

冀东水泥吉林有限责任公司
搬迁补偿价值项目
资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 63A 号
(共三册, 第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司
二〇一六年三月三十日



目 录

注册资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	6
一、 委托方、产权持有单位和评估报告使用者	6
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型及其定义	10
五、 评估基准日	11
六、 评估依据	11
七、 评估方法	13
八、 评估程序实施过程 and 情况	18
九、 评估假设	19
十、 评估结论	20
十一、 特别事项说明	20
十二、 评估报告使用限制说明	22
十三、 评估报告日	23
附件	24
一、 委托方及产权持有单位法人营业执照	25
二、 评估对象涉及的主要权属证明资料	26
三、 委托方及产权持有单位承诺函	27
四、 评估机构资格证书	28
五、 评估机构法人营业执照副本	29
六、 签字注册资产评估师资格证书	30

注册资产评估师声明

本资产评估报告，是在评估人员对纳入评估范围的资产进行了认真的核实、评定估算等必要评估程序的基础上作出的，针对本评估报告，特作如下声明：

一、注册资产评估师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，恪守了独立、客观和公正的原则。根据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清单由委托方、产权持有单位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、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无现存或预期的利益关系，与委托方和相关当事方无现存或预期的利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师和其他评估人员已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；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，并对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方和相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求，但无法对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

五、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。

六、出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构及签字注册资产评估师无关。

冀东水泥吉林有限责任公司 搬迁补偿价值项目

资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 63A 号

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解释评估结论,应认真阅读评估报告正文。

北京大正海地人资产评估有限公司接受冀东水泥吉林有限责任公司的委托,根据国家相关法律法规和资产评估准则,遵循独立、客观、公正的原则,对冀东水泥吉林有限责任公司拟搬迁事宜涉及的搬迁补偿价值进行了评估。

本次评估对象为冀东水泥吉林有限责任公司的搬迁补偿价值。评估范围为:冀东水泥吉林有限责任公司申报的截止评估基准日拟搬迁所涉及的存货、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、花草树木及停产停业损失等,具体评估范围以评估申报表为准。评估的价值类型为市场价值;评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

评估师履行了必要的评估程序,以资产的持续使用和公开市场等为前提,采用资产基础法进行了评定估算,并将其作为评估报告的最终结论。

至评估基准日,冀东水泥吉林有限责任公司的搬迁补偿金额为 39,248.32 万元。评估结果详见下表:

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	382.95	441.57	58.62	15.31
存货	382.95	441.57	58.62	15.31
二、非流动资产合计	18,557.96	37,449.11	18,891.15	101.80
固定资产	18,025.87	30,276.17	12,250.30	67.96
固定资产-房屋建筑物类	9,533.13	16,345.87	6,812.74	71.46

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产—机器设备类	8,492.74	13,930.30	5,437.56	64.03
无形资产	532.09	7,172.94	6,640.85	1,248.07
花草树木	-	27.89	27.89	
停产停业损失	-	1,329.75	1,329.75	
三、资产总计	18,940.91	39,248.32	20,307.41	107.21

(一) 本次评估中,对因搬迁事宜致企业无法继续使用的资产,评估师按该项资产的原地续用价值进行了评估,评估结论并非这些资产拆零变现的价值。

(二) 截止评估基准日,冀东吉林公司尚未与吉林市哈达湾区域搬迁改造指挥部对搬迁所涉及的诸多事项进行协商。对因搬迁事宜致企业无法继续使用的资产,评估人员假设由政府统一收购、处置,且本次评估中没有考虑此类资产的可变现净值对评估结论的影响。

(三) 本次可搬迁相关资产拟存放于距离目前经营场所100公里的冀东永吉公司附近,相关搬迁费用的计算都是以此位置为基础。如拟存放地址发生变化将对评估结论产生重要影响。

