

北京艾莱发喜食品有限公司股权转让事宜  
涉及的该公司股东全部权益价值评估项目

## 资产评估说明

中科华评报字【2015】第 243 号



北京中科华资产评估有限公司

二〇一五年十二月二十八日

# 目 录

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产清查核实情况说明	3
第四部分 资产基础法评估说明	9
一、流动资产评估说明	9
二、长期股权投资评估说明	15
三、房屋建筑评估说明	18
四、机器设备评估说明	27
五、无形资产评估说明	42
六、长期待摊费用评估说明	56
七、递延所得税资产评估说明	56
八、负债评估说明	57
第五部分 收益法评估说明	61
一、评估对象	61
二、收益法的应用前提及选择的理由和依据	61
三、评估模型	62
四、收益预测的假设条件	64
五、被评估单位所在行业状况及发展前景及未来现金流预测	65
六、折现率的确定	92
七、评估值测算过程与结果	97
八、溢余性或非经营性资产价值估算	98
九、收益法评估结果	99
第六部分 评估结论及分析	101

## 第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

(本说明由委托方和被评估单位共同撰写并签章,附于本评估说明后。)

### 第三部分 资产清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是北京艾莱发喜食品有限公司（以下简称艾莱发喜公司）股东全部权益在评估基准日的市场价值。

评估范围为艾莱发喜公司申报的在基准日经审计的资产负债表载明的全部资产及相关负债。纳入评估范围的资产类型、账面构成如下：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	697,507,068.70
2	货币资金	157,687,073.51
3	交易性金融资产	-
4	应收票据	-
5	应收账款	308,410,469.66
6	预付款项	22,690,147.41
7	应收利息	-
8	应收股利	-
9	其他应收款	108,071,789.99
10	存货	100,076,163.81
11	一年内到期的非流动资产	-
12	其它流动资产	571,424.32
13	<b>二、非流动资产合计</b>	152,324,979.06
14	可供出售金融资产	-
15	持有至到期投资	-
16	长期应收款	-
17	长期股权投资	36,827,000.00
18	投资性房地产	-
19	固定资产	97,942,619.75
20	其中：建筑物类	37,100,330.31
21	设备类	62,492,054.61
22	在建工程	643,178.08
23	工程物资	-
24	固定资产清理	-
25	生产性生物资产	-
26	油气资产	-
27	无形资产	5,122,839.26
28	其中：土地使用权	3,679,209.72
29	其他无形资产	1,443,629.54
30	开发支出	-
31	商誉	-
32	长期待摊费用	9,422,880.18

序号	科目名称	账面价值
33	递延所得税资产	2,366,461.79
34	其他非流动资产	-
35	<b>三、资产总计</b>	<b>849,832,047.76</b>
36	<b>四、流动负债合计</b>	<b>284,599,753.67</b>
37	短期借款	
38	交易性金融负债	
39	应付票据	
40	应付账款	202,753,914.96
41	预收款项	6,012,690.59
42	应付职工薪酬	7,387,009.25
43	应交税费	22,027,902.29
44	应付利息	4,960,616.48
45	应付股利	-
46	其它应付款	41,457,620.10
47	一年内到期的非流动负债	-
48	其他流动负债	-
49	<b>五、非流动负债合计</b>	<b>109,965,083.33</b>
50	长期借款	-
51	应付债券	100,000,000.00
52	长期应付款	-
53	专项应付款	-
54	预计负债	-
55	递延所得税负债	-
56	其他非流动负债	9,965,083.33
57	<b>六、负债合计</b>	<b>394,564,837.00</b>
58	<b>七、净资产</b>	<b>455,267,210.76</b>

艾莱发喜公司评估基准日 2015 年 9 月 30 日的财务报表已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华专字[2015] 01950252 号《审计报告》，为标准无保留意见报告。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。

## （二）实物资产的分布情况及特点

主要实物资产包括房屋建筑类、设备类、车辆类、办公电子设备类、存货，以及在建工程等，分别分布在被评估企业办公地及生产车间现场。

### 1、存货

存货：委估存货为原材料、在库周转材料和产成品。

原材料共 752 项，种类较多，包括生产冰激淋、奶昔及其他奶制食品主辅材料、食用香料及包装材料；在库周转材料为冰激淋产品周用箱盒等物品，总计 291 项；产成品为各类存放于冷库的待售冰激淋等产品共 2,071 个品类。另外还有存在于生产线上的在制品。

## 2、房屋建筑类资产

房屋建筑包括北京顺义金马工业园厂区内的生产办公用车间厂房 19 项，厂区道面、绿化、污水处理工程等构筑物 10 项。房屋总面积 16,340.97 平方米，其中取得房产证的房屋有：主车间，建筑面积 8,047.35 平方米，旧变电站 180 平方米，旧门卫室 37.6 平方米，房产证号为 x 京房权证顺字第 276413 号；西库房，建筑面积 5,719.29 平方米，房产证号为 x 京房权证顺字第 276413 号，另有 2014 年 12 月建成并投入使用的新建锅炉房 201.6 平方米，至评估基准日，房产证正在办理中，其他 14 项房屋无产权证，无证房产面积占房屋总面积的 13%。

3、设备类资产包括机械设备、车辆、电子设备及办公设施。主要特点如下：

(1) 机械设备为公司专门从冰激淋生产的食品加工及包括生产线设备、配件等，以及各地经销单位展示储存用展柜和冰柜等，还有生产化验和食品安全检测用仪器和分析设备，共计 9,911 台（套）。

(2) 运输设备包括运输车辆 5 辆、商务用车和轿车等 7 辆，除 1 台在账冷藏车因历史原因，转给物流大客户使用，目前不知车辆状况外，其他车辆至基准日证照齐全，权属清晰，正常在用。

(3) 电子设备及办公设施：主要是各类办公用电脑、打印机、复印机等办公用设备，共计 388 台（套），分布在公司各部门，均在正常使用；

(4) 在建工程共计 3 项，具体为冷冻黄油粉碎机安装项目、生产保

障部制冷涉氨企业制冷技改项目、八喜东库房项目，全部为设备安装改造项目。其中需要说明之处，八喜东库房项目使用的土地为租用地，在本说明“评估对象与评估范围说明”（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况里有详细披露，该在建工程项目金额是库房用设备支出。

上述资产，经评估人员尽职调查和企业相关人员介绍，于评估基准日均未设定抵押等他项权利。

### （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的无形资产包括北京金马工业园区的土地使用权 1 项，办公及财务软件 27 项，被评估单位未申报未记录在账的无形资产。关于土地使用权事项，以下情况需要说明：

艾莱发喜公司占地面积共 47,534.43 平方米，其中 32,782 平方米拥有土地使用权证；另有两块土地为租赁取得，一块面积 4,485.76 平方米为，出租方为北京高丽营金马工业开发中心，现土地性质为村镇集体建设用地，租赁期限为 2014 年 11 月 30 日至 2052 年 9 月 12 日，年租金 10 万元，土地位于金马工业开发中心北侧，四至为东至工业区联通路，南至开闭站，西至厂内道路，北至金恒街；另一块土地面积 10,266.67 平方米，出租方为北京高丽营金马工业开发中心，由于艾莱发喜生产规模的扩大，现有厂区已不能满足其生产需要，所以在原有土地出租合同书的基础上签订补充协议，在现有厂区面积的基础上扩大土地面积 15.4 亩（折合 10,266.67 平方米），转让金额 54 万元，该地块性质也是村镇集体建设用地。

### （四）企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

被评估单位未申报其他表外资产。

### （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（或者评估值）

本次评估是企业 在审计的基础上进行的，本报告引用了 2012 年度由中天永信会计师事务所审计出具的《审计报告》，2013 年度、2014 年度和评估基准日 2015 年 9 月 30 日由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》及该审计报告所披露的资产和相关负债账面值。

除上述事项外本机构未引用其他机构出具的报告结论。

## 二、资产核实总体情况说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场核实前，制定现场核实实施计划，按资产类型和分布特点，分成房屋建筑、机器设备、存货及其他资产小组，同时于 2015 年 11 月 23 日至 12 月 4 日进行现场的核查工作。核实工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查核实、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托方和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、

“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托方和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具“说明”和“承诺函”。

## （二）核实结论

资产评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的核实，除本说明“评估对象与评估范围说明”（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况里所述部分房屋无产权事项和土地租赁事项外，资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产核实过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，资产核实的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

## 第四部分 资产基础法评估说明

### 一、流动资产评估说明

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等。根据企业提供的流动资产评估申报表，流动资产于评估基准日账面值见下表：

单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	157,687,073.51
2	应收票据	
3	应收账款	308,410,469.66
4	预付账款	22,690,147.41
5	应收股利	
6	其他应收款	108,071,789.99
7	存货	100,076,163.81
8	一年内到期的非流动资产	
9	其他流动资产	571,424.32
	流动资产合计	697,507,068.70

#### 2. 评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

##### (1) 货币资金的评估

货币资金为现金、银行存款，账面值为 157,687,073.51 元。其中现金 191,659.84 元，银行存款 157,495,413.67 元。

库存现金存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况，倒推至评估基准日的金额，与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估

值，现金评估值 191,659.84 元。

对所有银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。银行存款币种为人民币和美元，以清查核实后账面值为评估值。

银行存款评估值 157,495,413.67 元。

## (2) 应收账款的评估

列入本次评估范围内的应收账款账面余额为 308,463,190.81 元，计提的坏账准备 52,721.15 元，应收账款账面净额为 308,410,469.66 元。主要内容为公司应收销售款项。经核实企业应收账款账龄，有 45 笔 1—2 年账龄，16 笔 2—3 年账龄，1 笔 0.60 元尾款为 3—4 年账龄，其他全部在 1 年以内，为正常销售应收款。

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时，按照账龄将其他应收款进行了分类，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，对各项应收账款进行了风险分析，并与财务人员沟通，应收账款审计结果是依据企业的会计政策按账龄分析计提坏账准备，以各账龄余额乘以一定的比例计提坏账准备，如无极特殊情况，并不对单项债务进行个别分析，评估人员是根据被评估单位历史数据和债务人欠款实际情况做的风险估计，经分析计算，2 年以内账龄坏账损失率为 0，2—3 年账龄坏账损失率为 5%，经评估风险损失的评估值为 77,149.52 元。

经评估，应收账款评估值为 308,386,041.29 元。

## (3) 预付账款评估

列入本次评估范围内的预付账款账面余额为 22,690,147.41 元,计提的坏账准备 0 元,预付账款账面净额为 22,690,147.41 元。主要内容为公司进口货物、购买设备、销售货物等预付款项。经核实企业预付账款账龄,除 2 笔 3-4 外,其他均为 1 年以内。

评估人员经过核对账簿,核查结算账户、原始凭证,验证其账账、账证是否相符,具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况,对大额预付账款发函进行了询证和确认,同时对各项预付账款进行了风险分析,2 笔 3-4 年账龄为常年供货商,2 年以下基本无坏账损失风险。经以上分析,预付账款坏账风险损失 0 元。

经评估,预付账款评估值为 22,690,147.41 元。

#### (4) 其他应收款评估

列入本次评估范围内的其他应收款账面余额为 108,315,010.83 元,计提的坏账准备 243,220.84 元,其他应收款账面净额为 108,071,789.99 元。主要内容为公司应收内部单位往来款、公司内部职工的借款等款项。经核实企业其他应收款账龄多在 1 年以内,除 9 笔 3 年账龄以上的拖欠借款、费用性支出挂账外,其他均为正常借款和往来款。

评估人员经过核对账簿,核查结算账户、原始凭证,验证其账账、账证是否相符,具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况,对大额账款发函进行了询证和确认,同时,按照账龄将其他应收款进行了分类,对于内部单位及个人借款,可全额收回的,按核实后的账面值确定评估值,对外单位款项,对各项应收款进行了风险分析,确定以上提到的 9 笔应收款项存在风险损失。风险损失评估值为 600,844.41 元。

经评估,其他应收款评估值为 107,714,166.42 元。

#### (5) 关于存货的评估

纳入评估范围的存货主要是原材料、在库周转材料、在产品和产成品，被评估单位对存货采用实际成本法进行计价。

评估人员依据企业提供的存货申报表，核实了有关购置发票和会计凭证，并对其进行了抽查盘点，同时现场勘察存货的仓储情况，了解仓库保管、内部控制制度。

纳入本次评估范围的原材料账面值为 67,233,477.75 元，在库周转材料账面值为 2,687,577.82 元，主要包括生产所需的原料、材料、器具等，其价格组成包括购买价、运杂费等。经调查，企业大部分原材料、辅助材料周转较频繁，且保管质量较好，对于冷背、残次、毁损变质物品处理较及时，申报评估的原材料、辅助材料多为近期购置。评估人员查阅最近的存货进出库单、获取盘点记录，按清查核实后的数量乘以现行市场购买价，加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费，得出原材料的评估值。在产品账面价值为 127,941.21 元，主要为正常生产准备投料，评估人员在核实生产线情况后，按与原材料相同的方法对在产品进行评估。2015 年 9 月末，进口脱脂和全脂奶粉市场价格下降，导致原材料的可变现净值低于存货成本，计提跌价准备 15,480,469.90 元。

最终确定原材料的评估价值为 51,753,007.85 元，在库周转材料评估值为 2,687,577.82 元，在产品评估值为 127,941.21 元。

纳入评估范围的产成品是存放于北京公司成品库待售库存商品，共计 2071 个品类，账面价值共计 45,507,636.93 元。对产成品采用现行市价法进行评估。首先根据盘点结果以及账面记录，确定产成品在评估基准日的实存数量，其次通过了解相关产品的销售市场情况和公司在市场的占有率，确定产成品的销售情况和畅滞程度，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算缴纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售费用与销售收入的比比例平均计算；

d. 营业利润率 = 主营业务利润 ÷ 营业收入；

主营业务利润 = 营业收入 - 营业成本 - 营业税金及附加 - 销售费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为根据产品销售畅销程度确定的净利润折减率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。

其中：r 对于畅销产品为 0；

一般销售产品为 50%；

勉强可销售的产品为 100%。

### 评估案例：

产品名称：八喜绿茶 90g（产成品评估申报明细表 165#）

规格型号：90g

账面价值：4,259.52 元

经市场调查了解，该类机组目前市场价格大概为每杯 5.10 元。根据被评估单位 2014 年度及基准日会计报表计算出各项税、费率，其中税金附加与收入比率为 0.36%，销售费用与收入比率为 0.93%，所得税与收入比率为 1.2%，营业利润与收入比率为 4.98%，经核实，该产成品属畅销

的产品，利润扣减系数为 0。

评估价值 = 实际数量 × 不含税售价 × (1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r)

实际数量 = 2,088 杯，不含税售价 = 4.36 元。

(1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售费用率 - 营业利润率 × 所得税率 - 营业利润率 × (1 - 所得税率) × r = 1 - 0.36% - 0.93% - 1.2% = 97.51%

评估值 = 2,088 × 4.36 × 97.51%

= 8,874.00 元 (取整)

最终确定产成品的评估价值为 77,842,715.85 元。

### (6) 其他流动资产评估

其他流动资产账面值为 571,424.32 元，是待摊的外租原料库搬运费，评估人员在核对了该项资产发生时的会计记录后，确认其真实性和完整性，并确定未来会为企业带有效益，评估人员以核实的账面价值为评估值，其他流动资产评估值为 571,424.32 元。

## 3. 流动资产评估结果

经以上评估，流动资产评估结果见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	货币资金	157,687,073.51	157,687,073.51		
2	应收票据				
3	应收账款	308,410,469.66	308,386,041.29	-24,428.37	-0.01
4	预付账款	22,690,147.41	22,690,147.41	-	-
5	应收股利				
6	其他应收款	108,071,789.99	107,714,166.42	-357,623.57	-0.33
7	存货	100,076,163.81	147,891,712.63	47,815,548.82	47.78
8	一年内到期的非流动资产				
9	其他流动资产	571,424.32	571,424.32		
	流动资产合计	697,507,068.70	744,940,565.58	47,433,496.88	6.80

流动资产评估增值 47,433,496.88 元，增值率 6.80%，主要是因为产



成品账面值是以成本计价，评估值高于成本价格。

## 二、长期股权投资评估说明

对于长期股权投资，首先对其形成的原因、账面价值和实际状况进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，确认长期股权投资的真实性和完整性。

1. 对具有控制权的长期股权投资对被投资单位股东权益全部价值进行评估，然后将被投资单位评估基准日股东全部权益价值乘以被评估单位的占股比例计算确定评估值：

长期投资评估值=被投资单位股东全部权益价值×持股比例

2. 对无实际控制权的长期投资，评估人员根据投资协议、章程、被投资单位评估基准日的会计报表，经综合分析后，按被投资单位评估基准日资产负债表所列示的净资产乘以被评估企业所持股权比例确认评估值

长期投资评估值=被投资单位账面净资产×持股比例

3. 若被投资单位评估基准日股东全部权益或净资产为负数，则其长期投资的评估值为零。

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或折价。

评估基准日，被评估单位有两项股期股权投资，分别是对上海三元全佳乳业有限公司 100%控股的投资和对艾莱发喜新西兰食品有限公司占股 70%的股权投资。本次瑞华会计师事务所审计后，已对上海三元全佳乳业有限公司单独出具了审计报告。对以上两家公司的长期股权投资评估过程如下：

1. 对上海三元全佳乳业有限公司长期股权投资的评估

艾莱发喜公司于 2014 年 6 月 17 日通过公开市场交易，取得上海三元全佳乳业有限公司 100% 股权，支付对价 1.00 元，减少资本公积 1.00 元，为同一控制下的企业合并，合并日上海三元全佳乳业有限公司净资产为负值，北京艾莱发喜食品有限公司作为上海三元全佳乳业有限公司的全资控股母公司，对其经营战略的定位是在东南地区的一个生产基地，其生产的产品全部以销给母公司，自己基本不单独对外销售，未来其现金流量无法合理地预测，故本次评估对上海三元全佳乳业有限公司采用的资产基础法进行了评估，评估值为-5,553.26 万元，对上海三元全佳乳业有限公司股东全部权益价值评估见本报告上海三元全佳乳业有限公司股东全部权益价值评估说明第 1 册及上海三元全佳乳业有限公司资产基础法评估明细表。

艾莱发喜公司对上海三元全佳乳业有限公司的长期股权投资的评估值为 0 元。

## 2. 对艾莱发喜新西兰食品有限公司长期股权投资的评估

北京首农集团有限公司第一届董事会第五十一次会议决议，同意控股子公司艾莱发喜公司拟在新西兰投资设立新西兰工厂的请示，并向北京市商务委员会上报了《关于北京艾莱发喜食品有限公司拟在新西兰设立艾莱发喜新西兰食品有限公司的请示》（京首农文〔2014〕169 号），北京市商务委员会于 2014 年 7 月 4 日下发了《北京市商务委员会关于同意设立艾莱发喜新西兰食品有限公司的批复》（京商务经字〔2014〕299 号），批复显示，艾莱发喜新西兰食品有限公司注册资本和投资资本均为 870.7 万美元，中方北京艾莱发喜食品有限公司出资 609.49 万美元，占 70% 股权比例，外方新西兰新天然有限公司出资 261.21 万美元，占 30% 股权比例。

艾莱发喜公司于 2014 年 8 月对艾莱发喜新西兰食品有限公司投资，

公司账面反映投资成本为人民币 36,827,000.00 元。艾莱发喜公司管理层提供的资料显示，公司是以市场公允价格投资新西兰凯雷佩西（KEREPEHI）镇的一家奶酪工厂进行升级改造，该工厂占地面积 44,553 平方米，其中主要厂房和冷库 2,386 平方米，办公区 570 平方米，其他 1,073 平方米。设计产能冰激淋 2000 吨/年，奶油 3600 吨/年。工厂土地和厂房价值 300 万纽币，公务车两辆价值 10.24 万纽币。

2014 年 10 月，联系新西兰当地设计公司 Beca 设计，于当年 11 月与设计公司签署了正式设计合同，设计工作于 2015 年 4 月完成。4 月中旬开始招投标工作，最终选定新西兰当地著名的 Hawkins 建筑公司为主承包商。项目并于 2015 年 6 月 18 日正式开工建设，计划于 2015 年 12 月 31 日整体土建和厂区改造工作完成。目前只有土建基础设施在建，预计 2015 年底前完工。

