(上接D50版)

⑷长期股权投资

长期投资评估结果见下表：

单位：人民币元

被投资单位	投资比例	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
福州视讯	61.73%	27,329,907.25	43,724,789.40	16,394,882.15	59.99
华乐光电	51.00%	9,969,633.00	7,930,789.54	-2,038,843.46	-20.45
合计		37,299,540.25	51,655,578.94	14,356,038.69	38.49

长期股权评估增值主要是因为长期股权投资按照成本法核算，其账面值未包含被投资企业已经实现的损益。其中福州华映视讯有限公司投资后实现损益1,397.13万元。

⑸ 固定资产

1）设备类资产

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
设备类合计	192,351,741.53	135,280,912.13	186,650,230.00	137,407,458.00	-2.96	1.57
机器设备	136,532,422.91	102,238,017.40	137,714,388.00	104,692,080.00	0.87	2.40
车辆	1,281,285.21	686,250.09	1,203,682.00	987,048.00	-6.06	43.83
电子设备	54,538,033.41	32,356,644.64	47,732,160.00	31,728,330.00	-12.48	-1.94

机械设备原值增值是由于评估值含设备的运杂费、安装费以用其他前期费用、资金成本等，净值增值则是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限，导致净值增值。

运输设备原值减值是由于车辆产品技术更新较快，产品价格呈逐年下降导致评估原值减值，净值增值则是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限，导致净值增值。

电子设备原值、净值减值是由于产品技术更新较快。

2）房屋建筑物类资产

评估范围内的房屋建筑物类资产均为企业自建，主要为企业自用职工宿舍楼、工业用房及配套附属设施，由于当地类似房屋建筑物的租、售实例极少，不适宜采用市场法和收益法评估，因此本次评估采用成本法；

根据本项目的性质和特点，本次评估采用房地分估。成本法计算式如下：

评估值=重置成本×成新率

重置成本的确定

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物，重置成本=建筑安装综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

建筑安装综合造价的确定：根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价。

前期费用和其他费用的确定：根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用。本项目计取的前期费用及其他费用项目及取费基数如下表：

序号	项目	取费依据	取费基数	费率
1	建设单位管理费	财建〔2002〕394号	建安造价	0.76%
2	勘察设计费	计价格〔2002〕10号	建安造价	2.47%
3	工程监理费	发改价格〔2007〕670号	建安造价	1.60%
4	工程招投标代理服务费	计价格〔2002〕1980号	建安造价	0.09%
5	可行性研究费	计价格〔1999〕1283号	建安造价	0.20%
6	环境影响评价费	计价格〔2002〕125号	建安造价	0.05%

资金成本的确定：根据该项目的总体建设规模，参考《全国统一建筑安装工程工期定额》，其合理建设工期约为2年，评估基准日同期金融机构人民币贷款基准利率为6.15%，以建设资金在建设期均匀投入为假设计算资金成本。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物主要采用单位比较法确定其重置单价。

成新率的确定

对于大型、价值高、重要的房屋建筑物采用综合成新率法确定其成新率，其计算公式如下：

综合成新率=勘察成新率×察成新率年限法成新率×限法成

其中：

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×济耐用年

评估中采用的主要建（构）筑物的经济耐用年限见下表：

序号	结构类型	生产性（年）	非生产性（年）
1	钢结构	50	55
2	钢筋砼结构	50	60
3	砖混结构	40	50
4	砖木结构	30	40
5	围墙、沟、槽等主要构筑物	30（污水及腐蚀性20年）	
6	简易结构	10	10

勘察成新率：根据房屋建筑物的结构特点，将影响房屋建筑物新旧程度的主要因素分为若干部分，其中房屋分为结构（基础、墙体、承重构件、屋面等）、装饰（外装饰、门窗、楼地面等）、设备（水卫、电照等）三大部分，综合考虑各部分的重要程度及造价比例等因素确定权重，参考《房屋完损等级评定标准》，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，在此基础上打分并计算得出现场勘察成新率。

