

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

河北福成五丰食品股份有限公司

拟实施资产出售事宜

涉及的河北福成五丰食品股份有限公司

三河肉牛屠宰分公司资产组

资产评估报告

中铭评报字[2018]第 20012 号

(共二册 第一册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co., Ltd

二〇一八年十一月二十九日

总 目 录

- 第一册 河北福成五丰股份有限公司拟实施资产出售事宜涉及的河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司资产组·资产评估报告（含资产评估报告附件）
- 第二册 河北福成五丰股份有限公司拟实施资产出售事宜涉及的河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司资产组·资产评估明细表
- 另 册 河北福成五丰股份有限公司拟实施资产出售事宜涉及的河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司资产组·资产评估说明



本册目录

声 明 3

资产评估报告摘要 5

资产评估报告正文 9

 一、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况 9

 二、评估目的 16

 三、评估对象和评估范围 16

 四、价值类型及其定义 18

 五、评估基准日 19

 六、评估依据 19

 七、评估方法 23

 八、评估程序实施过程和情况 31

 九、评估假设 32

 十、评估结论 33

 十一、特别事项说明 34

 十二、资产评估报告使用限制说明 36

 十三、资产评估报告日 37

资产评估报告附件 38

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，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他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，亦不承担责任。

河北福成五丰股份有限公司

拟实施资产出售事宜

涉及的河北福成五丰股份有限公司

三河肉牛屠宰分公司资产组

资产评估报告摘要

中铭评报字[2018]第 20012 号

河北福成五丰股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“福成五丰”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福成五丰拟实施资产出售事宜涉及的河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司（以下简称“屠宰分公司”）屠宰资产组合在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下：

一、经济行为：根据 2018 年 8 月 1 日河北福成五丰股份有限公司董事会公告（证券代码：600965 证券简称：福成股份 公告编号：2018-021），福成五丰拟转让屠宰分公司屠宰资产组合，因此委托本公司对屠宰分公司屠宰资产组合进行评估。

二、评估目的：确定屠宰分公司屠宰资产组合评估基准日的市场价值，为福成五丰拟实施资产出售事宜提供价值参考意见。

三、评估对象：屠宰分公司屠宰资产组合。

四、评估范围：屠宰分公司全部资产及负债。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日：2018 年 8 月 31 日，一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论：经实施评估程序后，于评估基准日，委估屠宰资产组合在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 14,160.79 万元，评估价值 13,759.51 万元，评估价值较账面价



值评估减值 401.28 万元，减值率为 2.83%；总负债账面价值为 19,814.53 万元，评估价值 19,814.53 万元，评估价值较账面价值评估无增减值变化；净资产总额账面价值为 -5,653.74 万元，评估价值 -6,055.02 万元，评估价值较账面价值评估减值 401.28 万元，减值率为 7.10%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率 (%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	10,450.09	10,381.66	-68.43	-0.65
非流动资产	2	3,710.70	3,377.85	-332.85	-8.97
其中：固定资产	3	3,545.89	2,722.32	-823.58	-23.23
其中：房屋建筑类	4	2,882.05	2,096.19	-785.86	-27.27
设 备 类	5	663.84	626.13	-37.71	-5.68
无形资产	6	164.28	655.53	491.25	299.03
其中：土地使用权	7	164.28	655.53	491.25	299.03
递延所得税资产	8	0.53	-	-0.53	-100.00
资产总计	9	14,160.79	13,759.51	-401.28	-2.83
流动负债	10	19,814.53	19,814.53	-	0.00
负债合计	11	19,814.53	19,814.53	-	0.00
净 资 产	12	-5,653.74	-6,055.02	-401.28	-7.10

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

即屠宰分公司资产组评估价值为-6,055.02 万元，即：人民币负陆仟零伍拾伍万零贰佰元整。

九、特别事项：评估报告使用者应关注下述特别事项对评估结论的影响。

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由福成五丰聘请北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了京永审字（2018）第 148185 号无保留意见的审计报告，经审计待估资产包括流动资产、非流动资产，资产总额合计为 14,160.79 万元、待估负债包括非流动负债，负债总额合计为 19,814.53 万元、净资产总额合计为-5,653.74

万元。

（二）权属资料不全面的情形

企业房屋建筑物类资产账面原值多为相关资产建成之后初次取得产权证时的原始记录。后期随着企业的发展，企业的房屋建筑物类资产经历了多次改扩建。上述改扩建行为所引起的房屋建筑物类资产的实体状况（内容和数量等）的变化大多没有经过权威部门的测绘，亦未取得变更或换发的新产权证，相应地也未能在会计账面上得到完整准确的记录，账面价值已不能反映房屋建筑物类资产的实际状况。本次评估对房屋建筑物类资产不是通过与产权证一一比对并计算增减量的方式，而是由评估人员对房屋建筑物类资产进行重新全面勘察以确定其现实状况（内容和数量等），并在该勘察结果基础上进行估价。企业对评估人员的勘察过程全程陪同，并对勘察结果完全认可。

同时，由于房屋建筑物类资产经过改扩建后大多没有取得变更或换发的新产权证，因此，相关的产权证仅供参考。屠宰分公司承诺其申报评估的房屋建筑物产权均归其所有，不存在任何产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由屠宰分公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据屠宰分公司的承诺，确定纳入评估范围的其余资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据屠宰分公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评



估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

(九) 审计披露事项对评估值的影响

无。

(十) 本次评估中, 评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测, 评估专业人员在假定屠宰分公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下, 通过现场调查做出判断。

(十一) 本次评估中, 评估专业人员未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测, 房屋、构筑物评估结论是在假定屠宰分公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过实地勘察做出判断。

