本报告依据中国资产评估准则编制

福建力佳股份有限公司
拟资产转让涉及的该公司部分资产市场价值
资产评估报告

沪申威评报字〔2020〕第1011号

（共 1 册，第 1 册）

上海申威资产评估有限公司

2020年01月23日

SWCO
com

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

目　录

声　明 **1**

摘　要 **3**

正　文 **5**

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 ..5

二、评估目的 6

三、评估对象和评估范围 7

四、价值类型 8

五、评估基准日 8

六、评估依据 9

七、评估方法 11

八、评估程序实施过程和情况 16

九、评估假设 17

十、评估结论 18

十一、特别事项说明 19

十二、资产评估报告使用限制说明 22

十三、资产评估报告日 23

十四、资产评估专业人员和资产评估机构印章 23

附　件 **25**

SWCO
com
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

声　　明

本声明系资产评估报告不可分割的部分。

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专业人员不承担责任。

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专业人员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对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专业人员遵守法律、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专业人员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、资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；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，

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

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。但我们仅对委估资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

十、我们对房屋建筑物和机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

十一、本资产评估报告除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，未经本资产评估机构许可，资产评估报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

SWCO
com
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

福建力佳股份有限公司
拟资产转让涉及的该公司部分资产市场价值
资产评估报告

沪申威评报字〔2020〕第1011号

摘　　要

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。

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

本次评估的委托人与产权持有单位同为福建力佳股份有限公司，资产评估报告使用人为福建力佳股份有限公司及其他国家法律法规规定的资产评估报告使用人。

二、 评估目的

拟资产转让

三、 评估对象和评估范围

本次评估对象为福建力佳股份有限公司拟资产转让涉及的房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产，评估范围为福建力佳股份有限公司申报的在2019年6月30日的部分资产。（详见资产评估明细表）

四、 价值类型

市场价值类型

五、 评估基准日

2019年6月30日

六、 评估方法

房屋建筑物、机器设备采用成本法，土地使用权采用基准地价法与市场法

七、 评估结论

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

评估前，福建力佳股份有限公司委估房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产账面值为74,942,450.51元。

经评估，以2019年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，福建力佳股份有限公司委估房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产评估值为137,488,423.00元，大写人民币：壹亿叁仟柒佰肆拾捌万捌仟肆佰贰拾叁元整。评估增值62,545,972.49元，增值率83.46%。

评估结论使用有效期为一年，即在2019年6月30日到2020年06月29日期间内有效。

八、 对评估结论产生重大影响的特别事项

具体内容详见资产评估报告正文“十一、特别事项说明”。

为了正确理解评估结论，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。

本资产评估报告日为2020年01月23日。

SWCO
com
上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

福建力佳股份有限公司
拟资产转让涉及的该公司部分资产市场价值
资产评估报告
正　　文

沪申威评报字〔2020〕第1011号

福建力佳股份有限公司：

上海申威资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照有关法律、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，对房屋建筑物、机器设备采用成本法，土地使用权采用基准地价法与市场法，按照必要的评估程序，对福建力佳股份有限公司拟实施资产转让行为涉及的房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产在2019年6月30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的概况

（一）委托人暨产权持有单位：福建力佳股份有限公司

企业法人营业执照注册号：91350600705338351U

住所：福建省漳州市龙文区小港北路32号

法定代表人：陈刚毅

注册资本：肆仟叁佰捌拾万圆整

公司类型：股份有限公司

成立日期：1998年12月30日

经营期限：1998年12月30 日至 长期

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

经营范围：柴油机及配件、发电机组及配套工程机械的制造与销售;金属材料、电器仪表、电器机械及器材、拖拉机、工程机械、收割机、空压机组、卡车、大型船用柴油机、螺旋桨、水泵的批发、零售、代购、代销;经营本企业自产机电产品、成套设备及相关技术的出口业务;经营本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表、备品备件、零配件及技术的进口业务;开展本企业中外合资经营合作生产及“三来一补”业务。(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)***

