

冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司  
资产搬迁补偿价值项目  
资产评估报告

大正海地人评报字(2016)第 66A 号  
(共二册, 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.....                  | 5  |
| 一、    委托方、产权持有单位和评估报告使用者 ..... | 5  |
| 二、    评估目的 .....               | 5  |
| 三、    评估对象和评估范围 .....          | 6  |
| 四、    价值类型及其定义 .....           | 7  |
| 五、    评估基准日 .....              | 7  |
| 六、    评估依据 .....               | 7  |
| 七、    评估方法 .....               | 9  |
| 八、    评估程序实施过程 and 情况.....     | 14 |
| 九、    评估假设 .....               | 15 |
| 十、    评估结论 .....               | 15 |
| 十一、 特别事项说明 .....               | 16 |
| 十二、 评估报告使用限制说明.....            | 17 |
| 十三、 评估报告日 .....                | 19 |
| 附件 .....                       | 20 |
| 一、    委托方及产权持有单位法人营业执照 .....   | 21 |
| 二、    评估对象涉及的主要权属证明资料 .....    | 22 |
| 三、    委托方及产权持有单位承诺函.....       | 23 |
| 四、    评估机构资格证书 .....           | 24 |
| 五、    评估机构法人营业执照副本.....        | 25 |
| 六、    签字注册资产评估师资格证书.....       | 26 |
| 七、    资产评估明细表 .....            | 27 |

## 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、本资产评估报告是在产权持有单位提供搬迁补偿方案的前提下作出的搬迁补偿价值，如与实际情况不相符，评估结果将失效；

二、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。

三、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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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汽运分公司 资产搬迁补偿价值项目

## 资产评估报告摘要

大正海地人评报字(2016)第 66A 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理解评估结论,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汽运分公司的委托,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,对因拟搬迁事宜涉及的资产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汽运分公司资产搬迁补偿价值。评估范围是冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司申报的截止评估基准日拟搬迁所涉及的存货、构筑物、设备、花草树木,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,以资产搬迁、移地持续使用和公开市场等为前提,采用成本法进行了评定估算,并作为最终结论。

在评估基准日,冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司搬迁补偿价值的评估结果见下表:

搬迁补偿价值评估结果汇总表

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  | 22.11  | 2.39  | -19.72 | -89.18     |
| 非流动资产 | 109.82 | 46.77 | -63.04 | -57.41     |
| 固定资产  | 109.82 | 46.77 | -63.04 | -57.41     |
| 花草树木  | -      | 3.46  | 3.46   |            |
| 资产总计  | 131.93 | 52.62 | -79.31 | -60.12     |

特殊事项说明:

(一) 对因搬迁企业无法继续使用的资产的评估结论是基于在不遇政府搬

迁拆除事件发生的情况下，具有按现状持续使用为前提，以重建全新资产所需必要的正常投资成本并考虑成新率后的资产续用价值，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，冀东汽运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。根据企业提供的搬迁事项说明，对因企业搬迁资产无法继续使用的资产，评估人员假设由补偿方全额补偿，之后权属归补偿方所有，本次评估没有考虑可能存在的补偿方案与设定不一致对评估结论的影响。

（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。

本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出注册资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（四）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。

（五）本次评估中，评估人员查看构筑物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。

（六）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强制性定价。

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汽运分公司资产搬迁补偿价值项目

### 资产评估报告正文

大正海地人评报字(2016)第 66A 号

冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司：

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汽运分公司拟搬迁事宜涉及的资产补偿价值在 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

本项目的委托方及产权持有单位为冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司，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

名称：冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司

地址：吉林省吉林市昌邑区和平路 30 号

经营范围：道路普通货物运输及货运配载。

##### 2. 历史沿革

冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司前身为冀东水泥吉林有限责任公司运输车队，2002 年更名为“冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司”，拥有各类大型货物运输车辆 127 辆，主要负责冀东水泥吉林公司水泥销售运输、吉林公司生产所需大宗原、燃材料的运输、厂内原燃材料倒运及吉林公司公务用车管理等工作。

##### （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汽运分公司。

#### 二、评估目的

对冀东水泥吉林有限责任公司汽运分公司拟搬迁所涉及资产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汽运分公司拟了

解搬迁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汽运公司的资产搬迁补偿价值。评估范围为：冀东汽运公司申报的截止评估基准日拟搬迁所涉及的存货、构筑物、设备、花草树木。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：

金额单位：人民币元

| 科目名称        | 账面价值         |
|-------------|--------------|
| 一、流动资产合计    | 221,118.03   |
| 存货          | 221,118.03   |
| 二、非流动资产合计   | 1,098,160.28 |
| 固定资产        | 1,098,160.28 |
| 固定资产—房屋建筑物类 | -            |
| 固定资产—机器设备类  | 1,098,160.28 |
| 花草树木        | -            |
| 三、资产总计      | 1,319,278.31 |

