

新疆天富集团有限责任公司  
拟转让石河子立城建材有限责任公司股权涉及  
石河子立城建材有限责任公司股东全部权益价值  
资产评估报告

国融兴华评报字[2018]第 010416 号

(共一册, 第一册)

评估机构名称: 北京国融兴华资产评估有限责任公司

评估报告日: 二〇一九年二月二十三日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	6
一、 委托人、被评估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 .....	6
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型 .....	10
五、 评估基准日 .....	11
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	14
八、 评估程序实施过程和情况 .....	20
九、 评估假设 .....	22
十、 评估结论 .....	23
十一、 特别事项说明 .....	24
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	25
十三、 资产评估报告日 .....	25
十四、 评估机构和资产评估师签章 .....	26
资产评估报告附件 .....	27

## 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、行政法规规定和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。

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。

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。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估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。

五、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。

六、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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。



## 新疆天富集团有限责任公司

# 拟转让石河子立城建材有限责任公司股权涉及 石河子立城建材有限责任公司股东全部权益价值

## 资产评估报告摘要

国融兴华评报字[2018]第 010416 号

以下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。

新疆天富集团有限责任公司:

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受新疆天富有限责任公司的委托,按照法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,按照必要的评估程序,对新疆天富集团有限责任公司拟转让石河子立城建材有限责任公司股权涉及的石河子立城建材有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下:

评估目的:根据新疆兵团国企改革指示精神,新疆天富集团有限责任公司拟对外转让持有的石河子立城建材有限责任公司股权,本次项目评估目的即确定石河子立城建材有限责任公司股东全部权益在评估基准日市场价值,为新疆天富集团有限责任公司对外转让持有的石河子立城建材有限责任公司股权提供价值参考依据。

评估对象:石河子立城建材有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围:评估范围为评估对象所对应的全部资产及相关负债。具体包括:流动资产、非流动资产和流动负债。

评估基准日:2018 年 12 月 31 日。

价值类型:市场价值

评估方法:资产基础法

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

石河子立城建材有限责任公司总资产账面价值 11,237.10 万元，总负债账面价值 5,447.29 万元，股东全部权益账面价值 5,789.81 万元。经资产基础法评估，石河子立城建材有限责任公司总资产评估价值 11,848.06 万元，评估增值 610.96 万元，增值率 5.44%；总负债评估价值 5,447.29 万元，无增减值变化；股东全部权益评估价值 6,400.77 万元，评估增值 610.96 万元，增值率 10.55%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 12 月 31 日

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
一、流动资产	1	9,619.30	9,619.30	-	-
二、非流动资产	2	1,617.80	2,228.76	610.96	37.76
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,260.92	1,871.88	610.96	48.45
在建工程	6				
无形资产	7				
长期待摊费用	8				
其他非流动资产	9	356.88	356.88	-	-
资产总计	10	<b>11,237.10</b>	<b>11,848.06</b>	<b>610.96</b>	<b>5.44</b>
三、流动负债	11	5,447.29	5,447.29	-	-
四、非流动负债	12				
负债总计	13	<b>5,447.29</b>	<b>5,447.29</b>	-	-
股东全部权益	14	<b>5,789.81</b>	<b>6,400.77</b>	<b>610.96</b>	<b>10.55</b>

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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。

**新疆天富集团有限责任公司**  
**拟转让石河子立城建材有限责任公司股权涉及**  
**石河子立城建材有限责任公司股东全部权益价值**  
**资产评估报告正文**

国融兴华评报字[2018]第 010416 号

新疆天富集团有限责任公司：

北京国融兴华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对新疆天富集团有限责任公司实施国企改革，新疆天富集团有限责任公司拟对外转让持有的石河子立城建材有限责任公司股权所涉及的石河子立城建材有限责任公司股东全部权益在 2018 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、委托人、被评估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**

本次评估的委托人为新疆天富集团有限责任公司，被评估单位为石河子立城建材有限责任公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

**（一）委托人简介**

名称：新疆天富集团有限责任公司

统一社会信用代码：91659001734454319Q

类型： 有限责任公司(国有控股)

住所： 新疆石河子市 52 小区北一东路 2 号

法人代表：刘伟

注册资本：拾柒亿肆仟壹佰叁拾柒万捌仟壹佰元人民币

成立日期：2002 年 02 月 04 日

营业期限：2002 年 02 月 04 日至 2032 年 01 月 09 日



经营范围：职业技能培训；电力能源资产运营；物业管理；房屋租赁；园林绿化；劳务派遣。（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）。

