

福建和盛集团有限公司拟转让所持有的
福建泉州泉港德和工贸有限公司 100%股权项目

评估报告

中企华评报字(2015)第 4045 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十月三十日



目 录

注册资产评估师声明	1
评估报告摘要	2
评估报告正文	4
一、委托方、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	9
五、评估基准日	9
六、评估依据	9
七、评估方法	13
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	22
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	24
十二、评估报告使用限制说明	25
十三、评估报告日	25
评估报告附件	26

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循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。

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。

评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受福建和盛集团有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：福建和盛集团有限公司拟转让其持有的福建泉州泉港德和工贸有限公司 100% 股权，福建和盛集团有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

评估对象：福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益价值

评估范围：福建泉州泉港德和工贸有限公司的全部资产及负债，包括流动资产、固定资产、无形资产、其他非流动资产及流动负债。

评估基准日：2015 年 9 月 30 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

评估结论：经分析，本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体结论如下：

截至评估基准日，福建泉州泉港德和工贸有限公司资产账面值为 3,577.22 万元，评估值为 6,089.70 万元，增值额为 2512.48 万元，增值率为 70.24%；负债账面值为 895.46 万元，评估值为 895.46 万元，无增值；所有者权益账面值为 2,681.76 万元，评估值为 5,194.24 万元，评估增值 2512.48 万元，增值率为 93.69%。资产评估结果汇总表如下：

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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	33.54	28.07	-5.47	-16.31
非流动资产	2	3,543.68	6,061.63	2,517.95	71.05
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,708.37	2,539.38	831.01	48.64
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,460.59	3,315.29	1,854.70	126.98
其中：土地使用权	8	1,460.59	3,315.29	1,854.70	126.98
其他非流动资产	9	374.72	206.96	-167.76	-44.77
资产总计	10	3,577.22	6,089.70	2,512.48	70.24
流动负债	11	895.46	895.46	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	895.46	895.46	0.00	0.00
所有者权益	14	2,681.76	5,194.24	2,512.48	93.69

福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益评估值为 5,194.24 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

本评估报告仅为报告中描述的经济行为提供资产价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起一年有效。

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。

福建和盛集团有限公司拟转让所持有的 福建泉州泉港德和工贸有限公司 100%股权项目

评估报告正文

福建和盛集团有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让持有的福建泉州泉港德和工贸有限公司 100%股权事宜涉及的福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益在 2015 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、被评估企业和业务约定书约定的其他评估报告使用者

本报告委托方为福建和盛集团有限公司，被评估企业为福建泉州泉港德和工贸有限公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者为法律、法规规定的其他评估报告使用者。

(一) 委托方概况

企业名称：福建和盛集团有限公司

注册地址：厦门市思明区湖滨西路 9 号 6A-5

注册资本：人民币 35500 万元整

法定代表人：孙立新

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：经营各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

(二) 被评估企业概况

1. 企业简况

企业名称：福建泉州泉港德和工贸有限公司（简称“德和工贸”）

注册地址：泉港区涂岭镇路口村驿峰路边

注册资本：人民币 4300 万元

法定代表人：王传桂

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：钢铁、电子产品、电气物资贸易和仓储（不含危险品和国家专营专控产品）；水泥制品加工制造。

2. 股权结构及变更情况

福建泉州泉港德和工贸有限公司（原名：“福建省泉州市肖厝德和水泥制品有限公司”、“福建省泉州市泉港德和水泥制品有限公司”）于 1999 年 3 月 30 日经泉州市泉港区工商行政管理局注册登记的有限责任公司，注册资本人民币 800 万元。企业法人营业执照号码：350505100003192 号。

德和工贸于 2000 年 7 月变更注册资本，变更后的注册资本 4300 万元，变更后的股权比例为：林辉明占 50%、林森占 40%、林勇占 10%。

德和工贸于 2002 年 7 月变更股东，变更后的股东及股权出资比例为：林辉明占 30%、林敏占 20%、林勇占 10%、泉州泉港德和石化工贸有限公司占 40%。

