

本报告共三册
本册为第一册

巴州泰昌浆粕有限公司拟增资扩股项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1488 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一六年九月二十六日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、产权持有人和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
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	27
九、评估假设	29
十、评估结论	30
十一、特别事项说明	31
十二、评估报告使用限制说明	36
十三、评估报告日	37
备查文件目录	39

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、产权持有者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。

巴州泰昌浆粕有限公司拟增资扩股项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1488 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受巴州泰昌浆粕有限公司的委托，就其拟增资扩股之经济行为所涉及的巴州泰昌浆粕有限公司股东权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为巴州泰昌浆粕有限公司股东全部权益，评估范围是巴州泰昌浆粕有限公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2016 年 8 月 31 日。

本次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，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对巴州泰昌浆粕有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。并以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

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，得出巴州泰昌浆粕有限公司股东全部权益在评估基准日 2016 年 8 月 31 日的评估结论如下：

净资产账面值 3,009.85 万元，评估值 6,677.34 万元，评估增值 3,667.49 万元，增值率 121.85%。

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别事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2016 年 8 月 31 日至 2017 年 8 月 30 日止。超过一年，需重新进行评估。

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。

巴州泰昌浆粕有限公司拟增资扩股项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2016]第 1488 号

巴州泰昌浆粕有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受巴州泰昌浆粕有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对巴州泰昌浆粕有限公司拟增资扩股之经济行为所涉及的股东全部权益在评估基准日 2016 年 8 月 31 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方与被评估单位均为巴州泰昌浆粕有限公司。

(一) 委托方、被评估单位概况

公司名称：巴州泰昌浆粕有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

公司住所：新疆巴州库尔勒经济技术开发区西尼尔镇 21 区-10 丘

法定代表人：李辉

注册资本：叁仟壹佰陆拾万元人民币

成立日期：2016 年 06 月 16 日

营业执照注册号：91652801MA776BUXXG

经营范围：精制棉、棉纤维、纤维素醚的研制和开发，批发零售：精制棉及棉纤维素、短绒、棉籽、棉浆粕；精制棉、棉短绒纸浆加工；仓储服务、货物装卸服务。（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、公司概况

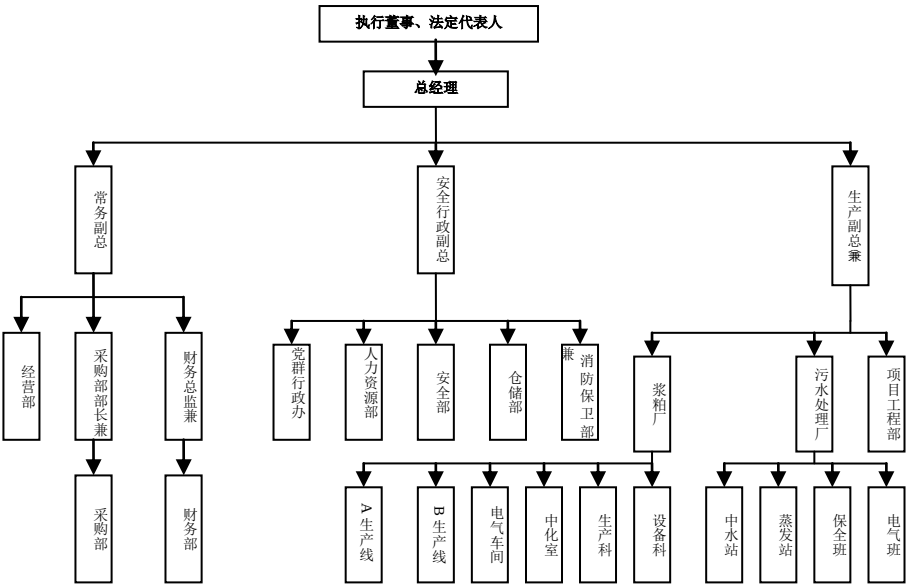
巴州泰昌浆粕有限公司（简称“泰昌浆粕公司”）系 2016 年 7 月新疆泰昌实业有限责任公司（简称“泰昌实业公司”）将截止 2016 年 5 月 31 日的棉浆粕生产相关的资产、负债划转投资成立的有限责任公司，为泰昌实业公司全资子公司，2016 年 6 月 16 日经巴州工商局批准取得营业执照，注册资本 1000 万元；2016 年 8 月 15 日变更为 3160 万元，在巴州工商局备案。