(十二) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 根据财税字[1995]052 号“财政部、国家税务总局关于印发《农业产品征税范围注释》的通知”及 2001 年 4 月 10 日国家税务总局流转税管理司“关于河北福成五丰股份有限公司增值税问题的函”, 河北福成五丰股份有限公司活体牛销售免征增值税。但是, 屠宰分公司作为制造企业, 其牛羊肉制品不属于增值税免征范围。据此, 本评估结论中存货和固定资产的评估值均为不含税口径。

十、评估结论的使用有效期: 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时, 才可以使用资产评估报告”, 本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年, 即从 2018 年 8 月 31 日起至 2019 年 8 月 30 日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化, 福成五丰应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十一、资产评估报告日: 本评估报告正式提出日期为 2018 年 11 月 29 日, 为评估结论形成的日期。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论, 应当阅读资产评估报告正文。



河北福成五丰股份有限公司
拟实施资产出售事宜
涉及的河北福成五丰股份有限公司
三河肉牛屠宰分公司资产组
资产评估报告正文

中铭评报字[2018]第 20012 号

河北福成五丰股份有限公司：

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司接受贵公司（以下简称“福成五丰”）的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对福成五丰拟实施资产出售事宜涉及的河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司（以下简称“屠宰分公司”）屠宰资产组合在 2018 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、委托人、产权持有单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本次资产评估项目的委托人为福成五丰，产权持有单位为屠宰分公司，资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用者为委托人设定的收购主体、产权持有单位和个人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

（一）委托人概况

1. 基本情况

企业名称：河北福成五丰股份有限公司

统一社会信用代码：911310007216883860

公司类型：股份有限公司（上市）

住 所：河北省廊坊市三河市燕郊经济技术开发区

法定代表人：李高生

注册资本：人民币 81870.0955 万元

成立日期：1998 年 03 月 18 日

2. 企业历史沿革

河北福成五丰股份有限公司（以下简称“福成五丰”、“公司”或“福成五丰公司”）系由三河五丰福成食品有限公司（以下简称“原公司”）变更而来。原公司是经河北省人民政府“外经贸冀廊市 B 字[1998]0015 号”《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》的批准，由河北三河福成养牛集团总公司（以下简称“福成集团”）、五丰行有限公司（以下简称“五丰行”）和内蒙古自治区粮油食品进出口公司（以下简称“内蒙粮油”）共同出资组建，于 1998 年 3 月 18 日登记注册的中外合资经营企业，企业法人营业执照注册号：企合冀廊总字第 000534 号。原公司设立时的注册资本为 2,031.70 万美元。2000 年 11 月 6 日经河北省燕郊经济技术开发区管理委员会“燕区经字（2000）093 号”文件批准，五丰行将其持有的原公司 13.9% 的股权转让给福成集团；福成集团将其持有的原公司 2% 的股权转让给内蒙粮油，将其持有的原公司 4% 的股权转让给三河市明津商贸有限责任公司（以下简称“三河明津”），将其持有的原公司 2% 的股权转让给三河市瑞辉贸易有限责任公司（以下简称“三河瑞辉”），将其持有的原公司 1% 的股权转让给内蒙古对外贸易经济合作（集团）有限责任公司（以下简称“内蒙外贸”），转让后原公司股东变为上述六家。

经中华人民共和国对外贸易经济合作部“[2001]外经贸资一函字第 92 号”文件批准，原公司依法整体变更成立福成五丰公司，注册资本 174,002,943.00 元人民币。股本总数为 174,002,943 股，其中：福成集团持有 81,781,383 股，占股本总额的 47%；五丰行持有 62,641,060 股，占股本总额的 36%；内蒙粮油持有 17,400,294 股，占股本总额的 10%；三河明津持有 6,960,118 股，占股本总额的 4%；三河瑞辉持有 3,480,059 股，占股本总额的 2%；内蒙外贸持有 1,740,029 股，占股本总额的 1%。公司于 2001 年 2 月 28 日在廊坊市工商行政管理局（经中华人民共和国国家工商行政管理局“工商企函字[2001]第 113 号”文件授权）注册登记，企业法人营业执照注册号为 130000400000652 号。

2004 年 5 月 28 日，商务部以商资批[2004]670 号文批准内蒙粮油将持有的公司 10% 的股权转让给内蒙贸发。

根据中国证券监督管理委员会证监发行字[2004]99 号文核准，公司于 2004 年 6 月 28 日通过上海证券交易所和深圳证券交易所的交易系统向二级市场投资者定价配售发行人民币普通股（A 股）股票 8,000 万股，每股面值 1.00 元。2004 年 7 月 13 日



公司股票在上海证券交易所挂牌上市，股票代码为 600965。

2005 年公司实施每 10 股送 1 股的利润分配方案。方案实施后，公司股本增加至 279,403,237.00 元（股）。

2008 年 4 月 1 日河北三河福成养牛集团总公司将其持有的公司 77,287,521 股（占公司总股本的 27.66%）协议并购到三河福成投资有限公司（以下简称“福成投资”），并购后福成投资成为公司的第一大股东。

2012 年 6 月 6 日，公司接到股东五丰行有限公司关于更名的通知函，该公司于 2011 年 7 月 4 日在香港特别行政区注册处已由原“五丰行有限公司”更名为“华润五丰有限公司”，并于 2012 年 5 月 21 日在中国证券登记结算公司上海分公司完成了股东账户户名变更手续。

2012 年 7 月 26 日，公司第四届董事会第十二次会议审议通过了关于公司由外商投资股份制企业变更为内资股份制企业的议案，鉴于公司外资股东华润五丰有限公司持有公司股比已经低于 10%，按照有关规定，2012 年 8 月 5 日河北省商务厅以冀商外资批字[2012]75 号文同意注销公司的《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》。

