

吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司吸收合并业务 涉及的吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司 净资产资产评估说明

目录

信资评报字（2016）第 4061 号

第一部分关于评估说明使用范围的声明	2
第二部分关于进行资产评估有关事项的说明	3
一、委托方、被评估单位概况	3
二、关于评估目的的说明	5
三、关于评估范围的说明	6
四、关于评估基准日的说明	6
五、可能影响评估工作的重大事项说明	6
六、资产负债清查情况说明	6
七、已向评估机构提供的资料清单	8
第三部分资产评估说明	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	13

三、资产基础法评估技术说明	16
第四部分评估结论及其分析	35
一、评估结论	35
二、评估结果与调整后账面值比较变动情况及原因	36
三、特别事项	36

第一部分关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供财产评估主管机关、委托方主管部门了解评估有关情况、审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用。非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

因吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司拟吸收合并本公司 - 吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司事宜，吉林森林工业股份有限公司委托上海立信资产评估有限公司对该经济行为所涉及的本公司净资产进行了评估。现将有关事项说明如下：

一、委托方及被评估单位概况

(一) 委托方：吉林森林工业股份有限公司

(二) 被评估单位：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司

住所：抚松县泉阳镇东风街道（泉阳林业局贮木场办公楼一楼）

法定代表人：马德林

注册资本：人民币 12988 万元

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：矿泉水、饮料、果酒生产、销售；普通货运服务；货物进出口。（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）

营业期限：长期

本公司由吉林省泉阳林业局与吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司共同出资组建，并于 2014 年 12 月 03 日取得抚松县市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91220621316743994E 号企业法人营业执照。

经多次增资扩股，截止至评估基准日，本公司的股东及股权结构如下：

金额单位：人民币万元

出资者名称	实缴资本（万元）	投资比例（%）
吉林省泉阳林业局	3,300.00	25.41

吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司	2,700.00	20.79
国开发展基金有限公司	4,988.00	38.40
抚松县天池恒源投资管理有限责任公司	2,000.00	15.40
合计	12,988.00	100.00

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。税务机关隶属于抚松县国家税务局，
适用的主要税项及税率如下表列示：

税种	税率	计税基数
企业所得税	25%	应纳税所得额
增值税	17%	销售收入销项税

本公司 2015 年及本次评估基准日的财务状况及经营成果如下表列示：

单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年 6 月 30 日
总资产	12,755.83	28,503.23
总负债	5,055.12	15,628.27
净资产	7,700.72	12,874.96
资产负债率	39.63%	54.31%
营业收入	-	-
净利润	-32.67	-80.37

项目	2015 年	2016 年 1-6 月
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
减：营业税金及附加	-	-
加：其他业务利润	-	-
减：销售费用	-	-
管理费用	36.43	86.53
财务费用	-3.76	-6.16
资产减值损失	-	-
加：公允价值变动收益	-	-
加：投资收益	-	-
二、营业利润	-32.67	-80.37

项目	2015 年	2016 年 1-6 月
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额	-32.67	-80.37
减：所得税	-	-
四、净利润	-32.67	-80.37

以上 2015 年及评估基准日的数据均摘自经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审阅的本公司的财务报表。

本公司办公场所位于抚松县泉阳镇东风街道，系企业自有资产。

委托方与被评估单位的关系：本评估项目的委托方与被评估单位系关联方。

业务约定书约定的其他评估报告使用者：

本报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务和送交财产评估主管部门审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有。

本评估报告的使用者限制为：

委托方和被评估单位；

其他国家法律法规规定的评估报告使用对象。

二、关于评估目的的说明

本次评估目的是吸收合并。

本次资产评估的目的是公允反映吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司的资产、负债和净资产在评估基准日的公允价值，为吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司拟吸收合并吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司提供价值参考意见。

该经济行为业经中国吉林森林工业集团有限责任公司董事会决议批准通过。

三、关于评估范围和对象的说明

本次资产评估范围系吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司全部资产和负债。

评估对象包括流动资产—货币资金、预付账款、其他应收款和存货；非流动资产—固定资产设备、在建工程 and 无形资产；流动负债—应付账款、应交税费和其他应付款；非流动资产—长期借款。

纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的资产和负债范围一致。

评估前总资产账面值 285,032,279.25 元，其中：流动资产账面值 50,215,354.96 元；非流动资产账面值 234,816,924.29 元。总负债账面值 156,282,725.41 元，其中：流动负债账面值 156,282,725.41 元；非流动负债账面值 155,000,000.00 元。净资产账面值 128,749,553.84 元。

委托评估的资产除评估明细表备注栏标注外均为正常使用中的资产。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日为 2016 年 6 月 30 日。

确定评估基准日的理由为：

- 1、月末会计报表完整准确，便于资产清查；
- 2、尽可能接近评估目的的实现日期。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

- 1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点

及特点。

本项资产评估工作全面展开后，由本公司财务部负责按评估基准日资产负债表列示的资产和负债数额填报规定式样的资产评估清查明细表。所有明细表的累计数与资产负债表对应科目的余额轧平。

列入清查范围的资产和负债如下表：

截止日期：2016 年 6 月 30 日 金额单位：人民币元

资产名称	账面值
货币资金	47,187,972.10
其他应收款净额	143,016.00
存货	1,841,197.06
其他流动资产	1,043,169.80
固定资产净值	2,946,009.97
在建工程净值	215,134,379.93
无形资产	4,401,935.40
其他非流动资产	12,334,598.99
应付账款	840,824.32
应交税费	64,940.00
其他应付款	376,961.09
长期借款	155,000,000.00

实物资产的分布情况为：

截止日期：2016 年 6 月 30 日 金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点
流动资产	50,215,354.96	
其中：存货	1,841,197.06	厂区仓库内
固定资产-设备	2,946,009.97	
其中：机器设备	2,761,842.53	各生产车间内
电子设备	184,167.44	办公区域内

2、清查工作的时间安排及实施方案。

清查工作的组织、时间计划、实施方案为：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	16.7.20	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实和布置任务	公司负责人

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第二阶段 自查阶段	16.7.24-8.10	明确委托方责任人、自查要求；填制资产负债表、评估明细表	按有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	财务负责人
第三阶段 清查阶段	16.8.11-8.15	配合评估人员核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性。	按操作规范要求，按分工逐一清查核实。	公司有关人员
第四阶段 分析总结	16.8.15-8.25	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写有关事项说明。	汇报清查结果并对清查差异作出说明；佐证清查结果。	公司有关人员

