(上接A26版)

（2）紫菜系列产品的销售收入预测

①紫菜产品是公司的主要产品，公司经营策略之一亦是巩固传统产品的基础，预计2014年至2018年产品销售数量的增长幅度为0%、5%、10%、5%、0%。

②销售单价的预测：2013年10月，受台风“菲特”的影响，紫菜产量下降，公司紫菜的采购价格上涨约40%左右，紫菜原料在产品价格中占比50%左右，同时参照市场行情及公司的利润水平，2014年较 2013年紫菜产品平均售价上涨率为30%，因此2014年平均售价为81.60元/kg。

（3）海苔系列产品的销售收入预测

①海苔是公司大力推广“休闲产品”，同时考虑到紫菜产量下降，预计2014年至2018年产品销售数量的增长幅度为0%、5%、10%、5%、0%。

②销售单价的预测：海苔的主要原料也是紫菜，同时考虑原料上涨、市场行情及公司利润水平等因素，2014年较 2013年海苔产品平均售价上涨率为20%，因此2014年平均售价为132.37元/kg。

（4）蚝油产品的销售收入预测

①2013年蚝油的销售较以前年度有了明显的增长，预计2014年至2018年产品销售数量的增长幅度为0%、5%、10%、5%、0%。

②销售单价的预测：同时考虑原料上涨、市场行情及公司利润水平等因素，预计2014年平均售价为77.70元/kg。

（5）其他业务（紫菜为主、海带、海蜇干、墨鱼干为次）的销售收入预测

新阳洲的其他业务是销售紫菜、海带、海蜇干、墨鱼干的原料。2013年，紫菜原料销售收入15,120,642.51元，占当年其他业务收入89.63%；墨鱼干、海蜇干等干货的销售收入1,361,090.54元，占当年其他业务收入8.07%。新阳洲预计2014年至2018年产品销售收入的维持2013年的水平；紫菜原料的销售价格上涨20%，其他原料的销售价格维持不变，同时考虑市场行情及公司利润水平等因素，2014年平均售价为67.70元/kg。

（6）预测过程中对特定偶发性信息的考虑情况及预测期前述主要参数选取的合理性

北京亚超在预测过程中主要分析和考虑了2011-2013年历史收益数据情况，并对未来市场情况进行了正常情况下的分析和判断，2014年受经济大环境和产业调整的影响导致被评估单位调整产品结构，造成紫菜系列产品销售量下降，属于偶发性事件，北京亚超在预测过程中未考虑上述偶发事件对未来预测的影响。

根据评估机构的预测，新阳洲2014年主营业务收入为338,188,407.43元，2015年为345,882,062.57元，2016年为362,038,740.11，2017年为370,924,946.11元，对应2015年-2017年的收入增长率分别为2.27%、4.67%、2.45%，收入增长率相对稳定，未有大幅波动的情形。

（7）2011年－2013年对应的各产品系列的历史销售价格和销售数量信息

年份	产品类别	销售数量（千克）	销售单价（元/千克）	销售收入金额（元）
2011	海带系列产品	1,706,187.29	48.03	81,948,175.49
	紫菜系列产品	1,212,948.90	71.77	87,053,342.31
	海苔系列产品	21,530.73	129.35	2,785,000.09
	其他	141,307.98	63.48	8,970,016.22
	总计			180,756,534.11
2012	海带系列产品	3,602,634.47	48.26	173,863,139.45
	紫菜系列产品	1,039,861.79	72.60	75,493,965.73
	海苔系列产品	26,459.40	100.34	2,654,935.72
	其他	51,697.58	61.65	3,187,155.59
	总计			255,199,196.49
2013	海带系列产品	3,499,373.87	47.85	167,445,039.98
	紫菜系列产品	1,729,999.31	63.22	109,370,556.38
	海苔系列产品	39,039.20	101.82	3,974,971.58
	其他	203,881.99	66.74	13,607,083.93
	总计			294,397,651.87

（8）2013年新阳洲销售收入增幅下降的原因分析

①2012年，新阳洲积极调整经营策略，大力发展内销转出口及外贸业务，新增并发展了厦门市中鹭达进出口有限公司和台湾的市场及客户，从而使2012年的销售收入增幅超过50%。

