(上接A30版)

2.荆州车桥土地情况

截至本报告书签署日,荆州车桥名下土地使用权情况如下:

| 序号 | 土地证号 | 土地坐落 | 面积(m2) | 使用权类型 | 用途 | 土地使用权终止日期 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 公国用(2008)第255号 | 公安县南平镇东正街 | 23,651.99 | 出让 | 工业 | 2033/5 |
| 2 | 公国用(2008)第256号 | 公安县南平镇东正街 | 2,298.14 | 出让 | 工业 | 2033/5 |

3.荆州车桥房产情况

截至本报告书签署日,荆州车桥名下房屋所有权情况如下:

| 序号 | 证号 | 房屋坐落位置 | 建筑面积(m2) | 规划用途 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 公安房权证南字第20062783号 | 南平镇东正街 | 1,356.9 | 办公 |
| 2 | 公安房权证南字第20062784号 | 南平镇东正街 | 943.26 | 工业 |
| 3 | 公安房权证南字第20072705号 | 南平镇东正街 | 1,255.1 | 综合 |
| 4 | 公安房权证南字第20072708号 | 南平镇东正街 | 429.25 | 仓库 |
| 5 | 公安房权证南字第20072709号 | 南平镇东正街 | 377 | 仓库 |
| 6 | 公安房权证南字第20072710号 | 南平镇东正街 | 378 | 其他用途 |
| 7 | 公安房权证南字第20072711号 | 南平镇东正街 | 152.88 | 其他用途 |
| 8 | 公安房权证南字第20072712号 | 南平镇东正街 | 1,741.75 | 其他用途 |
| 9 | 公安房权证南字第20072713号 | 南平镇东正街 | 425.25 | 仓库 |
| 10 | 公安房权证南字第20072714号 | 南平镇东正街 | 468 | 仓库 |
| 11 | 公安房权证南字第20072718号 | 南平镇东正街 | 2,725.5 | 其他用途 |
| 12 | 公安房权证南字第20072719号 | 南平镇东正街 | 2,725.5 | 其他用途 |
| 13 | 公安房权证南字第20072720号 | 南平镇东正街 | 786 | 其他用途 |
| 14 | 公安房权证南字第20072721号 | 南平镇东正街 | 526.5 | 其他用途 |
| 15 | 公安房权证南字第20072722号 | 南平镇东正街 | 507 | 其他用途 |
| 16 | 公安房权证南字第20072723号 | 南平镇东正街 | 348.3 | 其他用途 |
| 17 | 公安房权证南字第20072724号 | 南平镇东正街 | 106.08 | 其他用途 |
| 18 | 公安房权证南字第20080688号 | 南平镇东正街 | 600 | 仓库 |
| 19 | 公安房权证南字第20081105号 | 南平镇东正街 | 2,744.35 | 综合 |

4.荆州车桥长期股权投资

截至2013年12月31日,荆州车桥长期股权投资情况如下:

| 被投资单位名称 | 持股比例(%) | 投资成本(元) | 2013年12月31日经审计账面值(元) |
|---|---|---|---|
| 湖北车桥有限公司 | 36.72 | 47,538,300.00 | 70,812,087.03 |
| 公安县民生担保有限公司 | 1.67 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 福田重型机械股份有限公司* | 0.12 | 500,000.00 | 500,000.00 |
| 常州皓德客车车桥有限公司 | 20.00 | 1,000,000.00 | 250,180.43 |
| 合计 | | 49,538,300.00 | 72,062,267.46 |