2、股东状况

截至 2016 年 8 月 31 日，公司唯一的股东为新疆泰昌实业有限责任公司，持股比例 100%。

3、组织结构

被评估企业目前的组织架构如下：



4、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2016 年 8 月 31 日，公司资产总额为 18,192.94 万元，负债总额 15,183.09 万元，净资产额为 3,009.85 万元，实现营业收入 251.32 万元，净利润-150.45 万元。公司近一期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2015 年 9 月 30 日
总资产	18,192.94
负债	15,183.09
净资产	3,009.85
主营业务收入	251.32
利润总额	-194.95
净利润	-150.45
审计机构	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

(二) 委托方与产权持有者的关系

委托方与产权持有者为同一单位。

(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、评估目的

根据新疆富丽达纤维有限公司、巴州泰昌浆粕有限公司、李辉三方于 2016 年 8 月签订的《关于巴州泰昌浆粕有限公司重组合作框架协议》，新疆富丽达纤维有限公司计划向巴州泰昌浆粕有限公司增资，增资后巴

州泰昌注册资本由 3160 变更为 6450 万元，股东由原新疆泰昌实业有限责任公司一方持股变为新疆富丽达与巴州泰昌两方持股，其中新疆富丽达持有巴州泰昌 51%股权，新疆泰昌持有 49%股权。

本次资产评估的目的是反映巴州泰昌浆粕有限公司纳入评估范围内股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是巴州泰昌浆粕有限公司股东全部权益，评估范围是巴州泰昌浆粕有限公司于评估基准日的全部资产及负债。账面资产总额 18,192.94 万元、负债 15,183.09 万元、净资产 3,009.85 万元。具体包括流动资产 1,067.84 万元；非流动资产 17,125.10 万元；流动负债 12,383.09 万元；非流动负债 2,800.00 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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为流动资产及非流动资产（含存货、固定资产、无形资产）。

1. 主要资产法律权属状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物资产，于 2006-2016 年陆续建成，共计 39 项房产，其中 15 项房屋取得房屋产权证，其余无房屋产权证。

2. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的实物资产主要是巴州泰昌浆粕有限公司的存

货、房屋建筑物、机器设备，位于新疆库尔勒市经济技术开发区西尼尔镇巴州泰昌浆粕有限公司生产场所内。

(1) 存货为原材料、产成品、在产品；原材料为化工原料及五金配件，包括烧碱、液氯、氟化钠及各种配件材料等；产成品为代新疆富丽达加工的棉浆粕、木浆粕；在产品为已领用的生产用辅料。资产均正常存在。

(2) 建筑物包括房屋、构筑物、管道沟槽，建于 2006-2016 年间；房屋包括生产车间、库房及办公室等，为生产及经营用房，结构包括钢结构、框架结构及砖混结构；构筑物包括地坪、围墙、水池等；管道沟槽包括热力管网、工艺管网、排水沟等。上述资产均正常在用。

(3) 设备为机器设备，包括浆板机、蒸球、配电设施等生产设备及污水处理设备等；均为正常使用状态。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报的无形资产为 3 宗出让土地使用权，为账内资产，成本已摊销完，无账面值。委估土地已取得出让土地使用权证，土地用途为工业用地及住宅餐饮用地。土地证载面积 738450.58 m²，实际评估面积 331,980.98 m²，其中二宗地尚未过户，仍在原企业新疆泰昌实业有限责任公司名下。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（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

未引用其他机构报告内容。

四、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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2016 年 8 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑产权持有者的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一) 经济行为依据

1. 《关于巴州泰昌浆粕有限公司重组合作框架协议》（2016 年 8 月）；

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

4. 《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（2005 年 8 月 25 日）；

5. 《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）；

6. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知（国资发产权〔2013〕64 号）；

7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年修订）；

8. 《中华人民共和国城市土地管理法》（2004 年修订）；

9. 《中华人民共和国物权法》（2007 年 10 月 1 日起实施）；

10. 《房屋登记管理办法》（2007 年 7 月 1 日起实施）

11. 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. 《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；