2013 年 6 月 5 日，公司召开第五届董事会第二次会议审议通过了《关于公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易方案议案》、《河北福成五丰股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书及摘要的议案》、《关于提请股东大会批准李福成、李高生、三河福生投资有限公司及其一致行动人三河福成投资有限公司免于以要约收购方式增持公司股份的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组事宜的议案》等相关议案。同日，公司发布了召开福成五丰 2013 年第一次临时股东大会的通知，提请股东大会审议本次交易相关事项。

2013 年 6 月 21 日，公司召开 2013 年第一次临时股东大会，审议并通过了本次重大资产重组的相关议案，并同意李福成、李高生、三河福生投资有限公司及其一致行动人三河福成投资有限公司免于以要约收购方式增持公司股份。

2013 年 11 月 26 日，公司收到中国证监会下发的《关于核准河北福成五丰股份有限公司向三河福生投资有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可[2013]1478 号），核准公司发行股份购买资产方案。

2013 年 12 月 4 日，公司本次发行股份购买的标的资产福成肥牛餐饮管理有限公司



司（以下简称“福成餐饮”）100%股权、三河市福成都市食品有限公司（以下简称“福成食品”）100%股权已经过户至本公司，为公司合法拥有。

2013 年 12 月 11 日，福成五丰收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的证券变更登记证明。福成五丰分别向三河福生投资有限公司（以下简称“福生投资”）发行 56,765,687 股股份，向滕再生发行 14,938,338 股股份，向深圳市和辉创业投资企业（有限合伙）（以下简称“和辉创投”）发行 12,946,560 股股份，向三河燕高投资有限公司（以下简称“燕高投资”）发行 8,465,058 股股份，向三河蒙润餐饮投资有限公司（以下简称“蒙润投资”）发行 6,473,280 股股份，向李福成发行 13,582,105 股股份，向李高生发行 13,582,105 股股份，相关的证券登记手续已办理完毕。

2013 年 12 月 25 日，公司已取得了廊坊市工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》，完成了本次注册资本变更及《章程》修订的工商变更登记手续。公司注册资本由原人民币 279,403,237.00 元增加至 406,156,370.00 元，公司股份总数由原 279,403,237 股增加至 406,156,370 股。

2014 年 1 月 16 日公司大股东三河福成投资有限公司名称变更为“福成投资集团有限公司”，变更前后公司实际控制人保持不变。名称变更后，福成投资集团有限公司仍持有公司 19.03%的股份，为公司的第一大股东。

2014 年公司实施每 10 股送 3 股的利润分配方案。方案实施后，公司股本增加至 528,003,281.00 元（股）。

2014 年 9 月 10 日，公司召开第五届董事会第九次会议，审议通过了《关于公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易方案议案》、《关于<河北福成五丰股份有限公司发行股份购买资产之重大资产重组暨关联交易报告书>及其摘要的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次重大资产重组事宜的议案》、《关于提请股东大会批准福成投资免于以要约收购方式增持公司股份的议案》等相关议案。

2014 年 9 月 29 日，公司召开 2014 年第一次临时股东大会，审议并通过了本次重大资产重组的相关议案，并同意福成投资集团有限公司免于以要约收购方式增持公司股份。

2015 年 3 月 2 日，公司收到中国证监会下发的《关于核准河北福成五丰食品股份有限公司向福成投资集团有限公司发行股份购买资产的批复》（证监许可[2015]298



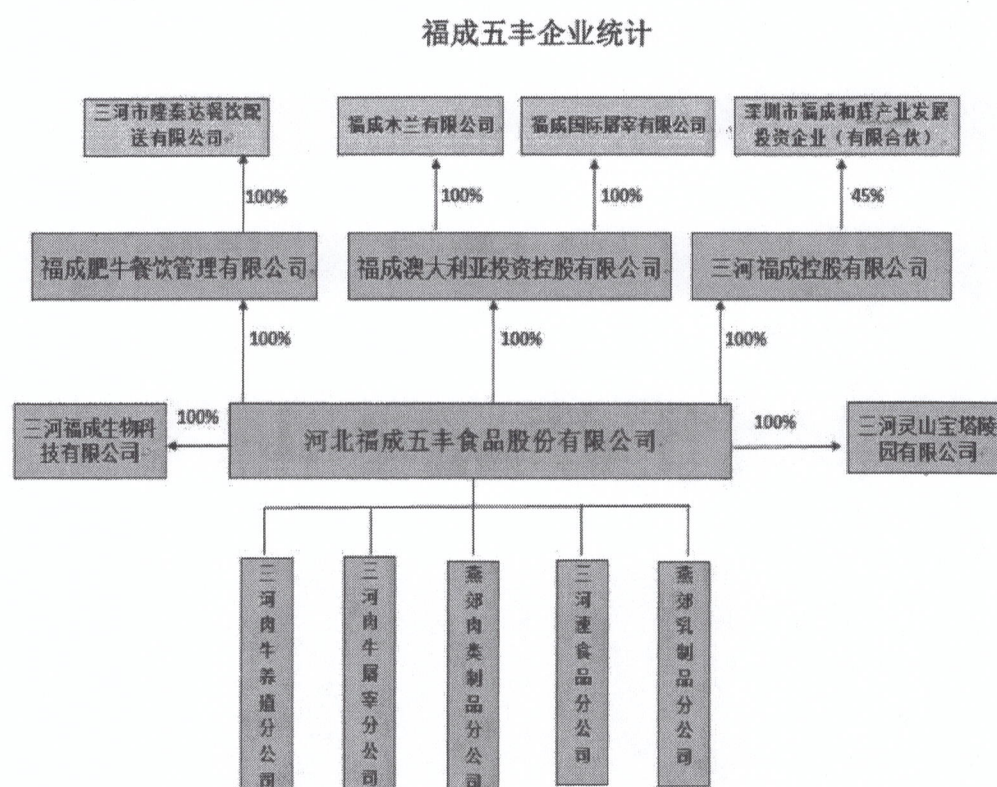
号)，核准公司发行股份购买资产方案。

2015年7月21日，公司非公开发行股票新增的290,697,674股人民币普通股在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕登记托管手续。