(四) 纳入本次评估范围内的部分房屋尚未办理房产证(具体详见评估明细表备注),冀东吉林公司确认为其实际拥有,且产权无争议,本次对有房产证的房屋建筑面积以其房产证登记的产权面积作为评估依据;对尚未办理房产证的房屋其建成年代、建筑面积以被评估企业提供的相关资料为依据。建筑面积是被评估企业自行测量的结果,我们对其进行了复核,采取的方法是询问以及一般性测量,可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异,本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。

(五) 根据《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条规定:市、县(市)、区人民政府作出房屋征收决定前,房屋征收部门协调有关部门对房屋征收范围内未经登记的建筑按照下列规定进行调查、认定和处理:

1、由未经登记建筑的当事人在规定时间内出具相关资料,填写《未经登记

的建筑认定和处理申请表》，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任；

2、未经登记的建筑所在地的街道办事处和公安等部门核实情况并如实出具书面核实证明；

3、市、县（市）人民政府实施房屋征收的，由市、县（市）城乡规划部门提出认定处理意见；区人民政府实施房屋征收的，由市城乡规划部门责成其派出机构提出认定处理意见。

目前，调查、认定和处理尚未开始进行，评估人员无法对政府最终的认定及处理结果进行事实上的判断，如果最终认定结果与未办理房产证房屋的评估范围存在差异，将会影响评估结果，特提请报告使用者注意。

（六）本次评估中，评估人员查看房屋建筑物以及设备的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，对设备运行情况进行了观察，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

（七）截止评估基准日，冀东吉林公司尚未与政府相关部门就搬迁具体事项进行商谈。政府相关部门也未针对企业在此次搬迁下达具体的搬迁方案。此次申报评估的资产中，各类装置、设备、厂房、构筑物、管道沟槽、办公软件等均能够正常使用，各项资产能够发挥其效用。根据企业提供的搬迁事项说明，对可搬迁续用的机器设备，按目前有关市场价格标准，以保证设备移地后能够正常使用状态所需的合理成本进行评估。对于拆卸报废的设备，采用重置成本法进行评估。

（八）本报告的评估结论是有关资产在现状条件下专业性价值参考意见，并非是实现评估目的的有关交易行为的实际定价，企业在搬迁补偿中最终获得的利益诉求需根据本评估报告的评估结论并依法与政府相关部门充分沟通、协商后确定。

评估师对评估过程中发现的重要事项在评估报告中作了特别事项说明，特提请评估报告使用者关注。

本评估报告日为 2016 年 3 月 30 日。

本评估报告的评估结论使用有效期限自评估基准日起一年，即从资产评估基

准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止。

以上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，应当认真阅读评估报告正文。

冀东水泥吉林有限责任公司 搬迁补偿价值项目 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 63A 号

冀东水泥吉林有限责任公司：

北京大正海地人资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用公认的评估方法，按照必要的评估程序，对冀东水泥吉林有限责任公司搬迁事宜涉及的搬迁补偿价值在 2015 年 12 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、产权持有单位和评估报告使用者

本项目的委托方为及产权持有单位为冀东水泥吉林有限责任公司，评估报告使用者为委托方及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

（一）委托方及产权持有单位概况

1. 工商登记情况

企业名称：冀东水泥吉林有限责任公司

住 所：吉林市和平街 30 号

注册资本：人民币壹亿叁仟万元

法定代表人：李晓明

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：水泥制造、与水泥相关的技术咨询、技术服务；机械电子设备制造、维修；机械加工；铆焊制作；装卸搬运；建筑材料（不含木材）销售；汽车货物运输、货物配载、水泥用石灰岩开采、销售；余热发电。

2. 历史沿革

冀东水泥吉林有限责任公司(以下简称“冀东吉林公司”)于2000年7月26日取得吉林市工商行政管理局颁发的220200000001330号《企业法人营业执照》，原注册资本为人民币1,000万元。其中：原股东唐山冀东水泥股份有限公司出资950万元，占注册