4. 《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2011]230 号）；

5. 《资产评估准则-评估报告》（中评协[2011]230 号）；

6. 《资产评估准则-评估程序》（中评协[2007]189 号）；

7. 《资产评估准则-机器设备》（中评协[2007]189 号）；

8. 《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

9. 《资产评估—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；

10. 《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
12. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214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);
15. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第33号);
16. 《企业会计准则—应用指南》(财会[2006]18号);
17. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
18. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
19. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 房屋产权证;
2. 土地使用权证;
3. 设备购置合同及发票;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
2. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
3. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);

4. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)；
5. 《新疆建筑工程消耗量定额 2010（实体项目）》、《新疆建筑工程消耗量定额 2010（措施项目）》；
6. 《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》（2010）；
7. 《乌鲁木齐地区单位估价汇总表》(2010 年)及库尔勒市 2016 年 5 月工程信息价格调差文件；
8. 关于建筑业营业税改增值税调整新疆建设工程计价依据的实施意见（新建标【2016】2 号）；
9. 《2016 机电产品报价手册》（机械工业信息研究院）；
10. 新国土资发（2008）233 号《关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低价标准的通知》；
11. 新疆维吾尔自治区国土资源厅《关于下发<自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准>的通知》（2012 年 7 月 4 日）；
12. 《中国人民银行贷款利率表》（2015-10-23）；
13. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料；
14. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 巴州泰昌浆粕有限公司 2016 年 8 月 31 日审计报告；
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. wind 资讯金融终端；

4. 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
5. 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第4版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
6. 2016 年二季度国民经济与社会发展统计公报；
7. 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。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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思路。

本次评估目的是增资扩股，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。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化，因此本次评估选择收益法进行评估。

市场法评估需选择三个以上可参考案例，在被评估企业所在地区，

并无同类规模参考案例可用，故本次评估也不宜选取市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法及收益法进行评估。

(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

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

对于币种为外币的货币资金，以评估基准日外币汇率折算的人民币金额确定评估值。

(2) 应收票据：包括银行承兑汇票。

对于银行承兑汇票，以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收账款

对于应收账款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，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。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生时间在1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%；发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性在10%；

发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3-4 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类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。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付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，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

(5) 其他应收款

对于其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，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。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生在 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；

发生时间 3-4 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类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。

(6) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用构成。原材料主要为生产用粘胶纤维及机物料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。

2) 产成品

产成品为代加工棉浆粕、木浆粕，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加工费减去经营费用、营业税金及附加和一定的代加工利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税加工费×（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. 不含税加工费：不含税加工费是按照委托加工方与被评估企业的加工协议确定的；

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缴纳的

城市建设税与教育附加;

c. 营业费用率是按各项经营费用与销售收入的比例平均计算;

d. 营业利润率=代加工利润 ÷ 营业收入;

营业利润=代加工收入-代加工成本-营业税金及附加-营业费用

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%。

3) 在产品

主要为生产加工领用的辅料, 包括原材料成本, 这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本, 故在产品按核实后的账面值计算评估值。

(7) 其他流动资产

对于其他流动资产以核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

2.1 固定资产

(1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

主要建筑物的评估, 是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物

工程量，以当地现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A.重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a.建安造价的确定

1. 建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《新疆建筑工程消耗量定额 2010（实体项目）》、《新疆建筑工程消耗量定额 2010（措施项目）》、2010 年《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》、《乌鲁木齐地区单位估价汇总表》(2011 年)及库尔勒市 2016 年 5 月工程信息价格调差文件。

2. 计算工程建安造价，调整人工、材料价差。

b.前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c.资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用

的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B.成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命及现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

C.评估值的确定

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

(2) 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。

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

1) 机器设备

A.重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

评估范围内价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）及运

输费用较低的设备，参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2016年机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

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。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于

大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本，计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B.成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

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

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C.评估值的确定

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

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 电子设备

A.重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

B.成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率=(1 - 实际已使用年限/经济使用年限)×100%

C.评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.2 无形资产

土地使用权

本次评估范围内土地使用权为以出让方式取得的土地使用权。

对于价值已包含在商业性房产评估值中的出让土地，对其不再单独进行评估；对于单独评估的出让用地，性质为工业用地，近期该区域类似土地交易有一定案例，适用市场比较法。估价对象是工业用地，土地取得费可根据相关政策取得；土地开发费可根据实际开发状况，参考库尔勒市开发区同一土地级别内平均土地开发费测算；贷款利率取同期银行贷款利率，投资利润参照自治区社会平均投资利润率及委托方的具体情况综合分析后确定其取值。因此根据委估地块的特点本次评估采用成本逼近法及市场比较法。

