

资产评估报告说明

项目名称：成都东盛包装材料有限公司股东全部权益价值评估

委 托 方：佛山佛塑科技集团股份有限公司

评估机构：佛山大诚房地产土地估价与资产评估有限公司

报告文号：佛诚资估字（2012）第103号

报告日期：二〇一二年九月十七日

第一部份 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其他单位或个人，也不得见诸于公开媒体。

第二部份 关于进行资产评估有关事项的说明

一、资产评估委托方及资产占有方简介

（一）委托方概况

名称：佛山佛塑科技集团股份有限公司

住所：广东省佛山市禅城区汾江中路 85 号

注册号：440000000047243

法定代表人：黄平

注册资本：人民币陆亿壹仟贰佰伍拾伍万肆仟捌佰陆拾伍元

公司类型：股份有限公司（上市）

经营范围：生产、销售各类高分子聚合物、塑料化工新材料、塑料制品、包装及印刷复合制品、热缩材料、工程塑料制品、建筑及装饰材料、电线电缆产品、聚酯切片和化纤制品（上述项目不含危险化学品，生产由分支机构经营）；塑料机械设备制造、加工及工程设计安装；辐照技术服务（由下属分支机构筹建）；出版物、包装装潢印刷品、其他印刷品印刷；对外投资；技术咨询服务。经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

主营业务：各类塑料制品、粘胶制品、各类包装及印刷复合制品和塑料加工设备、模具的制造、加工及工程设计安装。

（二）被评估单位概况

1、企业登记情况

企业名称：成都东盛包装材料有限公司(以下简称“成都东盛包装材料公司”)

企业法人营业执照注册号：510100400023111

住所：成都市现代工业港

法定代表人：张健

注册资本：壹仟叁佰贰拾伍万叁仟美元

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：生产经营塑料新型包装系列薄膜及其深加工产品。

成都东盛包装材料公司是于 2001 年 2 月 15 日经成都市对外经济贸易合作委员会“[2001]成外经贸资字第 15 号”文批准，由佛山佛塑科技集团股份有限公司（原名“佛

山塑料集团股份有限公司”）与香港冠山发展有限公司共同出资设立的中外合资企业。截止评估基准日，公司注册资本为人民币 1,325.3 万美元，其中佛山佛塑科技集团股份有限公司持有的 75% 股权，香港冠山发展有限公司持有 25% 股权。据了解，成都东盛包装材料公司营业执照核定的经营期至 2016 年 2 月 14 日止，按目前国内产业政策，企业预计可以申请续期经营。

2、企业情况简介及经营环境

成都东盛包装材料公司位于成都国家高新技术产业开发区（西区）天朗路 8 号，占地一百多亩。公司主要生产设备双向拉伸 BOPP 高速生产线是引进自法国 DMI 公司，该生产线大膜幅宽 8.2 米，生产线最高机械速度可达 450m / min，可生产 12μ m-80μ m 光膜，以及消光膜、珠光膜、热封膜、合成纸等多品种、多规格的 BOPP 薄膜，年设计生产能力 2.25 万吨，是目前我国高速生产线之一。公司的长期目标是成为中国西部地区最大的塑料包装基材生产基地。但由于法国 DMI 公司已被并购，设备已没有厂家的售后服务，生产设备的日常维护主要依赖国内其他厂家。

BOPP 产品系列在双向拉伸薄膜中成本最低，用量最大，非常具有竞争力。为了适应印刷行业的要求，成都东盛包装材料公司 2004 年 11 月研发成功 BOPP 合成纸并已进行批量生产，产品具有防水、耐磨、撕不破、无毒等优良特性；2005 年 6 月开发成功消光膜，是一种具有消光表面的特殊装饰性效果的 BOPP 薄膜；2005 年 7 月新开发了通用热封膜，2006 年 4 月开发了新产品珠光膜。具有良好的印刷、复合性能，低静电、高爽滑、密度低、遮光性好。各类产品由于其良好的物理机械性能广泛应用于工业、日用品的包装基材及医药阻隔材料的印刷、复合加工。

成都东盛包装材料公司 2005 年 12 月公司通过了高新技术企业认定，由四川省科学技术厅颁发了二年期的“高新技术企业认定证书”，2012 年继续被确认为高新企业。2006 年、2007 年、2008 年连续三年被中共成都高新区工委认定为“年度纳税大户”和“工业企业纳税百强”光荣称号，同时法人代表也被评为优秀法人代表经营奖。

由于前几年发展迅猛和盈利较好，龙泉中达、温江红塔、重庆金田和新都时代共 16 万吨的产能陆续上线，普通光膜的供求关系瞬间逆转，价格战引发的激烈竞争促使企业进行产品创新和结构调整，目前成都东盛包装材料公司大力生产和开发现国内市场发展比较快速和盈利较强的合成纸系列产品及深加工项目。合成纸产品是台湾南亚公司最早开发的产品，经深加工后，根据需求不同可分别用于标签印刷、数码喷绘等新兴行业以

及部分替代目前高档铜版纸使用的环保产品，符合新材料以及低碳环保发展理念。成都东盛包装材料公司已成功转营价格竞争相对较小的合成纸及高档涂布合成纸生产，根据 2012 年制定的产营目标，大力调整产品结构和提高差异化产品质量，产、销量为 2 万吨，销值 2.56 亿元。

成都东盛包装材料公司近 3 年资产及财务状况如下表：

金额单位：人民币元

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2010年12月31日 (审计后)	2011年12月31日 (审计后)	2012年8月31日 (审计后)
资产	233,519,764.30	244,991,736.91	173,047,732.94
负债	127,719,306.74	145,797,160.45	88,564,921.23
净资产	105,800,457.56	99,194,576.46	84,482,811.71

金额单位：人民币元

项目 \ 日期	2010年12月31日 (审计后)	2011年12月31日 (审计后)	2012年4月30日 (未审计)
营业收入	207,422,706.98	262,556,691.32	121,290,204.97
净利润	-11,818,412.52	-5,631,093.88	-13,840,800.65

3、市场分析

(1) BOPP 薄膜生产设备供应

目前生产逐次拉伸平膜法，设备的厂家主要有日本的三菱重工、日立制钢所、东芝机械、日立造船产业、德国布鲁克纳（Brueckner）、Lenzing、美国的 Marshall&Williams、英国的 Paiglish、法国的 DMT、Cellier 等公司，其中最具竞争力的 BOPP 技术是德国的布鲁克纳和日本的三菱重工公司的生产技术。目前每条生产线设计生产能力从 1500 吨、3000 吨、4000 吨、6500 吨、9000 吨、12000 吨、15000 吨、25000 吨到 35000 吨，逐步加大，能耗也与生产能力成反比。

(2) BOPP 薄膜市场状况

2008 年国际原油价格剧烈波动，导致中国 BOPP 薄膜市场极不稳定，高低价位相差悬殊，BOPP 薄膜市场操作不够理性，由于 BOPP 薄膜供应将大幅增长，2009 年已出现产能过剩，BOPP 薄膜市场竞争更加激烈。整体来看，2007 年膜市平稳为主，而 2008 年薄膜价格起伏较大，涨跌速度较快，以厚膜为例，2007 年最高报价和最低报价幅度在 1000-1200 元/吨左右，2008 年最高报价和最低报价差距在 9000 元/吨，是 2007 年的 9

倍左右，高低价差距太大，使生产企业容造成暴利及巨亏。对行业利润冲击最大的算是边际成本的不断收窄，进入 2009 年，生产企业的每吨销售单价与每吨原材料单价差额只有 1200 元左右，如能耗大的企业，可变成本也难以收回。

2011 年底，我国 BOPP 产能约为 270 万吨，全年生产线开机率约 60~75%。全国产能严重过剩，西部地区尤甚，大量过剩的产出量作为社会存量资源存在于流通环节，强烈影响着薄膜的加工空间。以光膜（含热风膜）为例，在四川省与成都东盛包装公司同类型厂家就有重庆金田、龙泉中达、温江红塔、新都时代等，年产量为 16 万吨，而市场消化量约为 8-9 万吨，因此普通光膜产品供过于求，价格战引发的激烈竞争促使行业利润所剩无几。

(3) 合成纸作为替代高档铜版纸使用的环保产品，符合新材料以及低碳环保发展理念，在我国，经过近几年的发展，其应用范围越来越广，用量越来越大，需求达到 5-6 万吨，国内能够规模生产的企业只有三家，分别是福建利昌、南通南亚和成都东盛，而西南地区仅成都东盛公司能够生产，年生产能力达 2.4 万吨。因此，成都东盛包装材料公司借此机会，从 2012 年开始，已全面停止生产普通 BOPP 光膜，转产合成纸和涂布合成纸。

二、关于评估目的说明

本次评估的目的是反映成都东盛包装材料有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为佛山佛塑科技集团股份有限公司转让所持成都东盛包装材料有限公司股权项目提供价值参考依据。

