

陕西建设机械股份有限公司 出售资产和收购资产暨关联交易公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 经公司第三届董事会第二十次会议审议，公司拟以协议转让方式，受让建机集团、陕西煤炭建设公司（以下简称“陕煤建司”）、自然人股东陈永则、梁来航、张永青和滕树忠合并持有的陕西建设钢构有限公司（以下简称“建设钢构”）100%的股权。本项交易评估价值为人民币 6,983.52 万元。《资产评估报告》尚须经陕西省国资委核准。本项交易以经核准后的评估结果为定价依据。陕西省国资委对于《资产评估报告》的核准批复将在本公司召开临时股东大会之前取得。
- 经公司第三届董事会第二十次会议审议，拟以协议转让方式，将公司持有的陕西三捷物业管理有限责任公司（以下简称“三捷物业”）100%的股权出售给陕西建设机械（集团）有限责任公司（以下简称“建机集团”）。本项交易评估价值为人民币 3,400.91 万元。《资产评估报告》尚须经陕西省国资委核准。本项交易以经核准后的评估结果为定价依据。陕西省国资委对于《资产评估报告》的核准批复将在本公司召开临时股东大会之前取得。
- 上述收购资产和出售资产事项均构成关联交易。
- 上述交易完成后，不存在同业竞争；收购建设钢构股权之后，建设钢构向本公司的控股股东及其关联方提供产品时全部通过公开竞标方式进行。
- 本公司在过去 24 个月内未与本次交易涉及的同关联人进行同类交易。
- 上述交易尚须提请定于 2010 年 12 月 24 日召开的临时股东大会审议批准。

一、收购资产

（一）收购资产概述

1、交易主要内容

公司拟以协议转让方式，受让建机集团、陕煤建司、自然人股东陈永则、梁来航、张永青和滕树忠合并持有的建设钢构 100%的股权。本项交易评估价值为人民币 6,983.52 万元。本项交易以经陕西省国资委核准后的评估结果为定价依据。

2、董事会审议了《关于购买资产暨关联交易的议案》。公司独立董事已对本项关联交易进行事先认可并发表了独立意见。关联董事高峰先生、孟昭彬先生、杨宏军先生在审议表决时进行了回避。

3、本项交易尚须提请本公司股东大会审议批准；本项交易的出让方已经履行了全部的、必要的批准程序；本项交易涉及的《资产评估报告》尚须经陕西省国资委核准。陕西省国资委的核准批复将在本公司召开临时股东大会之前取得。

（二）交易对方基本情况

1、建机集团

建机集团基本情况详见本公告一出售资产部分。

建机集团持有建设钢构 85.20%的股权。

2、陕西煤炭建设公司

法定代表人：韩富国

注册资本：12,344 万元

公司住所：陕西铜川市七一路

陕煤建司持有建设钢构 13.05%的股权。

陕煤建司与本公司同受陕西煤业化工集团有限责任公司实际控制。

3、陕西建设钢构有限公司自然人股东

陈永则，男，中国籍居民，现任建设钢构董事长、总经理，持有建设钢构 0.69%的股权。

梁来航，男，中国籍居民，现任建设钢构总工程师，持有建设钢构 0.35%的股权。

张永青，男，中国籍居民，现任建设钢构副总经理，持有建设钢构 0.40%股权。

滕树忠，男，中国籍居民，现任建设钢构副总经理，持有建设钢构 0.31%的股权。

（三）交易标的和目标公司基本情况

1、本次交易标的为建机集团、陕煤建司、自然人股东陈永则、梁来航、张永青和滕树忠合并持有的建设钢构 100%的股权。

2、交易标的不存在质押、司法冻结或查封等限制权利转移之情形。

3、目标公司工商登记概况

公司名称：陕西建设钢构有限公司

公司住所：西安市临潼区新丰工业园庆山路 66 号

法定代表人：陈永则

注册资本：6,060.2141 万元

实收资本：6,060.2141 万元

公司类型：有限责任公司

经营范围：建筑钢结构、非标钢结构、网架、塔架、广告牌架、轻钢龙骨、屋面工程、钢结构设计、制造、安装技术咨询等相关业务。

4、目标公司资产状况

建设钢构占地面积 113 亩，该宗地作为建设钢构的生产基地，计划分两期完成，总投资 1.2 亿，目前一期工程已完成，投资 5,000 余万元。厂房 1.5 万平方米，其中主厂房（生产钢结构厂房）1.2 万平方米，油漆厂房 2,000 平方米；办公楼 2,000 平方米；原材料库及成品库 6,000 平方米。生产设备及配置已完善，拥有 3 条完整的轻钢及重钢生产线，其中数控切割机、数控钻床、悬臂式埋弧焊机都属于国内领先水平，双丝双弧龙门焊机、丝级电渣焊机属国际先进水平，并于 2010 年 5 月正式投产，年产值可达到 1—1.2 亿元（年生产能力可达 10,000 吨）。

5、目标公司审计、评估情况

经具有证券期货业务资格的希格玛会计师事务所有限公司审计，截止 2010 年 10 月 31 日，建设钢构资产总额 12,993.89 万元，负债总额 6,998.44 万元，净资产 5,995.45 万元，完成主营业务收入 8,323 万元，实现净利润 270.64 万元。

经具有证券期货业务资格的中宇资产评估有限责任公司评估，在建设钢构持续经营、公开市场假设前提下，于评估基准日建设钢构资产账面价值为 12,993.89 万元，评估值 13,981.96 万元，评估增值 988.07 万元，增值率 7.60%。负债账面值为 6,998.44 万元，评估值为 6,998.44 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产（所有者权益）账面价值为 5,995.45 万元，评估值为 6,983.52 万元，评估增值 988.07 万元，增值率 16.48%。

6、交易标的定价依据

经具有证券业务资格的中宇资产评估有限责任公司，以 2010 年 10 月 31 日为评估基准日，对建设钢构整体资产进行评估，评估值为 6,983.52 万元。

上述《资产评估报告》尚须经陕西省国资委核准，以经核准后的评估结果作为本次交易的定价依据。

（四）协议主要内容

1、交易对方名称

陕西建设机械（集团）有限责任公司。

陕西煤炭建设公司。

自然人股东陈永则、梁来航、张永青和滕树忠。

2、交易标的

建机集团、陕煤建司、自然人股东陈永则、梁来航、张永青和滕树忠合并持有的建设钢构 100%的股权。

3、定价依据及支付

本次交易的转让价格依据经陕西省国资委核准的资产评估值确定。

本次交易以货币方式支付对价。

自本协议生效后的五个工作日内，本公司向建机集团支付其应得转让价款的 50%；向陕煤建司、梁来航、张永青、陈永则和滕树忠支付其应得转让价款的 100%。

自本协议生效日之后的 12 个月内，本公司将应向建机集团支付转让价款之剩余的 50%，全部支付完毕。

4、人员安置

本次股权转让不涉及建设钢构的员工安置，建设钢构员工劳动关系不发生变更。

5、债权债务

本次股权转让不涉及建设钢构债权债务的转移。

6、生效条件

本协议经本公司股东大会审议批准本次股权转让事项之日生效。

7、签署日期：2010 年 12 月 8 日。

（五）收购资产的目的和对公司的影响

本次交易的目的是为了 avoid 潜在的同业竞争，增强公司的竞争能力，提高公司的持续盈利能力，改善公司的财务状况。同时钢构业务的巨大市场潜力对本公司业务会带来较大扩充和拓展，因本公司与交易对方三捷钢构同属于同一控制人——建机集团，按照会计准则，本次交易若在本年度内完成相关手续并经审计机构审计认可后预计会给公司本年度带来 350 万元左右的利润。

二、出售资产

（一）出售资产概述

1、交易主要内容

拟将公司持有的三捷物业 100%的股权出售给建机集团。本项交易评估价值为人民币 3,400.91 万元。本项交易以经陕西省国资委核准后的评估结果为定价依据。

2、董事会审议了《关于出售资产暨关联交易的议案》。公司独立董事已对本项关联交易进行事先认可并发表了独立意见。关联董事高峰先生、孟昭彬先生、杨宏军先生在审议表决时进行了回避。

3、本项交易尚须提请本公司股东大会审议批准；本项交易的受让方已经履行了全部的、必要的批准程序；本项交易涉及的《资产评估报告》尚须经陕西省国资委核准。陕西省国资委的核准批复将在本公司召开临时股东大会之前取得。

（二）交易对方基本情况

工商登记概况：

名称：陕西建设机械（集团）有限责任公司

住所：西安市新城区金花北路 418 号

法定代表人：程震

注册资本：18,920 万元

经营范围：金属结构产品、建筑门窗的生产、销售；机械租赁；物业管理；本公司房屋道路修建、普通货物运输。

实际控制人：陕西煤业化工集团有限责任公司

（三）交易标的和目标公司基本情况

1、本次交易标的为本公司持有的三捷物业 100%的股权。

2、交易标的不存在质押、司法冻结或查封等限制权利转移之情形。

3、目标公司工商登记概况

公司名称：陕西三捷物业管理有限责任公司

公司住所：西安市新城区长缨西路 134 号

法定代表人：贺照东

注册资本：1,020 万元

实收资本：1,020 万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：物业管理、房屋租赁。

4、目标公司资产状况

三捷物业现有土地 5,474.3 平方米（土地证号为西新国有（2010 出）第 499 号），其地面建筑物共五处，总面积 9,468.49 平方米，房屋产权证号分别为西安市房权证新城区字 1150110013-10—1-11、西安市房权证新城区字 1150110013-10—1-4~1，西安市房权证新城区字 1150110013-10—1-5，西安市房权证新城区字 1150110013-10—1-8，西安市房权证新城区字 1150110013-10—1-10。

5、目标公司审计、评估情况

经具有证券期货业务资格的希格玛会计师事务所有限公司审计，截止 2010 年 12 月 3 日，三捷物业资产总额 1,819.41 万元，负债总额 23.49 万元，净资产 1,795.92 万元，实现净利润-65.14 万元。

经具有证券期货业务资格的中联资产评估有限责任公司对三捷物业的全部资产和负债进行评估，得出的评估基准日 2010 年 12 月 3 日的评估结论如下：

资产账面价值 1,819.41 万元，评估值 3,424.40 万元，评估增值 1,604.99 万元，增值率 82.21%。负债账面价值 23.49 万元，评估值 23.49 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。净资产账面价值 1,795.92 万元，评估值 3,400.91 万元，评估增值 1,604.99 万元，增值率 89.37%。详见下表。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2010 年12月3日

被评估单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	264.35	264.35	-	-
非流动资产	1,555.06	3,160.05	1,604.99	103.21
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	654.54	1,037.12	382.58	58.45
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	900.52	2,122.93	1,222.41	135.74
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	1,819.41	3,424.40	1,604.99	88.21
流动负债	23.49	23.49	-	-
非流动负债				
负债合计	23.49	23.49	-	-
净资产（所有者权益）	1,795.92	3,400.91	1,604.99	89.37

6、交易标的定价依据

经具有证券业务资格的中联资产评估有限公司,以2010年12月3日为评估基准日,对三捷物业整体资产进行评估,评估值为3,400.91万元。

上述资产评估报告尚须经陕西省国资委核准,以经核准后的评估结果作为本次交易的定价依据。

（四）协议主要内容

1、交易对方名称

陕西建设机械（集团）有限责任公司

2、交易标的

本公司持有的三捷物业100%的股权。

3、定价依据及支付

交易标的的转让价格依据经陕西省国资委核准的资产评估值确定。建机集团以货币方式支付转让价款。自协议生效后的三个工作日内，建机集团将转让价款一次性汇入本公司指定的账户。

4、人员安置

本次股权转让不涉及三捷物业的员工安置，三捷物业员工劳动关系不发生变更。

5、债权债务

本次股权转让不涉及三捷物业债权债务的转移。

6、生效条件

本协议自本公司股东大会审议批准本次股权转让事项之日生效。

7、签署日期：2010年12月8日。

（五）出售资产的目的和对公司的影响

本次交易的目的是为了优化公司的资产结构，减少非经营性闲置资产，提高公司盈利能力和持续经营能力。本次交易若在本年度内完成相关手续并经审计机构审计认可后预计会给公司本年度带来1,300万元左右的非经营性利润。

三、独立董事的意见

本公司独立董事梁定邦、段秋关、何雁明审议了《关于出售资产暨关联交易的议案》和《关于购买资产暨关联交易的议案》，详细了解了该项关联交易的背景和实质内容，审慎地分析了该项关联交易对于公司经营产生的影响。独立董事的意见如下：

1、上述关联交易旨在于通过出售三捷物业100%的股权，减少公司非主营业务资产；通过收购建设钢构100%的股权，调整公司产业结构，增加利润增长点，增强持续经营能力。

2、上述关联交易协议的签订遵循了一般商业原则；

3、上述关联交易协议确定的价格符合市场公允价值的定价方式；

4、董事会审议上述关联交易事项时，已经我们事前认可；审议相关议案时，关联董事进行了回避；上述关联交易事项尚须提请股东大会审议，关联股东在大会表决时应当放弃表决权；

5、我们未发现上述关联交易中存在损害公司或非关联股东合法权益的情形。

四、备查文件目录

- 1、第三届董事会第二十次会议决议；
- 2、独立董事意见；
- 3、《关于陕西三捷物业管理有限责任公司的股权转让协议》；
- 4、《关于陕西建设钢构有限公司的股权转让协议》；
- 5、希格玛会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（希会审字（2010）1036 号）；
- 6、希格玛会计师事务所有限公司出具的《审计报告》（希会审字（2010）1024 号）；
- 7、中联资产评估有限公司出具的《资产评估报告书》（中联评报字【2010】第 1036 号）；
- 8、中宇资产评估有限责任公司出具的《资产评估报告书》（中宇评报字【2010】第 2126 号）。

特此公告

陕西建设机械股份有限公司

董事会

二〇一〇年十二月八日

**陕西建设钢构有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告**

中宇评报字[2010]第2162号

中宇资产评估有限责任公司

二〇一〇年十二月八日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
摘 要.....	2
正 文.....	7
一、 委托方、被评估单位及委托方以外的 其他报告使用者简介	7
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	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	32
九、 评估假设	36
十、 评估结论	40
十一、 特别事项说明	44
十二、 评估报告使用限制说明	45
十三、 评估报告提出日期	46
十四、 注册资产评估师签字盖章、评估机构 盖章和法定代表人或授权人签字	46