截至评估基准日，委托人暨产权持有单位的股权结构如下：

股东姓名	实缴金额 (人民币万元)	出资比例	出资形式
漳州市国有资产投资经营有限公司	4,280.002	97.72%	货币、实物
漳州市漳糖资产经营有限公司	99.998	2.28%	货币
合　计	4,380.00	100.00%	

上述股东的变更与确认源自福建力佳股份有限公司2017年9月26日的股东大会决议及相应的公司章程修正案。

（三）委托人与产权持有单位的关系

截止评估基准日，委托人与产权持有单位系同一单位。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人：

除与本经济行为相关的法律、行政法规规定的报告使用人外，无其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据福建力佳股份有限公司与上海申威签订的《资产评估委托合同》，福建力佳股份有限公司拟资产转让，委托上海申威资产评估有限公司对该经济行为涉及的房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产市场价值进行估算，并发表专业意见。

已取得的经济行为文件：

1、关于福建力佳股份有限公司拟进行停产改制的报告（2019年5月5日）；

2、福建力佳股份有限公司董事会会议纪要（2019年5月8日）；

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

3、资产评估委托合同。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为福建力佳股份有限公司拟资产转让涉及的部分资产，评估范围为福建力佳股份有限公司申报的在2019年6月30日的房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产。具体为：

1、固定资产—房屋建筑物

列入本次评估的房屋建筑物为福建力佳股份有限公司持有位于漳州市龙文区小港北路32号总面积为73,729.86 ㎡的工业厂房，账面原值90,458,031.45元，账面净值55,315,412.77元。上述房产均可正常使用。

2、固定资产—机器设备

列入本次评估的机器设备为福建力佳股份有限公司位于漳州市龙文区小港北路32号厂区厂房内的有关生产设备，账面原值5,240,716.68元，账面净值2,312,166.60元。上述机器设备均可正常使用。

3、无形资产—土地使用权

列入本次评估的土地使用权为福建力佳股份有限公司持有并位于漳州市龙文区小港北路32号的总面积为129,516.57 ㎡的工业用地，账面原值21,965,915.00元，账面净值17,314,871.14元。上述工业用地主要为工业厂房占用，可正常供生产使用。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量：

企业未申报。

（三）评估范围中主要资产情况：

列入本次清查范围的实物资产为固定资产—房屋建筑物、机器设备，无形资产—土地使用权。具体分布地点及特点如下：

1、固定资产—房屋建筑物

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

为福建力佳股份有限公司持有并位于漳州市龙文区小港北路 32 号总面积为73,729.86 ㎡的工业厂房，除办公部分外，目前处于闲置状态。

2、固定资产—机器设备

为福建力佳股份有限公司位于漳州市龙文区小港北路 32 号厂区厂房内的有关生产设备；上述机器设备均可正常使用但目前处于闲置状态。

3、无形资产—土地使用权

为福建力佳股份有限公司持有并位于漳州市龙文区小港北路 32 号的总面积为129,516.57 ㎡的工业用地；上述工业用地主要为工业厂房占用，可正常供生产使用但目前与工业厂房一并处于闲置状态。

（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：

未引用其他机构出具的报告。

除上述纳入评估范围的资产外，福建力佳股份有限公司承诺无其他应纳入评估范围的账外资产，上述委托评估对象和范围与经济行为涉及的评估对象和范围一致。

四、价值类型

价值类型及定义：根据本次评估目的，评估采用市场价值类型。所谓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，评估对象在基准日进行正常、公平交易的价值估计数额。

本次评估选择该价值类型，主要是基于本次评估目的、市场条件、评估假设及评估对象自身条件等因素。需要说明的是，同一资产在不同市场的价值可能存在差异。

五、评估基准日

根据产权持有单位的具体情况，为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑会计核算期等因素，经评估机构与委托人、产权持有单位协商一致，本项目资产评估基准日为 2019 年 6 月

