

# 评估报告

四川金路集团股份有限公司拟转让四川美依纺织科技有限责任公司全部股权项目

中威正信评报字（2015）第 6041 号

15

# 目 录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况.....	4
二、评估目的.....	7
三、评估对象和评估范围.....	7
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	8
七、评估方法.....	10
八、评估程序实施过程 and 情况.....	17
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	18
十二、评估报告使用限制说明.....	21
十三、评估报告日.....	22
附件目录.....	23

## 声 明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在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、负债清单由委托方、被评估单位（或者产权持有单位）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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、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。

# 四川金路集团股份有限公司拟转让四川美依纺织科技

## 有限责任公司全部股权涉及的四川美依纺织

### 科技有限责任公司股东全部权益项目

### 资产评估报告摘要

中威正信评报字（2015）第 6041 号

中威正信（北京）资产评估有限公司接受四川金路集团股份有限公司（以下简称：四川金路集团）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川金路集团拟转让四川美依纺织科技有限责任公司（以下简称：四川美依公司）全部股权的经济行为涉及的四川美依公司的股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日所表现的市场价值进行了评估。

评估目的：四川金路集团拟转让其持有的四川美依公司 98% 股权，四川金路集团的全资子公司—四川省金路树脂有限公司拟转让其持有的四川美依公司 2% 股权。本次评估目的是通过对四川美依公司截至 2015 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，在此基础上，对四川美依公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为四川金路集团及其子公司—四川省金路树脂有限公司拟转让其各自持有的四川美依公司全部股权的经济行为提供价值参考依据。

评估对象：四川美依公司的股东全部权益价值。

评估范围：四川美依公司截止基准日经审计确认的全部资产及负债。

评估基准日：2015 年 10 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论：本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：四川美依公司的股东全部权益评估值为 3,767.09 万元，比账面值-3,729.72 万元增值 7,496.81 万元，增值率为 201%。

其中：四川金路集团持有的四川美依公司 98% 股权价值=3,767.09 万元×98%=3,691.75 万元；

四川省金路树脂有限公司持有的四川美依公司 2% 股权价值=3,767.09 万元×2%=75.34

万元。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

截止评估基准日，四川美浓公司拥有的土地使用权已经由工业用地变性为城镇住宅用地，由于四川美依公司无房地产开发资质，也未确定房地产开发时间表，故本次评估在此土地上的房屋建筑物和机器设备时按四川美依公司持续工业生产性经营为前提；

本次纳入评估范围的土地使用权属于城镇住宅用地，由于厂区有部分房屋建筑物和构筑物，而在土地使用权的评估中，是考虑土地平整状态下的城镇住宅用地的价值，故本次评估结果中的土地使用权价值中扣除了对应的将要拆除的厂区土地上的房屋建筑物及构筑物的价值。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2015 年 10 月 31 日起一年有效。

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。

本评估项目的报告日为 2015 年 11 月 24 日。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文，并关注特别事项说明。

# 四川金路集团股份有限公司拟转让四川美依纺织科技 有限责任公司全部股权涉及的四川美依纺织 科技有限责任公司股东全部权益项目 资产评估报告

中威正信评报字（2015）第 6041 号

四川金路集团股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司（以下简称：中威正信评估公司）接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对四川金路集团股份有限公司（以下简称：四川金路集团）拟转让四川美依纺织科技有限责任公司（以下简称：四川美依公司）全部股权的经济行为涉及的四川美依公司的股东全部权益在 2015 年 10 月 31 日所表现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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

（一）委托方及产权持有人一：四川金路集团股份有限公司

注册号：510600000010944

住所：四川省德阳市岷江西路二段 57 号

法定代表人：张昌德

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

注册资本：陆亿零玖佰壹拾捌万贰仟贰佰伍拾肆元人民币

成立日期：1992 年 04 月 18 日

营业期限：1992 年 04 月 18 日至长期

经营范围：聚氯乙烯树脂、烧碱、塑料制品、切割工具、人造革、人造金刚石、农药、针纺织品自产自销，PVC 树脂、烧碱、农药、人造革、服装进出口，电石生产销售电力生产销售，化工产品及其原料（不含危险品）、百货、五金交电、电器机械及器材、普通机械、建筑材料、汽车配件批发零售，烟、酒零售，汽车、家用电器修理，旅游服务，计算机及软件、电子及通信设备开发、生产、销售，计算机网络工程、系统集成，进出口业务，矿产品、煤炭销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展教育活动）