资产评估报告书附件：

- 1、 有关经济行为文件复印件
- 2、 被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 3、 委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件
- 4、 被评估单位相关车辆行驶证及房屋所有权证复印件
- 5、 委托方及被评估单位承诺函
- 6、 签字注册资产评估师和评估机构承诺函
- 7、 资产评估机构营业执照复印件
- 8、 评估机构资质证书和签字注册资产评估师资质证书
复印件

注册资产评估师声明

一、我们在执行资产评估业务中,遵循了相关法律法规和资产评估准则,恪守独立、客观、公正的原则,根据我们在执业过程中掌握的事实,评估报告陈述的事项是客观、真实的。我们的分析、判断和推论,以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、根据资产评估准则,遵守相关法律、法规,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,是注册资产评估师的责任;提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性,恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告的相关当事方没有现存或预期的利益关系。

四、我们执行本项资产评估业务的目的是对委估资产所具有的价值进行估算并发表自己的专业意见,我们不对当事人的决策承担责任。我们提请报告使用者注意,评估结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立,并且不应该被认为是委估资产在市场上可实现价格的保证。

五、我们对评估对象的法律权属状况给予了必要的关注,对评估对象法律权属资料进行了查验,但不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

六、我们具备评估业务所需要的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制,评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见是经济行为实现的参考建议。我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告中载明的评估目的,仅在评估结论有效期内使用,因使用不当造成的后果与本评估机构及评估人员无关。未征得本评估机构同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体,相关法律、法规规定的除外。

陕西建设钢构有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中宇评报字[2010]第 2162 号

摘 要

中宇资产评估有限责任公司接受陕西建设机械(集团)有限责任公司和陕西建设机械股份有限公司(以下简称“陕建机公司”)的共同委托,就陕西建设钢构有限公司(以下简称“建设钢构公司”)拟进行股权转让的事宜,对所涉及的建设钢构公司的股东全部权益于评估基准日2010年10月31日所表现的持续经营前提下的市场价值进行了评定估算。

评估对象为建设钢构公司的股东全部权益,评估范围是建设钢构公司申报的相关资产及负债,具体包括流动资产、非流动资产、流动负债。

评估基准日为2010年10月31日。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和资产评估准则及相关规范,遵循独立、客观、公正的原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法和收益法—现金流折现法(DCF)进行了评估。

本次评估的价值类型为市场价值。

经实施现场勘查、市场调查、询证和评定估算等评估程序,选择资产基础法评估结果作为建设钢构公司股东全部权益于评估基准日为2010年10月31日市场价值的最终评估结论,具体评估结论如下:

一、资产基础法评估结果

于评估基准日 2010 年 10 月 31 日,在公司持续经营、公开市场假设前提下,建设钢构公司资产账面价值为 12,993.89 万元,评估值 13,981.96 万元,评估

增值 988.07 万元，增值率 7.60%。

负债账面值为 6,998.44 万元，评估值为 6,998.44 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%。

净资产(所有者权益)账面价值为 5,995.45 万元，评估值为 6,983.52 万元，评估增值 988.07 万元，增值率 16.48%。

资产评估结果汇总表

被评估单位：陕西建设钢构有限公司

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	6,879.79	6,879.79	0.00	0.00
非流动资产	6,114.10	7,102.17	988.07	16.16
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4,574.10	4,634.75	60.65	1.33
在建工程	7.51	7.51	0.00	0.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,436.62	2,364.04	927.42	64.56
开发支出				
商 誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产	95.87	95.87	0.00	0.00
其他非流动资产				
资产总计	12,993.89	13,981.96	988.07	7.60
流动负债	6,998.44	6,998.44	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	6,998.44	6,998.44	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	5,995.45	6,983.52	988.07	16.48

评估结果详细情况请见资产评估明细表(另册)。

二、收益法—现金流折现法(DCF)评估结果

于评估基准日 2010 年 10 月 31 日，在公司持续经营、公开市场假设前提和限制条件下，建设钢构公司资产账面价值为 12,993.89 万元，负债账面值为 6,998.44 万元，净资产(所有者权益)账面价值为 5,995.45 万元，股东全部权益价值评估值为 7,089.02 万元，评估增值 1,093.57 万元，增值率 18.23%。

三、评估结果的判断和选择

本次采用收益法—现金流折现法(DCF)评估得出建设钢构公司的股东全部权益价值为7,089.02万元；采用资产基础法评估得出建设钢构公司的股东全部权益价值为6,983.52万元，资产基础法评估结果较收益法—现金流折现法(DCF)相差105.50万元，差异率1.51%。

收益法评估结果高于资产基础法的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径进行考虑的，收益法评估是从资产未来盈利能力的角度对企业价值的评价，是建设钢构公司拥有的如客户资源、人力资源、管理能力、施工质量等不可确指的无形资产和实体资产共同作用下的结果，是在审计后的利润表及财务结构的基础上进行的，通过对企业未来自由现金流量的预测，并选择与资产结构相匹配的折现率，从而折现确定委估企业的价值。预计该企业经营前景良好，具有稳定的盈利能力，资产组合能够发挥相应效用，因而收益法评估结果高于资产基础法评估结果。

本报告选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。理由是建设钢构公司作为一家制作和安装建设用的钢结构的建筑类企业，其发展与宏观经济运行状况、建筑行业发展状况息息相关，在目前经济形势下，未来建筑行业发展趋势具有较大的不确定性，同时对建筑施工类企业来说其未来的施工变更的可能性较大、市场需求等在内的各种因素均具有较大的不确定性，影响未来建筑施工类发展趋势具有较大不确定性的因素主要表现在以下几个方面：

1、未来收入

虽然我国建筑施工类行业发展迅速，但其受国家宏观政策环境的影响较大。同时 2009 年以来国家出台了许多政策遏制了建筑施工类企业的过快发展，同时

建筑施工类行业未来的收入受工程合同的变更的影响较大，因此未来的收入不确定性较大。

2、市场需求

在市场需求方面，建设钢构公司作为一家制作和安装建设用的钢结构的建筑类企业，钢结构类建筑作为一种新型的建(构)筑物，未来市场供需的改善主要寄希望于工业厂房的消费需求、广告牌等消费市场，而上述消费市场目前受国家标准未发布、行业格局、相关配套不健全、技术尚不成熟等因素影响，不确定因素较大。

综上所述，评估师在充分考虑了各种因素后，认为资产基础法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：在设定假设前提和限制条件下，建设钢构公司的股东全部权益价值于评估基准日2010年10月31日所表现的市场价值为6,983.52万元（大写人民币陆仟玖佰捌拾叁万伍仟贰佰元整）。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

1、被评估单位申报评估的范围内房屋建筑物均未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、被评估单位存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3、建设钢构公司将账面原值 14,871,325.00 元，位于临潼区新丰街办工业园庆

山路 66 号的土地，面积为 74,253.80 平方米(折合 111.38 亩)，抵押给中国银行股份有限公司西安临潼区支行，取得抵押借款 750 万元。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为,提供价值参考,专为委托方及协议约定的相关当事方以及报送财产评估主管机关审查而作。评估报告使用权归委托人所有,未经评估机构同意,不得向他人提供或公开本报告书。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本资产评估报告有效期为一年,自评估基准日 2010 年 10 月 31 日起计算,至 2011 年 10 月 30 日前有效。超过有效期,需聘请评估机构对委估资产重新评估。

评估报告日为 2010 年 12 月 6 日。

以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估项目的全面情况,请认真阅读资产评估报告书正文全文。

陕西建设钢构有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

中宇评报字[2010]第 2162 号

正 文

中宇资产评估有限责任公司接受陕西建设机械(集团)有限责任公司和陕西建设机械股份有限公司(以下简称“陕建机公司”)的共同委托,就陕西建设钢构有限公司(以下简称“建设钢构公司”)拟进行股权转让的事宜,对所涉及的建设钢构公司的股东全部权益于评估基准日2010年10月31日所表现的持续经营前提下的市场价值进行了评定估算。

本次评估遵照中国有关资产评估的法律、法规和资产评估准则及相关规范,遵循独立、客观、公正的原则,依据委估资产的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准,并参考资产的历史成本记录,以资产的持续使用和公开市场为前提,采用资产基础法和收益法—现金流折现法(DCF)进行了评估。现将该专业意见报告如下:

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他报告使用者简介

委托方为陕西建设机械(集团)有限责任公司和陕西建设机械股份有限公司。被评估单位均为陕西建设钢构有限公司,委托方以外其他评估报告使用者为按法律法规规定的为实现本次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。

(一) 委托方简介:

1、委托方之一:陕西建设机械(集团)有限责任公司

企业名称：陕西建设机械(集团)有限责任公司

注册 号：610000100166381

注册地址： 西安市金花北路 418 号

法定代表人：程震

注册资本：壹亿捌仟玖佰贰拾万元整

实收资本：壹亿捌仟玖佰贰拾万元整

公司类型：有限责任公司

经营范围：建筑钢结构、非标钢结构、网架、塔架、广告牌架、轻钢龙骨、屋面工程、钢结构设计、制造、安装技术咨询等相关业务。

2、委托方之二:陕西建设机械股份有限公司

企业名称：陕西建设机械股份有限公司

注册 号：610000100069197

注册地址：西安市金花北路 418 号

法定代表人：高峰

注册资本：壹亿肆仟壹佰伍拾伍万陆仟元整

实收资本：壹亿肆仟壹佰伍拾伍万陆仟元整

公司类型：股份有限公司（上市）

股票简称：*ST 建机

股票代码：600984

经营范围：工程、建筑机械；起重机械成套设备、矿山机械成套设备、金属结构产品及相关配件、化工机械与设备的生产；本企业自产成套装备安装、调试、维修；金属结构安装工程；工程机械设备的租赁；工程机械设备的维修；原辅材料、设备的购销；经营本企业自产产品的出口业务；经营本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）。

(二) 被评估单位简介:**1、基本情况简介**

企业名称: 陕西建设钢构有限公司 (以下简称建设钢构公司)

注册号: 610000100201750

住 所: 西安市临潼区新丰工业园庆山路 66 号

法定代表人: 陈永则

注册资本: 陆仟零陆拾万零贰仟壹佰肆拾壹元人民币

实收资本: 陆仟零陆拾万零贰仟壹佰肆拾壹元人民币

公司类型: 有限责任公司

经营范围: 建筑钢结构、非标钢结构、网架、塔架、广告牌架、轻钢龙骨、屋面工程、钢结构设计、制造、安装技术咨询等相关业务。

2、被评估单位股权结构

建设钢构公司成立于 1999 年, 股权经过四次变更后, 截止评估基准日 2010 年 10 月 31 日, 建设钢构股东及股权结构如下:

股东名称	实缴注册资本	
	金额(万元)	占注册资本总额比例
陕西建设机械集团有限责任公司	5,163.5	85.2032%
陕西煤炭建设公司	791.00	13.0523%
陈永则	41.9047	0.6915%
张永清	24.1428	0.3983%
梁来航	21.1428	0.3488%
滕树忠	18.5238	0.3059%
合 计	6,060.2141	100.00%

(三) 委托方以外的其他报告使用者

委托方以外的其他报告使用者为按国家法律、法规规定, 为实现本次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者。

二、评估目的

本次评估目的是根据建设钢构公司拟进行股权转让的需要, 对建设钢构公

司所申报的相关资产和负债进行评估，提供建设钢构公司于评估基准日2010年10月31日在持续经营、公开市场假设前提下的市场价值的专业意见，为该经济行为提供价值参考依据。

此经济行为已征得陕西建设机械集团有限责任公司董事会决议通过。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为建设钢构公司的股东全部权益价值，评估范围为建设钢构公司所申报的经希格玛会计师事务所有限公司审计后的相关资产和负债。截至评估基准日，建设钢构公司审计后总资产账面价值为129,938,850.83元，负债账面价值为69,984,393.50元，净资产(所有者权益)账面价值为59,954,457.33元。资产类型主要包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产、递延所得税资产及相关负债。

具体各项资产、负债账面价值情况如下表：

资产及负债账面价值分类情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	68,797,891.06
货币资金	3,558,151.51
交易性金融资产	
应收票据	242,561.20
应收账款	58,662,433.87
预付款项	1,347,597.95
应收利息	
应收股利	
其他应收款	1,733,839.40
存货	3,253,307.13
一年内到期的非流动资产	
其他流动资产	
二、非流动资产合计	61,140,959.77
可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
投资性房地产	

固定资产	45,741,021.61
在建工程	75,088.03
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
无形资产	14,366,172.46
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	958,677.67
其他非流动资产	
三、资产总计	129,938,850.83
四、流动负债合计	69,984,393.50
短期借款	7,500,000.00
交易性金融负债	
应付票据	
应付账款	54,508,365.99
预收款项	1,183,061.20
应付职工薪酬	
应交税费	4,213,241.84
应付利息	
应付股利	
其他应付款	2,579,724.47
一年内到期的非流动负债	
其他流动负债	
五、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	
六、负债总计	69,984,393.50
七、净资产（所有者权益）	59,954,457.33

以上资产和负债已经过希格玛会计师事务所有限公司审计并出具了希会审字(2010)1024号无保留意见的审计报告。报告中有关事项详见所附审计报告。

具体评估范围以建设钢构公司提供的资产评估明细表为准，凡列入评估明细表内并经核实的资产均在评估范围之内。纳入评估范围的资产与委托评估确

定的资产范围一致。

四、价值类型及定义

根据本次评估目的和委估资产的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估的价值类型为市场价值。

“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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2010 年 10 月 31 日。

由于资产评估是对具体时点的资产提出市场价值的专业意见，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映所评估资产的整体情况。

本次评估的取价标准均为基准日的有效价格或执行的标准。

六、评估依据

本次评估的主要依据有：

(一) 行为依据

陕西建设机械集团有限责任公司董事会决议。

(二) 法律法规

- 1、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《中华人民共和国公司法》；
- 2、国资委产权[2006]274 号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》；
- 3、国资发产权[2006]306 号《关于企业国有产权转让有关事项的通知》；
- 4、国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号《企业国有资产评估管理暂行办法》；
- 5、中华人民共和国国务院令第 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；
- 6、中华人民共和国财政部国家税务总局令第 50 号《中华人民共和国增值

税暂行条例实施细则》；

7、财政部令第 33 号和财会[2006]3 号下发的《企业会计准则》；

8、中华人民共和国主席令第六十三号颁布的《中华人民共和国企业所得税法》；

9、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008）；

10、2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订的《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