德和工贸于 2004 年 1 月变更股东，变更后的股东及股权出资比例为：林辉明占 30%、福建德和集团有限公司占 70%。

德和工贸于 2004 年 6 月变更股东，变更后的股东及股权出资比例为：福建和盛集团有限公司占 60%、福建德和集团有限公司占 40%。

德和工贸于 2010 年 11 月变更股东，变更后的股东及股权出资比例为：福建和盛集团有限公司占 100%。

公司已经停产，现在主要以厂房出租为主。于 2014 年 3 月，德和工贸吸收合并其全资子公司泉州新德和水泥制品有限公司。

至评估基准日，德和工贸的股权结构如下：

投资企业名称	持股比例%	注册资本（万元）
福建和盛集团有限公司	100.00	4300
合 计		4300

3. 近年资产、财务和经营状况

被评估企业近年资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
流动资产	826.92	254.94	168.51	33.54
长期股权投资	1,320.00	1,760.00	0.00	0.00
固定资产	2,180.16	1,628.56	1,827.98	1,708.37
在建工程	0.00	0.00	0.00	0.00
无形资产	1,053.34	1,019.83	1,495.41	1,460.59
其他非流动资产	340.94	386.57	368.65	374.72
资产总计	5,721.36	5,049.89	3,860.55	3,577.22
流动负债	1,323.09	791.48	876.01	895.46
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	1,323.09	791.48	876.01	895.46
所有者权益	4,398.27	4,258.41	2,984.54	2,681.76

被评估企业近年利润表如下：

金额单位：人民币万元

项目	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-9 月
一、营业收入	266.74	235.87	330.61	207.37
减：营业成本	118.65	124.04	141.95	114.47
营业税金及附加	0.00	12.15	18.44	11.61
销售费用	0.00	0.00	0.00	0.00
管理费用	310.64	308.14	392.16	222.66
财务费用	-4.33	45.57	42.49	25.67
资产减值损失	0.00	434.43	24.18	188.98
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润	-158.22	-688.47	-288.60	-356.04
加：营业外收入	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	8.61	0.00	6.88	0.04
三、利润总额	-166.82	-688.47	-295.48	-356.08
减：所得税费用	0.00	-108.61	0.00	-53.29
四、净利润	-166.82	-579.86	-295.48	-302.79

被评估企业基准日、2014 年、2013 年会计报表均经中天运会计师事

务所有限公司浙江分所审计，并发表了标准无保留意见。2012 年度的会计报表经福建闽瑞会计师事务所有限责任公司审计，并发表了标准无保留意见。

4. 被评估企业与委托方的关系

委托方福建和盛集团有限公司系被评估企业福建泉州泉港德和工贸有限公司的股东，持有其 100% 股权。

(三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供委托方和法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

根据《国家电网公司关于国网福建电力集体企业改革改制实施方案的批复》（国家电网体改〔2015〕874 号）、《国网福建省电力有限公司关于报批集体企业改革改制实施方案的请示》（闽电经法〔2015〕330 号）及福建亿力集团有限公司一届九次董事会纪要，福建和盛集团有限公司拟转让其持有的福建泉州泉港德和工贸有限公司 100% 股权，福建和盛集团有限公司委托北京中企华资产评估有限责任公司对所涉及的福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为的实施提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

本报告评估对象为福建泉州泉港德和工贸有限公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

1. 评估范围内容

本报告评估范围包括福建泉州泉港德和工贸有限公司的全部资产和负债，具体包括流动资产、固定资产（房屋建筑物、机器设备）、无形资产、其他非流动资产及流动负债等。至评估基准日 2015 年 9 月 30 日，各类资产、负债的账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	33.54
非流动资产	3,543.68
长期投资	0.00
固定资产	1,708.37
在建工程	0.00
无形资产	1,460.59
其他非流动资产	374.72
资产总计	3,577.22
流动负债	895.46
非流动负债	0.00
负债总计	895.46
所有者权益	2,681.76