资本的95%；原股东唐山市丰润区红旗水泥厂出资50万元，占注册资本的5%。

2001年3月16日，吉林公司召开股东会议，决定由唐山冀东水泥股份有限公司增资8008.5万元，由唐山市丰润区红旗水泥厂出资132.8万元，使公司注册资本增加到9141.3万元。此次增资事宜完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资8,958.5万元，占注册资本的98%；唐山市丰润区红旗水泥厂出资182.8万元，占注册资本的2%。

2004年8月15日，吉林公司召开股东会议，研究决定由唐山冀东水泥股份有限公司增加注册资本3858.7万元，使公司注册资本增加到13,000万元。此次增资事宜完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资12,817.2万元，占注册资本的98.59%；唐山市丰润区红旗水泥厂出资182.8万元，占注册资本的1.41%。

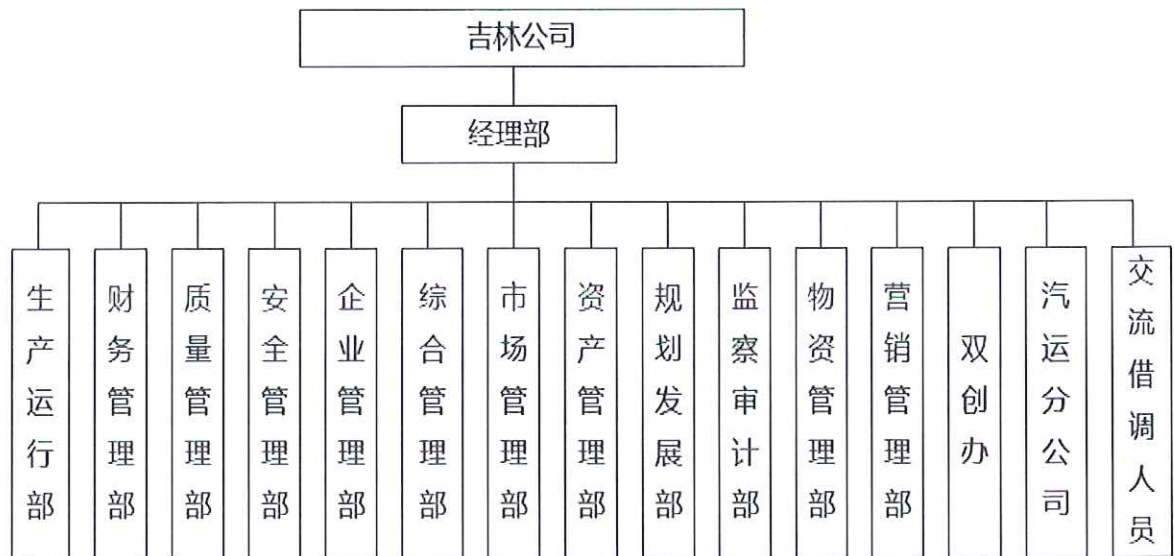
2007年3月8日，吉林公司召开股东会议，决定由唐山冀东水泥股份有限公司全额收购唐山市丰润区红旗水泥厂对冀东水泥吉林有限责任公司的出资182.8万元。此次股权收购完成后，唐山冀东水泥股份有限公司出资13,000万元，占注册资本的100%。

截止评估基准日，吉林公司股权结构如下：

股 东	出资额（万元）	出资比例
唐山冀东水泥股份有限公司	13,000.00	100%

3. 组织机构

目前公司组织架构图如下：



4. 主要经营概况

公司成立以来，已经先后投入了约 11.5 亿元资金，进行了大小几百项技术改造，包括厂内收尘系统更新、改造、四米磨系统的续建、新老水泥磨供料系统改造、水泥高产高细磨系统改造、包装系统改造、发运系统改造及进行的三号窑环保节能改造等，目前熟料系统是具有日产 2500 吨水泥熟料的新型干法水泥窑，年产优质熟料 80 万吨以上。2008 年公司投资近 1 亿元，建设 6000WH 纯低温余热发电项目，进一步降低了成本。2009 年投资近 1 亿 2 千万元建设水泥生产能力为 120 万吨的 4.8*9.5m 闭路带辊压机，2010 年正式投产运行，使得水泥年生产能力达到 220 万吨。