11、2007 年全国人民代表大会常务委员会修订的《中华人民共和国城市房地产管理法》；

12、《房地产估价规范》（GB/T50291-1999）；

13、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）；

14、《城镇土地分等定级规程》（GB / T18507-2001）；

15、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；

16、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；

17、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；

18、《中华人民共和国土地管理法》；

19、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》GB/T18508-2001；

20、中华人民共和国国务院第 162 号令《基本农田保护条例》；

21、《中华人民共和国契税暂行条例》；

22、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》；

23、其他有关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1、财政部财企〔2004〕20 号《资产评估准则—基本准则》；

2、财政部财企〔2004〕20 号《资产评估职业道德准则—基本准则》；

3、中评协〔2007〕189 号颁布的《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—业务约定书》、《资产评估准则—工

作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》；

4、中国注册会计师协会会协〔2003〕18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

5、2004年12月30日中评协〔2004〕134号《企业价值评估指导意见（试行）的通知》。

6、中评协〔2008〕218号《企业国有资产评估报告指南》；

7、其他与资产评估有关的法律、法规等。

（四）资产权属依据

1、中华人民共和国机动车行驶证；

2、中华人民共和国土地使用证复印件；

3、重要资产购置合同或凭证；

4、有关资产权属方面的“说明”；

5、其他产权证明文件。

（五）取价依据

1、《基本建设财务管理规定》（财建〔2002〕394号）；

2、《工程勘察设计收费管理规定》（计价格〔2002〕10号）；

3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格〔2002〕1153号）；

4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格〔2007〕670号）；

5、《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980号）；

6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格〔2002〕125号）；

7、2010年12月20日起执行的《中国人民银行贷款利率表》；

8、机械部科技信息研究院机电产品价格信息中心编辑的《2010机电产品报价手册》；

9、《全国汽车报价及评估》2010年第10期（全国机动车价格信息中心）；

- 10、原国家经济贸易委员会国经贸经[1997]456号《关于发布汽车报废标准的通知》；
- 11、原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》；
- 12、国经贸[1998]40号《关于调整轻型载货汽车报废标准的通知》；
- 13、国务院令[2000]第294号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 14、财税[2009]12号《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》；
- 15、《全国办公设备及家用电器报价》2010年第10期（全国办公设备及家用电器价格信息中心）；
- 16、《资产评估常用数据与参数》（2008年版）（北京科学技术出版社）；
- 17、国家建设部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》及有关房屋折旧年限的规定文件；
- 18、《陕西建筑装饰工程消耗量定额》（2006）；
- 19、《陕西省建筑工程、安装工程、装饰工程参考费率》（2004）；
- 20、《西安市建筑安装工程造价指数、三材价格指数》（2010年10期）；
- 21、《房屋完损等级评定标准》（原国家城乡建设环境保护部颁布）；
- 22、企业提供的待估宗地的《国有土地使用权证》；
- 23、宗地所在地国有土地级别和基准地价；
- 24、向生产厂家及经销商询价的资料；
- 25、被评估单位提供的设备购置资料；
- 26、评估人员现场勘察记录、核实搜集的有关评估资料；
- 27、《中国统计年鉴》分行业工业品出厂价格指数（国家统计局）；
- 28、建设钢构公司评估基准日审计后的会计报表（资产负债表、损益表、现金流量表）；
- 29、建设钢构公司提供的营业收入构成及分析资料；

30、建设钢构公司提供的相关成本、费用构成及分析资料；

31、本公司收集的有关市场资料、产业经济和宏观经济资料。

(六) 其它参考资料

1、被评估单位提供的各类资产、负债清查评估申报明细表；

2、被评估单位提供的会计报表、会计凭证、财务会计经营方面的资料、银行对账单及余额调节表，以及有关协议、合同、发票等财务资料；

3、希格玛会计师事务所有限公司出具的审计报告—希会审字(2010)1024号；

4、wind 资讯金融终端；

5、被评估单位提供的《收益法预测表》和预测说明；

6、国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料；

7、中宇资产评估有限责任公司价格信息资料库；

8、与建设钢构公司具有类似行业的上市公司 2010 年中期报表有关数据；

9、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择和确定

根据《企业价值评估指导意见（试行）》第三十四条规定，“以持续经营为前提对企业进行评估时，资产基础法一般不应当作为惟一使用的评估方法”，第二十三条“注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法”。

本次评估目的是为建设钢构公司拟进行股权转让的需要，为该经济行为提供价值参考依据，评估对象为建设钢构公司的股东全部权益价值。可采用的资产评估基本方法（评估途径）包括成本法（又称“资产基础法”）、收益法和市场法三种基本评估方法，本项目采用资产基础法和收益法进行评估，理由如下：

(1) 市场法

企业价值评估中的市场法是指将被评估企业与可比较的参考企业即在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较，以参考企业的交易价格为基础，调整修正后确定其价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

参考企业比较法是指通过对资本市场上与被评估企业处于同一或类似行业的上市公司的经营和财务数据进行分析，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

并购案例比较法是指通过分析与被评估企业处于同一或类似行业的公司的买卖、收购及合并案例，获取并分析这些交易案例的数据资料，计算适当的价值比率或经济指标，在与被评估企业比较分析的基础上，得出评估对象价值的方法。

本项目评估师根据市场法评估需具备的三个条件，具体分析本项目评估对象，结合评估范围的资产状况，最终确定是否选用市场法进行评估。

A、使用市场法评估时应具备以下条件：

- 1) 有一个充分发展、活跃的资本市场；
- 2) 公开市场上要有可比的资产及其交易活动；
- 3) 可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

B、本项目市场法适用性分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公开市场价值，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。但由于目前国内类似的股权转让在公开市场缺乏交易案例和查询资料，因此本项目评估师未采用市场法进行评估。

（2）收益法

企业价值评估中的收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是收益资本化法

和未来收益折现法。

本项目评估师根据收益法评估需具备的三个条件，具体分析本项目评估对象，结合评估范围的资产状况，最终确定是否选用收益法进行评估。

A、运用收益法进行评估需具备的三个前提条件

- 1) 被评估企业未来预期收益可以确定；
- 2) 被评估企业未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- 3) 被评估企业未来预期获利年限可以预测。

B、本项目收益法适用性分析

按照本次评估目的建设钢构公司提供了评估基准日及前两年审计后的会计报表和生产成本、管理费用、销售费用和财务费用明细。在此基础上，本项目评估师经过分析确认：

- 1) 被评估企业的未来预期收益可以预测并可以用货币来衡量；
- 2) 被评估企业获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币来衡量；
- 3) 被评估企业预期获利年限可以预测。

因此，本项目适用采用收益法中现金流折现法(DCF)评估建设钢构公司的股东全部权益价值。

(3) 成本法(又称“资产基础法”)

企业价值评估中的成本法(又称“资产基础法”)，是指合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。具体对各类资产的评估过程中，包括重置成本法、市场比较法和收益法等具体评估方法。

本次评估的建设钢构公司资产目前处于继续使用状况，企业财务核算制度健全，具备采用资产基础法对其股东全部权益价值进行评估所需要的相关资料和条件。因此本项目适用采用资产基础法进行评估。

综上所述，本次评估采用成本法(又称“资产基础法”)和收益法中现金流折现法(DCF)进行评估。

(二) 资产基础法

各项资产和负债的评估方法如下：

1、流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款和存货。

1) 货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

现金：通过对现金进行实地监盘，填写现金盘点表，并根据现金日记账中的借、贷方发生额倒推出评估基准日的现金库存数，以清查核实后的金额确定为评估值；对于有外币现金的，按评估基准日的基准汇价折算为人民币，确定其评估值。

银行存款：通过查对各银行存款对账单、银行存款余额调节表，以核实调整后的账面值作为评估值。对于有外币账户的，按评估基准日的基准汇率折算为人民币，确认其评估值。

2) 应收票据

为不带息的银行承兑汇票，以核实后的账面价值确定评估值。

3) 应收款项类（包括应收账款、其他应收款）

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。

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，评估风险坏账损失的可能性为 0；对账龄在 1 年以内的应收款项估计评估风险坏账损失的可能性为 5%；对账龄在 1-2 年以内的应收款项估计评估风险坏账损失的可能性在 10%；对账龄在 2-3 年以内的应收款项估计评估风险坏账损失的可能性在 20%；对账龄在 3-4 年以内的应收款项估计评估风险坏账损失的可能性在 50%；对账龄在 4 年以上的应收款项评估风险坏账损失的可能性为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合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，以所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

5) 原材料

原材料账面价值由购买价和合理费用构成，以评估基准日各种原材料的市场单价乘以实际数量，再加上合理费用确定评估值。

6) 委托加工物资

委托加工物资账面价值由材料费和加工费构成，在分析其账面价值构成的基础上，按核实后账面值确定评估值。

7) 在产品

在产品为企业为未完工的工程项目发生的材料费、人工费、水电费、维修费，在清查核实其成本构成的基础上，以审计后账面实际发生成本确定评估值。

2、房屋建(构)筑物资产

本次房屋建(构)筑物的评估采用重置成本法。

对于取得施工图纸、概预算、工程决算等资料的建（构）筑物的评估方

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（构）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。对于未能取得施工图纸、概预算、工程决算等资料的建（构）筑物是在实地勘察的基础上，选择同类用途和结构中有一定代表性的典型建（构）筑物进行测算得出典型建（构）筑物的评估原值，根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、装修及设备设施配置等，将其余建（构）筑物与典型建（构）筑物进行类比分析，通过调整差异求得其重置全价，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。

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。

a建安造价的确定

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的总价，土建、装饰装修工程造价采用预（决）算调整法进行计算。评估现场工作期间，对于非矿建用房评估人员套用《陕西省建筑工程消耗量定额》（2006）；《陕西省建筑、装饰工程价目表》（2006）；《陕西省安装工程消耗量定额》（2006）及配套的《陕西省建设安装、装饰、市政、园林绿化工程参考费率》（2004）；对于矿建生产性用房套用《煤炭建设工程费用定额及造价管理有关规定》、《煤炭建设地面建筑工程消耗量定额》（2007 基价）及参考《2001 年煤炭建设地面建设工程概算指标》、陕西省建设材料信息价格 2009 年第 4 期及相应的费用定额计算工程建安造价。

b前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用当地政府工程其他费用标准及中国煤炭建设协会、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部分。

c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，并按均匀投入的原则考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} / 2$$

B、成新率

a、理论成新率：

① 非矿建房屋建筑物按房屋建筑物已使用年限、尚可使用年限确定其成新率，其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

② 矿建房屋建筑物按矿井的尚可服务年限与该项房屋正常情况下尚可使用年限孰低法确定，由于煤矿的地面建(构)筑物不同于其他行业的地面建(构)筑物，其经济寿命年限与矿井服务年限紧密相关，随着煤炭资源开采的逐年减少，其经济寿命相应缩短，当煤炭资源开采完毕，其经济寿命结束。故对于煤矿的房屋建(构)筑物尚可使用年限应根据矿井的尚可服务年限与该项房屋正常情况下尚可使用年限孰低法确定。

尚可服务年限小于剩余可开采年限时其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

尚可服务年限大于剩余可开采年限时其计算公式为：

$$\text{理论成新率} = [\text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余可开采年限})] \times 100\%$$

b鉴定成新率：

按房屋的结构、装修、设备三个分部的不同部位分别打分，然后按下述公式计算成新率。

鉴定成新率=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

式中： G——结构部分的评分修正系数

S——装修部分的评分修正系数

B——设备部分的评分修正系数

c综合成新率：理论成新率与鉴定成新率按不同的权重系数进行分配后相加，求得综合成新率。其中：理论成新率权重占40%，鉴定成新率权重占60%。

计算公式为：成新率=理论成新率×40%+鉴定成新率×60%

C、评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

3、设备类资产

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。其计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

1)、重置价值的确定

(1)、机器设备重置价值的确定

重置价值=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费+其它费用+资金成本

A、设备购置价

a、对于进口的设备，优先使用替代原则，即存在规格、性能、制造质量相近的国产设备情况下，用国产设备购置价格来代替原进口设备的购置价格。

当不能实现替代原则时，用下列方法确定进口设备重置价：

- 了解和采用近期内相同设备的市场成交价。

● 对近年购买,但未能询到最新报价的进口设备,以原来的合同,综合考虑该类设备的价格变动趋势和通货膨胀率,确定重置成交价。

然后根据原合同的价格条件,根据有关规定分别计入海运费(或空运费)、运输保险费、关税、增值税、银行手续费、外贸手续费、国内运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本等最后确定重置价值。对于进口时采用到岸价购置的进口设备不再重复计入国外运费和运输保险费。

b、对于国产设备,主要通过市场询价,参照国内市场同类型设备现行市价进行差异调整,主要通过向生产厂家或贸易公司询价、参照《2010 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;对于自制设备的作价,按照自制设备所使用材料多少和工艺难易程度,按材料制作单价作价。

根据 2009 年 1 月 1 日起实施的《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 538 号)、《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)及《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170 号)的相关规定,自 2009 年 1 月 1 日起,增值税一般纳税人购进(包括接受捐赠、实物投资)或者自制(包括改扩建、安装)固定资产发生的进项税额(简称固定资产进项税额),可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据(统称增值税扣税凭证)从销项税额中抵扣。

B、运杂费

根据资产评估《资产评估常用数据与参数手册》划分,陕西省为二类地区,运杂费率综合按含税购置价的 2-5%计取。

C、安装调试费

根据《资产评估常用数据与参数手册》按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

D、工程建设其它费

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察和工程设计费、环境影响咨询费。

E、资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体设备的投产运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，按本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

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

(2)、电子设备重置价值的确定

重置价值=购置价。

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。

(3)、车辆重置价值的确定

根据委估资产所在地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置价值。

重置全价=现行含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

- ① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- ② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；
- ③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

2) 设备成新率的评定

主要以设备的实际技术状况为基础，结合其已使用年限和寿命年限，并考虑维修、保养、工作环境及工作制度等因素综合确定。

(1)、一般设备

评估中对正常使用的一般设备采用年限法计算成新率。计算公式为：

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

经济使用年限按照国家有关规定执行，设备的实际已使用年限是根据设备的利用率、使用负荷、维修改造等实际情况调整确定的。

(2)、电子办公设备成新率根据技术进步情况和经济使用年限确定。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对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。

(3)、车辆成新率的确定，根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源〔2000〕1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率，即：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) + a$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

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。

3) 评估值的确定

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

4、在建工程

本次评估范围内在建工程的评估方法采用重置成本法。经核查，在建工程（设备安装工程）是建设钢构公司将在建工程转为固定资产后未达到预定可使用状态的电器设备所发生的费用，其帐面价值由电器设备和安装费用构成，评估以清查核实后的账面价值确定评估值。