纳入评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致。上述账面价值业经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所审计并发表标准无保留意见。

2. 评估范围内重要资产的说明

(1) 土地使用权

企业申报的无形资产为土地使用权，共 3 宗，账面值 14,605,921.08 元，土地面积合计 99720 平方米，土地用途为工业，土地使用权类型为出让，已取得权属证书，证载土地使用权人均为福建泉州泉港德和工贸有限公司。

(2) 房屋建筑物类资产

房屋建筑物类资产包括固定资产—房屋建筑物、固定资产—构筑物，账面原值合计 33,744,314.13 元，账面净值合计 16,824,532.08 元。房屋建筑物类为位于泉州市泉港区涂岭镇路口村的德和工贸有限公司的厂区内的房屋及构筑物，共 34 项，房屋建筑面积合计 21846.73 平方米，除简易厂房及淋浴间外均已取得权属证书。房屋结构类型主要为混合结构，部分为框架结构或钢结构。构筑物主要包括厂区内的道路、围墙等。

上述房屋建筑物主要建成于 2001 年，目前均可正常使用，未见有异常毁损。

(3) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，账面原值合计 7,315,388.84 元，账面净值合计 4,449,148.42 元，主要设备包括用于水泥制品生产的相关设备及配套辅助设备。以上主要设备购置并启用于 1999 年，目前除四台起重机及一台变压器可正常使用外，其它均已报废。

3. 企业申报的无形资产情况

企业未申报除土地使用权外的其他无形资产。

4. 企业申报的表外资产情况

企业未申报表外资产。

5. 引用其他机构报告的情况

本评估报告未引用其他机构报告。

四、价值类型及其定义

综合考虑本次评估目的、评估对象所处的市场条件、评估对象的自身条件以及评估的假设前提，确定本报告评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

该评估基准日由委托方确定，确定评估基准日主要考虑评估目的所对应经济行为的实现日、会计期末等因素。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 《国家电网公司关于国网福建电力集体企业改革改制实施方案的批复》（国家电网体改〔2015〕874 号）；

2. 《国网福建省电力有限公司关于报批集体企业改革改制实施方案的请示》(闽电经法〔2015〕330号)；

3. 福建亿力集团有限公司一届九次董事会纪要。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》；

2. 《中华人民共和国公司法》；

3. 《中华人民共和国企业所得税法》；

4. 《中华人民共和国土地管理法》；

5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

6. 《国有资产评估管理办法》(中华人民共和国国务院令第91号)；

7. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号)；

8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第378号)；

9. 《企业国有产权转让管理暂行规定》(国务院国有资产监督管理委员会令第3号)；

10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会令第12号)；

11. 国务院国有资产监督管理委员会《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274号)；

12. 国务院国有资产监督管理委员会《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号)；

13. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)；

14. 《房地产估价规范》(GB/T 50291-1999)；

15. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；

16. 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007)；

17. 《企业会计准则》；

18. 其他相关法律、法规、通知文件等。

(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——评估程序》(中评协[2007]189号);
4. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
8. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);
9. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);
10. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
14. 《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)。

(四) 权属依据

1. 主要设备购置合同及发票;
2. 房屋所有权证、国有土地使用证、车辆行驶证;
3. 公司章程、基准日会计报表、营业执照等;
4. 相关业务合同或协议。

(五) 取价依据

1. 机械工业出版社《机电产品报价手册》(2015年);
2. 被评估企业近期与供货商签订的主要设备购置合同;
3. 《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);
4. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(机械计[1995]1041号);
5. 《福建省建筑工程消耗量定额》(FJYD-101-2005);
6. 《福建省安装工程消耗量定额》(FJYD-301~312-2012);
7. 《福建省建筑装饰装修工程消耗量定额》(FJYD-201-2005);