②2013年，由于受当年10月份台风的影响，紫菜原料产量大幅减产，导致紫菜的原料价格上涨70%—80%（原平均价格25—28元/斤涨到40—45元/斤），而每年的11月至次年2月为紫菜原料的收购期，原料成本的大幅增加使得经销商年底的采购量及终端市场的销量较往年有所下降，因此影响了收入的增长幅度，此外，海带的出口业务经过2012年的市场冲刺基本趋于稳定，并未有太大的增长，综合上述因素，新阳洲2013年度销的售收入增幅仅为7.59%。

2、主营业务成本的预测

评估人员根据新阳洲提供的未来销售成本预测，经分析调整得出下述销售成本预测表：新阳洲提供的主营业务成本预测数据见下表：

单位：人民币元

项目/年度		单位	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
海带系列产品	销售数量	千克	3,499,373.88	3,499,373.88	3,499,373.88	3,499,373.88	3,499,373.88
	单价		38.35	38.35	38.35	38.35	38.35
	成本	元	134,217,807.35	134,217,807.35	134,217,807.35	134,217,807.35	134,217,807.35
紫菜系列产品	销售数量	千克	1,715,236.00	1,800,997.00	1,981,097.00	2,080,152.00	2,080,152.00
	单价		65.84	65.81	65.75	65.73	65.73
	成本	元	112,931,584.04	118,523,082.89	130,285,230.48	136,723,411.65	136,723,411.65
海苔系列产品	销售数量	千克	39,039.00	40,991.00	45,090.00	47,345.00	47,345.00
	单价		117.39	117.34	117.26	117.21	117.21
	成本	元	4,582,611.14	4,809,849.33	5,287,049.54	5,549,509.66	5,549,509.66
蚝油	销售数量	千克	1,134,726.00	1,191,462.00	1,310,608.00	1,376,138.00	1,376,138.00
	单价		5.78	5.78	5.77	5.77	5.77
	成本	元	6,557,154.35	6,881,543.35	7,562,760.26	7,937,429.57	7,937,429.57
主要业务成本小计		元	258,289,156.87	264,432,282.92	277,332,847.63	284,428,158.22	284,428,158.22
其他	销售数量	千克	249,173.36	249,173.36	249,173.36	249,173.36	249,173.36
	单价		58.00	57.86	57.86	57.86	57.86
	收入	元	14,451,422.96	14,417,612.13	14,417,612.13	14,417,612.13	14,417,612.13
其他营业成本小计		元	14,451,422.96	14,417,612.13	14,417,612.13	14,417,612.13	14,417,612.13
主营业务成本合计		元	272,740,579.83	278,849,895.05	291,750,459.76	298,845,770.35	298,845,770.35

3、主营业务税金及附加的预测

新阳洲主营业务税金及附加预测数据见下表：

单位：人民币元

序号	项目/年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
主要业务部分	销项税额	37,423,630.07	38,558,123.49	40,940,562.06	42,250,903.30	42,250,903.30
	材料成本(进项税基数)	239,495,318.31	244,992,787.03	256,537,471.34	262,887,047.72	262,887,047.72
	进项税额	31,134,391.38	31,849,062.31	33,349,871.27	34,175,316.20	34,175,316.20
	应交增值税	9,444,300.72	9,959,383.34	11,041,049.24	11,635,981.01	11,635,981.01
	城市维护建设税	661,101.05	697,156.83	772,873.45	814,518.67	814,518.67
	教育费附加	283,329.02	298,781.50	331,231.48	349,079.43	349,079.43
	地方教育费附加	188,886.01	199,187.67	220,820.98	232,719.62	232,719.62
	进项税额转出	3,155,062.03	3,250,322.16	3,450,368.45	3,560,393.91	3,560,393.91
其他业务部分	销项税额	2,120,105.12	2,120,105.12	2,120,105.12	2,120,105.12	2,120,105.12
	材料成本(进项税基数)	13,959,150.68	13,959,150.68	13,959,150.68	13,959,150.68	13,959,150.68
	进项税额	1,814,689.59	1,814,689.59	1,814,689.59	1,814,689.59	1,814,689.59
	应交增值税	314,712.33	314,712.33	314,712.33	314,712.33	314,712.33
	城市维护建设税	28,463.77	28,463.77	28,463.77	28,463.77	28,463.77
	教育费附加	12,198.76	12,198.76	12,198.76	12,198.76	12,198.76
	其他税费	6,294.25	6,294.25	6,294.25	6,294.25	6,294.25
	进项税额转出	9,296.79	9,296.79	9,296.79	9,296.79	9,296.79
销售税金及附加合计		1,180,272.86	1,242,082.78	1,371,882.69	1,443,274.50	1,443,274.50