## （二）被评估单位简介

### 1、公司简况

名称：石河子立城建材有限责任公司

统一社会信用代码：91659001673447480E

类型：其他有限责任公司

住所：新疆石河子市东幸福路 98 号(倒班宿舍楼一楼)

法人代表：游新民

注册资本：贰仟贰佰捌拾贰万柒仟陆佰元人民币

成立日期：2008 年 05 月 29 日

营业期限：2008 年 05 月 29 日至长期

经营范围：商品混凝土、混凝土制品、混凝土构件的生产销售；机械设备租赁；混凝土生产技术咨询服务；货物专用运输(罐式容器(危险化学品及易燃易爆品除外))；税务代理服务；建筑工程质量检测。（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）

### 2、公司股东及持股比例、股权变更情况

石河子立城建材有限责任公司由新疆天富集团有限责任公司、石河子开发区天富房地产开发有限责任公司、石河子天富南热电有限公司于 2008 年 05 月共同出资设立，注册资本为人民币 2282.76 万元。其中，新疆天富集团有限责任公司出资 1322.76 万元，持股比例 57.95%；石河子开发区天富房地产开发有限责任公司出资 840 万元，持股比例 36.79%；石河子天富南热电有限公司出资 120 万元，持股比例 5.26%。

公司本着“质量兴业，科技强企、自强不息、回报社会”经营宗旨，依托天富国企的优势，引进和运用国内外先进的设备和生产技术，生产和销售优质商品混凝土、混凝土制品及构件，为石河子的建设和发展创造良好的社会效益和经济效益。

公司现拥有两个生产地点，四条 120 型生产线，年生产能力可达 50 万立方，拥有泵送车辆 8 台，车载泵 1 台，托泵 3 台，混凝土运输罐车 32 台，铲车 3 台，



能充分保证商品混凝土的运输和输送。公司下设生产、技术、车队、财务、销售、材料室、办公室等部门，能高效的提供服务和有效的控制质量，并能为各类检测提供有力的保障。

截止评估基准日，新疆天富集团有限责任公司出资 1322.76 万元，持股比例 57.95%；石河子开发区天富房地产开发有限责任公司出资 840 万元，持股比例 36.79%；石河子天富南热电有限公司出资 120 万元，持股比例 5.26%。

### 3、被评估单位近年的财务状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
流动资产	9,619.30	8,236.10
长期股权投资		
固定资产	1,260.92	1,592.31
在建工程	-	-
无形资产		
资产总计	11,237.11	10,051.96
流动负债	5,447.29	5,365.94
非流动负债		
负债合计	5,447.29	5,365.94
所有者权益	5,789.81	4,686.02

### 被评估单位近年的经营状况如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	8,251.06	6,929.08
减：营业成本	5,970.34	5,501.28
税金及附加	49.66	35.99
销售费用	-	-
管理费用	251.83	197.32
财务费用	18.28	-0.92
资产减值损失	533.36	44.97
加：其他收益	-	33.90
二、营业利润	1,427.58	1,184.33

项目	2018 年度	2017 年度
加：营业外收入	25.86	74.35
减：营业外支出	24.07	6.00
三、利润总额	1,429.37	1,252.68
减：所得税费用	325.58	300.78
四、净利润	1,103.79	951.90

被评估单位的评估基准日财务报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具中兴华审字（2019）第 020067 号无保留意见审计报告；2017 年度的会计报表经新疆高博有限责任会计师事务所在审计，出具新高会审字 [2018]085 号无保留意见审计报告。

#### 4、委托人与被评估单位的关系

委托方新疆天富集团有限责任公司系被评估单位石河子立城建材有限责任公司股东。

#### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人、被评估单位，以及国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、评估目的

根据新疆兵团国企改革指示精神，新疆天富集团有限责任公司拟对外转让持有的石河子立城建材有限责任公司股权，本次项目评估目的即确定石河子立城建材有限责任公司股东全部权益在评估基准日市场价值，为新疆天富集团有限责任公司对外转让持有的石河子立城建材有限责任公司股权提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

本项目评估对象为石河子立城建材有限责任公司股东全部权益价值。

### （二）评估范围

评估范围是被评估单位的全部资产及负债。评估基准日 2018 年 12 月 31 日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、递延所得税资产，总资产账面价值 11,237.10 万元；负债全部为流动负债，总负债账面价值 5,447.29 万元；股东