三、关于评估对象及范围说明

评估对象是成都东盛包装材料有限公司股东全部权益价值，评估范围是成都东盛包装材料有限公司于评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（广会所专字【2012】第 11006110350 号）反映，资产总额为人民币 173,047,732.94 元，负债总额为人民币 88,564,921.23 元，净资产为人民币 84,482,811.71 元，详细见下表：

成都东盛包装材料有限公司清产核资审计后资产负债表

评估基准日：2012 年 8 月 31 日

金额单位：人民币元

资 产	金额	负债及所有者权益	金额
流动资产合计	45,247,914.56	流动负债合计	87,724,921.23
货币资金	14,433,249.19	短期借款	17,500,000.00
应收票据	150,000.00	应付票据	10,470,000.00
应收账款	9,202,798.84	应付账款	6,839,801.50
预付账款	509,365.55	预收账款	259,807.39
其它应收款	527,550.61	应付职工薪酬	161,323.02
存货	20,424,950.37	其他应付款	50,221,191.88
固定资产	119,316,668.62	应交税费	2,272,797.44
无形资产	8,483,149.76	长期负债合计	840,000.00
		长期应付款	840,000.00
资产合计	173,047,732.94	负债合计	88,564,921.23

经被评估单位确认，上述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。

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。

（一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、固定资产、无形资产等。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报评估的资产全部为企业账面记录的资产，无表外资产。

（三）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本评估项目所有的账面金额均从广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（广会所专字【2012】第 11006110350 号）引用。

四、关于评估基准日的说明

根据与委托方约定，本报告的评估基准日是 2012 年 8 月 31 日。评估基准日期的确定是根据经济行为发生时间与评估基准日期尽可能接近，并考虑本次经济行为的实现、企业会计核算、会计资料的完整性、利率和汇率变化等因素确定。企业申报资料均基于评估基准日，评估中所采用的价格也均是评估基准日的标准。

本报告的评估基准日与业务约定书的评估基准日一致。

五、资产及负债清查情况说明

开始评估工作之前，委托方就资产清查的要求与本公司进行了商讨。根据评估目的、评估基准日、评估项目质量要求及完成时间等方面要求，建议被评估单位专门组织资产清查组负责此项工作，分别对财务、实物等方面定人定时间进行了全面清查。清查工作自2012年9月4日至2012年9月7日全面完成，清查调整事项本公司已与资产占有方进行沟通，资产占有方已认定清查调整事项的公正性、合理性和准确性，并同意对调整事项进行清查审计调整。

六、资产占有方提供的资料清单

- 1、成都东盛包装材料公司于评估基准日的资产、负债清查评估明细表；
- 2、成都东盛包装材料公司营业执照、公司章程、验资报告；
- 3、《国有土地使用证》、《房地产权证》及《机动车辆行驶证》等产权证明资料（复印件）；
- 4、资产评估业务约定书；
- 5、成都东盛包装材料公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同；
- 6、成都东盛包装材料公司提供的设备大修理、改造记录等安检记录。

第三部份 关于资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

本次资产核实的内容是委托方纳入本次评估范围的流动资产（包括货币资金、应收票据、应收帐款、预付帐款、其他应收款及存货）、非流动资产（包括固定资产、无形资产）、流动负债（包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、其他应付款和应交税费）和非流动负债（长期应付款）。

二、资产清查过程与方法

本公司由注册资产评估师、项目负责人和业务助理人员组成的评估小组，根据企业提供的评估基准日的资产清查评估明细表、资产负债表、总账、明细账，对委托评估资产及负债进行了全面清查核实。核实的主要内容是资产类型、形成及产权状况、所提供的资料与财务记录是否吻合、数字是否正确等，对不符的内容作出调整。具体如下：

对于货币资金项目，包括现金和银行存款。其中，现金，将现金清查明细表与现金日记账核对，并盘点现金，同时审查评估基准日至现金盘点日的收支金额，倒轧验证于评估基准日现金结余的真实性；银行存款，将资产负债表、总账、日记账、银行存款对账单及余额调节表和企业填制的清查评估明细表进行核对，对评估基准日前后的大额收支和未达账进行抽查。

对于应收票据项目，在清查核实中我们对资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查评估明细表进行核对，并抽查凭证，对每笔应收票据进行审查，审查应收票据的性质、出票日、到期日、票面利率、清查日止已收款情况、票据贴现情况以及未到期票据的出票人信用状况等。

对于应收账款、其他应收款和预付账款等应收款项，获取应收款项余额明细表，复核加计数额是否正确，核对明细余额账与总账、报表余额是否相符；分析应收款项的账龄及余额构成，选取账龄长、金额大的应收款项向债务人进行函证，并根据回函情况编制函证结果汇总表，回函金额不符的，作出记录或适当调整，未回函的，采用替代审查程序进行检查，对未发询证函的应收款项，抽查有关原始凭证；检查应收款项中有无债务人破产或者死亡的、破产或者遗产清偿后仍无法收回的及债务人长期未履行偿债义务的，相应作出记录。

对于存货项目，主要为原材料、包装物和产成品，首先，核对各存货项目明细账与总账、报表的余额是否相符，然后获取并检查单位期末存货盘点计划及存货盘点明细表、

汇总表，认定资产的产权归属，评价委托人盘点的可信程度，根据单位存货盘点的可信程度，选择重点的存货项目进行抽查盘点或全额盘点，并倒推计算出评估基准日的存货数量；根据被审计单位存货计价方法，抽查年末结存量比较大的存货的计价是否正确；抽查存货收发的原始凭证是否齐全、内容是否完整、计价是否正确；由于存货品种繁多，清查时按随机和重点抽查方法进行盘点核实，以原材料和产成品为抽查核实重点，并对抽查项目进行质量和技术状况调查。

对于固定资产中的房屋建筑物项目，主要为厂房建筑物。首先根据资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查评估明细表进行核对，并抽查部分会计凭证，再根据企业提供的有关资料核对房屋建筑物清查评估明细表上的各项数据，并对房屋逐一进行实地勘察，了解房屋的现状，编制《房屋建筑物评估现场勘察表》；获取相关项目的工程结算书和施工图纸，了解有关的隐藏工程和建筑结构信息。

对于固定资产中的设备类资产项目，主要为为机器设备、车辆和办公设备等，清查时首先根据资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查评估明细表进行核对，认定资产的产权归属，然后听取企业业务主管对各类设备的介绍，根据企业填制的清查评估明细表进行核到现场进行清查、核实，并勘察设备及车辆配套运行、完好程度以及设备及车辆的使用维护情况等，编制重要设备鉴定表及车辆状况记录表，以此作为确定评估值的依据。

对于无形资产项目，该资产为土地使用权，采用市场比较法进行评估。首先根据委托方提供的资产清查评估明细表进行账务核实，并抽查部分凭证，复核加计数是否正确，并与明细账和总账余额核对是否相符；获取土地使用权权属证明及有关文件、资料；对所评估的土地进行现场勘察，记录土地现状、开发程度、基础配套设施状况，收集当地的基准地价、市场成交情况及其他相关资料，以作为评估的依据。

对于短期借款项目，首先，获取借款明细表，复核加计数是否正确，并与明细账、总账和报表核对；其次，检查借款合同，了解借款数额、借款条件、借款日期、还款期限、借款利率，并与相关会计记录进行核对，复核已计借款利息是否正确；最后，检查年末有无到期未偿还的借款，逾期借款是否办理了延期手续。

对于应付票据项目，在清查核实中我们对资产负债表、总账、明细账和企业填制的清查评估明细表进行核对，并抽查凭证，对每笔应付票据进行审查，审查应收票据的性质、出票日、到期日、票面利率、清查日止已付款情况等。

对于应付账款、预收账款、其他应付款等应付往来款项，获取各往来款项明细表，

并与明细账、总账和报表的余额核对；选择应付往来款项中重要项目，进行函证或采用替代程序，确定其余额是否正确，替代程序主要为：检查评估基准日后明细账及现金日记账，核实其是否已支付或结转收入；检查是否存在未入账的应付往来款项；检查应付往来款项长期挂账的原因，并作出记录，必要时予以调整。

对于应付职工薪酬项目，抽查应付工资的支付凭证，确定工资、奖金、津贴的计算是否符合有关规定，依据是否充分，有无授权批准和领款人签章，是否按规定代扣款项，相应的会计处理是否正确；将应付工资贷方发生额累计数与相关的成本、费用账户核对，检查应付福利费计提标准是否符合有关规定，计提金额是否正确，抽查应付福利费的使用情况，确定其是否符合规定用途。