对于对于价值量小、结构简单的建（构）筑物，主要采用年限法确定成新率，计算公式如下：

成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×济耐用年

典型案例

案例1：彩色显示管车间（C-CRT-B.18#楼）

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表（表4-6-1）序号10

账面原值：38,247,638.02元

账面净值：7,938,887.72元

A.房屋概况

至评估基准日止，委估厂房已办理了粤房权证M字第0301324号（房屋所有权证），根据其记载，厂房建筑面积为28598.60平方米。该厂房于2000年7月建成，钢砼结构，建筑高度16.50米，地上一层钢结构体系，二级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级为三级。

建筑采用冲钻孔灌注桩基础，柱为钢柱外包80厚钢筋混凝土，檩条为镀锌冷弯薄壁C型钢。

190*190*90mm承重多孔砖墙围护，车间外墙为白色ICI水泥漆涂料，内墙除厕所内墙为高级釉面砖贴面外，其余为白色ICI水泥漆涂料，车间外墙1:3水泥砂浆打底后采用ICI外墙水泥涂料一底二度。地面采用金刚砂地面一次性整体粉光，BSF区地面采用耐磨硬化地面上加环氧树脂，卫生间地面采用防滑地砖地面，楼面采用耐磨硬化楼面。窗为铝合金窗，门为不锈钢板门，板厚2mm，玻璃为5厚茶色玻璃，铝材采用90系列，不锈钢扣。屋面彩色浪板为镀铝锌SMP烤漆单层隐蔽式压型钢板，浪板浪高71mm，下层玻璃棉+铝箔+不锈钢丝网，女儿墙及墙面浪板收边彩色浪板浪高25.4mm。部分钢筋砼楼板一次性整体粉光后上做合成高分子防水涂料+SBS防水卷材+挤塑泡沫保温板+密实性砼一次性抹光。

设备部分：厂房内设有配电房，提供电照、给排水设施。

现场勘察建筑物的地基基础有足够承载能力，无明显不均匀沉降；梁、柱、板节点牢固，无明显倾斜变形、裂缝；墙体平直完好，无风化破损；屋面防水层、保温层基本完好；楼地面平整完好，无空鼓、裂缝、起砂；门窗：完整无损，开关灵活；墙体及天棚挂灰完整、牢固；上、下水管道畅通，电器设备、线路、各种照明装置完好牢固，绝缘良好，消防设备现状良好，使用正常。

B.重置成本的确定

a、建筑安装综合造价单价

根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价单价。该单价反映了同类房屋在评估基准日至所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下表：

金额单位：元/平方米

序号	项目	工程特征	单方造价
1	基础工程	土石方、冲钻孔灌注桩基础	158
2	砌筑工程	多孔砖	49
3	钢筋砼及钢筋工程	现浇钢柱外包80厚钢筋混凝土、地面现浇混凝土	80
4	门窗工程	铝合金窗、不锈钢板门	93
5	装饰工程	防滑地砖、耐磨硬化楼面；内墙面涂料；外墙涂料	131
6	电气工程	电气照明、防雷接地等	52
7	给排水、消防工程	钢塑给水管、UPVC排水管、消防栓	59
8	金属结构	钢屋架、型钢檩条、压型钢板墙板	476
9	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他	55
10	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架	119
11	规费		30
12	税金		45
13	合计		1347

b、前期费用及其他费用

序号	项目	取费基数	费率	计算值
1	可行性研究费	建安造价	0.20%	3
2	招标代理费	建安造价	0.09%	1
3	勘察设计费	建安造价	2.47%	33
4	工程监理费	建安造价	1.60%	22
5	环境影响评价费	建安造价	0.05%	1
6	建设单位管理费	建安造价	0.76%	10
7	合计			70

则前期费用及其他费用合计为70元/平方米。

c、资金成本

根据该项目的总体建设规模，参考《全国统一建筑安装工程工期定额》，其合理建设工期约为2年，评估基准日同期贷款利率为6.15%，以建设资金在建设期均匀投入为假设计算资金成本。