所有资产由管理人员按资产评估准则及规范进行了清查。

3、未来经营和收益状况预测说明

被评估单位截止基准日时点，尚处于筹建过程中，不适用收益法评估，因此本次不做未来经营和收益状况预测。

七、已向评估机构提供的资料清单

- 1、企业法人营业执照；
- 2、公司章程；
- 3、土地使用权证；
- 4、长期借款合同；
- 5、各类重大合同；
- 6、资产清查评估明细申报表；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

委托方：吉林森林工业股份有限公司

法定代表人：于海军

二〇一六年八月十日

被评估单位：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司

法定代表人：马德林

二〇一六年八月十日

第三部分资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

本次资产评估对象系吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司的净资产。评估范围系吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司全部资产和负债。

委托评估的资产类型、账面金额

委托评估的资产类型包括流动资产(货币资金、预付账款、其他应收款和存货)和非流动资产(固定资产设备、在建工程 and 无形资产), 负债包括流动负债(应付账款、应交税费和其他应付款)和非流动负债(长期借款)。

评估前总资产账面值 285,032,279.25 元,其中:流动资产账面值 50,215,354.96 元;非流动资产账面值 234,816,924.29 元。总负债账面值 156,282,725.41 元,其中:流动负债账面值 156,282,725.41 元;非流动负债账面值 155,000,000.00 元。净资产账面值 128,749,553.84 元。各个科目具体如下:

截止日期:2016 年 6 月 30 日

单 位 : 人 民 币 元

资产名称	账面值
货币资金	47,187,972.10
其他应收款净额	143,016.00
存货	1,841,197.06
其他流动资产	1,043,169.80
固定资产净值	2,946,009.97
在建工程净值	215,134,379.93
无形资产	4,401,935.40
其他非流动资产	12,334,598.99
应付账款	840,824.32
应交税费	64,940.00
其他应付款	376,961.09
长期借款	155,000,000.00

(二) 实物资产的分布情况及特点

1.实物资产的分布情况为：

截止日期：2016 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

项目	账面金额	分布地点
流动资产	50,215,354.96	
其中：存货	1,841,197.06	厂区仓库内
固定资产-设备	2,946,009.97	
其中：机器设备	2,761,842.53	各生产车间内
电子设备	184,167.44	办公区域内

2.重要实物资产的基本情况

(1) 存货

泉阳饮品公司的存货账面原值 1,841,197.06 元，计提减值准备 0.00 元，账面净值 1,841,197.06 元，系原材料和在库周转材料，原材料为设备试运行过程中需要的瓶胚、瓶盖、标纸等；在库周转材料为公司近期采购的吹塑托盘、瓶坯铁笼。

(2) 固定资产-设备

委托评估的设备类固定资产账面原值 3,015,450.07 元，账面净值 2,946,009.97 元。机器设备账面原值 2,821,933.82 元，账面净值 2,761,842.53 元，共计 11 项，主要系生产用的 15 吨热水锅炉、车间设备走台（钢平台）、实验室系统等；电子设备账面原值 193,516.25 元，账面净值 184,167.44 元，共计 21 项，主要包括厌氧培养箱、分光光度计、立式压力灭菌器和计算机等。

(3) 在建工程

在建工程账面值为 215,134,379.93 元，其中：在建工程—设备安装，账面值 138,068,237.81 元，共计 11 项，主要系矿泉水生产相关的矿泉水灌装生产线、瓶胚、瓶盖系统、矿泉水瓶注塑生产线等；在建工程—土建，账面值 77,066,142.12 元，共计 5 项，主要系生厂车间及厂房、厂区工程和锅炉房等。

(4) 无形资产—土地使用权

无形资产账面值为 4,401,935.40 元，原始入账价值 4,453,897.52 元，为泉阳饮品

公司位于吉林省白山市抚松县泉阳镇土地使用权。

土地使用权权属状况具体如下：

权证编号：抚国用（2015）第 062100444 号；

权利人：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司；

坐落：白山市抚松县泉阳镇；

四至范围：东至空地，南至二道松江河，西至通泉路，北至民宅；

土地性质：出让；

土地用途：工业；

宗地地号：无；

土地面积：62,532.58m²；

终止日期：至 2065 年 7 月 8 日。

（三）企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）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（或者评估值）

无。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程。

1.组织、实施时间等计划：

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
----	------	------	----	------

阶段	时间安排	主要任务	措施	人员分工
第一阶段 组织落实	16.7.20	落实评估人员明确分工、职责	召开会议、落实和布置任务	公司负责人
第二阶段 自查阶段	16.7.24-8.10	明确委托方责任人、自查要求；填制资产负债表、评估明细表	按有关规定进行布置，对委托方自查进行指导	财务负责人
第三阶段 清查阶段	16.8.11-8.15	配合评估人员核实各类资产负债评估明细表上列示的全部数字的客观性、真实性、合法性。	按操作规范要求，按分工逐一清查核实。	公司有关人员
第四阶段 分析总结	16.8.15-8.25	检查资产清查的广度与深度是否符合资产评估的要求，是否与经济行为所涉及的资产一致。编写有关事项说明。	汇报清查结果并对清查差异作出说明；佐证清查结果。	公司有关人员

2.资产清查的主要过程

(1)组织落实

接受本项目的资产评估委托后，根据项目的类型和资产特点，本评估公司成立了资产清查评估小组（简称评估小组）。评估小组由注册资产评估师沃兆寅任项目负责人，组员包括注册资产评估师陈旻彬、陈欣然等。被评公司确定了相关财务负责人为资产清查评估的联系人。评估小组于 2016 年 7 月 20 日正式开始工作。

(2)企业自查

评估小组根据委托单位确定的待评资产范围提出了企业自查的要求，由资产评估委托方按有关规定的要求填报各类资产、负债清查评估明细表，并根据所填报的明细表逐项进行自查。

(3)清查核实

在企业已经自查的基础上，评估小组 2016 年 8 月 11 日进入现场。评估小组具体分工为：注册资产评估师沃兆寅及陈旻彬负责债权、债务的清查核实，评估师陈旻彬负责各类设备的清查核实。