2015年7月30日，公司取得了廊坊市工商行政管理局颁发的《营业执照》，完成了本次注册资本变更及《公司章程》修订的工商变更登记手续。公司注册资本由原人民币528,003,281.00元增加至818,700,955.00元，公司股份总数由原528,003,281股增加至818,700,955股。

截止2018年8月31日，公司股本结构为：有限售条件流通股A股0股，占总股本比例为0%；无限售条件流通股A股818,700,955股，占总股本比例为100%。

3. 组织架构图



4. 经营业务范围及主要经营业绩

公司经营范围：批发兼零售预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉）；商品的进出口业务（国家限定或禁止的商品除外）；禽畜养殖（限分支机构经营）；禽畜（牛）屠宰、加工及冷藏（限分支机构经营）；加工肉制品、速冻食品、糕点、饮料、乳制品、方便食品、调味料、豆制品、淀粉及淀粉制品、初级农产品、其他粮食加工品（限分支机构经营，具体经营范围按工业产品生产许可证核定的项目经营）；有机肥料的生产（限分支机构经营）。

公司主要产品或提供的劳务：活牛、牛肉、羊肉、牛奶、肉类制品、乳制品、速冻食品、墓位、餐饮服务等。

（二）产权持有单位概况

1. 基本情况

企业名称：河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司（以下简称：屠宰分公司）

统一社会信用代码：911310820774549913

注册地址：河北省三河市高楼镇兴隆庄村北

企业类型：股份有限公司分公司（上市）

负责人：李高朋

成立日期：2013 年 08 月 21 日

经营范围：畜禽（牛）屠宰加工及冷藏；加工肉制品；批发兼零售预包装食品。

2. 企业性质、企业历史沿革

肉牛屠宰分公司系上市公司河北福成五丰股份有限公司成立的分公司，于 2013 年 8 月 21 日取得三河市工商行政管理局颁发的营业执照，现更换为统一社会信用代码为 911310820774549913 的营业执照。公司主要经营业务为肉牛屠宰加工及冷藏、加工肉制品；批发兼零售预包装食品。平均年屠宰量 8000 头左右。

3. 产权持有单位产权结构以及人员情况

（1）公司产权结构

肉牛屠宰分公司由河北福成五丰股份有限公司全资开办。

（2）人力资源状况

截止评估基准日，肉牛屠宰分公司有员工 160 人。

4. 经营业务范围

畜禽（牛）屠宰加工及冷藏；加工肉制品；批发兼零售预包装食品。

5. 近年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩

截至评估基准日2018年8月31日，屠宰分公司资产总额14,160.79万元，负债总额19,814.53万元，净资产-5,653.74万元，2018年1-8月实现销售收入18,955.74万元，利润总额-944.27万元。

公司2016年12月31日至2018年8月31日的财务状况：

资产状况表

金额单位：人民币万元

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 8 月 31 日
流动资产	11,318.28	12,502.58	10,450.09
非流动资产	3,420.71	3,878.40	3,710.70
资产总计	14,738.99	16,380.98	14,160.79
流动负债	14,738.99	21,089.99	19,814.53
负债合计	14,738.99	21,089.99	19,814.53
所有者权益合计	0.00	-4,709.01	-5,653.74

经营状况表

金额单位：人民币万元

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
一、营业收入	26,572.04	28,397.84	18,955.74
减：营业成本	25,126.32	26,258.66	17,516.35
营业税金及附加	31.23	71.74	65.74
销售费用	2,879.55	2,817.71	1,781.09
管理费用	393.50	391.63	282.76
财务费用	172.35	125.09	53.10
资产减值损失	15.58	65.02	-29.14
加：资产处置收益			-229.98
二、营业利润	-2,046.48	-1,332.02	-944.14
加：营业外收入	6.41	2.44	0.06
减：营业外支出	54.63	161.95	0.19
三、利润总额	-2,094.70	-1,491.52	-944.27
减：所得税费用	0.08	-0.29	0.46
四、净利润	-2,094.78	-1,491.23	-944.73

上述数据已经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计并出具京永审字（2018）第 148185 号无保留意见审计报告。

6. 执行的主要会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险

（1）主要会计政策



公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则、企业会计准则应用指南。

（2）国家政策的优惠

根据三河市国家税务局税务事项通知书，本公司自 2008 年 1 月 1 日起，依据《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第八十六条第一款第七条之规定：农产品初加工业免征企业所得税。

（3）公司适用的主要税种及税率如下：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	6%、10%、13%、16%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
环保税	应缴污染物排放量	见环保税税目税额表
企业所得税	应纳税所得额	25%

（三）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

根据资产评估委托合同，本次评估，其他资产评估报告使用者为委托人设定的收购主体、产权持有单位和法律、行政法规规定的使用人。

（四）委托人与产权持有单位之间的关系

委托人与产权持有单位是总公司与分公司的关系。

二、评估目的

确定屠宰分公司资产组评估基准日的市场价值，为福成五丰拟实施资产出售事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于2018年8月1日经过河北福成五丰股份有限公司董事会（证券代码：600965 证券简称：福成股份 公告编号：2018-021 ）的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

