份公司与桐城市经济开发区管委会签订的投资协议取得。因尚未签订正式出让合同，也未支付出让金及相关税费，对该宗土地本次未进行评估，提请报告使用者予以注意。

3. 本次重大资产出售暨关联交易所涉及的土地，委托方已单独委托江苏博文房地产土地造价咨询评估有限公司合肥分公司承担土地使用权的评估工作，并出具（合肥）苏博文（2014）（估）字第058号《土地估价报告》，该报告所载明的评估目的与资产评估一致，评估基准日为2014年9月30日，评估范围为土地合计47,762.10平方米，评估值为759.42万元。本报告评估结论是本次经济行为对应的包括土地使用权的全部资产，资产评估人员在对土地估价报告基本程序和方法履行适当复核程序基础上，本次评估直接引用了其评估结果。

欲了解土地使用权评估具体情况，应参看相应的《土地估价报告》。

4. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

5. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

6. 在评估基准日以后的有效期内,如果资产数量及作价标准发生变化时,应按以下原则处理:

(1) 当资产数量发生变化时,应根据原评估方法对资产数额进行相应调整;

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值;

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

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时,本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下,根据公开市场的原则确定的现行公允市价,没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响,同时,本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时,评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定,并得到有关部门的批准。

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有,未经委托方许可,本评估机构不会随意向



他人公开。

(三) 未征得本评估机构同意并审阅相关内容, 评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 评估结论的使用有效期: 本报告评估结果使用有效期一年, 自 2014 年 9 月 30 日至 2015 年 9 月 29 日使用有效。

### 十三、评估报告出具日期

评估报告出具日期为二〇一四年十一月二十一日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一四年十一月二十一日

## 备查文件目录

1. 经济行为文件(复印件);
2. 委托方和被评估企业法人营业执照(复印件);
3. 被评估企业评估基准日审计报告及 2014 年 9 月 30 日财务报表(复印件);
4. 安徽盛运环保（集团）股份有限公司委托评估的位于桐城市经济开发区经五路东侧一宗工业用地使用权市场价格评估（桐城市） [（合肥）苏博文（1014）（估）字第 058 号];
5. 被评估企业涉及的主要权属证明资料(复印件);
6. 委托方和被评估企业承诺函;
7. 签字注册资产评估师承诺函;
8. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
9. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
10. 签字注册资产评估师资格证书(复印件);
11. 资产评估业务约定书(复印件)。