艾莱发喜公司提供的艾莱发喜新西兰食品有限公司评估基准日的财务报表显示，评估基准日账面总资产 60,173,254.22 元，其中货币资金 29,959,813.47 元，固定资产—车辆 335,078.47 元，在建工程 26,570,010.69 元，无形资产—土地 3,104,627.24 元；流动负债总计 19,302,644.22 元，其中应缴税费-1,151,839.19 元，向母公司艾莱发喜公司借款 20,252,500.00 元，应付借款利息 201,983.33 元，账面净资产为 40,870,610.00 元。

本次评估项目，瑞华会计师事务所主要以分析复核程序为主，获取相关审计资料进行检查，包括：

（1）公司设立方面：取得了公司注册文件、成立协议及批复、企业境外投资证书、验资报告；

（2）货币资金科目：取得了原币报表、银行对账单，并对银行存款审计发函询证，回函结果一致；

(3) 在建工程、无形资产等科目：取得了土地注册证书、资产权属证明及明细表、厂房工程现状照片；

(4) 其他应付款科目：主要核算与艾莱发喜往来，与艾来发喜的债权核对一致，合并报表已抵消。

此外，与企业相关部门及本次委托尽调的律所、券商等中介机构沟通，了解调研情况。

瑞华会计师事务所为我们提供了以上有关新西兰艾莱发喜食品有限公司的审核情况说明，从以上情况看，艾莱发喜新西兰食品有限公司还处于筹建期，基本未与外界发生经营性往来活动，并且在艾莱发喜公司投资时，对相关资产进行过评估，公司注册时请当地一家中介服务机构（Fergusson Lockwood & Associates Ltd）验资并出具了验资报告，与本次评估基准日相距时间较近，账面新计入的固定资产投资都进行过公开招标，负债项目主要是对母公司的借款，经此分析，评估人员认为艾莱发喜新西兰食品有限公司账面净资产数额所反映的是市场价值公允的。评估人员认为，北京艾莱发喜公司对该公司在评估基准日的长期股权投资评估价值可以该公司基准日净资产乘以持股比例确定。

艾莱发喜公司对艾莱发喜新西兰食品有限公司的长期股权投资的评估值为 28,609,427.00 元。

### 三、房屋建筑评估说明

#### 1. 评估范围

本次房屋建（构）筑物评估范围是包括北京艾莱发喜食品有限公司申报的房屋建筑物类资产。其中：房屋建筑物共 19 项，总建筑面积 16,340.97 平方米，账面原值 56,835,790.38 元，账面净值 37,100,330.31 元，构筑物共 10 项，账原值 0 元，账面净值 0 元。

#### 2. 资产概况

本次评估范围的房产用途主要为主车间、西库房、变电站等，结构类型为钢混或钢结构。

上述房屋建筑物均为自建，房屋建筑物的申报账面原值是历史成本。

评估人员对委托评估的投资性房地产作了详细的查勘，主要查看了建筑物结构、面积、装修、设施配套情况，并向实物管理部门了解其使用状况，目前纳入评估范围北京艾莱发喜食品有限公司申的房屋建筑物均使用正常。

评估范围内房屋建筑物北京艾莱发喜食品有限公司申位于顺义区高丽营镇东马各庄村。均为自建房，部分办理房产证，土地使用权为北京艾莱发喜食品有限公司申所有。公司的房屋建成于 2004 年。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作了详细的查勘，主要查看：

(1) 建筑物结构、面积、装修、设施配套情况、日常使用状况、大修状况、影响房屋价值的特殊因素如地形、地貌等，申报面积与实际面积是否一致；

(2) 构筑物的结构形式、使用状况，日常管理和维护状况等；实际工程量和申报表的数据是否一致等；

(3) 对管道和沟槽评估人员在企业申报的基础上，核实竣工图纸、竣工资料、设计图纸等相关资料，并向实物管理部门了解其使用状况及维修保养状况，以及安装工程内容、特殊工艺等。

### **3. 账面价值情况：**

房屋建构筑物以实际成本入账，不含待摊费用。

### **4. 评估依据**

(1) 被评估单位提供的房屋建筑物资产评估清查申报表；

(2) 被评估单位提供的工程项目预算、结算和决算资料；

- (3) 被评估单位提供的工程项目竣工资料；
- (4) 2001 年北京市建设工程、安装工程预算定额及费用定额；
- (5) 北京市工程造价信息 2015 年第 9 期；
- (6) 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级鉴定表》（1985 年）；
- (7) 房地产估价规范（GB/T 50291-1999，建标[1999]48 号）；
- (8) 中国资产评估协会中评协[2008]218 号关于印发《企业国有资产评估报告指南》的通知；
- (9) 评估人员收集到的行业或当地建设管理部门的有关文件资料；
- (10) 评估人员现场勘察记录和调查了解的其他有关资料；
- (11) 其他有关资料。

## 5. 评估基准日

本次评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

## 6. 评估方法

根据此次评估目的和房屋建筑物类资产的特点，主要采用成本法进行评估。

### （一）成本法

成本法主要生产性及辅助生产性房屋、建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

### 1、重置全价

重值全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

### (1) 建安造价的确定

#### ①预、决算调整法

对于工程预、决算资料完整的建(构)筑物采用预、决算调整法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物预、决算中的工程量为基础对其不合理部分进行调整,以调整后的工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

#### ②重编预算法

对于价值量小、结构简单且工程预、结算资料不完整的建(构)筑物重编预算法确定其建安综合造价,即以待估建(构)筑物的竣工图按现行工程量计算规则计算其工程量,以此工程量套用现行工程预算定额、取费定额并按现行有关规定计取价差得出工程造价。

### (2) 前期及其他费用的确定

工程前期费用及其他费用按国家及北京市相关规定计取。取费标准及依据见下表:

前期费用及其他费用取费表

序号	费用项目名称	计算方法	费率	依据
一	按建安造价取费			
1	建设单位管理费	(一)×费率	1.50%	财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知
2	勘察、设计费	(一)×费率	3.50%	工程勘察设计收费标准2002年修订本
3	工程监理费	(一)×费率	3.17%	国家发展改革委员会建设部发改价格[2007]670号
4	工程标底编制费	(一)×费率	0.10%	北京市(85)建经字第037号
5	招标代理服务收费	(一)×费率	0.35%	(国家计委计价格[2002]2503号)
	小计		8.62%	
二	按建筑面积取费			
6	新型墙体材料专项基金	建筑面积×取费单价	8元/平方米	北京市建委财政局京财经二(2003)802号

### (3) 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中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \\ \times 50\%$$

## 2、成新率

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勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率 N1：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。

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

$$\text{理论成新率 } N2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

$$\text{成新率 } N = \text{勘察成新率 } N1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N2 \times 40\%$$

## 3、评估值的确定

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

## 4、评估步骤

在评估工作初期，先对被评估单位提供的资产评估清查申报表



中的账面原值进行了分析，向有关人员了解账面价值的构成，查看有关房屋建（构）筑物的原始入账凭证，分析其各部分组成的合理性，同时查看主要建（构）筑物的竣工图和竣工决算资料，对账面原值异常的建（构）筑物向企业基建等部门询问了解其工程内容及异常原因，并核实建筑面积。

在了解了委估资产的账面价值构成后，在被评估单位有关人员的陪同下，对照申报表，对委估资产进行现场勘查，了解其施工、使用和保养的情况，以及功能、装修及日常管理情况，从结构、装修、设备三方面对委估资产进行仔细勘查、鉴定，对重要资产并做好现场勘查记录。同时参考委估对象的实际已使用年限和尚可使用年限，综合确定成新率。

确定建筑物重置全价和评估值：首先根据待估房屋建筑物的工程基础资料和自身特点选用适用的评估方法确定其工程造价。其次依据国家和地方政府及行业的有关规定，计算建设单位的前期及其他费用、资金成本。最后工程造价、前期及其他费用、资金成本相加得出重置全价，重置全价同综合成新率相乘，得出评估值。对同类型建筑物根据类比法确定重置单价，在重置单价的基础上进而求出重置全价。类比法是以有代表性的建筑物作参照物，在檐高、层高、层数、内外装修、用材等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置价，进而求出重置全价。然后采用计算公式计算各被评估对象的评估值。

## 5、评估案例

评估对象名称：主车间

所在评估明细表中位置：《房屋建筑物清查评估明细表》中第 1 项。

评估基准日：2015 年 9 月 30 日。

被评估对象概况：主车间位于北京市顺义区高丽营镇东马各庄

村，北京艾莱发喜食品有限公司生产区，是该公司主要生产线的主厂房，总建筑面积 8,047.35m<sup>2</sup>，建筑物呈矩形。为局部两层钢结构，钢梁、板、柱、挑沿、天沟，部分顶墙采用网架结构，非承重墙采用玻璃隔断、阻燃彩板苯板夹芯板隔板；钢结构采用独立基础。柱距 6M，两层部分层高 4.5 米，檐高 9.6 米，单层檐高 7.7 米，屋面采用彩钢板；门窗采用铝合金窗、全玻璃门、卷帘门、彩板组角钢门；地面采用彩色镜面水磨石楼面、环氧树脂地面、花岗岩地面及楼梯，彩釉砖地面；外墙采用铝扣板，涂料内墙为涂料，卫生间为瓷砖。顶棚为抹水泥砂浆，轻钢龙骨石膏板微孔铝板天棚，设施有卫生间、排水地沟，净化电器、给水、排水、通风、空调，动力、照明、安防、网络系统以及室内消火栓、防雷接地系统等附属设施。

经现场勘查，房屋基础结构稳定，无不均匀沉降特征，承重钢结构坚固，墙体完整，夹心板呈自然陈旧状况，地面轻度磨损，屋面不渗不漏，门窗一般性氧化，水、暖、电、通排风系统均正常使用，能满足生产需要。房屋建筑整体属正常自然陈旧性损耗状态，现场勘估评定其完损程度分值率为 80%。详见《房屋建筑物及附属设施评估作业表》。

评估方法及测算过程：根据被评估对象具体情况及本次评估目的，采用重置成本法——调整工程决算确定其重置价值。

具体测算步骤如下：

原工程竣工决算数据：经全面查阅该工程的竣工决算文件资料，并进行分析鉴别，扣除不属于合理造价内容（如机器、设备等项目），最后归纳、汇总如下表：

由上表：被评估对象在 2003 年 12 月之竣工决算总造价为 20,678,595.16 元，其中土生产厂房造价 16,152,540.63；室外机附属工程造价 4,526,054.53 元。

按照基准日执行的《建筑工程费用项目组成及计算规则》（2003年实施）测算基准日土建工程造价及总造价：按规则本项目（钢结构）按Ⅰ类工程计费。

建筑工程取费表

序号	项目名称	基数	取费标准	金额（元）
1	分部分项工程费		100%	15,788,776.24
1.1	其中：人工费			4,259,989.61
2	措施项目费	(1)	2.3%	363,141.85
2.1	其中：人工费			47,208.44
3	企业管理费	(1) + (2)	9.29%	1,500,513.19
4	利润	(1) + (2) + (3)	7.0%	1,235,670.19
5	规费	1.1+2.1	20.25%	872,207.60
5.1	住房公积金费	1.1+2.1	5.49%	
5.2	社会保险费	1.1+2.1	14.76%	
6	税金	(1) ~ (5)	3.48%	689,301.61
7	建筑工程造价	(1) ~ (6)		20,496,819.12

安装工程取费表

序号	项目名称	基数	费率	金额（元）
1	分部分项工程费			1,222,051.28
2	其中：人工费			219,969.23
2	措施项目费	(1)		28,107.18
2.1	其中：人工费		2.3%	5,059.29
3	企业管理费	1.1+2.1	67.69%	152,321.81
4	利润	1.1+2.1	24.00%	54,006.85
5	规费	1.1+2.1	19.52%	43,925.57
5.1	住房公积金费	1.1+2.1	5.29%	
5.2	社会保险费	1.1+2.1	14.23%	
6	税金	(1) ~ (5)	3.48%	52,390.42
7	安装工程造价	(1) ~ (6)		1,557,862.40

建筑安装工程总造价= 22,054,681.52

前期费用及其他费用取费标准表

序号	费用项目名称	计算方法	费率	金额（元）
一	按建安造价取费			
1	建设单位管理费	(一) × 费率	1.25%	275,683.52
2	勘察、设计费	(一) × 费率	3.26%	718,982.62
3	工程监理费	(一) × 费率	3.15%	694,722.47
	小计		7.66%	1,689,388.60
二	按建筑面积取费			
4	散装水泥专项基金	建筑面积 × 取费单价	0.6元/平方米	4,828

前期费用及其他费用合计			1,694,217.01
-------------	--	--	--------------

## 3) 资金成本

该项目建筑工期按 1 年建厂周期考虑，资金成本按银行贷款年利率 5.6 % 计算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程总造价} + \text{工程前期费用及其他费用}) \times \text{合理工期} \\ &\quad \div 2 \times \text{利率} \\ &= 664,969.16 \end{aligned}$$

## 4) 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建筑安装工程总造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 24,413,867.69 \end{aligned}$$

$$\text{重置单价} = \text{重置全价} / \text{建筑面积} = 3,034 \text{ 元/平方米}$$

## 5) 综合成新率的确定

综合成新率的计算

评估基准日 2015/9/30

耐用年限	60	竣工日期	2003/12/1	尚可使用年限	48.16
项目	标准分数		评定分数		
结构 G 权重 0.75	1、基础	30		30	
	2、承重构件	30		28	
	3、非承重墙	15		10	
	4、屋面	15		10	
	5、地面	10		5	
	小计：(1+2+3+4+5) × 权重=83		× 权重= 62.25		
装饰 S 0.12	6、门窗	40		40	
	7、内外粉饰	40		40	
	8、其它	20		5	
	小计：(6+7+8) × 权重 0.05=85		× 权重= 10.2		
设备 B 0.13	9、水卫	30		20.00	
	10、照明	40		20.00	
	11、通风	40		20.00	
	小计：(9+10+11) × 权重=60		× 权重= 7.8		
打分法评定(A)：A=系数 K × (G+B+S) * 1%=80				系数 K 取 1	权重 60%
年限法评定(B)：B=尚可用年限 ÷ 耐用年限=80					权重 40%
综合成新率=成新率 A × 权重+成新率 B × 权重=80				取	80%

## 6) 评估值=重置全价×综合成新率

$$= 24,413,867.69 \times 80\%$$

=19,531,100.00

## 10、评估结果

经评估艾莱发喜公司申报的房屋建构筑物在评估基准日 2015 年 9 月 30 日评估结果如下表： 单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	56,835,790.38	37,100,330.31	47,151,708.58	38,751,886.55	-17.04	4.45
固定资产-房屋建筑物	56,835,790.38	37,100,330.31	42,834,290.00	36,086,400.00	-24.64	-2.73
固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	4,317,418.58	2,665,486.55		

评估结果分析：账面构成不清晰，房屋建筑资产入账时包括设备安装投资，本次按正常评估，所以造成评估原值减值。

## 四、机器设备评估说明

### 1. 评估范围

本次设备评估范围为艾莱发喜公司所拥有并确认的评估基准日资产负债表所包括的全部机器设备、电子设备及车辆设备三大类，共计 10,311 台(套)，账面原值共计 127,896,490.97 元，账面净值共计 62,492,054.61 元。各类设备的总计数量和分类具体情况见下表：

编号	科目名称	数量	账面价值	
			原值	净值
4-6-4	固定资产-机器设备	9911	120,688,807.52	59,752,734.45
4-6-5	固定资产-车辆	12	4,507,154.50	1,861,808.41
4-6-6	固定资产-电子设备	388	2,700,528.95	877,511.75
	设备类合计	10311	127,896,490.97	62,492,054.61

### 2. 资产概况：

#### (一) 基本情况

艾莱发喜公司本次申报评估的设备类为机器设备、车辆和电子设备。

机械设备为公司专门从事冰激淋及液态奶制品生产的设备及配件等。主要包括冰激淋生产包装线、液态奶杀菌消毒机器设备、制冷及冷库设备、冰柜冰箱等；电子设备包括各类办公用电脑、打印机、复印机等设备。车辆主要为用于日常经营用乘用车轿车和冷藏货运车辆。

上述设备主要分布在公司的生产区域内和各地销售办事处。

## （二）设备管理

该公司设备管理制度、规范、规程比较齐全，具体分为《设备综合管理制度》、《设备管理制度》、《操作维护规程》等。以上设备管理制度，设备操作维护规程得到较好的贯彻执行。

## （三）设备使用现状

截止评估基准日各类设备使用正常，设备得到良好的维护保养，均能够保证企业的正常生产经营需求。

## （四）账面价值构成

纳入本次评估范围的为申报的设备类资产均属企业所有，权属清晰。固定资产购置成本由购置价、运杂费及安装调试费等为使固定资产达到正常使用状态所投入的费用。未进行过评估调账。固定资产机器设备均为含税价。

### 3. 评估依据

- （1）企业提供的设备清查评估明细表；
- （2）《2015 机械行业产品报价手册》；
- （3）商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- （4）财税[2009]12 号《关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》；

(5) 《慧聪商情》—全国汽车市场、全国家电市场、办公自动化市场；

(6) 企业提供的固定资产-机器设备评估明细表以及相应的重点设备购置合同、发票凭证等；

(7) 评估人员收集的其他资料。

#### 4. 评估过程

##### (一) 评估工作准备阶段

指导被评估单位在自查的基础上，根据资产评估的要求认真填写各类《固定资产评估明细表》；按要求对企业所提供的《评估明细表》进行审核、修改、补充，以形成正式的评估申报明细表；

评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点及相关的管理制度制定评估计划。

##### (二) 现场勘察阶段

依据评估工作计划，评估人员在委托方有关工作人员的配合下对申报评估的机器设备进行核实，现场勘察了解设备的技术状态、工作环境和维修保养情况。了解其利用率、负荷率、故障率和维护保养状态；查阅重点设备的运行记录、技术档案；全面了解设备购置、使用及在用、闲置、封存、拆除、已处理等情况。

##### (三) 评定估算阶段

通过市场询价及利用已掌握的价格信息，确定评估对象的购置价，按照有关的取费标准确定重置成本；综合评定机器设备的综合成新率；计算评估值；

(四) 检查、汇总、分析评估结果；

(五) 编写机器设备评估技术说明。

## 5. 评估方法

本次评估采用重置成本法进行评估。

评估值 = 重置成本 × 成新率

### (一) 重置成本的确定

#### 1、国产设备重置成本的确定

对可以询到评估基准日市场价格的国产设备，以此价格加运杂费、安装调试费、大型设备计算一定时期合理的资金成本等来确定设备的重置成本。

对无法从市场获得设备价格的，通过查阅《2015 年中国机电产品报价手册》所列的价格，加运杂费、安装调试费等来确定其重置成本。

凡无法查询价格的设备，用类比法查询类似的价格并加以修正，加运杂费、安装调试费等来确定其重置成本。

通常的计算公式：

重置成本 = 设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 资金成本（订货周期半年以上时）

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不另加运输及安装费。

#### 2、有关取费依据和标准

##### (1) 设备前期费用

大型机器设备、设备安装工程等建设期发生的前期费用。

前期及其他费用项目包括建设管理费、勘察设计费、工程监理费等前期及其他费用，大型、成套生产线设备予以计取。主要参照行业的有关取费标准，结合资产购建的实际费用支出情况，并向相关设计单位和工程监理部门咨询后确定。工程建设前期及其他费用费率见下表：



序号	项 目	计费基础	费率 (%)	计费依据
1	建设单位管理费	综合造价	0.88	财建[2002]394号
2	勘察设计费	综合造价	2.64	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	综合造价	1.77	发改价格(2007)670号
4	招标代理服务费	综合造价	0.11	国计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	综合造价	0.07	国计价格[2002]125号
6	联合试车费	综合造价	1.00	QJJS10-2005
合 计			6.47	—

### (2) 设备运杂费

当地零星购置设备运杂费按购置费的1—4%取费

国内从外地零星购置和进口设备按下表取费：

序号	地区分类	设备所在地的省(市)名称	运杂费率(%)
1		当地采购	0.5~2
2	一类	北京、天津、河北、山东、山西、江苏、上海、浙江、安徽、辽宁或邻近地区采购	1~4
3	二类	湖南、湖北、福建、江西、广东、河南、陕西、四川、重庆、吉林、黑龙江、甘肃	2~5
4	三类	广西、贵州、青海、宁夏、内蒙古	2~6
5	四类	云南、新疆	2~7