5、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为土地使用权和工程软件类其他无形资产。

1) 对土地使用权采用基准地价修正法和成本逼近法两种评估方法。

评估值=基准地价修正法评估值×60%+成本逼近法估值×40%

(1)、基准地价系数修正法

基准地价系数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,按照替代原则,对待估宗地的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基准日价格的方法。

根据《西安市临潼区国有土地基准地价修正体系》,基准地价修正体系包括土地使用年期和评估期日的市场行情、容积率、区位及宗地条件、区域基础设施以及特殊因素,利用基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

宗地地价=基准地价×A×B×(1+C)

式中:A-土地使用年期修正系数

B-期日修正系数

C-区域及宗地条件修正系数

(2) 成本逼近法评估过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据,再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为:

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息
+投资利润+土地增值收益

A、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用(即征用同类用地所支付的平均费用)。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析,该项费用主要包括征地费(含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费及地上物补偿费)、征地管理费、耕地占用税、耕地开垦费等税费。

A、土地取得费

土地取得费是指征用待估宗地所在区域同类土地所支付的平均费用。包括土地补偿费、安置补助费和青苗补偿费。

a、土地补偿费和安置补助费

根据《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起实行）第四十七条规定，征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。征用耕地的土地补偿费为该耕地被征用前三年平均年产值的六至十倍，安置补助费按照需要安置的农业人口数，按照被征用的耕地数量除以征地前被征用单位平均每人占用耕地的数量计算。每一个需要安置的农业人口的安置补助费标准，为该耕地被征用前三年平均年产值的四至六倍。但是，每公顷被征用耕地的安置补助费最高不得超过被征用前三年平均年产值的十五倍。土地补偿费和安置补助费总和不得超过土地被征用前三年平均年产量的三十倍。

b、青苗补偿费

根据《陕西省是实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十九条规定：青苗补偿费按被毁青苗的耕地前三年平均年产值的百分之四十至百分之九十补偿，结合该区域的实际情况，青苗补偿费按百分之六十标准补偿。

B、相关税费

a、征地管理费

根据陕价涉发[1993]42号《关于发布土地管理系统行政事业性收费项目及标准的通知》，“实行全包征地方式，一次性征用耕地 66.67 公顷以下，征地管理费按不超过 4%收取”。综合考虑当地经济状况等相关因素征地管理费按 4%收取。

b、耕地占用税

根据陕政发[1987]98号《陕西省人民政府关于贯彻〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉的补充规定》。

c、水利建设基金

根据陕政发[1998]第 68 号文件《陕西省人民政府关于重新印发〈陕西省水利建设基金筹集和使用管理实施细则〉的通知》的规定，凡国家、集体、个人进行非农建设征地（占）用耕地的，均应缴纳专项资金 300-800 元/亩。

d、耕地开垦费

根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，占用耕地时，由占用耕地的单位负责开垦与所占耕地的数量与质量相同的耕地。没有条件开垦或开垦耕地不符合要求的，应按照省、自治区、直辖市的规定交纳耕地开垦费。根据陕国土资发[2000]44 号《关于耕地开垦费收缴和使用管理有关问题的通知》，在城市建设用地范围外的建设项目经批准占用耕地的，建设单位又没有条件开垦或开垦的耕地不符合要求的，应缴纳耕地开垦费 12-16 元/平方米。

C、土地开发费

根据委托方提供的资料和评估人员实地勘查，确定此次评估土地开发费 20 元/平方米。

D、投资利息

根据待估宗地的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款（六个月至一年）利息率和相关费用以 6.0%计。假设土地取得费、相关税费为一次性投入，开发费用均匀投入，故：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= (\text{土地取得费} + \text{相关税费}) \times \text{开发周期} \times 6.0\% \\ &\quad + \text{土地开发费} \times 1/2 \times 6.0\% \end{aligned}$$

E、投资利润

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费} + \text{相关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发周期} \times 10\%$$

F、土地增值收益

根据当地国土资源部门提供的资料，住宅用地土地增值收益按成本价格（土地取得费及相关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）的40%计。

2) 工程软件类其他无形资产

本次申报评估范围的其他无形资产主要为土建和设计的概(预)算软件均为通用的应用软件或定向开发的管理软件, 分别于 2008 年、2009 年和 2010 年购入, 企业按 5 年期限进行摊销。

(1) 对于评估基准日市场上有销售且无升级版本的外购软件, 按照同类软件评估基准日市场价格确认评估值。

(2) 对于目前市场上有销售但版本已经升级的外购软件, 以现行市场价格扣减软件升级费用确定评估值。

(3) 对于已无法找到市场价格的软件, 主要参考企业原始购置成本并参照同类软件市场价格变化趋势确定贬值率, 计算评估价值。计算公式: 评估价值=原始购置价格 $\times$ (1-贬值率)。

6、递延所得税资产

建设钢构公司递延所得税资产系应收账款和其他应收款计提的坏帐准备所形成。

对递延所得税资产, 评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异。经核对及验算, 确定企业明细账、总账、报表数、纳税申报数核对相符, 其应纳税所得额计算准确, 符合有关税务政策的规定。故递延所得税资产以其清查调整后的值确定为评估值。

7、负债

负债包括: 短期借款、应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款。在清查核实的基础上, 根据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。

(三)收益法

从投资的角度出发, 一个企业的价值是由其获利能力所决定的, 其股权价值取决于未来预期的权益报酬, 因而股东权益报酬是股权定价的基础。按照国际和国内股权交易惯例, 以及《企业价值评估指导意见》, 确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)对纳入评估范围内的相关全部权益资本价值进行分

析测算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现值，得到企业的价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果较能完整地体现企业的价值，易于为市场所接受。

1、基本评估思路

（1）行业发展状况分析

建设钢构公司属于建筑行业类企业，企业的发展与宏观经济运行状况、行业发展状况息息相关，因此首先对我国宏观经济运行状况和建筑行业行业发展状况进行分析，为判断建设钢构公司预测期盈利状况发展趋势提供参考依据。

（2）建设钢构公司经营环境分析

对建设钢构公司所处行业竞争力状况进行分析，包括企业在行业中的竞争优势、竞争劣势等，为企业的未来收益的测算提供参考。

（3）建设钢构公司历史财务状况分析

对建设钢构公司股东全部权益价值采用收益法进行估算，需要测算预测期建设钢构公司自由现金流量，为了更加合理的测算预测期建设钢构公司盈利状况，对建设钢构公司历史财务状况的分析是必需的。

我们对建设钢构公司财务状况的分析主要包括盈利能力、经营能力和偿债能力分析等，为对建设钢构公司预测期的盈利能力的测算提供参考。

（4）建设钢构公司企业价值估算

对建设钢构公司预测期的自由现金流量进行估算，计算与自由现金流量口径一致的折现率，从而计算评估基准日建设钢构公司的企业价值。

根据本次评估尽职调查情况以及被评估单位资产构成和主营业务特点,本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础估算其权益资本价值,即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF),估算被评估单位的经营性资产的价值,再加上其对外长期投资的权益价值以及基准日的其他非经营性和溢余性资产(负债)的价值,来得到被评估单位的企业价值,并由企业价值经扣减付息债务价值后,来得出被评估单位的股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值。

2、具体评估思路

于评估基准日2010年10月31日,建设钢构公司的主营业务收入主要为制作收入和安装收入。

根据本次评估目的,评估人员现场调查和了解的建设钢构公司的资产的构成和主营业务特点,按照以下思路估算建设钢构公司的企业价值。

(1) 根据尽职调查和资产清查情况,对建设钢构公司于评估基准日的资产负债表和利润表予以调整,对于与建设钢构公司正常收益无关的资产、负债以及非经营活动产生的收入和发生的成本予以剥离;

(2) 根据建设钢构公司资产、负债、主营业务收入和成本费用的变化以及主营业务市场发展状况,估算其经营性资产产生的企业自由现金流量;

(3) 选取恰当的折现率对企业自由现金流量折现;

(4) 于评估基准日建设钢构公司的对外无长期股权投资,不需要单独测算其价值;

(5) 对纳入评估范围,但在预期现金流量估算中未予考虑的诸如基准日存在的溢余货币资金;在现金流估算中未予考虑的非经营性质的关联单位之间的其他应收;闲置设备、房产等类资产。定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产,单独估算其价值;按照溢余性资产或非经营性资产对待,单独估算其价值;

(6) 在预期现金流估算中未予考虑的非经营性质的关联单位之间的其他应

付款；在预测未来营运资金时因拖欠时间较短而为考虑的应交税费；按照非经营性负债对待，单独估算其价值；

(7) 折现后的企业自由现金流量加上基准日的溢余性资产、非经营性资产和对外长期股权投资价值再减去非经营性负债及资产更新支出的现值，测算得到建设钢构公司的营业性资产价值；

(8) 由测算得出的营业性资产价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到建设钢构公司的股东全部权益价值。

3、评估模型

本次评估对象为企业的股东全部权益价值。根据建设钢构公司未来经营的具体情况，采用收益法对企业的股东全部权益价值进行评估，即以未来预测期内的企业净现金流量作为依据，采用适当的折现率折现后加总计算出营业性资产价值，加上溢余资产价值、非经营性资产价值和长期投资价值，然后减去有息负债得出股东全部权益价值。

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务价值

(1) 企业价值

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

A、营业性资产价值的确定

营业性资产价值=企业自由现金流量折现值

=详细的预测期期间的息前自由现金流量现值+详细的预测期之后(永续期)的息前自由现金流量现值

①企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，建设钢构公司为建筑行业类企业，其企业自由现金流量的计算公式如下：

a、详细预测期的企业息前自由现金流量

(详细预测期内每年)企业息前自由现金流量 $R = \text{息税前利润} \times (1 - \text{所得税})$

率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其他业务利润-期间费用+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销+税后付息债务利息-资本性支出-营运资金追加额

b、详细预测期后的连续价值:

收益期为永续, 连续价值 $P_n = (R_{n+1}) / r$

R_{n+1} 按预测末年(2015 年)现金流调整确定。

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来经营期内的息前自由现金流量。将未来经营期内的息前自由现金流量进行折现并加和, 测算得到企业的营业性资产价值。

c、现金流量的持续年数

现金流量的持续年数应当等于资源的寿命, 企业的寿命是不确定的, 通常采用持续经营假设, 即假设企业将无限期的持续下去, 将预测的时间分为两个阶段, 详细的预测期和后续期(或称永续期)。

根据建设钢构公司的目前生产经营状况, 假设其按评估基准日现存经营性资产的状况持续经营, 本次评估根据惯例详细预测期为 5 年又一期, 本次评估假设建设钢构公司生产经营至 2015 年稳定, 2015 以后年度的收益状况保持 2015 年水平。

②折现率的确定

折现率是现金流量风险的函数, 风险越大则折现率越大, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取资本资产加权平均成本模型(WACC)确定折现率 r 。

B、溢余资产价值的确定

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期, 与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。

通过对被评估企业的资产配置状况与企业收益状况进行分析, 并进一步对

企业经营状况进行了解，判断被评估企业是否存在溢余资产，如果经过了解与分析企业存在溢余资产，评估过程需要对溢余资产价值单独进行评估并记入企业整体价值。

C、非经营性资产价值的确定

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，包括不产生效益的资产，以及与本次评估预测收益无关联的资产，如供股东自己居住的房产、供股东自用的汽车、短期股票债券投资、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。第一类资产不产生利润，第二类资产虽然产生利润但在收益预测中未加以考虑。本次评估采用重置成本法确定其评估值。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有所贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如投资性房地产、在建工程等。投资性房地产企业将自身的资产通过让渡给其他人使用，而本身收取租金收益。上述租金收益与企业的主营业务没有直接关系，因此针对企业主营业务来说为非经营性资产；非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务做出贡献的资产。

如果被评估企业存在非经营性资产，需要单独对其价值进行评估并记入企业整体价值。对非经营性资产价值进行评估，针对不同的资产类别与资产状况选择合适的评估方法对其价值进行估算。

评估人员根据对被评估单位评估基准日的资产负债表进行调查分析，确定非经营性资产。

D、长期投资价值的确定

于评估基准日2010年10月31日建设钢构公司对外无长期投资单位。

4、计算模型

本次评估的基本模型为：

$$B = P + \sum C_{i_1} + \sum i_2 - D \quad (1)$$

B：建设钢构公司的全部所有者权益价值

D：建设钢构公司的付息债务价值；

P: 建设钢构公司的经营性资产价值;

$$P = \sum_{t=1}^{t=n} R_i / (1+r)^t + P_n / (1+r)^n \quad (2)$$

式中:

R_i : 建设钢构公司未来第 i 年的预期收益 (息前自由现金流量);

r : 折现率;

P_n : 第 n 年后的连续价值; $P_n = (R_{n+1}) / r$ (3)

n : 建设钢构公司的未来经营期。

ΣC_{i1} : 建设钢构公司的溢余性资产价值;

ΣC_{i2} : 在预测现金流量时未能考虑的非经营性资产、负债及资产更新支出的现值。

$$WACC = r = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T) \quad (4)$$

式中:

E : 股东权益的市场价值;

D : 有息债务的市场价值;

K_e : 权益资本成本;

K_d : 债务资本成本 (为税前利息);

T : 建设钢构公司的所得税税率;

D/E : 根据市场价值估计的建设钢构公司的目标债务与权益比率;

其中: 权益资本成本 $K_e = R_f + \beta_{\text{权益}} \times ERP + R_c$ (5)

注: 本次评估按资本资产定价模型 (CAPM) 确定权益资本成本

R_f : 无风险报酬率;

$\beta_{\text{权益}}$: 企业风险系数;

ERP : 市场风险溢价;

R_c : 企业特定风险调整系数。

$\beta_{\text{权益}}$: 建设钢构公司权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_{\text{权益}} = \beta_{\text{资产}} \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (6)$$

$\beta_{\text{权益}}$ ：可比公司股票的预期市场平均风险系数；

$$\beta_{\text{资产}} = \frac{\beta_{\text{权益}}}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (7)$$

K_d ：扣税后的付息债务资本成本；

$$K_d = K_0 \times (1-T) \quad (8)$$

K_0 ：所得税前付息债务加权平均资本成本；

八、评估程序实施过程 and 情况

本项资产评估工作于2010年11月18日开始，至2010年12月6日出具正式报告。整个评估工作包括以下程序：

（一）明确评估业务基本事项

根据评估机构与委托方达成的意向，经与委托方洽谈后，确定承接评估业务。然后，明确了以下事项：委托方和被评估单位、评估报告使用者等相关当事方及其相互关系；评估目的；评估范围和评估对象基本情况；适用的价值类型；评估基准日；评估假设和限定条件；时间安排和工作配合。