资金成本=（建筑安装综合造价+前期费用和其他费用）×6.15%×2/2

=（347+70）×6.15%×2/2

=87（元/平方米）

d、重置单价

重置单价=建筑安装综合造价+前期费用和其它费用+资金成本

=1347+70+87

=1504（元/平方米）

e、重置成本

重置成本=重置单价×建筑面积

=1504×28598.60

=43,012,294.00（元）

C.综合成新率的确定

a、年限法成新率的确定

该厂房为钢结构生产性用房，经济耐用年限为50年，该厂房至评估基准日已使用12.2年。

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×济耐用年

=（50-12.2）/50 用济耐用年

=76%

b、勘察成新率的确定

根据该房屋的结构特点，将影响房屋新旧程度的主要因素分为结构（基础、墙体、承重构件、屋面等）、装饰（外装饰、门窗、楼地面等）、设备（水卫、电照等）三大部分，综合考虑各部分的重要程度及造价比例等因素确定权重，参考《房屋完损等级评定标准》，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，在此基础上打分并计算得出现场勘察成新率。勘察成新率打分表如下：

序号	项目	权重	项目	标准分	评定分	评定说明
1	结构	70%	基础	25	20	有承载力，稍有超过允许范围的不均匀沉降，但已稳定
2			承重构件	25	20	节点牢固，无倾斜变形、裂缝、松动、腐蚀
3			墙体	15	12	稍有风化、轻度裂缝
4			屋面	20	15	不渗漏、排水畅通
5			其他	15	10	整体面层稍有空鼓、裂缝、磨损
A	小计			100	77	（1+2+3+4+5）×权重（70%）=54%
1	装饰	10%	门窗	20	16	完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全
2			外墙面	30	25	完整牢固，无空鼓、剥落，破损和裂缝
3			内墙面	20	15	稍有空鼓、裂缝、剥落的现象
4			天棚	15	12	稍有空鼓、裂缝、剥落的现象
5			楼地面	15	12	完整牢固
B	小计			100	80	（1+2+3+4+5）×权重（10%）=8%
1	设备	20%	水卫	35	25	上下水基本畅通、基本无渗漏
2			电气	35	27	线路装基本完好个别零件损坏
3			消防	15	11	设备基本完好无堵漏
4			其他	15	11	基本完好
C	小计			100	74	（1+2+3+4）×权重（20%）=15%
勘察成新率						（A+B+C）=77%

c、综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×限法成新勘察成新率×察成新

=76%×率率确定77%损坏损和裂

=77%

d、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=43,012,294.00和裂缝腐

=33,119,466.00（元）

案例2：华映家园2#-5#及连体地下室

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表（表4-6-1）序号18

账面原值：71,807,287.28元

账面净值：40,315,772.31元

A.房屋概况

至评估基准日止，委估建筑已办理了粤房权证M字第0301327号（房屋所有权证），根据其记载，华映家园建筑面积为40354.34平方米。该建筑于2002年12月建成，钢混结构，建筑高度35.00米，地上十二层地下一层，一级耐火等级，工程抗震设防为七度，结构抗震等级框架为三级，剪力墙为二级。

建筑采用冲钻孔灌注桩基础，地下室墙体为现浇钢筋混凝土，地上建筑外墙采用190*190*90mm承重多孔砖墙围护，内墙为同规格粘土空心砖，人防抗爆档墙采用标准粘土砖墙，墙厚370。外墙面贴条形饰面砖，内墙面除厨房和卫生间刷瓷砖到顶，其余内墙面刷白色水性水泥漆。地下室地面采用C20细石混凝土，底层地面采用水泥砂浆抹面，住宅户内、楼梯间、前室及电梯机房的楼面均采用玻化砖贴面，卫生间及厨房采用防滑红砖面层。地下室顶棚采用中级抹灰面罩106内墙涂料，厨房及卫生间顶棚采用PVC扣板吊顶，其余顶棚均为水性水泥漆。屋面采用高强憎水珍珠岩板保温层上人屋面，防水层为涂膜防水涂料。各层设备房、楼梯间、配电室及住宅入户门均安装防火门，其余为胶合板门刷乳白色漆，窗均为方钢色铝合金框，无色透明玻璃。

建筑内设变电所，高压电源采用YJV-10KV电缆引入，另设柴油发电机组作为后备电源，各楼内设配电竖井，所有一级负荷采用双电源末端自投切供电。建筑内部设置消防控制中心报警系统，消控中心设于首层，内设火灾报警控制器、总线联动控制及消防广播设备等，建筑内电话系统及有线电视系统齐全。建筑物的地下室设生活、消防泵房供给生活及消防用水，地下室及地面一层由市政给水管直接供水，其余楼层由变频设备供水。