全部权益账面价值 5,789.81 万元。委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。评估范围内的资产、负债账面价值已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并发表了无保留审计意见。

评估范围内主要资产的情况如下：

1、存货：为原材料。主要为水洗砂和石子。存放于公司生产现场。

2、房屋建筑物类固定资产包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施共计 22 项。评估范围房屋建筑物类资产账面原值合计 7,061,869.25 元，账面净值 4,488,478.44 元。其中：房屋建筑物账面原值 1,347,868.67 元，账面净值 777,085.64 元，共计 7 项，房屋建筑物主要为单层办公室、实验室、库房和门卫房等，办公室一般设置照明系统，不设给排水和采暖系统。房屋结构包括砖混结构和轻钢（彩钢板房）结构，建筑面积合计 1791.44 平方米；构筑物及其他辅助设施账面原值 5,714,000.58 元，账面净值 3,711,392.80 元，共计 15 项，构筑物主要包括设备基础、堆料场、沉淀池、围墙及硬化地面等。

3、设备类资产共计合计 273 项，共 396 台（套），账面原值 51,552,315.64 元，账面净值 8,120,759.71 元。包括机器设备、车辆及电子设备。其中：机器设备主要为混凝土搅拌站生产线、柴油拖泵、变压器及混凝土试验设备等，位于公司在石河子市南北城区 2 个混凝土搅拌站生产区内；运输车辆主要包括公务用车及混凝土搅拌运输车、混凝土泵车等专项作业车，存放在公司位于石河子市南北城区 2 个混凝土搅拌站生产区内；电子设备主要为电脑、打印机、照相机等办公用设备及空调、办公家具等，位于公司在石河子市南北城区 2 个混凝土搅拌站生产区及东热电办公室内。

（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结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

无。

#### 四、价值类型

根据评估目的，确定评估对象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

本报告评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

## 六、评估依据

### (一) 经济行为依据

- 1、新疆生产建设兵团第八师国资委“关于天富集团国资国企改革“四个一批”处置方案的批复”。
- 2、评估委托合同。

### (二) 法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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通过修正)；
- 3、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)；
- 4、《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)；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
- 6、《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第 378 号)；
- 7、《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第 3 号)；
- 8、《国有资产评估管理办法》(国务院令第 91 号)；
- 9、《关于印发〈国有资产评估管理办法实施细则〉的通知》(国资办发[1992]36 号)；

- 10、《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）；
- 11、《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）；
- 12、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权[2009]941号）；
- 13、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）；
- 14、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委 财政部令第32号）；
- 15、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》（财政部令第76号）；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；
- 17、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；
- 18、财政部税务总局关于调整增值税税率的通知（财税[2018]32号）。

### （三）评估准则依据

- 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[2018]36号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35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[2018]37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[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；



13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

14、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）。

#### （四）权属依据

1、被评估单位提供的房屋建造过程资料、设备购置发票、相关合同、车辆行驶证等资料；

2、被评估单位提供的与本次评估有关的其他产权证明资料。

#### （五） 取价依据

1、《基本建设财务规则》（中华人民共和国财政部令第81号，自2016年9月1日起施行）；

2、《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，自2013年5月1日起施行）；

3、评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；

4、新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额《2010年石河子地区单位估价表（上册：实体项目）（下册：措施项目）》；

5、全国统2010年一建筑装饰装修工程消耗量定额《2010年石河子地区单位估价表》；

6、《建筑安装工程石河子地区单位估价表材料预算单价》；

7、《新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》；

8、《石河子地区建设工程综合价格信息》；

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、《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》（发改价格[2011]534号）；

11、《机电产品报价手册》（2018年）；

12、企业提供的相关工程预决算资料；

13、企业与相关单位签订的工程合同；

14、企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；

15、企业与相关单位签订的原材料购买合同；

16、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、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- 2、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第 678 号)；
- 3、被评估单位提供的资产清单、评估申报表；
- 4、中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的“中兴华审字(2019)第 020067 号”审计报告。

### 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。

收益法指将企业预期收益资本化或折现，以确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。石河子立城建材有限责任公司是一家专业提供城市各类建筑商品砼的建材生产企业，系新疆天富集团有限责任公司的控股子公司，其经营范围与新疆天富集团有限责任公司在石河子市电力生产及输送、城市水务管理、城市工业民用燃气供应等领域不重点相关，属于新疆天富集团有限责任公司在本次国企改革中确定退出的企业，石河子立城建材有限责任公司历史收益来自房地产开发行业，而目前石河子市当地房地产开发行业形势不明朗，加之本次国企改制后企业未来经营形势尚不明确，目前无法对企业未来经营收益及风险做准确判断及预测，故本项目不宜采用收益法评估。