首先了解企业所执行的会计核算制度和内部管理制度，对企业各项内部制度的执行情况进行检验；然后会同委托方有关人员对清查评估明细表上所申报的待评资产进行核实，确定这些资产(或负债)的存在性、完整性，验证待评资产的产权归属及相关负债的真实性，做到不重报、不漏项、更不虚报。

(4)汇总调整

评估小组对待评资产和负债清查核实后汇总分析各科目的清查核实情况，确定清查核实结果是否与账面记录存在差异，确定是否存在产权不清晰的资产，最后根据国家的有关规定及会计政策对需要调整的事项进行处理，调整报表。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三)核实结论

1.资产核实结论。

通过对委估资产的清查、核实，确定吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司所提供的委托评估资产清单与实际情况基本相符。所有委托评估的资产除标注外均为正常使用中的资产。

截止日期：2016年6月30日

单 位：人 民 币 元

资产名称	账面值
货币资金	47,187,972.10
其他应收款净额	143,016.00
存货	1,841,197.06
其他流动资产	1,043,169.80
固定资产净值	2,946,009.97
在建工程净值	215,134,379.93
无形资产	4,401,935.40
其他非流动资产	12,334,598.99
应付账款	840,824.32
应交税费	64,940.00
其他应付款	376,961.09
长期借款	155,000,000.00

2.资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度。

无。

3.权属资料不完善等权属不清晰的资产。

无。

4.企业申报的账外资产的核实结论。

无。

三、资产基础法评估技术说明

(一) 流动资产的清查和评估

1、货币资金的清查和评估

货币资金账面值47,187,972.10元，均系银行存款。

1.1 银行存款的清查和评估

银行存款账面值47,187,972.10元，系泉阳饮品公司开立的6个人民币账户余额。评估人员根据银行存款日记账记录，审阅了银行对账单、银行存款余额调节表和定期存款存单，对泉阳饮品公司开设的账户进行了逐一核对，金额相符。本次评估对人民币账户按核实后的账面金额确定评估值。

银行存款评估值为47,187,972.10元。

资产名称	账面值	评估值
银行存款	47,187,972.10	47,187,972.10

货币资金评估值如下表列示：

资产名称	账面值	评估值
银行存款	47,187,972.10	47,187,972.10
货币资金	47,187,972.10	47,187,972.10

2、其他应收款的清查和评估

其他应收款账面值为 143,016.00 元，坏账准备 0.00 元，其他应收款账面净值 143,016.00 元，共有 2 户明细，系应收的许玉然暂借款和应收的吉林省林业厅的林地补偿费。

其中：吉林省林业厅的林地补偿费为费用性支出，故本次评估为 0。

评估人员对其他款项采用了替代程序核实了账面价值，确认了债权的存在，本次评估按核实后账面值确定评估值。

其他应收款评估值为 17,950.00 元。

资产名称	账面值	评估值
其他应收款	143,016.00	17,950.00

3、其他流动资产的清查和评估

其他流动资产账面金额 1,043,169.80 元，系公司尚未抵扣的增值税进项税额。评估人员评估人员核实了企业的计提过程、纳税申报表和进项税认证依据，核实无误。因此本次评估按清查核实后的账面值确定。

其他流动资产评估值为 1,043,169.80 元。

负债名称	账面值	评估值
其他流动资产	1,043,169.80	1,043,169.80

4、存货的清查和评估

纳入评估范围的存货账面值合计 1,841,197.06 元，系原材料和在库周转材料。

对存货的清查核实主要采用抽查的方法，根据存货清查评估明细表所列示的明细，分清主次、掌握重点。清查核实所采取的措施主要有：

验证存货的入库凭证，例如购货发票、加工单、出入库单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况。

基准日存货数量的认定方法是：

首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点。

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定委托方填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符。

如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司存货管理制度健全，采用电脑记账管理，专人负责，责任到人。本次对存货的清查核实主要采用核查的方法，根据存货清查评估明细表所列示的明细，核实与保管人员所记录的是否一致，抽盘选定的存货，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

(1) 原材料

原材料的账面值为377,521.82元，均系近期购入的瓶胚、瓶盖、标纸等。经市场调查，该批在库周转材料基准日市场价格与账面价格相比，基本无价格变化，本次评估单价按照账面单价确认。

原材料账面值377,521.82元，评估值为375,241.55元。

(1) 在库周转材料

在库周转材料的账面值为1,463,675.24元，均系近期购入的吹塑托盘、瓶坯铁笼等。

经市场调查，该批在库周转材料基准日市场价格与账面价格相比，基本无价格变化，本次评估单价按照账面单价确认。

在库周转材料账面值 1,463,675.24 元，评估值为 1,446,160.00 元。

资产名称	账面值	评估值
在库周转材料	1,463,675.24	1,446,160.00

综上，存货的评估值为 1,838,928.55 元。

资产名称	账面值	评估值
原材料	377,521.82	375,241.55
在库周转材料	1,463,675.24	1,446,160.00
合计	1,841,197.06	1,838,928.55

(二) 固定资产-设备的清查和评估

1、机器设备的清查

本次委托评估的固定资产-设备，账面原值 3,015,450.07 元，账面净值 2,946,009.97 元，共计 32 项。其中机器设备账面原值 2,821,933.82 元，账面净值 2,761,842.53 元，共计 11 项；电子设备账面原值 193,516.25 元，账面净值 184,167.44 元，共计 21 项。

纳入评估范围的机器设备主要 15 吨热水锅炉、12 吨蒸汽锅炉、车间设备走台(钢平台)、实验室系统和电动叉车等。

电子设备主要有厌氧培养箱、分光光度计、计算机和立式压力灭菌器等。

被评公司的设备启用年限自 2015 年 9 月至今。

委估的设备中，机器设备占设备总额的 93.58%，电子设备占 6.42%。

清查后账面值：

资产名称	帐面净值	调整后帐面净值
机器设备	2,761,842.53	2,761,842.53
电子设备	184,167.44	184,167.44
设备合计	2,946,009.97	2,946,009.97

2、机器设备的评估

该企业的机器设备的评估方法采用重置成本法。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

(1) 重置全价的确定：

重置全价由评估基准日时点的现行市场价格和运杂、安装调试费及其它合理费用组成，机器设备的重置全价除自制设备外，均为更新重置价，即：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{重置现价} + \text{运杂、安装调试费} + \text{其它合理费用} \\ &= \text{重置现价} \times (1 + \text{运杂安装费费率}) + \text{其它合理费用} \end{aligned}$$