对于应交税费项目，获取应交税金和其他应交款明细表，复核加计数是否正确，并与明细账、总账和报表的余额核对是否相符；查阅被评估单位纳税鉴定或纳税通知及征、免、减税的批准文件，了解其适用的税种、计税基础、税（费）率，以及征、免、减税（费）的范围与期限，确认其应纳税费的内容；获取纳税（费）申报表，检查营业税的计算是否正确，确定应纳税所得额及企业所得税税率，复核应交企业所得税的计算是否正确，是否按规定进行了会计处理，检查除上述税费外的其他税项的计算是否正确，是否按规定进行了会计处理，确定本年应交税金和其他应交款，检查有关账簿记录和缴税（费）凭证，确认本年已交税费金额和于评估基准日未交税费金额。

对于长期应付款项目，清查时主要检查其款项的形成过程、款项的性质，并与明细账、总账和报表核对。

三、资产清查核实结果

根据广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的《清产核资专项审计报告》（广会所专字【2012】第 11006110350 号）反映，资产总额为人民币 173,047,732.94 元，负债总额为人民币 88,564,921.23 元，净资产为人民币 84,482,811.71 元。本次评估直接引用该报告的清核结果进行下一步资产评估工作。

第四部份 关于评估依据说明

本次资产评估遵循了国家有关资产评估的规定和评估方法，主要评估依据如下：

一、行为依据

本公司与成都东盛包装材料公司签订的资产评估业务约定书。

二、法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
2. 《资产评估准则--基本准则》（财企[2004]20 号）；
3. 《资产评估职业道德准则--基本准则》（财企[2004]20 号）；
4. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18 号）；
5. 《资产评估价值类型指导意见》；
6. 关于印发《资产评估准则--评估报告》等 7 项资产评估准则的通知（中评协[2007]189 号）；
7. 《企业会计准则--基本准则》（财政部令第 33 号）；
8. 《企业会计准则--应用指南》（财会[2006]18 号）。

三、产权依据

1. 委托方提供的《机动车行驶证》、《房地产权证》和《国有土地使用证》
2. 重要资产购销合同或凭证，设备发票、建筑及工程结算书；
3. 被评估单位提供的资产负债表、损益表及有关财务资料；
4. 被评估单位《公司章程》《验资报告》
5. 其他有关产权证明。

四、取价依据

1. 《机电产品报价手册》（2012 年）；
2. 中国机电数据网<http://www.86mdo.com>
3. 《工程建设全国机电设备 2012 年价格汇编》；
4. 成都市国土资源局关于公布《成都市中心城区土地级别与基准地价》的通知，2011 年 11 月 23 日发布，自 2011 年 12 月 1 日起执行；
5. 《全国统一建筑安装工程工期定额》；（中华人民共和国国家计划委员会）；

6. 2009 年《四川省建设工程工程量清单计价定额》
7. 成都东盛包装材料公司提供的工程预（决）算书、地质勘察资料、工程设计图纸、工程项目情况说明等有关资料；
8. 成都东盛包装材料公司提供的设备运行记录以及重大设备的购建合同；
9. 成都东盛包装材料公司提供的设备大修理、改造记录等安检记录；
10. 本公司评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
11. 成都东盛包装材料公司提供的资产负债表、损益表、成本费用表等财务报表；
12. 与此次整体资产评估有关的其它资料。

第五部份 采用资产基础法计算各项资产及负债评估技术说明

一、流动资产评估说明

1、货币资金

包括现金和银行存款。对库存现金进行盘点；银行存款通过了解存款的性质，核对银行存款对账单及余额调节表进行核查，最终确认于评估基准日货币资金评估值为 14,433,249.19 元。

2、应收票据

根据清查结果，判断应收票据的存在性和可收回性，最后确认评估基准日应收票据的评估值为人民币 150,000.00 元。

2、应收账款、其他应收款和预付账款

通过发函询证、调查了解、逐一具体分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人经营管理现状，对各应收款项收回的可能性作出判断，确定各项目的回收率，从而确定评估值。经评估确认，于评估基准日应收账款的评估值为 9,686,173.35 元，其他应收款的评估值为 555,995.38 元，预付账款的评估值为 509,365.55 元。

3、存货

包括原材料、包装物及产成品。

(1)原材料、包装物为生产各种产成品的储备原材料。经分析，原材料均为存储时间在一年内并为现时生产所储备，本次采用成本法进行评估，即以最近购进单价乘以盘存数量，确认原材料评估值。

举例：原材料—聚丙烯，属外购材料，账面记录为 18,263 公斤，企业以实际成本计价，经现场盘点倒算评估基准日实有数量为 18,263 公斤，盘点账实相符。向主要供货商电话询问 8 月 31 日的供货价，供货商报价为 11,595 元/吨（含税、运杂费），按此报价计算，聚丙烯评估基准日期不含税购进成本为 9,914.53 元/吨，故

原材料—聚丙烯评估价值=18,263 ÷ 1,000 × 9,914.53 = 181,069.06 元。

同理可计算其他原材料及包装物的评估价值。

(2)产成品为企业自产的正常销售的塑料薄膜，适销程序为正常，产成品已分质量等级核算，因此产成品适宜采用市场法进行评估，评估值以各类产品的出厂销售价格减去预计的销售费用、销售税费及合理的销售利润确定。

举例：合成纸 60*1090SP2-2-L 一等品，账面记录为 76.555 吨，经现场盘点倒算评估

基准日实有数量为 76.555 吨，根据成都东盛包装材料公司提供销售部门核准的《2012 年 9 月供货单价表》确定现在执行的含税销售单价为 14,250 元/吨，根据公司 2012 年 1-8 月会计账册资料进行比较和分析，预计销售税费、预计销售费用、预计商标管理费、预计销售利润分别为不含税售价的 0.34%、3.49%、1%、2%。故：

合成纸(60*1090SP2-2-L 一等品)评估价值=14,250 ÷ 1.17 × (1-0.34%-3.49%-1%-2%) × 76.555=868,717.81 元。

同理可计算其他产成品的评估价值。

经评估确认，存货于评估基准日评估值为 19,054,510.34 元。

三、固定资产评估说明

(一)房屋建筑物(含构筑物)

1、概况：

成都东盛包装材料公司的房屋、(构)建筑物位于成都国家高新技术产业开发区(西区)天朗路 8 号厂区内，厂区占地面积 65,960.58 m²，主要包括 BOPP 主车间、原材料和产成品仓库、办公综合大楼、涂布生产车间及仓库、电房和门卫室等建筑物以及厂内道路、围墙及电缆沟等基础设施，其中主要厂房均已取得房屋所有权证，厂房建筑面积合计 34,230.46 m²，具体明细详见《固定资产--房屋建筑物清查评估明细表》。其中 BOPP 主车间和原材料产成品仓库(房产证号：成房权证监证字第 2923013 号)、办公综合大楼(房产证号：成房权证监证字第 2923039 号)房产及其基底地已向成都农村商业银行股份有限公司合作支行设定了房地产抵押权利，房地产他项权利面积为 25182 m²，抵押期限至 2015 年 5 月 9 日止。

2、评估方法：本次对成都东盛包装材料公司的房屋建筑物分别对房屋价值和土地价值分别估算，因此对房屋建筑物只采用重置成本法进行评估。

3、评估过程：

(1)对房屋建筑物进行实地勘察：本公司根据委托方提供的《委托评估明细表》确定的评估对象进行实地核对及勘察，了解待估房屋建筑物的结构、数量、现状等。

(2)估算房屋建筑物的重置成本：根据待估房屋建筑物的结构、标准以及广东省现行有关预结算定额标准及佛山市现时市场状况，依据房屋建筑物的设计图纸套用相关工程定额计算出建筑物各部分工程量，然后在此基础上根据现行取费文件的规定、对当地的人工、主材、设备台班价格估算房屋建筑物在全新状态下的重置成本，主要包括建筑安装工程费、前期费用及基础配套设施费、管理费用、资金成本和投资利润五部分。

(3)成新率的确定：通过现场勘察待估房屋建筑物使用状况、保养情况，再根据估价经验确定其有效使用年限、剩余经济使用年限，综合评定其成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{经济尚可使用年限} \div (\text{经济尚可使用年限} + \text{经济已使用年限}) \times 100\%$$

(4)采用下列公式，计算房屋建构物评估值：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

(5)举例

以《固定资产—房屋建筑物清查评估明细表》序号 1，BOPP 车间厂房为例，该建筑物已办理房地产权证，2004 年 1 月竣工，主厂房为轻钢一层结构，层高 10 米，附属配套厂房为钢混三层结构，层高 3 米，建筑面积共 10,156.77 m²。该建筑物内墙身扫白，外墙贴砖，室内地面为水泥地，铁门、铝合金玻璃窗，水电齐备，主体成新度约为 80%。