（1）增值税一销项税的预测

新阳洲自营出口产品时，享受出口退税的税收优惠政策；销售海带、裙带菜、紫菜、蚝汁等初加工农产品按照17%计算销项税；销售海带、紫菜等原料按照13%计算销项税。

（2）进项税额的预测：以材料成本为基础，按照13%的税率预测；

4、营业费用的预测

新阳洲销售费用预测数据见下表：

单位：人民币元

序号	项目/年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
1	工资	584,388.96	597,683.58	625,602.29	640,957.64	640,957.64
2	邮电通讯费	13,284.14	13,586.35	14,220.99	14,570.04	14,570.04
3	差旅费	218,293.93	223,260.04	233,688.85	239,424.72	239,424.72
4	市内交通费	322.00	370.30	481.39	673.95	673.95
5	折旧费	666.75	666.75	666.75	666.75	666.75
6	业务宣传费	150,000.00	153,400.00	160,600.00	164,500.00	164,500.00
7	业务招待费	871.40	891.22	932.85	955.75	955.75
8	促销费	1,812,843.10	1,854,084.58	1,940,691.69	1,988,325.78	1,988,325.78
9	条码费	300,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00	200,000.00
10	内销产品运输费用	106,395.60	108,816.06	113,899.02	116,694.66	116,694.66
11	出口货物运杂费	1,643,804.04	1,681,199.94	1,759,731.35	1,802,923.79	1,802,923.79
12	出口货物报检和检疫	34,811.32	35,603.26	37,266.35	38,181.05	38,181.05
13	展会费用	430.00	443.88	473.57	497.75	497.75
	合计	4,866,111.24	4,869,992.09	5,088,211.54	5,208,304.13	5,208,304.13