B.重置成本的确定

a、建筑安装综合造价单价

根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，通过实地勘察所掌握的房屋工程特征、技术数据，将房屋分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价单价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下表：

金额单位：元/平方米

序号	项目	工程特征	单方造价
1	基础工程	土石方、冲钻孔灌注桩基础	167
2	砌筑工程	多孔砖	68
3	钢筋砼及钢筋工程	现浇柱、梁、板	695
4	门窗工程	胶合板门、镶板门；铝合金门、窗	88
5	内外装饰工程	地面砖；内墙面、天棚十级抹灰；外墙条形面砖	327
6	电气工程	电气照明、防雷接地等	158
7	给排水、消防工程	钢塑给水管、UPVC排水管、消防栓	75
8	设备	电梯、柴油发电机组后备电源	80
9	其他工程	屋面防水、保温、隔热及其他	23
10	措施项目费	模板、垂直运输、脚手架	165
11	规费		42
12	税金		63
13	合计		1951

b、前期费用及其他费用

序号	项目	取费基数	费率	计算值
1	可行性研究费	建安造价	0.20%	4
2	招标代理费	建安造价	0.09%	2
3	勘察设计费	建安造价	2.47%	48
4	工程监理费	建安造价	1.60%	31
5	环境影响评价费	建安造价	0.05%	1
6	建设单位管理费	建安造价	0.76%	15
7	合计			101

则前期费用及其他费用合计为101元/平方米。

c、资金成本

根据该项目的总体建设规模，参考《全国统一建筑安装工程工期定额》，其合理建设工期约为2年，评估基准日同期贷款利率为6.15%，以建设资金在建设期均匀投入为假设计算资金成本。

资金成本=（建筑安装综合造价+前期费用和其他费用）×6.15%×2/2

=（951+101）×6.15%×2/2

=126（元/平方米）

d、重置单价

重置单价=建筑安装综合造价+前期费用和其它费用+资金成本

=1951+101+126

=2178（元/平方米）

e、重置成本

重置成本=重置单价×建筑面积

=2178×40354.34

=87,891,753.00（元）

C.综合成新率的确定

a、年限法成新率的确定

该住宅楼为钢混结构非生产性用房，经济耐用年限为60年，该住宅楼至评估基准日已使用9.8年。

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×济耐用年

=（60-9.8）/60 已使用，经

=84%

b、勘察成新率的确定

根据该房屋的结构特点，将影响房屋新旧程度的主要因素分为结构（基础、墙体、承重构件、屋面等）、装饰（内外装饰、门窗、楼地面等）、设备（水卫、电照等）三大部分，综合考虑各部分的重要程度及造价比例等因素确定权重，参考《房屋完损等级评定标准》，结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值，在此基础上打分并计算得出现场勘察成新率。勘察成新率打分表如下：

序号	项目	权重	项目	标准分	评定分	评定说明
1	结构	60%	基础	25	21	有足够承载力，无明显不均匀沉降
2			承重构件	25	22	节点坚固完好
3			墙体	15	12	墙体无腐蚀、损坏、预制板节点牢固
4			屋面	20	17	基本不渗漏、防水、隔热完好
5			其他	15	12	基本完好，无明显变形
A	小计			100	84	（1+2+3+4+5）×权重（60%）=50%
1	装饰	20%	门窗	20	18	基本完好无损
2			外墙面	30	25	外墙装修完好
3			内墙面	20	15	内墙装修完整，有轻微裂缝
4			天棚	15	13	顶棚完整，无污损现象
5			楼地面	15	12	整体面层牢固，无明细空鼓、起砂、裂缝
B	小计			100	83	（1+2+3+4+5）×权重（20%）=17%
1	设备	20%	水卫	25	20	上下水畅通，管道无锈蚀、无渗漏
2			电气	30	26	线路装备基本完好绝缘好
3			消防	15	12	设备完好无堵漏、无锈蚀
4			设备	30	25	电梯、发电机组等设备运行良好
C	小计			100	83	（1+2+3+4）×权重（20%）=17%
勘察成新率						（A+B+C）=84%

c、综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×限法成新勘察成新率×察成新

=84%×率率确定84%行良好漏、

=84%

d、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=87,891,753.00漏、裂缝

=73,829,073.00（元）

案例3：水池

明细表序号：固定资产—房屋建筑物评估明细表（表4-6-2）序号49

账面原值：包含在建筑物账面价值中

账面净值：包含在建筑物账面价值中

A.水池概况

委估水池为6000T水池，冲钻孔灌注桩基础，钢筋混凝土剪力墙池壁，钢筋混凝土池底，池壁内侧安装不锈钢爬梯，池壁外侧及池底做981防水涂料，池壁及池底中级抹灰，机械粉光。