### (3) 基础费、安装调试费

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第五篇《设备基础费概算指标》，第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》，以设备购置价为基数计取。

### (4) 资金成本

根据评估基准日国家规定利率，以设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用等费用总和为基数乘以合理工期计取。合理工期在半年以内者，不计费用。

其中贷款利率：2015年3月1日执行利率指标

六个月至一年（含一年）

5.35%

一年至五年（含五年）

5.75%

### 3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，首先通过查阅《2015年中国机电产品报价手册》以及“慧聪商情”等行情的价格确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。

计算公式为：重置成本=设备含税购置价

### 4、车辆重置成本的确定

车辆的市场价格通过查阅“慧聪商情”“汽车价格信息”等行情的价格信息，加上国家统一规定的车辆购置税等税费以及其他合理费用等项目确定其重置成本。即：

车辆重置成本=车辆含税购买价+车辆购置税+其他合理费用（办理牌照费）

## （二）成新率的确定

### 1、机器设备

对国产大型、精密、和重要设备，按使用年限法确定理论成新率和现场勘察成新率按权重综合确定成新率；

对一般价值量小的通用设备，以使用年限法为基础，结合现场勘情综合确定成新率，综合成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）；

对逾龄设备，主要以现场勘察为依据确定成新率。

（1）按使用年限确定理论成新率的公式为：

理论成新率=（经济寿命年限-已使用年限）÷经济寿命年限×100%

或

理论成新率=（尚可使用年限+已使用年限）÷尚可使用年限×100%

（2）现场勘察成新率=Σ各部位得分×100%

（3）综合成新率=现场勘查成新率×60%+理论成新率×40%

## 2、电子设备

电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率。

按使用年限确定成新率的公式为：

成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100% 或

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

## 3、车辆

按照国家有关部委规定的《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

综合成新率计算公式如下：

$$\eta = \eta 1 \times 40\% + \eta 2 \times 60\%$$

式中： $\eta$ ：为综合成新率

$\eta 1$ ：为理论成新率

$\eta 2$ ：为现场勘察成新率

式中理论成新率根据该车辆的使用年限法成新率、行驶里程法成新率孰低原则确定，其具体计算公式如下：

①使用年限法成新率=（规定或经济使用年限-已使用年限）/规定或

经济使用年限 $\times 100\%$ 。

②行驶里程法成新率 $= (\text{规定允许行驶里程}-\text{累计行驶里程}) / \text{规定允许行驶里程} \times 100\%$

车辆理论成新率  $\eta 1 = \text{Min}[\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}]$

③现场勘查成新率  $\eta 2$ : 通过对车辆组成部分观测, 视其新旧程度、磨损程度、功能保持情况综合测定, 按权重法给总成分值, 确定成新率。主要观测部分有发电机及离合器总成、变速箱及传动轴总成、车架总成、前桥及转向机构、后桥及悬挂机构、各类仪表及内装饰。综合分析估测车辆的成新率。

### (三) 评估值的确定

(1) 机器设备评估值 $= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$

(2) 一般或电子设备评估值 $= \text{重置成本} \times \text{成新率}$

(3) 车辆评估值 $= \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$

## 六、评估结果

艾莱发喜公司本次实际纳入评估的固定资产-机器设备评估结果汇总见下表。

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	127,896,490.97	62,492,054.61	106,342,569.00	75,660,404.70	-21,553,921.97	13,168,350.09	-16.85	21.07
机器设备	120,688,807.52	59,752,734.45	101,161,970.00	72,653,400.00	-19,526,837.52	12,900,665.55	-16.18	21.59
车辆	4,507,154.50	1,861,808.41	3,301,517.00	2,152,400.00	-1,205,637.50	290,591.59	-26.75	15.61
电子设备	2,700,528.95	877,511.75	1,879,082.00	854,604.70	-821,446.95	-22,907.05	-30.42	-2.61

### 6. 增减值原因分析

此次委托评估的设备类评估净值增值率 21.07%。其中机器设备评估净值减值率为 21.59%，车辆评估净值增值率为 15.61%，电子设备评估净值减值率-2.61%。经评估人员调查分析, 其各类设备评估增减值的主要原因如下:

(一) 机器设备评估原值与账面原值相比, 有所减值, 大型机器设备价格下降, 特别是相关进口设备价格下降为主要原因, 评估净值增值原因为评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业所采用的折旧年限。

(二) 车辆评估原值与账面原值相比, 有所减值, 主要原因是评估基准日车辆市场价格存在明显下降的趋势。但评估所采用的车辆经济寿命年限高于企业所采用的折旧年限, 综合原因所致评估净值有所增值。

(三) 电子设备主要减值原因为, 价格明显下降。

## 7. 评估案例

### 案例一: 蛋筒灌装机 (机器设备清查评估明细表序号第 1837 号)

设备名称: 利乐蛋筒灌装机

规格型号: Comet C140

生产厂家: 丹麦利乐海耶公司

启用日期: 2010年8月31日

账面原值: 1,238,673.20元

账面净值: 123,867.32元

#### (1) 设备概况

该 Comet C140 利乐蛋筒灌装机列于艾莱发喜公司评估明细表固定资产-机器设备第 1837 项, 现安装于艾莱发喜公司生产车间, 属公司比较重要的生产设备。目前属比较先进的蛋筒灌装机设备。食品灌装的速度瓶颈主要在于包材灭菌流程, 电子束技术的出现打破了这个屏障。利乐 C140 灌装设备用电子束技术替代双氧水灭菌也更加节水, 能源消耗减少, 废弃物就更少。通过在利乐 C140 设备上安装电子光束组件, 生产商能够在巴氏灭菌产品和 ESL 产品的生产中灵活切换。利乐 C140 的核心技术是有利乐与 COMET 合作研发的电子束灭菌技术, COMET 是世界领先的高压与高真空技术供应商。它的作用原理是将可控的电子光束通过灌装机集中在

包材的表面，从而起到杀灭任何细菌及微生物的作用。这是一创新，利乐 C140 灌装机设备能够为广大的客户大幅节省生产产品，提升环境表现，将灌装机的效率和产出推上了一个新的水平。

## (2) 重置全价的计算

评估人员在公司设备采购、管理人员的协助下，了解了利乐 C140 蛋筒灌装机的生产商——丹麦利乐海耶公司的现状和发展、征询利乐 C140 蛋筒灌装机的销售价格，以及被评估设备与该公司现在生产和销售的利乐 C140 蛋筒灌装机的变化以及设备目前的到岸价（CIF）。

评估基准日丹麦利乐海耶公司尚有 C140 蛋筒灌装机销售，本评估组的成员在艾莱发喜公司设备采购、管理人员的协助下，征询了丹麦利乐海耶公司目前该 C140 蛋筒灌装机的销售价格，确认该 C140 蛋筒灌装机目前的到岸价（EURO）为 128,752.00 欧元。

评估基准日 C140 蛋筒灌装机重置全价为：

重置全价=现行 CIF 价×基准日汇率×(1+关税税率)×(1+增值税税率)+ 银行手续费+外贸手续费+商检费+运杂费+安装费+其他杂费-增值税

该设备安装调试期较短，本次评估不计资金成本。

根据中国工商银行人民币即期外汇牌价：评估基准日（2015 年 9 月 30 日）欧元（EURO）的外汇牌价的中间折算价为 716.08（中间值），则：

$$\begin{aligned} \text{设备基价} &= 128,752.00 \times 7.1608 \\ &= 921,967.30 \text{ 元（人民币）} \end{aligned}$$

重置全价计算如下表所示：

各项费用及费率如下：

代码	项目	计费费率	计费公式	计算结果
A	人民币/欧元汇率	7.1608		128,752.00

代码	项目	计费费率	计费公式	计算结果
B	到岸人民币货价(CIF)		B=A×汇率	921,967.30
C	关税	5.00%	C=B×关税率	46,098.36
D	增值税	17.00%	D=(B+C)×增值税率	164,571.16
E	银行财务费	0.40%	E=B×银行财务费率	3,687.87
F	外贸手续费	1.50%	F=B×外贸手续费率	13,829.51
G	商检费	0.30%	G=B×商检费率	2,765.90
H	国内运杂费	2.00%	H=B×国内运杂费率	18,439.35
I	设备安装调试费	1.00%	I=B×设备安装调试费率	9,219.67
J	其它费用	1.00%	J=(B+C+D+E+F+G+H+I)×其它费用率	11,805.79
K	重置全价(不含增值税)		K=B+C+E+F+G+H+I+J	1,027,813.75
	重置全价取整			1,027,810.00

### (3) 成新率的确定

#### 1) 年限法

该设备启用时间为2010年8月31日,至评估基准日已使用5.08年,该类经济使用期限为15年),则

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用期限}) \times 100\% \\ &= (15 - 5.08 / 15) \times 100\% = 66\% \end{aligned}$$

#### 2) 现场勘查法

通过评估人员现场勘察,同时向企业项企业相关技术人员了解设备的使用状况,得知该设备使用时间短,且公司制定有较完善的设备管理制度,公司设备科对设备操作人员的管理及培训到位,设备运行科学合理、修理及时,维护良好,零配件更新及时,目前该评估设备使用状态良好,能满足生产工作的需要。确定勘察法成新率为57%,列表如下:

序号	部位名称	技术状况	标准分	评估分
1	机身	机身完好备件完好,结构规整,传送带成新度高	25	17
2	进料及上料系统	进料及上料系统正常,齿轮及轴、轴承间隙几传导精度符合要求,启动和传送的自控和手控工作正确执行指令。	15	8
3	输出系统	输出系统正常,齿轮及轴、轴承间隙几传导精度符合要求,能准	35	24

		确执行自控和手控工作正确执行指令，联动装置运转正常。		
4	电控系统	电气系统绝缘良好，插件齐整、步进式控制电机和主动力电机工作正常，控制系统、编程器和转换器件未见异常。	25	16
	合计		100	65

3) 综合成新率 =  $65\% \times 60\% + 66\% \times 40\% \approx 65\%$

(4) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

= 1,027,810.00 元 × 65%

≈ 668,100.00 元 (取整)

**案例二：海尔冰柜（机器设备清查评估明细表序号：11\*）**

设备名称：海尔冰柜                      设备型号：SD-332

制造厂家：青岛海尔特种电冰柜有限公司

购入、启用日期：2013 年 9 月

账面原值：3,333.33 元                      账面净值：2,039.97 元

卧式冷冻展示柜

总容积：332L                                  冷冻室容积：332L

额定耗电量：3.11Kwh/24h                  气候类型：ST

额定输入功率：220W                        外观设计：白色

制冷剂：R134a                                温度范围（冷藏/冷冻）：≤-18℃

产品内部尺寸（宽\*深\*高）（mm）：1062\*492\*692

产品外观尺寸（宽\*深\*高）（mm）：1204\*634\*916

额定电压/频率：220V/50Hz                产品重量：72kg

冰冻星级：四星                                产品噪声：57db (A)

二、重置全价的确定：



现价：2,900.00 元（互联网，不含增值税，含运费）

重置全价=2,900.00 元

三、成新率的确定：

1. 年限法成新率：预期经济寿命 8 年，已使用 2.7 年

年限法成新率 =  $(8-2.7) / 8 = 74.13\%$

2. 现场勘察成新率

序号	部件、系统	技术状况	权重	评分
1	机体	外观完好	15	10
2	工作状态	工作正常	85	60
	合计		100	70

3. 综合成新率 =  $74.13\% \times 0.4 + 70\% \times 0.6 = 72\%$

四、评估值的确定

评估值 =  $2,900.00 \times 72\%$

= 2,100.00 元

案例三：别克商务车（车辆清查评估明细表序号：8）

1. 车辆概况

车牌号码：京 PX0N50

车辆类型：中型商务轿车

生产厂家：上海通用汽车有限公司

总质量：2000Kg

核定载客：7 人

购置日期：2011 年 11 月

启用日期：2011 年 11 月

账面原值：421,162.00 元

账面净值：267,788.80 元

已行驶公里：65000 公里

## 2. 主要参数

基本信息		发动机及传动	
车辆品牌	别克 GL8	发动机功率型号	3.0L 259 马力 V6
载客数	7 人	最高时速(km/h)	175
排气/功率	3.0l/ 259kw	轮距(mm)	前 1593 后 1603
外型尺寸(mm)	5266*1878*1800	轴距(mm)	3088
整备质量 (kg)	1450	总质量(kg)	1930
轮胎数	4	燃料种类	汽油
轮胎规格	前 225/60 R17 后 225/60 R17		

## 3. 重置全价的确定

重置全价=购置价+购置车辆附加费+牌照费

### 1) 购置价

通过在汽车之家、太平洋汽车网等网站查询，同类型轿车不含税价格为 332,479.00 元/台，故取购置价为 332,479.00 元。

2) 车辆购置税：税率 10%

3) 牌照手续费：500 元

重置全价 = 332,479.00 + (332,479.00 × 10%) + 500

≈ 366,227.00 元（取整）

## 4. 成新率的确定：

### 1) 理论成新率

该汽车经济使用年限 10 年(120 个月)，该车已使用 46 个月。该车行驶里程限额 500,000 公里，该车已行驶 65,000 公里。

年限成新率 = (120-46)/120 = 61%

里程成新率 = (500000-65000)/500000 = 92%

按孰低原则，理论成新率为 61%

## 2) 现场勘察情况

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

②主控装置：方向机总成较灵活，仪表指示准确。

②主传动机构及底盘：3.0L/V6缸，单缸6气门电控多点燃油喷射，双顶置凸轮轴可变相位，可变长度进气歧管，电喷汽油发动机，性能良好，起动、加速较平稳，异音较小，温度正常。各档变速无撞击声。后桥无渗漏，车底盘无变形。

③加速性能与制动装置：行驶较平稳。车速30KM/h紧急制动时，ABS防抱死制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

④润滑与环保：多点燃油喷射式使发动机燃烧充分，尾气排放合格。

⑤外观：金属漆，中档装潢，门窗整洁度一般。大排灯、尾灯明亮。铝轮辋无损，螺母无松动。轮胎磨损正常。

经评估人员现场勘察认为该汽车现场勘察成新率为60%。

3) 综合成新率 =  $60\% \times 60\% + 61\% \times 40\% \approx 60\%$

## 5. 评估值

评估值 =  $366,227.00 \times 60\%$

≈ 219,700.00 元（取整）

### 案例四：惠普打印机（电子设备清查评估明细表序号：8#）

设备名称：惠普打印机

设备型号：HP1536DNF

制造厂家：惠普公司

购入、启用日期：2013年12月

账面原值：2,051.28元

账面净值：890.61元

#### 一、设备状况：

多功能激光打印机

产品定位个人办公/商用高效

最大打印幅面 A4

最高分辨率 1200×1200dpi

黑白打印速度 A4: 25ppm

处理器 500MHz

内存标配: 128MB

双面打印手动 纠错

二、重置全价的确定:

现价: 1,600.00 元 (互联网, 不含增值税, 含运费)

重置全价=1,600.00 元

三、成新率的确定:

1. 年限法成新率: 预期经济寿命 8 年 (96 个月), 已使用 20 个月

年限法成新率 =  $(96-20) / 96 = 77\%$

2. 现场勘察成新率

序号	部件、系统	技术状况	权重	评分
1	机体	外观完好	15	10
2	打印性能	基本工作正常	85	60
	合计		100	70

3. 综合成新率 =  $77\% \times 0.4 + 70\% \times 0.6 = 72.8\%$

四、评估值的确定

评估值 =  $1,600.00 \times 72.8\%$

= 1,164.80 元

五、无形资产评估说明

1. 无形资产—土地评估说明

本评估对象为艾莱发喜公司所拥有土地使用权价值的评估。计有一块宗地, 宗地情况见下表:

## 评估对象一览表

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	京顺国用 2004 出字第 0335 号	顺义区高丽营镇东马各庄村东	2004-12-31	出让	工业用地	50	七通一平	32,782.00

## (一) 土地权利状况

委估宗地为北京艾莱发喜食品有限公司所拥有。

## (二) 建筑物和地上附着物状况

根据委估方提供的资料，委估宗地上现有建筑物 20 项，总建筑面积为 18575.92 平方米，现状容积率为 0.57。

## (三) 地价影响因素分析

## 1、区域因素

顺义区位于北京市东北方向，距市区 30 公里，北邻怀柔区、密云县，东界平谷区，南与通州区、河北省三河市接壤，西南、西与昌平区、朝阳区隔温榆河为界。地理位置北纬 40° 00'~40° 18'，东经 116° 28'~116° 58'，境域东西长 45 公里，南北宽 30 公里，总面积 1,019.89 平方公里。

委估宗地位于顺义县天竺空港经济开发区。北京天竺空港经济开发区是 1994 年北京市政府批准成立的市级开发区，位于首都机场西侧 1 公里，总体规划面积 6.6 平方公里，是首都临空经济高端产业功能区的重要组成部分。

## 2、个别因素

根据委估方和顺义县人民政府有关部门提供的资料，委估宗地上现有建筑物 20 项，总建筑面积为 18,575.92 平方米，现状容积率为 0.57。

根据委估方提供的资料，委估宗地的基础设施状况为：

## (1) 地质条件

空港工业区地质状况优良，基岩埋深 80-180 米，基岩面起伏平衡，

无断裂带，按国家规定建筑物抗震等级按 8 度设防。工程地质情况可以满足一般工业，民用建设工程需要，本区地层为第四纪全新统，属河湖沉积层，以河流冲积亚砂亚粘土夹粉细砂层为主，岩性岩相对稳定性中等，地耐力 12-15 吨/平方米。冻土深度 0.85 米。地下水位深度 1.6-4.5 米，且对混凝土无腐蚀性。

## (2) 宗地内开发程度

北京天竺空港经济开发区在不断完善市政基础设施“九通一平”等硬环境的基础上，更着眼于广泛的投资大环境的改善和提升。“九通”为通市政道路、雨水、污水、自来水、天然气、电力、电信、热力及有线电视管线；“一平”为土地地貌自然平整：

供水，工业区的水源厂采用潮白河水系地下水，与驻京使馆和首都国际机场用水为同一水源地，水质符合国际饮用水标准。

排水，实行雨、污管道分流排放，雨水直接排至温榆河，污水经企业一级处理达标后入工业区管网排至天竺一后沙峪综合污水处理厂。

供电，现有两座 110KV 变电站，引出 10KV 电缆进入各功能区块的刀闸室为入区企业供电。供电能力 A 区 4 万 KVA，B 区 6 万 KVA，工业区具备双回路供电能力。

供热，A、B 两区各建供热中心一座，实行 24 小时供热，A 区具备提供 120T/H 蒸汽供应能力，B 区具备提供 58MW/H（80 蒸吨）高温高压水、30T/H 蒸汽的能力。蒸汽压力夏季 0.4Mpa-0.6Mpa，采暖季 0.3Mpa-0.5Mpa。

道路，工业区内路网布局合理，路路环通。

通讯，工业区内电信局具备提供 8 万门程控电话能力并引入光纤电缆实现宽带数据传输。

有线电视光缆，空港工业区内已建立有线电视网。

#### （四）评估目的

为委托方确定估价对象土地使用权资产提供客观、公正的土地使用权市场价值参考依据。

#### （五）评估依据

1、《中华人民共和国土地管理法》与《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《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 55 号令）

3、房地产估价规范（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

4、《城镇土地估价规程》（国土资源部 2002 年颁布）

5、《土地估价报告规范格式》（国土资源部）

6、原北京市房屋土地管理局出让地价评估技术标准

7、受托估价方掌握的有关资料以及估价人员实地勘察得的资料。

#### （六）评估原则

本次评估过程中，遵循的重要原则有：

##### 1、替代性原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品和服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

##### 2、最有效使用原则

土地具有用途的多样性，不同的利用方式，能为权利人带来不同的收益量，且土地权的人都期望从其所占用的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式依据。因而，土地价格是以作该宗地的效用能最有效发挥为前提的。在土地估价中应对何种情况下才能最有效使用作出正确的判断。