根据房屋建筑物的结构及装修状况，套用《四川省建筑工程综合定额》（2009年）、成都东盛包装材料公司提供的工程预（决）算书、地质勘察资料、工程设计图纸、工程项目情况说明等有关资料和四川省建筑材料及安装现行价格进行估算，计算结果如下：

a) 建筑安装工程费为12,517,823元，其中：

其中：基础工程为2,950,145元；土建工程为8,044,162元；消防及装饰工程1,523,516元。

b) 前期费用及基础配套设施费为1,064,015元（为建筑安装工程费的8.5%）；

c) 管理费用为203,728元（为建筑安装工程费、前期费用及基础配套设施费两项之和的1.5%）；

d) 资金成本为413,567元{为建筑安装工程费、前期费用及基础配套设施费与管理费用三者之和与资金成本率（6%）及资金平均占用时间的乘积}；。

e) 投资利润为1,102,844元{为建筑安装工程费、前期费用及基础配套设施费与管理费用三者之和与建筑业平均利润率（8%）的乘积}；

$$\text{重置成本} = 12,517,823 + 1,064,015 + 203,728 + 413,567 + 1,102,844$$

$$= 15,301,977 \text{（元）；}$$

$$\text{单位建造成本} = 15,301,977 \div 10,156.77 = 1,506.58 \text{（元/m}^2\text{）}$$

成新率：此类建筑物的经济寿命为50年，至评估基准日止，该建筑物已使用8.5年，预计尚可使用年限41.5年，按使用年限法计算成新率为 $41.5 \div (41.5 + 8.5) = 83\%$ ；考虑待估对象的维护使用状况、现场外观勘察及室内外装修水平等情况，运用观察分析法确定

其主体成新率为85%；考虑至两种方法确定的房屋成新率差异不大，最后确定其综合成新率为83%。

评估价值=15,301,977×83%=12,700,640（元）；

评估单价=12,700,640÷10,156.77=1,250.46（元/m²）。

同理，可计算其他建筑物及构筑物的评估值及评估单价。

经评估计算，全部房屋建筑物(含构筑物)于评估基准日的评估值合计为37,644,979元。

（二）设备类

1、评估对象和范围：主要包括法国 DMT 公司生产的 BOPP 生产线一条（含配套设备）、涂布生产线一条（含配套设备）、厂内配套的电力供电系统、化验设备、办公设备等，具体详见《固定资产—机器设备评估明细表》以及《固定资产—电子设备清查评估明细表》。

2、评估方法：采用重置成本法进行评估。

3、评估过程：

（1）重置成本的确定

确定设备全新状态下的重置价值：根据与评估对象型号规格、使用功能相同或相似的同类设备的国内现行市场售价（进口设备如没有国内市场售价，则根据国际市场价按评估基准日的外汇汇率折算为人民币价，再加上相应的进口关税、增值税和有关费用），通过与评估对象比较后确定设备重置价值。

（2）成新率的确定。

采用年限法和现场勘察相结合，由专业技术人员对所评估的设备进行现场核查，并根据设备的已使用年限和维护保养状况及设备的利用效率，合理确定设备的尚可使用年限，计算成新率。

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

（3）评估值的确定

评估价值=重置完全价值×成新率

（4）举例：

以《固定资产—机器设备清查评估明细表》序号 3，法国 DMT 公司生产的 BOPP 生产线一条（含配套设备）为例，经现场勘察，该设备购置于 2003 年底，安装完成并于 2004 年 9 月启用，已使 8 年，目前设备使用状况一般，成品率 80%-85%之间（同行业同类设备的成品率在 92%左右）。该生产线的主要设备均为法国 DMT 公司配套的进口设备，

在国内只采购部分热电、电力、供水、供气等配套设备。主要技术参数：此生产线采用三层共挤技术，年生产 8.2 米宽的 BOPP 薄膜 2.5 万吨，线速度为 380m/min。现在同类设备的宽度已超过 10 米，年产量是此设备的 2 倍，新型设备单位能耗成本更低。由于此生产线设备的法国制造商已破产，因此该设备的售服务主要依赖国内外的其他厂家提供服务，因此维护效果一般、维护费用较大。

a) 重置成本的确定

由于此生产线设备的法国制造商已破产，我们只能向同类型生产商德国布鲁克纳公司的商务代表电话询问 BOPP 生产线的售卖报价：报价中不包含分切机系统的国内到货价格为人民币 1,284 万欧元，按照同类设备的询价经验，一般会有 10%以内的报价下浮空间，本项目取 5%议价幅度，最终确定设备到岸价格=1,284×(1-5%)=1,220 万欧元。

生产线到岸价格为 1,220 万欧元，按评估基准日汇率 1:7.9378 计算折合人民币 9,684 万元。另外国内还需要配套的设备包括热电、电力、供水、供气，按我们之前已完成成都东盛包装材料公司的同类设备项目计算，配套费用约为主设备的 10%左右，即为 970 万元；设备设计费、建设管理费估计为 36 万元。故同类新设备的建造成=9,684+970+36=10,690 万元人民币。

由于原设备生产厂商已因破产被收购，后续技术支持的服务已终止，而且该生产设备的控制系统存在缺陷，远达不到设计要求，导致产能不足造成生产成本高居不下，需投入大笔资金进行控制系统的更换。经分析，主要设备与现时同类先进设备的价格差异率估计为 20%，即价格差为人民币 1,937 万元。调整后成都东盛包装材料公司 BOPP 生产线的重置成本=10,690-1,937=8,753 万元

b) 成新率的确定

根据现场勘察，截至评估基准日止，此设备已连续运转了 8 年，已步入大修的期间，需要更换一批零部件，而且技术上也需要进行技改以减少能耗降低成本。预计该设备经济上尚可使用 5 年，故：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 5 \div (8 + 5) \times 100\% = 38.46\%\end{aligned}$$

考虑到外观成新及其使用情况、保养情况及现场勘察等情况，并结合评估人员的评估经验，确定本次评估综合成新率为 38%

c) 评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$=8,753 \text{ 万元} \times 38\% = 3,326.14 \text{ 万元}$$

同理，可计算得出其他设备的评估价值（具体详见《固定资产—机械设备清查评估明细表》以及《固定资产—电子设备清查评估明细表》）。

经评估计算，全部机械设备于评估基准日的评估值合计为49,621,955元，办公设备评估值合计为67,218元。

（三）车辆类

1、概况：

列入评估范围的车辆为小轿车及中型客车共计 5 辆。具体情况详见《固定资产—车辆清查评估明细表》。

2、评估方法：采用成本法进行评估

3、评估过程

（1）确定车辆全新状态下的重置价值（评估原值）：根据与评估对象型号规格、使用功能相同或相似的同类车辆的国内现行市场售价，通过与评估对象比较后确定车辆重置价值。

（2）车辆的成新率：根据现场勘察，得到的车辆有效使用年限、预计尚可使用年限、使用情况、现时技术状况、制造质量、负荷程序等因素，采用使用年限法和观察分析法综合确定车辆的成新率。

（3）将以上数据代入下列公式，计算评估对象的评估价值：

评估价值=重置完全价值×成新率

（4）举例：

《固定资产--车辆清查评估明细表》序号 1，威驰小汽车 1 辆(丰田 TV7150GLX-13)，车牌号为川 A8R937，2006 年 1 月购置并使用，截至评估基准日止，该车辆车况较好，保养一般。

A、重置成本的确定

经向成都川田汽车销售有限公司询价，该车目前净车价为 88,000 元，考虑到委估车辆为 2006 年的旧车型，减价调整系数取 10%，另外咨询成都车辆管理所，汽车上牌费用约为车辆购置价的 10%，则：委估车辆的重置价值为 87,120 元/辆。

B、成新率的确定

根据现场勘察，截至评估基准日止，该车辆为单位用车，已使用年限 6 年，日常维护保养一般，经估算，从经济角度预计车辆尚可使用 4 年，采用年限法计算成新率如下：

成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=4 \div (6+4) \times 100\% = 40\%$$

综合其使用情况、现时技术状况、制造质量、负荷程序等因素及现场勘察等情况，确定其综合成新率为 40%

C、评估价值的确定

评估价值=重置完全价值×成新率

$$=87,120 \times 40\% = 34,848 \text{（元）}$$

同理，可计算得出其他车辆的评估价值（具体详见《固定资产—车辆清查评估明细表》）。

经评估计算，全部车辆于评估基准日的评估值合计为149,529元。

（四）经实施上述评估程序，确定于评估基准日固定资产的评估值为 87,483,681 元。

四、无形资产（土地使用权）评估说明

（一）土地登记状况

- 1、土地位置：成都高新区西部园区天朗路8号；
- 2、土地使用权人：成都东盛包装材料有限公司；
- 3、土地登记证：成高国用(2006)第5878号；
- 4、土地使用权类型：出让；
- 5、土地用途：工业用地；
- 6、用地面积及土地形状：65,960.58平方米，地块总体呈规则矩形；
- 7、土地使用权期限：自2002年11月22日至2052年11月21日，自评估基准日起委估宗地的剩余年限约为40.25年。