公司主导产品为“盾石”牌水泥系列产品是按国家标准 GB175—2007 组织生产。目前公司主要经营的水泥品种为 Po42.5 与 PSA32.5 水泥，主要用于市政府投入的重点工程建设项目，吉林公司的水泥产品先后承建了长吉铁路、吉图珥高铁等重点工程。

（二）委托方和产权持有单位之间的关系

委托方及产权持有单位均为冀东水泥吉林有限责任公司。

二、评估目的

对冀东水泥吉林有限责任公司拟搬迁所涉及资产的搬迁补偿价值进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为冀东水泥吉林有限责任公司了解搬迁资产补偿金额提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为冀东水泥吉林有限责任公司的搬迁补偿价值。评估范围为：冀东水泥吉林有限责任公司申报的截止评估基准日拟搬迁所涉及的存货、房屋建筑物、机器设备、土地使用权、花草树木及停产停业损失等，具体评估范围以评估申报表为准。评估范围内的各项资产于评估基准日 2015 年 12 月 31 日账面价值如下：

单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	3,829,467.28

科目名称	账面价值
存货	3,829,467.28
二、非流动资产合计	185,579,597.58
固定资产	180,258,720.69
固定资产-房屋建筑物类	95,331,290.40
固定资产—机器设备类	84,927,430.29
无形资产	5,320,876.89
三、资产总计	189,409,064.86

上述资产均分布在吉林市和平街 30 号，冀东水泥吉林有限责任公司目前的经营场所中。已经办理房产证的房屋及土地使用权的证载权利人为冀东水泥吉林有限责任公司，房屋所占用的土地即为纳入本次评估范围的土地。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

本次评估范围内各资产状况如下：

(一) 存货

纳入本次评估范围的存货为在库周转材料，账面价值 3,829,467.28 元，共计 1301 项，包括企业在生产过程中耗用的各类备品备件、材料物资。

(二) 固定资产—房屋建筑物

纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 303 项，其中：房屋建筑共计 62 项，建筑面积 66,886.08 平方米，账面原值 34,387,711.83 元，账面净值 21,625,583.37 元。构筑物共计 241 项，账面原值 122,913,045.15 元，账面净值 72,812,819.79 元。管道和沟槽共计 10 项，账面原值 2,227,698.70 元，账面净值 892,887.24 元。

房屋建筑物类资产主要有厂内办公楼、试验楼、生料系统生料厂房、汽轮机房、水泥磨厂房、四米磨厂房、四米磨中控室、文化宫等；构筑物主要有窑头废气处理框架、原生料储库、联合储库、石灰石碎石库、皮带廊、水泥输送天桥、熟料矿渣配料系统、原料输送与储存、钢板仓、总变电缆沟等。本次评估范围的房屋建筑物办公用房维护状况较好，生产用房维护状况一般。各项房屋建筑物均能正常使用，能最大程度满足生产、办公需要。

(三) 固定资产—设备

纳入本次评估范围内的设备类资产包括机器设备、车辆和电子设备，账面原

值 297,377,674.51 元，账面净值 81,927,430.29 元。机器设备共 4879 项，主要包括水泥球磨机、水泥轴承式高细磨、风机、破碎机、板链式提升机、带式输送机、辊式破碎机、脉冲除尘器、余热发电等。