截止评估基准日：四川金路集团持有四川美依公司 98%的股权。

(二) 产权持有人二：四川省金路树脂有限公司（以下简称：金路树脂公司）

注册号：510626000000218

住所：四川省罗江县东外

法定代表人：曹建军

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人投资）

注册资本：叁亿捌仟万元人民币

成立日期：2000 年 01 月 07 日

营业期限：2000 年 01 月 07 日至长期

公司经营范围：合成树脂及塑料、无机盐、氢氧化钠、烃类及其卤化物、硝化物、氧化物及其衍生物、甜味剂制造、销售。

金路树脂公司为四川金路集团的全资子公司。截止评估基准日，金路树脂公司持有四川美依公司 2%的股权。

(三) 被评估单位：四川美依纺织科技有限责任公司

#### 1、基本情况

企业法人营业执照号：510603000002190

法定住所：德阳市沱江西路 9 号

法定代表人：舒先良

注册资本及注册资本：壹仟万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

成立日期：2000 年 12 月 21 日

营业期限：2000 年 12 月 21 日至 2040 年 12 月 20 日

经营范围：针织坯布生产、销售，针织品、服装加工、销售、印染，针纺织品、化工产品、金属包装材料、纸制品及塑料包装材料、批发、零售；（国家限制经营除外）国旗生产销售；长毛绒及制品生产销售。

#### 2、历史沿革

四川美依公司成立于2000年12月21日，由四川金路集团股份有限公司、四川省金路树脂有限公司共同出资设立，注册资本人民币1000万元人民币，其中四川金路集团股份有限公司出资980万元，占注册资本98%，四川省金路树脂有限公司出资20万元，占注册资本2%。

截止2015年10月31日，公司注册资本及实收资本情况如下：

序号	股东	注册资本	实收资本
----	----	------	------

		金额(万元)	持股比例	出资额(万元)	持股比例
1	四川金路集团股份有限公司	980	98%	980	98%
2	四川省金路树脂有限公司	20	2%	20	2%
合计		1000	100%	1000	100%

### 3、公司经营情况

四川美依公司主要从事塑料编织袋等包装产品的生产与销售。塑编袋系列是为四川省金路树脂有限公司配套的包装材料，同时对外销售，包括PVC树脂包装袋、片碱包装袋，年产能1200万套/年。2005年取得“四川省危险化学品包装物、容器生产企业定点证书”，2008年取得“危险化学品包装物、容器全国工业产品生产许可证”。

### 4、近几年财务状况

四川美依公司2013年度、2014年度会计报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）成都分所审计，并分别出具了“XYZH/2013CDA1024-7”、“XYZH/2014CDA1041-9”的无保留意见审计报告，2015年10月31日的财务报表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“XYZH/2015CDA10179”无保留意见审计报告。

四川美依公司近年财务状况如下表：

金额单位：万元

项目名称	2013年度	2014年度	2015年1-10月
营业收入	1,895.22	2,106.37	1,455.76
营业成本	1,648.93	1,825.75	1,159.06
利润总额	-494.58	-387.95	1,035.92
净利润	-494.58	-387.95	1,035.92

项目名称	2013年末	2014年末	2015年10月末
资产总额	6,265.49	6,136.23	8,194.66
负债总额	10,643.19	10,901.88	11,924.38
净资产	-4,377.70	-4,765.65	-3,729.72

### 5、税项

主要税种及税率

税种	计税依据	税率
----	------	----



税种	计税依据	税率
增值税	增值额	17%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育费附加	应纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

其他评估报告使用者包括工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用者。

(五) 关联方

四川美依公司的关联方为四川金路房产开发有限责任公司、四川金路集团股份有限公司、四川省金路树脂有限公司、四川岷江电化有限公司、四川金路仓储有限公司。

## 二、评估目的

根据四川金路集团的委托，四川金路集团拟转让其持有的四川美依公司 98% 股权，四川金路集团的全资子公司—金路树脂公司拟转让其持有的四川美依公司 2% 股权。

本次评估目的是通过对四川美依公司截至 2015 年 10 月 31 日的股东全部权益价值进行评估，在此基础上，对四川美依公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为四川金路集团及其子公司—金路树脂公司拟转让其各自持有的四川美依公司全部股权的经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象：

四川美依公司的股东全部权益价值。

(二) 评估范围：

本次评估范围为四川美依公司截止 2015 年 10 月 31 日的全部资产及负债，即总资产 8,194.66 万元、总负债 11,924.38 万元，净资产-3,729.72 万元。