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

30日。

所选定的评估基准日邻近期间，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，人民币对外币的市场汇率在正常波动范围之内，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而受到实质性的影响。

本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）

2、《中华人民共和国公司法》（2013年修订）

3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）

4、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）

5、《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50号）

6、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）

7、《关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)

8、《关于深化增值税改革有关政策的公告》财税 海关总署公告[2019]第39号

9、《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七十二号）

10、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号）

11、《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 ）

12、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）

13、《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）

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

14、《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）

15、《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013]64号）

16、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）

17、其他有关法规和规定。

（二）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—无形资产》中评协（2017）37号

8、《资产评估执业准则—不动产》中评协（2017）38号

9、《资产评估执业准则—机器设备》中评协（2017）39号

10、《资产评估执业准则—资产评估方法》中评协（2019）35号

11、《企业国有资产评估报告的评估指南》中评协（2017）42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、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协（2017）46号）。

（三）经济行为依据

1、关于福建力佳股份有限公司拟进行停产改制的报告（2019年5月5日）；

2、福建力佳股份有限公司董事会会议纪要（2019年5月8日）；

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

3、资产评估委托合同。

（四）权属依据

1、福建力佳股份有限公司验资报告及章程

2、房产证、土地证

3、设备订货合同或购置发票

4、其他产权证明资料

5、委托人暨产权持有单位承诺函。

（五）取价依据

1、当地有关计价取费标准的法规、规章

2、国家有关部门发布的统计资料

3、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）

4、《机电产品报价手册》（机械工业出版社）

5、漳州市人民政府关于颁布《漳州市人民政府关于漳州市城区土地基准地价的通告》漳政综〔2018〕16号

6、福建省建设工程造价管理总站编著《福建省建筑安装工程费用定额》（2017版）

7、漳州市建设工程造价站编著《漳州建设工程材料信息》

8、评估人员现场勘察记录

9、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

七、评估方法

（一）评估方法适应性分析

A.固定资产—房屋建筑物(工业厂房)估价方法的选择

房地产评估中评估对象的同类房地产有较多交易的，应选用市场法；评估对象或其同类房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；评估对象可作为独立的开发建设

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

项目重新开发建设的，应选用成本法；评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，应选用假设开发法。

因委估房屋建筑物系工业厂房，且同类房地产交易不活跃，加以标的厂房具有特殊性，为非标准厂房，本次评估选用成本法进行估价，具体为类似工程修正法。

B.固定资产—机器设备估价方法的选择

本次委估的机器设备均安装在标的企业厂房内，较难移动；类似设备在市场的交易不活跃，且当前企业整体处于停厂状态，因此市场法与收益法失去了应用的前提，本次机器设备的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。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。

C.无形资产—土地使用权估价方法的选择

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的土地使用权估价方法有市场法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》要求，根据当地地产市场发育情况，并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

1.收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地估价，由于估价对象为工业用地，当地该用途土地出租案例少，难于测算其客观收益，故不宜采用收益还原法估价；

2.市场法适用于地产市场发达，有充足的具有替代性的土地交易实例的地区的土地估价，由于与估价对象处于同一供需圈的相类似工业用地交易案例较多，故适宜采用市场法估价。

3.成本逼近法适用于新开发土地、工业用地、特殊性土地估价，特别适用于土地市场不发育，缺乏交易实例，无法采用其他方法进行估价的土地。本次评估涉及的工

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

业地块，有城市基准地价体系，且市场交易也较为活跃，成本逼近法的结果较为粗略，估计成份较大，因此本次评估不适用成本逼近法。

4.基准地价系数修正法适用于已公布了基准地价、路线价或标定地价并建立了地价修正体系的土地评估，漳州市已公布了基准地价并建立了地价修正体系，并且估价对象在基准地价覆盖范围内，故均适宜采用基准地价系数修正法。