车辆类共 17 辆/台，主要包括装载机、叉车等。

电子设备共 910 台/套，主要包括财务部及各车间办公设备。主要包括计算机、复印机、打印机、空调、服务器等。

纳入本次评估范围的设备维护状况较好，能够正常使用，能最大程度满足生产、办公需要。

(四)无形资产—土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权详细情况见下表：

土地登记情况表

土地权证编号	土地位置	取得日期	终止日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m ²)
吉市国用(2010)第220202013683号	吉林市昌邑区和平路	2010年12月	2060年7月	出让	工业	50	11,333.69
吉市国用(2005)第220202000397号	吉林市昌邑区和平路30号	2001年7月	2051年7月	出让	工业	50	9394.93
吉市国用(2005)第220202000400号	吉林市昌邑区和平路30号	2001年7月	2051年7月	出让	工业	50	127374.92
吉市国用(2005)第220202000461号	吉林市昌邑区和平路30号	2001年7月	2051年7月	出让	工业	50	6819.81
吉市国用(2001)字第020210124号	吉林市昌邑区新江街	2001年7月	2051年7月	出让	工业	50	5248.11

(五)花草树木

申报花草树木共计 133 项，包括树木、景观花卉、草坪等。分布在厂区的空地上，长势良好。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

根据经济行为和评估目的等相关条件，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日是 2015 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托方根据吉林市哈达湾区域搬迁改造指挥部文件吉市哈指发【2015】29 号《关于加快推进冀东水泥吉林有限责任公司对价谈判工作的函》规定的时间及实际情况双方协商确定。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2015 年修订);
2. 《中华人民共和国企业国有资产法》(主席令 2008 年第 5 号);
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 72 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. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令, 1991 年);
6. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
7. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
8. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
9. 《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);
10. 《国有土地上房屋征收与补偿条例》(中华人民共和国国务院令第 590 号);
11. 《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》(吉林市第十五届人民代表大会常务委员会公告第 1 号);
12. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》(财政部财企(2004)20 号);

2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》(财政部财企(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—评估报告》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号);
7. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号);
8. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2008]218号);
9. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(中注协协[2003]18号);
10. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
11. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
12. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014。

(三) 资产权属依据

1. 房屋所有权证;
2. 国有土地使用证;
3. 机动车行驶证;
4. 重要资产购置合同或发票;
5. 其他资产权属证明文件。

(四) 评估取价依据

1. 有关协议、合同、工程概算等资料;
2. 国家和行业有关部门发布的相关法规、定额、标准等;
3. 《吉林省建筑装饰工程计价定额》(2014);
4. 《吉林省安装工程计价定额》(2014);
5. 《吉林省市政工程计价定额》(2014);
6. 《吉林省建设工程费用定额》(2014);
7. 《吉林市工程造价管理信息》(2015年12月);
8. 《机电产品报价手册》(2015版);
9. 《最新资产评估常用方法与参数手册》;
10. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
11. 《中国人民银行贷款利率表》(2015年10月24日);

12. 《公路货物运输计价标准》;
13. 吉林市基准地价及修正体系;
14. 各类资产取价标准的市场询价资料;
15. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
16. 其他参考资料。

七、评估方法

本次对纳入评估范围的各项资产根据其特点, 根据企业提供的搬迁事项说明, 按照搬迁后能否继续使用为前提, 选用适当的评估方法评估搬迁补偿价值, 本次评估涉及的具体评估方法如下:

(1) 存货——在库周转材料

搬迁后无法移地继续使用的存货品种(主要是备品备件), 评估人员了解到企业评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近, 且其账面单价与其评估基准日市场价格基本一致, 评估人员在确认账账、账表相符的基础上, 以实际购入含税价确定评估值。

(二) 固定资产——房屋建筑物

房屋建筑搬迁拆除后将无法继续使用, 因此对房屋建筑按照评估基准日现状的市场价值进行。对无收益、无成交实例的房屋建筑物, 按房地分估的原则, 采用重置成本法进行评定估算。