四川美依公司 2015 年 10 月 31 日的会计报表经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了“XYZH/2015CDA10179”号无保留意见审计报告。

四川美依公司按照评估要求填制了委估资产清单。其中：流动资产账面值为 1,635.18 万元，固定资产账面净值为 395.37 万元，无形资产账面值为 6,164.10 万元；流动负债账面值为 11,809.43 万元，非流动负债账面值为 114.95 万元。纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估范围一致。

具体如下：

## 评估范围简表

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	1,635.18
非流动资产	6,559.47
其中：固定资产	395.37
无形资产	6,164.10
资产合计	<b>8,194.66</b>
流动负债	11,809.43
非流动负债	114.95
负债合计	<b>11,924.38</b>
股东全部权益	<b>-3,729.72</b>

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估确定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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

#### 五、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2015 年 10 月 31 日；
- 2、评估基准日是四川金路集团根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

四川金路集团与中威正信（北京）资产评估有限公司成都分公司签订的资产评估业务约定书。

##### （二）法律法规依据

- 1、国务院办公厅下发的《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102 号）；
- 2、财政部印发的《国有资产评估项目备案管理办法》（财企[2001]802 号）；
- 3、2005 年国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会印发的《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）；

- 5、中华人民共和国《土地管理法》；
- 6、中华人民共和国《城市房地产管理法》；
- 7、《城镇土地估价规程》；
- 8、《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》；
- 9、《中华人民共和国公司法》；
- 10、国家及政府有关部门颁布的其它法律、法规、文件和规定。

### （三）准则依据

- 1、中国注册会计师协会发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 2、财政部关于印发《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》的通知（财企[2004]20号）；
- 3、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则—评估报告》等7项资产评估准则的通知（中评协[2007]189号）；
- 4、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）；
- 5、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——企业价值》的通知（中评协[2011]227号）；
- 6、中国资产评估协会关于印发《资产评估准则——利用专家工作》的通知（中评协〔2012〕244号）；
- 7、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则——独立性》的通知（中评协〔2012〕248号）。

### （四）权属依据

- 1、四川美依公司提供的德阳市房权证市区字第 147242 号、德阳市房权证市区字第 147243 号、德阳市房权证市区字第 147244 号、德阳市房权证市区字第 147245 号、德阳市房权证市区字第 147246 号《房屋所有权证》复印件；
- 2、四川美依公司提供的德府国用（2015）第 15884 号、德府国用（2015）第 15885 号《国有土地使用权证》复印件；
- 3、四川美依公司提供的车辆行驶证复印件；
- 4、四川美依公司提供的委估资产评估明细表、前两年及评估基准日财务报表等相关资料；
- 5、其他产权证明文件等。

### （五）取价依据

- 1、中国人民银行 2014 年 10 月 24 日发布的人民币各档存贷款利率；
- 2、《四川省建筑工程工程量清单计价定额（建筑工程）》（2009 年）、《四川省建筑工程工程量清单计价定额（安装工程）》（2009 年）、《四川省建筑工程工程量清单计价定额（装饰装修工程）》（2009 年）；工程造价管理机构发布的人工、材料、机械台班等价格信息等；
- 3、原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 4、《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；国家物价局、建设部[1992]价费字第 479 号；川价费[2001]1157 号；
- 5、《中国机电产品报价手册》2015 年版；
- 6、《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- 7、原国家经贸委、计委、公安部、环保总局联合发布的国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 8、评估人员收集、查询、整理的其他与评估有关的价格资料和费用数据；
- 9、四川美依公司有关人员对待估资产情况的介绍、说明；
- 10、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 11、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 12、四川金路集团和四川美依公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 13、四川美依公司提供的委估资产清单、前两年及评估基准日财务报表等相关资料；
- 14、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；
- 15、其它相关资料。

#### （六）其他参考依据

- 1、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 2、信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“XYZH/2015CDA10179”号无保留意见审计报告；
- 3、评估人员收集的有关行业资料及通过市场调查获得的其他资料；
- 4、同花顺数据终端提供的数据。

### 七、评估方法

根据资产评估行业的有关规定，涉及企业价值的评估应采用两种以上的评估方法进行。评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。经过对企业、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场尚未完全公开，相关股权公平交易价格较少，难于选取具有可比性的参照物，因此不具备采用市场法进行评估的条件。