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是参考企业比较法和并购案例比较法。因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，选取同类型市场类似的企业参照物的难度极大，故本评估项目不能采用市场法进行评估。

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评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关

条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。选择理由如下：

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

## （二）资产基础法简介

资产基础法即成本加和法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估价值加总减去负债评估价值求得企业价值的方法。

### 1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、预付账款、存货、其他流动资产。

（1）货币资金：包括银行存款，通过核实银行对账单、银行函证等，以核实后的价值确定评估值。

（2）应收票据，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无未计利息，以核实后账面值为评估值。

（3）应收账款、其他应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，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；对于很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，按照账龄分析法，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；对于有确凿依据表明无法收回的，按零值计算；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（4）预付账款：评估人员查阅相关材料采购合同或供货协议，了解评估基准日至评估现场核实期间已接受的服务和收到的货物情况。对于未发现供货单位



有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况的，按核实后的账面价值作为评估值。对于那些有确凿依据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

(5) 存货为原材料。对于原材料，因库存时间短，周转较快，市场价格变化不大，根据清查核实数量，以其账面成本确定评估价值。

(6) 其他流动资产，评估人员核对明细账与总账、报表余额相符，抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。按核实后账面值确定评估值。

## 2、房屋建（构）筑物：

本次评估采用重置成本法。

评估价值 = 重置全价 × 成新率

### ① 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设前期费用及其他费用 + 资金成本

#### A、建安造价的确定

建筑安装工程造价 = 建筑及装饰工程造价 + 安装工程造价

建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设，支付给承包商的建筑费用，主要采用预决算调整法、重编预算法或类比法计算。

评估人员按被评估房屋（建）构筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的房屋（建）构筑物进行决算指标调整，根据当地有关土建（建筑及装饰）、安装等工程造价资料，将有代表性的参照房屋（建）构筑物的价格调至评估基准日建筑安装工程造价。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及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筑造价外的其他费用。

#### 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规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。

### ② 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场和理论 5:5 的比例加权平均计算综合成新率。即:

成新率  $N = \text{理论成新率 } N1 \times 50\% + \text{勘察成新率 } N2 \times 50\%$ , 其中:

理论成新率  $N1$ : 根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

勘察成新率  $N2$ : 通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察,对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

### 3、设备

本次评估中根据评估目的,按照持续使用原则,以评估基准日市价为依据,采用重置成本法进行评估。

评估价值 = 重置全价  $\times$  成新率

#### A、重置全价的确定

##### 1) 机器设备

##### ①重置全价的确定

机器设备的重置全价,在设备购置价的基础上,考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装工程费、工程建设其他费用和资金成本等),综合确定。被评估企业为小规模纳税人,各项价格取值均为含税价。

重置全价计算公式:

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用 + 资金成本

##### ①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2018 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。



对自制非标设备的设备价值，主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计)，再乘以设备的总重量确定。

### ②运杂费

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以含税设备购置价为基础，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。对价值高的重要设备，需考虑运输保险费、特大(重)件运输增加费、采购及保管费。如供货条件约定由供货商负责运输时(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

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。如供货条件约定由供货商负责安装时(在购置价格中已含此部分价格)，则不计安装费。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

### ④前期及其他费用

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，是参考建设项目所在地建设工程其他费用标准，按照项目固定资产投资总额(市场价)为基数进行计算。

### ⑤资金成本

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。

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 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。

### 2) 运输车辆重置全价

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

① 现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

### 3) 电子设备重置全价

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

对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

## B、成新率的确定

### 1) 机器设备成新率

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：

成新率=尚可使用年限/（实际已使用年限+尚可使用年限）100%

对价值量较小的一般设备则采用年限法确定其成新率。

### 2) 车辆成新率

对于运输车辆，根据《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）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限/经济或规定使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程/规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

### 3) 电子设备成新率

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、评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

### 4、递延所得税资产

递延所得税资产核算内容为基准日账面应收款项的坏账损失导致的递延所得税资产，评估人员核对了被评估单位递延所得税资产相关核定办法，结合对应收款项及坏账准备的评估情况，以核实后的账面价值确定评估价值。

## 5、负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

评估人员于2019年1月20日至2019年2月23日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### （一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成一致，并与委托人协商拟定了相应的评估计划，评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