### 3、需求与供给原则

在完全的自由市场中，一般商品的价格取决于需求与供给的均衡点，需求超过供给，价格随之提高；反之，供给超过需求，价格随之下降，这就是供求均衡法则。由于土地具有地理位置的固定性、面积的有限性等自然特性，使价格独占性较强，需求与供给都限于局部地区，供给量有限，竞争主要是在需求方面进行，即土地不能实行完全竞争。因此，土地不能仅根据均衡法则来决定价格，尤其在我国城市土地属国家所有，市场中能够流动的仅是有限年限的土地使用权，土地供给方主要由国家控制，这一因素对地价具有至关重要的影响，在进行土地估价时，应充分了解土地市场的上述特性。

### 4、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用，稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### （七）估价方法与估价过程



估价人员在认真分析所掌握的资料并进行实地勘察之后，根据估价对象土地的特点、开发项目本身的实际情况及顺义县房地产市场发育状况，选取基准地价修正法作为本次评估的基本方法，市场比较法作为对比修正参考。

### 1、基准地价修正法

北京市人民政府于 2014 年 8 月 26 日发布了《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》京政发【2014】26 号，对 2002 年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府发布北京市出让国有土地使用权基准地价的通知》（京政发[2002]32 号））进行了调整更新，从 2014 年 1 月 1 日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。

调整后的基准地价是指各土地级别内，土地开发程度为宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水、通燃气、通热力及宗地内土地平整（简称“七通一平”），或宗地外通路、通电、通信、通上水、通下水及宗地内土地平整（简称“五通一平”），在平均容积率条件下，同一用途的完整土地使用权的平均价格。其中：基准地价的基准期日为 2014 年 1 月 1 日；土地用途划分为商业、综合、居住、+工业等四类；商业、综合、居住用地一至六级的开发程度为“七通一平”，七至十级的开发程度为“五通一平”；工业用地一至五级的开发程度为“七通一平”，六至九级的开发程度为“五通一平”；商业、综合、居住用地一至六级的平均容积率为 2，七至十级的平均容积率为 1；工业用地的平均容积率为 1。

基准地价的表示形式为地面熟地价。地面熟地价是指各土地级别内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每平方米土地的土地使用权的平均价格。通过对估价期日、年期、容积率及各种因素的修正测算待估宗地的土地价格。

工业用地宗地平均熟地价、地面熟地价计算公式：

当宗地容积率<1 时：

宗地地面熟地价=适用的基准地价(地面熟地价)×期日修正系数×  
年期修正系数×因素修正系数

测算过程

### ①委估宗地适用的基准地价水平的确定

根据顺义区人民政府有关部门提供的资料，委估宗地位于顺义县开发区，为工业用地，根据北京市人民政府于 2014 年 1 月 1 日发布的北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》(京政发[2014]26 号)附件，确定委估宗地属八级工业用地，该级别平均熟地价水平为 970 元 / 平方米，委估宗地适用的基准地价，根据北京市国土资源和房屋管理局的有关规定和委估宗地的实际情况，确定其适用的平均熟地价为 970 元 / 平方米。

### ②期日修正系数的确定

期日修正系数=宗地评估基准日地价指数 / 基准地价基准日地价指数  
调查北京市密云县近几年工业用地地价水平情况，由于自 2014 年 1 月 1 日至今，土地价格基本没有发生变化，故期日修正系数为 1。

### ③年期修正系数的确定

年期修正系数：

$$K = \frac{1 - 1 / (1+r)^n}{1 - 1 / (1+r)^m}$$

其中， r: 土地还原利率

n: 宗地剩余使用年限

m: 法定最高出让年限

由于基准地价按法定最高年限制定，委估宗地的出让年限为 50 年，宗地剩余使用年限 39.28，土地还原率取 6%，故年期修正系数约为 0.943。

#### ④因素修正系数的确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。

根据《北京市基准地价因素修正系数说明表》（工业），工业基准地价因素修正包括以下因素：

A、产业集聚程度指相关产业的配套及集聚状况、工业区的发展趋势。系数修正幅度为-4%—4%。

根据调查，估价对象的产业集聚度好，确定取修正系数为 4%。

B、交通便捷度指对外交通便捷程度、交通管制、距货物集散地(车站、码头、机场)距离及货物集散地的规模档次、道路等级、道路体系等。系数修正幅度为-6.4%—6.4%。根据调查，估价对象的交通便捷度较好，确定修正系数为 0%。

C、区域土地利用方向指周边土地利用方向的一致性。系数修正幅度为-2%—2%。根据调查，估价对象的土地利用方向的一致性较好，确定修正系数为 2%。

D、临路状况指临路类型、级别和交通管制。系数修正幅度为-1.6%—1.6%。根据调查，估价对象的临路状况好，确定修正系数为 1.6%。

E、宗地形状及可利用程度指宗地形状对土地利用的影响程度。系数修正幅度为-2.4%—2.4%。根据调查，估价对象的宗地形状对土地利用的影响程度好，确定修正系数为 2.4%

F、基础设施状况指水、电、热、通讯等各种基础设施的配套完善程度。系数修正幅度为-2%—2%，根据调查，估价对象的基础设施状况好，确定修正系数为2%。

G、环境状况指污染物排放及治理状况、距危险设施或污染源的临近程度。系数修正幅度为-1.6%—1.6%，根据调查，估价对象的环境状况好，确定修正系数为1.6%。

H、委估宗地的现状容积率为0.57，小于1，则容积率修正系数2

依据上述确定的8项因素修正系数，可确定上述修正系数之和为15.6%，则委估宗地的因素修正系数为115.6%。

#### ⑤测算宗地地价

宗地平均熟地价：适用的平均熟地价×期日修正系数×年期修正系数×因素修正系数=970×1×0.943×115.6%

$$\approx 1,057.4(\text{元/平方米})$$

#### ⑥其它因素修正

##### A、用途修正

根据委估宗地的实际用途，确定其修正系数为12%。

##### B、位置修正

委估宗地位于金马工业园，在八级用地中位置较优，其修正系数为5%。

##### C、开发程度修正

委估宗地为四类工业用地，设定的土地开发程度为“七通一平”，而本报告评定的是委估宗地基础设施达到“五通一平”的价格故进行土地开发程度修正，其修正系数为-2%。

#### ⑦地价的确定

通过上述一系列的测算，采用基准地价修正法评估出的该宗地 50 年期的土地使用权价格为：

地面熟地价： 1,216 元 / 平方米

总地价： 40,036.700 万元

## 2、市场比较法

北京艾莱发喜食品有限公司土地(固定资产—土地使用权清查评估明细表序号 4-12-1)

土地面积为 32,782 平方米，土地用途为工业用地，土地使用年限 50 年，起始日期 2004 年 12 月 31 日，建筑容积率  $R_p < 1.0$ 。

### (1) 比较实例选择

根据市场调查，2012 年 2013 年评估对象本区域内交易案例不多，顺义区周边土地出让案例较多，因此考虑同一级别范围内选取比较案例，搜集的与估价对象类似的土地出让实例如下：

比较实例一：顺义新城第 9 街区 A08-01 地块，土地面积为 76,654.4 平方米，土地用途为综合用地，土地使用年限 50 年，建筑容积率  $0.8 \leq R_p \leq 2.5$ ，成交日期为 2013 年 7 月，中标单价：907.81 元/平方米。

比较实例二：顺义新城第 14 街区 14-01-20 地块工业项目，土地面积为 86,551.87 平方米，土地用途为综合用地，土地使用年限 50 年，建筑容积率  $0.8 \leq R_p \leq 1$  成交日期为 2012 年 12 月，中标单价：881.13 元/平方米。

比较实例三：北京顺义区高丽营金马工业区 C1-01、C2-01（局部）地块工业项目，土地面积为 57,799.5 平方米，土地用途为综合用地，土地使用年限 50 年，建筑容积率  $0.8 \leq R_p \leq 1$ ，成交日期为 2011 年 10 月，中标单价：1151.48 元/平方米。

## (2) 比较因素选择

结合评估对象与比较案例的具体情况，评估人员选择影响地价的主要因素有：

交易时间因素——指由于土地使用权交易(出让或转让等)的时间不同，造成土地交易价格不同。交易情况因素——指土地交易中交易双方的公开、公正及客观程度等。

土地剩余年限因素——指土地按用途规定年限除去已使用年限的剩余年限。区域因素——主要指产业规模集聚度按一个数量级+1修正、距集聚度按一个数量级+3修正、港口距离、交通便捷度、交通通达度、基础设施状况、公用设施完善程度、环境质量优劣度。

个别因素——剩余使用年限、宗地形状、容积率、宗地面积、规划限制。

### 因素修正体系

因素条件	17年	16年	15年	14年	13年
交易日期修正	4	2	0	-2	-4
因素条件(年)	47-48	44	39.28	25	31
土地剩余年限	2	1	0	-1	-2
因素条件	好	较好	一般	较差	差
产业集聚规模	3	1.5	0	-1.5	-3
区域产业数量及相关性	6	3	0	-3	-6
道路通畅度	3	1.5	0	-1.5	-3
公交便捷度	3	1.5	0	-1.5	-3
因素条件	七通一平	六通一平	五通一平	四通一平	三通一平
基础设施完备度	2	1	0	-1	-2
自然环境	2	1	0	-1	-2
因素条件	0.8	0.7	0.57	0.5	0.4
容积率	2	1	0	-1	-2
因素条件	>80000M <sup>2</sup>	>70000M <sup>2</sup>	>60000M <sup>2</sup>	>50000	>40000
宗地面积	5	4	3	2	1

## (3) 编制比较因素条件说明表

### 比较因素条件说明表

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三	
物业名称或地址	北京艾莱发喜食品有限公司	顺义新城第9街区A08-01地块	顺义新城第14街区14-01-20地块工业项目	北京顺义区高丽营金马工业区C1-01、C2-01(局部)地块工业项目	
交易单价(地面价)		907.81	881.13	1151.48	
交易日期修正	2015年9月30日	2013年7月29日	2012年12月28日	2011年10月8日	
交易情况修正		市场交易价	市场交易价	市场交易价	
土地剩余年限	39.28	48	47	44	
区域因素修正	规模集聚度	区域产业规模	大、中规模结合	中规模	大、中规模结合
		区域产业数量及相关性	数量一般,相关性一般	数量一般,相关性一般	数量较多,相关性较好
	交通便捷度	公交便捷度	较差	好	一般
		道路通畅度	一般	畅通	畅通
		距港口、铁路货运站距离	一般	一般	一般
	基础设施完备度	六通一平	四通一平	五通一平	六通一平
	环境优劣度	自然环境	好	一般	好
		人文环境	一般	一般	一般
	个别因素修正	容积率	0.24	0.8	0.8
		临街状况	临主干道	临主干道	临主干道
宗地形状		规则	规则	规则	
宗地面积		32782	76654.4	86551.87	57799.5
规划限制		规划合理	规划合理	规划合理	规划合理

#### (4) 比较因素修正系数表

设定估价对象的各项影响因素比较系数为100(除交易日期修正外),以估价对象的各项影响因素与评估实例的进行比较,得出待估宗地价格影响因素比较因素修正系数表如下:

#### 比较因素修正系数表

修正因素	估价对象	案例一	案例二	案例三	
物业名称或地址	北京艾莱发喜食品有限公司	顺义新城第9街区A08-01地块	顺义新城第14街区14-01-20地块工业项目	北京顺义区高丽营金马工业区C1-01、C2-01(局部)地块工业项目	
交易单价(地面价)		908	881	1,151	
交易日期修正	100	100	99	98	
交易情况修正	100	100	100	100	
土地剩余年限	100	102	101	100	
区域	规模集聚度	区域产业规模	100	99	100

因素修正		区域产业数量及相关性	100	100	103	103	
	交通便捷度		公交便捷度	100	103	101	100
			道路通畅度	100	103	103	100
			距港口、铁路货运站距离	100	100	100	100
		基础设施完备度		100	101	100	99
	环境优劣度		自然环境	100	99	100	100
		人文环境	100	100	100	100	
个别因素修正		容积率	100	98	98	98	
		临街状况	100	100	100	100	
		宗地形状	100	100	100	100	
		宗地面积	100	96	95	98	
		规划限制	100	100	100	100	

(5) 把以上计算结果列成“差异因素修正表”进行综合修正计算：

修正因素		案例一	案例二	案例三	
物业名称或地址		顺义新城第9街区 A08-01 地块	顺义新城第14街区 14-01-20 地块工业 项目	北京顺义区高丽 营金马工业区 C1-01、C2-01（局 部）地块工业项目	
交易单价（地面价）		908	881	1,151	
交易日期修正		100/100	100/99	100/98	
交易情况修正		100/100	100/100	100/100	
土地剩余年限		100/102	100/101	100/100	
区域因素修正	规模集聚度	区域产业规模	100/99	100/100	100/100
		区域产业数量及相关性	100/100	100/103	100/103
	交通便捷度	公交便捷度	100/103	100/101	100/100
		道路通畅度	100/103	100/103	100/100
		距港口、铁路货运站距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度		100/101	100/100	100/99
	环境优劣度	自然环境	100/99	100/100	100/100
人文环境		100/100	100/100	100/100	
个别因素修正	容积率		100/98	100/98	100/98
	临街状况		100/100	100/100	100/100
	宗地形状		100/100	100/100	100/100
	宗地面积		100/96	100/95	100/98
	规划限制		100/100	100/100	100/100
修正后价格		901	883	1,199	
修正后平均单价		994			



总价	叁仟捌佰贰拾捌万肆仟元整
----	--------------

(6) 得出该土地于评估基准日的公允市场价值

$$\begin{aligned} \text{公允市场价值} &= 994 \times 32,782.00 \\ &= 38,284,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 八、评估结果

评估增值的主要原因是：企业早期以较低的价格取得土地，近几年以来全国土地市场快速发展，北京市土地亦有较大幅度的增长，征地成本较高。评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和评估工作程序，利用科学、适当的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验，详细考虑了影响土地价值的各项因素，市场比较法所选案例与评估对象具体情况存在差异，修正因素不能把所有情况包涵进去，基准地价修正法更能准确土地公允价值，确定位于顺义县开发区北京艾莱发喜食品有限公司将以出让方式获得的 32782m<sup>2</sup> 工业用地 50 年土地使用权在估价期日 2015 年 9 月 30 日的市场价格：

熟地总地价 4,003.67 万元。大写金额：肆仟零叁万陆仟柒陆佰元正。

### 2. 无形资产—其他无形资产评估说明

无形资产—其他无形资产账面值 1,443,629.54 元，主要有易飞 ERP 及财务管理核算软件、办公软件、销售开票软件、金税发票管理系统等应用软件。

评估人员了解了上述无形资产的主要功能和特点，核查了无形资产的购置合同、发票、付款凭证等资料，并向软件供应商进行了询价。软件无形资产的合同、发票、产权文件齐全，不存在权属纠纷的情况。

易飞 ERP 及财务管理核算软件于 2015 年 9 月起被更换，该财务软件为艾莱发喜公司定制软件，因被废弃使用，其不能被转让，评估值为

零，对于评估基准日市场上有销售且无升级版的外购软件，按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件，以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。其他近期购进的办公软件，是市场在用的最新版本，按市场售价确定其评估值。

无形资产评一其他无形资产估值 1,371,693.72 元，

## 六、长期待摊费用评估说明

至评估基准日，艾莱发喜公司账面长期待摊费用共计 78 项，除其中 11 项是各种长期费用待摊项目外，其他全部为车间房屋及生产设备改造支出，本次评估过程中，该类费用支出在对房屋建筑和机器设备评估时，已按固定资产现状进行整体评估，所以，长期待摊费用中的车间房屋及生产设备改造支出价值已包括在所对应的固定资产评估价值中，评估人员对长期待摊费用中的车间房屋及生产设备改造支出评估值为零。11 项长期费用待摊项目，评估人员在核实账务的真实性和完整性后，对未来受益情况进行了检查，确定无误后，此 11 项待摊费用以账评估基准日的账面摊余价值为评估值。

长期待摊费用评估值为 1,444,666.54 元。

## 七、递延所得税资产评估说明

递延所得税资产为存货、应收账款、其他应收款计提的资产减值准备确认的递延所得税资产项目 2,366,461.79 元，本次评估的应收账款资产损失风险为 77,143.58 元，其他应收款资产损失风险为 600,844.41 元。计提存货跌价准备所确认的递延所得税资产 2,366,461.79 元，是 2015 年 9 月末，进口脱脂和全脂奶粉市场价格下降，导致原材料的可变现净值低于存货成本，计提跌价准备 15,480,469.90 元确认的。

递延所得税资产评估值 2,423,768.69 元。

## 八、负债评估说明

### 1. 评估范围

艾莱发喜公司纳入本次评估范围的企业应负担的各项负债。负债类型包括流动负债和非流动负债，流动负债有应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费、其他流动负债等；非流动负债有应付债券。

### 2. 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照中科华资产评估公司评估规范化的要求，指导企业填写负债申报明细表；

#### 第二阶段：现场调查阶段

由企业财务有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

#### 第三阶段：综合处理阶段

(1) 将核实后的负债申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；

(2) 对各类负债，有针对性地采用不同的评估方法，进行作价处理，编制相应评估汇总表；

(3) 提交负债的评估技术说明。

### 3. 评估方法

(1) 应付账款、预收款项、应付利息、其他应付款的评估

应付账款账面值为 202,753,914.96 元，是企业根据合同、协议应支付各原材料供应商的货款等。评估人员结合相关购货合同，并核对了部分合同，对应付账款账簿、凭证进行了核对和查证。经审核，应付账款

帐务真实合理，故按核实后的账面值 202,753,914.96 元确定评估值。

预收款项账面值为 6,012,690.59 元。该科目主要为预收销售货款。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、账簿，上述预收账款记录真实、完整，故以核实后的账面值 6,012,690.59 元确定评估值。

应付利息账面值为 4,960,616.48 元，是艾莱发喜公司于 2014 年 1 月在北京股权交易中心发行的 1 亿元中小企业私募债券至 2015 年 9 月应计提利息，该债券是单利计息，按年付息，评估人员在复核应付利息计提计算准备确的基础上，以应付债券账面值为评估值，应付利息评估为 4,960,616.48 元。

其他应付款账面值为 41,457,620.10 元。该科目主要为冰箱押金、内部往来款以及应付社保款项。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、账簿，上述其他应付款记录真实、完整，故以核实后的账面值 41,457,620.10 元确定评估值。

## (2) 应付职工薪酬评估说明

本次评估的应付职工薪酬账面值为 7,387,009.25 元，为应付工资、年金缴费、工会经费、职工教育经费等。

评估人员在复核审计工作底稿的基础上对申报的应付职工薪酬进行了认真的核查，申报金额与该公司会计报表、总账、明细账相一致，对职工福利费按规定评零处理，其他以核实后应付职工薪酬账面值作为评估值。

评估结果：应付职工薪酬评估值 7,387,009.25 元。

## (3) 应交税费的评估

列入评估范围的应交税费账面价值 22,027,902.29 元，根据企业提供的申报明细表，评估人员核实了应交税费计提的依据和计提的比例，确认其准确性，以经审核无误的账面价值 22,027,902.29 元为评估值。

#### (4) 应付债券评估

应付债券账面价值 100,000,000.00 元,是艾莱发喜公司于 2014 年 1 月 28 日在北京股权交易中心发行的中小企业私募债券,到期日 2016 年 1 月 27 日,年利率 7.5%,单利计息按年付息,评估基准日跟债券到期日还有三月,最近发行的三年期国库券利率 4.92%,经评估人员分析调查,被评估单位经营业绩良好,财务状况稳健,三个月后还本付息能力不存在大的风险,取风险报酬率为 1%,以国库券利率为无风险报酬率,折现率为 5.92%,经计算应付债券评估基准日折现值为 100,553,850.88 元,故应付债券评估值为 100,553,850.88 元。

#### (5) 递延收益评估

递延收益账面值为 9,965,083.33 元,是艾莱发喜公司接受北京首都农业集团有限公司乳制品加工设施及工艺项目款,该款项为政府补贴性质,预期未来全部转为补贴收入,评估人员对该递延收益的评估值为零。

### 4. 评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后,负债审计后账面价值为 394,564,837.00 元,评估值为 385,153,604.55 元。 单位:元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率
1	短期借款				
2	交易性金融负债				
3	应付票据				
4	应付账款	202,753,914.96	202,753,914.96	-	
5	预收款项	6,012,690.59	6,012,690.59	-	-
6	应付职工薪酬	7,387,009.25	7,387,009.25	-	-
7	应交税费	22,027,902.29	22,027,902.29	-	
8	应付利息	4,960,616.48	4,960,616.48		
9	应付股利	-	-		
10	其他应付款	41,457,620.10	41,457,620.10	-	
11	其它流动负债				
12	长期借款				
13	应付债券	100,000,000.00	100,553,850.88	553,850.88	0.55
14	长期应付款				