8. 《福建省建筑安装费用定额》(2003版);
9. 《福建省工程造价信息》;
10. 《全国统一建筑安装工程工期定额》;
11. 《国家发展改革委、建设部关于印发<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);
12. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
13. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格[2002]1980号);
14. 《财政部关于发布<基本建设财务管理规定>的通知》(财建[2002]394号);
15. 《国家计委关于印发<建设项目前期工作咨询收费暂行规定>的通知》(计价格[1999]1283号);
16. 《国家计委、国家环境保护总局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);
17. 《福建省物价局关于规范建设工程造价咨询服务收费有关问题的通知》(闽价[2002]房457号);
18. 《房屋完损等级评定标准》;
19. 《福建省人民政府关于调整征地补偿标准的通知》(闽政[2012]57号);
20. 《福建省耕地占用税实施办法》(闽政[2008]17号);
21. 《福建省物价局等关于重新规范土地系统收取征地管理费有关问题的通知》(闽价[2002]房237号);
22. 《关于福建省耕地开垦费征收和使用规定》(闽政[2000]98号);
23. 《福建省城市基础设施配套费征收管理规定》(闽政[2002]53号);
24. 《福建省劳动和社会保障厅关于转发<劳动和社会保障部、国土资源部切实做好被征地农民社会保障工作有关问题>的通知》(闽劳社文[2007]349号);
25. 《泉港区2011年城镇基准地价修编成果》;

26. 被评估企业提供的历年财务报表、审计报告；
27. 被评估企业提供的生产经营、财务管理等相关资料；
28. 评估人员市场调查获取的相关资料；
29. 其他相关资料。

(六) 其他参考依据

1. 被评估企业提供的资产评估申报明细表和有关资产调查表；
2. 《资产评估常用数据与参数手册》；
3. 中天运会计师事务所（特殊普通合伙）浙江分所出具的中天运（浙江）[2015]审字第00498号审计报告；
4. 评估机构信息库。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

资产评估的基本方法有成本法、收益法和市场法，进行资产评估，需要根据评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估方法。

企业价值评估中的成本法也称资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法适用的前提是：①被评估企业处于持续经营状态；②被评估企业具有预期获利潜力；③具备可利用的相关资料。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用的前提是：①被评估企业未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估企业预期收益年限可以预测。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法适用的前提是：①存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分；②可收集到与被评估企业可比的参考企业或交易案例的相关市场数据，且相关数据充分、适当、可靠。

由于无法收集到与被评估企业可比的上市公司或交易案例的市场数据，采用市场法评估的条件不具备，被评估企业已停产，未来收益及风险难以测算，采用收益法的条件不具备，而被评估企业提供了评估范围内资产和负债的有关历史资料、历史年度的财务资料，被评估企业运用资产基础法评估的前提和条件均具备，因此本次采用资产基础法对被评估企业的股东全部权益进行评估，形成合理评估结论。

(二) 资产基础法简介

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。各资产、负债的具体评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金

被评估企业货币资金的核算内容为银行存款，评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡，同时向银行函证进行核实。经核实无误后，以经核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项(应收账款、其他应收款)

评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同，以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实，并借助于历史资料和现场调查核实的情况，具体分析债权数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等情况。在此基础上，按预计可回收金额确定应收款项的评估值。

(3) 存货

纳入评估范围的存货包括原材料及库存商品。

①原材料为石子，已无实物，已全部计提减值准备，本次评估为零。

②库存商品是在评估基准日尚未实现销售的产成品。纳入本次评估范围的库存商品保管状况差，仓储时间长，均已损毁，本次评估为零。

2. 固定资产

评估范围内的固定资产包括设备类资产和房屋建筑物类资产。

(1) 设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备，根据本项目的性质及评估范围内设备类资产的特点，本次评估主要采用成本法。计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