评估人员经现场勘察并咨询工程部人员，建成并启用于1999年8月。

B.重置成本的确定

a、建筑安装综合造价单价

根据企业提供的工程图纸、决算书等相关资料，通过实地勘察所掌握的水池工程特征、技术数据，将水池分解为若干分部分项工程，结合当地执行的定额标准和有关取费文件以及类似房屋建筑物的造价信息，采用分部分项法测算出各分部分项工程的综合造价并加以汇总，计算得出房屋建筑物的建筑安装综合造价单价。该单价反映了同类房屋在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和同等装修标准下的平均造价水平。测算过程如下表：

金额单位：元/平方米

序号	项目	工程特征	单方造价
1	土石方工程	173347	173347	5.16%
2	砌筑工程	114132	114132	3.40%
3	混凝土工程	2210021	2210021	65.82%
4	金属结构	45477	45477	1.35%
5	防水工程	132470	132470	3.95%
6	装饰装修	121270	121270	3.61%
7	措施项目费	372802	372802	11.10%
8	规费	75435	75435	2.25%
9	税金	112827	112827	3.36%
10	合计	3357781	3357781	100.00%

b、前期费用及其他费用

序号	项目	取费基数	费率	计算值
1	可行性研究费	建安造价	0.20%	6716
2	招标代理费	建安造价	0.09%	3022
3	勘察设计费	建安造价	2.47%	82937
4	工程监理费	建安造价	1.60%	53724
5	环境影响评价费	建安造价	0.05%	1679
6	建设单位管理费	建安造价	0.76%	25519
7	合计			173597

则前期费用及其他费用合计为173,597.00元。

c、资金成本

根据该项目的总体建设规模，参考《全国统一建筑安装工程工期定额》，其合理建设工期约为2年，评估基准日同期贷款利率为6.15%，以建设资金在建设期均匀投入为假设计算资金成本。

资金成本=（建筑安装综合造价+前期费用和其他费用）×6.15%×2/2

=（3,357,781.00+173,597.00）×6.15%×2/2

=217,180.00（元）

d、重置成本

重置成本=建筑安装综合造价+前期费用和其它费用+资金成本

=3,357,781.00+173,597.00+217,180.00

=3,748,558.00（元）

C.综合成新率的确定

a、年限法成新率的确定

该水池建成于1999年8月，经济耐用年限为50年，至评估基准日已使用13.1年。

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×济耐用年

=（50-13.1）/50 073，

=56%

b、勘察成新率的确定

经评估人员现场了解，该企业设备管理制度较为健全，委估资产有定期检查，并根据检查结果定期或不定期给予维护、保养。委估水池无明显不均匀沉降，池壁及池底有细小裂缝，并伴有轻微渗漏现象存在。金属结构较牢固，局部有漆面脱落及轻度锈迹现象存在。根据现场勘察的结论确定现场勘察成新率与理论成新率相当为56%。

c、综合成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×限法成新勘察成新率×察成新

=56%率率确定解，该企业设备管

=56%

d、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=3,748,558.00设备管理

=2,099,192.00（元）

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（构）筑物类合计	549,943,675.43	225,630,620.80	500,884,780.00	377,016,971.00	-8.92	67.09
房屋建筑物	517,203,610.71	214,241,940.71	457,293,281.00	353,657,012.00	-11.58	65.07
构筑物及其他辅助设施	32,740,064.72	11,388,680.09	43,591,499.00	23,359,959.00	33.14	105.12

房屋建（构）筑物评估原值减值49,058,895.43元，评估净值增值151,386,350.20元。原值减值率为8.92%，净额增值率为67.09%。

房屋建（构）筑物评估原值减值原因有：

①由于近年来人工成本、建筑材料及工程机械台班费用的增长，使得建筑成本的增高而导致评估增值；

②本次评估，将原包含在建筑物账面价值中的的土地平整费用并入土地使用权中评估，属于构筑物的并入构筑物及其他辅助设施清查评估明细表中评估，导致建筑物评估减值而构筑物及其他辅助设施评估增值；

