

湖北泰盛化工有限公司拟收购
湖北悦瑞环保科技有限公司部分资产评估项目

资产评估咨询报告书

同致信德评咨字（2014）第030号



TONGZHIXINDE(BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一四年八月十八日

湖北泰盛化工有限公司拟收购
湖北悦瑞环保科技有限公司部分资产评估项目
资产评估咨询报告书

同致信德评咨字（2014）第030号

目 录

一、声 明.....	2
二、资产评估报告书摘要.....	4
三、资产评估报告书正文.....	7
一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况.....	8
二、评估目的.....	9
三、评估对象和评估范围.....	9
四、价值类型及定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	19
九、评估假设.....	20
十、评估结论.....	20
十一、特别事项说明.....	21
十二、评估报告使用限制说明.....	22
十三、评估报告日.....	22
四、资产评估报告书附件.....	24
附件一：与评估目的相对应的经济行为文件复印件.....	25
附件二：委托方和被评估单位法人营业执照复印件.....	26
附件三：委托方和相关当事方的承诺函.....	27
附件四：评估机构资格证书复印件.....	28
附件五：评估机构法人营业执照副本复印件.....	29
附件六：签字注册资产评估师资格证书复印件.....	30
附件七：资产评估明细表.....	31

注册资产评估师声明

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。

湖北泰盛化工有限公司拟收购
湖北悦瑞环保科技有限公司部分资产评估项目
资产评估咨询报告书

同致信德评咨字（2014）第030号

摘 要**重要提示**

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称：“本公司”）接受湖北泰盛化工有限公司（以下简称：“泰盛化工”）的委托，对委托方拟收购所涉及的湖北悦瑞环保科技有限公司（以下简称：“悦瑞环保”）的部分资产完成必要的评估程序，按资产评估业务委托书的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托方和其他评估报告使用者：委托方为湖北泰盛化工有限公司（以下简称“泰盛化工”）。其他评估报告使用者：除委托方外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、被评估企业：湖北悦瑞环保科技有限公司（以下简称：“悦瑞环保”）

三、评估目的：为泰盛化工拟收购悦瑞环保部分资产的价值提供咨询意见。

四、评估对象和范围：评估对象为悦瑞环保部分资产价值。评估范围为截止 2014 年 5 月 31 日悦瑞环保的部分固定资产以及在建工程。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及有效期：评估基准日为 2014 年 5 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2014 年 5 月 31 日至 2015 年 5 月 30 日。

七、评估方法：重置成本法

八、评估结论：经评估，悦瑞环保于评估基准日 2014 年 5 月 31 日拟被收购的部分资产的评估结果为 8,791.47 万元（大写：人民币捌仟柒佰玖拾壹万肆仟柒佰元整）。

本评估报告仅供委托方为实现评估目的使用，未征得出具评估报告的评估机构同

意，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。

特别事项说明：报告使用者在使用本评估报告时请关注资产评估报告正文中的特别事项说明。

（此页以下无正文）

湖北泰盛化工有限公司拟收购
湖北悦瑞环保科技有限公司部分资产评估项目
资产评估咨询报告书

同致信德评咨字（2014）第030号

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受湖北泰盛化工有限公司的委托，根据中华人民共和国有关资产评估的规定，本着独立、客观、科学、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对泰盛化工拟收购悦瑞环保部分资产所涉及的部分固定资产、在建工程进行了评估工作。本公司评估人员按照必要的程序，对委托评估的资产实施了实地勘察、市场调查与询证，对委托企业的部分资产价值在 2014 年 5 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、被评估单位（或者产权持有单位）和业务约定书约定的其他评估报告使用者的概况

