

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债  
涉及的不动产和机器设备的全部权益项目

# 资产评估报告

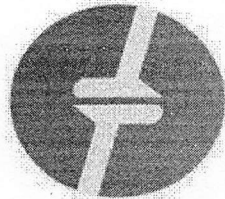
同致信德评报字（2018）第D0019号

共三册第一册

第一册 资产评估报告书

第二册 评估说明

第三册 资产评估明细表



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二〇一八年三月十五日

# 第一册 评估报告目录

声    明 .....	3
资产评估报告书摘要 .....	5
资产评估报告书正文 .....	8
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况 .....	9
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及定义 .....	12
五、评估基准日 .....	12
六、评估依据 .....	12
七、评估方法 .....	15
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	17
九、评估假设 .....	18
十、评估结论 .....	19
十一、特别事项说明 .....	19
十二、评估报告使用限制说明 .....	21
十三、评估报告日 .....	21
资产评估报告书附件 .....	23
附件一、    与评估目的相对应的经济行为文件复印件 .....	24
附件二、    委托人和被评估单位法人营业执照复印件 .....	25
附件三、    被评估单位产权资料 .....	26
附件四、    委托人和其他相关当事人的承诺函 .....	27
附件五、    签字资产评估师的承诺函 .....	28
附件六、    资产评估机构资格备案公告 .....	29
附件七、    证券期货相关业务评估资格证书复印件 .....	30
附件八、    资产评估机构法人营业执照副本复印件 .....	31
附件九、    承办评估业务的资产评估师资格证明复印件 .....	32

## 第二册评估说明目录

第一部分 评估说明使用范围的声明

第二部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围的说明

二、资产核实情况总体说明

三、资产评估技术说明

四、评估结论及其分析

第三部分 附件

企业关于进行资产评估有关事项的说明

## 第三册评估明细表目录

一、资产评估结果汇总表

二、资产评估结果分类汇总表

三、固定资产评估汇总表

1、固定资产-房屋建筑物评估明细表

2、固定资产-构筑物评估明细表

3、固定资产-机器设备评估明细表

4、固定资产-车辆评估明细表

5、固定资产-电子设备评估明细表

四、在建工程评估汇总表

1、在建工程-在建（土建）工程评估明细表

五、无形资产评估汇总表

1、无形资产-土地使用权评估明细表

# 声 明

## 资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

## 资产评估报告书摘要

# 新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债 涉及的不动产和机器设备的全部权益项目

## 资产评估报告

### 摘要

#### 重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德(北京)资产评估有限公司接受新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司委托，对新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟抵债资产完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，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、委托人和其他评估报告使用者：新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者为除委托人外的国家法律、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、被评估单位：新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司

三、评估目的：根据新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司 2017 年 11 月 13 日股东会决议，本次评估目的是为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司的不动产及机器设备全部权益。评估范围为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司申报评估的截止 2017 年 12 月 31 日的固定资产、已经完工未转固的在建工程及土地使用权，具体包括：机器设备、运输设备、电子设备、建构筑物及土地使用权。具体资产类型及账面金额如下表：

单位：(人民币)元

序号	科目名称	账面价值
	非流动资产合计	19,557,899.10
1	固定资产	36,651.61
2	在建工程	17,806,788.56
3	无形资产	1,714,458.93

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

五、价值类型：市场价值

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2017 年 12 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

七、评估方法：成本法及市场法。

八、评估结论：经采用成本法及市场法评估，新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟抵债的实物资产于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的资产账面价值为 1,955.80 万元，评估价值为 **2,254.38** 万元，大写（人民币）：贰仟贰佰伍拾肆万叁仟捌佰元整。评估增值 298.58 万元，增值率为 15.27%。

1、本次评估的一辆皮卡车未能实施现场勘察，评估时以委托人及被评估单位提供的资料及表述进行参数的确定及价值的评定。

2、本次评估的房屋建筑物至评估基准日尚未办理房屋所有权证，本次建筑面积根据现场勘查和委托人及被评估单位申报的面积确定，如被评估单位在评估基准日后建筑物与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

3、本次评估的设备生产线建成试运行后未达设计技术要求，已经报废。

4、电子设备杂乱堆放，有残值部件无法确认可使用性，残值较低，故按照零值确认评估价值。与企业协商，账面实物资产全部纳入评估范围。

5、本次评估的报废设备生产线可出铁量由新疆天富能源股份有限公司申报、新疆天富集团有限责任公司认可确定。



## 资产评估报告书正文

# 新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债 涉及的不动产和机器设备的全部权益项目 资产评估报告

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法和市场法，按照必要的评估程序，对新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟抵债的实物资产在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