③部分建筑物因最初工程费用分摊不均，造成房屋评估减值；

④企业部分厂房为原总厂整体拆除异地重建，账面价值包含原厂的拆除费用，造成房屋评估减值。

综合以上原因造成房屋建（构）筑物评估原值减值。

房屋建（构）筑物评估净值增值的主要原因为是企业折旧年限低于评估采用经济年限所致。

⑹土地使用权

土地使用权评估结果

单位：人民币元

名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
土地使用权	35,726,055.33	246,563,500.00	210,837,444.67	590.15

土地使用权账面值为35,726,055.33元，经评估，评估值为246,563,500.00元，评估增值210,837,444.67元，评估增值率为590.15%。

增值原因分析：

①由于委估宗地所在区域经济的发展，配套设施不断完善，用地需求不断上升，可供开发利用的土地减少，近年土地使用权出让价格的不断攀升造成，是形成本次评估增值的主要原因。

②由于委托方土地价账面价值仅包含取得土地时的征地及地上物拆迁费等直接成本费用，场地平整等费用原在构筑物中核算，本次评估根据房地分估原则，将场地平整费用计入土地使用权价值，导致评估增值。

2.收益法评估结论

⑴ 收益法概述

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法，经综合分析，本次收益法评估采用现金流量折现法，并采用企业自由现金流折现模型，该模型的计算式如下：

企业整体价值=企业自由现金流量折现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

1）企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值=预测期内现金流量的折现值+预测期后现金流量（终值）的折现值。计算式如下：

[illegible]

①收益期限的确定

根据企业所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，本次评估设定被评估企业永续经营。收益的预测采用两阶段模型，第一阶段预测期为5.25年，即自2012年10-12月年至2017年，预计至明确预测期末，企业的经营情况将趋于稳定；第二阶段为2018年至永续。

②预测期企业自由现金流量的确定

预测期内各年企业自由现金流量的计算式如下：

企业自由现金流量=营业收入-营业成本-营业税金及附加-期间费用（管理费用、销售费用）-所得税+折旧及摊销-资本性支出-营运资金变动额

③折现率的确定

[illegible]

④预测期后现金流量（终值）的确定

预测期后现金流量（终值）是指预测期后的现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估企业永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，则预测期后现金流量（终值）计算式如下：

[illegible]

其中预测期后年度的现金流量根据预测期末年的现金流量调整确定。

2）溢余资产

溢余资产是指与企业经营收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

3）非经营性资产

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生收益的资产以及与评估预测收益无关联的资产，第一类资产不产生收益，第二类资产虽然产生收益但在收益预测中未加以考虑。本次评估根据资产的性质及特点，采用适当的方法进行评估。

4）长期股权投资

参照资产基础法中长期股权投资的评估方法。

5）有息负债

有息债务是指评估基准日需要付息的债务，包括短期借款等，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

⑵ 收益法测算过程

1）预测期企业自由现金流量

明确预测期企业自由现金流量预测结果如下表：

单位：人民币万元

项目	预测年度					
	2012年10-12月	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年
一、营业总收入	68,930.12	247,103.82	267,565.72	271,490.49	273,369.48	269,917.38
其中：营业收入	68,441.75	245,052.66	265,514.56	269,377.79	271,193.40	267,676.02
其他业务收入	488.37	2,051.16	2,051.16	2,112.70	2,176.08	2,241.36
二、营业总成本	60,988.32	221,902.26	244,013.00	250,069.90	252,827.96	252,853.59
其中：营业成本	58,714.41	211,908.93	233,652.81	239,746.24	242,718.09	242,782.15
其他业务成本	293.33	1,231.98	1,231.98	1,231.98	1,231.98	1,231.98
主营业务税金及附加	122.56	473.39	660.70	672.15	679.53	676.15
营业费用	449.01	2,035.23	2,096.66	2,126.14	2,138.90	2,114.45
管理费用	1,409.01	6,252.73	6,370.85	6,293.39	6,059.46	6,048.86
财务费用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
三、营业利润	7,941.80	25,201.56	23,552.72	21,420.59	20,541.52	17,063.79
加：投资收益	242.94	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
营业外收入	220.92	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
减：营业外支出	2.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	8,403.31	25,201.56	23,552.72	21,420.59	20,541.52	17,063.79
所得税税率	25%	25%	25%	25%	25%	25%
减：所得税	2,100.83	6,300.39	5,888.18	5,355.15	5,135.38	4,265.95
五、净利润	6,302.48	18,901.17	17,664.54	16,065.44	15,406.14	12,797.84
加：折旧费用	1,196.27	4,907.01	5,030.97	4,769.14	4,112.55	4,116.60
摊销费用	28.50	114.01	114.01	114.01	114.01	114.01
减：资本性支出	535.00	1,535.00	35.00	35.00	35.00	35.00
营运资金变动	0.00	6,504.89	7,138.61	1,369.25	655.53	-1,204.34
六、净现金流量	6,992.25	15,882.31	15,635.91	19,544.34	18,942.17	18,197.80