注:福田重型机械股份有限公司曾用名为“河北福田重工专用车股份有限公司”。

(五)荆州车桥对外担保及主要负债情况

1.荆州车桥对外担保情况

截至本报告签署日,荆州车桥无对外担保情况。

2.荆州车桥债务结构概述

根据中兴财光华出具的“中兴财光华审专字(2014)第06006号”《荆州车桥有限公司审计报告》,截至2013年12月31日,荆州车桥的经审计负债总额为226,446,660.36元,其中流动负债为226,446,660.36,占负债总额的比例为100%。具体情况如下:

| 项目 | 金额(元) | 占负债总额比例 |
|---|---|---|
| 流动负债合计 | 226,446,660.36 | 100.00% |
| 短期借款 | 58,000,000.00 | 25.61% |
| 交易性金融负债 | -- | -- |
| 应付票据 | 48,000,000.00 | 21.20% |
| 应付账款 | 81,342,202.91 | 35.92% |
| 预收款项 | -- | -- |
| 应付职工薪酬 | 524,661.58 | 0.23% |
| 应交税费 | 13,825,528.82 | 6.11% |
| 应付利息 | -- | -- |
| 应付股利 | -- | -- |
| 其他应付款 | 24,754,267.05 | 10.93% |
| 一年内到期的非流动负债 | -- | -- |
| 其他流动负债 | -- | -- |
| 非流动负债合计 | -- | -- |
| 长期借款 | -- | -- |
| 应付债券 | -- | -- |
| 长期应付款 | -- | -- |
| 专项应付款 | -- | -- |
| 预计负债 | -- | -- |
| 递延所得税负债 | -- | -- |
| 其他非流动负债 | -- | -- |
| 负债合计 | 226,446,660.36 | 100.00% |

3.荆州车桥短期借款情况

截至2013年12月31日,荆州车桥的短期借款情况如下:

| 序号 | 贷款行 | 贷款本金(元) | 用途 | 贷款期限 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 工商银行襄阳高新支行 | 14,000,000 | 采购生产原材料 | 2013/03/11至2014/01/23 |
| 2 | 工商银行襄阳高新支行 | 20,000,000 | 采购生产原材料 | 2013/11/01至2014/10/24 |
| 3 | 工商银行襄阳高新支行 | 14,000,000 | 采购生产原材料 | 2013/12/02至2014/12/01 |
| 4 | 湖北银行公安支行 | 10,000,000 | 采购生产原材料 | 2013/06/14至2014/06/13 |
| 合计 | | 58,000,000 | | |

1)工商银行襄阳高新支行保理融资贷款

2013年1月21日,荆州车桥与工商银行襄阳高新支行签订编号“18000016-2013(EFR)009号”《国内保理业务合同》,以向银行转让荆州车桥应收账款债权及相关权利的方式,获得银行给予的总额1,400万元保理融资贷款,用于荆州车桥采购原材料,期限为2013年3月11日至2014年1月23日,贷款年利率为7.8%。

2013年10月25日,荆州车桥与工商银行襄阳高新支行签订编号“18040016-2013(EFR)00150号”《国内保理业务合同》,以向银行转让荆州车桥应收账款债权及相关权利的方式,获得银行给予的总额2,000万元保理融资贷款,用于荆州车桥采购原材料,期限为2013年11月1日至2014年10月24日,贷款年利率为7.8%。

2013年11月5日,荆州车桥与工商银行襄阳高新支行签订编号“18040016-2013(EFR)00175号”《国内保理业务合同》,以向银行转让荆州车桥应收账款债权及相关权利的方式,获得银行给予的总额1,400万元保理融资贷款,用于荆州车桥采购原材料,期限为2013年12月2日至2014年12月1日,贷款年利率为7.8%。

2)湖北银行公安支行综合授信、短期借款及相应担保

2013年6月14日,荆州车桥与湖北银行公安支行签订编号“C2013借200606200009”《授信协议》,获得5,000万元循环额度授信,授信期限为2013年6月14日至2014年6月13日。

2013年6月14日,荆州车桥与湖北银行公安支行签订编号“C2013借200606210002号”《流动资金借款合同》,获得银行发放的1,000万元贷款用于荆州车桥采购生产原材料,贷款期限为2013年6月21日至2014年6月13日,贷款年利率为7.2%。该合同为上述编号“C2013借200606200009”《综合授信合同》项下具体贷款合同。

2013年6月14日,荆州车桥与湖北银行公安支行签订编号“C2013Z质200606200002”《最高额质押合同》,以其所持湖北车桥3276%股权为上述编号“C2013借200606200009”《授信协议》项下最高额2,960万元的债权提供股权质押担保。