### （一）委托人概况

#### 1、基本情况

名称：新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司

住所：新疆石河子开发区东幸福路 98-1 号

法定代表人：刘伟

注册资本：4000 万元人民币整

实收资本：4000 万元人民币整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

经营范围：纸、保温材料、纤维、建筑材料、化工产品的生产与销售。

#### 2、历史沿革及股权结构变更情况

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司注册资本为人民币 40,000,000.00 元，是由厦门榕兴纸业制造有限公司和新疆天富能源股份有限公司共同出资设立的有限责任公司，其中：厦门榕兴纸业制造有限公司应出资人民币 8,000,000.00 元，占注册资本的 20%；新疆天富能源股份有限公司出资人民币 32,000,000.00 元，占注册资本的 80%。出资方式均为货币资金，出资时间为设立时一次缴清。

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司于 2007 年 6 月在石河子工商行政管理局开发区分局登记注册，取得注册号为 659001031000518 的《企业法人营业执照》。

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司股权结构表：

序号	股东名称	认缴额(万元)	实收资本(万元)	出资方式	持股比例(%)
1	厦门榕兴纸业制造有限公司	800	800	现金	20%
2	新疆天富能源股份有限公司	3200	3200	现金	80%
合计		4000	4000		100%

### 3、经营业务范围及主要经营业绩

公司经营范围：粉煤灰超细纤维、AF纸浆板、特种纸、保温保冷材料、墙体材料、粉煤灰纤维制装饰材料板等产品。

### 4、执行会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠

#### (1) 公司采用的主要会计政策：

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定。主要税项税率：增值税：按17%计缴；城市维护建设税：按应交流转税额的7%计缴；所得税：按纳税所得额的25%计缴。

#### (2) 税收优惠及批文：无。

#### (二) 被评估单位概况

被评估单位与委托人一致。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

国家法律、法规规定为实现本次评估目的的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

## 二、评估目的

根据新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司2017年11月13日股东会决议，本次评估目的是为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

本次评估对象为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司的不动产及机器设备全部权益。

### (二) 评估范围

本次资产评估范围为新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司申报评估的截止2017年12月31日的固定资产、已经完工未转固的在建工程及土地使用权，具体包括：机器设

单位：（人民币）元

序号	科目名称	账面价值
	非流动资产合计	19,557,899.10
1	固定资产	36,651.61
2	在建工程	17,806,788.56
3	无形资产	1,714,458.93

本次评估对象和评估范围与评估申报表、资产评估委托合同和经济行为所确定的评估对象和评估范围一致。

### （三）实物资产的分布情况及特点

#### 1、房屋建（构）筑物

纳入此次评估范围的房屋建（构）筑物均为已完工，但未转入固定资产的在建工程，房屋建（构）筑物有主副厂房、库房、办公室、辅助生产用房及围墙、地坪、蓄水池等。建构筑物均建于 2008 年年底，有框架、轻钢及彩板等结构，维护及保养情况一般，目前全部处于闲置。所有的建筑物均未办理产权证，未设定抵押等他项权利。

#### 2、设备类资产

机器设备有粉煤灰成套设备，消防设施等，购于 2008 年底，目前全部闲置且已拆解散放于厂房内，有用部分已被挪作他用不知所处，因该套生产线为参股股东专门设计，多数设备为非标设计，目前剩余部分全部报废。

运输设备账面原值 460,524.45 元，账面净值 31,200.50 元。

纳入此次评估范围的运输设备共计 3 辆，具体见下表：

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	备注
1	新 C-27371	五十铃皮卡 TFR55HDLJD	庆铃汽车股份有限公司	辆	1	2008 年 7 月	2008 年 7 月	
2		叉车 CPC30	柳工集团	辆	1	2008 年 7 月	2008 年 7 月	
3		CLG836	柳工集团	辆	1	2008 年 7 月	2008 年 7 月	

由于资产核实日委估车辆五十铃皮卡 TFR55HDLJD 使用在外，未能勘查核实，评估以被评估单位提供的车辆行驶证、行车登记证及购置发票等确认其产权。

电子设备账面原值 86,171.00 元；账面净值 5,451.11 元。

此次申报评估的电子设备有电脑、打印机、复印机等共计 17 项，均购于 2007 年至 2009 年，目前全部闲置且已拆除堆放于新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司的办公室中，可用的电子设备已挪作他用不知所处，目前剩余部分全部报废。