（二）签订业务约定书

在明确了基本事项的基础上，与委托方签订评估业务约定书，对评估机构和委托方的权利、义务和其他重要事项进行了约定。

（三）编制评估计划

根据评估业务的性质和复杂程度制定评估计划，对评估进度、人员安排、费用预算、是否需要专家帮助等评估业务的全过程进行合理安排。同时，与委托方就评估计划的要点和重要环节进行沟通，协商计划的实施。

（四）收集评估资料

评估人员根据资产评估的有关原则和规定,收集了与评估业务相关的信息资料,具体步骤如下:

1、根据评估机构资产评估工作的需要,指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上,按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集委估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料;

2、审查和完善各评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸,了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后,审查各类资产评估明细表,检查有无填列不全、资产项目不明确现象,并根据经验及掌握的有关资料,检查资产评估明细表有无漏项等;根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善;

3、对被评估单位填报的评估申报明细表进行查验,并与被评估单位的有关财务记录数据进行核对。

(五) 现场调查和勘察核实资产

1、根据资产评估明细表,评估人员对申报的现金、存货和固定资产进行盘点和现场查勘,针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法;

2、与资产管理人员进行交谈,了解资产的运营、管理及保养状况;

3、根据现场实际勘察结果,进一步补充、修改和完善资产评估明细表,以做到“表”、“实”相符;

4、对评估范围内的设备、车辆和房产的产权资料进行查验,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实;

5、请企业有关业务人员协助对往来帐、银行存款、银行贷款的函证和对企业主要设备向供货方价格询证等;

6、评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈,对企业的经营业务进行调查,主要内容如下:

① 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变

化的原因；

② 了解历史年度主营业务收入情况及其变化,分析主营业务收入变化的原因；

③ 了解历史年度主营业务成本情况及其变化,分析主营业务成本变化的原因；

④ 了解企业主要的其他业务和产品构成,分析各业务对营业收入的贡献情况；

⑤ 了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因；

⑥ 收集了解企业各项生产指标、财务指标,分析各项指标变化原因；

⑦ 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

⑧ 了解企业税收及其他优惠政策；

⑨ 收集企业所在行业的有关资料,了解行业状况、区域市场状况及未来发展趋势；

⑩ 了解企业的溢余资产和非经营资产的内容及其资产状况。

7、对损益类项目的清查

① 收入的清查

首先,评估人员根据企业所属行业的情况设计了历史数据及预测数据的表格。其次,评估人员根据被评估单位提供的历史数据及预测表与历史年度损益表、各类费用明细表以及主要合同进行核对,以了解申报数据的准确性、总收入变化趋势、收入构成的变化情况、收入的区域分布情况、主要客户变化情况、主要收入的客户终端市场以及营业收入的变化趋势和引起营业收入变化的主要因素等情况进行了解。

② 主营业务成本的清查

根据被评估单位以前年度及现行的核算方法和制度设计主营业务成本历史数据和预测数据的表格。通过上述表格及企业当年的主营业务成本、期初期末存货变动情况对企业提供的历年成本情况进行核实和了解。

③ 主营业务税金及附加的清查

评估人员通过被评估单位申报的主营业务税金及附加历史数据及预测数据的表格、历史年度损益表核实和了解了以下内容：被评估单位是否是纳税主体，生产经营的产品适用的税种和税率，是否享受国家相关的税收优惠政策以及企业历年实际交纳的主营业务税金及附加与主营业务收入的相关性。

④ 期间费用的清查

本次评估过程中主要通过管理费用历史数据及预测数据的表格、营业费用历史数据及预测数据的表格、财务费用历史数据及预测数据的表格及企业提供的历年的损益表进行核实和了解。主要了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依据和文件、变动性费用发生的依存基础和发生规律。

⑤ 其他损益类项目的清查

对于其他业务利润和营业外收支等项目，评估人员主要了解和核实相关项目所核算的内容及具体发生的业务情况，重点关注了所发生的业务或内容是否在企业未来经营中会经常发生以及发生的规律和依据。

（六）评定估算

1、资产基础法评估

根据现场清查情况和评估人员的询价结果，按照通用的评估方法对各项资产、负债进行评定估算、汇总。

2、收益法评估

（1）综合建设钢构公司提供的资料及评估组的调查结果，对未来收益期限内的收入成本费用、净现金流量及其他财务数据进行预测及计算；

（2）通过对行业风险、公司风险、政策风险等风险因素的分析，确定折现率；

（3）按照收益法计算公式确定收益法评估值；

企业价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期投资价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务。

（七）编制和提交评估报告

1、根据评估人员对各类资产的初步评估结果，进行评估结果汇总、评估结论分析工作；

2、确认评估工作中没有发生重复和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善；

3、根据评估工作情况，撰写资产评估报告书、评估说明，并进行三级审核；

4、向委托方提交评估报告初稿，经与委托方交换意见后，向委托方提交正式资产评估报告书。

（八）工作底稿归档

资产评估机构和人员在向委托方提交资产评估后，将在资产评估工作中形成的、与资产评估业务相关的有保存价值的各种文字、图表及其他查询的相关资料予以归档，并按国家有关规定对资产评估工作档案进行保存、使用和销毁。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便评估师进行价值判断是必须的。本评估项目分为前提性假设、基本假设、具体假设和限制条件，分述如下：

（一）前提性假设

1、交易假设

交易假设：资产评估最基本的前提假设，假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设

公开市场假设：是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便

于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设：是指在可以预见的将来，企业将会按当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模削减业务。即假设被评估单位能够持续经营下去，现有资产将被用来产生未来现金流并且不会被变卖；企业遵循一贯性原则每年投入一定资金用于资产更新。企业在经营范围、经营方式和决策程序上与现时基本保持不变。

4、管理水平社会平均化的假设

假设企业的经营和管理达到社会平均水平，其经济效益的降低或提高不是源于管理水平的变化，而是源于外部异常经济因素的影响。因此，本次评估不考虑经营者的主观因素对该公司经济效益和企业价值的影响。

(二) 基本假设

1、受国际金融危机的影响，2008年以来我国宏观经济发展速度呈现下滑态势；为应对金融危机的影响，我国贯彻积极的财政政策和适度宽松的货币政策，已取得初步成效；从2010年1-9月的GDP、CPI、PPI走势、贸易顺逆差情况来看，我宏观经济形势总体回升向好；未来我国宏观经济将逐步复苏，实现经济软着陆。

2、盈利预测期间，假设企业所遵循的我国和各地方的现行有关法律、法规和政策无重大变化；

3、企业所属行业形势及政策无重大变化，所处地区社会、政治、经济环境在预测期间无重大变化；

4、企业经营是有序、平稳发展的，除非另有说明，假设企业完全遵守所有的法律法规；

5、企业适用的各种税项在预测期间的征收基础、计算方法及税率不会有重大改变；

6、国家现行的外汇汇率、通货膨胀率、银行信贷利率在预测期间无重大变

动；

7、在盈利预测期间无其他重大人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。

（三）具体假设

1、企业未来核心人员的管理水平、能力、承袭等无重大变化，并尽职尽责按照目前的经营方式和经营计划，努力保持各主营业务在市场中的核心竞争力，保持企业良好的经营态势；

2、企业现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步地按照企业既定的发展战略推进公司发展计划，努力使企业保持良好的经营态势；

3、企业未来保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项不能回收问题；

4、本次预测以企业评估基准日股权结构为框架，未考虑基准日后如发生股权变化、重组或新进投资者的影响；

5、在预测期内，企业不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债；

6、企业的经营运作未受到诸如人员、交通、电信、水电和原材料供应的严重短缺和成本中客观因素的巨大变动而产生的不利影响；生产经营所消耗的主要原材料、辅料的供应方式无重大变化；

7、企业的营业收入主要为主营业务收入，主营业务收入主要来源于制作收入和安装收入。在未来经营期内其主营业务结构、收入成本构成以及未来业务的管理策略和成本控制等仍保持其近年的状态持续，其未来经营期内各年度营业收入，按照其评估基准日的生产能力、资质、人员、设备估算，不考虑其可能增加的资质、技术、人员、生产能力等带来的特殊变动；

8、不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本次评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模 and 经营模式按目前状态持续进行；现有生产设施、技术装备等生产能力的更新等于资产

的折旧,即以固定资产的折旧回收维持简单的再生产;营运资本与经营规模及其所需营运资本和营运效率同步变化;

9、本次估算不考虑通货膨胀因素的影响;

10、鉴于作为评估对象的现金或银行存款等货币资金在生产经营过程中频繁变化或变化较大,评估时不考虑该等货币资金的利息收入,也不考虑付息债务之外的其他不确定性损益;

11、假设企业未来将采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致(或调整一致);

12、企业主营业务市场需求状况、价格状况无重大变化和重大影响。

(四)限制条件

根据《企业价值评估指导意见(试行)》中相关原则“收益预测的基础是以企业现有存量资产为基础,以其存量资产为出发点,考虑对存量资产的合理改进乃至合理重组,不考虑新产权主体因素及任何不正常的个人因素对企业预期收益的影响”。基于该原则,本次收益预测未考虑企业未来增量资产及规模变化对企业未来收入、成本、现金流量的影响;

本次评估是在假设被评估单位提供的相关资料真实前提下做出的价值判断。

根据资产评估的要求,认定以上假设条件在评估基准日时成立,当未来经济环境发生较大变化时,评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、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,履行了必要的评估程序,分别采用资产基础法和收益法对建设钢构公司的股东全部权益价值进行了评估,得出建设钢构公司股东全部权益价值。

经实施现场勘查、市场调查、询证和评定估算等评估程序,选择收益法—现金流折现法(DCF)评估结果作为建设钢构公司股东全部权益于评估基准日为2010年10月31日市场价值的最终评估结论,具体评估结论如下:

一、资产基础法评估结果

1、资产基础法评估结论

于评估基准日2010年10月31日,在公司持续经营、公开市场假设前提下,建设钢构公司资产账面价值为12,993.89万元,评估值13,981.96万元,评估增值988.07万元,增值率7.60%。

负债账面价值为6,998.44万元,评估值为6,998.44万元,评估增值0.00万元,增值率0.00%。

净资产(所有者权益)账面价值为5,995.45万元,评估值为6,983.52万元,评估增值988.07万元,增值率16.48%。

资产评估结果汇总表

被评估单位:陕西建设钢构有限公司

金额单位:人民币万元

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%
流动资产	6,879.79	6,879.79	0.00	0.00
非流动资产	6,114.10	7,102.17	988.07	16.16
其中:可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	4,574.10	4,634.75	60.65	1.33
在建工程	7.51	7.51	0.00	0.00
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	1,436.62	2,364.04	927.42	64.56
开发支出				
商 誉				

长期待摊费用				
递延所得税资产	95.87	95.87	0.00	0.00
其他非流动资产				
资产总计	12,993.89	13,981.96	988.07	7.60
流动负债	6,998.44	6,998.44	0.00	0.00
非流动负债				
负债合计	6,998.44	6,998.44	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	5,995.45	6,983.52	988.07	16.48

评估结果详细情况请见资产评估明细表(另册)。

2、资产基础法评估结论与调整后账面值比较变动情况及原因

1) 总资产评估值为13,981.96万元，与账面价值相比，评估增值988.07万元，增值率为7.60%。全为非流动资产增值，具体原因如下：

① 房屋建(构)筑物增值 20.11 万元，增值率 0.61%，主要原因如下：

A、房屋建筑物原值减值9.31万元，减值率0.32%，净值增值14.56万元，增值率0.50%，主要因为其账面原值为暂估值，本次重置价按正常费用重新计算，故重置原值减值；净值增值的原因为评估采用的经济使用年限高于企业采用的会计折旧年限形成评估净值增值。

B、构筑物及其他辅助设施原值增值5.98万元，增值率1.47%，净值增值5.55万元，增值率1.39%，主要因为其账面原值为暂估值，本次重置价按正常费用重新计算，故重置原值增值；净值增值的原因为评估采用的经济使用年限高于企业采用的会计折旧年限形成评估净值增值。

② 设备类资产减值 40.54 万元，增值率 3.14%，主要原因如下：

A、机器设备评估原值减值8.21万元，减值率0.82%，净值增值34.35万元，增值率4.16%；增值的主要原因是企业对机器设备的折旧年限短于评估采用的经济年限，形成评估净值增值。

B、车辆原值评估减值18.44万元，减值率14.24%，净值评估增值5.21万元，增值率8.16%；车辆评估原值减值主要是因为近几年车辆市场价格下降引起，净值增值的主要原因是企业对车辆的折旧年限短于评估采用的经济年限，形成评估净值增值。

C、电子设备原值评估减值7.02万元，减值率1.62%，净值评估增值0.98万元，增值率0.24%。减值原因是因为电子类设备主要是办公用微机、打印机、复印机、传真机等，该类设备市场价格下降较多导致评估原值减值，净值增值的主要原因是企业对车辆的折旧年限短于评估采用的经济年限，形成评估净值增值。

③ 无形资产增值 927.42 万元, 增值率 64.56%, 主要原因如下:

因土地资源紧张, 国家土地征收标准的提高, 以及近年来国家对工业用地实行保护价造成了工业用地的价格上涨, 导致土地评估增值。同时建设钢构公司的土地使用权的账面价值是经过摊销后的账面值, 致使增值较大。

2) 负债评估值6,998.44万元, 无增减值变化。

3) 净资产评估值为6,983.52万元, 与账面值相比, 评估增值988.07万元, 增值率为16.48%。主要原因为资产总额增值造成。

二、收益法—现金流折现法(DCF)评估结果

于评估基准日 2010 年 10 月 31 日, 在公司持续经营、公开市场假设前提和限制条件下, 建设钢构公司资产账面价值为 12,993.89 万元, 负债账面值为 6,998.44 万元, 净资产(所有者权益)账面价值为 5,995.45 万元, 股东全部权益价值评估值为 7,089.02 万元, 评估增值 1,093.57 万元, 增值率 18.23%。

三、评估结果的判断和选择

本次采用收益法—现金流折现法(DCF)评估得出建设钢构公司的股东全部权益价值为7,089.02万元; 采用资产基础法评估得出建设钢构公司的股东全部权益价值为6,983.52万元, 资产基础法评估结果较收益法—现金流折现法(DCF)相差105.50万元, 差异率1.51%。