成本逼近法就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推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费用和土地开发费用两大部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的要求，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收

益

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日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，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

式中： V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

3. 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。

(三) 收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）估算巴州泰昌浆粕有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评

估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有关联稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

（1）对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金和负债，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

（3）由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

3. 评估模型

（1）基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B=P+C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P=\sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的预测收益期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C=C_1+C_2 \quad (4)$$

D：评估对象的付息债务价值；。

（1）收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R=\text{净利润}+\text{折旧摊销}+\text{扣税后付息债务利息}-\text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，

测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率 r :

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中:

W_d : 评估对象的长期债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

W_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d : 所得税后的付息债务利率;

r_e : 权益资本成本, 按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本 r_e ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i} \quad (11)$$

β_t : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数；

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中：

K: 一定时期股票市场的平均风险值，通常假设K=1；

β_x : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数；

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

1、2016年9月上旬，委托方召集本项目有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2016年9月上旬，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助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

项目组现场评估阶段的时间为2016年9月上旬。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人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、委估资产现有状态等情况。

2、对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，对委估资产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。

对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。对无形资产，了解取得及产权状况、现有使用状况并收集相关资料。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2016年9月上旬至2016年9月下旬对各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。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，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，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，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2016年9月20日至2016年9月26日。

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. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，相应确定评估方法、参数和依据。

(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.企业在未来经营期内的主营业务、产品的结构,收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续,而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益;

5.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;

6.本次评估假设委托方及产权持有者提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整;

7.评估范围仅以委托方及产权持有者提供的评估申报表为准,未考虑委托方及产权持有者提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

8.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

(一) 资产基础法评估结论

经前述评定估算,得出评估基准日2016年8月31日的评估结论如下:

资产账面价值18,192.94万元,评估值21,860.43万元;资产增值3,667.49万元,增值率20.15 %;

负债账面价值15,183.09万元，评估值15,183.09万元；

净资产账面值3,009.85万元，评估值6,677.34万元，评估增值3,667.49

万元，增值率121.85 %。详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日:2016年8月31日

单位名称：巴州泰昌浆粕有限公司

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1 流动资产	1,067.84	1,058.93	-8.91	-0.83
2 非流动资产	17,125.10	20,800.46	3,675.36	21.46
3 其中：固定资产	17,080.61	18,275.22	1,194.61	6.99
4 无形资产	-	2,481.78	2,481.78	
5 递延所得税资产	44.50	44.50		
6 资产总计	18,192.94	21,860.43	3,667.49	20.16
7 流动负债	12,383.09	12,383.09	-	-
8 非流动负债	2,800.00	2,800.00	-	-
9 负债总计	15,183.09	15,183.09	-	-
10 净资产（股东权益价值）	3,009.85	6,677.34	3,667.49	121.85

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。评估增减值原因如下：

1、存货评估增值-9.52 万元，增值率-1.02%，减值原因：部分原材料为用过配件，致评估减值。

2、固定资产-建筑物评估原值增值 17.84%；净值增值 19.19%，增值原因：部分房屋建造年代较早，建造成本较低，致房屋建筑物评估原值增值；部分外购材料自建的资产入账时费用化，评估按实物资产进行

评估致增值；且会计折旧年限短于评估采用的经济寿命年限，致使评估净值相对增值。

3、固定资产—设备类资产原值评估增值-6.89%，净值评估增值-8.03%。减值原因：部分设备购置年代较早，重置价格下降；企业不分设备类型统一按较长年限提取折旧，致分设备折旧年限较经济寿命年限为长，致评估减值。

4、无形资产-土地使用权账面值为零，评估值增值率 100%。

(二) 收益法评估结论

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，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。评估基准日净资产账面值为 3,009.85 万元，收益法评估的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 6,650.20 万元，评估增值 3,640.35 万元，增值率 120.95%。

(三) 评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 6,650.20 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 6,677.34 万元，低 26.84 万元，低 0.4%。两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

(2)收益法评估是以资产的预期收益为价值标准,反映的是资产的经营能力(获利能力)的大小,这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用、企业经营状况等多种条件的影响。