评估对象为屠宰分公司屠宰资产组合，评估范围为屠宰分公司全部资产及负债。账面总资产账面价值 141,607,890.28 元，账面总负债账面价值 198,145,300.74 元，账面净

资产账面价值-56,537,410.46 元。具体的账内资产、负债项目内容以屠宰分公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过福成五丰和屠宰分公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估账内资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占负债比例%
货币资金	300,639.62	0.21	应付账款	48,371,113.81	24.41
应收账款	35,785,931.24	25.27	预收款项	3,311,069.85	1.67
预付款项	1,890,689.78	1.34	应付职工薪酬	760,000.00	0.38
其他应收款	28,030,987.21	19.79	应交税费	119,586.96	0.06
存货	37,672,302.93	26.60	其他应付款	145,583,530.12	73.47
其他流动资产	820,343.98	0.58			
流动资产合计	104,500,894.76	73.80	流动负债合计	198,145,300.74	100.00
固定资产	35,458,924.54	25.04			
无形资产	1,642,793.64	1.16	非流动负债合计	198,145,300.74	100.00
递延所得税资产	5,277.34	0.00			
非流动资产合计	37,106,995.52	26.20	负债合计	198,145,300.74	100.00
资产总计	141,607,890.28	100.00	净资产	-56,537,410.46	

以上数据业经北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具京永审字（2018）第 148185 号无保留意见审计报告。

（二）对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

屠宰分公司的主要资产的种类为应收账款、其他应收款、存货、固定资产、无形资产。

1. 应收账款为产品销售未回款，账面值 35,785,931.24 元。

2. 其他应收款为内部银行存款、内部关联单位的往来款及存放在加盟店内的押金及保证金等，账面值 28,030,987.21 元。

3. 存货主要为库存的牛、羊肉制品等，账面值 37,672,302.93 元。

4. 固定资产包括房屋建筑物和设备等，账面值 35,458,924.54 元。其中，核实后的房屋建筑物面积为 16,856.83 平方米；设备类资产共计 310 台（套），包括屠宰设备、切片机、绞肉机、劈半锯及辅助设备水泵、制冷机等专用机器设备 203 台（套），冷藏运输车、客车和手动叉车等车辆共计 22 辆，电子秤、空调、检测设备、电脑、打印机等电子设备共计 85 台（套），上述设备均可正常使用。



5. 无形资产为土地使用权, 账面值 1,642,793.64 元。为屠宰分公司使用的位于河北省三河市高楼镇兴隆庄的 1 宗地。证载用途为工业, 使用权面积 25,020.18 平方米。至估价基准日委估宗地不存在他项权利。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况
企业申报的无形资产即为上述土地使用权, 为账内资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

屠宰分公司确认本次评估无需要申报的表外资产。

(五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

本次评估所涉及的账面价值由福成五丰聘请北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)进行审计, 并出具了京永审字(2018)第 148185 号无保留意见的审计报告, 经审计待估资产包括流动资产、非流动资产两类, 资产总额合计为 14,160.79 万元、待估负债包括非流动负债, 负债总额合计为 19,814.53 万元、净资产总额合计为-5,653.74 万元。

委托人和产权持有单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致, 且经北京永拓会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了京永审字(2018)第 148185 号无保留意见的审计报告。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型

本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型, 具体定义如下:

(二) 价值类型定义

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。

持续经营在本报告中是指屠宰分公司的生产经营活动会按其现状持续下去, 并在可预见的未来不会发生重大改变。

(三) 选择价值类型的理由

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比, 更能反映交易双方的公平性和合理性, 使评估结果能满足本次评估目的之需要。



五、评估基准日

(一) 根据资产评估委托合同之规定, 本次评估的基准日为 2018 年 8 月 31 日。

(二) 评估基准日的确定, 是福成五丰、屠宰分公司根据以下具体情况协商择定的:

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致, 为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近, 减少实物量的调整工作, 增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近, 有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

(三) 本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

所选定的评估基准日临近期间, 国际和国内市场未发生重大波动, 各类商品、生产资料和劳务价格基本稳定, 因而, 评估基准日的选取不会使评估结果因各类市场价格时点的不同受到实质性的影响。

六、评估依据

(一) 行为依据

1. 2018 年 8 月 1 日河北福成五丰股份有限公司董事会公告 (证券代码: 600965 证券简称: 福成股份 公告编号: 2018-021);
2. 福成五丰与本公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《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修订);
3. 《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修订);
4. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第 86 号, 2017 年);
6. 《上市公司重大资产重组管理办法》(证监发[2014]109 号);



7. 《关于严格重组上市监管工作的通知》（证监发[2016]47号）；
8. 《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）；
9. 《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通过）及其实施条例；
10. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号，1990年）；
11. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，1993年）及其实施细则；
12. 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（国务院令第483号，2006年）；
13. 《关于印发〈国土资源部关于加强土地资产管理促进国有企业改革和发展的若干意见〉的通知》（国土资发[1999]433号）；
14. 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号，2003年）；
15. 《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
16. 《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
17. 国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发[2013]20号）；
18. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）及其实施条例；
19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2016年修订版）；
20. 《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
21. 《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（国务院令第138号，1993年）及其实施细则；
22. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2017]31号）；
4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2017]32号）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017] 33 号）；
6. 《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2017] 34 号）；
7. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017] 35 号）；
8. 《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2017] 36 号）；
9. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017] 38 号）；
10. 《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017] 39 号）；
11. 参考《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42 号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
15. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
16. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
17. 参考《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
18. 参考《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年及其后颁布）。