重置成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

1、重置全价的确定

(1) 建筑安装成本的估测

根据被评估单位房屋建筑物具体情况, 在各种结构中选出典型工程, 收集工

程相关等资料，然后套用《吉林省建筑装饰工程计价定额》（2014）、《吉林省安装工程计价定额》（2014）、《吉林省市政工程计价定额》（2014）以及《吉林省建设工程费用定额》（2014）进行直接费、工程造价计算，并依据《吉林市工程造价管理信息》（2015年12月）进行人工、材料价差调整，以及现场勘查资料，采用相类似工程工程量，分别确定其在评估基准日的建筑及装饰工程定额直接费用，然后依据建筑工程造价取费程序计算合理措施项目费用及间接费，计算得出评估对象的土建工程造价、安装工程造价和装饰工程造价，同类结构中其他房屋的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

(2)前期及其他费用

由项目建设所必要的、正常的建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招标费、项目可研和环评费及地方行政事业性费用组成。各项费用以企业申报的评估基准日资产现有规模为基础，根据现行有关法规、政策所规定的费率标准及计费方法确定。

(3)资金成本

根据企业现有建设规模，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日基本建设贷款利率计算。

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装成本} + \text{前期及其他费用}) \times \text{建设期} \times \text{利率} \times 1/2$$

2、综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

(1)理论成新率的计算

$$\text{理论成新率} = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

(2)勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估

完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

(3)综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

(三)固定资产—机器设备类

1、机器设备：根据企业出具的相关情况说明，本次搬迁行为完成后，目前在用的机器设备将无法继续使用，因此对该类机器设备按照评估基准日设备现状的公允价值进行评估。对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估，成本法的评估公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。对于进口设备，根据《资产评估准则——机器设备》优先采用国内可替代相同功能及性能的同类设备价格替代。

重置全价=设备购置价+运杂费+安调费+基础费用+其他费用+资金成本

①设备购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《2015 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。

②运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

④基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购

置价为基础，按不同基础费率计取。

⑤其他费用

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，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，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

⑥资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

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

(2)综合成新率的确定

①机器设备

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

A 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

B 理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限和已使用的年限确定。

理论成新率=（经济寿命年限-已使用的年限）/ 经济寿命年限×100%

C 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重 0.4，勘察法权重 0.6 综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

2、车辆

对不能在公路上行驶的车辆需载运或者拖运至目的地，以载运或者拖运费作为评估结果。

3、电子设备

由于纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、打印机、空调等办公设备，根

据吉林市人民政府印发的《吉林市哈达湾区域搬迁改造实施意见》及吉林市《关于做好搬迁准备工作的通知》的规定，根据企业实际情况，本次评估对其他电子类设备的搬迁费仅考虑运杂费。参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》和《最新资产评估常用方法与参数手册》，电子设备运杂费率取 1%。

(四)无形资产—土地使用权

评估人员在分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况，选取市场比较法、基准地价系数修正法作为本次评估的基本方法。这是基于以下考虑：一是评估对象处于吉林市基准地价区域内，可采用基准地价系数修正法评估；二是吉林市土地市场比较发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区，根据估价人员在估价对象所在区域内的现场勘查和资料查询，交易案例较多，因此可选用市场比较法进行评估。

1、市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，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，以此估算待估宗地客观合理价格的方法，其计算公式为：

待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

(2)基准地价系数修正法

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法，其基本公式为：

宗地地价=（宗地所在区域的级别基准地价×K1×K3×(1+ΣK)）×K2+F

式中：K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

K3—容积率修正系数

ΣK —影响地价区域因素及个别因素修正系数之和

F-开发程度修正

(五)花草树木

对花草树木，本次根据其具体品种、形态、胸径、树高等主要参数结合同品种规格的花草树木在评估基准日时点的市场价格乘以核实的数量确定评估结果。

(六)停产停业损失

根据《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》(吉林市第十五届人民代表大会常务委员会公告第1号)，“征收营业执照记载为经营场所的非住宅房屋，被征收人依法纳税且因征收房屋造成停产停业损失的，房屋征收部门应当按照下列规定向被征收人支付停产停业损失补偿：