2013年6月14日,荆州车桥与湖北银行公安支行签订编号“C2013Z抵200606200003”《最高额抵押合同》,以其拥有的机器设备为上述编号“C2013借200606200009”《授信协议》项下最高额50万元的债权提供设备抵押担保。

2013年6月14日,自然人卢德宏(荆州车桥法定代表人)与湖北银行公安支行签订编号为“C2013Z保200606200001”《最高额保证合同》,为上述编号“C2013借200606200009”《授信协议》项下最高额5,000万元的债权提供连带责任保证担保。

(六)荆州车桥主营业务发展情况

荆州车桥是汽车前后桥总成及相关零部件的生产企业,荆州车桥产品以轻型载货桥为主,以及部分中、重型载货车桥,型号涉及1050、1060、1061、1080、140、145、1094、153等平台。

目前,荆州车桥的主要客户有东风汽车股份有限公司、北汽福田股份有限公司、中国重汽集团、长安客车、江淮汽车、北京汽车制造厂。

根据“中兴财光华审会字【2014】第06006号”《审计报告》所载财务审计结果,荆州车桥最近两年主营业务发展情况如下:

| 产品名称 | 2013年度 | | | 2012年度 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 主营业务收入(元) | 主营业务成本(元) | 毛利率% | 主营业务收入(元) | 主营业务成本(元) | 毛利率% |
| 桥类 | 241,087,892.94 | 214,309,202.80 | 11.11 | 246,421,016.93 | 222,303,084.65 | 9.79 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | -- | 0.00 | 0.00 | -- |
| 合计 | 241,087,892.94 | 214,309,202.80 | | 246,421,016.93 | 222,303,084.65 | |

(七)荆州车桥主要财务指标

本条项下所列荆州车桥最近两年财务数据经审计,摘自中兴财光华出具的“中兴财光华审专字【2014】第06006号”《荆州车桥有限公司审计报告》。

1.荆州车桥资产负债表主要数据

单位:元

| 项目 | 2013年12月31日 | 2012年12月31日 |
|---|---|---|
| 流动资产合计 | 186,201,609.08 | 178,161,999.87 |
| 非流动资产合计 | 89,215,356.62 | 90,517,320.22 |
| 资产总计 | 275,416,965.70 | 268,679,320.09 |
| 流动负债合计 | 226,446,660.36 | 222,178,183.54 |
| 非流动负债合计 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 226,446,660.36 | 222,178,183.54 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 48,970,305.34 | 46,501,136.55 |
| 所有者权益合计 | 48,970,305.34 | 46,501,136.55 |

2.荆州车桥利润表主要数据

单位:元

| 项目 | 2013年 | 2012年 |
|---|---|---|
| 营业收入 | 245,655,743.38 | 249,484,182.44 |
| 营业利润 | 3,436,722.04 | 3,798,067.27 |
| 利润总额 | 3,231,994.77 | 5,478,338.52 |
| 净利润 | 2,469,168.79 | 4,058,636.55 |
| 扣除非经常性损益后的净利润 | 2,673,896.06 | 2,378,365.30 |
| 综合收益总额 | 2,469,168.79 | 4,058,636.55 |

3.荆州车桥现金流量表数据

单位:元

| 项目 | 2013年 | 2012年 |
|---|---|---|
| 经营活动产生的现金流量净额 | 7,263,983.46 | 15,957,419.85 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | -98,360.34 | -582,918.46 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -6,203,780.63 | -16,972,444.99 |
| 现金及现金等价物净增加额 | 961,842.49 | -1,597,943.60 |

(八)荆州车桥100.00%股权的转让前置条件实现情况

截至本报告书签署日,公司合法所持湖北车桥63.28%股权,权属清晰,不存在现实或潜在的法律纠纷,亦无质押、司法冻结及其他权利限制情形。

本次交易项下荆州车桥100.00%股权转让事项符合荆州车桥公司章程规定的股权转让前置条件。

(九)荆州车桥最近三年资产评估、交易、增资及改制情况。

除2011年12月博盈投资协议收购荆州车桥100%股权事项和本次交易所涉评估外,荆州车桥最近三年未曾就其股东全部权益进行资产评估。

根据“京亚评报字(2011)第132号”《荆州车桥有限公司拟股权转让涉及的股东全部权益价值评估项目评估报告》和“中财评报字【2014】第012号”《湖北博盈投资股份有限公司股权转让项目所涉及的荆州车桥有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》,前次评估和本次评估对荆州车桥股东全部权益进行评估时,均选取资产基础法评估结果为最终报告确认评估结果,两者比较如下:

金额单位:人民币万元

| 项目 | | 评估基准日 | 2011/9/30 | 评估基准日 | 2013/12/31 |
|---|---|---|---|---|---|
| | | 账面价值 | 评估价值 | 账面价值 | 评估价值 |
| 流动资产 | 1 | 16,326.47 | 16,373.39 | 18,620.16 | 18,681.80 |
| 非流动资产 | 2 | 8,169.27 | 9,126.94 | 8,921.54 | 8,886.54 |
| 其中:可供出售金融资产 | 3 | - | - | - | - |
| 持有至到期投资 | 4 | - | - | - | - |
| 长期股权投资 | 5 | 7,180.08 | 7,180.08 | 7,206.23 | 7,239.35 |
| 投资性房地产 | 6 | - | - | - | - |
| 固定资产 | 7 | 895.37 | 1,616.92 | 1,351.50 | 1,295.17 |
| 无形资产 | 9 | 93.82 | 329.93 | 306.55 | 294.76 |
| 商誉 | 10 | - | - | - | - |
| 递延所得税资产 | 12 | - | - | 57.26 | 57.26 |
| 资产总计 | 13 | 24,495.74 | 25,500.32 | 27,541.70 | 27,568.34 |
| 流动负债 | 14 | 21,256.08 | 21,256.08 | 22,644.67 | 22,644.67 |
| 非流动负债 | 15 | - | - | - | - |
| 负债总计 | 16 | 21,256.08 | 21,256.08 | 22,644.67 | 22,644.67 |
| 净资产 | 17 | 3,239.66 | 4,244.25 | 4,897.03 | 4,923.67 |

本次评估结果相比距离本次评估基准日两年又三个月的上述2011年评估事项的评估结果增加679.42万元,增幅16%。本次评估与前次评估相比,科目大额差异及形成原因如下:前次评估时非流动资产评估净值9,126.94万元,本次评估净值8,886.54万元,减值240.40万元。其中固定资产前次评估净值1,616.92万元,本次评估净值1,295.17万元,相差321.75万元。据评估机构本次评估现场勘查,两次评估基准日之间期限内(2.25年),企业较少购进固定资产,由于固定资产在使用中的磨损,两个评估价值相差321.75万元(减幅11%),平均年度折损率为5%,属固定资产正常折损。

本次交易评估机构就两次评估差异合理性发表意见如下:

前次评估固定资产部分主要为房屋建筑物和设备,此等类别资产前次评估增值因素在本次评估中不存在相反情形,其两次评估差异分析及原因解释如下:

1)房屋建筑物类资产两次评估比较如下表:

单位:元

| 评估时间 | 账面价值 | | 评估价值 | |
|---|---|---|---|---|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 2011年9月评估 | 4,259,0621.42 | 3,001,387.51 | 13,577,236.58 | 9,379,268.70 |
| 2013年12月评估 | 10,381,285.58 | 8,476,855.22 | 14,675,700.00 | 7,993,238.00 |
| 两次评估相差 | - | - | 1,098,463.42 | -1,386,030.70 |

房屋建筑物两次评估增减值幅度相差较大的原因有:

①上一次评估的比较基础为企业的历史成本,而本次评估的比较基础是更新成本(企业根据上次的评估结论进行账项调整)。

②本次评估在上次的基础上,重置成本增值约110万,主要增值的原因是由于两次评估中人工等基建成本增加所致。

③两次评估净值减值138万,减值的原因是因为向此相差2.25年,减值幅度为10%,属正常折损。

2)机器设备两次评估结论详见下表

单位:元

| 评估时间 | 账面价值 | | 评估价值 | |
|---|---|---|---|---|
| | 原值 | 净值 | 原值 | 净值 |
| 2011年9月评估 | 6,904,303.57 | 4,226,308.51 | 12,505,100.00 | 5,167,239.00 |
| 2013年12月评估 | 6,509,500.26 | 3,323,045.44 | 11,633,200.00 | 3,471,608.00 |
| 两次评估相差 | - | - | -871,900.00 | -1,695,631.00 |