（二）土地权利状况

- 1、土地所有者：国家；
- 2、土地使用权人：成都东盛包装材料有限公司；
- 3、他项权利状况：截至评估基准日止，向成都农村商业银行股份有限公司合作支行设定了房地产抵押权利，土地他项权利面积为40,281m²，抵押期限至2015年5月8日止。

（三）土地利用状况

于评估基准日，委估宗地实际开发程度为红线内、外“五通”（通上水、通下水、通电、通讯和通路）及红线内“一平”（场地平整），开发时间为2003年，地上已建有车间、

办公综合楼、仓库、电房、门卫等生产性建筑物，主要从事生产及经营光膜、消光膜、珠光膜、热封膜、合成纸等多品种、多规格的BOPP薄膜。

(四)评估方法：由于该地区近期公布了地区各级别的基准地价，并且周边有类似政府出让地块交易案例，故本次采用基准地价系数修正法和市场法进行评估。

1、基准地价修正法

基准地价修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取的相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价日期的方法。

基本公式： $V=J' \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4 + a_5$ ；

式中：V—待估宗地的价格；

J'—宗地所在区域的基准地价；

a_1 —宗地级别修正系数；

a_2 —宗地容积率修正系数；

a_3 —宗地出让年限修正系数；

a_4 —宗地期日修正系数；

a_5 —土地开发费。

(1)选取基准地价J'

根据成都市国土资源局关于公布《成都市中心城区土地级别与基准地价》的通知（2011年11月23日发布，自2011年12月1日起执行），得知该宗地的基准地价为480元/m²。

(2)宗地级别修正系数 a_1

该宗地优点之一是位于天朗路与西区大道交汇处，与交通主干道相邻，至绕城高速约3公里，交交通十分便利；优点之二是宗地形状规则，地势平坦、地质良好。评估人员根据委估宗地的区位位置、个别因素的优劣对其进行价格修正，具体为：

宗地级别修正系数=1+（交通条件修正值+产业集聚规模修正值+综合环境修正值+规划条件修正值+宗地个别因素修正值）

- a) 交通条件修正值为：0.0557；
- b) 产业集聚规模修正值为：0；
- c) 综合环境修正值为：0；
- d) 规划条件修正值为：0；
- e) 宗地个别因素修正值为：0.0048；

宗地级别修正系数 $a_1=1+(0.0557+0+0+0+0.0095)=1.0652$

(3)宗地容积率修正系数 a_2

因估委估宗地价设定的容积率与基准地价设定的容积率相当，故该宗地的容积率修正系数 a_2 取值1。

(4)宗地出让年限修正系数 a_3

工业用地最高出让年限为50年，截至评估基准日止，该宗地的剩余使用年限为40.25年，估计土地收益折现率为5%，故该宗地出让年限修正系数 a_3 为：

$$[1-(1+5\%)^{-40.25}] / [1-(1+5\%)^{-50}] = 0.9418。$$

(5)宗地期日修正系数 a_4

成都市国土资源局关于公布《成都市中心城区土地级别与基准地价》的通知（2011年11月23日发布，自2011年12月1日起执行），目前土地出让交易价格与年初变化不大，故该宗地于评估基准日的期日修正系数为1.00。

(6)土地开发费

基准地价的土地开发程度为宗地红线外“五通”（通电、通路、供水、排水和通讯），宗地红线内“场地平整”。考虑到委估宗地目前比基准地价的土地开发程度增加了红线内五通（通电、通路、供水、排水和通讯），通电、供水和通讯单独在构筑物及其他辅助设施中评估，故该宗地红线内土地开发费用为排水和通路费用，测算土地开发费为155元/ m^2 ；

$$\begin{aligned} \text{评估单价 (V)} &= J' \times a_1 \times a_2 \times a_3 \times a_4 + a_5 \\ &= 480 \times 1.0652 \times 1 \times 0.9418 \times 1.00 + 155 \\ &= 637 \text{ (元/}m^2\text{)} \text{ (取整)}; \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{评估值 (P)} &= \text{占地面积} \times \text{评估单价} \\ &= 65,960.58 \times 637 = 42,016,889 \text{ (元)} \text{ (取整)}。 \end{aligned}$$

2、市场法（也称市场比较法）

市场比较法是指在求取一块待估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与较近时期内已经发生了交易的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素差别，修正得出估价对象在评估期日地价的一种方法。

市场比较法评估的基本公式：

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

其中：

V=待估宗地价格

VB=比较实例宗地价格

A=待估宗地交易方式指数/比较实例宗地交易方式指数

B=待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数

C=待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地期日地价指数

D=待估宗地土地使用年限指数/比较实例宗地土地使用年限指数

E=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

F=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。

具体定义为：

A. 交易方式修正，通过对交易案例交易方式的分析，测定其对正常土地价格的影响程度，从而排除特殊交易方式所造成的交易价格偏差。

B. 交易情况修正，通过对交易案例交易情况的分析，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

C. 期日修正，采用地价指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修正为评估基准日的价格。

D. 土地使用年期修正，土地使用权年限的长短，直接影响可利用土地并获得相应的土地收益年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到待估宗地使用年期，消除了由于使用年期不同所造成的价格上的差异。

E. 待估宗地与交易案例宗地存在区域因素条件差异，为了有一个比较合理的比较，因此需对交易案例地价进行区域因素修正。

F. 待估宗地与交易案例宗地存在个别因素条件差异，为了有一个比较合理的比较，因此需对交易案例地价进行个别因素修正。

1、比较实例选择

选择比较交易实例时，根据待估宗地情况，应符合以下要求：

- （1）用途类型相同或相近；
- （2）交易类型相同；
- （3）属于正常交易；
- （4）区域及个别条件相近；

（5）统一价格基础。

本次评估，估价人员对成都西区近期的工业用地交易额进行调查，选择三个已发生交易、用途与待估宗地相同的实例作为比较案例，各比较案例与待估宗地的对比情况详见表1。

实例A:

该地块位于成都高新区西部园区清水河以南片区地块，用途为工业用地，用地面积82.2117公顷，建筑容积率上限为1.8，土地剩余使用年期50年，由鸿富锦精密电子（成都）有限公司购得。宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”的政府出让成交价格为319元/平方米，成交日期：2011年12月15日。

实例B:

该地块位于成都高新区西部园区西南片区地块，用途为工业用地，用地面积69.960221公顷，建筑容积率上限为1.8，土地剩余使用年期50年，由鸿富锦精密电子（成都）有限公司购得。宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”的政府出让成交价格为375元/平方米，成交日期：2011年12月15日。

实例C:

该地块位于成都高新区西部园区清水河以南片区地块，用途为工业用地，用地面积5.417664公顷，建筑容积率上限为2，土地剩余使用年期50年，由成都华气厚普机电设备股份有限公司项目购得。宗地基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯），宗地红线内“场地平整”的政府出让成交价格为270元/平方米，成交日期：2011年8月30日。

2、比较因素选择

根据估价对象的宗地条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- （1）交易时间：确定地价指数；
- （2）交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- （3）区域因素：主要有交通条件（距区域主干道距离、距火车站距离、距港口距离、距高速公路出口距离）、产业集聚规模、综合环境（自然灾害、工程地质状况、地形状况）、规划条件等；
- （4）个别因素：主要指宗地面积、宗地形状、地形、容积率等。

3、编制比较因素条件说明表

根据待估地块与比较实例的比较因素，编制比较因素条件说明表如下：

表 3-4 比较因素条件说明表

比较项目	待估宗地	实例A	实例B	实例C
位置	成都高新区西部园区天朗路8号地块	成都高新区西部园区清水河以南片区地块	成都高新区西部园区西南片区地块	成都高新区西部园区清水河以南片区地块
土地用途	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
交易日期	2012年8月	2011年12月	2011年12月	2011年8月
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易价格(元/M ²)	待估	319	375	270
土地剩余年限	40.25	50年	50年	50年

比较项目	待估宗地	实例A	实例B	实例C
区域因素	交通条件	好	较好	较差
	基础设施	好	较好	一般
	产业集聚规模	好	较好	一般
	综合环境	好	较好	一般
	规划前景	好	较好	一般
个别因素	宗地面积（公顷）	6.596058	82.2117	69.960221
	宗地形状	较规则矩形	较规则矩形	较规则矩形
	容积率	上限1.8	上限1.8	上限2.0