停产停业损失补偿费=年度应纳税所得额/12个月×过渡期限(月)

八、评估程序实施过程 and 情况

本次资产评估从接受委托开始至出具正式评估报告，整个评估分四个阶段，主要评估工作过程如下：

(一) 评估前期准备阶段

1. 与委托方及产权持有单位对本次评估的评估目的、评估范围、评估基准日等评估基本事项协商一致，并与委托方签定《业务约定书》，制定评估工作计划；
2. 配合产权持有单位进行资产清查、填报《资产评估明细表》等工作。评估项目组人员进入现场对委估资产进行了初步了解，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) 现场核实及评估阶段

1. 听取委托方及产权持有单位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. 对产权持有单位提供的《资产评估明细表》与有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同产权持有单位做出调整；
3. 根据《资产评估明细表》，按资产评估准则的要求，对固定资产进行了全面核实，对无形资产进行了逐项核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查；
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. 查阅并收集相关资产的技术资料及验收资料；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，在核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

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）编制提交评估报告阶段

撰写资产评估报告书，与委托方对评估初稿交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部三级审核制度和程序对报告进行修改、校正，最后出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

（一）交易假设；

（二）公开市场假设；

（三）搬迁补偿事项说明与实际情况相一致假设；

（四）本次可搬迁相关资产拟存放于距离目前经营场所100公里的冀东永吉公司附近，相关搬迁费用的计算都是以存放位置为基础。

（五）假设被评估资产在不遇政府搬迁拆除事件发生的情况下其自身具备持续使用的条件，并在合理的尚存使用年限内能够在企业的经营活动中做出相应的价值贡献。

（六）截止评估基准日，冀东吉林公司尚未与吉林市哈达湾区域搬迁改造指挥部对搬迁所涉及的诸多事项进行商议。评估人员对因搬迁企业无法继续使用的资产假设由政府统一收购、处置。

（七）假设评估基准日后影响资产价格的国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化。国家现行的宏观经济政策，产业政策和区域政策无重大变化；

（八）假设评估基准日后影响资产价格的有关利率、税赋、税率、政策性征收项目无重大变化；

（九）假设评估基准日后无不可抗力造成影响资产价格的重大不利影响；

(十) 委托方和相关当事方提供的资料真实、合法、完整;

(十一) 对评估程序受限未经调查确认或者无法调查确认运用的资料数据,对资产状态、数据资料真实性假设。

评估人员根据资产评估的要求,认定这些假设前提条件在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,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果的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作,得出如下评估结论:

经评估,截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日,冀东吉林公司整体搬迁所涉及搬迁补偿价值的评估结果见下表:

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
一、流动资产合计	382.95	441.57	58.62	15.31
存货	382.95	441.57	58.62	15.31
二、非流动资产合计	18,557.96	37,449.11	18,891.15	101.80
固定资产	18,025.87	30,276.17	12,250.30	67.96
固定资产-房屋建筑物类	9,533.13	16,345.87	6,812.74	71.46
固定资产-机器设备类	8,492.74	13,930.30	5,437.56	64.03
无形资产	532.09	7,172.94	6,640.85	1,248.07
花草树木	-	27.89	27.89	
停产停业损失	-	1,329.75	1,329.75	
三、资产总计	18,940.91	39,248.32	20,307.41	107.21

十一、特别事项说明

(一) 本次评估中,对因搬迁事宜致企业无法继续使用的资产,评估师按该

项资产的原地续用价值进行了评估，评估结论并非这些资产拆零变现的价值。

（二） 截止评估基准日，冀东吉林公司尚未与吉林市哈达湾区域搬迁改造指挥部对搬迁所涉及的诸多事项进行协商。对因搬迁事宜致企业无法继续使用的资产，评估人员假设由政府统一收购、处置，且本次评估中没有考虑此类资产的可变现净值对评估结论的影响。