① 重置成本

I. 机器设备

需要安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

不需要安装或仅需简易安装的机器设备重置成本计算式如下：

重置成本=设备购置费+运杂费-可抵扣增值税

设备购置费：设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定。

运杂费：若设备购置费不包含运杂费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定运杂费。

安装调试费：若设备购置费不包含安装调试费，则参考《资产评估常用数据与参数手册》、《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中的概算指标并结合设备安装工程的规模、性质等因素综合确定安装调试费。

可抵扣增值税：根据相关法规，对于符合增值税抵扣条件的机器设备，其重置成本扣除可抵扣增值税。

对于报废设备，以该设备的可回收价值作为评估值。

II. 车辆

对于车辆，通过市场调查确定车辆购置费，加上车辆购置税和其它合理的费用(如牌照费)确定其重置成本，根据相关法规，其重置成本扣除可抵扣增值税。

III. 电子设备

对于电子设备，一般通过市场调查确定市场购置价扣除可抵扣增值税作为重置成本。

② 成新率

依据设备经济寿命年限和已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

I. 对于已使用年限超过经济寿命年限的老旧设备，依据设备已使用年限，通过对设备使用状况的现场调查，综合考虑实际技术状况、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其尚可使用年限，并采用以下计算式确定其成新率：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

II. 对于其它设备，原则上采用理论成新率（年限法成新率）确定，如设备实际状况与理论成新率差别较大时，则根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率（年限法成新率）} \times \text{调整系数}$$

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

III. 对于车辆，根据相关报废标准，分别测算出年限法成新率和里程法成新率，按照孰低原则确定理论成新率，并根据勘察结果加以调整。计算式如下：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

(2) 房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产均为自建，自建的房屋建筑物主要为工业用房及配套附属设施，本次评估采用成本法。

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。计算式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

① 重置成本

$$\text{重置成本} = \text{建筑安装综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

I. 建筑安装综合造价

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，根据企业提供的相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单位比较法确定其建筑安装综合造价。

II. 前期及其他费用

前期及其他费用包括前期工作咨询费、环境影响评价费、勘察设计费、招标代理费、建设单位管理费、工程监理费、工程造价咨询服务费等,根据有关定额和计费标准结合项目的实际情况计取。

III. 资金成本

根据本项目合理的建设工期和评估基准日相应期限的金融机构人民币贷款基准利率,以建筑安装综合造价、前期及其他费用之和为基数按照资金均匀投入计算。

②成新率

依据房屋建筑物的经济寿命年限和已使用年限,通过对房屋建筑物使用状况的现场调查,综合考虑房屋建筑物的实际使用状况、历史改造情况、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

I. 对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,依据其经济寿命年限、已使用年限,通过对其进行现场勘察,对各部位的使用状况作出判断,综合确定其尚可使用年限,并采用以下计算式确定其成新率:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

II. 对于价值小、结构相对简单的建(构)筑物,原则上采用理论成新率(年限法成新率)确定,如实际使用状况与理论成新率差别较大时,则根据勘察结果加以调整。计算式如下:

$$\text{成新率} = \text{理论成新率(年限法成新率)} \times \text{调整系数}$$

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

3. 土地使用权

评估范围内单独评估的土地使用权均为工业用地,经分析,本次土地使用权的评估采用基准地价系数修正法、成本逼近法进行评估。通过对两种方法的初步评估结果进行分析,在综合考虑不同评估方法和初步评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上结合目前的使用现状形成合理评估值。

(1) 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，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正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。基本计算公式如下：

$$V = V_b \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：V——土地使用权价格；

V_b ——待估宗地对应的基准地价；

$\sum K_i$ ——宗地因素修正系数；

K_j ——估价期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数；

D——土地开发程度修正值。

(2) 成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观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方法。基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：V——土地使用权价格；

E_a ——土地取得费（征地补偿费）；

E_d ——土地开发费；

T——税费；

R_1 ——利息；

R_2 ——利润；

R_3 ——土地增值收益；

V_E ——土地成本价格。

4. 长期待摊费用

本次纳入评估范围的长期待摊费用为装修款等，对于德和工贸的自有房产装修费的评估，评估人员在核实业务内容、原始发生额等项目无误的基础上，并入相应主体房屋中评估，长期待摊费用评估为零。