4、编制比较因素条件指数表

根据待估地块与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。

（1）比较因素指数的确定方法

A. 交易情况：分正常交易和非正常交易，其中非正常交易包括急于出售、急于购买、有条件出售或购买等特殊情形，根据各种特殊情况对地价的影响确定修正幅度。

B. 交易方式：有多种交易方式，如招标出让（或转让）、挂牌出让（或转让）、拍卖出让（或转让）、协议出让（或转让）等等，根据各种不同交易方式对地价的影响确定修正幅度。

C. 期日修正：根据对成都近期的工业用地公开出让案例的分析，按地价指数变化幅度确定修正幅度。

D. 土地使用年限：根据待估宗地和比较案例的土地使用年期，按年期修正公式计算，

修正公式为： $A_y = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$

式中： A_y —待估宗地的土地使用年期修正系数

r —土地还原率

m —待估宗地设定土地使用年期

n —比较案例土地使用年限

E. 区域及个别因素修正系数确定的方法

①区域因素修正：

i、交通条件：将交通条件分为：好、较好、一般、较差、差，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

ii、基础设施：将基础设施分为：好、较好、一般、较差、差，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

iii、产业集聚规模：将产业集聚规模分为：好、较好、一般、较差、差，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

iv、综合环境：将综合环境分为：好、较好、一般、较差、差，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

v、规划前景：将规划条前景分为：好、较好、一般、较差、差，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2。

②个别因素修正：

i、宗地面积：因宗地面积大小对待估宗地存在一定影响，根据估价人员的经验进行修正。

ii、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

iii、宗地地形：分为地势平坦；地势较平坦，对建筑物无影响；地势较平坦，对建筑物影响较小；地势不平坦，需考虑坡度的影响；地势不平坦，需经过平整才能使用五个等级，以待估宗地为100，每上升或下降一个等级，指数增加或减少2；

iv、容积率：以待估宗地容积率上限1.8为基准，对比较案例的容积率进行修正。

(2) 比较因素指数的确定

A. 交易情况：待估宗地与三个比较实例的土地均为正常的公开市场出让，均为交易正常市场价，故交易情况指数为100。

B、交易方式：待估宗地与三个比较实例的土地均为挂牌出让，属公开市场交易方式，故交易方式指数为100。

C、期日修正：实例A、实例B、实例C均在一年前交易，地价稍有上升，经计算地价指数，确定实例A、实例B、实例C期日修正指数分别为102、102、104；

D、使用年限修正系数：待估宗地剩余使用年限为40.25年，实例A、实例B、实例C均为挂牌出让的工业用地，土地使用年期均为50年，根据修正公式： $Ay = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$ 计算出委估宗地土地使用年期修正系数为94。

E、区域及个别因素修正系数：经比较分析，比较案例的区域因素指数分别为90、90、90；比较案例的个别因素指数分别为100、100、102；

根据以上比较因素指数的说明，编制以下比较因素条件指数表，

表 3-5 比较因素条件指数表

		待估宗地	实例A	实例B	实例C
土地用途		100	100	100	100
交易日期		100	102	102	104
交易情况		100	100	100	100
土地剩余年限		94	100	100	100
区域因素	交通条件	100	98	98	94
	基础设施	100	98	98	96
	产业集聚规模	100	98	98	96
	综合环境	100	98	98	96
	规划前景	100	98	98	96
个别因素	宗地面积 (M ²)	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	地形	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	102

(5) 因素修正系数及比准价格的确定

表 3-5 比较因素修正系数表

因素		实例A	实例B	实例C
交易单价(元/m ²)		319	375	270
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		102/100	102/100	104/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地剩余年限		94/100	94/100	94/100
区域因素	交通条件	100/98	100/98	100/94
	基础设施	100/98	100/98	100/96
	产业集聚规模	100/98	100/98	100/96
	综合环境	100/98	100/98	100/96
	规划前景	100/98	100/98	100/96
个别因素	宗地面积 (M ²)	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地地形	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/102
土地开发费		155	155	155
修正后单价 (元/平方米)		516.53	580.00	507.94
权重		1/3	1/3	1/3
比准单价 (元/平方米)		535.00		

(6) 比准价格的计算

经过比较分析，三个案例的比准价格较接近，故取三个案例比准价格的简单重点算术平均值作为市场比较法的最终土地评估单价，即为535元/m²。

通过以上评估，得到两种方法的评估结果，两种方法的测算从不同角度均有各自的道理，而两种方法的评估结果有一定的差异。估价人员根据本次估价目的并结合估价经验分析，认为工业用地的市场交易存在较多的设定条件，而政府在公布出让成交价，并未说明具体的特殊用地条件，而基准地价修正法评估结果趋近于市场价值，故本次评估取基准地价修正法评估结果为最终评估结果，所以确定的最终地价为42,016,889元。

四、无形资产（商誉）评估说明

由于本项目为确定企业的整体价值，故在资产项目评估中，则需要考虑企业是否存在企业商誉价值。商誉是指能在未来期间为企业经营带来超额利润的潜在经济价值，或一家企业预期的获利能力超过可辨认资产正常获利能力(社会平均投资回报率)的资本化

价值。目前，商誉的评估方法主要有：

（1）收益资本化法。计算公式为：

商誉价值=年平均超额利润÷行业平均利润率

（2）收益现值法。计算公式为：

商誉价值=每年的超额利润×年金现值系数

（3）总体评价法。计算公式为：

商誉价值=购受企业投资成本-被并企业净资产的公允价值

A. 购受企业投资成本=用收益法计算的企业价值，

B. 被并企业净资产的公允价值=资产法计算的企业净资产价值（不含商誉）

由于商誉转让价格是以企业未来的盈利能力为关注焦点，投资方关注的是企业未来的盈利能力，另外，由于待估企业有稳定的业务收入来源，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，因此总体评价法作为本次价值评估的评估方法。

计算公式： $V=P-Q$

式中：

V =企业商誉价值

P =用收益法评估的企业全部股及权益价值

Q =资产法计算的不含商誉的企业净资产价值(注： Q 不包括非经营性资产及负债)
经评估计算

$P=51,690,928.59$ 元

$Q=85,324,942.58$ 元

则成都东盛包装材料有限公司商誉 $V=51,690,928.59-85,324,942.58=-33,634,013.99$ 元，即成都东盛包装材料有限公司目前不存在企业商誉价值。

采用总体评价法评估的成都东盛包装材料有限公司商誉价值的详细过程见本评估说明第六部分——“整体资产评估收益法评估说明”。

六、负债的评估说明

1、短期借款

为向成都农商银行合作支行的流动资金借款，根据企业提供的清查明细表，对各明细项目逐一进行核对，向企业主管人员询问情况，抽查凭证记录，对数额较大的款项通过发函进行询证，按清查后账面值确认评估值。经评估，最终确认于评估基准日短期借款评估值为 17,500,000 元。

2、应付票据

为向供货商开出的银行承兑汇票，经评估清查，无调整事项，按清查后账面值确认评估值。经评估确认，评估基准日应付票据的评估值为人民币10,470,000元。

3、应付账款

根据企业提供的清查明细表，对各明细项目逐一进行核对，向企业主管人员询问情况，抽查凭证记录，对数额较大的款项通过发函进行询证。经评估确认，于评估基准日应付账款的评估值为 6,839,801.50 元。

4、预收账款

根据企业提供的清查明细表，对各明细项目逐一进行核对，向企业主管人员询问情况，抽查凭证记录。经评估确认，于评估基准日预收账款的评估值为 259,807.39 元。

5、其他应付款

根据企业提供的清查明细表，对各明细项目逐一进行核对，向企业主管人员询问情况，抽查凭证记录，对数额较大的款项通过发函进行询证。经评估确认，于评估基准日其他应付款的评估值为 50,221,191.88 元。

6、应付职工薪酬

应付职工薪酬主要核算计提应支付职工工资。根据账账核实，抽查凭证，应付工资的计提及支付均符合有关财务规定，经评估确认，评估基准日应付工资的评估值为人民币 161,323.02 元。

7、应交税费

评估时以清查核实后的账面价值确定评估值。经评估确认，于评估基准日应交税金为 2,272,797.44 元。

8、专项应付款

本项目为项目扶持基金，评估时以清查核实后的账面价值确定评估值。经评估确认，于评估基准日专项应付款为 840,000 元。

第六部份 采用收益法计算各项资产及负债评估技术说明

一、概述

传统的“企业整体评估”是对企业资产负债表所列示资产及负债的评估，这种评估模式可以被称为“成本加和模式”，但企业整体价值并不是各单项资产价值相加，而应该将外部环境分析（包括政治环境、产业政策、信贷政策、区域政策、环保政策、交通条件甚至地理位置等）、行业分析、产品与市场分析、业务流程分析、组织结构和权限分析、人力资源分析、信用分析、管理层经营绩效分析和财务评价（常见的有偿债能力、现金流量状况和发展潜力分析）等纳入评估体系，这种模式下的企业价值评估可以被称为“以收益模式进行的企业整体资产评估”。即依据未来预期收益来评估企业整体市场价值，它更多地将企业现有的资产、负债、其他经济资源和社会、自然资源做为一个有机运作的整体对待。一般来说，对以持续经营为前提、预期经营风险和现金流量可量化的企业，应同时采用收益法进行评估（即：“以收益模式进行的企业整体资产评估”）。由于成都东盛包装材料公司在本次企业价值评估中均符上述收益法的各项条件，因此我们选用收益法（DCF）作为本次资产评估中的其中一种评估方法。