（一）委托方概况

名称：湖北泰盛化工有限公司（以下简称“泰盛化工”）

住所：宜昌市猇亭区猇亭大道 66-1 号

法定代表人：孔鑫明

注册资本：贰亿元人民币整

实收资本：贰亿元人民币整

企业类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：生产销售三氯化磷、氯甲烷、盐酸、废硫酸、亚磷酸、甲缩醛、草甘膦制剂（安全生产许可证有效期至 2015 年 3 月 29 日）及相关化学产品（不含需前置许可项目）；生产销售草甘膦可溶粉（粒）剂（加工）、草甘膦水剂（加工）、草甘膦原药（生产）（农药生产许可证有效期至 2018 年 10 月 13 日）。

（二）被评估企业概况

名称：湖北悦瑞环保科技有限公司（以下简称“悦瑞环保”）

住所：宜昌市猇亭大道 66-1 号 204-207 室

法定代表人：伍立波

注册资本：壹仟万圆整

实收资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：环保设备的研发、生产及销售；环保技术服务与咨询；化工产品（不含化学危险品及国家限制经营的品种）的开发、制造和销售；环保设施的运营管理；工业废水治理（凭有效资质经营）。（经营范围中涉及许可项目的须办理许可手续后经营）。
制工艺相近的新产品。

（三）其他评估报告使用者：除委托方及产权持有者外，国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用者。

二、评估目的

为泰盛化工拟收购悦瑞环保部分资产的价值提供咨询参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）本次评估对象和评估范围

评估对象为悦瑞环保部分资产。评估范围为截止 2014 年 5 月 31 日悦瑞环保的部分固定资产以及在建设工程。

（二）资产的权益状况、技术经济状况、物理状况和使用状况如下：

1、固定资产

纳入本次评估范围内的固定资产包括车辆和电子设备。

车辆是悦瑞环保所有的两台叉车。叉车主要用于车间内材料及货物等的运输，车辆使用情况良好。

电子设备主要是分布在悦瑞环保办公场所的办公桌椅、空调、电脑等办公设备，该资产系账外资产，无账面价值，设备使用正常，无报废或闲置。

2、在建工程

在建工程系悦瑞化工在建草甘膦母液综合处理及资源化利用项目，包括土建工程和设备安装工程。

该项目位于宜昌市猇亭大道 66-1 号兴发精细化工园湖北悦瑞公司厂区内，年处理草甘膦母液 30 万吨，该项目于 2012 年 7 月动工，2013 年 7 月试运行。截至现场勘查日，该项目试运行正常。

土建工程包括建筑物共计 48 项，位于宜昌市猇亭大道 66-1 号湖北悦瑞公司厂区内，主要包括萃取厂房、磷酸钠库房、办公楼、场地平整工程、道路及室外地坪工程、设备基础、事故池等，均建于 2013 年，其中磷酸钠厂房为钢结构厂房，尚未完工，土建部分已完工，但钢结构部分尚未完工，只完成了钢柱及钢梁的安装；其他建筑物均已竣工投入使用，设计、施工质量较好，日常维护、管理及使用情况正常。上述建筑物占

用土地的使用权人为湖北泰盛公司。

设备安装工程主要包括 ECO 工艺相关设备装置、萃取工艺相关设备装置、膜处理工艺相关设备装置,其中 ECO 工艺相关设备主要包括草甘膦母液 ECO 处理系统对流式换热器装置、草甘膦母液 ECO 处理系统气液分离器装置和草甘膦母液 ECO 处理系统催化氧化反应器装置等装置。根据湖北悦瑞公司提供的该项目的可行性研究报告、实际建造情况及试运行记录,草甘膦母液综合处理及资源化利用项目已于 2013 年 7 月进行试运行,其中萃取、膜过滤处理工艺较为成熟,2013 年 7 月已达可使用状态,而 ECO 催化降解工艺系国内较先进且尚在从小试、中试到规模化生产的探索阶段,湖北悦瑞公司经过 8 个月的试生产并在此期间不断的进行技改,于 2014 年 2 月技改完成,投入正常使用