委估资产所属单位是一般纳税人企业，设备的重置价为不含税价。

国产外购设备重置全价的确定：

$$\text{重置全价} = \text{重置现价} + \text{运杂安装费} + \text{其它合理费用}$$

重置现价的确定一般采用直接法取得；

国产关键设备通过向生产制造厂询价；

国产一般设备，通过查阅《2016 机电产品报价手册》、《全国资产评估价格信息》等取得；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

若取得的重置价为含税价，评估人员将扣除其增值税并取整后，作为该设备的不含税重置价。

运杂、安装费参考机械工业部[机械计(1995)1041 号文]1995 年 12 月 29 日发布的《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》中有关设备运杂费、设备基础费、安装调试费概算指标和项目审价资料，并按设备类别予以确定。

其它合理费用主要是指资金成本。对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本；对建设周期较短，价值量小的设备，其资金成本一般不计。

(2) 成新率的确定：

1) 对重点、关键、精大稀设备成新率的确定，采用年限法理论成新率和技术测定法成新率，并对年限法和技术测定法所计算的成新率，以不同的权重，最终合理确定设备的综合成新率。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \text{ 或} \\ &= (\text{预计可用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{预计可用年限} \times 100\% \end{aligned}$$

尚可使用年限依据专业人员对设备的利用率、负荷、维护保养、原始制造质量、故障频率、环境条件诸因素确定。

$$\text{综合成新率} = (\text{技术测定法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%)$$

2) 一般设备成新率采用使用年限法确定。

3) 在现场目测及技术鉴定的基础上，向设备操作维修人员了解设备的利用率、工作负荷、维护保养、故障率、大中修及技术改造情况，作为确定设备成新率的参考

依据。

3、评估实例：

(1) 资产概况：

设备名称：电动单梁起重机

规格型号：10TX7.1M

生产厂家：长春新起起重设备有限公司

购置年月：2016 年 6 月 启用年月：2016 年 6 月

账面原值：93,000.00 元 账面净值：92,376.90 元

电动单梁起重机是一种轻小起重设备，在工字钢轨道上运行。

(2) 评估过程：

①重置全价的确定：

根据设备的型号规格，向该起重机生产企业了解询价。取得起重机售价为 108,810.00 元(含税价)，此报价包括设备的运输费和安装调试费。所含增值税为 $108,810.00 / 1.17 \times 0.17 = 15,810.00$ 元。

由于付款周期较短，不计资金成本等其他费用。

则：重置全价 = $108,810.00 - 15,810.00$

= 93,000.00 元

取整为 93,000.00 元。

②成新率的确定：

该设备以技术鉴定法和使用年限法，确定其成新率。

综合成新率 = 年限成新率 $\times 40\%$ + 技术鉴定成新率 $\times 60\%$

a、以使用年限法确定其成新率：

该设备是起重设备，其经济寿命一般为 16 年，尚未投入使用，尚可使用年限为 16 年，则

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 16 / (0 + 16) \times 100\% \\ &= 100\% (\text{取整})\end{aligned}$$

b、以观察法成新率确定设备成新率。

通过评估人员现场观察，该设备情况如下：

序号	项目	鉴定情况	应得分	实测分
1	起重能力	传动时无异常冲击、振动，钢丝绳符合技术要求，吊钩无裂痕，制动装置可靠，滑轮、卷筒及齿轮箱磨损较小，实际操作吊重量能符合制造标准	27	27
2	行车及制动系统	减速器，传动器，联轴节运转平稳，行车启动及制动时无扭摆，无异常冲击	18	18
3	操作系统	各运行部位操作性能较好，各挡变速齐全	10	10
4	大梁及金属结构	起重机大梁整体稳定，无裂缝，外观无明显锈斑及油漆脱落等	12	12
5	电气系统	装置齐全，各部分元件部件能正常运行，部件，元件磨损较小	15	15
6	安全防护装置	安全和限位装置尚齐全，能自动安全停车	10	10
7	设备外观	设备较新，内外油漆无脱落、或严重锈蚀现象	8	8
	合 计		100	100

技术鉴定成新率为 100%。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\% \\ &= 100\% \times 40\% + 100\% \times 60\% \\ &= 100\%\end{aligned}$$

③评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 93,000.00 \times 100\% \\ &= 93,000.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

其他固定资产—设备均按上述方法评估。

由于泉阳饮品公司正处于筹建期，所有的固定资产均为新购入的全新设备，经评

估人员对设备的询价可知，泉阳饮品公司的购入价格均为正常合理的市场价格。

4、评估结果

固定资产—设备类调整后账面净值2,946,009.97元，评估净值2,959,253.00元，评估增值13,243.03元，增值率0.45%。

增值的原因是该公司各类设备的折旧年限较短，设备的账面净值相对较低，引起评估增值。

资产名称	账面净值	评估净值
固定资产—设备	2,946,009.97	2,959,253.00

(三) 在建工程的清查和评估

在建工程账面值215,134,379.93元，其中：在建工程-设备安装，账面值138,068,237.81元，在建工程—土建，账面值77,066,142.12元。

(由于泉阳泉公司正处在筹建期，主要的厂房和生产线均在筹建、调试、安装过程中未结转固定资产，因此企业财务在做账务处理时，将在建工程—土建和设备安装所发生的前期费用和资金成本均在在建工程—设备安装中核算，并未分开单独核算。其中：资本化利息支出3,436,669.45元，前期费用6,135,172.30元。)

1、在建工程—设备安装的清查和评估说明

(1) 在建工程-设备安装的清查核实

本次评估所涉及在建工程-设备安装共11项，账面值138,068,237.81元，主要系矿泉水生产有关的，矿泉水灌装生产线、瓶胚、瓶盖系统、矿泉水瓶注塑生产线等。

①主要的生产线8项，供货商和生产计划具体如下：

序号	项目名称	截止基准日设备费	预计完工日期	供货商
1	600ml 矿泉水 72000b/h 灌装线	42,710,400.00	2016-12-31	克朗斯(太仓)贸易有限公司
2	350ml(600ml) 矿泉水 48000b/h 灌装线	16,950,000.00	2016-12-31	科柏拉斯饮料设备(苏州)有限公司
3	空压机	5,510,910.00	2016-12-31	登福机械(上海)有限公司
4	瓶胚、瓶盖系统	35,310,420.00	2016-12-31	赫斯基注塑系统