5.假设开发法适用于现有不动产中地价的单独评估、适用于待开发不动产中的土地估价、适用于待改造后再开发不动产中的土地估价及适用于仅将土地开发整理成可供直接利用的土地估价。本次评估对象为工业地块，主要用于自建后投入生产过程，为内部的生产过程服务，没有对外出售的条件，因此本次评估不适用假设开发法。

综上所述，房屋建筑物与机器设备采用成本法进行估价，土地使用权采用基准地价法与市场法进行估价。

（二）评估方法介绍

A．房屋建筑物(工业厂房)的评估

房屋建筑物(工业厂房)的评估采用重置成本法。

公式：房屋建筑物评估价值=建筑物重置价值×综合成新率

建筑物重置价值＝建设成本＋期间费用+资金成本+销售费税+投资利润—可抵扣增值税

建设成本包括建筑造价及前期费用，其中建筑造价包括土建工程(含结构及装修)、安装工程（含建筑物内给排水、采暖、电气主线路、照明、通讯、消防）。建筑造价按取得评估依据资料的性质采用类似工程修正法。

采用综合法计算建筑物成新率。

（1）年限因素：K＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

尚可使用年限，要结合所涉及的土地使用权剩余年限、建筑物经济寿命年限及设施设备的经济寿命年限进行判断。

（2）现场勘察测量、对照等级打分因素：

综合成新率＝现场勘察测量、对照等级打分法成新率×60%＋年限法成新率×40%

B.机器设备的评估：

机器设备的评估采用成本法。

评估值=重置全价×成新率

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。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。即：

重置全价=设备购置价＋运杂、安装调试费＋其它合理费用—可抵扣增值税

国产设备的重置全价的确定

设备重置全价的选取通过在市场上进行询价，以现行市场价值加上合理的运输安装费之和作为重置全价。

运杂、安装费通常根据机械工业部[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，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。

成新率反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。成新率采用使用年限法时，计算公式为：

年限法成新率＝尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%；

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

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、大中修及技术改造情况、环境条件诸因素确定。对于有法定使用年限的设备（如：车辆），尚可使用年限 = 法定使用年限 - 已使用年限。

对价值、技术含量低的简单设备的成新率采用年限法评估，对价值大、技术含量高的设备的成新率采用年限法和技术观察（打分）法二种评估方法进行评估，根据不同的评估方法确定相应的权重，采用加权平均法以确定评估设备的综合成新率。二种评估方法权重定为年限法为40%、技术观察（打分）法为60%。

综合成新率＝年限法成新率×40%＋技术观察法成新率×60%

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

C.无形资产—土地使用权评估

评估人员通过查验公司原始凭证等途径，了解其原始价值的形成过程、摊销情况及权益状况。本次纳入评估范围的无形资产为3项国有土地使用权。

3 国有土地使用权的评估：根据委估对象的特点以及评估人员收集的资料，本次无形资产项下核算的国有土地使用权采用市场法和基准地价法进行评估。

C1.基准地价修正法：是利用城镇基准地价按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取评估宗地使用权在评估基准日价格的方法。

基准地价修正法评估公式如下：

$P=P0\times Ry\times Rd\times(1\pm Ra)\times(1\pm Re)\times Rp\times S$

$Ra=\sum Rai\times Wai$

$Re=\sum Rei\times Wei$

式中：P——评估宗地的价格、P0——评估宗地所在级别区域基准地价、Ry——年期修正系数、Rd——期日修正系数、 Ra——区域修正系数和、Rai——区域因素 i 修

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

正系数、Wai——区域因素i权重值、 Re——个别因素修正系数和、Rei——个别因素i修正系数、Wei——个别因素i权重 、Rp——容积率修正系数、S——土地面积

C2.市场法：是指在一定市场条件下，选择条件和使用价值或相似的若干土地交易，对其实际交易价格从实际交易价格、交易日期、区域因素、个别因素等各方面与估价对象具体条件比较进行修正，从而确定估价对象价格的估价方法。