（三） 本次可搬迁相关资产拟存放于距离目前经营场所100公里的冀东永吉公司附近，相关搬迁费用的计算都是以此位置为基础。如拟存放地址发生变化将对评估结论产生重要影响。

（四） 纳入本次评估范围的土地是冀东吉林公司所拥有的全部土地中与本次搬迁补偿相关的部分。冀东吉林公司系唐山冀东水泥股份有限公司与吉林市松江水泥厂水泥系统优良资产实施重组而成立的企业，当初收购吉林市松江水泥厂时，经与政府以及相关部门谈判，同意将原吉林市松江水泥厂所属土地整体出售给冀东吉林公司。

（五） 纳入本次评估范围内的部分房屋尚未办理房产证（具体详见评估明细表备注），冀东吉林公司确认为其实际拥有，且产权无争议，本次对有房产证的房屋建筑面积以其房产证登记的产权面积作为评估依据；对尚未办理房产证的房屋其建成年代、建筑面积以被评估企业提供的相关资料为依据。建筑面积是被评估企业自行测量的结果，我们对其进行了复核，采取的方法是询问以及一般性测量，可能与专业测绘机构测量的实际建筑面积存在差异，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响。

（六） 根据《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条规定：市、县（市）、区人民政府作出房屋征收决定前，房屋征收部门协调有关部门对房屋征收范围内未经登记的建筑按照下列规定进行调查、认定和处理：

1、由未经登记建筑的当事人在规定时间内出具相关资料，填写《未经登记的建筑认定和处理申请表》，并承诺对申请事项和相关证据承担法律责任；

2、未经登记的建筑所在地的街道办事处和公安等部门核实情况并如实出具书面核实证明；

3、市、县（市）人民政府实施房屋征收的，由市、县（市）城乡规划部门

提出认定处理意见：区人民政府实施房屋征收的，由市城乡规划部门责成其派出机构提出认定处理意见。

目前，调查、认定和处理尚未开始进行，评估人员无法对政府最终的认定及处理结果进行事实上的判断，如果最终认定结果与未办理房产证房屋的评估范围存在差异，将会影响评估结果，特提请报告使用者注意。

（七）本次评估中，评估人员查看房屋建筑以及设备的外部状况，在情况允许下对房屋建筑物实施了现场勘察鉴定，对设备运行情况进行了观察，但仅借助了一般辅助性工具和常规手段，未使用精密或专业仪器对结构进行测试和鉴定。由于条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，具体情况以被评估企业介绍和评估人员经验判断为依据。

（八）截止评估基准日，冀东吉林公司尚未与政府相关部门就搬迁具体事项进行商谈。政府相关部门也未针对企业在此次搬迁下达具体的搬迁方案。此次申报评估的资产中，各类装置、设备、厂房、构筑物、管道沟槽、办公软件等均能够正常使用，各项资产能够发挥其效用。根据企业提供的搬迁事项说明，对可搬迁续用的机器设备，按目前有关市场价格标准，以保证设备移地后能够正常使用状态所需的合理成本进行评估。对于拆卸报废的设备，采用重置成本法进行评估。

（九）本报告的评估结论是有关资产在现状条件下专业性价值参考意见，并非是实现评估目的的有关交易行为的实际定价，企业在搬迁补偿中最终获得的利益诉求需根据本评估报告的评估结论并依法与政府相关部门充分沟通、协商后确定。

上述特别事项，评估师提请报告使用者注意。

十二、 评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关；

（二）未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体；

（三）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报

告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日 2015 年 12 月 31 日起至 2016 年 12 月 30 日止；

（四） 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、 评估报告日

本评估报告日为 2016 年 3 月 30 日。



北京大正海地人资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：



二〇一六年三月三十日