### 3、在建工程

账面记录的在建工程均已完工，因生产线未达技术要求未做竣工验收，此次评估均评入固定资产中。

### 4、无形资产

本次评估，新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司申报账面记录的无形资产共计1项，账面价值1,714,458.93元，为一宗土地使用权，权证号为石市国用2008第05000028号，开发程度“七通”一平。该宗地座落在石河子北工业园区506号小区，为出让的工业用地，出让年限50年，终止使用日期2058年7月15日，使用面积32132.79平方米，与新疆立业天富能源有限公司占地紧邻。截止评估基准日，该宗土地未设定抵押等他项权利。

## 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) 价值类型定义：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2017年12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市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为2017年12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。

## 六、评估依据

(一) 经济行为依据

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司2017年11月13日股东会决议。

(二) 法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);
3. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;
4. 2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》;
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);
6. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);
7. 国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);
8. 原国家国有资产管理局 国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 7 月 18 日);
9. 财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年);
10. 国务院国有资产监督管理委员会令 2005 年第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
11. 国务院国资委产权(2006)274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
12. 《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号);
13. 《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802 号);
14. 国务院国资委国资发产权〔2013〕64 号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》;
15. 《企业会计准则》、《企业会计制度》;
16. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

### (三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);
2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》( )中评协〔2017〕30 号;
3. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2017〕31 号);
4. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2017〕32 号);

5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);
6. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2017〕34号);
7. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕39号);
9. 《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号);
10. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);
11. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);
12. 《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
13. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
14. 《城镇土地定级规程》(GB/T18507-2014);
15. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号)。

#### (四) 权属依据

- 1、国有土地使用证;
- 2、车辆登记证及行驶证;
- 3、重大设备订货合同及发票等;
- 4、《建设用地规划许可证》、《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。

#### (五) 取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
- 2、《2010年新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(实体项目)》;
- 3、《2010年新疆维吾尔自治区建筑工程消耗量定额(措施项目)》;
- 4、《2008年全国统一安装工程预算定额》;
- 5、《2010年新疆维吾尔自治区建筑安装工程费用定额》;

6、《新疆建筑工程消耗量定额石河子地区单位估价表》(2010年);

7、国家及地区规定的建设项目建设前期费用取费标准;

8、商务部、发改委、公安部、环境保护部令《机动车强制报废标准规定》(2012年第12号);

9、企业财务会计资料;

10、评估基准日中国人民银行公布的存贷款利率;

11、市场调查及询价资料;

12、互联网信息资料;

13、现场勘察、访谈记录;

#### (六) 其他参考资料

1、资产评估委托合同;

2、新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司提供的《资产评估申报明细表》、及其他资料;

3、《全国资产评估价格信息》、《中国机电产品价格商情》;

4、其他参考资料。

#### 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。进行资产评估,要根据评估对象、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。它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。由于本次评估的设备为报废变现,设备生产线可出铁量由新疆天富能源股份有限公司申报、新疆天富集团有限责任公司认可确定,按照现行市场铁价确认评估值,故属于市场法,本次评估的土地由于市场交易较为活跃,交易案例易于取得,本次评估采用市场法。

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本,然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素,并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。由于评估的建构物资产,其全新状态的建安造价资料易于获取,前期及其他费用、资金成本等可合理估算从而得到资产全新状态的重置价值,现行成新状况可以合理判断,故本次建构物资产评估采用成本法。



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。由于评估的资产不具有独立获利的能力，故本次评估不宜采用收益法。

根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，我们选择市场法及成本法作为本次评估的方法，合理确定评估值。

1、机器设备的评估采用市场法。本次评估的报废设备按可变现价值确定，设备生产线可出铁量由新疆天富能源股份有限公司申报、新疆天富集团有限责任公司认可确定，按照现行市场铁价确认评估值。

2、建构物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

①重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

A、建安工程造价的确定

对新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司所属的房屋建（构）筑物，由于全部是被评估单位自用，至评估基准日，评估对象中房屋建筑物不能提供完整的工程造价结算资料，但当地同类建筑物的建造价格容易取得，因此本次评估建安工程造价采用工程类比法并根据建筑结构等影响造价的因素进行调整后确定。。

B、前期及其他费用的计取

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)	备注
1	建设单位经费	1.5%	建安工程费	财建[2016]504号《基本建设项目建设成本管理规定》	
2	工程咨询费	0.3%	建安工程费	《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》计价格[1999]1283号	
3	勘察设计费	4.1%	建安工程费	程勘察设计收费管理规定(计价格[2002]10号)	
4	标底编制费	0.5%	建安工程费	自治区城建局监管处	
5	工程监理费	1.8%	建安工程费	国家发展改革委、建设部发改价格(2007)670号	
6	招标代理服务	0.5%	建安工程费	发改办价格(2003)857号	
合计费率		8.70%			