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——在库周转材料共计 864 项，包括企业在生产过程中耗用的各类备品备件、材料物资。存放在仓库中，保存状态良好。

#### (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 6 项。

申报的构筑物主要有汽站基础、化粪池、沉淀池、排水沟、排水管、电缆沟等。

汽站基础、排水管等主要为砼结构或钢筋砼结构，化粪池、沉淀池、排水沟、电缆沟为为砖混结构。

#### (三) 固定资产—设备

纳入本次评估范围内的设备包括机器设备、车辆、电子设备，账面原值为 4,126,416.69 元，账面净值为 1,098,160.28 元。机器设备共 25 项，主要设备为空压机、轮胎螺母拆装机、多功能拆胎机等。大部分设备购置于 2002 年至 2009



年，目前使用状态良好，维修保养正常，现场勘察设备维护管理良好。

车辆共申报 28 辆报废车辆，需要以拖运的方式拖运至搬迁安置地点。

电子设备共 8 项，主要为财务部及各车间办公设备主要包括计算机、打印机等。

#### （四）花草树木

花草树木共计 20 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。

### 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)；
3. 《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)；
4. 《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；

5. 《国有资产评估管理办法实施细则》(国资办发[1992]第 36 号);
6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院第 378 号令, 2003 年);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委第 12 号, 2005 年);
8. 《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);
9. 《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);
10. 《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);
11. 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. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248 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》(中注协会协[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;

#### (三) 资产权属依据

1. 重要资产购置合同或发票;
2. 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. 各类资产取价标准的市场询价资料;
14. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料;
15. 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来进行评估资产搬迁补偿价值,本次评估涉及的具体评估方法如下:

### (一)存货

对各类备品备件,由于配件介质以及运输的原因需要装箱运输,根据标箱载货车的小时单价以及运输时长来确定补偿价值。

### (二)固定资产—构筑物

构筑物搬迁拆除后将无法继续使用,因此构筑物按照评估基准日现状的市场价值进行,采用重置成本法进行评定估算确定补偿价值。

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建筑所需投资(简称重置价格)乘以综合评价的建筑物的成新率确定被评估资产价值的一种方法。

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+勘查成新率×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，同类结构中其他的建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响建筑安装成本的因素主要包括结构、长度、宽度、深度、材料等，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

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

| 序号 | 费用项目    | 取费基数 | 费率    | 取费依据           |
|----|---------|------|-------|----------------|
| 1  | 勘察设计费   | 工程造价 | 3.80% | 计价格[2002]10号   |
| 2  | 建设单位管理费 | 工程造价 | 1.50% | 财建[2002]394号   |
| 3  | 监理费     | 工程造价 | 3.02% | 发改价格[2007]670号 |
| 4  | 环境影响评价费 | 工程造价 | 0.24% | 计价格[2002]125号  |
| 5  | 可行性研究费  | 工程造价 | 0.02% | 计价格[1999]1283号 |
| 6  | 招标代理费   | 工程造价 | 0.68% | 计价格[2002]1980号 |

### (3) 资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，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。

2015年10月24日公布的金融机构贷款利率标准

| 种类        | 年利率% |
|-----------|------|
| 项目        |      |
| 一、短期贷款    |      |
| 六个月(含)    | 4.35 |
| 六个月至一年(含) | 4.35 |
| 二、中长期贷款   |      |
| 一至三年(含)   | 4.75 |
| 三至五年(含)   | 4.75 |

| 种类    | 年利率%          |
|-------|---------------|
| 项目    |               |
| 五年以上  | 4.9           |
| 三、贴 现 | 以再贴现利率为下限加点确定 |

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

## 2、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建筑物的成新率。

### （1）理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

### （2）勘察成新率的测定

首先将影响建筑物成新率的主要因素按结构（基础、主体、承重）、装修分项，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—设备

### 1、机器设备

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补偿。

设备搬迁费用=设备拆卸费+设备包装费+设备运输装卸费+设备基础费+设备安装调试费+设备拆卸损耗费+保险费+搬迁期间不可预见费+搬迁期间管理费+设备搬迁期间资金成本

#### （1）机器设备的拆卸费

以设备安装费为基础，按设备安装费的 50%计取。

对无需安装的设备，不考虑设备拆除费。

#### （2）包装费（固定费）

对部分大型设备进行分模块拆卸后，受其精密程度和特性的影响，应在运输



装卸过程中对其进行良好保护，因此应进行清洗上油后用木箱进行包装固定，对各模块进行包装的成本（主要包括木箱成本、人工费用）即为包装费用。包装费的计取，首先依据包装箱的大小、承重及工艺要求测算材料消耗和人工消耗，然后根据评估基准日客观市场行情得出材料费用和人工费用，累加后即得出包装费。