综上所述,从而造成两种评估方法产生差异。

2.评估结果的选取

巴州泰昌浆粕有限公司主要为关联企业代加工生产浆粕原料,收入成本被严格控制,利润空间有限。资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准,反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动,这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化;对被评估单位这种利润空间有限的企业来说,资产基础法从资产构建角度较为全面的、客观地反映了企业历年所形成的经营投入;选择资产基础法评估结果能更为客观的反映被评估企业的价值。

通过以上分析,我们选用资产基础法作为本次巴州泰昌浆粕有限公司净资产价值参考依据。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的价值为 6,677.34 万元。

本评估报告没有考虑流动性及控制权对评估对象价值的影响。

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

1、委估住宅用地 8234.2 m²、工业用地 180,000.00 m²二宗地的证载权利人仍为股东新疆泰昌实业有限责任公司名称,过户手续正在办理之中。

2、以下房屋未办理房屋产权证。明细如下:

序号	名称	结构	建成年月	面积 (m ²)	账面原值	账面净值
1	深井泵房 (7 口)	砖混	2007 年	168.53	87,601.98	51,985.00
2	警卫室(含地磅室)	砖混	2006 年	39.1	70,511.77	41,843.28
3	抄粕车间库房	砖混	2007 年	108	52,860.73	31,368.75
4	短绒库警卫室岗楼	砖混	2007 年	31.16	98,841.39	58,654.72
5	深井泵房 (3 个)	砖混	2011-3-15	59.2	116,749.42	94,236.93
6	斜筛过滤房	彩钢	2013/7/10	212	165,922.94	133,928.45
7	化验室装修 (化验柜)	地砖及柜	2012-5-30	39.56	37,742.69	30,464.87
8	双网双压车间 (蒸煮二屋顶)	彩钢		421.2		
9	办公室	砖混	2008/5/10	129.5	168,803.83	116,208.38
10	外排泵房	砖混彩钢顶	2008/4/15	64.14	49,407.60	34,013.31
11	加药间	砖混彩钢顶	2008/4/15	289.75	215,015.24	148,021.36
12	变压器室及配电室	砖混彩钢顶	2008/6/20	96.74	116,804.78	80,411.06
13	风机房	砖混	2008/7/2	121.92	174,904.64	120,408.32
14	污泥泵房	砖混彩钢顶	2008/7/5	64.14	63,293.01	43,572.34
15	提升泵房	砖混彩钢顶	2009/6/20	157.45	60,854.83	41,893.85
16	深井泵房	砖混	2009/8/3	23.88	24,150.52	16,625.76
17	污水压滤机房	彩钢	2012-9-12	481.84	685,674.85	618,597.08
18	化工库	钢结构	2015-7-9	468.22	497,003.72	491,663.88
19	蒸发车间	钢结构	2015-5-16	844.45	1,476,557.13	1,460,692.94
20	办公室	砖混	2015-9-20	259.43	314,362.06	310,984.54
21	污水厂在线监测房	彩钢	2016/4/26	12.16	21,325.00	21,180.29
22	污水厂在线监测房	彩钢	2012/11/23	12	21,044.40	17,486.27
23	污水厂在线监测房	彩钢	2015/6/20	12.96	22,727.95	22,483.76
24	污泥泵房	彩钢		30.24	16,013.51	16,013.51
合计				4147.57	4,558,173.99	4,002,738.65

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

本报告无其他重大期后事项。

(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，依赖于委托方及产权所有者提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及产权所有者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. 本次评估范围及采用的由产权所有者提供的数据、报表及有关资料，委托方及产权所有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

3. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由产权所有者提供，委托方及产权所有者对其真实性、合法性承担法律责任。

4. 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象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评估对象可实现价格的保证。

5. 委估建筑物及设备根据现行税务政策，均施行增值税，故其重置原值为不含税价值，进项税已做剔除。

6. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

7.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：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2016年8月31日至2017年8月30日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一六年九月二十六日。

(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：胡智

注册资产评估师：张寒

注册资产评估师：王卫华

二〇一六年九月二十六日

备查文件目录

- 1.经济行为文件;
- 2.委托方及产权所有者法人营业执照(复印件);
- 3.评估对象涉及的主要权属证明资料;
- 4.委托方及产权所有者承诺函;
- 5.签字注册资产评估师承诺函;
- 6.中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
- 7.中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
- 8.签字注册资产评估师资格证书(复印件)。