5. 递延所得税资产

评估人员在核对了递延所得税资产核算的内容、产生的原因、形成过程、金额的准确性后，根据对应科目的评估处理情况计算确定递延所得税资产评估值。

6. 负债

对于负债的评估，评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2015 年 10 月 8 日至 2015 年 10 月 30 日对评估对象进行了评估，主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托及前期准备

评估机构在接受评估业务委托之前，采取与委托方等相关当事人讨论、阅读基础资料、初步调查等方式，与委托方等相关当事人共同明确委托方和被评估企业基本情况、评估目的、评估基准日、评估对象和评估范围等基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价。

在接受委托后，根据评估对象的特点以及项目时间的总体要求，制订资产评估工作计划，组织并确定评估人员。根据评估对象的特点，向被评估企业提供资产评估申报明细表、资产调查表等，并指导企业填写。

(二) 资产核实与现场调查

根据被评估企业填写的资产评估申报明细表等相关资料，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了核实，对企业财务、经营状况进行系统调查。资产核实与调查的具体内容与过程如下：

1. 被评估企业总体情况的调查

评估人员与企业管理人员进行访谈，了解企业总体概况、经营现状、发展规划和所处行业市场状况等，收集并查阅企业的公司章程、验资报告、审计报告等文件以及有关内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、管理层构成等经营管理状况的资料。

2. 各类资产、负债的核实与调查

各类资产、负债的核实与调查的过程如下：

(1) 指导企业填报相关表格并准备资料

指导被评估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申报明细表、资产调查表及其填写要求，进行登记填报，同时收集资产的权属证明文件、工程合同资料、决算资料 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

(2) 初步核实企业提供的资产评估申报明细表及相关资料

评估人员通过查阅有关资料，了解评估范围内各类资产、负债的概况，审阅资产评估申报明细表及相关资料，检查有无填列不全、资产项目不明确、漏项等现象，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场核实与调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的各类资产及负债进行了现场核实与调查。针对不同的资产、负债的性质及特点，采用了不同的核实方法。

① 非实物类资产及负债的核实

非实物类资产及负债核实内容主要包括各类资产、负债的形成过程和账面数据的准确性，核实方法主要包括查阅并核对相关凭证及合同等资料、询问有关人员以及函证等。

② 实物类资产的核实

本次评估范围内实物类资产主要包括存货、固定资产、土地使用权等，各类资产的核实方法如下：

I. 存货

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至评估基准日以核实账面数据，同时核实其是否存在残、次、冷、背等情况。

II. 固定资产

对于设备类资产，按照覆盖各类、典型勘察的原则进行现场勘察，勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与资产评估申报明细表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的

技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

对于房屋建筑物类资产，根据企业提供的资产评估申报明细表对评估范围内的房屋建筑物类资产进行现场勘察，了解房屋建筑物的建筑面积或工程量、层数、层高、建筑结构、竣工时间、已使用年限、装修状况及年限、维修情况以及目前技术状态，作为评估时的参考依据。同时，收集了当地同类房屋建筑物的造价信息以及相关市场信息等评估资料。

III. 土地使用权

根据企业提供的资产评估申报明细表及其他相关资料对评估范围内的土地使用权进行现场核实与调查，了解土地位置、使用权类型、开发程度、权利状况、区位条件、利用状况以及账面值的构成等情况，同时调查了当地同类土地的市场信息。

(4) 完善资产评估申报明细表

根据现场核实结果，进一步完善资产评估申报明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内相关资产的权属资料进行必要的查验。

3. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估企业的经营管理状况，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估企业的历史沿革、主要股东及持股比例、产权和经营管理结构；

(2) 被评估企业的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 评估对象、被评估企业以往的评估及交易情况；