市场法评估公式如下：

委估土地评估值=比较实例土地价格×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×土地使用权面积

通过以上的评估，经过分析后最终确定委估资产的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

1、了解委评对象概况、评估目的和评估项目情况，进行初步风险评价。

2、接受评估委托、商定与评估目的相关的评估范围和对象，商定评估基准日，评估机构与委托人订立资产评估委托合同，并按规定作出承诺。

3、组成评估项目组，拟订评估计划和方案。

4、指导产权持有单位进行清查，填写资产清查明细表，准备并提供评估所需的各种资料。

5、到产权持有单位现场，听取有关人员对企业情况及评估对象历史和现状的介绍，查证主要委评资产的权属资料和成本资料，对产权持有单位填写的各种资产评估申报明细表的内容和数额进行了实物核对、勘查，并与产权持有单位的账表内容、数据和财会原始凭证进行抽查核对，根据需要进行必要的取证。

6、根据评估目的、评估现场作业了解的情况、搜集的资料以及产权持有单位的具体情况选择适当的评估方法，搜集市场价格信息和相关参数资料，评定估算评估对象的评估值。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

7、根据评估人员对评估对象的初步评估结果，评估项目组进行汇总分析，防止发生重复和遗漏，对评估初步结果进行调整、修改和完善。

8、根据评估工作情况和分析调整后的评估结果，起草资产评估报告书，经内部三级审核，并征询委托人反馈意见后，向委托人出具正式资产评估报告书。

九、评估假设

评估人员根据评估准则的要求，认定以下假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员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。

（一）基本假设

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；评估范围仅以委托人或产权持有单位提供的资产评估申报表为准；

2、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

3、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。

4、针对评估基准日资产的实际状况，假设公司的经营者是负责的，相关建筑物、机器设备及工业用地保养到位，转让后即可正常使用。

5、除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

6、假设公司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。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1、产权持有单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

2、公司现有的股东、高层管理人员和核心团队在公司存续期间应持续为公司服务，不在和公司业务有直接竞争的企业担任职务，公司经营层损害公司运营的个人行为在预测企业未来情况时不作考虑；

3、公司股东不损害公司的利益，经营按照章程的规定进行；

4、企业的成本费用水平的变化符合历史发展趋势，无重大异常变化；

十、评估结论

评估前，福建力佳股份有限公司委估房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产账面值为74,942,450.51元。

经评估，以2019年6月30日为评估基准日，在假设条件成立的前提下，福建力佳股份有限公司委估房屋建筑物、机器设备、土地使用权等资产评估值为137,488,423.00 元，大写人民币：壹亿叁仟柒佰肆拾捌万捌仟肆佰贰拾叁元整。评估增值62,545,972.49 元，增值率83.46%。

委评资产在评估基准日2019年6月30日的评估结果如下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年6月30日　　单位：人民币万元

项　目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/|A|
房屋建筑物	5,531.54	9,189.70	3,658.16	66.13
机器设备	231.22	250.31	19.10	8.26
土地使用权	1,731.49	4,308.83	2,577.34	148.85
合　计	7,494.25	13,748.84	6,254.59	83.46

评估结论详细情况见资产评估明细表。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

十一、特别事项说明

（一）本报告所称“评估价值”，是指所评估的资产在现有用途不变并继续在原地使用以及在评估基准日的外部经济环境前提下，根据公开市场原则确定的市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价值的影响。

（二）我们仅对委托方委评的资产进行评定估算，其经济行为的实施应符合法律规范。

（三）本报告评估值不含税，评估结果未考虑各类资产评估增、减值可能涉及的税费影响。

（四）对企业存在的可能影响资产评估结果的有关瑕疵事项，在企业委托时未做特殊说明，而评估人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和评估人员不承担相应责任。

（五）本报告对委评资产所做的评估，是为客观反映福建力佳股份有限公司委评资产在评估基准日的价值，仅为实现评估目的而做，我公司无意要求产权持有单位按本报告评估结果进行相关的账务处理。如需进行账务处理应由产权持有单位的上级财税、主管部门批准决定。