根据对四川美依公司的基本情况进行分析,本次对四川美依公司股东全部权益价值评估分别采用资产基础法和收益法进行评估,在对两种评估方法的评估情况进行分析后,确定本次资产评估的最终结果。

#### ※ 资产基础法

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思路。评估中在假设四川美依公司持续经营的前提下,采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对四川美依公司的各项资产及负债进行评估,以评估后的总资产减去总负债确定股东全部权益评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下:

##### (一) 流动资产的评估

###### 1、货币资金的评估

货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中,在核对账账、账表一致的基础上,对企业的现金进行了盘点,并倒推至评估基准日,确认账实相符后,以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是指企业存在中国建设银行德阳市区城南办、德阳商行旌南支行的人民币存款。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上,审核了企业提供的银行对账单和银行存款余额调节表,通过向银行询证,对银行未达账项发生的原因、经济内容等进行分析核实,确认无影响净资产价值的重大因素后,以账面值确定评估值。

###### 2、债权性资产的评估

债权性资产为应收账款、预付账款、其他应收款和应收票据。

应收账款为应收四川省金路树脂有限公司的货款;预付账款为预付款兴县金鹏钙塑厂(宝兴西宝超细粉体公司)、四川领源实业发展有限公司、广汉恒力物资有限公司、成都来鑫贸易有限公司的材料款;其他应收款为应收唐卫华、李灵等公司员工的备用金、德阳经济技术开发区财政局的补助款等。应收票据为应收四川省金路树脂有限公司开出的银行承兑汇票

评估中,在核对账账、账表、清单一致的基础上,对各款项的发生时间、具体内容、形成原因及债务人的情况进行了解分析,并对大额债权及重点关注债权进行了函证,对于未回函或未发函的重点关注款项,评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序。经分析核实后,根据应收款项可能收回的数额确定评估值。评估中对于部分难以估计可能发生损失金额的应收款项的评估,依据相关规定,参照企业计提坏账准备的方法进行估计。

坏账准备为企业根据应收账款按个别计提方式计提的,为应收账款的备抵科目,评估中对应收账款已按每笔款项可能收回的数额确定评估值,将应收账款的坏账准备评估为零值。坏账准备为企业根据其他应收款按个别计提方式计提的或按照账龄组合计提的,为其他应收款的备抵科目,评估中对其他应收款已按账龄可能收回的数额确定评估值,将其他应收款的坏账准备评估为零。

### 3、存货的评估

存货为原材料、库存商品等。

原材料包括生产用原材料为聚丙烯、聚乙烯 7042、聚乙烯 2426H、退库材料等材料;库存商品为可供销售的塑编袋、片碱编织袋、PVC 内膜袋、片碱内袋等产品,存放在公司库房。

(1) 原材料:企业现存原材料都为正常原材料,周转速度较快。经核实原材料账面值接近基准日市价,以核实后的账面值作为评估值。

(2) 库存商品:都为正常销售的产品,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。

## (二) 非流动性资产的评估

### 1、固定资产-----房屋建筑物的评估

四川美依公司申报评估的房屋 13 项,总建筑面积 14978 平方米,其中:5 项房屋已办理产权证,建筑面积 10170 平方米;8 项未办理产权证,建筑面积 4808 平方米。申报的构筑物有 20 项。房屋的建设年代为 1986 年-1998 年。委估的房屋及构筑物座落于德阳市沱江西路 9 号,分布较为集中,环境优良。房屋建筑物的成新状况较低。

采用的评估方法为重置成本法。评估值为建筑物的价值,不包括建筑物所占用土地的价值。其计算公式如下:

评估值=重置价值×成新率

#### (1) 重置价值的确定

重置价值=前期费用+综合造价+其他费用+利息

其中:综合造价参照《四川省建筑工程工程量清单计价定额(建筑工程)》(2009 年)、《四川省建筑工程工程量清单计价定额(安装工程)》(2009 年)、《四川省建筑工程工程量清单计价定额(装饰装修工程)》(2009 年)及评估基准日德阳地区主材价格,计算出土建工程造价。前期费用及其他费用按照国家相关规定计算。利息按基准日贷款利率计算。