四、价值类型及定义

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为: 市场价值。

(二) 价值定义: 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。

(三) 价值类型选取的理由及依据: 根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况, 确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2014 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明:

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 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, 经评估机构与委托方及企业一致商定, 确定本项目资产评估基准日为 2014 年 5 月 31 日。

(二) 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。

(三) 本评估结论的有效期为一年, 即自 2014 年 5 月 31 日至 2015 年 5 月 30 日止。本次资产评估一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

◇ 法律依据

- 1、《中华人民共和国公司法》;
- 2、《企业会计准则》、《企业会计制度》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;

- 4、《中华人民共和国房地产估价规范》;
- 5、其他相关的法律法规文件。

◇ 准则依据

- 1、财政部财企[2004]20号《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》;
- 2、资产评估具体准则:中国资产评估协会中评协[2007]189号文《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——机器设备》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》;
- 3、中国资产评估协会中评协[2010]214号《评估机构业务质量控制指南》;
- 4、中国注册会计师协会[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

◇ 经济行为依据

- 1、湖北泰盛化工有限公司关于讨论收购湖北悦瑞科技环保有限公司及湖北菲玛磷化工有限公司资产会议纪要;

- 2、资产评估业务约定书。

◇ 产权证明依据

- 1、重大设备订货合同及发票等;
- 2、《建设工程规划许可证》、《建设工程施工许可证》等在建工程报批文件。

◇ 取价依据及参考依据

- 1、《湖北省城市住宅建筑工程造价指数》(2009-2014年);
- 2、《湖北省房屋建筑与装饰工程消耗量定额及基价表》(2013);
- 3、《湖北省通用安装工程消耗量定额及单位估价表》(2013);
- 4、《湖北省建筑安装工程费用定额》(2013);
- 5、《湖北省市政工程消耗量定额及统一基价表》(2008);
- 6、建设部、财政部关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知(建标[2003]206号);
- 7、《房屋完损等级及评定标准》(城乡建设环境保护部);
- 8、《建设工程投资估算手册》(1999);
- 9、《资产评估常用数据及参数手册》(第二版)
- 10、中国机电产品报价光盘(2013版)
- 11、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

- 12、市场调查及询价资料；
- 13、互联网信息资料；
- 14、现场勘察记录。

◇参考资料及其他

- 1、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》；
- 2、评估范围内各生产工艺流程图；
- 3、《项目报批文件》；
- 4、《项目施工合同》；
- 5、《项目工程结算书》
- 6、企业提供的其它法律凭证资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。纳入评估范围内的悦瑞环保的部分资产中，有很多在建设安装工程是悦瑞环保自主设计制造的非标设备，在流通市场找到这些设备很困难，难以收集近期市场交易价格，不具备市场法评估的可比条件，故不采用市场法。

重置成本法，就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。

此次评估目的为拟收购的部分设备的价值提供价值参考依据。评估范围内的各项资产的使用用途规划较详实，大部分资产市场价格易获取并能得到验证，本次宜采用成本法进行评估。

收益法，是通过估算被评估对象在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估对象价值的一种评估思路。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。因评估范围内的化工设备不具有独立的获利能力，故不适用收益法。

综上分析，选择重置成本法作为本次评估的方法，合理确定评估值。

(一) 评估思路及公式如下：

- 1、评估思路：重置成本是指购置同类资产所必须付出的成本，包括购置价、运杂

费、安装调试费、资金成本、项目建设分摊费和各种税费等，购置价以现行市场价为基础。

2、 计算公式：评估价值=重置全价×成新率

3、 具体方法

(1) 机器设备（含电子设备、车辆等）

电子设备、车辆的评估采用重置成本法。重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

机器设备评估时首先根据被评估企业提供的机器、电子设备和车辆等清查评估明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台帐的审查来核实其产权。