设备重置成本减值是主要原因如下:

①纳入上次评估范围内的4台设备,具体为U站铣削组合机床PK1104、双工位镗孔车端面组合机床PK1105、前轴板簧面铣床CJ749、立式单面钻丝锁孔组合机床GJ731A,评估原值共计1,395,000.00元。该部分台设备均为大型设备,上次评估之后,该部分设备已经出售,没有纳入本次的评估范围,因此评估原值减值。

②两次评估净值相差169万元,上次评估距本次评估相距2.25年,减值幅度为12.5%左右,属正常折损。

3)土地使用权两次评估结论详见下表

单位:元

| 评估时间 | 评估价值 | |
|---|---|---|
| | 账面值 | 评估值 |
| 2011年9月评估 | 938,179.19 | 3,299,318.96 |
| 2013年12月评估 | 3,065,505.80 | 2,947,609.46 |
| 两次评估相差 | 2,127,326.61 | -351,709.50 |

荆州车桥土地两次评估结论相差具体如上表所示:

①上一次评估的比较基础为企业的历史成本,而本次评估的比较基础是更新成本(企业根据上次的评估结论进行账项调整)。

② 荆州车桥评估减值的主要原因是纳入本次评估的宗地(土地证编号为公国用2008)第255号)宗地,土地证标注的到期日为2033年5月8日,虽然荆州地区近年土地价格上涨,但该宗地剩余使用期限较少,经过期日修正之后,该宗地的评估值较低,因此土地评估减值。

除2011年9月荆州车桥注册资本增资暨货币出资补足原眼底出资事项和2011年12月博盈投资协议收购荆州车桥100%股权事项外,荆州车桥最近三年无重大资产交易或股权转让事宜,亦无增资暨改制事项。

上述2011年9月荆州车桥增资暨货币出资补足原眼底出资事项和2011年12月博盈投资收购荆州车桥100%股权事项,请见本节“(二)荆州车桥历史沿革”之“5.荆州车桥2011年9月注册资本第三次变更”和“6.荆州车桥2011年12月股权结构第四次调整”,此不赘述。

三、交易标的所涉资产评估情况

(一)湖北车桥股东全部权益的资产评估情况

根据中财宝信出具的“中财评报字【2014】第011号”《湖北博盈投资股份有限公司股权转让项目所涉及的湖北车桥有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》,本次资产评估机构中财宝信对湖北车桥股东全部权益的资产评估情况如下:

1.评估目的

中财宝信接受博盈投资的委托,就博盈投资股权转让项目所涉及的湖北车桥股东全部权益价值之经济行为,对所涉及的湖北车桥股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估。

2.评估对象及范围和评估基准日

评估对象为湖北车桥股东全部权益的资产评估情况。

评估范围是湖北车桥的全部资产及相关负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为2013年12月31日。

3.评估方法与评估程序实施过程

1)本次评估方法的选择

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合委估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,分别采用资产基础法和收益法两种方法对湖北车桥进行整体评估,然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的,本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结果。

本次评估资产基础法项下各分项资产评估无单独采用收益法评估情形。

2)本次评估使用的资产基础法介绍

资产基础法,是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据,具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

根据“中财评报字【2014】第011号”《湖北博盈投资股份有限公司股权转让项目所涉及的湖北车桥有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》所载内容,本次评估对湖北车桥股东全部权益的资产评估情况如下:

【1】流动资产

(1)货币资金:包括现金、银行存款。

现金: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评估基准日的金额,全部与账面记录的金额相符。以盘点核实后账面值确定评估值。

银行存款:对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。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值。