5、管理费用的预测

新阳洲管理费用预测数据见下表：

单位：人民币元

序号	项目/年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
1	员工工资	1,899,610.56	1,942,825.96	2,033,578.32	2,083,492.31	2,083,492.31
2	医疗保险费	117,733.20	120,411.58	126,036.19	129,129.74	129,129.74
3	养老保险费	205,971.52	210,657.29	220,497.41	225,909.50	225,909.50
4	失业保险费	22,464.80	22,975.87	24,049.10	24,639.39	24,639.39
5	工伤保险费	9,999.82	10,227.31	10,705.05	10,967.80	10,967.80
6	生育保险费	14,246.82	14,570.93	15,251.56	15,625.91	15,625.91
7	员工福利费	33,506.10	34,268.35	35,869.08	36,749.48	36,749.48
8	出口信用保险费	330,739.80	338,264.00	354,064.83	362,755.32	362,755.32
9	公司财产保险费	245,774.07	245,774.07	245,774.07	245,774.07	245,774.07
10	物业水电费	48,485.76	48,485.76	48,485.76	48,485.76	48,485.76
11	购买办公用品和办公设备维护	92,963.80	95,078.69	99,519.96	101,962.67	101,962.67
12	无形资产摊销	89,873.05	89,873.05	89,873.05	89,873.05	89,873.05
13	邮电通信费	16,846.32	17,229.57	18,034.39	18,477.04	18,477.04
14	差旅费	69,945.80	71,537.04	74,878.64	76,716.53	76,716.53
15	市内交通费	6,478.80	6,626.19	6,935.71	7,105.95	7,105.95
16	材料试制费	5,803,372.80	5,803,372.80	5,803,372.80	5,803,372.80	5,803,372.80
17	研发人员工资	174,197.28	174,197.28	174,197.28	174,197.28	174,197.28
18	折旧费	459,585.38	459,585.38	459,585.38	459,585.38	459,585.38
19	广告宣传费	7,474.00	7,644.03	8,001.09	8,197.48	8,197.48
20	招待应酬费	1,094,789.39	1,119,695.42	1,171,998.10	1,200,764.68	1,200,764.68
21	印花税	92,462.25	94,565.73	98,983.04	101,412.57	101,412.57
22	年检审计费	181,525.00	181,525.00	181,525.00	181,525.00	181,525.00
23	咨询培训费	134,160.00	134,160.00	134,160.00	134,160.00	134,160.00
24	车辆保险费	109,847.89	109,847.89	109,847.89	109,847.89	109,847.89
25	车辆年检费	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
26	汽油费	336,704.40	344,364.30	360,450.08	369,297.29	369,297.29
27	车辆修理费	46,955.26	48,023.47	50,266.72	51,500.52	51,500.52
28	车辆过路费停车费	3,254.00	3,328.00	3,483.00	3,568.00	3,568.00
29	食品卫生检验费用	114,483.96	117,088.43	122,557.80	125,565.97	125,565.97
30	房产税	223,600.39	223,600.39	223,600.39	223,600.39	223,600.39
31	出口退税代理手续费	34,028.97	34,803.12	36,428.83	37,322.97	37,322.97
32	土地使用税	101,822.96	101,822.96	101,822.96	101,822.96	101,822.96
33	仪器校准费	6,620.00	6,620.00	6,620.00	6,620.00	6,620.00
34	职工教育经费	39,302.48	40,196.60	42,074.24	43,106.95	43,106.95
35	展位费	28,480.00	28,480.00	28,480.00	28,480.00	28,480.00
36	误餐费	4,939.00	5,051.36	5,287.32	5,417.09	5,417.09
37	报刊费	1,912.00	1,912.00	1,912.00	1,912.00	1,912.00
38	项目认证费	81,132.08	81,132.08	81,132.08	81,132.08	81,132.08
39	互联网服务费	12,222.00	12,222.00	12,222.00	12,222.00	12,222.00
40	工商查档费	294.00	294.00	294.00	294.00	294.00
41	招聘费	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00	1,800.00
42	物业管理费	99,859.64	99,859.64	99,859.64	99,859.64	99,859.64
43	电梯年检费	4,850.00	4,850.00	4,850.00	4,850.00	4,850.00
44	会员费	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00	7,800.00
45	商标转让	4,500.00				
46	公证费	1,400.00				
47	租金	91,800.00	91,800.00	91,800.00	91,800.00	91,800.00
合计		12,511,615.35	12,610,247.54	12,829,764.76	12,950,499.44	12,950,499.44

评估人员在做销售费用、管理费用的预测时，以2013年的历史数据及2014年1-6月的实际发生额为基础进行预测。特别说明的是由于公司聘用的员工中多数为农民，以前年度中并未完全按照国家规定缴纳员工社会保险金。

6、新阳洲财务费用预测数据

单位：人民币元

序号	项目/年度	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
1	短期借款	49,041,578.78	49,041,578.78	49,041,578.78	49,041,578.78	49,041,578.78
2	利率	6.48%	6.48%	6.48%	6.48%	6.48%
3	利息	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30
合计		3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30

在财务费用预测过程中，假设新阳洲未来的融资规模保持2014年的水平不变，该假设的合理性分析如下：

根据新阳洲提供的2009年-2013年财务报表显示，新阳洲短期借款占当年销售收入的比例关系如下：

项目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
销售收入	78,091,584.79	125,576,215.74	184,630,250.06	289,321,471.45	311,267,933.18
短期借款金额	29,600,000.00	21,100,000.00	39,072,805.73	13,926,442.04	35,422,868.92
占比	38%	17%	21%	5%	11%

上表显示，公司历史融资情况与收入增长的关联性不强，另外，2014年1-9月标的公司的平均借款额为49,041,578.78元，且为历史年度中借款额最高的。评估假设未来的融资规模保持2014年的水平不变，符合谨慎性原则。

7、新阳洲提供的折旧与摊销预测

新阳洲的固定资产主要包括房屋及建筑物、机器设备、其他设备和运输工具等。固定资产按取得时的实际成本计价，在不考虑减值准备的情况下，采用年限法计提折旧。

8、资产减值损失预测

资产减值损失参照新阳洲历史数据预测。

9、所得税的预测

新阳洲提供的现金流量表中显示该公司适用25%的企业所得税率，且根据2008年11月20日财政部、国家税务总局发布的《财政部 国家税务总局关于发布享受企业所得税优惠政策的农产品初加工范围（试行）的通知》文件规定，自2012年度起公司农产品初加工项目经营所得免征企业所得税。