15	其它非流动负债	9,965,083.33	-	-9,965,083.33	-100.00
	负债合计	394,564,837.00	385,153,604.55	-9,411,232.45	-2.39

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

## 第五部分 收益法评估说明

### 一、评估对象

根据评估目的，本次评估评估对象为艾莱发喜公司的股东全部权益价值。

### 二、收益法的应用前提及选择的理由和依据

#### 1. 收益法的定义和原理：

企业价值评估中的收益法，是指通过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思路。收益法中的预期收益可以现金流量、各种形式的利润或现金红利等口径表示。

现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到企业的价值。

#### 2. 收益法的应用前提

收益法的应用前提是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

#### 3. 收益法选择的理由和依据。

评估人员在对本次评估的目的、评估对象和评估范围、评估对象的权属性质和价值属性的基础上，根据国家有关规定以及《资产评估准则—企业价值》，确定同时按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算

艾莱发喜公司的股东全部权益（净资产）价值。

### 三、评估模型

#### 1. 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值

B：评估对象的企业价值

$$B = P + \sum C_i + Q$$

式中：

P：评估对象的经营性资产价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{(r-g)(1+r)^n}$$

式中：

R<sub>i</sub>：未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

R<sub>n</sub>：为未来第 n 年预期收益（企业自由现金流量）

r：折现率

n：未来预测收益期

g：未来永续年增长率

ΣC<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产（负债）

的价值

$$\sum C_i = C_1 + C_2$$

式中：

C<sub>1</sub>：评估对象基准日存在的溢余现金类资产（负债）价值

C<sub>2</sub>：评估对象基准日存在的其他溢余性或非经营性资产（负债）价



值

Q: 评估对象的长期股权投资价值

D: 评估对象的付息债务价值

## 2. 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收益指标，其基本公式为：

$$R = \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动}$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

## 3. 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

Wd: 评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

We: 评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re : 权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

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

rf: 无风险报酬率；

rm: 市场期望报酬率；

$\varepsilon$  : 评估对象的特性风险调整系数；

$\beta_e$ : 评估对象权益资本的预期市场风险系数；

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

$\beta_u$ ：可比公司的无杠杆市场风险系数，可通过查询万德咨询系统获取。

#### 4. 收益年限的确定

艾莱发喜公司为正常经营且在可预见的未来不会出现影响持续经营的因素，故本次收益年限采用永续方式。

### 四、收益预测的假设条件

1. 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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设公司的经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务。

4. 假设公司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。

5. 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。

6. 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。

7. 本次评估的各项资产均以评估基准日被评估单位的实际存量为前提，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；

8. 本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

9. 评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考

考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

特别提请报告使用者注意，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，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 五、被评估单位所在行业状况及发展前景及未来现金流预测

### 1. 经济与行业状况

#### (1) 我国宏观经济状况

2015年第三季度，中国经济稳中向好。消费平稳增长，投资增长较快；农业生产形势较好，工业结构调整逐步推进；消费价格涨幅和就业基本稳定。初步核算，前三季度国内生产总值487774亿元，按可比价格计算，同比增长6.9%。分季度看，一季度同比增长7.0%，二季度增长7.0%，三季度增长6.9%。分产业看，第一产业增加值39195亿元，同比增长3.8%；第二产业增加值197799亿元，增长6.0%；第三产业增加值250779亿元，增长8.4%。从环比看，三季度国内生产总值增长1.8%。

进出口同比下降。前三季度，进出口总额178698亿元人民币，同比下降7.9%。其中，出口102365亿元人民币，下降1.8%；进口76334亿元人民币，下降15.1%。进出口相抵，顺差26031亿元人民币。9月份，进出口总额22241亿元人民币，同比下降8.8%。其中，出口13001亿元人民币，下降1.1%；进口9240亿元人民币，下降17.7%。

工业生产缓中趋稳。前三季度，全国规模以上工业增加值按可比价格计算同比增长6.2%，增速比上半年回落0.1个百分点。分经济类型看，国有控股企业增加值同比增长1.3%，集体企业增长1.7%，股份制企业增长7.5%，外商及港澳台商投资企业增长3.5%。分三大门类看，采矿业增加值同比增长3.3%，制造业增长7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长1.7%。分产品看，565种产品中有288种产品产量同比增长。

前三季度，规模以上工业企业产销率达到 97.5%。规模以上工业企业实现出口交货值 86187 亿元，同比下降 1.1%。9 月份，规模以上工业增加值同比增长 5.7%，环比增长 0.38%。

## （2）我国冰淇淋行业概况

我国的冰淇淋发展主要是近三四十年的事情，我国冰淇淋产业尚处于发展期，市场潜力巨大，但发展水平低。我国的冰淇淋产业上没有形成真正的冰淇淋文化，国民在冰淇淋的消费上受到传统观念影响，把冰淇淋当做季节性消费品，认为冰淇淋是盛夏消暑的饮品，随着近年来社会的开放和发展，欧美的生活方式和消费观念越来越受到年轻一族的青睐，冰淇淋，特别是高档冰淇淋，成为时尚一族追逐的目标。随着中国经济的发展和社会的进步，广大民众生活水平的提高，休闲型消费目前正成为国内流行的消费方式。在冰淇淋行业中，哈根达斯、DQ 等知名品牌成为冰淇淋行业的风向标，其引领的休闲型消费方式正席卷整个冰淇淋行业，促使中国冰淇淋由季节性消费品转化为休闲型消费品。

依据独立市场研究咨询公司英敏特发布的报告显示，2014 年中国冰淇淋消费额达到 114 亿美元(约合 708 亿元)，消费了全球 1/3 的冰激淋，超越美国成为全球最大市场，今年预期将同比增长 10.53%。

与 2008 年相比，2014 年中国冰激淋市场增长了 90%。英敏特预测，2015 年中国的冰淇淋消费额将增长 10.53%至 126 亿美元(约合 782 亿元)，仍将占据全球最大冰淇淋市场的地位。

英敏特公司食品分析员 Alex Beckett 指出，中国冰淇淋消费增加主要得益于中国人收入的提高。另外，中国零售基础设施的日益完善，以及提供和储存“冷冻食品”能力的提高，也是刺激中国冰淇淋消费的重要原因。

## （3）中国冰淇淋市场分析

### ①发展速度加快，行业规模总量加大

冰淇淋以其美观、冰凉、快乐与甜蜜的感受，在中国迅猛发展，其整体市场逐年快速递增。中国冰淇淋市场经过十多年的快速增长，使目前中国人均年消费量达到 1.2 公斤，预计未来 20 年将会上升到 6 升，届时，中国将成为世界上最大的冰淇淋消费国，但从人均消费水平来看，中国与世界发达国家的消费水平相比差距还比较悬殊。目前世界第一大冰淇淋消费国—美国人均年消费冰淇淋是 23 升，澳大利亚为 17 公斤，瑞典为 16 公斤，日本为 11 公斤，荷兰 18 公斤。中国潜力巨大的冰淇淋市场吸引了巨大资本的追捧和关注，这一切都为我国冰淇淋工业的发展带来了广阔的市场前景。

## ②优胜劣汰出现质变，行业垄断势头增加

直到 20 世纪 90 年代中期之前，中国冷饮市场还处在一个品牌极为分散的状态。无论对于生产者还是消费者，冷饮都只是季节性产品。对于很多食品厂来说，生产冷饮只是一年中一个阶段性的安排，对于诸多个体户来说，则是“忙三月，吃一年”。在这种情况下，冷饮行业根本谈不上全国性的市场体系，质量监管体系也存在诸多空白，在发展的初级阶段，冷饮业也不可避免地处于“低、小、散、乱、差”的局面。但是随着伊利、蒙牛等国内品牌在冰淇淋领域异军突起，雀巢、和路雪、哈根达斯等国外品牌纷纷进入中国内地市场，一场残酷的冷饮业洗牌开始了。历史上全国一度有 1000 多个冷饮品牌（相信如果加上无品牌的小厂和个体作坊，生产者远不止千家），但是现在 80% 已经失去竞争能力甚至干脆消亡。

中国冷饮市场的品牌市场占有率在 2006 年显现了强者恒强、弱者出局的重大雪崩局面，改变了以往长久洗牌的僵持阶段。具体表现为大企业无论从规模、效益乃至到管理上日渐优势，而区域中小企业受资金、观念等围制，窘态毕现。前几年都过得不错的一些小企业，在经过 2005 年举步维艰后大部分小厂出现关停并转的局面，已属被淘汰出局，而

一些外资企业和国内巨头利用资金、技术、原料、管理、市场等方面的优势取得不菲的战绩。十年间，国内冷饮也从零散经营的 3000 多个小品牌的纷争变为十余家冷饮巨头间的实力抗衡。

③中国的冰淇淋消费已经从防暑降温转向不分季节的休闲享受步伐加快，冰淇淋正逐渐具备休闲食品功能。

中国冰淇淋市场冬季是夏季的 1/30,而这个差距在美国是 1/2 到 1/3,季节性的差异反应了消费结构的单一，产品发挥的功能单一。中国的冰淇淋市场发展到今天，仍然是一种季节性消费比较强的市场,如果一直保持这种市场状况，那么中国的冰淇淋市场将不会有过多的进步和发展。在国外，冰淇淋市场几乎不与季节挂钩，这就是早期国外生产企业教育的结果。而中国的生产企业则大多不愿意把钱花到这方面。中国的冰淇淋生产企业应该首先要认识到这一市场理念，然后让消费者了解冰淇淋并不是只有夏天才能食用，不同种类的冰淇淋产品是可以适应不同季节的消费。当中国大众的消费意识走出了这个误区，中国的冰淇淋市场才能算得上真正成熟。值得欣喜的是，随着我国人均收入的增加、消费群体不断扩大以及中国城市化的发展,人们的冷饮消费习惯和消费能力有所改变和增加。

#### (4) 冰淇淋市场的主要特点

现今随着社会的不断进步发展，人们的消费水平的日益提高，对于各类食品的要求不断的提升，作为夏日常用食品之一的冰淇淋，也同样在不断的发展。为了迎合不同的消费者，冰淇淋制造商在“新”上大下功夫，其发展的趋势也开始明朗化：

##### ①发展保健型的冰淇淋：

保健冰淇淋是一种以增进人体健康为宗旨的冰淇淋。纵观传统的冰淇淋制品，是以高糖、高脂类为主，含有较高热量，而未来食品的发展趋势是要以适合人们对营养的要求。为此，营养学家提出了“三低一高”

的方案，即低糖、低盐、低脂肪、高蛋白，同样也是冰淇淋行业所发展的趋势。在美国的低热量食品或是无糖类、少糖类的食品发展最为迅速，并且其它国家也紧随其后。有一些患者对饮食有特殊要求，如糖尿病患者忌食脂肪和糖等，如果他们食用了传统的高糖类的冰淇淋势必增加病情，而他們又很喜欢食用冰淇淋。这时，具有特殊要求的功能性冰淇淋将会满足他们的需要。比如，用低聚糖类、糖醇类代替原有的蔗糖的产品正是为这一类消费者服务的。

#### ②开发新原料：

传统的冰淇淋的口感和风味均为人们所接受，其中，脂肪、糖类是起主要作用。但是他们含热量大，不宜使用。为此，就需要他们的代用品，使他们具有脂肪和糖类的口感，而含热量很小。此外在非脂乳固体方面，欧美等国已使用含蛋白 35% 的乳清蛋白浓缩物代替部分脱脂乳粉生产乳制品。在我国，不少厂家为了降低成本，提高保健功能也用蛋白粉、糊精成分代替部分乳制品。

#### ③原辅料回归天然：

组成乳制品的原辅料材料很多，主要是有两大类：一类是天然的，即取自于自然界中的动植物，如乳类、蛋类、蔗糖，另一类则是合成的，如糖精钠和一些香精香料。由于合成的原辅料是人工化学合成的，其安全性时常受到人们的非议，在使用时心里总是不踏实。而天然的原辅料则一般对人体是安全的。因此，崇尚天然、回归天然已成为当今的时尚，特别是在甜味剂和色素方面。并且使用人工合成的各类甜味剂、色素不断的减少。天然的添加剂得以迅速的运用。

#### ④消费趋势发生改变：

冰淇淋随着发展壮大，产量以空前的速度增加，市场也在急剧的扩大。人们不仅仅对冰淇淋的要求越来越高，而且对品种的风味、色泽、包装、价格方面亦日渐挑剔，并且消费群体发生了巨大的变化。消费队

伍继续扩大，在冰淇淋刚刚研制出的，他几乎只是一些孩子的特权。但是，随着人们生活水平的提高，冰淇淋产品的改善，他的消费群体不断扩大，成年人也越来越喜欢各类冰淇淋制品了。并且人们的消费时间和目的也都有着不同的变化，冰淇淋不再只是夏日的消费品了。随着其固形物的不断增加，消费者时尚和爱好，其不单单只是给人以清凉、消暑的作用。而更为消费者关注的是其独特的营养性和功能性。

#### ⑤产品趋于系列化、多样化：

为了适应消费者的消费取向不断变化的需要，乳制品正逐步向着系列化方向发展，如：果味乳制品系列、涂衣型系列、夹心型系列的。在不失去原奶的味道的同时又添加各类水果香味剂和果汁、果肉，并且将酸、甜、咖啡等味道相互结合研制新型产品，从而形成了多元化的产品系列。营养型的，在原有的冰淇淋制品的营养功能的基础上加入一些功能性配料来完善体现冰淇淋制品的优势，比如保健型、运动型、适合糖尿病人型的冰淇淋制品。

#### ⑥产品包装趋美、趋新、趋奇：

在经济日益发展的今天，人们对商品除了讲究内在的质量外，而且还希望在产品的包装上有所改革，有所突破。包装主要包括造型和外包装。包装造型对产品的销售有着极大的作用，造型美是体现产品的整体美感的综合，只注重质量而忽略包装的年代已经过去。为此，冰淇淋制造商还要在在冰淇淋的包装上下一番功夫。

### (5) 冰激凌（冰淇淋）行业发展趋势

#### ①冰淇淋产量呈缓慢上升趋势，市场前景广阔

根据我国国民经济的发展和市场需求的调查分析，可以认为我国冰淇淋市场未来五年的增长速度为 5—6%。由于冷饮市场受不确定因素影响大，尤其是天气因素，冷饮是靠天吃饭的产品，与天气变化关系十分密切，因此出现不规则波动的可能性较大，但总体来讲冰淇淋产量是



缓慢上升趋势，市场前景广阔。

### ②追求质量与品牌，创新求发展

对冰淇淋市场来说，影响消费者购买行为的主要因素是口味和价格。随着国民经济的发展，人民生活水平的提高，消费心理的日益成熟，质量和品牌对消费者购买行为的影响越来越强，因此，中、高档产品占据总消费量的比例将不断提高，低档产品所占比例是下降趋势。

产品创新会给企业注入活力，满足消费者的需求。儿童、青年男女是冰淇淋消费的主要群体，创新产品一方面可以满足孩子们的好奇心理，另一方面可以通过加入一些营养保健成分增加营养功能的需求。创新要新、奇、特。国内外知名企业都有自己的新产品、自己的品牌。这样才能立足于市场。使自己处于不败之地，和路雪成功的公式是：国际品牌+国际质量+本土生产=竞争中获胜。

### ③企业规模化、大型化的趋势

我国冰淇淋行业的发展已逐步进入成熟，经过几年的市场竞争，优胜劣汰，各大中城市和地区的冰淇淋有的会被合并，有的被淘汰。随着改革开放的深入，一些国外知名品牌公司将会继续步和露雪和雀巢公司的后尘，凭借雄厚的资本优势和著名的国际品牌，加之先进的管理经验和营销手段，迅速进入中国市场，给国内企业造成很大压力和威胁，也迫使国内企业规模化、大型化的趋势加快发展。

## 2. 企业的经营技术情况介绍

### (1) 企业经营历史和现状简介

北京艾莱发喜食品有限公司是北京首农集团旗下子公司，公司成立于1990年8月7日。成立之初，公司就将源于美国旧金山的‘BUD’S’品牌（中文商标为“八喜”）冰淇淋技术和配方引进到中国，开创了国内生产“真正不加水冰淇淋”的先河，结束了中国只能靠进口纯正新鲜奶油高档冰淇淋的局面，全面开始了秉承“健康、安全、高品质”为质量

方针的新鲜牛奶冰淇淋生产的历史。注册资本 4,688.92 万元（636.3333 万美元）；2012 年 9 月 18 日经北京市商务委员会（京商务资字【2012】702 号）关于“北京艾莱发喜食品有限公司增资等事项的批复”，同意注册资本由 636.3333 万美元增加至 1060.5555 万美元，新增的注册由北京股权投资发展中心二期（有限合伙）和北京京国管二期股权投资管理中心（有限合伙）认购，其中北京股权投资发展中心二期（有限合伙）以 1.071 亿元人民币认购 360.5880 万美元，北京京国管二期股权投资管理中心（有限合伙）以 1890 万元人民币认购 63.6333 万美元。增资后的股权结构为北京股权投资发展二期（有限合伙）出资 360.5889 万美元，持股 34%，北京京国管二期股权投资管理中心（有限合伙）出资 63.6333 万美元，持股 6%，首农集团出资 63.6333 万美元，持股 6%，西郊农场出资 190.9 万美元持股 18%，香港京泰农工商出资 222.7167 万美元，持股 21%，北京艾莱宏达商贸出资 159.0833 万美元，持股 15%。2012 年 9 月 26 日本公司办理了企业法人营业执照变更手续。

2014 年 12 月 25 日经北京市顺义区商务委员会（顺商复字【2014】183 号）关于“北京艾莱发喜食品有限公司增资的批复”，同意注册资本由 1060.5555 万美元增加至 1083.9929 万美元，新增注册资本由投资方北京首都农业集团有限公司以相当于 159.5558 万美元的人民币现金投入，其中 23.4374 万美元计入实收资本，136.1184 万美元计入资本公积。增资后的股权结构为北京股权投资发展二期（有限合伙）出资 360.5889 万美元，持股 33.26%，北京京国管二期股权投资管理中心（有限合伙）出资 63.6333 万美元，持股 5.87%，首农集团出资 87.0707 万美元，持股 8.03%，西郊农场出资 190.9 万美元持股 17.61%，香港京泰农工商出资 222.7167 万美元，持股 20.55%，北京艾莱宏达商贸出资 159.0833 万美元，持股 14.68%。2014 年 12 月 26 日公司办理了企业法人营业执照变更手续。

公司经营范围：加工销售冰淇淋系列、牛奶制品、糕点、冷冻饮品；零售冰淇淋蛋糕、果酱、果仁、茶、咖啡、糕点，餐饮服务和现场制作；批发食品。

公司主营业务：冰淇淋制品生产销售。

母公司为北京首都农业集团有限公司。

据国内著名消费品牌调查排名网站 MAIGOO 十大品牌网(网购网)2015 年度国内十大冰淇淋品牌排名调查显示，“八喜”品牌位列其中，冰淇淋产品品牌排名具体情况如下：