收益法评估结果高于资产基础法的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同。资产基础法是从资产的再取得途径进行考虑的, 收益法评估是从资产未来盈利能力的角度对企业价值的评价, 是建设钢构公司拥有的如客户资源、人力资源、管理能力、施工质量等不可确指的无形资产和实体资产共同作用下的结

果，是在审计后的利润表及财务结构的基础上进行的，通过对企业未来自由现金流量的预测，并选择与资产结构相匹配的折现率，从而折现确定委估企业的价值。预计该企业经营前景良好，具有稳定的盈利能力，资产组合能够发挥相应效用，因而收益法评估结果高于资产基础法评估结果。

本报告选用资产基础法评估结果作为最终评估结论。理由是建设钢构公司作为一家制作和安装建设用的钢结构的建筑类企业，其发展与宏观经济运行状况、建筑行业发展状况息息相关，在目前经济形势下，未来建筑行业发展趋势具有较大的不确定性，同时对建筑施工类企业来说其未来的施工变更的可能性较大、市场需求等在内的各种因素均具有较大的不确定性，影响未来建筑施工类发展趋势具有较大不确定性的因素主要表现在以下几个方面：

1、未来收入

虽然我国建筑施工类行业发展迅速，但其受国家宏观政策环境的影响较大。同时 2009 年以来国家出台了许多政策遏制了建筑施工类企业的过快发展，同时建筑施工类行业未来的收入受工程合同的变更的影响较大，因此未来的收入不确定性较大。

2、市场需求

在市场需求方面，建设钢构公司作为一家制作和安装建设用的钢结构的建筑类企业，钢结构类建筑作为一种新型的建(构)筑物，未来市场供需的改善主要寄希望于工业厂房的消费需求、广告牌等消费市场，而上述消费市场目前受国家标准未发布、行业格局、相关配套不健全、技术尚不成熟等因素影响，不确定因素较大。

综上所述，评估师在充分考虑了各种因素后，认为资产基础法评估结果更能公允反映本次评估目的下股东全部权益价值。故最终选取资产基础法得出的评估值作为最终评估结果。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法评估结果作为目标资产的最终评估结果，即：在设定假设前提和限制条件下，建设钢构公司的股东全部权益价

值于评估基准日2010年10月31日所表现的市场价值为6,983.52万元（大写人民币陆仟玖佰捌拾叁万伍仟贰佰元整）。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，本公司及参加评估工作的全体人员在评估资产中没有现实的和预期的利益，同时与经济行为相关各方之间没有个人利益关系或偏见。评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范。本专业意见是由中宇资产评估有限责任公司出具的，受本机构具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的影响。

（二）被评估单位提供给评估机构及评估人员的产权依据、财务会计数据、企业生产经营资料等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础。如委托方及被评估单位提供的资料中存在虚假或隐瞒事实真相等情况，本评估结果无效，由此引起的相关后果由委托方及被评估单位负责，本公司不承担任何责任。

（三）被评估单位对所提供委估资产的法律权属资料和其他必要资料的真实性、合法性和完整性承担责任。注册资产评估师的责任是遵守相关法律法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见。注册资产评估师对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对查验情况予以披露，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

（四）恰当地使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

（五）本评估结论是依据本次评估目的、持续经营假设和公开市场假设确定的评估基准日现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响；亦未对资产评估增减值作任何纳税调整准备。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中所设定的评估假设等发生变化时，评估结论一般会失效。

（六）本次评估中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估单位提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（七）评估基准日后、评估结果有效期以内，若资产数量及价格标准发生变化，对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论。

（八）被评估单位申报评估的范围内房屋建筑物均未办理房产证，企业承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（九）被评估单位存在的可能影响资产评估值的其他瑕疵事项，在被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（十）本报告出具时，评估范围内的部分设备的规格型号和生产厂家，因种种原因未能补充齐全，评估人员依据企业提供的资料进行评估。

（十一）本报告未考虑评估中遵循的持续经营原则发生变化时对评估值的影响；本报告未考虑未来市场环境重大变化可能对评估值所带来的影响；无未决事项、法律纠纷等不确定因素；无重大期后事项；

（十二）建设钢构公司将账面原值 14,871,325.00 元，位于临潼区新丰街办工业园庆山路 66 号的土地，面积为 74,253.80 平方米(折合 111.38 亩)，抵押给中国银行股份有限公司西安临潼区支行，取得抵押借款 750 万元。

评估报告使用者在评估报告使用中应注意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）本评估报告的分析结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形

成的，仅在评估报告设定的原则、依据、前提、评估假设和限制条件下成立。

（二）本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）本评估报告包含评估报告正文、附件、评估说明和评估明细表。评估报告正文、附件和评估明细表须配套使用，资产评估说明仅供资产评估主管机关和企业主管部门检查评估机构工作和审查资产评估报告书使用。

（四）本次评估对坏账的确认不能作为企业核销坏账的依据，企业核销坏账还需按照正常审批手续进行。对坏账的确认只是评估人员对企业坏账水平的评估，为此次评估目的经济行为提供价值依据。评估中对报废资产无回收价值的评估值取零；对有残余价值的资产，评估时按回收价值估算，企业处置报废资产还需按照正常审批手续进行。

（五）根据国家的有关规定，本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2010 年 10 月 31 日起计算，至 2011 年 10 月 30 日有效。超过有效期，需聘请评估机构对委估资产重新评估。

（六）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（七）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（八）未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，相关法律、法规规定的除外。

十三、评估报告提出日期

评估报告日为 2010 年 12 月 8 日。

十四、注册资产评估师签字盖章、评估机构盖章和法定代表人或授权人签字

(此页无正文)

评估机构法定代表人或授权人： 徐敬旗

注册资产评估师： 张永伟

注册资产评估师： 王晓峰

中宇资产评估有限责任公司

二〇一〇年十二月八日

资产评估报告书附件

- 1、 有关经济行为文件复印件
- 2、 被评估单位评估基准日审计报告复印件
- 3、 委托方及被评估单位企业法人营业执照复印件
- 4、 被评估单位相关车辆行驶证及房屋所有权证复印件
- 5、 委托方及被评估单位承诺函
- 6、 签字注册资产评估师和评估机构承诺函
- 7、 资产评估机构营业执照复印件
- 8、 评估机构资质证书和签字注册资产评估师资质证书复印件

希格玛会计师事务所有限公司

Xigema Certified Public Accountant Co.,Ltd.

希会审字(2010)1024 号

审 计 报 告

陕西建设钢构有限公司董事会：

我们审计了后附的陕西建设钢构有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2009 年度、2010 年 10 月 31 日的资产负债表，2009 年、2010 年 1-10 月的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

四、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了 2009 年 12 月 31 日、2010 年 10 月 31 日的财务状况以及 2009 年、2010 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

希格玛会计师事务所有限公司

中国注册会计师：王侠

中国 西安市

中国注册会计师：邱程红

二〇一〇年十一月二十七日

资 产 负 债 表

编制单位:陕西建设钢构有限公司

单位: 人民币元

资 产	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	六 (一)	3,558,151.51	7,621,198.91
交易性金融资产			
应收票据		242,561.20	
应收帐款	六 (二)	58,662,433.87	35,013,363.24
预付帐款	六 (四)	1,347,597.95	2,789,508.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六 (三)	1,733,839.40	508,018.19
存货	六 (五)	3,253,307.13	1,487,542.21
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		68,797,891.06	47,419,631.22
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	六 (六)	45,741,021.61	7,638,774.61
在建工程	六 (七)	75,088.03	17,112,780.54
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六 (八)	14,366,172.46	14,771,429.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	六 (九)	958,677.67	651,800.30
其他非流动资产			
非流动资产合计		61,140,959.77	40,174,785.01
资产总计		129,938,850.83	87,594,416.23

资 产 负 债 表（续）

编制单位：陕西建设钢构有限公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	2010 年 10 月 31 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款	六（十二）	7,500,000.00	
交易性金融负债			
应付票据			
应付帐款	六（十三）	54,508,365.99	29,298,729.53
预收帐款	六（十四）	1,183,061.20	
应付职工薪酬	六（十一）		
应交税费	六（十六）	4,213,241.84	699,179.48
应付利息			
应付股利			
其他应付款	六（十五）	2,579,724.47	348,433.59
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		69,984,393.50	30,346,342.60
非流动负债：			
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			
非流动负债合计			
负债合计		69,984,393.50	30,346,342.60
股东权益：			
实收资本	六（十七）	60,602,141.00	60,602,141.00
资本公积			
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	六（十八）	-647,683.67	-3,354,067.37
股东权益合计		59,954,457.33	57,248,073.63
负债和股东权益总计		129,938,850.83	87,594,416.23

法定代表人：陈永则

主管会计工作负责人：龚志霞

会计机构负责人：龚志霞

利 润 表

编制单位:陕西建设钢构有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度
一、营业收入	六（十九）	83,229,956.01	79,626,378.95
减：营业成本	六（二十）	73,646,584.65	74,319,300.43
营业税金及附加	六（二十一）	947,941.85	1,655,332.14
销售费用		220,970.14	
管理费用		3,197,147.01	3,118,988.85
财务费用	六（二十三）	160,115.25	-107,026.37
资产减值损失	六（二十二）	1,227,509.47	2,596,284.14
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润		3,829,687.64	-1,956,500.24
加：营业外收入	六（二十四）	62,616.04	1,200.00
减：营业外支出	六（二十五）	256,722.90	12,652.69
其中：非流动资产处置损失			
三、利润总额		3,635,580.78	-1,967,952.93
减：所得税费用	六（二十六）	929,197.08	-108,117.95
四、净利润		2,706,383.70	-1,859,834.98
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		2,706,383.70	-1,859,834.98

法定代表人：陈永则

主管会计工作负责人：龚志霞

会计机构负责人：龚志霞

现 金 流 量 表

编制单位:陕西建设钢构有限公司

单位: 人民币元

项 目	注释	2010 年 1-10 月	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		67,506,091.91	54,127,404.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		42,616.00	1,468,332.00
经营活动现金流入小计		67,548,707.91	55,595,736.80
购买商品、接受劳务支付的现金		47,761,000.17	54,288,850.49
支付给职工以及为职工支付的现金		2,937,696.24	4,333,722.70
支付的各项税费		1,649,810.54	1,459,484.88
支付其他与经营活动有关的现金		10,500,420.20	3,679,605.01
经营活动现金流出小计		62,848,927.15	63,761,663.08
经营活动产生的现金流量净额		4,699,780.76	-8,165,926.28
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		16,177,445.41	27,878,710.88
投资支付的现金			-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		16,177,445.41	27,878,710.88
投资活动产生的现金流量净额		-16,177,445.41	-27,878,710.88
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		-	42,192,141.00
取得借款收到的现金		7,500,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		7,500,000.00	42,192,141.00
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		85,382.75	
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		85,382.75	-
筹资活动产生的现金流量净额		7,414,617.25	42,192,141.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-4,063,047.40	6,147,503.84
加: 期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		-4,063,047.40	6,147,503.84

法定代表人: 陈永则

主管会计工作负责人: 龚志霞

会计机构负责人: 龚志霞

所有者权益（或股东权益）变动表

编制单位:陕西建设钢构有限公司

单位: 人民币元

项目	2010 年 1-10 月						
	实收资本	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	60,602,141.00					-3,354,067.37	57,248,073.63
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	60,602,141.00					-3,354,067.37	57,248,073.63
三、本年增减变动金额						2,706,383.70	2,706,383.70
（一）净利润						2,706,383.70	2,706,383.70
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
上述（一）和（二）小计						2,706,383.70	2,706,383.70
（三）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（五）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（六）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额	60,602,141.00					-647,683.67	59,954,457.33

所有者权益（或股东权益）变动表（续）

编制单位：陕西建设钢构有限公司

单位：人民币元

项目	2009 年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	10,500,000.00					-1,494,232.39	9,005,767.61
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年初余额	10,500,000.00					-1,494,232.39	9,005,767.61
三、本年增减变动金额	50,102,141.00					-1,859,834.98	48,242,306.02
（一）净利润						-1,859,834.98	-1,859,834.98
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
上述（一）和（二）小计						-1,859,834.98	-1,859,834.98
（三）所有者投入和减少资本	50,102,141.00						50,102,141.00
1、所有者投入资本	50,102,141.00						50,102,141.00
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（五）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（六）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额	60,602,141.00					-3,354,067.37	57,248,073.63

法定代表人：陈永则

主管会计工作负责人：龚志霞

会计机构负责人：龚志霞

会 计 报 表 附 注

一、公司概况

陕西建设钢构有限公司（以下简称“本公司”）位于西安市临潼区新丰工业园庆山路 66 号；注册资金 6,060.21 万元，法定代表人：陈永则。经营范围：建筑钢结构、非标钢结构、网架、塔架、广告牌架、轻钢龙骨、屋面工程、钢结构设计、制造、安装技术咨询等相关业务。

二、遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、财务报表的编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策、会计估计进行编制。

四、主要会计政策、会计估计

1、会计制度

本公司于 2008 年 1 月 1 日起执行财政部制定的《企业会计准则》。

2、会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

3、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

4、记账原则和计价基础

本公司采用权责发生制原则核算，以实际成本为计价基础。

5、外币业务的核算方法及外币会计报表的折算方法

本公司发生的外币交易，采用交易日的即期汇率将外币金额折算为记帐本位币金额；在资产负债表日：(1)对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差异计入当期损益。(2)以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记帐本位币金额。(3)

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

对于境外子公司以外币表示的会计报表和境内子公司采用母公司记账本位币以外的货币编报的会计报表，按照以下规定，将其会计报表各项目的数额折算为母公司记账本位币表示的会计报表，并以折算为母公司记账本位币后的会计报表编制合并会计报表。

- (1) 所有资产、负债类项目均采用资产负债表日的即期汇率折算。
- (2) 所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，均按照发生日的即期汇率折算。
- (3) “未分配利润”项目以折算后的利润分配表中该项目的数额作为其数额列示。
- (4) 折算后资产项目与负债项目和所有者权益项目合计数的差额作为“外币报表折算差额”，单独在“未分配利润”项目之后列示。
- (5) 利润表所有项目和利润分配表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。
- (6) 利润分配表中“未分配利润”项目，按折算后的利润分配表中的其他各项目的数额计算列示。

6、现金等价物的确定标准

本公司将期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

7、金融工具的确认和计量

(1) 金融资产的分类及核算

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。根据管理层取得金融资产的意图及目的，细分为交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。该类金融资产的取得按照公允价值计量，相关交易费用在发生时计入当期损益，资产负债表日公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益。