（六）由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，故本次评估中没有考虑资产的流动性对评估对象价值的影响。

（七）在对房地产进行评定估算时，未考虑在评估基准日后可能发生的合并、分拆、动拆迁等情况对评估价值的影响。

（八）应委托方的要求，含在固定资产的评估总值里的下列资产在评估基准日的评估值特别列示如下：

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

新序号	原序号	设备名称	规格型号	生产厂家	单位	数量	启用日期	账面价值（万元）		评估价值（万元）	
								原值	净值	原值	净值
1	54	数控车床	CAK5085nj	沈阳机床股份有限公司	台	1	2013/4/27	9.91	4.12	9.56	5.83
2	55	数控车床	CAK5085nj	沈阳机床股份有限公司	台	1	2013/4/27	9.91	4.12	9.56	5.83
3	58	立式加工中心	FVP-800A	杭州友佳精密机械有限公司	台	1	2014/7/31	31.49	31.49	27.26	17.72
4	59	立式加工中心	FVP-800A	杭州友佳精密机械有限公司	台	1	2014/7/31	31.49	31.49	27.26	17.72
5	60	立式加工中心	FVP-800A	杭州友佳精密机械有限公司	台	1	2014/7/31	31.49	31.49	27.26	17.72
6	63	塔式铣床	WX-WL4BF	九鑫机械工业有限公司	台	1	2018/8/31	3.00	2.95	2.52	1.99
7	64	摇臂钻床	Z3040*16	中捷友谊厂	台	1	1989/1/31	6.00	-	3.98	0.96
合 计								123.30	105.66	107.40	67.77

（九）在评估基准日委托方房屋建筑物账面列示了33项建（构）筑物资产的原值与净值，但只办成了9项核心房产证，本次评估是把其余24项建（构）筑物资产做为已办证核心房产的附属配套设施予以考虑，合并进行评估。委托人因可能的交易需要，要求每一项资产均有单列的价值，评估专业人员在上述评估值确定的基础上，把原先做为配套考虑的附属设施从原有合并价值中进行了剥离，并按每项资产的原入账价值进行分摊，根据评估专业人员的调查了解其中11间烘干房按伍万的原值做为分摊的依据；另外柴油机生产联合厂房亦是其账面价值对其调整后的评估总值进行分摊，得出每一处柴油机生产联合厂房的应有价值，每处建（构）物的价值具体如下表：

序号	资产编码	项目	账面原值（元）	账面净值（元）	评估值（元）
1	-	污水处理	-	-	287,000.00
2	-	乙炔氧气车间	-	-	350,000.00
3	-	油化库车间	-	-	228,000.00
4	1100101001	后勤综合楼	2,789,615.00	1,733,622.87	3,187,000.00
5	1100101002	办公楼	6,590,035.24	4,008,114.42	6,652,000.00
6	205010101001	铸造车间	10,243,944.30	6,329,704.66	11,750,000.00
7	205010101002	荒加工及清理工部	5,798,137.70	3,581,223.10	6,427,000.00
8	207010101001	热加工生产联合厂房	15,792,096.00	9,749,525.76	12,225,000.00
9	1020101004	柴油机生产联合厂房	4,081,632.40	2,507,015.36	4,439,180.25
10	1020101005	生产部钢平台	218,461.54	140,734.44	237,598.60
11	1160101002	柴油机生产联合厂房	2,318,425.00	1,424,030.10	2,521,517.24
12	2010101001	柴油机生产联合厂房	16,064,443.60	9,867,083.39	17,471,676.48
13	2010101003	柴油机联合生产厂房	53,990.00	38,020.21	58,719.48
14	2030101001	柴油机生产联合厂房	15,823,417.00	9,717,602.64	17,209,536.14
15	2030101002	柴油机联合生产厂房	53,990.00	38,020.21	58,719.48