●重置全价的确定：

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。

①电子设备重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求得。

●运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

纳入评估范围内的设备均为电子设备，故不需要考虑运杂费、安装调试费及资金成本。

●成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

将重置全价与成新率相乘，得出设备的评估值。

对于报废设备类资产，根据各设备的具体情况，分别采用不同的方法确定评估值，对于无处置价值的设备，确定其报废回收残值为零。

(2) 在建工程

●在建工程—土建在建工程

此次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

① 未完工项目

开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资金成本，需加计资金成本。如果账面值与评估基准日价格水平有较大差异的，应根据评估基准日价格水平进行调整工程造价。

资金成本 = (申报账面价值 - 不合理费用) × 利率 × 工期 / 2，其中：

- A、利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- B、工期根据项目规模和实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；
- C、若在建工程申报价值中已含资金成本，则不再计取资金成本。

② 已完工项目

对付清工程款项且确认无潜在负债的已完工并投入使用的工程项目，按固定资产的成本法进行评估。

对未付清工程款项的已完工程项目，且企业未提供其所欠款项明细和金额，为准确反映评估后的企业资产额，对此类在建工程按未完工项目的方法进行评估。

③ 纯费用类在建项目

纯费用类在建项目无物质实体，经核实所发生的支付对未来将开工的建设项目是必需的或对未来的所有者有实际价值的，在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值，否则按零值处理。

④ 在建工程中涉及的工程物资，评估人员在核实企业账面数量和原始购置价值的基础上，参考所购工程物资的市场价格进行评估。对于库存时间较短、市场价格变化不大的工程物资，以经核实后的账面价值确认评估值。对拆解下来的废旧物资按可回收残值计价。

● 在建工程—设备安装工程

设备安装工程主要包括 ECO 工艺相关设备装置、萃取工艺相关设备装置、膜处理工艺相关设备装置，其中 ECO 工艺相关设备主要包括草甘膦母液 ECO 处理系统对流式换热器装置、草甘膦母液 ECO 处理系统气液分离器装置和草甘膦母液 ECO 处理系统催化氧化反应器装置等装置。根据悦瑞环保提供的该项目的可行性研究报告、实际建造情况及试运行记录，草甘膦母液综合处理及资源化利用项目已于 2013 年 7 月进行试

运行,其中萃取、膜过滤处理工艺较为成熟,2013年7月已达可使用状态,而ECO催化降解工艺系国内较先进且尚在从小试、中试到规模化生产的探索阶段,悦瑞环保经过8个月的试生产并在此期间不断的进行技改,于2014年2月技改完成,投入正常使用。故该设备安装工程按机器设备进行评估。

①重置全价的确定:

A、专用设备重置全价的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价,根据分析选定的现行市场价格,合理考虑其运杂费,安装调试费,大型、贵重设备考虑建设时期内资金成本和其他必需的中间合理费用等确定重置全价。

B、通用设备

依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本,或根据合理的账面原值,参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料,调整测算重置成本。

C、通用非标设备

①通用非标准设备概述

1.1 通用非标准设备含义

通用非标准设备是指通用设备中不定型,不成系列,并需先进行单体设备设计再进行单台或小批量制造的设备。

1.2 通用非标准设备设计项目分类

1.2.1 根据非标准设备复杂程度,可按下列分类:

a) 简单类:

单体非标准设备:槽、罐、池、箱、斗、架、台等,常压容器、换热器等;

干燥室类:油漆干燥室、红外线干燥室、热风循环干燥室等。

b) 一般类:

机械运输线设备:一般单机非标设备、起重及机械化运输线、提升设备、清洗机、喷漆室、板材、型材加工设备、压力机等;

窑炉类:倒焰窑等;

工业炉类:冲天炉、加热炉、室式加热炉、电炉、热处理炉、精铸设备等。

c) 复杂类:

压力容器设备:中低压容器设备、高温高压设备等;