（四）权属依据

1. 屠宰分公司房屋所有权证 9 个；三河市房权证高字第 000024 号、三河市房权证高字第 000025 号、三河市房权证高字第 000026 号、三河市房权证高字第 000084 号、三河市房权证高字第 000085 号、三河市房权证高字第 000086 号、三河市房权证高字第 000087 号、三河市房权证高字第 000088 号、三河市房权证高字第 000120 号；
2. 屠宰分公司土地使用证 1 个；三国用（2001）字第 0054 号；
3. 存货、重大设备购置发票；
4. 有关产权转让合同；
5. 其他权属证明文件等。

（五）取价依据

1. 屠宰分公司提供的以前年度的财务报表、审计报告；
2. 屠宰分公司提供的有关协议、购买合同、发票等财务资料；
3. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
4. 《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）；

5. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
6. 《2018 年机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
7. 《中华人民共和国海关进出口税则》（2018 年）；
8. 《国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知》（发改价格[2015]299 号）；
9. 《财政部关于印发〈基本建设项目成本管理规定的通知〉》（财建[2016]504 号）；
10. 参考《国家计委关于印发〈建设前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价[1999]1283 号）；
11. 参考《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. 参考《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. 参考《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）；
14. 参考《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）；
15. 河北省现行的建筑工程预算定额、安装工程预算定额、装饰工程预算定额、市政工程预算定额；
16. 河北省现行的建设工程费用定额；
17. 廊坊市 2018 年 8 月的工程造价信息；
18. 河北省三河市基准地价；
19. 当地市场询价资料；
20. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考依据

1. 中铭国际资产评估（北京）有限责任公司《资产评估质量控制规范暨评估业务管理制度》；
2. 产权持有单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
3. 福成五丰与本公司签订的《资产评估委托合同》；
4. 屠宰分公司相关人员访谈记录；

5. 委托人、产权持有单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
6. 委托人及产权持有单位承诺函；
7. 评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
8. 产权持有单位提供的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法（又称资产基础法）三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

1. 选取资产基础法评估的理由：资产基础法是以资产负债表为基础，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。屠宰分公司评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，评估人员可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对屠宰分公司资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 不选取收益法评估的理由：收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力、在用价值的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于肉牛养殖及屠宰加工业近几年投入大、产出少，处于亏损状态，且产权持有单位未提供未来年度的利润预测表，无法合理预计企业未来的盈利水平，风险难以合理量化，因此本次评估不适用收益法。

3. 不选取市场法评估的理由：市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，因此本次评估市场法不

适用。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。

（二）评估方法的介绍

企业价值评估中的资产基础法，是指以产权持有单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及表外可识别的各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

采用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出，所选评估方法可能有别于其作为单项资产评估对象时的具体评估方法，应当考虑其对企业价值的贡献。各类资产、负债具体评估方法如下：

1. 流动资产具体评估方法

屠宰分公司纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后的账面价值确定评估值。

（2）应收账款、其他应收款：各种应收款项在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；对于有确凿根据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）预付账款：各种预付账款根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值为评估值；对于有确凿证据收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付货款，其评估值为零。

（4）存货

1) 外购原材料、包装物：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的原材料，以核实后的账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的原材料根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其它合理费用，得出各项资产的评估值；对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，



扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定评估值。

2) 产成品：一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

3) 在产品：可直接对外销售的自制半成品参照产成品的评估方法进行评估；对生产环节停留时间短且料、工、费核算方法合理，其中的原材料价格接近基准日的市场价，按核实后账面值确定评估值；对于能将在产品折算成约当产量计算的，按折算后的产成品，参照产成品的评估方法进行评估；对因生产产品的技术进步及产品结构调整等情况，导致部分产品的在产品不具备继续使用的条件，按可变现值确定评估值。

4) 在用周转材料采用成本法。将同种在用周转材料的现行购置价加上合理的其他费用得出重置价值，再根据实际状况确定综合成新率，相乘后得出评估值。

(5) 其他流动资产

屠宰分公司的其他流动资产包括待摊费用和增值税待抵扣进项税额。

1) 待摊费用在核实支出和摊销政策的基础上，以评估目的实现后的资产所有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

2) 增值税待抵扣进项税额

增值税待抵扣进项税额的形成主要源于企业已取得增值税扣税凭证并经税务机关认证，按照现行增值税制度规定准予以后期间从销项税额中抵扣的进项税额。评估人员综合分析产权持有单位增值税的抵扣、缴纳情况，对待抵扣进项税额进行核实，以确认无误的期末增值税留抵税额作为评估值。

2. 非流动资产具体评估方法

屠宰分公司纳入评估范围的非流动资产包括固定资产、无形资产和递延所得税资产。

(1) 固定资产—房屋类资产评估方法

房屋建筑物采用成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在持续使用的前



提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下。

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型



工程案例或工程结算实例建安工程造价后求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，估价人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建（构）筑物的建安工程造价。

本次评估，委托评估的建（构）筑物规模一般、项数较少，因此，对于重要的建（构）筑物采用重编预算法确定其建安工程造价，即以待估建筑物的工程资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价。对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

②前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理费、可行性研究费、环境影响评价费、劳动卫生评价费、工程保险费、临时设施费等。经测算取费率如下：

序号	费用名称	费用标准	计算公式	取价依据
1	建设单位管理费	1.17%	建安工程费×计费费率	参考财建（2016）504号
2	工程监理费	2.99%	建安工程费×计费费率	参考发改价格（2007）670号
3	环境评价费	0.09%	建安工程费×计费费率	参考计委环保总局计价格（2002）125号
4	项目建议书费及可行性研究费	0.59%	建安工程费×计费费率	参考计委计价格（1999）1283号
5	勘察费设计费	3.12%	建安工程费×计费费率	参考计委建设部计价（2002）10号
6	招投标代理费	0.20%	建安工程费×计费费率	参考计价格（2011）534号
	合 计	8.16%		