② 持有至到期投资。到期日固定、回收金额固定或可确定，且管理层有明确意图和有能力持有至到期的非衍生金融资产划分为持有至到期投资。其取得时按照公允价值计量，相关初始交易费用计入持有至到期投资成本。后续采用实际利率法，按摊余成本计量。资产负债表日有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，将账面价值与预计未来现金流量的现值之间的差额确认为资产减值损失，计入当期损益。管理层意图发生改变的，持有至到期投资应当重分类为

可供出售金融资产，以公允价值进行后续计量。

③ 应收款项。公司销售商品或提供劳务形成的应收款项等债权按合同或协议价款作为初始确认金额，企业收回或处置应收款项时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④ 可供出售金融资产。除持有至到期投资、应收款项、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的非衍生金融资产划分为可供出售金融资产。可供出售金融资产的取得按照公允价值计量，相关初始交易费用计入可供出售金融资产初始成本。后续采用公允价值计量，资产负债表日可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。发生减值时，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，应当予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

(2) 公司交易性金融资产的公允价值按照以下方法进行确定：

① 存在活跃市场的金融资产，以资产负债表日活跃市场中的现行出价确定为公允价值，资产负债表日无现行出价的以最近交易日的现行出价确定为公允价值。现行出价是指：卖方在具体的时间段提出的、现行要价的前提下，货物的买方市场的一种普遍认可的、可以购买的交易意向价格。

② 不存在活跃市场的金融资产，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并且自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融资产或金融负债的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(3) 金融资产减值损失的计量

公司在每个资产负债表日对交易性金融资产以外的金融资产账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

① 应收款项减值损失的计量见本附注“8、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法”所述。

② 持有至到期投资

持有至到期投资以摊余成本后续计量，其发生减值时，将该金融资产的账面价值与未来现金流量现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

③ 可供出售金融资产

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

8、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 坏账的确认标准：

①债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；

②债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的货款；

③ 因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项；

④其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

(2) 坏账的核算方法

本公司采用备抵法核算应收款项（包括应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、长期应收款）的坏账损失。于实际发生坏账时，将确认为坏账的应收款项冲减坏账准备。

(3) 坏账准备的计提方法、计提比例

① 本公司对于单项金额重大的应收款项的确认标准为：应收账款单项余额在人民币 1000 万以上或单项余额占企业应收账款总额 5%以上；其他应收款为单项余额在人民币 100 万以上或单项余额占企业其他应收款总额 5%以上；

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，不对其预计未来现金流量进行折现。

② 本公司对单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确认标准为：除上述单项金额重大的应收款项以及有证据表明对公司没有影响的应收款项外的其他应收款项，及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，按照各级账龄的应收款项在资产负债表日余额和相应的比例计算确定减值损失，计提坏账准备。计提的比例如下：

账 龄	计提比例
1 年以内	5%

1—2 年	10%
2—3 年	20%
3—4 年	80%
4 年以上	100%

9、存货核算方法

(1) 本公司存货分为库存材料、库存商品、委托加工物资、生产成本、工程施工、低值易耗品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法：存货中各类材料均按实际发生的历史成本记价；库存材料采用加权平均法确定发出时的实际成本；低值易耗品、周转材料采用分次摊销法进行摊销。

(3) 本公司存货采用永续盘存制。资产负债表日存货按成本与可变现净值孰低计量。期末，对存货进行全面检查，对单价较高的存货按单个项目成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备，并计入当期损益。存货可变现净值以存货估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定。存货可变现净值的确定以取得的可靠证据为基础，并且考虑取得存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，具体方法如下：

① 用于生产而持有的材料，如果其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量，如果材料的价格下降导致生产的产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量。

② 用于出售的材料等，以市场价格做为可变现净值的计算基础。

③ 为执行销售合同或劳务合同而持有的存货，以产成品或商品的合同价格做为可变现净值的计算基础。如果持有存货的数量高于销售合同订购的数量，超出部分存货的可变现净值以一般销售价格为计量基础。

(4) 工程施工以实际发生成本核算，包括直接材料费、直接人工费、机械施工费、其他直接费以及分配计入的施工间接费用。累计已发生的施工成本和累计已确认的毛利（亏损）之和大于累计已办理的工程结算价款的差额，在存货中列示；累计已发生的施工成本和累计已确认的毛利之和小于累计已办理结算的合同价款的差额为已结算未完工程款，在预收账款中反映；如果合同预计总成本超过合同预计总收入，将预计损失确认为当期费用，同时计提存货跌价准备（合同预计损失准备），合同完工确认工程合同收入、费用时，转销合同预计损失准备。

(5) 期末进行实地清查、盘点，盘点结果如果与账面记录不符，于期末前查明原因，并根据企业的管理权限，经股东大会或董事会批准后，在期末结账前处理完毕。盘盈的存货，冲减当

期的管理费用；盘亏的存货，在减去过失人或者保险公司等赔款和残料价值之后，计入当期管理费用，属于非常损失的，计入营业外支出。

10、长期股权投资的确认和计量

(1) 长期股权投资初始投资成本的确定

① 本公司若为同一控制下的企业合并方式，则应以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，应当在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 本公司若为非同一控制下的企业合并方式，一次交换交易实现的企业合并，其合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而支付的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，而多次交换交易实现的企业合并，则为每次单项交易成本之和。企业为合并事项所发生的各项直接相关费用也应计入企业的合并成本。

③ 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；若本公司以发行权益性证券作为合并对价的，应当在合并日按照取得的被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期投资的初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

(3) 资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期投资减值准备；其他投资，当存在减值迹象时，按本编制方法16、3 所述方法计提长期投资减值准备。

(4) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据：按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

本公司在资产负债表日根据被投资单位的实际财务状况估计未来可收回的投资金额，将可收回金额低于投资账面价值的差额，计提相应的长期股权投资减值准备。

11、固定资产的确认、计量和折旧方法

(1) 公司认为同时将满足以下条件的，才能被确认为固定资产：

- ①为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ②且与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ③使用寿命超过一个会计年度；
- ④该固定资产的成本能够可靠的计量。

(2) 固定资产的计价方法：①外购的固定资产按实际支付的买价加上支付的运费、包装费、安装费及相关税费等计价；②自行建造的固定资产按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出计价；③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值计价；④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产按相关会计准则确定的方法计价。

(3) 固定资产采用直线法计提折旧，具体分类折旧情况如下：

固定资产类别	折旧年限	年折旧率（%）	残值率（%）
房屋建筑物	20-40 年	4.85-2.43	3-5
机器设备	5-14 年	19.40-6.93	3-5
运输设备	5-8 年	19.40-12.13	3-5
通讯、办公设备	5-8 年	19.40-12.13	3-5

本公司期末固定资产按固定资产净值与可收回金额孰低计价，对可收回金额低于账面净值的差额，计提固定资产减值准备。

12、在建工程核算方法

本公司按固定资产新建、扩建等发生的实际支出确认在建工程。为在建工程项目进行专门借款而发生的借款费用，在工程项目达到预定可使用状态前发生的，予以资本化，计入在建工程成本；在工程项目达到预定可使用状态后发生，作为财务费用计入当期损益。

本公司期末在建工程按在建工程账面价值与可收回金额孰低计价，对可收回金额低于账面价值的差额，计提在建工程减值准备。

13、无形资产的确认、计价方法、摊销方法及摊销年限

(1) 无形资产同时满足以下条件，即可确认：

①能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

②源自合同性权益或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

③与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

④该无形资产的成本能够可靠的计量。

(2) 购入的无形资产，以实际支付的价款作为入账价值；通过非货币性交易换入的无形资产，其入账价值按《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》的规定确定；投资者投入的无形资产，以投资者各方确认的价值作为入账价值；通过债务重组取得的无形资产，其入账价值按《企业会计准则第 12 号—债务重组》的规定确定；自行开发的无形资产，其成本包括自满足《企业会计准则第 6 号—无形资产》的第 4 条和第 9 条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但对于以前期间已经费用化的支出不再调整。无形资产在确认后发生的支出，在发生时确认为当期费用。

(3) 无形资产的摊销期限，合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销，经营期短于有效年限的，按不超过经营期的年限摊销；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限，按受益年限与有效年限二者之间较短者摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，除计算机软件外按 10 年摊销，计算机软件按 6 年摊销。

无形资产的摊销，应当自无形资产可使用时起，至不再作为无形资产确认时止。无形资产的摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值应当视为零。使用寿命不确定的无形资产不应摊销。

本公司定于期末检查各项无形资产预计带来未来经济利益的能力，并按照《企业会计准则第 8 号—资产减值》计提无形资产减值准备。

14、开办费、长期待摊费用摊销方法

本公司开办费于发生时计入当期损益。

本公司已经支出的、摊销期在一年以上的各项费用，在受益期内平均摊销。

15、资产减值

(1) 在资产负债表日判断资产（除存货、在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产以外的资产）是否存在可

能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定其可收回金额。

(2) 可收回金额应当根据单项资产或资产组的公允价值减去处置费用后的净额与该单项资产或资产组的预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。两者只要有一项超过了资产账面价值就表明资产没有减值，不需要再估计另一项金额。

(3) 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备。资产组的可收回金额低于其账面价值的，确认其相应的减值损失，减值损失金额先抵减分摊至资产组中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备并计入当期损益。

(4) 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

16、借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用的确认原则

因购建或者生产固定资产、投资性房地产等资产借款发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，符合资本化条件的，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于当期确认为费用。专门借款发生的辅助费用，属于所购建资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生的当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化期间

① 开始资本化，当以下三个条件同时具备时，因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

- a 资产支出已经发生；
- b 借款费用已经发生；
- c 为使资产达到预定可使用状态或所必要的购建活动已经开始。

② 暂停资本化，若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

③ 停止资本化，当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法，在资本化期间内，每一会计期间的资本化金额，按照下

列规定确定：

① 专门借款的利息资本化金额为当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额。

② 一般借款的资本化金额为累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率的乘积。

资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不得超过当期相关借款实际发生的利息金额。

17、职工薪酬的确认和计量

(1) 职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。公司将应付的职工薪酬确认为负债。

(2) 对计提应付职工薪酬中的职工福利、养老保险、医疗保险等费用开支，国家规定计提基础和计提比例的按国家标准计提。

没有规定计提基础和计提比例的费用支出公司应合理预计，年末时根据实际发生数与合理预计数的差额予以冲回或补提。公司对国家没有规定计提基础和计提比例的薪酬费用支出一般控制在《中华人民共和国企业所得税法》所允许税前列支范围之内。

18、收入确认原则

本公司的营业收入主要包括销售商品收入、提供劳务收入、安装合同收入，其收入确认原则如下：

(1) 销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；
- ③ 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- ④ 相关的收入和成本能够可靠地计量。

(2) 提供劳务收入，指本公司向客户提供钢结构产品的安装劳务取得的收入。该项劳务按下列方法确认收入：

安装合同收入，对于工程项目在同一个会计年度内开始并完成的，在项目完工并交付，收到价款或取得收取价款凭据时确认收入；对于钢结构产品安装项目的开始和完成分属不同会计期间的：

A、在安装合同结果能够可靠估计，即劳务合同的总收入、劳务的完成程度能够可靠地确定，与交易相关的价款能够流入企业，已经发生的成本和完成劳务将要发生的成本能够可靠地计量的情况下，按照完工百分比法确认合同收入，合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

本公司确认工程收入具体方法为：a、对于当期在建过程中的工程项目，在资产负债表日，按照项目合同所确定的总造价作为该项目实施过程中可实现的合同收入的总额，根据上述方法确定的完工百分比确认每个会计期间实现的营业收入；b、对于当期已完工且已办理决算的工程项目，按决算收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的金额确认当期营业收入；c、对于当期已完工尚未办理决算的工程项目，按合同总收入减去以前会计年度累计已确认的收入后的差额作为当期收入。若实际已收到的工程款超过合同总价，则按已实现的收款确认总收入。

B、在资产负债表日，安装合同的结果不能可靠估计的，分别下列情况处理：a、合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；b、合同成本不可能收回的，在发生时确认为合同费用，不确认合同收入。

19、所得税的会计处理方法

(1) 公司于2008年1月1日起采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(4) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

五、税项

1、增值税，本公司销售各项产品执行 17%的增值税税率，以当期销项税额抵扣符合规定的当期进项税额后的余额作为应纳税额。

2、营业税，钢结构产品安装劳务的营业税率为 3%。

3、城市建设维护税和教育费附加，分别按应缴纳增值税、营业税之和的 7%和 3%计缴。

4、房产税

本公司以房产原值的 80%为计税依据，适用税率为 1.2%。

5、所得税

本公司按 25%的所得税率计缴所得税。

6、其他税项，按税法规定计算缴纳。

六、会计报表主要项目注释

以下会计报表数据，除特别注明之外，“年初数”系指 2009 年 12 月 31 日，“期末数”系指 2010 年 10 月 31 日，“上年数”系指 2009 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，“本年数”系指 2010 年 1 月 1 日至 10 月 31 日（单位：人民币元）。

（一）货币资金

项 目	期末金额	年初金额
现 金	62,065.67	90,185.32
银行存款	3,496,085.84	7,531,013.59
其他货币资金		
合 计	3,558,151.51	7,621,198.91

注：本公司期末银行存款不存在抵押、质押及其他使用受限的情形，无潜在可收回风险。

（二）应收账款

（1）应收账款按种类列示

类 别	期末金额		年初金额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大的应收款项	26,882,020.99	1,344,101.05		
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大	911,495.69	911,495.69	37,591,831.12	2,578,467.88
其他不重大应收款	34,611,320.53	1,486,806.60		
合 计	62,404,837.21	3,742,403.34	37,591,831.12	2,578,467.88

（2）账龄分析

项 目	期末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	60,191,901.52	2,700,763.65	36,526,452.13	1,711,730.47
1-2 年（含 2 年）	1,301,440.00	130,144.00		
2-3 年（含 3 年）			69,173.69	20,752.11
3-4 年（含 4 年）				
4 年以上	911,495.69	911,495.69	996,205.3	845,985.30
合 计	62,404,837.21	3,742,403.34	37,591,831.12	2,578,467.88

注：

(1) 应收账款中无应收持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

(2) 3 年以上的应收账款主要是安装款未收回形成的欠款，本公司已对此计提了 80%以上的坏账准备。

(3) 本公司计算坏帐准备时扣除了拟收购关联方陕西建设机械股份有限公司的往来欠款余额。

（三）其他应收款

(1) 其他应收款按种类列示

类 别	期末余额		年初余额	
	金额	坏账准备	金额	坏账准备
单项金额重大的应收款项				
单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大				
其他不重大应收款	1,826,146.74	92,307.34	536,751.52	28,733.33
合 计	1,826,146.74	92,307.34	536,751.52	28,733.33