				(上海)有限公司
5	瓶胚注塑系统	11,760,000.00	2016-12-31	广州华研精密机械有限公司
6	低压机	623,200.00	2016-12-31	吉林省日益盛机电设备有限公司
7	水处理及辅助	7,100,936.50	2016-12-31	沈阳艾斯博特食品饮料设备有限公司
8	3L、5L 矿泉水灌装线	7,965,000.00	2016-12-31	克朗斯(太仓)贸易有限公司
	合计	127,930,866.50		

该批项目正在正常实施中，计划工期2016年12月底完工，各项目的付款进度达到了70-80%。

②工程—设备安装为瓶盖、瓶环注塑设备565,529.56元，设备正在实施过程中。预计工期2016年12月底完工。

③在建工程—土建和设备安装所发生的前期费用和资金成本均在在建工程—设备安装中核算，并未分开单独核算。其中：资本化利息支出3,436,669.45元，前期费用6,135,172.30元。

资产名称	账面值
在建工程-设备安装	138,068,237.81

(2) 在建工程-设备安装的评估

本次评估所涉及在建工程-设备安装科目的账面值138,068,237.81元，共11项。

对于在建工程—设备安装项目中，正在实施的项目，在考虑其形象进度、建设工程周期等因素后，评估人员在本次评估中对被评公司投入的费用进行分析，对正常列支的费用以加上适当的管理费来确认在建工程的评估值。

评估值=评估设备费+安装费及其他(包含管理费)+资金成本

评估设备费为设备的购置费等费用，委估资产所属单位是一般纳税人企业，评估设备费等费用为不含税价。

项目工程管理费费率一般在1%-3%左右，为建设单位与项目有关的人员工资、固定资产折旧费、差旅费等。

对建设周期长、价值量大的设备，按建设周期及付款方法计算其资金成本。

实例：

600ml矿泉水72000b/h灌装线(表4-7-2，序号2)

项目2015年10月开工，项目完成后，将形成600ml矿泉水72000b/h的生产能力。项目设备投资4,745.60万元，主要生产设备和工位器具均为德国进口设备。

该项目账面值42,710,400.00元，主要是设备的购置款和安装费。目前部分设备已到位安装，整个工程按正计划进度推进。

评估人员对项目的账面值进行了分析，该账面值为设备购置款和安装费，含17%增值税，截止基准日泉阳饮品公司尚未取得克朗斯（太仓）贸易有限公司开具的增值税专用发票，未取得可以抵扣的进项税额。本次评估考虑到该部分税额也同样占用了建设期内的资金，因此项目工程管理费、资金成本均在含税价的基础上予以测算。

评估值=评估设备费+安装费及其他（包含管理费）+资金成本

A、评估设备费

评估设备费为设备的购置等费用，本次评估设备的购置等费用为含税价，主要考虑到以下几点原因：

①项目账面值 42,710,400.00 元，考虑到该部分税额也同样占用了建设期内的资金，并未在生产经营过程中取得进项税并予以抵扣。

②从实际情况出发，截止基准日，泉阳泉公司尚未取得设备相关的增值税专用发票，未取得可以抵扣的进项税额。

③由于泉阳泉公司现正处于筹建阶段，未开始正常的生产销售，因此所有业务均不涉及缴纳增值税，因此也无法使用进项税额。

$$\begin{aligned}\text{评估设备费} &= \text{账面设备费} \\ &= 42,710,400.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

B、安装费及其他（包括管理费用）

项目工程管理费率一般在 1%-3%左右，为建设单位与项目有关的人员工资、固定资产折旧费、差旅费等。评估人员根据项目的具体情况，本次评估取 3%。

$$\begin{aligned}\text{管理费} &= (\text{评估设备费} + \text{评估安装及其他费用}) \times \text{管理费费率} \\ &= 42,710,400.00 \times 3\% \\ &= 1,281,312.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

C、资金成本

本次委估的项目，2015 年 10 月开工，正常计划工期为 14 个月，截止基准日建设 8 个月。

1 至 3 年期，银行贷款利率为 4.75%，设备费一次性支付。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= \text{本金} \times \text{利率} \times \text{建设期} \\ &= (42,710,400.00 + 1,281,312.00) \times 4.75\% / 12 \times 8 \\ &= 1,393,070.88 \text{ 元}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{评估设备费} + \text{安装费及其他 (包含管理费)} + \text{资金成本} \\
 &= 42,710,400.00 + 1,281,312.00 + 1,393,070.88 \\
 &= 45,384,782.88 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

在建工程—土建和设备安装所发生的前期费用和资金成本均在在建工程—设备安装中核算，并未分开单独核算。其中：资本化利息支出3,436,669.45元，前期费用6,135,172.30元。由于本次评估在建工程时重新评估资产成本和前期费用(管理费用)，因此账面列示的该部分费用评估为0。

在建工程—设备安装账面值 138,068,237.81 元，评估值 136,537,800.65 元，减值 1,530,437.16 元，减值率 1.11%。

减值原因是账面值列示的前期费用和资金成本包含了在建工程—土建筹建过程中发生的资金成本和前期费用，本次对在建工程—设备安装重新评估了资金成本和前期费用，将账面列示的该部分成本评估为 0。

资产名称	资产名称	账面值	评估值
在建工程-设备安装		138,068,237.81	136,537,800.65

2、在建工程—土建的清查和评估说明

(1) 在建工程-土建的清查核实

本次评估所涉及在建工程-土建共5项，清查前账面值77,066,142.12元，明细如下：

序号	项目名称	账面价值
1	场区工程	6,666,142.12
2	给水泵房	500,000.00
3	循环水泵房	300,000.00
4	锅炉房	2,550,000.00
5	生产车间及库房	67,050,000.00
小计		77,066,142.12

具体项目清查情况如下：

在建工程所有权人为吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司，建设项目名称为：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司一期建设项目，建设位置：泉阳镇通泉路以东、凯旋路以西、东风路以南，具体位置位于吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司所拥有的工业出让地上，土地权证编号为：抚国用(2015)第062100444号。设计用途：生产车间及库房、锅炉房、给水泵房、循环水泵房。