大型复杂专用设备:组合机床、数控机床、精密机床及其他专用机床等,机械化、自动化、半自动化生产线、装配线等各类生产线,涂装及表面处理生产线。

1.2.2 按工艺及设备类别划分时，可按下表分类：

编号	设备分类	指标范围
01	金属切削机床	
02	锻压设备	机械压力机、液压机、剪切机、校直机
03	焊接设备	
04	铸造设备	精铸设备
05	熔化设备	冲天炉、加料机
06	炉子设备	热处理炉、工业加热炉
07	热处理设备	滚镀机、滚镀铬机、淬火机、喷砂机、手动校直机
08	槽罐设备	各种冷、热水槽、油槽、电镀槽
09	支架、平台及料斗	斗子、支架、平台
10	料箱、料桶	钢板、塑料、玻璃钢等料箱料桶
11	起重运输设备	平车、卷扬机、地面操纵龙门吊、电镀、自动线吊车、螺旋输送机
12	动力站房设备	常压容器、压力容器、换热器
13	油漆干燥设备	水帘、水旋式喷漆室、蒸汽对流、远红外辐射加对流、电热风对流烘干室
14	清洗、磷化设备	单室、三室清洗机
15	平(板)台	校验、校正、划线、装配、花岗石平台
16	其他	

注：本表编号公适用于本办法。

1.3 通用非标准设备价格组成

通用非标准设备原价应由下列部分组成：

- a) 直接材料：包括设备制造所消耗的主、辅材料，外购件；
- b) 燃料和动力：指直接用于设备制造的外购和自制的燃料和动力费；
- c) 直接人工：指设备制造所直接消耗人工的工资及福利费；
- d) 制造费用：包括生产单位（如生产车间）管理人员工资和福利费、折旧、办公费、水电费、机物料消耗、劳动保护费、专用模具、专用工具费等；
- e) 期间费用分摊：包括管理费用、财务费用、销售费用等；
- f) 利润和税金；
- g) 非标准设备设计费。

②通用非标准设备价格估算方法

2.1 适用范围

在编制初步设计概算时，当通用非标准设备无法查找价格并无法询得价格时，可按本办法估价。

2.2 估价方法

根据估价时所具备的不同条件，可采用下面相应的估价方法进行估价：

a) 综合估价法：是在初步设计阶段有较详细总图而无详细零件图，可得到主要材料消耗量和主要外购件消耗量时，以主要材料费为基础，根据其与成本费用的关系指标估算出相应成本，另外考虑一定的利润、税金和设计费，从而求得该设备价格的方法。

b) 类比估价法：这是当尚无非标准设备图纸或虽具备图纸但不宜或难以按综合估价法估价时可采取的办法。其方法是和类似标准设备类比，考察非标准设备与标准设备在直接成本及生产制造上的主要差异和复杂程度，以同期标准设备的价格调整为非标准设备价格。

根据此次评估对象的特点及评估目的的要求，我们采用综合估价法进行评估。

2.3 综合估价法计算公式及参考指标

2.3.1 综合估价法计算公式：

$$P = (C_{m1} \div K_m + C_{m2}) \times (1 + K_p) \times (1 + K_t) \times (1 + K_d \div n)$$

式中：p—非标准设备价格

C_{m1} —主材费（不含主要外购件费）

K_m —不含主要外购件费的成本主材费率

C_{m2} —主要外购件费

K_p —成本利润率

K_t —销售税金率

K_d —非标准设备设计费率

n—非标准设备产量

a) 主材费 C_{m1}

主要材料的确定：主要材料的确定是根据设备的具体构造、物理组成以及在设备重量或价值中的比重所确定的一种或几种主材。

主材费 C_{m1} 由工艺设备专业人员提出或按图纸估算出主要材料的净消耗量（如：重量、面积、体积、个数等），根据各种主要材料的利用率求出各种材料的总消耗量，然后按照当时当地的材料市场价格（不含税价）计算主要材料费用，其费用可按下列公式进行计算：