二、收益法简介及评估思路

收益法是本着收益还原的思路对企业整体价值进行评估，即把企业未来经营中预计的净收益还原为基准日的资本额或投资额。具体评估办法是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率或资本化率折现成基准日的现值，然后累加求和，得出被评估企业整体市场价值的评估值，从中扣除长期有息负债价值后得出企业股权价值。

在采用收益法对企业整体市场价值进行评估时，收益值为企业的息前税后自由现金流量，并选用分段收益折现模型。即首先根据企业的经营历史以及发展趋势，测算企业未来若干年(N 年)的息前税后净现金流量，其次，假定企业从第 N+1 年开始，仍可持续经营一个较长的时期，在这个时期中企业的收益值保持等额息前税后净现金流量，最后分别将两部分的收益值进行折现处理，加总求和测算出企业的整体市场价值。

三、收益现值评估的前提条件：

- 1、企业具备持续经营的基础和条件；
- 2、资产经营与收益之间存在稳定的比例关系；
- 3、企业未来收益和风险能够预测及可量化；
- 4、产权所有者所承担的风险也必须是能用货币来衡量。

四、基本公式

公式一：

$$P=Q-V+M$$

式中：P——企业股东权益价值

Q——企业总投资价值的评估值（企业整体价值<经营性资产>）

V——有息负债价值

M——非经营性资产及溢余资产价值（包括短、长期投资）

公式二：

$$R=\text{息前税后利润}+\text{折旧与摊销}-\text{追加资本投资}-\text{净营运资金增加}$$

式中：R——企业的息前税后自由现金流量（即企业全部资本的投资回收及投资回报）

公式三：

$$Q=\sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + \frac{R_n}{r} \times (1+r)^{-n}$$

式中：Q——企业总投资价值的评估值（企业整体价值<经营性资产>）；

R_i ——为第 i 年企业资本（包括有息负债）所产生的净现金流量；

r ——为折现率；

R_n ——为第 n 年的收益额；

n——为预测期。

公式四：

$$\text{企业商誉价值} = P - \text{企业经营性实体资产价值}$$

$$\text{企业股东全部权益价} = \text{企业经营性实体资产价值} + \text{非经营性资产及溢余资产价值（包括短、长期投资）} + \text{企业商誉价值}$$

五、有关收益预测的假设条件

收益预测是股东全部权益价值评估的基础，而任何的预测都是建立在一定假设条件下进行的，对企业未来收益的预测建立在下列条件下：

1. 一般假设

- （1）假设企业之资产在评估基准日后不改变用途持续使用；
- （2）假设企业经营者是负责的，且公司管理层有能力担当其职务；
- （3）除非特殊说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；
- （4）假设企业提供的财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策

在重大方面基本一致。

2. 特殊假设

（1）企业所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；

（2）有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化；

（3）企业将保持持续性经营，并在经营范围、方式上与现时方向保持一致；

（4）社会需求将保持稳定并有一定幅度的增长；

（5）假设折现年限内将不会遇到重大的应收款不能回收方面的问题（即坏帐情况）；

（6）无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素，造成对企业重大不利影响。

评估人员根据资产评估要求，认定这些前提在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

六、评估过程

1、企业未来 5 年主营业务收入的预测

成都东盛包装材料公司近年的主营业务收入情况

单位：人民币元

项目 \ 年份	2008年度	2009年度	2010年度	2011年度	2012年1-8月
营业收入	#####	#####	#####	#####	#####
同比增长率	--	-29.55%	6.48%	26.58%	***
销量（吨）	20,155.46	18,926.29	16,553.27	18,341.50	8,503.67
单位售价	13,718.38	10,292.78	12,530.62	14,314.90	14,263.27
销量增长率	--	-6.10%	-12.54%	10.80%	***

从上表中可以看出，成都东盛包装材料公司 2008-2012 年间经营状况基本平稳，其中 2009 年-2010 年销值和销量略有下降，经分析，主要是受原材料价格和产品价格影响，公司对设备进行了技术改造，计划逐步退出竞争激烈的普通 BOPP 光膜的生产，而转产高档的合成纸和涂布合成纸产品，因此造成产销量下降。另外向企业市场部有关业务人员了解，2009 年-2010 年是设备改造期，2011 年是产品转营期（清理积压立品），而 2012 年由于受设备调试和原材料价格波动的影响，第二季度的产量较往年减少，造成未能完成预定生产计划，但进入第三季度后，企业生产经营已恢复正常，大客户也比较稳定，按目前的产销量水平预计，年产销量在 18,000 吨是没有太大问题的。

本次评估对于企业主营业务收入的预测采用趋势外推法进行预测，即根据企业以前

年度的收入变化趋势和特点，对影响企业收入的相关因素进行宏观和微观的定性分析和判断来预测企业以后年度的收入。

为此，评估人员根据成都东盛包装材料公司收入增长情况并结合市场分析，考虑价格及产能因素，预测成都东盛包装材料公司 2012 年 9 月-2016 年 12 主营业务收入在 2012 年主营业务收入水平上逐年增长 5%，2016 年以后各年维持在 2016 年的水平。主营业务收入预测金额见下表：

单位：人民币元

年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
营业收入	85,579,617	274,050,000	287,752,500	302,136,500	317,245,500
销量（吨）	6,000	18,900	19,845	20,837	21,879
单位售价	14,263	14,500	14,500	14,500	14,500

2、企业未来 5 年主营业务成本的预测

成都东盛包装材料公司 2012 年已转营生产合成纸和涂布合成纸，成本构成与上年度有所不同，未来各年的主营业务成本主要是参考 2012 年合成纸和涂布合成纸的成本构成比例进行预计，即根据当期产量分别对固定成本和变动成本进行预测，然后加总确定当期销售总成本。 营业务成本预测金额见下表： 单位：人民币元

项目 \ 年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
经营成本	83,012,228	253,496,250	266,171,063	279,476,263	293,452,088
收入成本率	97.00%	92.50%	92.50%	92.50%	92.50%

3、企业未来 5 年营业税金及附加的预测

成都东盛包装材料公司属于生产性外商投资企业，主营业务收入按国家税法规定的税率计缴税费。本次评估，假设国家税收政策不变的情况下，根据 2012 年主营业务税金及附加占业务收入 0.34%的水平预计以后年度营业税金及附加如下表：单位：人民币元

年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
金额	287,344	920,156	966,164	1,014,460	1,065,191

4、企业未来 5 年营业费用的预测

营业费用主要包括营销人员工资、产品运输费、差旅费和办公费等，公司产品转营后，固定费用变动不大，而变动费用中的产品运输费变化最大，因为现行的出厂价是含运输费的售价，每吨的运费成本为 550-700 元，占到销售收入的 4.1%。本次评估以产品

销量为基数，根据当期产量分别对固定成本和变动成本进行预测，然后加总确定当期营业费用总成本。营业费用预测见下表： 单位：人民币元

年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
金额	2,557,185	14,321,816	15,037,907	15,771,491	16,542,050

5、企业未来 5 年管理费用的预测

管理费用主要包括职工工资、折旧费、会议费、业务招待费、修理费等。从 2008-2012 年的费用总额分析，企业管理费用发生较为稳定，除 2010 年外，每年管理费用在 800 万元至 880 万元之间，我们预计管理费用在以后年度保持相对固定的基础上，考虑物价水平因素影响，预计以后年度管理费用在 2012 年度总额基础上每年递增 10 万元。

管理费用预测见下表：

单位：人民币元

项目 \ 年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
管理费用	2,691,671	8,175,013	8,275,013	8,375,013	8,475,013

6、企业未来 5 年财务费用的预测

企业的财务费用主要为关联方借款利息和银行手续费、借款利息等支出(扣除存款利息收入净额)。借款利息是根据未来各年所需要的有息负债本金和利率来预测，按目前成都东盛包装材料公司资产负债状况，经营中需要的股东借款本金（有息部分）为人民币 2,638 万元，借款月利率以 0.68475% 计算，银行借款借款余额人民币 1,750 万元，利率按合同利率计算，各年财务费用支出预测金额如下表： 单位：人民币元

项目 \ 年份	2012年9-12	2013年	2014年	2015年	2016年后
财务费用	895,936	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000

7、企业所得税

该公司属于生产性外商投资企业，根据税法，成都东盛包装材料公司目前按应纳税所得额的 25% 计缴企业所得税。

8、折旧费预测

本次对固定资产折旧的预测是基于 3 个方面考虑，一是成都东盛包装材料公司固定资产折旧的会计政策，二是固定资产价值的构成，三是固定资产投入使用的时间，预测中考虑折旧额与其相应资产占用保持相匹配。经预测，成都东盛包装材料公司 2013 年-2016 年计提折旧额为每年 13,379,550.51 元。