新阳洲的历史经营资料显示，公司的初级产品、初加工产品的销售收入约占总销售收入的90%以上，同时，由于公司财务管理薄，新阳洲均聘请厦门加捷正大税务师事务所有限责任公司云门分所对2011年度、2012年度、2013年度的企业所得税汇算清缴纳税申报进行鉴证审核，并分别出具了《企业所得税汇算清缴纳税申报鉴证报告》（厦加捷正大税审字[2012]0880号）、《2012年度 企业所得税汇算清缴 鉴证报告》（厦加捷正大税审字[2013]0837号）、《2013年度 企业所得税汇算清缴 鉴证报告》（厦加捷正大税审字[2014]1126号）。

所得税预测方法：在利润总额的基础上，综合考虑分析以前年度深加工占销售收入总额的比例及其他因素的影响预测应纳企业所得税额占当年利润总的比例。

10、资本性支出预测

由于新厂房占用土地的问题尚未解决，销售收入预测也为考虑新产品的增加，因此不考虑基准日在建工程后续投资。本次评估仅对更新性资本性支出进行预测。

根据新阳洲提供的数据，公司近三年资本性支出情况如下：

支出时间	支出项目	支出金额金额（万元）	备注
2011年	厂房建设	1,470	构建固定资产
	购买设备	120	构建固定资产
	购买设备	80	构建固定资产
合计		1,670	
2012年	厂房建设	7	在建工程投资
	购买机械设备	84	构建固定资产
	购买设备	3	构建固定资产
	购买设备	36	构建固定资产
合计		130	
2013年	厂房建设	1,034	在建工程投资
	购买设备	20	构建固定资产
	投资子公司	490	长期股权投资
合计		1,544	

未来收益预测时假设条件之一是假设厦门新阳洲公司维持现有产品品种不变，维持现有经营模式不变，即现有的固定资产能够满足未来的生产经营。本次评估仅考虑更新性资本支出。因此，本次评估的资本性支出预测是合理的。

11、营运资金预测

营运资金就是增加收入的配套流动资金。营运资金净变动的预测，一般根据日标企业最近几年每年营运资金占用销售收入的比例进行分析和预测，结合企业目前及未来发展加以调整。

序号	项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
1	销售收入净增加		7,693,655.14	16,156,677.55	8,886,206.00	0.00
2	营运资金占销售收入比率	54.66%	54.66%	54.66%	54.66%	54.66%
	营运资金净增加	14,716,417.64	4,205,736.58	8,832,047.78	4,857,644.51	0.00

12、新阳洲的企业自由现金流量预测如下表：

金额：元

项目	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年
主营业务收入	338,188,407.43	345,882,062.57	362,038,740.11	370,924,946.11	370,924,946.11
减:主营业务成本	272,740,579.83	278,849,895.05	291,750,459.76	298,845,770.35	298,845,770.35
主营业务税金及附加	1,180,272.86	1,242,082.78	1,371,882.69	1,443,274.50	1,443,274.50
主营业务利润	64,267,554.74	65,790,084.73	68,916,397.66	70,635,901.26	70,635,901.26
加:其他业务利润					
减:销售费用	4,866,111.24	4,869,992.09	5,088,211.54	5,208,304.13	5,208,304.13
管理费用	12,511,615.35	12,610,247.54	12,829,764.76	12,950,499.44	12,950,499.44
财务费用	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30	3,177,894.30
资产减值损失	2,795,988.76	250,026.83	535,059.16	435,690.77	435,690.77
营业利润	40,915,945.08	44,881,923.97	47,285,467.90	48,863,512.61	48,863,512.61
减:所得税	1,547,457.47	1,641,148.40	1,733,644.52	1,789,748.34	1,789,748.34
净利润	39,368,487.60	43,240,775.58	45,551,823.38	47,073,764.28	47,073,764.28
加:折旧和摊销	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10
付息债务利息	2,383,420.73	2,383,420.73	2,383,420.73	2,383,420.73	2,383,420.73
减:资本性支出	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10	3,423,618.10
营运资金净变动	14,716,417.64	4,205,736.58	8,832,047.78	4,857,644.51	0.00
自由现金流	27,035,490.69	41,418,459.72	39,103,196.33	44,599,540.50	49,457,185.00