$$C_{m1} = \sum [(\text{某主材净消耗量} \div \text{该主材利用率}) \times \text{含税市场价格} \div (1 + \text{增值税率})]$$

b) 主要外购件费 C_{m2}

主要外购件的确定：主要依据其构成及在设备价格中的比重确定。价值比重很小者，已综合在 K_m 系数中考虑，而不再单列为主要外购件。外购件价格按含税的市场价格计算。主要外购件费可按下列公式进行计算：

$$C_{m2} = \Sigma [\text{某主要外购件数量} \times \text{含税市场价格} \div (1 + \text{增值率税})]$$

c) 销售税金 K_t 指增值税、营业税及相应的城市维护建设税和教育费附加。

对于一般销售的非标准设备，其 K_t 为增值税、城市维护建设税和教育费附加，而承包建造的炉窖等非标准设备则为营业税、城市维护税和教育费附加。

2.3.2 部分常用非标准设备估价参考指标

本办法对部分常用的并较难询价的通用非标准设备测算了综合估价法的有关参数（指标），供投资估算或设计概算参考使用。当生产多台非标设备时，表 1 中的“成本主材费率”适当取高值；生产台数越多，固定成本越低，取值越高。

②成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

A、对价值较大、复杂的重要设备，一般视设备的具体情况，采用综合分析系数调整法。即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场勘查的设备技术状态，运行状况、环境条件、工作负荷大小、生产班次、生产效率、产品质量稳定性、维护保养水平以及技术改造、大修等因素加以分析研究，确定以下各系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率：

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数 $B1 (0.85-1.15)$

设备负荷系数 $B2 (0.85-1.15)$

设备状况系数 $B3 (0.85-1.15)$

环境系数 $B4 (0.80-1.00)$

维修保养系数 $B5 (0.90-1.10)$

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B、对于价值量较小的设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

八、评估程序实施过程 and 情况

公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求资产占有单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明；

（2）与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；

（3）资料收集，包括相关资产的权属资料、购买凭证、相关协议合同等；

（4）现场勘察，对评估单位申报的资料与实物进行核对清查，确定其资产的真实性和，勘察实物的现状及使用情况。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经公司内部三级审核，并与委托方沟通，最后提交正式评估报告书。

额较高。四是已投入使用的固定资产记入在建工程，未计提折旧，而评估时考虑了设备的实体性损耗。

十一、特别事项说明

(一) 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 本评估公司未对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料或所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

(三) 本报告对被评资产所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，我公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合国家会计制度的规定。

(四) 本次评估土建工程中房屋建筑面积和构筑物参数指标都来自于资产占有方提供的《在建工程-土建工程评估明细表》，评估师经目测大体相当，并未实际测量，如与实际不符，评估结果亦作相应调整。

(五) 本次评估所有房屋建筑物都尚未办理房屋所有权证，本次评估未考虑相关情况对评估值的影响。委估房屋建(构)筑物占用土地的使用权人为湖北泰盛公司，与委估对象被评估单位不符，本次评估未考虑该土地情况可能对房屋建筑物构成的影响。

(六) 委估对象中磷酸钠厂房尚未完工，完成钢梁柱结构和部分屋面，墙体和部分屋面等尚未完工，已投入使用，根据生产需要正在完善中。

(七) 在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托方应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托方可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(八) 除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

评估报告使用者在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用者在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 该评估报告仅供评估报告中披露的评估报告使用者用于载明的评估目的。注册资产评估师及其所在评估机构不承担因评估报告使用不当所造成后果的责任。

(二) 资产评估结论不应被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(三) 根据有关规定，本评估报告应当在载明的有效期内使用。

(四) 本评估报告仅供委托方及业务约定书中载明的其他报告使用者为本次评估目的的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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。

十三、评估报告日

本《评估报告》提出日期为 2014 年 8 月 18 日。

(本页以下无正文)

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



法定代表人:

中国注册资产评估师:



中国注册资产评估师:



二〇一四年八月十八日