永续期年度企业自由现金流量根据明确预测期末年企业自由现金流量调整确定，调整项目及金额如下：

①资本性支出的调整

考虑企业在持续经营前提下，应保证资产规模的相对稳定，综合考虑各类资产的更新周期、价格变动趋势、资金时间价值等因素并将资本性支出年金化后确定永续期年度资本性支出为2,115.48万元。

②折旧及摊销的调整

考虑企业明确预测期末存量资产的折旧和各类资产经济寿命年限到期后更新的新增折旧，对明确预测期末年的折旧进行调整并年金化后确定为1,892.03万元。

③营运资金变动额的调整

考虑在永续期企业经营规模趋于稳定，明确预测期末年的营运资金足够支持企业正常经营，因此永续期年度营运资金变动额调整为0。

经上述调整后，永续期年度企业自由现金流为14,328.33万元。

3）折现率的确定

[illegible]

经查询Wind资讯，评估基准日10年期国债平均到期收益率为3.4574%，则本次评估无风险报酬率取3.4574%。

[illegible]

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，根据我公司的研究成果，本次评估市场风险溢价取6.84%。

[illegible]

4）企业自由现金流量折现值

企业自由现金流量折现值计算结果见下表：

单位：人民币万元

项 目	2012年10-12月	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	永续年期
净现金流量	6,992.25	15,882.31	15,635.91	19,544.34	18,942.17	18,197.80	14,328.33
折现期	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	
折现率	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	10.48%	
折现系数	0.9876	0.928	0.8399	0.7602	0.6881	0.6228	
营业现金流量折现值	6,905.66	14,738.19	13,132.91	14,858.20	13,034.13	11,333.88	85,133.13
营业现金流量现值合计	159,136.09						

5）溢余资产的确定

经分析，企业持有的溢余资产主要为溢余货币资金。溢余货币资金的计算式如下：

溢余货币资金=基准日企业持有的货币资金-最低现金保有量

企业基准日持有货币资金合计为106,678.23万元。

最低现金保有量=年度付现金额/现金周转次数

年度付现金额=不含折旧与摊销的主营业务成本、管理费用、销售费用+各项税金及附加+财务费用

经测算，企业2012年1-9月付现金额为145,402.48万元。经与企业管理人员沟通并测算，现金周转次数确定为3次。

最低现金保有量=145,402.48/3

=48,467.49万元

经分析，其他货币资金中保证金218,606,429.41元属于非经营性质款项不作为溢余资产。溢余资产评估值为36,350.09万元。

6）非经营性资产

经分析，企业持有的非经营性资产（或负债）包括，非经营性往来款、递延所得税资产、应收利息、在建工程、应付利息、持有至到期投资等。对上述资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。评估结果见下表：

单位：人民币元

基准日资产	评估值	备注
一、流动资产合计	1,065,185,547.64	
货币资金	218,606,429.41	与日常经营无关
预付款项	4,138,443.57	设备款等，与日常经营无关
其他应收款	204,663,710.14	内部往来等，与日常经营无关
应收利息	9,082,300.56	与日常经营无关
应收账款	628,694,663.97	关联方超长占用
二、非流动资产合计	694,606,683.89	
持有至到期投资	500,000,000.00	与日常经营无关
在建工程	34,799,183.89	与日常经营无关
递延所得税资产	159