### （3）设备运输装卸费

运输装卸费是对设备进行拆卸、模块分解、包装固定后，由起重设备和辅助设施（汽车吊、叉车、卷扬机、滚筒、滑轮组等）将拆卸包装后的设备吊至运输车辆上，运至目的地后再将设备吊至待安装区域的全过程所发生的费用。以设备购置价为基础，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，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》，设备运杂费率根据设备使用单位所处地区交通及运输条件，按国内运杂费率参考指标按 1%选取。

### （4）设备基础费用

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》或《资产评估常用方法与参数手册》，以购置价为基础，按不同基础费率计取。

对无需安装的设备，不考虑设备基础费。

### （5）设备安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》或《资产评估常用方法与参数手册》，按不同安装费率计取。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装费。

### （6）拆卸损耗费

在对设备进行搬迁过程中，设备的有关结构、配置精度和附属物因进行拆卸后即无法重新利用，届时对该设备进行安装重置时，该构件、配件和附属物应另行购买，这样原有设备的有关结构、配置精度和附属物降低损耗即为拆卸损耗费。拆卸损耗费的确定，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》，根据设备的体积大小、重量、设备的精度及安装调试的易难程度，拆卸损耗费率按 0.5%计取。

拆卸损耗费=设备购置价值×拆卸损耗费率，设备购置价格主要依据现行客



观市场价格确定。

### （7）设备运输保险费

在设备搬迁全过程中，存在包括公路货物运输保险、安装工程一切险和营业中断保险（利润损失保险）等各险种。保险费=设备购置价值×保险费率。保险费率据保险公司现行上述各险种的有关条款确定，保险费率为 0.6%。

### （8）搬迁期间不可预见费

在设备搬迁过程中，难免会出现物理磨损、精度损失及其他不可预见因素，因此应计提不可预见费。不可预见费率可依据政府有关规定或有关统计资料确定。不可预见费计取基数为上述拆卸费、包装费（固定费）、运输装卸费、安装调试费、拆卸损耗费和保险费之和。即不可预见费=（拆卸费+包装费+运输装卸费+安装调试费+拆卸损耗费+保险费）×不可预见费率。参照国家计委、建设部关于《工程勘察设计收费管理规定》的相关规定，不可预见费率按 3%计取。

### （9）搬迁期间管理费

以设备拆卸费、包装固定费、运输装卸费、设备基础费、拆卸损耗费、保险费、不可预见费之和为计算基础，参照财政部财建[2002]394 号的相关规定，吉林市管理费率按 1.5%计取。

### （10）设备搬迁期间资金成本

以设备搬迁期间至安装使用所发生的费用之和测算。

### （11）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、车辆

根据本次评估目的及企业实际情况，车辆共申报 28 辆报废车辆，需要以拖运的方式拖运至搬迁安置地点。

## 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)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。

### 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） 公开市场假设；

（二） 移地使用假设；

（三） 搬迁补偿事项说明与实际情况一致假设；

（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） 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；

（七） 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；

（八） 假设委估构筑物均符合《吉林市国有土地上房屋征收与补偿条例》第十条规定，均可获得相应的拆迁补偿；

（九） 假设产权持有单位提供的资料真实、合法、完整；

（十） 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。

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

至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在企业提供的搬迁补偿方案的前提下，冀东汽



运公司资产搬迁补偿价值的评估结果见下表：

搬迁补偿价值评估结果汇总表

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  | 22.11  | 2.39  | -19.72 | -89.18     |
| 非流动资产 | 109.82 | 46.77 | -63.04 | -57.41     |
| 固定资产  | 109.82 | 46.77 | -63.04 | -57.41     |
| 花草树木  | -      | 3.46  | 3.46   |            |
| 资产总计  | 131.93 | 52.62 | -79.31 | -60.12     |

## 十一、特别事项说明

（一）对因搬迁企业无法继续使用的资产的评估结论是基于在不遇政府搬迁拆除事件发生的情况下，具有按现状持续使用为前提，以重建全新资产所需必要的正常投资成本并考虑成新率后的资产续用价值，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，冀东汽运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。根据企业提供的搬迁事项说明，对因企业搬迁资产无法继续使用的资产，评估人员假设由补偿方全额补偿，之后权属归补偿方所有，本次评估没有考虑可能存在的补偿方案与设定不一致对评估结论的影响。

（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。

本次评估是在设定产权持有单位拥有完整产权前提下做出的评估值，根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，委托方和相关当事方委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或

发表意见超出注册资产评估师的执业范围，应当对委托方和相关当事方提供的评估对象的法律权属资料 and 资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（四）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。

（五）本次评估中，评估人员查看构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。

（六）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强制性定价。

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，不能用于其他包

括但不限于交易目的和用途。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） 本评估报告仅由北京大正海地人资产评估有限公司与委托方签定的资产评估业务约定书中约定的评估报告使用者和国家法律、法规规定的报告使用者使用；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。

（三） 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；

（四） 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；

（五） 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