1 和路雪，英国著名冰淇淋企业，拥有可爱多/梦龙/百乐宝/麦酷狮/环球珍选等著名品牌，联合利华(中国)投资有限公司；

2 哈根达斯，始创于 1921 年美国，世界较大的食品公司之一，美国通用磨坊食品公司旗下品牌，通用磨坊(中国)投资有限公司；

3 伊利，成立于 1993 年，拥有国内黄金奶源带，由液态奶/冷饮/奶粉/酸奶/原奶五大事业部组成，内蒙古伊利实业股份有限公司；

4 蒙牛，成立于 1999 年，香港上市公司，集奶源建设/乳品生产/销售/研发为一体的大型乳及乳制品公司，蒙牛乳业集团；

5 Nestle 雀巢；创建于 1867 年瑞士，以婴儿麦片产品起家，全球消费性包装食品和饮料行业成功的经营者，雀巢(中国)有限公司；

6 DQ 冰雪皇后，始创于 1938 年美国，世界较大的软冰淇淋专家和全球连锁快餐业巨头之一，行业著名品牌，上海适达餐饮管理有限公司；

7 BAXY 八喜，源于 1932 年美国，国内早期专业生产新鲜奶制品的品牌，冰淇淋十大品牌，北京艾莱发喜食品有限公司；

8 五羊牌，已有将近 50 多年历史的广州本土知名品牌，以符合大众口味的产品畅销国内市场，雀巢(中国)有限公司；

9 美怡乐，始建于 1956 年，广东省著名商标，广东省名牌，全国产销量较大的冰淇淋厂家之一，广东美怡乐食品有限公司；

10 德氏 Deshi, 创于 1987 年, 辽宁省著名商标, 辽宁名牌, 东北冷饮市场强势品牌, 鲜奶糕/拔拔凉/大果是其经典, 沈阳德氏企业集团有限公司。

一直以来, “八喜”冰激淋在北京及周边地区享有很高的知名度, 近三年来, 随着“八喜”冰激淋在全国大中型中心城市销售网点的布局完成和推广力度的加大, 市场占有率上升趋势非常明显。在人们的口碑中, 哈根达斯、和路雪 wall's、八喜冰淇淋、DQ 冰淇淋、蒙牛冰淇淋等这几个牌子在大型中心城市已是名副其实的一线品牌。

### (2) 企业经营状况简介

公司现注册资金 1083.9929 万美元。公司员工 392 余名, 占地面积 32782 平方米。公司拥有现代化乳品生产车间, 鲜奶加工生产工艺、设备在国内达到领先水平, 关键设备全部为进口; 公司产品销售范围涵盖北京、天津、上海、广州、沈阳、青岛、西安、武汉、长沙等地区。产品系列有: 冰淇淋、酸奶油、奶昔、棒类雪糕等系列。

北京艾莱发喜食品有限公司主要产品为“八喜”牌冰淇淋及其系列产品, 在全国属中高档产品, 八喜冰淇淋产品的竞争对手是和路雪、哈根达斯等国际竞争对手, 但在国内厂家中是唯一一家只生产纯乳脂配方冰淇淋的厂家, 完全使用纯牛奶和稀奶油作为主要原料的, 是国内全乳脂冰淇淋的代表, 这一点是国内其他厂家所无法比拟的, 市场占有率较高, 2006 年 5 月, 北京艾莱发喜食品有限公司通过了素有企业“绿色壁垒通行证”之称的 ISO14001 环境管理体系的认证。

### (3) 评估基准日及前三年的资产及经营状况

艾莱发喜公司近三年及评估基准日经审计的主要资产经营数据如下:

金额单位: 人民币元

项 目	2015 年 1-9 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
资产总额	834,445,299.91	724,964,820.80	477,250,871.40	357,491,518.38
负债总额	485,774,495.06	467,715,192.33	278,365,281.13	83,853,875.66
净资产	348,670,804.85	257,249,628.47	198,885,590.27	273,637,642.72

项 目	2015年1-9月	2014年度	2013年度	2012年度
营业收入	815,454,412.67	871,536,761.23	786,349,987.38	576,459,229.95
利润总额	115,612,304.59	88,597,945.10	42,351,401.85	38,875,361.84
净利润	100,713,360.70	75,212,020.89	32,670,540.06	28,518,461.30

### 3. 企业历史年度财务分析

企业历史年度财务指标如下：

序号	项目/年度	2012年	2013年	2014年	2015年1-9月	行业平均值
1	资产负债率	23.46%	26.39%	45.99%	46.43%	47.42%
2	流动比率	3.27	2.84	2.53	2.55	1.20
3	速动比率	1.56	2.09	1.59	2.07	0.80
4	应收账款周转率	11.83	9.77	6.35	3.71	5.04
5	存货周转率	4.05	5.50	5.11	4.21	5.58
6	毛利率	36.41%	35.15%	33.07%	35.56%	14.85
7	净利率	4.95%	5.62%	7.32%	10.79%	3.31%
8	股本报酬率	47.33%	60.07%	85.57%	125.25%	3.23%
9	总资产报酬率	9.33%	10.06%	11.57%	12.38%	4.98%
10	净资产收益率	10.42%	12.37%	18.72%	20.66%	5.45%

从上表分析，并与国务院国有资产监督管理委员会统计评价局制定的《2015年企业绩效评价标准值》相对比，分析结论如下：

艾莱发喜公司的资产负债率平均为 35.57%，行业平均值为 47.42%；速动比率为 1.83，行业平均值为 0.80；显示艾莱发喜公司具有较好的偿债能力。

艾莱发喜公司应收账款周转率平均值为 7.92，行业平均值为 5.04；存货周转率平均为 4.72，行业平均值为 5.58，显示艾莱发喜公司的资产运营状况正常。

艾莱发喜公司总资产报酬率平均值为 10.84%，行业平均值为 4.98%；净资产收益率平均值为 15.54%，行业平均值为 5.45%；显示艾莱发喜公司目前有较好的营业收益。

### 4. 未来年度现金流的确定

本次评估预测基准是根据艾莱发喜公司基准日 2015 年 9 月 30 日以及 2012 年至 2014 年的经审计后的合并会计报表，以近三年一期的经营业绩为基础，遵循我国现行的有关法律、法规的规定，根据国家宏观政

策，研究了乳制品市场的现状与前景，分析了艾莱发喜公司的优势与劣势，尤其是所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，并依据艾莱发喜公司近期目标及未来战略规划，以北京艾莱发喜为主体，子公司视同生产线，经过综合分析研究编制的。评估在充分考虑公司现实基础和发展潜力的基础上，并在本报告基本假设和限制条件下分析预测。

(1) 营业收入的预测。

艾莱发喜公司历史年度销售收入如下：

历史年度销售收入统计表

产品名称	内容	已审历史年度			
		2012年	2013年	2014年	2015年1—9月
杯装类	数量(吨)	6,392.00	8,476.99	10,154.22	9,486.59
	销售单价(元)	33,172.14	33,150.88	31,027.47	30,695.78
	销售收入(万元)	21,203.63	28,101.97	31,505.98	29,119.83
奶昔类	数量(吨)	19,940.90	20,470.16	21,574.44	25,442.00
	销售单价(元)	7,380.88	7,516.69	8,096.56	8,080.10
	销售收入(万元)	14,718.14	15,386.78	17,467.86	20,557.38
UHT类	数量(吨)	22,370.62	27,347.19	30,335.03	26,267.05
	销售单价(元)	6,318.28	6,962.86	8,018.42	8,334.77
	销售收入(万元)	14,134.39	19,041.46	24,323.89	21,892.98
蛋糕类	数量(吨)	521.84	988.30	939.39	579.56
	销售单价(元)	38,031.29	44,379.69	43,135.52	44,354.14
	销售收入(万元)	1,984.62	4,386.04	4,052.11	2,570.59
混包类	数量(吨)	1,242.00	1,533.98	1,708.11	1,908.06
	销售单价(元)	44,706.86	47,017.21	41,502.36	37,772.20
	销售收入(万元)	5,552.59	7,212.35	7,089.06	7,207.16
合计		57,593.37	74,128.60	84,438.90	81,347.94

“八喜”品牌冰激淋初进入国内市场时，从品质到定价，属高端消费品定位，随着近年国内经济的迅速发展，以及居民收入水平提高和消费观念的改变，人们对冰激淋产品的需求量大增，而“八喜”品牌产品销售价格并未随物价的上涨和需求的的增长而上调，这样产生相对降价的效果，反过来又促进了销售的增长和市场占有率的提高，近三年来，艾莱发喜公司销售收入和净利润年平均增长率达20%左右。2014年，“八喜”

品牌冰激淋销售收入约占国内市场总额的 1.23%；2015 年，国内冰激淋市场销售比上年增长 10%左右，艾莱发喜公司的增长幅度高于行业增长平均增长水平 50%以上，市场占有份额也相应提升，八喜冰淇淋占全国整个冰淇淋市场份额约 2%。在中高端市场，例如北京大卖场占有 24.3%的份额，在上海大卖场占有 17.8 的份额，处于市场第二的位置。相对于主要竞争对手和路雪、雀巢、哈根达斯等，八喜的全乳脂冰淇淋产品具备良好的口感和稳定性，深受消费者欢迎，而且具备优秀的性价比，同时八喜的产品技术储备能应对市场的各种变化，市场和销售团队能做出更快速的市场反应。

根据艾莱发喜公司“十三五”战略规划预测，未来三年，公司还将保持目前快速上升的势头，品牌知名度的持续上升力和市场占有率的增长趋势会随着公司销售增长，以及首农集团每年不断加大的对集团知名品牌的市广告宣传推广而更进一步增强，“八喜”品牌在市场上的竞争力和产品的市场占有率地位将进一步稳固。

评估人员在分析 2012 年至 2015 年 9 月 30 日财务报表的基础上，听取管理层对生产销售情况介绍和国内经济形势的对产品消费的影响分析，对预测基础年度的收入、净利润水平进行调整，在对 2016 年预测时，考虑了 2014 年、2015 年爆发性增长的情况，居民的消费潜力集中释放后，后续年度增长必定会有回落，再加上 2015 年度全国经济增长明显放缓，预期 2016 年后，新常态下的增长模式对企业销售增长和居民消费增长都会产生深刻影响，故以年销售收入 95,800 万元、净利润 7,703 万元为预测基础年度指标，在此基础上，2016 年至 2018 年销售收入增长率达到 10%，2019 年以及未来永续以后，进入平稳增长期，销售收入年增长率为 5%。

以下相关成本费用预测都是基于销售预测数据做出的。评估人员在对艾莱发喜公司历史经营数据充分分析的基础上，分析市场需求情况、

研发情况，以及艾莱发喜公司未来五年的生产规划，对乳制品未来年度销售量进行了预测如下：

主营业务收入预测表

单位：元

产品名称	内容	预测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
杯装类冰淇淋	数量(吨)	836.21	10,611.84	11,673.02	12,840.32	13,482.34	14,156.46
	销售单价(元)	29,229.45	29,229.45	29,229.45	29,229.45	29,229.45	29,229.45
	销售收入	24,441,866.10	310,178,172.16	341,195,989.37	375,315,588.31	394,081,367.73	413,785,436.11
奶昔类	数量(吨)	5,802.86	32,119.72	35,331.69	38,864.86	40,808.11	42,848.51
	销售单价(元)	8,098.21	8,098.21	8,098.21	8,098.21	8,098.21	8,098.21
	销售收入	46,992,814.27	260,112,223.57	286,123,445.93	314,735,790.52	330,472,580.04	346,996,209.05
UHT类	数量(吨)	8,747.35	35,994.80	39,594.28	43,553.71	45,731.40	48,017.97
	销售单价(元)	8,066.94	8,066.94	8,066.94	8,066.94	8,066.94	8,066.94
	销售收入	70,564,373.28	290,367,969.33	319,404,766.26	351,345,242.89	368,912,505.04	387,358,130.29
蛋糕类	数量(吨)	107.11	705.89	776.48	854.13	896.84	941.68
	销售单价(元)	44,344.46	44,344.46	44,344.46	44,344.46	44,344.46	44,344.46
	销售收入	4,749,726.86	31,302,409.73	34,432,650.71	37,875,915.78	39,769,711.57	41,758,197.15
混包装类	数量(吨)	144.27	2,109.80	2,320.78	2,552.86	2,680.50	2,814.53
	销售单价(元)	36,294.15	36,294.15	36,294.15	36,294.15	36,294.15	36,294.15
	销售收入	5,236,272.35	76,573,412.28	84,230,753.51	92,653,828.86	97,286,520.30	102,150,846.32
合计		151,985,052.86	968,534,187.07	1,065,387,605.78	1,171,926,366.36	1,230,522,684.68	1,292,048,818.91

## (2) 主营业务成本的预测

生产成本主要包括主材、工资、动力、其他费用等。生产成本按历史年度其占主营业务收入的平均比例用销售百分比法对各成本要素进行预测，得出的未来年度的成本预测数据。艾莱发喜公司产品，主材基本为鲜牛奶，产品前期加工工艺基本无大差异，进入包装阶段前，加入不同的调料，以及进行不同的包装，生产出口味、形态不同的冰激淋产品及其他奶制品，所以，公司的营业基本形态较为单一，主要包括鲜奶等直接材料，食品添加济和包装材料等辅助材料，以及人工成本和制造费



用，根据艾莱发喜公司历史生产成本及生产管理水平和，营业成本预测如下：

主营业务成本预测明细表

单位：元

项目	预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
产品名称：冰淇淋制品						
一、直接材料	70,232,345.47	448,046,460.93	492,851,107.02	542,136,217.72	568,719,080.59	597,069,156.75
二、辅助材料	15,971,669.43	101,891,086.15	112,080,194.77	123,288,214.24	129,333,472.95	135,780,616.95
三、直接人工	3,047,142.59	19,439,212.02	21,383,133.22	23,521,446.54	24,674,786.55	25,904,799.93
四、制造费用	8,627,216.55	55,037,231.31	60,540,954.44	66,595,049.89	69,860,441.54	73,342,914.52
合计	97,878,374.04	624,413,990.41	686,855,389.45	755,540,928.39	792,587,781.63	832,097,488.15

### (3) 其他业务利润的预测

其他业务收入主要是销售冰激淋相关原料及牛奶等原材料收入，其他业务成本是以上销售所结转的成本，其他业务利润预测如下：

项目	预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
其他业务收入						
销售原材料	19,367,650.10	85,217,660.44	93,739,426.48	103,113,369.13	108,269,037.59	113,682,489.47
其他业务成本						
结转原材料成本	16,820,246.36	75,650,691.35	83,215,760.48	91,537,336.53	96,114,203.36	100,919,913.53
其他业务利润	2,547,403.74	9,566,969.09	10,523,666.00	11,576,032.60	12,154,834.23	12,762,575.94

### (4) 营业税金及附加的预测

营业税金及附加为城建税、教育费附加，分别按7%、5%的税率缴纳。

营业税金及附加预测如下：

营业税金及附加预测明细表

单位：元

项目	适用税率	预测					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
销量							
销售收入		171,352,702.96	1,053,751,847.51	1,159,127,032.26	1,275,039,735.49	1,338,791,722.27	1,405,731,308.38
销项税		29,129,959.50	179,137,814.08	197,051,595.49	216,756,755.03	227,594,592.79	238,974,322.42
主营成本		114,698,620.40	700,064,681.75	770,071,149.93	847,078,264.92	888,701,984.98	933,017,401.68

进项税		19,498,765.47	119,010,995.90	130,912,095.49	144,003,305.04	151,079,337.45	158,612,958.29
应交增值税		9,631,194.03	60,126,818.18	66,139,500.00	72,753,450.00	76,515,255.34	80,361,364.14
城市维护建设税	7%	674,183.58	4,208,877.27	4,629,765.00	5,092,741.50	5,356,067.87	5,625,295.49
教育费附加	3%	288,935.82	1,803,804.55	1,984,185.00	2,182,603.50	2,295,457.66	2,410,840.92
地方教育费	2%	192,623.88	1,202,536.36	1,322,790.00	1,455,069.00	1,530,305.11	1,607,227.28
<b>合计</b>		<b>1,155,743.28</b>	<b>7,215,218.18</b>	<b>7,936,740.00</b>	<b>8,730,414.00</b>	<b>9,181,830.64</b>	<b>9,643,363.70</b>

### (5) 营业费用的预测

艾莱发喜公司营业费用主要包括：职工工资、外埠运费、第三方配送费用、返利扣点、广告费、品牌建设费、仓储费等。参照历史年度的发生情况及企业未来销售情况预测支出，考虑到艾莱发喜公司目前经营情况稳定，公司营业费用参照历史年度的平均发生情况、在营业收入中所占比及企业未来销售情况预测。营业费用预测如下。

#### 营业费用预测明细表

单位：元

项目	5年预测期					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
人工成本	7,106,514.28	30,967,210.96	33,447,075.43	36,125,577.81	39,011,109.06	42,127,257.06
折旧	521,717.58	3,527,091.20	3,527,091.20	3,527,091.20	6,680,519.67	6,763,504.63
运输费用	16,051,460.10	70,281,657.19	77,997,510.65	88,265,450.22	90,388,865.82	94,908,309.11
房租水电费	1,859,082.57	7,794,289.65	8,573,718.61	9,431,090.47	9,902,645.00	10,397,777.25
促销广告费	16,007,376.32	62,942,087.66	69,584,429.62	76,786,362.03	80,516,911.77	84,773,990.92
仓储装卸费	3,010,660.09	33,334,335.94	36,667,769.53	40,334,546.48	42,351,273.81	44,468,837.50
其他	299,908.97	3,871,857.53	4,259,043.28	4,684,947.61	4,919,194.99	5,165,154.74
<b>合计</b>	<b>44,856,719.93</b>	<b>212,718,530.13</b>	<b>234,056,638.32</b>	<b>259,155,065.83</b>	<b>273,770,520.11</b>	<b>288,604,831.20</b>

### (6) 管理费用预测

艾莱发喜公司管理费用是指为了保证正常生产经营所对应的管理部门的各项费用支出，主要包括：管理员工资、福利费、存货损失、办公费、折旧费、交通费、差旅费、业务招待费、社保费等。管理员工资按职工薪酬增长计划及历史增长数据予以预测，职工福利费及社保费按其工资的平均比例进行预测，无形资产摊销按各年的无形资产原值及适用的摊销方法予以预测，其他变动管理费用参照历史年度的平均发

生情况、在营业收入中所占比予以预测。管理费用预测如下：

### 管理费用预测表

单位：元

序号	项目	五年预测期					
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
1	工资	1,752,883.04	7,719,154.33	8,336,686.68	9,003,621.61	9,723,911.34	10,501,824.25
2	存货损失	1,516,199.28	3,486,579.75	3,835,237.73	4,218,761.50	4,429,699.58	4,651,184.55
3	福利费	234,583.48	1,820,814.47	1,966,479.63	2,123,798.00	2,293,701.84	2,477,197.98
4	养老保险	208,404.87	1,025,229.25	1,107,247.59	1,195,827.40	1,291,493.59	1,394,813.08
5	办公费	170,180.00	908,294.61	999,124.07	1,099,036.47	1,153,988.30	1,211,687.71
6	折旧	135,384.62	915,272.80	915,272.80	915,272.80	1,733,580.91	1,755,115.33
7	交通费	170,337.62	825,212.43	907,733.67	998,507.04	1,048,432.39	1,100,854.01
8	住房公积金	120,240.68	610,977.26	659,855.44	712,643.87	769,655.38	831,227.81
9	差旅费	245,492.13	670,372.57	737,409.83	811,150.81	851,708.35	894,293.77
10	医疗保险	117,795.05	575,991.94	622,071.29	671,837.00	725,583.96	783,630.67
11	交际应酬费	167,259.75	531,446.88	584,591.57	643,050.73	675,203.27	708,963.43
12	工会经费	54,923.35	278,120.07	300,369.68	324,399.25	350,351.19	378,379.29
13	生育保险	54,346.55	262,904.20	283,936.54	306,651.46	331,183.58	357,678.26
14	企业年金	55,119.90	261,292.26	287,421.49	316,163.64	331,971.82	348,570.41
15	维修保养费	72,924.94	219,723.35	241,695.69	265,865.26	279,158.52	293,116.45
16	工伤保险	34,436.12	170,348.97	183,976.88	198,695.03	214,590.64	231,757.89
17	公司维修费	90,713.95	148,657.84	163,523.63	179,875.99	188,869.79	198,313.28
18	其他	2,022,713.05	9,850,281.47	10,003,538.87	10,246,863.17	10,247,564.35	9,341,091.28
	合计	7,223,938.38	30,280,674.47	32,136,173.08	34,232,021.05	36,640,648.80	37,459,699.47

### (7) 财务费用的预测

艾莱发喜公司的财务费用主要包括利息支出和手续费及利息收入，根据艾莱发喜公司的运营模式和中长期财务政策规划，资本结构按权益资本和债务资本 2:1 的比例安排，基于以上考虑，对于长期付息债务利息支出及存款利息收入等财务费用具体预测数据如下：

单位：元

项目	预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
利息支出	1,931,506.84	4,350,000.00	4,350,000.00	4,350,000.00	4,350,000.00	4,350,000.00
减：利息收入	-115,371.40	-900,732.26	-900,732.26	-900,732.26	-900,732.26	-900,732.26
汇兑损失						
减：汇兑损益						
手续费	46,893.51	175,319.80	192,851.78	212,136.95	222,743.80	233,880.99
贴息支出						