(4) 影响被评估企业生产经营的宏观、区域经济因素；

(5) 其他相关信息。

(三) 评估汇总及撰写初稿

针对评估对象的具体情况，选择合理的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。项目负责人对初步

评估结果进行汇总、分析后撰写评估报告初稿。

(四) 内部审核及出具报告

根据评估机构业务流程管理办法，项目负责人在完成评估报告初稿后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交委托方征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

(一) 一般假设

1. 假设评估基准日后被评估企业持续经营。
2. 假设评估基准日后被评估企业所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化。
4. 假设和被评估企业相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化。
5. 假设评估基准日后被评估企业的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。
6. 假设被评估企业完全遵守所有相关的法律法规。
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估企业造成重大不利影响。

(二) 特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估企业采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。
2. 假设评估基准日后被评估企业在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，签字注册资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

评估人员根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序对福建泉州泉港德和工贸有限公司的股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值，并选用资产基础法进行评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日，福建泉州泉港德和工贸有限公司资产账面值为 3,577.22 万元，评估值为 6,089.70 万元，增值额为 2512.48 万元，增值率为 70.24%；负债账面值为 895.46 万元，评估值为 895.46 万元，无增值；所有者权益账面值为 2,681.76 万元，评估值为 5,194.24 万元，评估增值 2512.48 万元，增值率为 93.69%。资产评估结果汇总表如下：

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 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	33.54	28.07	-5.47	-16.31
非流动资产	2	3,543.68	6,061.63	2,517.95	71.05
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,708.37	2,539.38	831.01	48.64
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
无形资产	7	1,460.59	3,315.29	1,854.70	126.98
其中：土地使用权	8	1,460.59	3,315.29	1,854.70	126.98
其他非流动资产	9	374.72	206.96	-167.76	-44.77
资产总计	10	3,577.22	6,089.70	2,512.48	70.24
流动负债	11	895.46	895.46	0.00	0.00
非流动负债	12	0.00	0.00	0.00	
负债总计	13	895.46	895.46	0.00	0.00
所有者权益	14	2,681.76	5,194.24	2,512.48	93.69

福建泉州泉港德和工贸有限公司股东全部权益评估值确定为 5,194.24 万元。

本报告评估结论未考虑流动性对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平 and 能力所能评定估算的有关事项:

(一) 根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，被评估企业及相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任；注册资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

(二) 本报告评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(三) 福建亿力集团有限公司为国网福建省电力有限公司集体企业平台、福建和盛集团有限公司的控股股东。福建泉州泉港德和工贸有限公司为国家电网公司的所属集体企业。本报告的经济行为文件包括《国家电网公司关于国网福建电力集体企业改革改制实施方案的批复》(国家电网体改〔2015〕874号)、《国网福建省电力有限公司关于报批集体企业改革改制实施方案的请示》(闽电经法〔2015〕330号)、《福建亿力集团有限公司一届九次董事会纪要》。

(四) 房屋建筑物类简易厂房及淋浴间未取得权属证书，报告中采用的建筑面积是根据被评估企业的申报数并查阅相关工程图纸、现场核实后确定的。评估师已提请被评估企业办理相关权属证书以完善产权，若本评估报告中采用的建筑面积与日后权属证书登记面积不符，评估结论应作相应调整。本报告评估结论是在假设上述房屋不存在产权纠纷的前提下作出的，亦未考虑将来办理权属证书时需要支付的相关费用。

(五) 纳入评估范围内的车辆证载所有人均为福建亿力集团有限公司，企业已出具了权属说明证明车辆为被评估企业所有。

(六) 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，不能直接使用本报告评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(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。

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告经国有资产监督管理机构或所出资企业备案(或核准)后方可正式使用。

(五) 本报告评估结论的使用有效期自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起一年有效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2015 年 10 月 30 日。

法定代表人：权忠光

注册资产评估师：余文庆



注册资产评估师：罗顺珠



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一五年十月三十日