9、长期摊销费用预测

成都东盛包装材料公司长期摊销费用主要是土地使用权价值，经预测，成都东盛包装材料公司 2013 年-2016 年无形资产摊销额为每年 200,405.64 元。

10、营运资金增加的预测

经向企业有关负责人了解和对此行业的市场环境进行调查分析，目前，企业营运资金主要来源为银行借款和关联方借款，按投资方的投资方向及企业管理层经营预期，预计未来几年仅会对其产品结构作调整，产品产销量将会稳中有升，企业力图在不追加营运资金的前提下达到现金流量收支平衡，故本次评估未考虑营运资金增减变化的影响。

11、追加投资的预测

本次评估，对成都东盛包装材料公司 2008 年-2012 年新增固定资产进行分析，预计该企业以后年度每年需要新增投资人民币 300 万元，且以后持续经营期间保持原有资本规模不变。故预测未来 5 年各年资本性支出为人民币 300 万元。

12、长期有息负债的预测

于评估基准日成都东盛包装材料公司的关联方借款人民币 26,379,913.41 元，经综合考虑，该公司需要长期占用该借款额度，因此我们确定被评估企业的长期有息负债为人民币 26,379,913.41 元。

13、溢余资产的预测

经分析成都东盛包装材料公司的资产状况，该公司不存在溢余资产。

14、非经营性资产的预测

经分析成都东盛包装材料公司的资产状况，该公司不存在非经营性资产。

15、折现期的确定

本次评估假设成都东盛包装材料公司在未来生产经营中能够持续经营下去，故设定折现期为永续。

16、折现率的确定

基本公式：折现率=无风险报酬率+(市场平均风险报酬率-无风险报酬率)×风险系数。
评估人员对卫生塑料生产行业发展方向、市场利率状况、同类企业竞争状况等因素进行调查分析，最后选取无风险报酬率为 4.35%，市场平均风险报酬率为 10.0%，根据被评估单位的行业地位、资产状况等确定风险系数取 0.9，按以上数据测算，确定折现率为 9.44%。

17、评估结果的测算

首先，根据企业的经营历史以及发展趋势，测算企业未来 5 年（即 2012 年 9 月至

2016 年 12 月）的企业自由现金流量，其二，假定企业从 2017 年开始可以持续经营，并保持 2016 年企业自由现金流量额。

(1) 分别各年的自由现金流量进行折现，然后加总求和测算企业整体价值 $Q=78,070,842$ 元。

(2) 企业全部股东权益价值 $V=Q-$ 有息长期负债价值 $=78,070,842-26,379,913.41=51,690,928.59$ 元。

(3) 采用资产基础法估算的结果为 85,324,942.58 元，采用收益法评估估算的全部股权价值为 51,690,928.59 元，两个评估结论相差 33,634,013.99 元，由此可以看出，成都东盛包装材料公司目前资产经营基础下并不存在企业商誉价值。

第七部份 关于评估结论说明及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对成都东盛包装材料公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下评估结论：

1、资产基础法评估结论

采用资产基础法评估，成都东盛包装材料公司股东全部资产、负债和净资产评估结果，如下表：

金额单位：人民币元

	账面价值	评估价值	增值额	增值率
资产	173,047,732.94	173,889,863.81	842,130.87	0.49%
负债	88,564,921.23	88,564,921.23	-	0.00%
净资产	84,482,811.71	85,324,942.58	842,130.87	1.00%

清产核资后资产账面价值为 173,047,732.94 元，评估值为 173,889,863.81 元，评估增值 842,130.87 元，增值率 0.49%；清产核资后负债账面价值为 88,564,921.23 元，评估值为 88,564,921.23 元，评估增值 0 元，增值率 0.00%；清产核资后净资产账面价值为 84,482,811.71 元，评估值为 85,324,942.58 元，评估增值 842,130.87 元，增值率 1.00%（具体情况详见评估明细表）。

2、收益法评估结论

按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）进行评估，成都东盛包装材料公司股东全部权益价值的评估值为人民币 51,690,928.59 元。

3、评估结论的选择

(1)两种评估方法评估结论差异原因

因不同方法的评估路径不同，对同一资产的评估，特别是对企业价值的评估难以做到评估对象和范围精确一致。资产基础法是基于会计的资产负债表进行的。资产负债表是依据会计准则关于资产定义和确认计量标准形成的，对不符合会计资产定义、不能准确计量的资源，如企业资质、人力资本、企业商誉等不可确指的无形资产，资产负债表均不反映。所以企业提供的资产负债表为基础采用资产基础法评估企业价值，未考虑上

述资源的价值。而采用收益法评估企业价值，需然考虑了上述资源价值，但难以分割这些可能为企业收益产生重要影响的资产价值。所以，收益法和资产基础法评估结论产生差异也就成为必然。

（2）资产基础法与收益法结果的差异分析

a) 采用资产基础法评估估算的全部股权价值为 85,324,942.58 元，采用收益法评估估算的全部股权价值为 51,690,928.59 元；

b) 资产基础法评估结果，反映的是委估企业在评估基准日时以完全重置成本角度所花费的成本总和，是一个静态的资产价值，没有考虑资产后续收益可能产生的额外无形价值。但从成都东盛包装材料公司评估基准日资产状况分析，该企业资产状况良好，各类资产的增减值因素已在评估结论中充分考虑，故资产基础法评估结果是一个稳健的评估结果。

c) 收益法则着重于企业在评估基准日后资产盈利能力水平估算企业股权价值。由于成都东盛包装材料公司所处的 BOPP 薄膜生产行业现在的产能远超市场需求，同行业中各企业均在盈亏临界点经营，产品毛利率极低。成都东盛包装材料公司通过对设备的改造和产品的结构升级调整，从 2012 年开始已转营竞争相对较小的合成纸和涂布合成纸，但按现在市场状况预测，企业还将会面临经营亏损的困境。从企业自由现金流测算，以后各年度预计企业自由现金流量为正值，测算出企业股权价值为正值，这表明成都东盛包装材料公司在评估基准日时经营状态条件下仍具备持续经营能力。

（3）最终评估结果的确定

采用资产基础法估算的结果为 85,324,942.58 元，采用收益法评估估算的全部股权价值为 51,690,928.59 元，两个评估结论相差 33,634,013.99 元，经分析，差异原因主要是企业目前受外部经营环境的影响，经营状况不太理想，企业的实体资产所产生的价值没有达到社会平均收益水平，因此从未来收益角度测算企业股权价值并未产生超额收益，反而降低了企业资产的现有价值。根据最高最佳使用原则，我们认为资产基础法的评估结果更能代表公司目前资产的有效价值，因此，本报告选择资产基础法评估结果作为最终评估结论，即：

确定成都东盛包装材料有限公司股东全部权益在评估基准日 2012 年 8 月 31 日的市场价值为人民币捌仟伍佰叁拾贰万肆仟玖佰肆拾贰元伍角捌分（RMB¥85,324,942.58）。

二、评估结论成立条件

- 1、评估结论是根据评估报告所述原则、依据、前提、方法、程序得出，且仅在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；
- 2、评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映；
- 4、评估结论中未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响。

三、资产基础法评估结果分析

1、流动资产评估减值 858,620.75 元，主要是(1)由于目前 BOPP 产品市场价格低微，原材料价格受国际石油价格影响波动较大，造成 BOPP 薄膜行业在盈亏临界点经营，再有，成都东盛包装材料公司目前在调整产品结构中，造成存货单位成本加大，产生存货评估减值 1,370,440.03 元；(2) 成都东盛包装材料公司已计提应收款减值准备 511,819.28 元，我们在评估过程中，根据资产评估准则标准，未确认相关应收款项的减值，故对已提应收款减值准备数额作评估增值处理。

2、固定资产评估减值 31,832,987.62 元，主要由于成都东盛包装材料公司所拥有的 BOPP 生产设备更新换代较快，原设备生产厂商已因破产被收购，后续技术支持的服务已终止，而且该生产设备的控制系统存在缺陷，远达不到设计要求，导致产能不足，造成生产成本高居不下，需投入大笔资金进行控制系统的更换。以上原因造成主要生产设备因功能性贬值和经济性贬值因素而价值减损。

3、无形资产评估增值 33,533,739.24 元，主要是土地使用权评估增值所造成。

四、评估基准日的后期事项说明及对评估结论的影响、评估结论的效力、使用范围与有效期均在资产评估报告书叙述，本评估说明不再重复。

佛山大诚房地产土地估价
与资产评估有限公司

法定代表人：
中国注册资产评估师：

中国 佛山

资格证书号码：44000482、44040017