#### (2) 成新率的确定

将影响房屋建筑物的主要因素按主体结构、装修装饰和设备设施分成三项,根据各项造价占房屋总造价的比重,确定各项在采用年限法和现场查勘法计算成新率时的权重。

采用年限法和现场查勘法相结合以加权平均值确定综合成新率。

## 2、固定资产-----设备类资产的评估

委估的设备类资产为办公所需用的机器设备、运输车辆、电子设备等，均为外购。采用重置成本法确定评估值。

根据设备的实际情况采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置价值×成新率

### (1) 重置价值的确定

对于设备，重置价值=购置成本+运杂费+安装调试费+资金成本，评估中根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，确定委估设备的购置成本。运杂费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑运输费确定运杂费；安装调试费参照资产评估常用数据与参数手册并考虑设备的安装费、调试费、辅助材料费等费用确定安装调试费。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。资金成本以人民银行公布的相应期限贷款利率确定。

对于车辆，评估中按相同或同类的车辆的现行市场价格及购置附加税（国家从 2015 年 10 月 1 日到 2016 年 12 月 31 日，对购买 1.6 升及以下排量乘用车实施减半征收车辆购置税的优惠政策），确定委估车辆的购置成本，再考虑上户手续费等费用确定车辆重置价值。

同时依据相关的税收政策，对于生产性企业的构建经营用设备的增值税可以抵扣，所以设备重置价均不考虑所含增值税。

### (2) 成新率的确定：

对于设备，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，采用年限法确定成新率和现场勘查法确定成新率，再加权计算综合成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×0.4+现场查勘法计算的成新率×0.6。

对于车辆，根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对车辆当前技术状态的介绍，结合不同车辆的使用寿命、已行驶公里数及维修保养等因素，采用年限法、里程法及现场查勘法分别计算成新率，然后根据孰低原则确定其成新率。

另外，设备类资产超过经济使用寿命仍继续使用的确定成新率为 15%。

## 3、固定资产清理的评估

固定资产清理为四川美依公司收到的德阳旌湖拆迁安置服务有限公司预付的补偿款，为德阳市政府收储四川美依公司一部分土地用于市政建设，该补偿款用于占用的土地上的固定资产的赔偿金，该部分款项为签署协议后预付的一半补偿金，根据补偿协议市政建设开工前将付清剩余的一半余款，评估时通过核实补偿协议及付款凭据，认为该笔款项实际

为一笔将用于处理固定资产的负债，故按账面值作为评估值。

#### 4、无形资产的评估

四川美依公司申报评估的土地使用权共 2 宗，位于德阳市区沱江西路 9 号，土地使用权总面积为 35997.00 平方米，其中：《国有土地使用证》为德府国用（2015）第 5884 号，土地证书登记面积为 26665.00 平方米；《国有土地使用证》为德府国用（2015）第 5885 号，土地证书登记面积为 9332.00 平方米。本次评估的土地总面积亦为 35997.00 平方米，地类(用途)为城镇住宅用地（兼容商业），使用权类型出让，土地使用权终止日期 2085 年 07 月 23 日（含其他商服用地，终止日期：2055 年 07 月 23 日）。宗地实际开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“六通一平”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路、场平）。。

根据城镇土地估价规程的要求，宗地地价评估应采用两种或两种以上的评估方法进行评估，再将以各种评估方法计算的评估结果进行算术或加权平均，确定最终地价。

该宗地通过转让方式取得，故土地的价值按市场价值进行评估，本次评估采用市场比较法、剩余法进行评估，选择评估方法的依据如下：

##### （1）市场比较法

市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件相似的土地交易实例与评估对象之间加以对照比较。就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素、容积率、剩余使用年限等的差别进行修正。求取评估对象在评估基准日的价格的方法，其公式为：

地价=比较实例交易价格×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×使用年限修正

##### （2）剩余法

剩余法（也称假设开发法）是在估算开发完成后不动产正常交易价格的基础上，扣除建筑物建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费、利息、利润、税收等费用后，以价格余额来确定估价对象土地价格的一种方法。

基本公式为：

地价=楼价-建筑开发费-专业费-不可预见费-利息-利润-销售费用-税金

##### （三）负债的评估

负债为流动负债和非流动负债，流动负债系应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。非流动负债为长期应付款。

##### 1、应付账款、其他应付款的评估

应付账款为应付德阳乾科迪机电物资有限公司、成都市劳武服装厂、德阳市五交化



供应站、南京苧麻纺织厂、山东威海常兴针织厂(山东文登针织器材厂)、四川广嘉化纤有限公司和天池煤矿等单位的货款;其他应付款应付四川金路集团股份有限公司和四川金路房地产开发有限公司的内部往来款,达县防水建材厂、浙江三龙通用机械有限公司和东升村建筑工程队(德阳市宽凤建筑机械厂)的尾款,戴世全、夏永健等人的押金等。