③资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2

④应扣除的增值税

应扣除增值税=建安综合造价包含的增值税+前期费中包含的增值税。

建安综合造价的增值税税率取10%、前期费的增值税税率取6%。

2) 综合成新率的评定

①采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 70\% + \text{年限成新率} \times 30\%$$

其中：

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

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单位价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定成新率，计算公式：

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

3) 评估值的计算

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

(2) 设备类资产评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用重置成本法，即在持续使用的前提下，以重新配置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合分析确定综合成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

$$\text{设备评估值} = \text{设备重置成本} \times \text{综合成新率}$$

1) 机器设备、电子设备

①重置成本的确定

重置成本 = 设备购置价（不含税） + 运杂费 + 安装费 + 基础费 + 其他费用 + 资金成本

设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格，结合评估人员进行市场调研和收集现价资料，综合分析确定设备的购置价格。

运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，根据行业计费标准计算。

基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。按工程合理的建设工期

且整个建设工期内资金均匀投入计算。

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

目前市场上还在流通的国产标准设备，我们按现行市场价并考虑相应的运杂费、安装调试费、以及其他必要的合理费用确定重置成本；对于目前已不生产的国产设备，我们参考其替代产品的现行市场价，确定其更新重置成本。价格资料主要来自《2018年机电产品报价手册》及市场询价资料等。

购置时间不长的设备，考虑其价格变化不大，按经核实后的账面原值作为重置成本，对原账面值中不含运杂费和安装调试费的，在评估中根据实际情况均加以考虑。

②综合成新率的确定

综合成新率采用使用年限法和观测分析法综合确定。

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。这是建立在假设机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

年限法成新率 = (经济寿命年限 - 已使用年限) / 经济寿命年限 × 100%

观测分析法是评估人员根据对设备的现场技术鉴定和观察，结合设备的使用时间、实际工作时间、负荷程度、制造质量等经济技术参数，经综合分析估测出设备的成新率。

2) 车辆

①重置成本的确定

根据委托评估资产所在地汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置附加税、验车及牌照等费用确定重置成本。公式：

重置成本 = 汽车购置价 + 购置附加税 + 验车及牌照等费用

对报废的车辆，按其市场变现价值确定评估值。

②综合成新率的评定

车辆理论成新率的确定，主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程，进行调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，根据车辆的已行驶里程，确定运输车辆的理论成新率。即：

里程法成新率 = (经济行驶里程 - 已行驶里程) / 经济行驶里程 × 100%



在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

（3）无形资产—土地使用权

根据估价对象的特点、具体条件和项目的实际情况，依据《城镇土地估价规程》，结合估价对象所在区域的土地市场情况和土地估价师收集的有关资料，分析、选择适宜于估价对象土地使用权价格的评估方法。

依据《城镇土地估价规程》规定，估价对象设定用途为工业，可以采用基准地价系数修正法、市场比较法、成本逼近法、收益还原法及剩余法等方法评估。

收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产估价，估价对象所在区域没有类似物业出租，不能通过分析比较确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地估价。允许运用于以下情形：①待开发房地产或待拆迁改造后再开发房地产的土地估价；②仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价；③现有房地产中地价的单独评估。待估宗地地上有建筑物，宗地所在区域没有类似物业的销售，通过比较不可以确定宗地地上建筑物的售价，所以不选择剩余法评估。

评估对象区域征地费用等相关资料难以取得，故不宜采用成本逼近法进行评估。

评估对象位于三河市高楼镇，土地用途为工业用地，区域内缺少同类土地交易案例，不宜采用市场比较法进行评估。

基准地价系数修正法：根据廊坊三河市基准地价文件，确定评估对象虽不在基准地价覆盖范围之内，但可参考邻近区域的基准地价和相应的修正体系。因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

综上所述，本次估价根据评估对象特点、土地用途和当地土地市场具体情况，采用基于宗地分值的基准地价系数修正法进行评估。利用城镇基准地价宗地分值结果和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，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，从而得出待估土地评估时点单位地价，再用单位地价乘以土地面积得出待估土地总地价。

（4）递延所得税资产

包括预计负债影响的递延所得税、确认坏账准备影响的递延所得税、确认存货跌价准备影响的递延所得税资产等。本次评估不考虑评估基准日后的未来期间企业



可能享受的因计提资产减值准备而形成的或有所得税抵减利益，对于递延所得税资产评估为零。

3. 负债具体的评估方法

屠宰分公司纳入评估范围的负债包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。

对评估范围内的负债逐笔进行核实，根据评估目的实现后的屠宰分公司实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序主要分四个阶段进行，主要评估过程如下：

（一）接受委托

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；指导产权持有单位清查资产、填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

（二）现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查、抽查等方式对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对产权持有单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

（三）评定估算阶段

评估人员对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，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。

根据各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告。

（四）编制和提交资产评估报告阶段

根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与福成五丰或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向福成五丰提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便评估专业人员对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（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，评估专业人员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. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假定产权持有单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营。

（二）特殊假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

2. 无重大变化假设：是假定国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

3. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有单位的待估资产、负债造成重大不利影响。

4. 方向一致假设：是假定产权持有单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，



经营范围、方式与目前方向保持一致，不考虑未来可能由于管理层、经营策略调整等情况导致的经营能力变化。

5. 政策一致假设：是假定产权持有单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

6. 资产持续使用假设：是假定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，并未考虑各项资产各自的最佳利用。

7. 数据真实假设：是假定评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。产权持有单位和委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