(三) 折现率的确定

1、折现率计算公式

在企业价值评估中，股东权益价值对应的折现率是权益资本成本（Ke）。权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型求取，计算方法如下：

公式：Ke=Rf+β×MRP + Rc

式中：Ke—权益资本成本；

Rf —目前的无风险利率；

β—权益的系统风险系数；

MRP—市场风险溢价；

Rc —企业特定风险调整系数。

2、权益资本成本（Ke）的确定

（1）无风险报酬率（Rf）

参照国家近几年发行的中长期国债利率的平均水平，按照五年期国债到期收益率平均水平确定无风险收益率Rf的近似，即Rf=3.4626%。

（2）风险系数β值

β系数是用来衡量上市公司相对充分分散的市场投资组合（如证券市场综合指数）的风险水平的参数。市场投资组合的β系数为1。如果上市公司相对市场投资组合的风险较大，那么其β系数就大于1；如果上市公司相对市场投资组合的风险较小，那么其β系数就小于1。

按经验公式对上市公司的β系数历史值调整为未来预计值。

公式：β1＝34%K＋66%β0

式中：β1为调整后的β值；K是股票市场组合的平均风险因子，按CAPM的假设，K等于1；β0为所获得的历史β值，其调整的含义是，从长远来看，个体股票的风险是向市场平均风险值回归的。

评估选用同花顺资讯水产品行业上市公司的调整Beta系数为0.809。

（3）市场风险溢价

市场风险溢价是指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。市场风险溢价的确定既可以依靠历史数据，又可以基于事前估算，分析确定证券市场风险溢价MRP为7%。

（4）企业特定风险调整系数

由于目标公司具有特定的优势或劣势，要求的回报率也相应增加或减少。本次委估公司为非上市公司，而评估参数选取参照的是上市公司，故需通过特定风险调整。综合考虑后确定委估企业特定风险调整系数为2%。

（5）加权平均资本成本（WACC）

通过计算得出上述参数后，得出被评估企业的加权平均资本成本（WACC）为10.778%。

(四) 溢余资产和非经营性资产

新阳洲非经营性资产如下：

非经营性资产	评估价值（元）
其他应收款-福建达元海洋食品有限公司（借款）	1,700,000.00
其他应收款-厦门市翔安区教育基金会（捐款,票未到）	50,000.00
其他应收款-张福赐（借款）	25,073,827.44
长期股权投资	4,978,031.03
在建工程-土建工程	10,415,700.94
其他应付款-厦门市柏禄调味食品有限公司（借款）	1,230,000.00
合计	40,987,559.41

非经营性资产即为与企业的生产经营活动无直接关系的资产，且该部分资产不为企业带来收益。

1、长期股权投资评估值4,978,031.03元，是新阳洲对福建达元海洋食品有限公司的投资，福建达元海洋食品有限公司仍处于建设期，所以在本次收益预测中没有考虑福建达元海洋食品有限公司未来能够产生的收益，故将长期股权投资作为非经营性资产。

2、新阳洲的在建工程为新建7#厂房，目前该厂房尚未完全竣工。该厂房坐落于X2010Y20地块上，新阳洲已支付完毕X2010Y20地块的土地出让金，但尚未取得国有土地使用权证。由于在进行评估时新阳洲不能明确取得《国有土地使用权证》的时限，所以评估机构在对新阳洲提供的未来收益预测进行核实中，亦未考虑新厂房所能带来的收益，而将其界定为非经营性资产。在建工程评估值为10,415,700.94元。

3、截至评估基准日，新阳洲有三笔其他应收款，分别为应收张福赐个人的25,073,827.44元借款，应收子公司达元食品的1,700,000.00元借款、向厦门市翔安区教育基金会的50,000.00元捐款。这三笔应收款项，并不是企业用于经营的资金，故将其界定为非经营性资产。

六、 收益法评估过程中对标的资产流动性折价的考虑情况

目前，国内评估通行的做法是，收益法评估不考虑标的资产流动性折价，由交易双方在确定交易价格时进行协商。因此，在本次评估过程中，未考虑标的资产流动性折价。

七、 资产基础法中对土地房产的评估情况

(一) 房屋的评估方法

房屋建筑物的评估采用重置成本法。

房屋建（构）筑物评估值＝重置全价×成新率

主要房屋建筑物评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定委估建筑物工程量，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值。