减：贴息收入						
合计	1,863,028.95	3,624,587.54	3,642,119.52	3,661,404.69	3,672,011.54	3,683,148.73

### (8) 资产减值损失预测

资产减值损失项目中，根据历史数据分析，占最大比例项目为应收款项计提的坏账准备，每年坏账准备计提额度基本为应收款项的增量部分的 10%比例，根据分析，2015 年第 4 季度由于季节性波动，销售回落，应收款项与基准日相比不会增加，预测年度资产减值准备预测数如下表：

项目	未来五年预测					
	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	永续年期
资产减值准备		532,770.56	2,375,250.68	2,612,775.75	1,458,267.58	1,533,305.06

### (9) 营业外收支的预测

艾莱发喜公司营业外收支包括：补贴收入、其他杂项收支等。因不是经常性收入和支出项目，本次不预测不予考虑。

### (10) 企业所得税的预测

企业所得税预测值系根据艾莱发喜公司各年利润总额预测值乘以适用的企业所得税税率 15% 计算。具体预测数据如下：

单位：元

项目	未来五年预测					
	2015 年 10-12 月	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	永续年期
所得税	233,197.80	14,897,307.73	16,336,344.11	17,935,468.39	18,804,968.79	19,768,433.78

注：2013 年艾莱发喜公司通过高新技术企业的认证，有效期自 2013 年至 2015 年，艾莱发喜公司管理层认为，就目前北京市对高新技术企业管理订定标准规定，以艾莱发喜公司的自身条件，预期未来该资质可保留并延续，故适用所得税率仍按 15% 计算。

### (11) 折旧和摊销的预测

固定资产折旧包括现有固定资产折旧、更新固定资产折旧和新增固定资产折旧三部分。根据现有固定资产规模、现有固定资产状况、新增固定资产投资规模以及企业执行折旧政策预测固定资产折旧计提。摊销为其他无形资产摊销，根据评估基准日账面余额和原始入账金额，按照

---

艾莱发喜公司既定摊销方式进行计提。折旧和摊销具体预测数据如下：

## 固定资产折旧表

单位：元

项目名称		预测数据						
		2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续	
固定资产总计	原值	期初余额	181,220,204.43	181,220,204.43	181,220,204.43	181,220,204.43	181,220,204.43	461,220,204.43
		本期增加	-	-	-	-	280,000,000.00	10,000,000.00
		本期减少	-	-	-	-	-	-
		期末余额	181,220,204.43	181,220,204.43	181,220,204.43	181,220,204.43	461,220,204.43	471,220,204.43
	累计折旧	期初余额	85,139,896.43	86,633,033.57	96,727,443.03	106,821,852.49	116,916,261.95	136,035,671.41
		本期增加	1,493,137.14	10,094,409.46	10,094,409.46	10,094,409.46	19,119,409.46	19,356,909.46
		本期减少	-	-	-	-	-	-
		期末余额	86,633,033.57	96,727,443.03	106,821,852.49	116,916,261.95	136,035,671.41	155,392,580.87
	固定资产净值		94,587,170.86	84,492,761.40	74,398,351.94	64,303,942.48	325,184,533.02	315,827,623.56
	房屋建筑物	原值	期初余额	56,835,790.38	56,835,790.38	56,835,790.38	56,835,790.38	56,835,790.38
本期增加							180,000,000.00	10,000,000.00
本期减少								
期末余额			56,835,790.38	56,835,790.38	56,835,790.38	56,835,790.38	236,835,790.38	246,835,790.38
累计折旧		期初余额	19,735,460.08	20,186,555.62	22,314,177.10	24,441,798.58	26,569,420.06	32,972,041.54
		本期增加	451,095.54	2,127,621.48	2,127,621.48	2,127,621.48	6,402,621.48	6,640,121.48
		本期减少						
		期末余额	20,186,555.62	22,314,177.10	24,441,798.58	26,569,420.06	32,972,041.54	39,612,163.02
固定资产净值		36,649,234.76	34,521,613.28	32,393,991.80	30,266,370.32	203,863,748.84	207,223,627.36	
机器设备		原值	期初余额	62,797,233.37	62,797,233.37	62,797,233.37	62,797,233.37	62,797,233.37
	本期增加						100,000,000.00	
	本期减少							
	期末余额		62,797,233.37	62,797,233.37	62,797,233.37	62,797,233.37	162,797,233.37	162,797,233.37
	累计折旧	期初余额	33,866,406.94	34,323,122.22	37,132,156.98	39,941,191.74	42,750,226.50	50,309,261.26

		本期增加	456,715.28	2,809,034.76	2,809,034.76	2,809,034.76	7,559,034.76	7,559,034.76
		本期减少						
		期末余额	34,323,122.22	37,132,156.98	39,941,191.74	42,750,226.50	50,309,261.26	57,868,296.02
		<b>固定资产净值</b>	<b>28,474,111.15</b>	<b>25,665,076.39</b>	<b>22,856,041.63</b>	<b>20,047,006.87</b>	<b>112,487,972.11</b>	<b>104,928,937.35</b>
运输车辆	原值	期初余额	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50
		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50	4,507,154.50
	累计折旧	期初余额	2,645,346.08	2,832,338.00	3,409,638.70	3,986,939.40	4,564,240.10	5,141,540.80
		本期增加	186,991.92	577,300.70	577,300.70	577,300.70	577,300.70	577,300.70
		本期减少						
		期末余额	2,832,338.00	3,409,638.70	3,986,939.40	4,564,240.10	5,141,540.80	5,718,841.50
	<b>固定资产净值</b>	<b>1,674,816.50</b>	<b>1,097,515.80</b>	<b>520,215.10</b>	<b>-57,085.60</b>	<b>-634,386.30</b>	<b>-1,211,687.00</b>	
其他	原值	期初余额	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18
		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18	57,080,026.18
	累计折旧	期初余额	28,892,683.33	29,291,017.73	33,871,470.25	38,451,922.77	43,032,375.29	47,612,827.81
		本期增加	398,334.40	4,580,452.52	4,580,452.52	4,580,452.52	4,580,452.52	4,580,452.52
		本期减少						
		期末余额	29,291,017.73	33,871,470.25	38,451,922.77	43,032,375.29	47,612,827.81	52,193,280.33
	<b>固定资产净值</b>	<b>27,789,008.45</b>	<b>23,208,555.93</b>	<b>18,628,103.41</b>	<b>14,047,650.89</b>	<b>9,467,198.37</b>	<b>4,886,745.85</b>	

## 无形资产及长期待摊费用摊销表

单位：元

项目名称			预测数据						
			2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年至永续	
合计	原始发生额	期初余额	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	
		本期增加	-	-	-	-	-	-	
		本期减少	-	-	-	-	-	-	
		期末余额	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	25,415,137.95	
	累计摊销	期初余额	10,869,417.51	11,869,125.32	14,996,054.73	17,619,779.24	19,765,169.52	21,489,265.53	
		本期增加	999,707.81	3,126,929.41	2,623,724.51	2,145,390.28	1,724,096.01	385,944.85	
		本期减少	-	-	-	-	-	-	
		期末余额	11,869,125.32	14,996,054.73	17,619,779.24	19,765,169.52	21,489,265.53	21,875,210.39	
	摊销余额			13,546,012.63	10,419,083.22	7,795,358.71	5,649,968.43	3,925,872.42	3,539,927.56
	土地	原始发生额	期初余额	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00
本期增加									
本期减少									
期末余额			4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	4,791,431.00	
累计摊销		期初余额	1,112,221.15	1,136,178.31	1,232,006.95	1,327,835.59	1,423,664.23	1,519,492.87	
		本期增加	23,957.16	95,828.64	95,828.64	95,828.64	95,828.64	95,828.64	
		本期减少							
		期末余额	1,136,178.31	1,232,006.95	1,327,835.59	1,423,664.23	1,519,492.87	1,615,321.51	
摊销余额			3,655,252.69	3,559,424.05	3,463,595.41	3,367,766.77	3,271,938.13	3,176,109.49	
软件		原始发生额	期初余额	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09
	本期增加								
	本期减少								
	期末余额		2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	2,355,775.09	
	累计摊销	期初余额	912,144.68	977,413.80	1,238,490.21	1,508,282.28	1,673,953.87	1,839,625.06	
		本期增加	65,269.12	261,076.41	269,792.07	165,671.59	165,671.19	152,331.96	



		本期减少						
		期末余额	977,413.80	1,238,490.21	1,508,282.28	1,673,953.87	1,839,625.06	1,991,957.02
	摊销余额		1,378,361.29	1,117,284.88	847,492.81	681,821.22	516,150.03	363,818.07
长摊-办公室 装修	原始发生额	期初余额	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42
		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42	4,084,415.42
	累计摊销	期初余额	2,891,817.47	3,120,391.44	3,526,813.61	3,814,615.06	4,047,263.60	4,084,415.42
		本期增加	228,573.97	406,422.17	287,801.45	232,648.54	37,151.82	-
		本期减少						
		期末余额	3,120,391.44	3,526,813.61	3,814,615.06	4,047,263.60	4,084,415.42	4,084,415.42
	摊销余额		964,023.98	557,601.81	269,800.36	37,151.82	-0.00	-0.00
	长摊-车间维 修制作款	原始发生额	期初余额	394,848.14	394,848.14	394,848.14	394,848.14	394,848.14
本期增加								
本期减少								
期末余额			394,848.14	394,848.14	394,848.14	394,848.14	394,848.14	394,848.14
累计摊销		期初余额	340,013.87	348,779.99	362,507.03	374,112.06	385,718.09	394,848.14
		本期增加	8,766.13	13,727.04	11,605.03	11,606.03	9,130.05	
		本期减少						
		期末余额	348,779.99	362,507.03	374,112.06	385,718.09	394,848.14	394,848.14
摊销余额		46,068.15	32,341.11	20,736.08	9,130.05	-	-	
长摊-蛋糕房 新建装修款		原始发生额	期初余额	705,048.94	705,048.94	705,048.94	705,048.94	705,048.94
	本期增加							
	本期减少							
	期末余额		705,048.94	705,048.94	705,048.94	705,048.94	705,048.94	705,048.94
	累计摊销	期初余额	628,364.97	654,207.09	676,278.92	692,718.92	705,048.94	705,048.94
		本期增加	25,842.12	22,071.83	16,440.00	12,330.02	-	-
		本期减少						
		期末余额	654,207.09	676,278.92	692,718.92	705,048.94	705,048.94	705,048.94
	摊销余额		50,841.85	28,770.02	12,330.02	-	-	-
	长摊-生产部	原始发生额	期初余额	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47

设备改造及 新建工程		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47	9,621,010.47
	累计摊销	期初余额	3,717,764.06	4,228,895.12	6,040,074.24	7,475,474.09	8,621,001.03	9,590,690.06
		本期增加	511,131.06	1,811,179.12	1,435,399.86	1,145,526.94	969,689.02	30,320.41
		本期减少						
		期末余额	4,228,895.12	6,040,074.24	7,475,474.09	8,621,001.03	9,590,690.06	9,621,010.47
	摊销余额	5,392,115.35	3,580,936.23	2,145,536.38	1,000,009.44	30,320.41	0.00	
长摊-冷库新 建及改造	原始发生额	期初余额	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63
		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63	1,870,633.63
	累计摊销	期初余额	514,761.93	606,109.43	943,450.56	1,271,024.95	1,573,520.39	1,840,862.61
		本期增加	91,347.49	337,341.13	327,574.39	302,495.44	267,342.22	29,771.02
		本期减少						
	期末余额	606,109.43	943,450.56	1,271,024.95	1,573,520.39	1,840,862.61	1,870,633.63	
	摊销余额	1,264,524.20	927,183.07	599,608.68	297,113.24	29,771.02	-	
长摊-冷库新 建及改造	原始发生额	期初余额	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45
		本期增加						
		本期减少						
		期末余额	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45	896,415.45
	累计摊销	期初余额	56,769.57	101,590.33	280,873.41	460,156.48	639,439.55	818,722.62
		本期增加	44,820.77	179,283.07	179,283.07	179,283.07	179,283.07	77,692.83
		本期减少						
	期末余额	101,590.33	280,873.41	460,156.48	639,439.55	818,722.62	896,415.45	
	摊销余额	794,825.12	615,542.04	436,258.97	256,975.90	77,692.83	-	

## (12) 未来年度营运资金追加额的预测

追加营运资金预测的计算公式为：

当年追加营运资金=当年末营运资金-上年末营运资金

营运资金需求额一般根据应收账款、预付账款、存货、应付账款和预收账款等与企业主营业务紧密相关的科目测算。通过分析历史财务比率，结合未来盈利情况，按销售百分比法对未来的资产负债进行预测，从评估基准日情况看，2015年第四季度末与基准日相比，销售量呈现季节性回落，当期不需要补充营运资金，被评估未来预测年度内，货币资金将保持略大于正常现金需求持有量的财务政策，各年度货币资金相对稳定，可以忽略货币资金对营运资金变动的的影响。根据预测后的资产状况，预测营运资金追加如下：

单位：万元

项 目	预测				
	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
流动资产					
应收账款	20,661.22	20,876.46	22,964.11	24,112.31	25,317.93
预付款项	3,377.57	3,412.76	3,754.03	3,941.73	4,138.82
其他应收款	4,435.95	4,480.31	4,525.12	4,570.37	4,593.22
存货	21,243.85	21,465.16	23,611.67	24,424.63	24,546.75
其它流动资产	181.89	183.78	202.16	212.27	222.88
合 计	49,900.48	50,418.47	55,057.09	57,261.31	58,819.60
流动负债					
应付账款	18,854.45	19,050.87	20,955.96	22,003.76	23,103.95
预收款项	247.20	249.77	274.75	288.49	302.91
应付职工薪酬	1,116.53	1,128.16	1,240.97	1,303.02	1,368.17
应交税费	756.08	763.95	840.35	882.37	926.48
应付利息	881.19	890.37	890.37	890.37	890.37
其它应付款	4,283.15	4,327.57	4,760.33	5,236.36	5,498.18
合 计	26,138.59	26,410.70	28,962.73	30,604.36	32,090.06
预测营运资金	23,761.89	24,007.78	26,094.36	26,656.95	26,729.54
需补充营运资金	1,140.22	245.89	2,086.59	562.59	72.59

## (13) 资本性支出的预测

目前北京艾莱发喜食品有限公司本部冰激淋等产品年产能为

23,000 吨，奶浆年产能 48,000 吨，超高温奶年产能 57,600 吨，蛋糕年产能 600,000 箱（折合 3,000 吨），上海全佳公司的冰激淋年产能 6,000 吨，奶浆年产能 48,000 吨，以上产能均是按每年 300 天计算，目前产能可以保证预测销量。参照艾莱发喜公司近几年机器设备、运输车辆、办公设备等资产更新和提高设备水平、改善办公条件所需要的追加投资情况，按未来计划，企业在十三五期间投资 2.9 亿元对北京工厂进行改造和扩建，其中 2016 年至 2018 上半年主要是房屋建筑等基建投资，2018 年下半年至 2019 年主要是机器设备采购与安装投资，2019 年北京厂区改造扩建投产后，艾莱发喜公司产能至少增长 50%以上，产能预计数已足以保证持续增长的经营需要。我们在对企业未来发展计划进行调查了解的基础上，在收益法评估时，对被评估单位未来的生产车间和生产线改、扩建计划投资进行了综合考虑，其中，被审计单位提供了新车间及冷库项目资料，该资料包括以下主要内容：

- 一、新建项目的原因
- 二、新车间整体布局
- 三、原车间及改造后整体布局
- 四、新车间产量和产值
- 五、项目建设、改造投资费用
- 六、项目进度设想

以上项目资料还包括顺义区发改委征询意见函、顺义区规划局《北京市规划委员会顺义分局关于建设项目规划征求意见函的复函》、北京市国土局的《北京市国土资源局建设项目用地预审意见》、顺义区环保局《关于新车间及冷库建设项目环境影响评价报告表的批复》等政府管理部门的审批意见。故基于以上资料，对未来固定资产改扩建投资预测结果如下：

## 资本性支出预测表

单位：万元

项目	未来五年预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
资本性支出		5,190.00	5,610.00	17,200.00	10,000.00	

## (14) 未来年度自由现金流的预测

根据上述各项预测，则企业未来各年度自由现金流量预测如下：

单位：万元

项目	预测					
	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
一、营业收入	17,135.27	105,375.18	115,912.70	127,503.97	133,879.17	140,573.13
减：营业成本	11,469.86	70,006.47	77,007.11	84,707.83	88,870.20	93,301.74
营业税金及附加	115.57	721.52	793.67	873.04	918.18	964.34
销售费用	4,485.67	21,271.85	23,405.66	25,915.51	27,377.05	28,860.48
管理费用	722.39	3,028.07	3,213.62	3,423.20	3,664.06	3,745.97
财务费用	186.30	362.46	364.21	366.14	367.20	368.31
资产减值损失		53.28	237.53	261.28	145.83	153.33
加：公允价值变动净收益						
投资收益						
二、营业利润	155.47	9,931.54	10,890.90	11,956.98	12,536.65	13,178.96
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	155.47	9,931.54	10,890.90	11,956.98	12,536.65	13,178.96
减：所得税费用	23.32	1,489.73	1,633.63	1,793.55	1,880.50	1,976.84
四、净利润	132.15	8,441.81	9,257.26	10,163.43	10,656.15	11,202.11
加：利息费用(扣除所得税影响)	164.18	369.75	369.75	369.75	369.75	369.75
加：折旧及摊销	249.28	1,322.13	1,271.81	1,223.98	2,084.35	1,974.29
资产减值准备	-	53.28	237.53	261.28	145.83	153.33
减：资本性支出		5,190.00	5,610.00	17,200.00	1,000.00	

减：营运资金		1,140.22	245.89	2,086.59	562.59	72.59
加						
六、企业自由现金流量	545.61	3,856.75	5,280.46	-7,268.15	11,693.49	13,626.89

## 六、折现率的确定

### (1) 无风险收益率 Rf

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无法将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用 20 只长期国债，于 2015 年 9 月 30 日的到期收益率平均值 3.85% 作为无风险报酬率。

序号	国债名称	代码	年利率(%)	期限	到期收益率
1	国债 917	101917	4.26	20	3.36%
2	国债 1425	101425	4.3	30	3.19%
3	国债 1014	101014	4.03	50	4.03%
4	国债 0303	100303	3.4	20	3.12%
5	国债 0213	100213	2.6	15	2.85%
6	09 国债 30	19930	4.3	50	4.30%
7	09 国债 25	19925	4.18	30	4.52%
8	09 国债 20	19920	4	20	4.00%
9	09 国债 11	19911	3.69	15	3.69%
10	09 国债 05	19905	4.02	30	4.02%
11	09 国债 02	19902	3.86	20	3.86%
12	08 国债 23	19823	3.62	15	3.62%
13	08 国债 20	19820	3.91	30	3.91%
14	08 国债 13	19813	4.94	20	4.94%
15	08 国债 06	19806	4.5	30	4.50%
16	08 国债 02	19802	4.16	15	4.16%
17	15 国债 28	19528	3.89	50	3.80%
18	15 国债 25	19525	3.74	30	3.74%
19	15 国债 21	19521	3.74	20	3.59%
20	15 国债 17	19517	3.94	30	3.77%
平均到期收益率					3.85%

样本平均收益率 3.85%

## (2) 市场风险溢价 $R_m - R_f$

$R_m - R_f$  为市场风险溢价 (market risk premium)。市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险利率的回报率, 由于目前国内 A 股市场是一个新兴而且相对封闭的市场, 一方面, 历史数据较短, 并且在市场建立的前几年中投机气氛较浓, 投资者结构、投资理念在不断的发生变化, 市场波动幅度很大; 另一方面, 目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制, 再加上国内市场股权割裂的特有属性 (存在非流通股), 因此, 直接通过历史数据得出的股权风险溢价包含有较多的异常因素, 不具有可信度, 整体的市场风险溢价水平较难确定。在本次评估中, 我们采用美国金融学家 Aswath Damodaran 所统计的各国家市场风险溢价水平作为参考。