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,对大额和重点关注债务进行了函证,同时评估人员采用了审核财务账簿及抽查原始凭证等替代程序,根据对回函情况和账务审核资料等相关资料进行了解分析,均为评估基准日需实际承担的债务,评估中以账面值确定评估值。

## 2、预收账款的评估

应付职工薪酬为基准日企业计提尚未发放的工资、工会经费及职工补偿金,评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,审核了财务资料及计提依据等相关资料后,以账面值确定评估值。

## 3、应交税费的评估

应交税费为企业 2015 年 10 月尚未缴纳的增值税、房产税和土地使用税等。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,审核了账务资料及纳税申报材料等相关资料,为评估基准日实际欠缴的税费,以账面值确定评估值。

## 4、长期应付款的评估

长期应付款为江油水泥厂、东方汽轮机厂、威远钢铁厂和第二重型机械厂 1985 年为解决员工编制时投入的资金。评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上,由于该款项历史时间久远,无法收集到相关的凭证资料,也无法询证,故按账面值列示。

## ※ 收益法

收益法,是指通过将评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。本次采用收益法对企业整体价值进行评估,即以未来若干年度内的自由现金流量作为依据,采用适当折现率折现后加总计算得出企业自由现金流量折现值,然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值(非经营性资产---非经营性负债)、有息负债得出股东全部权益价值。

1、评估模型:本次收益法评估模型选用股东权益自由现金流。

### 2、计算公式

股东权益价值=股东权益自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债

### 3、自由现金流量的确定

本次评估采用股东权益自由现金流,股东权益自由现金流量的计算公式如下:

(预测期内每年)股东权益自由现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额+贷款净增加额

#### 4、股东权益自由现金流量折现值的确定

公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{R_n}{(1+r)^i} + \frac{V_n}{(1+r)^n}$$

式中：V——企业的经营活动整体价值

R<sub>i</sub>——企业第 i 年预期收益

t——可明确的预测期

n——经营期限

r——折现率

V<sub>n</sub>——经营期末(第 n 年)资产价格

#### 5、折现率的确定

本次评估采用资本资产定价模型(Capital Asset Pricing Model)来确定,即 CAPM 确定折现率

r:

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

r<sub>f</sub>: 无风险报酬率；

r<sub>m</sub>: 市场预期报酬率；

ε: 评估对象的特性风险调整系数；

β<sub>e</sub>: 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

u: 可比公司的无杠杆市场风险系数；

#### 6、溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。根据对四川美依公司提供的评估基准日的资产负债表进行分析，以及评估人员在现场的了解，认为四川美依公司的超过最低现金保有量的货币资金属于溢余资产。本次采用资产基础法中对相关溢余资产的评估结果。

#### 7、非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。根据对四川美依公

司提供的评估基准日资产负债表进行分析，以及评估人员在现场的了解，认为四川美依公司的非经营性资产为其他应收款中的关联方往来款，非经营性负债为其他应付款中的关联方往来款。本次采用资产基础法中对相关非经营性资产的评估结果。

## 八、评估程序实施过程和情况

中威正信评估公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与四川金路集团签订资产评估业务约定书；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对相关溢余资产、非经营性资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告书；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告书；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

## 九、评估假设

### （一）特殊性假设

1、假定四川美依公司的经营业务按目前状况保持持续经营状态。四川美依公司目前从事工业生产，在基准日其生产厂区的土地已经由工业性质变为城镇住宅用地性质，由于四川美依公司无房地产开发资质，其生产厂区内的土地何时进行房地产开发尚无具体时间表，本次评估均以四川美依公司维持现状进行工业化生产持续经营为假设前提。

2、四川美依公司预测中所采用的会计政策与现时所采用的会计政策在所有重大方面一致。

3、假定目前行业的产业政策不会发生重大变化，没有新的法律法规（不论有利或不利）将会颁布。

4、四川美依公司在未来的经营期内，其成本费用支出等仍将保持其近几年的状态，

并随着收入的变化而变动，各项期间费用不会在现有基础上发生大幅度的变化或波动。

5、注册资产评估师充分了解中国现阶段的宏观经济形势，人民币利率处于变动中，但限于职业水平和能力，注册资产评估师无法预测人民币利率的未来走势，因此我们假设人民币利率在现有水平上不会发生重大变化。注册资产评估师对市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就基准日后发生的事项或情况修正我们的评估报告。