截止现场勘查日，四栋在建工程主体均已结构封顶。

现场勘察时，取得了房产测绘报告，具体情况如下：

序号	项目名称	结构	面积（平方米）
2	给水泵房	砖混	213.85
3	循环水泵房	砖混	152.60
4	锅炉房	砖混	1273.72
5	生产车间及库房	钢结构	35052.20
合计			36692.37

本科目无清查调整事项。

科目名称	账面价值
在建工程	77,066,142.12

（2）评估

①评估方法

经分析估价对象的实际情况、特点和委托方提供的有关资料，委估房屋是工业厂房，工程款项尚未结算付清，故采用重置成本法进行评估。

重置成本法是通过估算出建筑物在全新状态下的重置成本，再扣减各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物的评估价值。

重置价值=工程造价+管理及专业费用+资金成本

一般说来，在建工程的账面价值基本反映了企业对该项资产享有的真正权利。因为在企业支付工程款大于工程形象进度的情况下，部分属于预付性质，待工程完工决算后可少支付；支付的款项等于形象进度的情况下，账面价值反映了工程的实际价值；如果支付的款项小于工程的形象进度，说明企业存在欠款，待完工决算后必需多支付。评估中根据工程建设至评估基准日企业实际支付的款项，进行材料价格等因素的调整后，加计资金成本后得出评估值。

工程造价：通过对账面成本的核实并按基准日的市场价格变化进行调整后计算得出。

资金成本：按照基准日银行贷款利率标准执行，前期专业费用、建安费用、管理费用在建设期内均匀投入。

具体修正计算详见评估举例。

②评估举例

以序号 6 生产车间及库房项目为例

A、工程款的确定

根生产车间及库房在建工程明细，至基准日，该项目合计支付 67,050,000.00 元，上述付款明细主要为建安合同付款，生产车间及库房主合同签订于 2015 年 5 月，合同签订日至评估基准日，吉林省长春市造价水平基本稳定，故不进行修正。

B、前期(专业)费及管理费的确定

项目已发生设计费、咨询费等前期费用及管理费用，一般这些费用的确定与项目总投资相关。泉阳泉公司在在建工程—设备安装中单独核算了前期费用共计 6,135,172.30 元。

本次评估结合项目实际开发状况、前期项目开发进程和实际前期费用的支付情况，对在建工程—土建的前期（专业）费及管理费用重新计算。评估人员根据项目的具体情况，选取 3% 的费率进行评估

即该工程涉及的前期(专业)费及管理费=67,050,000.00×3%= 2,011,500.00 元。

C、资金成本的确定

该工程建安费用评估值为 67,050,000.00 元，其他零星工程及前期费、管理费为 2,011,500.00 元，建安成本合计评估值=67,050,000.00+2,011,500.00 = 69,061,500.00 元。

该工程 2015 年 5 月开工，预计于 2016 年 12 月全部完工，工期为 20 个月，已开工 14 个月。

本次评估取银行 1 至 3 年期，银行贷款利率为 4.75%，按建安等费用在施工期内均匀投入的原则计息。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{工程造价} + \text{前期费用} + \text{管理费用}) \times \text{利率} \times \text{建设期} / 2 \\ &= 69,061,500.00 \times 4.75\% / 12 \times 14 / 2 \\ &= 1,913,579.06 \text{ 元} \end{aligned}$$

D、评估价值

生产车间及库房工程评估值=69,061,500.00+ 1,913,579.06= 70,975,079.06 元。

同法取得其他在建工程评估值。

评估后，在建工程—土建为

科目名称	账面值	评估价值
在建工程—土建	77,066,142.12	81,577,561.97

本科目账面值 77,066,142.12 元，评估值 81,577,561.97 元，评估增值原因：在建工程—设备安装中核算的土建工程的前期费用和资金成本重新评估造成在建工程—土建评估增值。

(四) 无形资产-其他无形资产的清查和评估

1、其他无形资产—土地使用权的清查与评估

(1) 清查

本科目账面值为 4,401,935.40 元，原始入账价值 4,453,897.52 元。为泉阳饮品公司位于吉林省白山市抚松县泉阳镇土地使用权。土地使用权证已通过国有土地使用权出让取得。

委估土地使用权为当地政府为扶持企业发展特批的协议出让用地，土地使用权原权利人为：泉阳林业局（泉阳饮品公司的股东），原土地用途是贮木场场区，原土地性质是林业用地。协议出让后土地变更性质为工业土地。

评估人员对土地进行了现场勘察，权属状况等勘察结果如下：

权证编号：抚国用（2015）第 062100444 号；

权利人：吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司；

坐落：白山市抚松县泉阳镇；

四至范围：东至空地，南至二道松江河，西至通泉路，北至民宅；

土地性质：出让；

土地用途：工业；

宗地地号：无；

土地面积：62,532.58 m²；

终止日期：至 2065 年 7 月 8 日。

区域位置：

委估地块均位于白山市抚松县泉阳镇。泉阳镇位于抚松县东部，东临安图县，南靠松江河镇，西连兴隆乡，北接北岗镇和露水河镇。人口 4.8 万人，幅员面积 619.9 平方公里。泉阳镇距县城 22 千米。白湾铁路、北（岗）泉（阳）公路过境。泉阳林业局设境内，交通运输条件较便利。厂区内供水、供电、供气、供热、排污、道路等市政配套设施较齐全，商业配套相对较差，环境较好。

本科目清查后无调整事项。

资产名称	账面值
土地使用权	4,401,935.40

（2）评估

根据房地产评估的有关规定和市场实际情况，评估人员认为采用市场比较法对委估土地使用权进行评估是适宜的。

市场比较法是指根据替代原理，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相似的若干土地交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。基本计算公式为：

评估对象比准地价 = 交易实例地价 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数 × 容积率修正

在运用市场比较法测算出土地市场价值后，考虑到本次评估目的为吸收合并，评估结果需要反映吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司所拥有的土地使用权在评估基准日的市场价值。因此本次评估我们没有考虑与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税对评估结果的影响。