C、建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=(建安工程造价×1/2+前期费用)×贷款利率×正常工程建设期

②成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和勘察法。

年限法仅考虑建（构）筑物的“经济使用年限”和“已使用年限”，对于建（构）筑物的具体现状未考虑，故此法计算出的成新率亦称“理论成新率”；勘察法则结合建（构）

筑物的具体情况，对建（构）筑物进行实地考查，对照《建筑物完损等级评定标准》确定成新率。对两种成新率的确定方法按加权平均法确定评估综合成新率。现分别说明如下：

A、年限法得出理论成新率，公式为：

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

B、勘察法

结合建（构）筑物的具体情况，对照《建筑物完损等级评定标准》确定成新率。

C、综合成新率

综合成新率为将年限法和勘察法两种结果分别赋予权重 0.4 及 0.6 加权计算，即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

③计算评估值

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

3、无形资产-土地使用权评估采用市场比较法。市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V — 待估宗地地价

VB — 比较实例价格

A — 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B — 待估宗地估价基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

D — 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E — 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

## 八、评估程序实施过程和情况

本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，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，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、资产核实、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，签订资产评估委托合同。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) 资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估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。

## (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，对委估资产进行产权、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该项资产予以评定估算。

## (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，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

## 九、评估假设

### (一) 评估前提

本次评估是以部分资产变现部分资产继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、设备生产线报废作为评估假设前提。

### (二) 基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

### (三) 具体假设

1、评估结论是以列入评估范围的资产设备生产线已报废、建构筑物资产继续使用条件下，在评估基准日 2017 年 12 月 31 日市场价值的反映为假设条件。

2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债涉及的不动产和机器设备的全部权益项目 资产评估报告  
 告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

## 十、评估结论

### 1、评估结果

经采用成本法及市场法评估，新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟抵债的实物资产于评估基准日2017年12月31日的资产账面价值为1,955.80万元，评估价值为2,254.38万元，大写（人民币）：贰仟贰佰伍拾肆万叁仟捌佰元整。评估增值298.58万元，增值率为15.27%。具体各项资产评估结果详见下表：



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	-	-	-	
2 非流动资产	1,955.80	2,254.38	298.58	15.27
3 固定资产	3.67	1,560.31	1,556.64	42,415.26
4 在建工程	1,780.68	-	-1,780.68	-100.00
5 无形资产	171.45	694.07	-	
6 资产总计	1,955.80	2,254.38	298.58	15.27
7 流动负债	-	-	-	
8 非流动负债	-	-	-	
9 负债合计	-	-	-	
10 净资产（所有者权益）	1,955.80	2,254.38	298.58	15.27

此评估结论根据以上评估工作得出。

### 2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估资产评估增值298.58万元，增值率为15.27%，主要增值原因如下：

(1) 主要系无形资产评估增值522.62万元，增值率304.82%。首先，土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；其次当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低，而本次评估的土地价值为公开市场价值。

(2) 固定资产及在建工程评估减值224.04万元，减值率12.56%。主要原因为设备生产线及电子设备有用部件已挪作他用不知所处，剩余部分报废所致。

综合以上增减值因素相抵后，净资产表现为增值。

## 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

新疆天富特种纤维纸浆制造有限公司拟以实物资产抵债涉及的不动产和机器设备的全部权益项目 资产评估报告

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) 在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(四) 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，本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，并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

(六) 本次评估的房屋建筑物至评估基准日尚未办理房屋所有权证，本次建筑面积根据现场勘查和委托人及被评估单位申报的面积确定，如被评估单位在评估基准日后建筑物与相关权属部门认定不一致，则评估结果应作相应调整。

(七) 本次评估的一辆皮卡车未能实施现场勘察，评估时以委托人及被评估单位提供的资料及表述进行参数的确定及价值的评定。

(八) 本次评估的设备生产线建成试运行后未达设计技术要求，已经报废。

(九) 电子设备杂乱堆放，有残值部件无法确认可使用性，残值较低，故按照零值确认评估价值。与企业协商，账面实物资产全部纳入评估范围。

(十) 本次评估的报废设备生产线可出铁量由新疆天富能源股份有限公司申报、新疆天富集团有限责任公司认可确定。

(十一) 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，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的

(十二) 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。

(十三) 被评估单位未提供所评估资产的购置合同及发票等, 被评估单位提供了该资产的产权说明。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人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) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目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人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估师不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告未经企业国有资产评估项目监管单位完成备案, 评估结论不得使用。

(六) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2018 年 3 月 15 日。

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



付红军

资产评估师:



二〇一八年三月十五日