其他房屋建（构）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

重置全价由建筑安装工程造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

（1）建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统工程的总价，土建、装饰装修工程造价采用重编预算法进行计算。评估现场工作期间，评估人员套用《福建省建筑安装工程定额(2003)》、《福建省建设工程费用定额及造价管理有关规定》，进行工程直接费计算，采用当地工程材料造价信息进行材料价差调整，计算得出建筑安装工程造价。

（2）前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用当地建设工程其他费用标准及国家计委、国家物价局、建设部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筑造价外的其它费用两个层分。包括的内容及取费标准见下表：

序号	费用名称	计费基础研究说明	费率(%)	计算依据
1	可行性研究费	概算投资	0.63	计价格［1999］1283号
2	环境影响咨询费	概算投资	0.16	计价格[2002]125号,发改价格[2011]534号调整
3	招标代理服务费	概算投资	0.33	计价格[2002]1980号,发改价格[2011]534号调整
4	建设单位管理费	概算投资	1.16	财建[2002]394号
5	勘察设计费	概算投资	3.67	计价格[2002]10号文
6	工程监理费	概算投资	2.27	发改价格[2007]670号
7	施工图设计文件审查费	勘察设计费	3.50	闽价房[2007]99号
	通用性收费小计	概算投资	8.22	
	施工图设计文件审查费	概算投资	0.12	折算
合计			8.34	

（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，工期按建设工程合理建设周期计算，并假均匀投入的原则考虑：

资金成本＝（建筑安装工程造价+前期及其它费用）×合理工期×贷款利率/2

2、成新率

对于房屋建筑物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。

在本次评估过程中，房屋建筑物理论成新率按照建筑物已使用年限、现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。

勘察成新率N1：通过评估人员对各类建筑物的实地勘察，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，根据原城乡环境建设保护部发布的《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。

理论成新率N2＝(1－已使用年限÷经济寿命年限)×100%

或N2＝[尚可使用年限－（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

成新率N＝勘察成新率N1×60%＋理论成新率N2×40%

3、评估值的确定

评估值＝重置价值×成新率

(二) 房产评估结果分析

1、评估结果

经评估人员评定估算，纳入本次评估范围内的房屋建筑物类资产截止评估基准日评估结果如下：

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类合计	32,393,526.28	26,733,468.08	32,683,853.74	28,290,383.00	290,327.46	1,556,914.92	0.90	5.82
固定资产-房屋建筑物	32,393,526.28	26,733,468.08	32,683,853.74	28,290,383.00	290,327.46	1,556,914.92	0.90	5.82

2、评估结果分析

房屋建（构）筑物类资产评估增值的主要原因是增值原因为材料及人工价格上涨。

(三) 集体土地使用权评估

首先，评估人员根对评估基准日明细账、报表和总账的余额是否相符，检查其原始凭证。本次评估，对于集体土地使用权，以核实后的账面价值确认评估值。

(四) 国有土地使用权评估说明

1、评估方法

《城镇土地估价规程》中估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《城镇土地估价规程》，根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等，选择适当的估价方法。本次评估对象作为工业用地，评估人员结合委评估对象的具体特点及评估目的等，采用基准地价法对委估宗地进行评估。

基准地价法是利用基准地价评估宗地地价时，可采用基准地价系数修正法，即通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各级土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法，其程序如下：

①收集有关基准地价资料；

②确定待估宗地的级别和所在级别的同类用途基准地价；

③分析待估宗地的地价影响因素，编制待估宗地地价影响因素条件说明表；

④依据宗地地价影响因素指标说明表和宗地地价修正系数表，确定待估宗地地价修正系数；

⑤进行容积率、土地开发程度、土地使用年期、评估基准日等其它修正

⑥求出待估宗地地价

待估宗地地价计算公式如下：V＝V1b×(1±∑Ki)×Kr×Km×Kk×Kq

式中：V—待估宗地土地价格

V1b—该用途该级别的基准地价

Ki—宗地在第i个因素条件下的修正系数

Kr—容积率修正系数

Km—土地（剩余）使用年限修正系数

Kk—开发程度修正系数

Kq—评估基准日（期日）修正系数

2、评估计算过程

（1）基准地价