(3) 评估举例

A、比较实例概况及因素条件说明

案例		委估地块	案例 A	案例 B	案例 C
比较因素		泉阳饮品公司	2016-4 号地块	2016-3 号地块	2016-1 号地块
坐落位置		抚松县泉阳镇	抚松县露水河镇 清水河村南部通 白铁路东侧	抚松县露水河镇 清水河村南部通 白铁路东侧	抚松县万良镇万 良大街东侧工业 南路南侧
土地用途		工业	工业	工业	工业
土地面积		62,532.58	27,000.00	33,000.00	4,266.00
成交价格(万元)			4,806,000	6,006,000	925,722
交易单价 (元/亩)		-	118,667	121,334	144,667
交易日期		-	2016 年 6 月 20 日	2016 年 6 月 20 日	2016 年 5 月 19 日
交易情况		-	出让成交价	出让成交价	出让成交价
区域因素	交通条件	交通条件好	交通条件一般	交通条件一般	交通条件较好
	产业聚集度	周边开发较成熟，工业氛围一般	周边开发较成熟，工业氛围一般	周边开发较成熟，工业氛围一般	周边开发较成熟，工业氛围较好
	基础设施完备度	周边基础设施较完备	周边基础设施较完备	周边基础设施较完备	周边基础设施较完备
	公建配套完备度	区域内配套设施较齐备	区域内配套设施较齐备	区域内配套设施较齐备	区域内配套设施较齐备
	环境质量	无明显污染，环境较好	无明显污染，环境较好	无明显污染，环境较好	无明显污染，环境较好
个别因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	规划限制	规划限制一般	规划限制一般	规划限制一般	规划限制一般
	临街状况	一般	一般	一般	一般
	地质条件	一般	一般	一般	一般
	土地面积	较大	一般	一般	较小

B、比较因素条件修正

比较实例 比较因素		待估宗地	案例 A	案例 B	案例 C
交易日期修正		100	100	100	100
交易情况修正		100	100	100	100
区域因素	交通条件	20	10	10	15
	产业聚集度	20	20	20	21
	基础设施完备度	20	20	20	20
	公建配套完备度	20	20	20	20
	环境质量	20	20	20	20
	区域因素小计	100	90	90	96
个别因素	宗地形状	20	20	20	20
	规划限制	20	20	20	20
	临街状况	20	20	20	20
	地质条件	20	20	20	20
	土地面积	20	21	21	23
	个别因素小计	100	101	101	103

修正说明

- 1) 交易日期修正：案例均为近期成交案例，故不作修正。
- 2) 交易情况修正：可比案例均为成交案例，故交易情况不作修正。
- 3) 交通条件：案例 A、B 位于抚松县露水河镇距离抚松县县城距离约为 60 公里，交通便捷度相对一般；案例 C 位于抚松县万良镇距离抚松县县城约为 15 公里，交通便捷度好。委估对象位于抚松县泉阳镇距离抚松县县城约为 40 公里，交通便捷度较好。委估对象原权利人为泉阳林业局（泉阳饮品公司的股东），原土地用途是贮木场场区，为大规模的搬运木材，由当地铁路局在地块北面修建有一条铁路专用线，距离主厂房不到 1 公里，综合来看，委估地块的交通条件好。因此案例 A、B 向下修正-10，案例 C 向下修正-5。

因此分别对案例 A、B 向下修正-2，案例 C 向上修正+1。

- 4) 产业聚集度：委估对象和案例 A、B 的产业聚集度相近，因此不做修正。案例 C 位于万良镇工业南路附近，附近产业聚集度较好，因此向上修正+1。

- 5) 土地面积：一般情况下，土地面积越大占用资金越大，因此成交单价会相对较，市场接受程度更好。委估对象面积较大，因此案例 A、B 向上修正+1，案例 C 向上修正+3。

C、比较因素条件计算

比较实例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
交易单价		118,667	121,334	144,667

交易日期修正	100/100	100/100	100/100
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/90	100/90	100/96
个别因素修正	100/101	100/101	100/103
50 年土地价格	130,547	133,481	146,306
权重	1/3	1/3	1/3
比准单价	136,778 元 /亩		

年期修正：可比案例出让年限均为工业用地 50 年，委估土地使用期限至 2065 年 7 月 8 日，至评估基准日，委估土地剩余的使用年限为 49 年，土地还原率取 5.5%，则土地年限修正系数 = $[1 - 1/(1 + 5.5\%)^{49}] / [1 - 1/(1 + 5.5\%)^{50}] = 0.9959$ 。

评估价值 = 评估单价 × 年期修正系数 × 土地面积

= 136,778 × 0.9959 × 62,532.58 ÷ 666.67

= 12,776,957 元

取整为 12,780,000 元。

D、契税

契税按目前白山市执行的契税税率 5% 确定。

契税 = 12,780,000 × 5% = 639,000 元。

E、土地增值税

本项目不考虑土地增值税。

F、评估结果

评估结果 = 12,780,000 + 639,000 = 13,419,000.00 元。

资产名称	账面值	评估值
土地使用权	4,401,935.40	13,419,000.00

本科目账面值 4,401,935.40 元，评估值 13,419,000.00 元，评估增值 9,017,064.60 元，增值率 204.84%。增值的主要原因是：近年工业土地市场的上涨与企业取得时的优惠价格相比已有较大幅度上升，造成评估增值。

(五) 其他非流动资产的清查和评估

其他非流动资产账面值 12,334,598.99 元，共有明细 17 项，主要系预付抚松县泉阳林区供水有限公司工程款 3,520,028.00 元、预付南通市泰力普电气有限公司工程款 3,430,000.00 元和预付白山市合通建设工程有限公司工程款 1,288,956.45 元等。

评估人员核对了明细账、总账的一致性，并查阅了期后相关结算事宜和相关凭证，

确认了债权的存在，本次评估按核实后账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值为12,334,598.99元。

资产名称	账面值	评估值
其他非流动资产	12,334,598.99	12,334,598.99

(六) 负债的清查和评估

负债是企业承担的能以货币计量的需以未来资产或劳务来偿还的经济债务。负债评估的重点检验核实各项负债在评估目的实现后，公司实际支付给债权人的债务额。

被评公司的负债包括应付账款、应交税费、其他应付款和长期借款。

1、应付账款的清查和评估

应付账款账面值为 840,824.32 元，仅有明细 1 项，系应付吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司的设备调试用料款项。