## （二）一般性假设

1、对于本评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项包括其权属或负担性限制，本评估机构按评估准则要求进行一般性的调查。除在评估报告中已有揭示外，假定评估过程中所评资产的权属为良好和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或其他负担性限制。

2、对于本评估报告评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，注册资产评估师假定其为可信并根据评估准则要求进行了必要的验证，但注册资产评估师对这些信息资料的真实性、合法性、完整性不做任何保证。

3、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方式所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件假定已经或可以随时获得更新。

4、除在评估报告中已有揭示外，假定四川美依公司已完全遵守现行的国家及地方性有关土地规划、使用、占有、环境及其他相关的法律法规。

5、假定四川美依公司管理层(或未来管理层)负责任地履行经营者的义务并称职地对相关资产实行了有效地管理。

6、国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；国家的宏观经济形势不会出现恶化。四川美依公司所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

7、无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

## 十、评估结论

### （一）资产基础法评估结果

#### 四川美依公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2015年10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%
1 流动资产	1,635.18	1,663.15	27.97	1.71
2 非流动资产	6,559.47	14,028.32	7,468.85	113.86
3 其中：固定资产	395.37	703.36	307.99	77.90
4 无形资产	6,164.10	13,324.96	7,160.86	116.17
5 资产总计	<b>8,194.66</b>	<b>15,691.47</b>	<b>7,496.81</b>	<b>91.48</b>

6	流动负债	11,809.43	11,809.43	0.00	0.00
7	非流动负债	114.95	114.95	0.00	0.00
8	负债合计	<b>11,924.38</b>	<b>11,924.38</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
9	股东全部权益（净资产）	<b>-3,729.72</b>	<b>3,767.09</b>	<b>7,496.81</b>	<b>-201.00</b>

委估资产账面值 8,194.66 万元，评估值总计 15,691.47 万元，评估增值 7,496.81 万元，增值率 91.48%。主要是固定资产中的房屋建筑物、无形资产中的土地使用权评估增值。

委估负债账面值 11,924.38 万元，评估值 11,924.38 万元。评估无增减值变化。

股东全部权益账面值-3,729.72 万元，评估值 3,767.09 万元，评估增值 7,496.81 万元，增值率 201%。

评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结果

通过收益法测算出的四川美依公司未来持续经营现金流为负数，故未对其进行收益法估值。

## （三）最终评估结果的确定

本次评估是服务于四川美依公司股权转让行为，而决定四川美依公司股权价值高低的最重要的因素在于四川美依公司未来盈利能力，由于四川美依公司未来是继续进行生产性经营还是房地产开发，且土地已变性为住宅用地，其未来工业生产性经营现金流为负数，不能采用收益法估值，因此本次评估最适当的评估方法为资产基础法，最终选取资产基础法评估结果作为评估结论。即四川美依公司股东全部权益评估值为 3,767.09 万元。

其中：四川金路集团持有的四川美依公司 98%股权价值=3,767.09 万元×98%=3,691.75 万元；

金路树脂公司持有的四川美依公司 2%股权价值=3,767.09 万元×2%=75.34 万元。

## 十一、特别事项说明

1、在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

2、评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项，提请报告使用者关注这些事项对于评估结论的影响，合理使用评估结论：

（1）本项目评估机构及注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予了必要的关

注，但不评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(2) 评估人员由于条件限制，未能采用技术检测手段对房屋建筑物和机器设备的技术参数和性能做技术检测，只是通过实地勘察并依据收集到的有关资料做出分析和判断，因此评估时以正常使用和运行的房屋建筑物和运行的机器设备能达到其基本使用功能作为假设前提。

(3) 四川美依公司有 8 项房屋建筑物未办理房屋所有权证，本次评估按四川美依公司提供的建筑面积为基础进行估价。本次评估没有考虑未来办理房屋产权证时房屋的面积差异带来的影响。

序号	房屋建筑物名称	结构	建成年月	单位	数量
1	汽车库(机修用房)	砖混	1992 年 7 月	m <sup>2</sup>	273
2	长毛绒厂房	砖混	1994 年 6 月	m <sup>2</sup>	3730
3	零星工程(库房)	砖混	1997 年 10 月	m <sup>2</sup>	207
4	锅炉房	砖混	1987 年 7 月	m <sup>2</sup>	412
5	深井泵系统	砖混	1986 年 7 月	m <sup>2</sup>	27
6	二级水泵系统	砖混	1987 年 7 月	m <sup>2</sup>	75
7	深水井泵系统	砖混	1993 年 6 月	m <sup>2</sup>	25
8	厂大门(含门卫)	砖混	1986 年 7 月	m <sup>2</sup>	59
	合计				4808