16	206010101001	柴油机生产联合厂房	3,876,476.00	2,381,004.55	4,216,052.33
17	1100104001	消防通道	259,921.00	160,159.91	174,901.37
18	1100104002	室外道路及设备管网	4,632,539.00	2,835,499.93	3,117,244.95
19	1020101002	生产部货场仓库	157,259.00	90,613.56	105,819.90
20	1020101003	生产部纸箱仓库	24,125.00	13,901.05	16,233.76
21	1100101003	警亭	6,500.00	3,953.35	4,373.86
22	1100101004	门卫、公厕	400,000.00	243,283.35	269,160.82
23	2010101002	飞轮工锻	110,638.00	76,584.70	74,448.54
24	1020102001	油化库防护栏	5,487.34	3,688.59	3,692.44
25	1020102002	油化库加搭盖废油桶库	13,500.00	9,074.80	9,084.18
26	1020102003	生产部仓库（货棚）	46,800.00	32,582.55	31,491.82
27	1100102002	垃圾处理场	12,921.00	6,877.09	8,694.57
28	1100102003	车棚	163,284.00	99,310.33	109,874.14
29	1100102004	围墙	686,493.33	419,947.32	461,942.76
30	1160102001	柴油机货棚	83,000.00	56,125.30	55,850.87
31	1240102001	污水处理站、水池彩板隔墙	2,900.00	1,949.40	1,951.42
32		烘干房11间	50,000.00		33,645.10
33	1260101001	热加工联合厂房及后勤综合楼（试验室装修）	148,000.00	104,222.85	99,589.50
		合计	90,508,031.45	55,673,475.79	91,897,000.00

以上价值的综合确定问题，提请报告使用者注意。

（十）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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、根据福建力佳股份有限公司2019年5月5日向上级单位漳州市国有资产投资经营有限公司报送的《关于福建力佳股份有限公司拟进行停产改制的报告》及福建力佳股份有限公司2019年5月8日的董事会会议纪要及评估专业人员现场查勘显示：当前福建力佳股份有限公司正处于停产改制阶段。

2、根据产权持有单位提供的资料，本次委托评估的房屋建筑物及相应的土地使用权已抵押给交通银行漳州分行用于取得贷款。具体情况如下：

抵押权人	抵押编号	抵押期间	抵押价值（万）
交行漳州分行	漳交银2018力佳抵001	20180820-20210817	2,008.00
交行漳州分行	漳交银2018力佳抵002	20180819-20211231	6,000.00
交行漳州分行	漳交银2018力佳抵003	20181128-20211231	5,500.27

其中”漳交银2018力佳抵002”项下特别为上级单位漳州市国有资产投资经营有限公司“Z18080R15657490”的《公司客户委托货款合同》提供抵押担保，金额为1,200.00万，担保期间为：20180819-20211231。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

3、至评估基准日，产权持有单位承诺，本次委评的资产中除上述已披露的事项外，无其他抵押、担保、涉讼、或有负债等可能影响评估结果的重大事项。但评估机构提请资产评估报告使用者仍需不依赖本报告而对委估资产的抵押、担保等情况作出独立的判断。

4、在评估基准日后至报告出具日，世界范围内爆发了新冠肺炎并处于持续中，该事项对世界经济的发展造成了客观影响，上述事项将对本次估算结果造成影响，但评估人员无法合理预计，提请报告使用者关注。

至资产评估报告提出之日，除上述事项外，评估人员在本项目的评估过程中没有发现，且委托人及产权持有单位也没有提供有关可能影响评估结论并需要明确揭示的特别事项情况。

特别事项可能会对评估结论产生影响，资产评估报告使用者应当予以关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人和本资产评估报告载明的其他使用人为本报告所列明的评估目的服务及送交财产评估主管部门审查使用，本资产评估报告的使用权归委托人所有。除按规定报送有关政府监管部门或依据法律、行政法规需公开的情形外，在未征得对方的许可前，本评估机构和委托人均不得将本资产评估报告的内容摘抄、引用或披露于公开媒体。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、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。