评估人员将应付账款申报表明细与相关账册、凭证进行了核对，并采用了抽查合同及原始凭证等其他替代程序，确定了债务的存在。本次评估按清查核实后的账面值确定。

应付账款评估值为 840,824.32 元。

负债名称	账面值	评估值
应付账款	840,824.32	840,824.32

2、应交税费的清查和评估

应交税费账面金额 64,940.00 元，系公司尚未抵扣的增值税进项税额。评估人员评估人员核对了企业的计提过程、纳税申报表和进项税认证依据，核实无误。因此本次评估按清查核实后的账面值确定。

应交税费评估值为 64,940.00 元。

负债名称	账面值	评估值
应交税费	64,940.00	64,940.00

3、其他应付款的清查和评估

其他应付款账面值为 376,961.09 元，共有明细 12 户，主要系应付的沈阳易达工业设备制造有限公司等公司的工程押金、职工的代垫款和保险费等。

评估人员将其他应付款申报表明细与相关账册、凭证进行了核对、核查，并采用了对部分款项进行函证、抽查原始发票等其他替代程序，确定了债务的存在。

本次评估按清查核实后的账面值确定，其他应付款评估值为 376,961.09 元。

负债名称	账面值	评估值
其他应付款	376,961.09	376,961.09

4、长期借款的清查和评估

长期借款的账面值 155,000,000.00 元，系被评估单位向中国进出口银行吉林省分行申请的 2 笔资金贷款，上述贷款均为人民币贷款且在约定的贷款信用期内。

具体明细如下：

放款银行	发生日期	到期日	币种	年利率	账面值
中国进出口银行吉林省分行	2016.3.4	2022.1.25	人民币	4.90%	115,000,000.00
中国进出口银行吉林省分行	2016.6.30	2022.1.25	人民币	4.90%	40,000,000.00

评估人员核对了相关借款合同，对长期借款账面金额予以属实。经查，企业银行贷款结息日未 2016 年 6 月 20 日，截止评估基准日的相关贷款利息未计提，因此本次评估考虑 6 月 21 日至 6 月 30 日，10 天的贷款利息，计算结果如下：

放款银行	起息日	基准日	年利率	账面值	应计利息
中国进出口银行吉林省分行	2016.3.4	2022.1.25	4.90%	115,000,000.00	154,383.56
中国进出口银行吉林省分行	2016.6.30	2022.1.25	4.90%	40,000,000.00	53,698.63

故，长期借款评估值为 155,208,082.19 元。

负债名称	账面值	评估值
长期借款	155,000,000.00	155,208,082.19

第四部分评估结论及其分析

吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司因吸收合并吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司需要，吉林森林工业股份有限公司委托本公司对该公司的净资产价值进行评估。我公司接受委托后组成了以中国注册资产评估师沃兆寅为项目经理的评估小组。评估小组于 2016 年 7 月 20 日开始工作，对委托评估的资产独立、客观、公正地进行了评估，得出了评估结论，主要过程如下：

- 1、由委托方介绍评估目的、委托评估资产的范围及特点。
- 2、根据委托评估的资产规模和特点，我公司选派了适宜的人员组成了评估小组、研究确定了所使用的评估方法。
- 3、评估人员向委托方提交了需填报的资产清查评估明细表，由资产占有方按评估基准日资产负债表填列了各项资产的明细项目。
- 4、根据资产占有方填列的资产清查评估明细表，评估人员在资产占有方有关人员的陪同下，以逐一现场勘查的方式，清查核实了固定资产、在建工程和土地使用权现状、了解了各项债权债务的实际权利或义务。
- 5、在现场勘察核实的基础上，评估小组人员分别对各类资产按规范要求进行了必要的询价和评估计算，最后得出评估结论。

评估结论根据以上评估工作得出。

一、评估结论

经资产基础法评估，吉林森工集团泉阳泉饮品有限公司在评估基准日 2016 年 6 月 30 日的净资产评估值为人民币 14,042.54 万元，大写人民币壹亿肆仟零肆拾贰

万伍仟肆佰元整,相对于账面值 12,874.96 万元,评估增值 1,167.58 万元,增值率 9.12%。

评估前总资产账面值 28,503.23 万元,评估值 29,691.62 万元,增值 1,188.39 万元,增值率 4.17%。

总负债账面值 15,628.27 万元,评估值 15,649.08 万元,增值 20.81 万元,增值率 0.13%。

净资产账面值 12,874.96 万元,评估值 14,042.54 万元,增值 1,167.58 万元,增值率 9.07%。

评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

评估结果与账面值的比较变动情况如下表所示：

评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 6 月 30 日 金额单位：万元

项目	账面值	评估值	增减额	增减率%
	A	B	C=B-A	D=C/A
流动资产	5,021.54	5,008.80	-12.74	-0.25
非流动资产	23,481.69	24,682.82	1,201.13	5.12
固定资产净额	294.60	295.92	1.32	0.45
在建工程净额	21,513.44	21,811.54	298.10	1.39
无形资产净额	440.19	1,341.90	901.71	204.85
其他非流动资产	1,233.46	1,233.46		
资产总计	28,503.23	29,691.62	1,188.39	4.17
流动负债	128.27	128.27	-	-
非流动负债	15,500.00	15,520.81	20.81	0.13
负债总计	15,628.27	15,649.08	20.81	0.13
净资产	12,874.96	14,042.54	1,167.58	9.07

1、设备类固定资产账面净值 294.60 万元,评估净值 295.92 万元,评估增值 1.32 万元,增值率 0.45%。增值的主要原因是：该公司各类设备的折旧年限较短,设备的

账面净值相对较低，引起评估增值。

2、在建工程账面净值 21,513.44 万元，评估净值 21,811.54 万元，评估增值 298.10 万元，增值率 1.39%。增值的主要原因是在建工程前期投入部分为被评估单位自有资金，本次评估对在建工程期间的资金成本重新进行评估。

3、无形资产账面净值 440.19 万元，评估净值 1,341.90 万元，评估增值 901.71 万元，增值率 204.85%。增值的主要原因是：近年工业土地市场的上涨与企业取得时的优惠价格相比已有较大幅度上升，造成评估增值。

三、特别事项

在评估净资产价值时，被评估单位所拥有的土地使用权相对于账面值发生了较大的增值。本次评估我们没有考虑与基准日之前所业已形成的增值相对应的土地增值税对评估结果的影响。我们敬请吸收合并交易的当事方高度关注土地增值税对股权交易价格的影响。