### （二）前期准备

根据评估基本事项拟定评估方案、组建评估团队、实施项目相关人员培训。

### （三）现场调查

#### 1、指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### 2、初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。



### 3、现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况,评估人员在被评估单位相关人员的配合下,按照资产评估准则的相关规定,对各项资产进行了现场勘查,并针对技术性质及特点,采取了合理的勘查方法。

### 4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘查结果,并和被评估单位相关人员充分沟通,进一步完善“资产评估明细表”,以做到:账、表、实相符。

### 5、查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的技术产权证明文件资料进行查验,对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

#### (四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托人等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

评估人员针对技术资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成了初步评估结论。项目负责人对技术的初步评估结论进行汇总,撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,对反馈意见充分关注后出具并提交资产评估报告。

#### (七) 评估档案归档

按照资产评估准则的要求对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

## 九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

### （一）基本假设

1、公开市场假设，即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；

2、交易假设，即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；

3、持续经营假设，即假设被评估单位以现有资产、资源条件为基础，在可预见的将来不会因为各种原因而停止营业，而是合法地持续不断地经营下去。

### （二）一般假设

1、假设国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营；

3、假设和受让方相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

4、假设评估基准日后受让方的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

5、除非另有说明，假设受让方完全遵守所有有关的法律法规；

6、假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

7、假设评估基准日后无不可抗力及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

### （三）特殊假设

1、假设评估基准日后受让方采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2、假设评估基准日后受让方在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；



### 3、假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时点成立,当上述假设条件发生较大变化时,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论的责任。

## 十、评估结论

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日,持续经营前提下,经采用资产基础法评估的结论如下:

石河子立城建材有限责任公司总资产账面价值 11,237.10 万元,总负债账面价值 5,447.29 万元,股东全部权益账面价值 5,789.81 万元。石河子立城建材有限责任公司总资产评估价值 11,848.06 万元,评估增值 610.96 万元,增值率 5.44%;总负债评估价值 5,447.29 万元,无增减值变化;股东全部权益评估价值 6,400.77 万元,评估增值 610.96 万元,增值率 10.55%。

### 资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 12 月 31 日

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
一、流动资产	1	9,619.30	9,619.30	-	-
二、非流动资产	2	1,617.80	2,228.76	610.96	37.76
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	1,260.92	1,871.88	610.96	48.45
在建工程	6				
无形资产	7				
长期待摊费用	8				
其他非流动资产	9	356.88	356.88	-	-
资产总计	10	<b>11,237.10</b>	<b>11,848.06</b>	<b>610.96</b>	<b>5.44</b>
三、流动负债	11	5,447.29	5,447.29	-	-
四、非流动负债	12				
负债总计	13	<b>5,447.29</b>	<b>5,447.29</b>	-	-

金额单位: 人民币万元

股东全部权益	14	5,789.81	6,400.77	610.96	10.55
--------	----	----------	----------	--------	-------

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)关于引用其他机构出具的报告结论的情况特别说明；

无。

(二)关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

截至评估基准日，本次评估范围内的房屋建筑物共计 7 项均未取得房地产权证，房屋建筑物的面积系评估人员现场核实并与被评估企业共同确认，被评估单位已就该 7 项房屋建筑物的产权情况作相关说明。

(三)关于评估程序受到限制的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(四)关于评估资料不完整的情形特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(五)关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(六)关于担保、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特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(七)关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生重大影响的事项特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(八)关于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特别说明以及本次评估对相关事项是如何考虑的或未考虑的披露：

无。

(九)关于本次评估结论不含资产交易环节可能存在相关税费;本次项目的被评估单位是小规模纳税人,本次评估对实物资产的取值均为含税价。

(十)关于本次评估结论仅包括委估资产本身的价值,未考虑资产未来可能发生的债权、债务关系对资产价值的影响;

(十一)重要的利用专家工作及报告情况。

无。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。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,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外;

(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专业人员不承担责任;

(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对其评估对象可实现价格的保证;

(五)本资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章,经国有资产监督管理机构备案(核准)后方可正式使用;

(六)本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效,评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

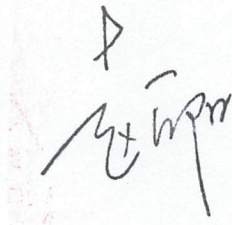
## 十三、资产评估报告日

本资产评估报告日期为二〇一九年二月二十三日。



十四、评估机构和资产评估师签章

法定代表人:



资产评估师:



资产评估师:



北京国融兴华资产评估有限责任公司



2019年3月23日