(4) 截止评估基准日，四川美浓公司拥有的土地使用权已经由工业用地变性为城镇住宅用地，由于四川美依公司无房地产开发资质，也未确定房地产开发时间表，故本次评估在此土地上的房屋建筑物和机器设备时按四川美依公司持续工业生产性经营为前提；

本次纳入评估范围的土地使用权属于城镇住宅用地，由于厂区有部分房屋建筑物和构筑物，而在土地使用权的评估中，是考虑土地平整状态下的城镇住宅用地的价值，故本次评估结果中的土地使用权价值中扣除了对应的将要拆除的厂区土地上的房屋建筑物及构筑物的价值。

(5) 四川美依公司的长期应付款为江油水泥厂、东方汽轮机厂、威远钢铁厂和第二重型机械厂 1985 年为解决员工编制时投入的资金。由于该款项历史时间久远，无法收集到相关的凭证资料，也无法进行询证，本次评估时按账面值列示。

(6) 本次评估中没有考虑不可流通性折扣和控股权溢价对评估结论的影响。

除上述事项外，根据委托方和被评估单位出具的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》，其他委估资产不存在抵押、担保、质押、其他或有资产及或有负债等影响评估结果的事宜。

### 3、重大期后事项

(1) 评估操作过程中，自评估基准日至评估报告日，依据委托方及被评估单位提供

的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员发现四川美依公司有以下重大期后事项：

本次纳入评估范围的四川美依公司拥有的无形资产---2 项土地使用权，在评估基准日 2015 年 10 月 31 日只有土地出让合同，尚未取得土地使用权证，在 2015 年 11 月 11 日该公司已取得土地使用权证。

(2) 评估基准日后有效期内资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；

(3) 评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价值；

(4) 评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

4、评估结论系根据上述假设、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述假设、依据、前提存在的条件下成立；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、上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

6、根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

## 十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效；

2、本评估报告只能由报告载明的评估报告使用者使用；

3、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

4、本项目涉及国有资产，需经过国有资产管理部门备案通过后才能使用；

5、评估结论的使用有效期：



根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2015 年 10 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告；

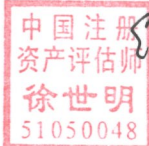

6、本报告的全部或部分内容由中威正信评估公司负责解释。

### 十三、评估报告日

本评估项目的报告日为 2015 年 11 月 24 日。

评估机构法定代表人： 

注册资产评估师： 

注册资产评估师： 

中威正信(北京)资产评估有限公司  
2015年11月24日







# 营业执照

注册号 110000003256625

(副本)

名称	中威正信(北京)资产评估有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	北京市丰台区星火路1号1幢22层BC
法定代表人	赵继平
注册资本	275万元
成立日期	2001年09月07日
营业期限	2001年09月07日至2031年09月06日
经营范围	从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



在线扫码获取详细信息

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统登记机关2015报送上一年度年度报告并公示。

qyxy.baic.gov.cn





# 证券期货相关业务评估资格证书



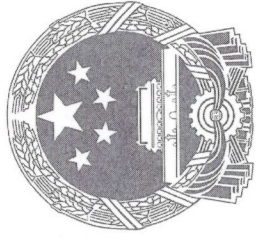
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准中威正信  
(北京) 资产评估有限公司 从事证券、期货相关评估业务。



批准文号：财企[2009]2号 证书编号：0100016006

发证时间： 年 月 日

序列号:000032



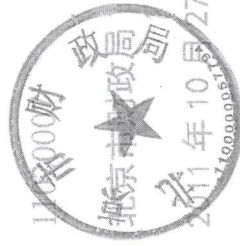
# 资产评估 资格证书

(副本)

证书编号:

批准机关:

发证日期:



序列号: 00006518

机构名称	中威正信 (北京) 资产评估有限公司
办公地址	北京市丰台区星火路1号1幢22层BC
首席合伙人 (法定代表人)	
批准文号	京财企评字[2011]097号
资产评估范围:	各项单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或者项目评估

中华人民共和国财政部统一印制