Aswath Damodaran 统计的市场风险溢价包括两方面, 即成熟的金融市场风险溢价 (采用美国股票市场的历史风险溢价水平) 加上由于国别不同所产生的国家风险溢价 (Country Risk Premium)。国家的风险溢价的确定是依据美国的权威金融分析公司 Moody's Investors Service 所统计的国家金融等级排名 (long term rating) 和此排名的波动程度来综合考虑一个国家的金融风险水平。

根据 Aswath Damodaran 的统计结构, 美国股票市场的历史风险溢价为 5.74%, 我国的国家风险溢价为 1.05%, 综合的市场风险溢价水平为 6.79%。

## (3) 企业风险系数 $\beta$

$\beta$  为衡量公司系统风险的指标, 通常采用 WIND 所公布的公司股票的  $\beta$  值来替代。本次评估中, 由于公司为非上市公司, 我们收集类似业务的上市公司股票近几年的股票交易价格数据和分红、配股及

送股方面的资料。根据沪深 A 股畜牧奶品行业类上市公司的 Beta 计算出各公司无财务杠杆的 Beta，然后得出畜牧奶品行业类上市公司无财务杠杆的平均 Beta 为 1.1048。

企业风险系数 Beta 根据企业的资本结构 D/E 进行计算，计算公式如下：

$$\beta L = (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta U$$

式中：

$\beta L$ ：有财务杠杆的 Beta；

$\beta U$ ：无财务杠杆的 Beta，取同类上市公司平均数 1.1048；

T：所得税率取 15%；

企业 D/E：主要结合企业经营及贷款情况、企业目前的盈利情况、可比上市公司的资本结构、管理层未来的筹资策略等确定，经综合分析，企业 D/E 为 20%；

$$\begin{aligned} \beta L &= (1 + (1 - T) \times D/E) \times \beta U \\ &= [1 + (1 - 15\%) \times 20\%] \times 1.1048 \\ &= 1.2926 \end{aligned}$$

则根据上述计算得出企业风险系数 Beta 为 1.2926。

(4) 企业特定风险调整系数  $\alpha$  的确定：

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合收益，对于单个公司的投资风险一般认为要高于一个投资组合的风险，因此，在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的特有风险所产生的超额收益。公司的特有风险目前国际上比较多的是考虑公司的规模对投资风险大小的影响公司资产规模小、投资风险就会增加，反之，公司资产规模大，投资风险就会相对减小，企业资产规模与投资风险这种关系已广泛被投资者接受。

在国际上有许多知名的研究机构发表过有关文章详细阐述了公



司资产规模与投资回报率之间的关系。如美国的 Ibbotson Associate 在其 SBBI 每年度研究报告中就有类似的论述。美国研究公司规模超额收益的另一个著名研究是 Grabowski-King 研究，下表就是该研究的结论：

组别	净资产账面价值 (百万美元)	规模超额收益率 算术平均值	规模超额收益率平滑处 理后算术平均值
1	16,884	5.70%	4.20%
2	6,691	4.90%	5.40%
3	4,578	7.10%	5.80%
---	---	---	---
20	205	10.30%	9.80%
21	176	10.90%	10.00%
22	149	10.70%	10.20%
23	119	10.40%	10.50%
24	84	10.50%	11.00%
25	37	13.20%	12.00%

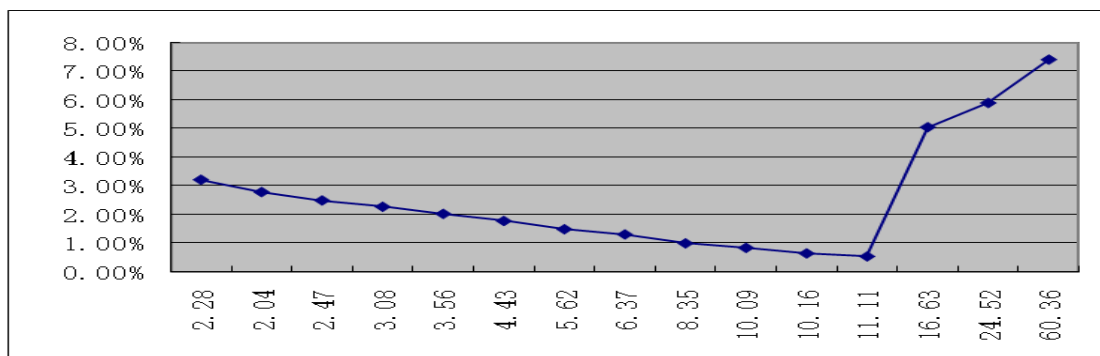
从上表可以看出公司规模超额收益率随着资产规模的降低由 4.2% 逐步增加到 12% 左右。

参考 Grabowski-King 研究的思路，通过对沪、深两市的 1,000 多家上市公司 2005~2014 年的数据进行了分析研究，得出以下结论：

将样本点按调整后净资产账面价值进行排序并分组，得到下表数据：

组别	样本点数量	规模指标范围 (亿元)	规模超额收益率 (原始 Beta)	股东权益 (亿元)
1	7	0-0.5	3.22%	2.28
2	20	0.50-1.0	2.79%	2.04
3	28	1.0-1.5	2.49%	2.47
4	98	1.5-2.0	2.27%	3.08
5	47	2.0-2.5	2.02%	3.56
6	53	2.5-3.0	1.78%	4.43
7	88	3.0-4.0	1.49%	5.62
8	83	4.0-5.0	1.31%	6.37
9	57	5.0-6.0	0.99%	8.35
9	47	6.0-7.0	0.84%	10.09
10	34	7.0-8.0	0.64%	10.16
11	41	8.0-10.0	0.54%	11.11

12	79	10.0-15.0	5.05%	16.63
13	35	15.0-20.0	5.90%	24.52
14	35	20.0-	7.41%	60.36



从上表和图中可以看出规模超额收益率在净资产规模低于 10 亿时呈现下降趋势，当净资产规模超过 10 亿后不再符合下降趋势。根据上表中的数据，我们可以采用线性回归分析的方式得出超额收益率与净资产之间的回归方程如下：

$$R_s = 3.139\% - 0.2485\% \times NA \quad (R^2 = 90.89\%)$$

其中： $R_s$ ：公司规模超额收益率；

$NA$ ：为公司净资产账面值（ $NA \leq 10$  亿）。

根据以上结论，我们将被评估单位评估基准日净资产规模平均值代入上述回归方程即可计算被评估单位的规模超额收益率。本次评估我们仅以被评估单位的规模超额收益率作为其特有风险超额收益率  $R_s$  的值。故：

企业特有风险超额收益率  $R_s = 2.96\%$

因此，将个别风险调整系数  $\alpha$  确定为 3%。

#### (5) 权益资本成本 $K_e$ 的确定

根据上述确定的参数，则权益资本成本计算如下：

$$\begin{aligned} K_e &= K_f + \beta L \times R_{pm} + \alpha \\ &= 3.85\% + 1.2926 \times 6.79\% + 3\% \\ &= 15.62\% \end{aligned}$$

## (6) 付息债务成本 Kd 的确定

在考虑企业现行借款的平均利率基础上和基准日后利率调整因素确定，评估时取 4.90%。

## (7) 加权资本成本 WACC 的确定

截至评估基准日，艾莱发喜公司所得税率为 15%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) \\ &= 15.62\% \times 66.67\% + 4.9\% \times 33.33\% \times (1-15\%) \\ &= 11.80\% \end{aligned}$$

## 七、评估值测算过程与结果

1. 本次评估选用分段收益折现模型，计算经营性资产价值。分段收益折现模型如下：

$$P = \sum_{i=1}^5 R_i (1+r)^{-i} + \left( \frac{R_6}{r-g} \right) (1+r)^{-5}$$

式中：P 为经营性资产价值；

i 为预测年度；

R<sub>i</sub> 为未来第 i 年收益期的预期现金净流量；

R<sub>6</sub> 为未来第六年净现金流；

r 为适用的折现率。

g 为第六年后未来永续年增长率

## 2. 企业终值的确定

因收益期按永续确定，则：

$$\begin{aligned} \text{企业终值 } P_n &= \text{永续年净现金流} / (\text{折现率} - \text{年增长率}) \\ &= 200,395.40 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

## 3. 经营性资产价值：

企业经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量(终值)现值 = 134,955.92 (万元)

计算结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
自由现金净流量	545.61	3,856.75	5,280.46	-7,268.15	11,693.49	13,626.89
折现率	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%
折现系数	0.9725	0.8699	0.7780	0.6959	0.6225	9.1541
各期现值	530.60	3,354.82	4,108.45	-5,058.11	7,278.91	124,741.25
自由现金净流量 合计						134,955.92

## 八、溢余性或非经营性资产价值估算

经核实，有如下一些资产的价值在以折现现金流估算的经营性资产中未予考虑，应属本次评估所估算的经营性资产价值之外的溢余性资产非经营性资产。

经分析，艾莱法喜公司评估基准日，正常经营状态下，满足正常经营需求的现金保有量应 4,943.00 万元左右，评估基准日货币资金余额为 15,768.70 万元，溢余性货币资金取整约为 10,800.00 万元，具体估算过程如下：

项 目	2015年9月30日
应收账款周转天数	30.81
存货周转天数	93.42
应付账款周转天数	35.71
现金转换周期（天）	存货周转天数+应收账款周转天数 - 应付账款周转天数=88.52
现金占用比例	存货/营业收入+应收账款/营业收入 - 应付账款/营业收入=0.19
日均营业收入（元）	营业收入/360 = 2,955,424.05
最低现金持有量（元）	现金转换周期×现金占用比例×日均营业收入=88.52×0.19× 2,955,424.05 = 49,439,172.27
现金余额（元）	157,687,073.51
溢余现金（元）	108,247,901.24
溢余现金（取整万元）	10,800.00

溢余性其他应收款 10,500.00 万元，具体明细如下：

金额单位：人民币元

单 位	往来款项性质	2015年9月30日
上海三元全佳乳品有限公司	代付工资费用等	2,462,380.99
上海三元全佳乳品有限公司	内部借款	80,233,010.76
艾莱发喜新西兰食品有限公司	内部借款	22,256,500.00
合 计		104,951,891.75
合 计（取整万元）		10,500.00

由上可得评估对象基准日总的溢余性或非经营性资产价值合计为  $\sum C_i = 21,300.00$  万元。

## 九、收益法评估结果

评估基准日，艾莱发喜公司存在付息债务 10,000.00 万元。

评估基准日，被评估单位经审定后的少数股东益财务报表数为 12,26.00 万元。

$$\begin{aligned} \text{企业价值} &= \text{经营性资产价值} + \text{溢余性或非经营性资产价值} \\ &= 134,955.92 + 21,300.00 \\ &= 156,255.92 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{股东全部权益价值} &= \text{企业价值} - \text{付息债务} \\ &= 156,255.92 - 10,000.00 \\ &= 146,255.92 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{剔除少数股东股权益后的股东权益价值} \\ &= 146,255.92 - 1,226.00 = 145,029.92 \quad (\text{万元}) \end{aligned}$$

股东全部权益价值计算表

项 目	2015年10-12月	2016年	2017年	2018年	2019年	永续年期
自由现金净流量	545.61	3,856.75	5,280.46	-7,268.15	11,693.49	13,626.89
折现率	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%	11.80%
折现系数	0.9725	0.8699	0.7780	0.6959	0.6225	9.1541
各期现值	530.60	3,354.82	4,108.45	-5,058.11	7,278.91	124,741.25
自由现金净流量合计						134,955.92
加：溢余性资产价值						21,300.00
非经营性资产价值						-

企业价值	156,255.92
减：付息债务	10,000.00
股东全部权益价值	146,255.92
少数股东权益	1,226.00
剔除少数股东权益 后的股东权益价值	145,029.92

## 第六部分 评估结论及分析

### 一、评估结论

(一) 经采用资产基础法(成本法)评估, 截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日, 北京艾莱发喜食品有限公司: 资产账面值 84,983.21 万元, 评估值 93,388.23 万元, 增值 8,405.02 万元, 增值率 9.89%; 负债账面值 39,456.49 万元, 评估值 38,515.37 万元, 减值 941.12 万元, 减值率 2.39%; 净资产账面值 45,526.72 万元, 评估值 54,872.86 万元, 增值 9,346.14 万元, 增值率 20.53%。

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	69,750.71	74,494.06	4,743.35	6.80
2	非流动资产	15,232.50	18,894.17	3,661.67	24.04
3	其中: 可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	3,682.70	2,860.94	-821.76	-22.31
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	9,794.26	11,441.23	1,646.97	16.82
9	在建工程	64.32	64.32	-	-
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	512.28	4,140.84	3,628.56	708.32
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	942.29	144.47	-797.82	-84.67
18	递延所得税资产	236.65	242.38	5.73	2.42
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>84,983.21</b>	<b>93,388.23</b>	<b>8,405.02</b>	<b>9.89</b>
21	流动负债	28,459.98	28,459.98	-	-
22	非流动负债	10,996.51	10,055.39	-941.12	-8.56
23	<b>负债合计</b>	<b>39,456.49</b>	<b>38,515.37</b>	<b>-941.12</b>	<b>-2.39</b>

24	净资产（所有者权益）	45,526.72	54,872.86	9,346.14	20.53
----	------------	-----------	-----------	----------	-------

资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因分析：

流动资产增值额 4,743.35 万元，增值率 6.80%，主要是存货中库存商品账面是成本评价，评估值按市场价值计算形成增值。

固定资产增值原因为：

（1）房屋建筑账面构成不清晰，房屋建筑资产入账时包括设备安装投资，本次按正常评估，所以造成评估原值减值。

（2）机器设备评估原值与账面原值相比，有所减值，大型机器设备价格下降，特别是进口设备价格下降为主要原因，评估净值增值原因为评估时所采用的设备经济寿命年限高于企业所采用的折旧年限。

（3）车辆评估原值与账面原值相比，有所减值，主要原因是评估基准日市场价格存在明显下降的趋势。但评估所采用的车辆经济寿命年限高于企业所采用的折旧年限，综合原因所致评估净值有所增值。

（4）无形资产增值原因是企业地块拿地时间较早，取得成本较低，而上海市近年来土地价格持续上涨所致。

综上所述，艾莱发喜公司的资产和净资产增值，评估人员经分析，认为增值因素正常。

## （二）收益法评估结论

经过采用收益法评估，于评估基准日 2015 年 9 月 30 日，北京艾莱发喜食品有限公司的净资产（所有者权益）账面值 45,526.72 万元，采用收益法评估后的股东全部权益资本价值为 145,029.92 万元，评估增值 99,503.20 万元，增值率 218.56%。

## 二、评估结果的分析及确定

两种评估方法结果差异的主要原因：



资产基础法为从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，资产基础法运用在整体资产评估时不能合理地体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性。

收益法则是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期综合获利能力的角度评价资产，符合市场经济条件下的价值观，从理论上讲，收益法的评估结论能更好地体现股东全部权益价值。企业整体获利能力的大小，不完全是由构成企业整体的各单项要素的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理经验、经营形成的商誉等综合因素等形成的无形资产也是不可忽略的价值组成部分，这是收益法评估的优势，也是资产基础法所无法完全覆盖的。

艾莱发喜公司在国内冰激凌行业具有独特的知名度，长期对品牌的培育，以及自身对产品质量的要求，造就了“八喜”品牌在国内食品行业的竞争优势。“八喜”注册商标历史上相关注册支出金额不大，未资本化，直接在发生当期费用化，未无形资产账面反映。用收益法评估结果可以涵盖全部资产未来给企业能带来的现金流量，商标和专利等资产的价值已附加于被评估单位未来销售收益给企业带来的现金流量中，并且收益法评估在对无形资产对未来现金流量影响因素分析方面还包括人力资源、客户关系、市场占有率、市场开拓能力等无形资源和能力，即使把商标等无形资产也纳入资产基础法评估，收益法由于包涵的范围更广，综合预测现金流量的现值评估值大于单项资产评估值简单相加的合计数。

综上所述，考虑评估方法的适用前提和满足评估目的需要，认为收益法评估结果更能公允反映本次评估目的下艾莱发喜公司的股东全部权益价值，所以取收益法评估结果作为最终评估结论，即北京艾莱发喜食品有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估价值为 145,029.92 万元。人民币大写金额为：壹拾肆亿伍仟零贰拾玖万玖仟贰佰元。

### 三、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能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

#### （二）引用其他机构出具的报告结论

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值已经过瑞华会计师事务所的审计，并出具了标准无保留意见审计报告。

#### （三）其他需要说明的事项

1. 本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在

资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

3. 本次评估结论没有考虑控股权因素可能产生的溢价(少数股权可能产生的折价)，也没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

4. 关于未取得土地使用权的两个地块问题。艾莱发喜公司占地面积共 47,534.43 平方米，其中 32,782 平方米拥有土地使用权证；另有两块土地未取得土地使用权证。另有两块土地未取得土地使用权证。其中一块面积 10,266.67 平方米的土地，是转让取得，但未取得土地使用权证，该地块取得于 2004 年，是在依转让方式取得土地协议基础上补充签订的协议取得的土地，其中村镇集体建设用地 11.6 亩，另有 3.8 亩为非集体建设用地，共计 15.4 亩。村镇集体建设用地每亩转让价 4 万元，合计 46.4 万元，另 3.8 亩非村镇建设用地，协议由北京高丽营金马工业开发中心办理代征手续，每亩费用 2 万元，合计 7.6 万元，以上 15.4 亩取得费用总计 54 万元，至评估基准日，该 15.4 亩土地仍未取得土地使用权证。该处土地不存在抵押、质押等影响土地使用的瑕疵事项。另一块无证土地是租用取得，面积为 4,485.76 平方米，出租方也是北京高丽营金马工业开发中心，现土地性质为村镇集体建设用地，租赁期限为 2014 年 11 月 30 日至 2052 年 9 月 12 日，年租金 10 万元，土地位于金马工业开发中心北侧，四至为东至工业区联通路，南至开闭站，西至厂内道路，北至金恒街。评估基准日后，被评估单位在上述租用地块上建设一栋东库房，本次评估范围未包括该建筑。该处土地无抵押、质押等影响土地使用的瑕疵事项。以上两块土地因艾莱发喜公司未取得和不拥有土地使用权，本次资产基础法评估对土地使用权进行评估时，评估值未包括该两地块价值。

5. 被评估单位部分房产未办理房产证，无证房产建筑面积占厂区内房屋总建筑面积的 13.19%。

北京艾莱发喜食品有限公司，房屋建设物共 20 项，其中东库房

1 项是 9 月 30 日后新建，故未纳入本次评估范围。

纳入本次评估范围的建筑物中，预计无法办理产证的建筑物面积为 2,155.13 平方米，占艾莱发喜公司纳入评估范围全部房产面积的 13.19%。预计无法办理产证的建筑物账面价值为 392.71 万元，评估值为 392.71 万元，评估值占资产基础法下全部房屋总评估值的 10.88%。艾莱发喜公司预计无法办理产证的房屋建筑物主要为污水站、蛋糕房、垃圾房等简单附属建筑以及部分主车间的附属建筑，标的公司该类建筑物即使在将来遭到拆除也不会对其生产经营产生重大影响。

艾莱发喜公司在租赁的集体所有土地上建设了用于存储的东库房，该处房产为艾莱发喜公司在评估基准日后新建，未纳入本次评估范围。目前艾莱发喜公司正在与土地的出租方协商该处房屋的租赁事宜，以该处房屋的建设款替代房屋的租金。如果艾莱发喜公司能够与土地出租方达成租赁协议，则该处房屋被认定为违章建筑的风险将降低。

以上无证房屋建筑和土地不存在抵押、质押等影响生产使用的瑕疵事项。

6. 2013 年艾莱发喜公司通过高新技术企业的认证，有效期自 2013 年至 2015 年，故评估基准日适用所得税率 15%。艾莱发喜公司管理层认为，就目前北京市对高新技术企业管理订定标准规定，以艾莱发喜公司的自身条件，预期未来该资质可保留并延续。如果未来艾莱发喜公司高新技术企业的认证不是管理层预期情况，所得税率变动将会对评估值产生影响。

提请评估报告使用者关注评估报告特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

#### 四、评估报告使用限制说明

本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告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，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、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。

本评估报告需要经北京市国有资产监督管理委员会核准后，与核准文件一起使用，经核准的评估报告评估结论的有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2015 年 9 月 30 日起算，至 2016 年 9 月 29 日止。超过 2016 年 9 月 29 日需聘请中介机构对委估资产重新进行评估。