(2)应收票据

本次应收票据全部为无息票据,无息票据按票面本金作为评估值。

(3)应收类款项

对应收账款、其他应收款的评估,评估人员在对应收款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,应收账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失,对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的,评估风险损失为0;对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的,评估风险损失为100%;对很可能收不回部分款项的,且难以确定收不回账款数额的,参考企业会计计算坏账准备的方法,根据账龄分析估计出评估风险损失。

经评估人员和企业人员分析,并经对客户和往年收款的情况判断,评估人员认为,对关联方、职工个人、集团内部的往来款项,评估风险坏账损失的可能性为0;对外部单位发生时间1年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为5%;发生时间1到2年的发生评估风险坏账损失的可能性为10%;发生时间2到3年的发生评估风险坏账损失的可能性为15%;发生时间3年至4年的发生评估风险坏账损失的可能性为40%;发生时间4年至5年的发生评估风险坏账损失的可能性为50%;5年以上评估风险损失为80%。

按以上标准,确定评估风险损失,以应收类款项会计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4)预付账款

对预付账款的评估,评估人员在对预付款项核实无误的基础上,借助于历史资料和现在调查了解的情况,具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等,未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况,以核实后账面值作为评估值。

(5)存货

各类存货具体评估方法如下:

①原材料

原材料账面值由购买价和合理费用构成,由于大部分原材料周转相对较快,账面单价接近基准日市场价格,以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于部分原材料,如钢材、铜材,由于此类原材料的价格在市场的波动较频繁,故通过查阅评估基准日的网上报价、查阅企业在评估基准日原材料购进的增值税发票,并加计运杂费等合理费用,按此确定评估基准日此类原材料的评估单价。对于少数积压报废的原材料按其可变现值确认评估值。

②在库周转材料

在库周转材料是企业购买的存放在仓库的低值易耗品和备品备件,由于在库周转材料耗用量大、周转速度较快,账面值接近基准日市价,故按账面值确定评估值。

③委托加工物资

委托加工物资是指企业委托外单位加工成新的材料或包装物、低值易耗品等物资。评估人员对其账面值进行了核实,其账面值包含了材料费、加工费等,合理反映了委托加工物资的价值,故以核实后账面值确认评估值。

④产成品

产成品主要为各种型号的启桥运输架、启桥总成、主从动锥齿轮、前桥总成、主从动锥齿轮等产品,均为一般销售产品。主要采用如下方法:

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交纳的城市建设税与教育附加;

C、销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的比例平均计算;

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为一定的率,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%。

经测算,产成品评估取值依据如下表:

产成品参数测算明细表

| | |
|---|---|
| 税率 | 0.48% |
| 销售费用率 | 3.97% |
| 营业利润率 | 4.71% |
| 可扣除销售利润 | 50% |

⑤在成品

主要为未完工产品发生的材料、人工等费用,评估人员通过核查款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,了解生产工艺流程、检查企业投放料、成本归集、成本结转等账务处理记录进行核实,最终以核实后的账面价值作为评估值。

⑥在用周转材料

在用周转材料主要为已领用的各类低值易耗品及设备配件等,评估人员根据评估基准日在用周转材料市场购买价,考虑一定的成新率确认评估值。

(6)其他流动资产

其他流动资产系尚未摊销完的工行借款利息。评估人员核对明细账与总账、报表余额相符,核对企业摊销计算的合理性等。按费用剩余受益期逐笔确定其他流动资产的评估值。

【2】非流动资产

(1)固定资产

①房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法进行评估。

A、重置成本法

主要建筑物的评估,是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量,以当地现行定额标准、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,进而计算出建筑物评估值。

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值。

a、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

1、建安造价的确定

建安工程造价测算,主要以预决算报告中工程量为基础,增加工程项目的修改和签证部份,按现行计价定额、当地的建筑材市场价格和取费程序,采用定额报价的方法,确定其重建所需的建安综合造价。

建筑安装工程造价包括土建工程、上下水工程、电气工程总价,建安工程造价采用预(决)算编制法进行计算,定额套用《湖北省建筑、安装、市政、土石方工程消耗量定额及统一基价表(单位估价表)》(鄂建发[2008]214号),费用定额套用《湖北省建筑安装工程费用定额》(鄂建发[2008]216号),材料市场价采用《湖北省工程造价信息》(2013年12月),计算工程建安造价。前期及其他费用包括的内容及取费标准见下表:

工程建设前期及其它费费率表

| 序号 | 费用名称 | 费率 | 取费依据 | 取费基数 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设单位管理费 | 1.02% | 财建[2002]394号 | 建安工程造价 |
| 2 | 勘察设计费 | 2.79% | 计价格[2002]10号 | |
| 3 | 工程建设监理费 | 1.90% | 发改价格[2007]670号 | |
| 4 | 招标代理服务费 | 0.24% | 计价格[2002]1980号 | |
| 5 | 环境评价费 | 0.13% | 计价格[2002]125号 | |
| 6 | 新型墙体材料专项基金 | 8元 | 鄂财综发[2009]6号 | 建筑面积(m2) |
| 7 | 散装水泥专项资金 | 1.5元 | 鄂财综发[2003]35号湖北省人民政府令[第237号] | |

Ⅱ、前期及其他费用的确定

前期及其他费用,包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

Ⅲ.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,工期按建设正常合理周期计算,并按均匀投入考虑:

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利息×50%

其相适用的利率表如下:

2012年7月6日执行

| 序号 | 期限 | 年利率(%) |
|---|---|---|
| 1 | 六个月以内(含六个月) | 5.60 |
| 2 | 六个月至一年(含一年) | 6.00 |
| 3 | 一至三年(含三年) | 6.15 |
| 4 | 三至五年(含五年) | 6.40 |
| 5 | 五年以上 | 6.55 |

b、成新率

根据现场勘查及结合建筑物使用状况、维修保养情况,确定房屋建筑物的尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率 = 尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

其房屋建筑物耐用年限表如下:

房屋建、构筑物耐用年限表

| 结构类型 | 耐用年限 | 结构类型 | 耐用年限 |
|---|---|---|---|
| 一、房屋 | | 2. 非生产用房 | 50 |
| (一)钢结构 | | (四)砖木结构 | |
| 1. 生产用房 | 50 | 1. 生产用房 | 30 |
| 2. 非生产用房 | 55 | 2. 非生产用房 | 40 |
| (二)钢筋混凝土结构 | | (五)简易物结构 | 10 |
| 1. 生产用房 | 50 | 二、构筑物 | |
| 2. 非生产用房 | 60 | 1. 蓄水池 | 30 |
| (三)混合、砖混结构 | | 2. 其他建筑物 | 30 |
| 1. 生产用房 | 40 | | |

c、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

②机器设备

根据本次评估目的,按照持续使用原则,以市场价格为依据,结合委估设备的特点和收集资料情况,主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A、机器设备及电子设备

a、重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局(财税(2008)170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》,自2009年1月1日起,购进或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额,可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》(国务院令第538号)和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(财政部、国家税务总局令第50号)的有关规定,从销项税额中抵扣。因此,对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

a、机器设备重置全价

1、设备购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照(2013机电产品报价手册)等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对自制非标设备的设备价值,主要依据所发生的材料费、运杂费、人工费及机械台班费等综合确定其单位材料(主材)造价(以元/吨计),再乘以设备的总重量确定。

Ⅱ、运杂费

以含税购置价为基础,根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用,按不同运杂费率计取,同时,按7%的增值税抵扣率和减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

国内运杂费按照如下标准计算:

设备运杂费主要包括运费、装卸费、保险费用等,评估中一般按大数法则在随机事件的大量出现中往往呈现几乎一致的规律)按设备的价值、重量、体积以及距离等的一定比率计算。评估中选用的运杂费率如下表:

设备运杂费率表

| 生产地 | 费率(按设备购置价计算) |
|---|---|
| 当地生产 | 1%~2.5% |
| 运输距离100~1000公里 | 1.5%~3.5% |
| 运输距离1000~2000公里 | 2%~5.5% |
| 运输距离2000~2800公里 | 2.5%~6.5% |
| 运输距离2800公里以上 | 3%~7.5% |