8. 评估范围仅以福成五丰及屠宰分公司提供的评估申报表为准，未考虑福成五丰及屠宰分公司提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，委估屠宰资产组合在持续经营的假设前提下的资产基础法评估结论如下：

总资产账面价值为 14,160.79 万元，评估价值 13,759.51 万元，评估价值较账面价值评估减值 401.28 万元，减值率为 2.83%；总负债账面价值为 19,814.53 万元，评估价值 19,814.53 万元，评估价值较账面价值评估无增减值变化；净资产总额账面价值为 -5,653.74 万元，评估价值 -6,055.02 万元，评估价值较账面价值评估减值 401.28 万元，减值率为 7.10%。明细详见下表：

资产评估结果汇总表

产权持有单位：河北福成五丰股份有限公司三河肉牛屠宰分公司 金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率（%）
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
流动资产	1	10,450.09	10,381.66	-68.43	-0.65
非流动资产	2	3,710.70	3,377.85	-332.85	-8.97
其中：固定资产	3	3,545.89	2,722.32	-823.58	-23.23
其中：房屋建筑类	4	2,882.05	2,096.19	-785.86	-27.27
设备类	5	663.84	626.13	-37.71	-5.68
无形资产	6	164.28	655.53	491.25	299.03



项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率(%)
		A	B	C = A - B	D = C / A × 100%
其中：土地使用权	7	164.28	655.53	491.25	299.03
递延所得税资产	8	0.53	-	-0.53	-100.00
资产总计	9	14,160.79	13,759.51	-401.28	-2.83
流动负债	10	19,814.53	19,814.53	-	0.00
负债合计	11	19,814.53	19,814.53	-	0.00
净 资 产	12	-5,653.74	-6,055.02	-401.28	-7.10

评估结论详细情况详见评估明细表。

即屠宰分公司资产组评估价值为-6,055.02 万元，大写：人民币负陆仟零肆伍拾伍万零贰佰元整。

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估所涉及的账面价值由福成五丰聘请北京永拓会计师事务所（特殊普通合伙）进行审计，并出具了京永审字（2018）第 148185 号无保留意见的审计报告，经审计待估资产包括流动资产、非流动资产，资产总额合计为 14,160.79 万元、待估负债包括非流动负债，负债总额合计为 19,814.53 万元、净资产总额合计为-5,653.74 万元。

（二）权属资料不全面的情形

企业房屋建筑物类资产账面原值多为相关资产建成之后初次取得产权证时的原始记录。后期随着企业的发展，企业的房屋建筑物类资产经历了多次改扩建。上述改扩建行为所引起的房屋建筑物类资产的实体状况（内容和数量等）的变化大多没有经过权威部门的测绘，亦未取得变更或换发的新产权证，相应地也未能在会计账面上得到完整准确的记录，账面价值已不能反映房屋建筑物类资产的实际状况。本次评估对房屋建筑物类资产不是通过与产权证一一比对并计算增减量的方式，而是由评估人员对房屋建筑物类资产进行重新全面勘察以确定其现实状况（内容和数量等），并在该勘察结果基础上进行估价。企业对评估人员的勘察过程全程陪同，并对勘察结果完全认可。

同时，由于房屋建筑物类资产经过改扩建后大多没有取得变更或换发的新产权证，因此，相关的产权证仅供参考。屠宰分公司承诺其申报评估的房屋建筑物产权



均归其所有，不存在任何产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。如由此引起法律纠纷，由屠宰分公司承担一切相关法律责任，与负责本次评估的评估机构及评估人员无关。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全的限制、技术性能的局限、商业或国家机密的局限等，导致实物资产的现场勘查、非实物资产、负债的清查评估程序受到限制。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据屠宰分公司的承诺，确定纳入评估范围的全部资产、负债不涉及法律、经济等未决事项。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

无。

（七）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

根据屠宰分公司的承诺，自评估基准日至评估报告出具日，不存在其他影响评估前提和评估结论而需要对评估结论进行调整的重大事项。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

无。

（九）审计披露事项对评估值的影响

无。

（十）本次评估中，评估专业人员未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，评估专业人员在假定屠宰分公司提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查做出判断。

（十一）本次评估中，评估专业人员未对各种建（构）筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，房屋、构筑物评估结论是在假定屠宰分公司提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出判断。



(十二) 本评估结论中应交税费的评估值是根据核实后的账面值确定的。应交税费应以税务机关的税务清算为准。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 根据财税字[1995]052 号“财政部、国家税务总局关于印发《农业产品征税范围注释》的通知”及 2001 年 4 月 10 日国家税务总局流转税管理司“关于河北福成五丰食品股份有限公司增值税问题的函”，河北福成五丰食品股份有限公司活体牛销售免征增值税。但是，屠宰分公司作为制造企业，其牛羊肉制品不属于增值税免征范围。据此，本评估结论中存货和固定资产的评估值均为不含税口径。

评估报告使用者应关注上述特别事项对评估结论的影响

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能由资产评估委托合同中载明的评估报告使用者使用，且只能用于资产评估委托合同中载明的评估目的和用途。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产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，未经评估机构审阅相关内容，评估报告的内容不得被摘抄、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。

(六) 本资产评估报告经资产评估师签名、评估机构盖章后方可正式使用。

(七) 本评估结论是在以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日时，对屠宰分公司资产组市场价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

(八) 根据《资产评估执业准则—资产评估报告》之规定“当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告”，本评估结论的使用



有效期为自评估基准日起一年，即从2018年8月31日起至2019年8月30日的期限内有效。如果资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，福成五丰应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

十三、资产评估报告日

本评估报告正式提出日期为2018年11月29日，为评估结论形成的日期。

资产评估机构：中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

资产评估师：



资产评估师：