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

4、本资产评估机构及资产评估专业人员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对评估对象可实现价格的保证。

5、本报告应按有关国资管理办法进行核准、备案，并自核准、备案后生效；

6、如存在评估基准日期后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。在评估基准日后、评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整，若资产价格标准发生变化，委托方在资产实际作价时应进行相应调整，但若已对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

7、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。

8、本资产评估报告评估结论使用有效期为一年（自评估基准日算起至2020年06月29日止）。

9、本资产评估报告意思表达解释权为出具报告的评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位和部门均无权解释。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年01月23日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

本项目资产评估机构为上海申威资产评估有限公司

办公地址：上海市东体育会路816号置汇谷C楼

邮　　编：200083

联系电话：021－31273006

传　　真：021－31273013

上海申威资产评估有限公司
地址：上海市东体育会路816号C楼
电 话：021-31273006
传 真：021-31273013 邮编：200083
E-mail：shenwei_co@163.

（本页无正文）

资产评估机构：上海申威资产评估有限公司

法定代表人：　马丽华

资产评估专业人员：

资产评估专业人员：

2020 年 01 月 23 日

资产评估结果--汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表1

共 1 页第 1 页

被评估单位： 福建力佳股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产				
2	非流动资产	7,494.25	13,748.84	6,254.59	83.46
3	其中：可供出售金融资产净额				
4	持有至到期投资净额				
5	长期应收款净额				
6	长期股权投资净额				
7	投资性房地产净额				
8	固定资产净额	5,762.76	9,440.01	3,677.25	63.81
9	在建工程净额				
10	工程物质净额				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产净额				
13	油气资产净额				
14	无形资产净额	1,731.49	4,308.83	2,577.34	148.85
15	开发支出				
16	商誉净额				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	7,494.25	13,748.84	6,254.59	83.46
21	流动负债				
22	非流动负债				
23	负债总计				
24	净资产（所有者权益）				

评估机构： 上海申威资产评估有限公司

法定代表人： 马丽华

项目负责人： 倪绍虹

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表2

被评估单位： 福建力佳股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据净额				
5	应收账款净额				
6	预付账款净额				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款净额				
10	存货净额				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	74,942,450.51	137,488,423.00	62,545,972.49	83.46
14	可供出售金融资产净额				
15	持有至到期投资净额				
16	长期应收款净额				
17	长期股权投资净额				
18	投资性房地产净额				
19	固定资产净额	57,627,579.37	94,400,123.00	36,772,543.63	63.81
20	在建工程净额				
21	工程物资净额				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产净额				
24	油气资产净额				
25	无形资产净额	17,314,871.14	43,088,300.00	25,773,428.86	148.85
26	开发支出				
27	商誉净额				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	74,942,450.51	137,488,423.00	62,545,972.49	83.46

评估机构： 上海申威资产评估有限公司

资产评估师 倪绍虹 65150001

资产评估师 朱爱娥 65130011

资产评估结果分类汇总表

评估基准日： 2019年 06月 30日

表2

被评估单位： 福建力佳股份有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
32	四、流动负债合计				
33	短期借款				
34	交易性金融负债				
35	应付票据				
36	应付账款				
37	预收账款				
38	应付职工薪酬				
39	应交税费				
40	应付利息				
41	应付股利（应付利润）				
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债				
44	其他流动负债				
45	五、非流动负债合计				
46	长期借款				
47	应付债券				
48	长期应付款				
49	专项应付款				
50	预计负债				
51	递延所得税负债				
52	其他非流动负债				
53	六、负债总计				
54	七、净资产				

资产评估师 倪绍亚 65150001

资产评估师 朱爱螈 65130011

评估机构： 上海申威资产评估有限公司

SHANGHAI SHENWEI ASSETS APPRAISAL CO.,LTD. 上海申威资产评估有限公司