评估中根据设备单价及体积重量及所处地区交通条件选定具体费率。单价高、体积小、重量轻且处于交通方便地区的设备取下限,反之取上限。

Ⅲ、安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度,参照《资产评估常用方法与参数手册》,以含税购置价加上运杂费为基础,按不同安装费率计取。

安装调试费=购置价×安装费率

对小型、无须安装的设备,或包安装设备不考虑安装调试费。

Ⅳ、前期及其他费用

工程建设其它费用主要由建设管理费、工程监理费、设计费、其它费用等构成,根据该单位建设规模等情况测算出前期及其它费用率。该项费用综合按9.34%计取。

工程建设其它费费率表

| 序号 | 费用名称 | 取费基数 | 费率 | 取费依据 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 建设单位管理费 | 建安工程造价 | 1.35% | 财建[2002]394号 |
| 2 | 勘察设计费 | 建安工程造价 | 3.57% | 计价格[2002]10号 |
| 3 | 工程建设监理费 | 建安工程造价 | 2.80% | 发改价格[2007]670号 |
| 4 | 招标代理服务费 | 建安工程造价 | 0.50% | 计价格[2002]1980号 |
| 5 | 环境评价费 | 建安工程造价 | 1.12% | 计价格[2002]125号 |
| 合计 | | | 9.34% | |

前期及其他费用=(购置价+运杂费+安装调试费)×其它费率

Ⅴ、资金成本:根据各类设备不同,按此次评估基准日贷款利率,资金成本按均匀投入计取。本次项目建设周期为一年,资金成本按贷款利率6.00%确定。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

Ⅵ.设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额=购置价×增值税率+运杂费×相应的增值税扣除率

b、运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及《汽车之家》、《易车网》等近期车辆市场价格资料,确定本评估基准日的运输车辆价格,在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及当地相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等,确定其重置全价:

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

对货车等不属于消费税的车辆重置价则用现行不含税价格加上车辆购置税和新车上户手续费确定。

1、购置价:参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定,其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

Ⅱ.车辆购置税:根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定:

车辆购置税应纳税额=计税价格×10%

购置附加税=购置价-(1+17%)×10%

Ⅲ.新车上户牌照手续费:根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

c、电子设备重置全价

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般生产厂家或销售商提供免费运输及安装,则其重置全价=购置价。

B、成新率的确定

a、机器设备成新率

在本次评估过程中,按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限,并进而计算其成新率。其公式如下:

成新率=尚可使用年限/(实际已使用年限+尚可使用年限)×100%

价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

b、车辆成新率

对于运输车辆,根据商务部、发改委、公安部、环境保护部联合发布《机动车强制报废标准规定》,计算行驶里程成新率及载货汽车、专项作业车等车辆的年限成新率;对于未做年限规定的小轿车,按照核心部件经济使用年限计算其年限成新率;取其较小者为该车的成新率,即:

使用年限成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

行驶里程成新率=(1-已行驶里程/规定行驶里程)×100%

成新率=Min(使用年限成新率,行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定,若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大,则进行适当的调整,若两者结果相当,则不进行调整。

c、电子设备成新率

成新率=(1-已使用年限÷经济寿命年限)×100%

另:直接报二手市场价评估的电子设备,无须计算成新率。

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

(3)无形资产—土地使用权

估价人员根据现场勘查情况,按照《城镇土地估价规程》的要求,结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况,本次评估主要选用市场比较法进行评估。

市场比较法是根据市场中的替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作出一系列的修正,以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

公式:V = VB×A×B×C×D

其中:

V------估价宗地价格;

VB------比较实例价格;

A------待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B------待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数;

C------待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D------待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

(4)递延所得税资产

对递延所得税资产的评估,核对明细账与总账、报表余额是否相符,核对与委估明细表是否相符,查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录,以证实递延所得税资产的真实性、完整性。在核实无误的基础上,以核实后账面值确定为评估值。

【3】负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额,以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

3)本次评估使用的收益法介绍

根据“中财评报字【2014】第012号”《湖北博盈投资股份有限公司股权转让项目所涉及的荆州车桥有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告》所载内容,本次评估采取的收益法具体评估方法如下:

【1】收益法概述

根据《企业价值评估准则》,确定