(2) 账龄分析

项 目	期末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	1,806,146.74	90,307.34	529,168.52	26,458.43
1-2 年（含 2 年）	20,000.00	2,000.00		

2-3 年（含 3 年）			7,583.00	2,274.90
3-4 年（含 4 年）				
4 年以上				
合 计	1,826,146.74	92,307.34	536,751.52	28,733.33

注：其他应收款中无应收持有本公司 5%以上股份的股东单位款项。

（四）预付帐款

项 目	期末金额		年初金额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内(含 1 年)	1,347,597.95		2,689,508.67	
1-2 年（含 2 年）				
2-3 年（含 3 年）				
3 年以上			100,000.00	
合 计	1,347,597.95		2,789,508.67	

注：预付款项中无预付持有本公司 5%(含 5%)以上股份的股东单位款项。

（五）存货

项 目	年初金额	本年增加额	本年减少额	期末金额
原材料		10,461,085.46	10,333,451.17	127,634.29
委托加工物资		3,966,449.96	2,979,625.91	986,824.05
库存商品（生产成本）	1,487,542.21	54,937,861.46	54,286,554.88	2,138,848.79
其他				
合 计	1,487,542.21	69,365,396.88	67,599,631.96	3,253,307.13

注：

(1) 本公司存货可变现净值系指正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及销售所必需的估计费用后的价值。

(2) 本公司存货可收回金额无低于账面价值情形，故未计提存货跌价准备。

（六）固定资产

项 目	年初金额	本年增加额	本年减少额	期末金额
一、原价合计	9,631,785.15	39,518,211.86	2,649.57	49,147,347.44

其中：房屋、建筑物		34,078,107.84		34,078,107.84
机器设备	7,999,768.83	4,613,048.27	2,649.57	12,610,167.53
运输工具	1,294,654.00			1,294,654.00
办公家具及设备	337,362.32	827,055.75		1,164,418.07
二、累计折旧合计	1,993,010.54	1,413,315.29		3,406,325.83
其中：房屋、建筑物		655,738.32		655,738.32
机器设备	1,962,498.17	679,095.96		2,641,594.13
运输工具	24,219.47			24,219.47
办公家具及设备	6,292.90	78,481.01		84,773.91
三、固定资产账面价值合计	7,638,774.61	38,104,896.57	2,649.57	45,741,021.61
其中：房屋、建筑物		33,422,369.52		33,422,369.52
机器设备	6,037,270.66	3,933,952.31	2,649.57	9,968,573.40
运输工具	1,270,434.53			1,270,434.53
电子设备	331,069.42	748,574.74		1,079,644.16

注：

(1) 本期新增房屋建筑物系本公司将位于新丰镇的已达到预定可使用状态房屋建筑物从在建工程转入固定资产所致。因本公司对该处房屋建筑物正在进行工程决算，故尚未办理房屋所有权证书。

(2) 本公司固定资产可收回金额无低于账面价值情形，故未计提固定资产减值准备。

(七) 在建工程

项 目	年初金额	本年增加	本年转固	期末金额	资金来源
陕西建设钢构公司新丰镇生产基地	17,112,780.54	19,417,600.70	36,455,293.21	75,088.03	自筹资金
合 计	17,112,780.54	19,417,600.70	36,455,293.21	75,088.03	

注：本年转固数系指新丰镇生产基地部分固定资产以达到预定可使用状态，将其转入固定资产核算，其中房屋建筑物 34,078,107.84 元、机器设备 2,377,185.37 元。

(八) 无形资产

项 目	年初金额	本年 增加额	本年 减少额	期末金额
一、原价合计	14,908,258.29	2,800.00		14,911,058.29
计算机软件	36,933.29	2,800.00		39,733.29
土地使用权	14,871,325.00			14,871,325.00
二、累计摊销额合计	136,828.73	408,057.10		544,885.83
计算机软件	3,403.31	8,593.40		11,996.71

土地使用权	133,425.42	399,463.70		532,889.12
三、账面价值合计	14,771,429.56			14,366,172.46
计算机软件	33,529.98			27,736.58
土地使用权	14,737,899.58			14,338,435.88

注：

(1) 计算机软件系指本公司为日常经营管理而购买各类计算机应用软件。

(2) 土地使用权系本公司股东投入以及本公司为取得土地使用权向国土资源局临潼分局支付的土地出让金等形成。该土地位于临潼区兴丰街办工业园庆山路 66 号，面积为 74253.80 平方米。本公司已将该土地抵押给中国银行股份有限公司西安临潼区支行，取得抵押借款 750 万元。

(3) 本公司无形资产可收回金额无低于账面价值情形，故未计提无形资产减值准备。

(九) 递延所得税资产

项 目	期末金额		年初金额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
应收款项	958,677.67	3,834,710.68	651,800.30	2,607,201.21
存货				
固定资产				
在建工程				
合 计	958,677.67	3,834,710.68	651,800.30	2,607,201.21

(十) 资产减值准备

项 目	年初金额	本期计提	本期减少		期末金额
			转回	转销	
坏账准备	2,607,201.21	1,227,509.47			3,834,710.68
存货跌价准备					
长期投资减值准备					
固定资产减值准备					
在建工程减值准备					
无形资产减值准备					
合计	2,607,201.21	1,227,509.47			3,834,710.68

(十一) 应付职工薪酬

项 目	年初金额	本年 增加额	本年 支付额	期末金额
一、工资、奖金、津贴和补贴		2,420,703.00	2,420,703.00	
二、职工福利费		338,310.42	338,310.42	
三、社会保险费				
其中：1. 失业保险费		8,747.40	8,747.40	
2. 基本养老保险费		76,789.75	76,789.75	
3. 工伤、生育保险费		6,560.55	6,560.55	
4. 医疗保险费		28,612.70	28,612.70	
四、住房公积金		17,692.00	17,692.00	
五、工会经费和职工教育经费				
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补偿				
八、其他				
合 计		2,897,415.82	2,897,415.82	

注：报告期内本公司没有拖欠职工工资的情况。

(十二) 短期借款

借款类别	贷款行	期末金额	年利率	借款期限
抵押借款	中国银行临潼支行	7,500,000.00	5.8118%	2010年7月29日 至2011年7月28日
合 计		7,500,000.00		

注：本公司将账面原值 14,871,325.00 元，位于临潼区兴丰街办工业园庆山路 66 号的土地抵押给中国银行股份有限公司西安临潼区支行，取得抵押借款 750 万元。

(十三) 应付帐款

账 龄	期末金额		年初金额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	54,438,365.99	99.87	29,013,439.03	99.03
1-2 年 (含 2 年)			21,150.00	0.07
2-3 年 (含 3 年)			93,748.00	0.32
3 年以上	70,000.00	0.13	170,392.50	0.58
合 计	54,508,365.99	100.00	29,298,729.53	100.00

注：应付账款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

(十四) 预收帐款

账 龄	期末金额	年初金额
-----	------	------

	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,183,061.20	100.00		
1-2 年 (含 2 年)				
2-3 年 (含 3 年)				
3 年以上				
合 计	1,183,061.20	100.00		

注：预收款项中无预收持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

（十五）其他应付款

账 龄	期末金额		年初金额	
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)
1 年以内	2,570,013.67	99.62	318,722.79	91.47
1-2 年				
2-3 年				
3 年以上	9,710.80	0.38	29,710.80	8.53
合 计	2,579,724.47	100.00	348,433.59	100.00

注：其他应付款中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上股份的股东单位款项。

（十六）应交税费

项 目	期末金额	年初金额
增值税	1,887,235.52	-383,354.58
营业税	352,817.62	280,555.99
城建税	155,358.49	19,638.92
教育费附加	67,681.58	8,416.68
企业所得税	1,215,772.56	510,907.52
个人所得税		
房产税		
水利基金	8,186.02	23,546.80
土地使用税	525,760.83	230,638.10
印花税	429.22	8,830.05
合 计	4,213,241.84	699,179.48

（十七）实收资本

投资者名	年初金额	本年增加	本年减少	期末金额
------	------	------	------	------

称	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
陕西建设机械(集团)有限责任公司	51,635,000.00	85.20			51,635,000.00	85.20
陕西煤炭建设公司	7,910,000.00	13.05			7,910,000.00	13.05
自然人	1,057,141.00	1.75			1,057,141.00	1.75
合计	60,602,141.00	100			60,602,141.00	100

注：

(1) 本公司 2009 年 2 月由陕西建设机械(集团)有限责任公司增资 3300 万,陕西煤炭建设集团增资 791 万,自然人增资 60.71 万,该增资已经陕西海华会计师事务所有限责任公司审验,报告号为【海会验字(2009)第 16 号】。

(2) 本公司 2009 年 8 月由陕西建设机械(集团)有限责任公司增资 858.50 万,该增资已经陕西宏达会计师事务所有限责任公司审验,报告号为【陕宏验字(2009)第 0498 号】。

(十八) 未分配利润

项 目	金额
上年年末余额	-807,547.50
加：年初未分配利润调整数	-2,546,519.87
其中：会计政策变更	
重大会计差错	
其他调整因素	
本年年初余额	-3,354,067.37
本年增加额	
其中：本年净利润转入	2,706,383.70
其他增加	
本年减少额	
其中：本年提取盈余公积数	
本年分配现金股利数	
本年分配股票股利数	
其他减少	
本年年末余额	-647,683.67
其中：董事会已批准的现金股利数	

(十九) 营业收入

产品名称	本年金额	上年金额
主营业务收入	83,176,096.19	79,597,061.15
其他业务收入	53,859.82	29,317.80
合 计	83,229,956.01	79,626,378.95

(二十) 营业成本

产品名称	本年金额	上年金额
主营业务成本	73,646,584.65	74,319,300.43
其他业务成本		
合 计	73,646,584.65	74,319,300.43

(二十一) 营业税金及附加

项 目	本年金额	上年金额
营业税	700,977.59	1,505,106.71
城建税	169,317.86	105,072.23
教育费附加	77,646.40	45,153.20
合 计	947,941.85	1,655,332.14

注：

(1) 营业税按钢结构产品安装收入、租赁收入的 3%、5%计缴。

(2) 城建税和教育费附加分别按应缴增值税、营业税的 7%和 3%计缴。

(二十二) 资产减值损失

项 目	本年金额	上年金额
坏账准备	1,227,509.47	2,596,284.14
存货跌价准备		
长期投资减值准备		
固定资产减值准备		
无形资产减值准备		
合 计	1,227,509.47	2,596,284.14

(二十三) 财务费用

项 目	本年金额	上年金额
利息支出	85,382.75	
减：利息收入	-30,711.61	113,404.27
汇兑损益		

票据贴现利息		
银行手续费	105,444.11	6,377.90
其他		
合 计	160,115.25	-107,026.37

(二十四) 营业外收入

项 目	本年金额	上年金额
非流动资产处置利得合计		
其中：固定资产处置利得	238.04	
无形资产处置利得		
政府补助		
债务重组利得		
其他	62,378.00	1,200.00
合计	62,616.04	1,200.00

(二十五) 营业外支出

项 目	本年金额	上年金额
罚款及滞纳金支出	255,000.00	200.00
处置固定资产损失	1,722.90	12,452.69
合 计	256,722.90	12,652.69

(二十六) 所得税费用

项 目	本年金额	上年金额
当期利润总额	3,635,580.78	-1,967,952.93
加：纳税调整		
应纳税所得额合计	3,635,580.78	-1,967,952.93
税率	25%	
应纳所得税额	929,197.08	
加：递延所得税费用	306,877.37	
所得税费用	1,236,074.45	

七、现金流量情况

将净利润调节为经营活动现金流量

补 充 资 料	本年金额	上年金额
---------	------	------

1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,706,383.70	-1,859,834.98
资产减值准备	1,227,509.47	2,596,284.14
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,413,315.29	546,772.10
无形资产摊销	408,057.10	138,615.44
长期待摊费用摊销		10,494.07
待摊费用减少		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)		12,452.69
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)		
财务费用(收益以“－”号填列)	85,382.75	-107,026.37
投资损失(收益以“－”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-306,877.37	-523,350.41
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)		
存货的减少(增加以“－”号填列)	-370,986.08	-6,453,051.19
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	-30,026,016.85	-22,198,133.88
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	29,563,012.75	19,670,852.11
其他		
经营活动产生的现金流量净额	4,699,780.76	-8,165,926.28
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	3,558,151.51	7,621,198.91
减：现金的期初余额	7,621,198.91	1,473,695.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-4,063,047.40	6,147,503.84

八、或有事项的说明

本公司无需要披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项的说明

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

十、关联方关系及其交易

1、存在控制关系的关联方

企业名称	与本企业关系	经济性质或类型	注册地址	主要经营范围	法定代表人
陕西建设机械(集团)有限责任公司	母公司	国有独资	西安市	金属结构产品、建筑门窗的生产、销售；机械租赁；物业管理；房屋道路修建	程震
陕西煤业化工集团有限责任公司	母公司之控股股东	国有独资	西安市	煤炭开采、销售、加工和综合利用；煤化工产品、化学肥料和精细化工产品的研发、生产及销售；电力生产与供应；煤炭铁路运输；机械加工，煤矿专用设备、仪器及配件制造与修理；煤炭、化工、煤机的科研设计；煤田地质勘探；咨询服务	华炜

2、存在控制关系的关联方的注册资本及其变化

企业名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
陕西建设机械(集团)有限责任公司	189,200,000.00	--	--	189,200,000.00
陕西煤业化工集团有限责任公司	3,550,000,000.00	--	--	3,550,000,000.00

3、存在控制关系的关联方所持股份或权益及其变化

企业名称	年初金额		本期增加	本期减少	年末金额	
	金额	比例%			金额	比例%
陕西建设机械(集团)有限责任公司	51,635,000.00	85.20	--	--	51,635,000.00	85.20

4、不存在控制关系的关联方

企业名称	与本企业的关系
陕西建设机械股份有限公司	同受母公司之控股股东控制

5、关联交易

(1) 报告期内本公司与陕西建设机械股份有限公司存在以下关联交易：

2008 年度, 本公司与陕西建设机械股份有限公司签署《钢结构外扩安装合同》，陕西建设机械股份有限公司委托本公司完成陕西神府南区生产服务有限公司、陕煤集团神木红柳矿业有限

公司 9 个工程项目的安装工程， 合同总金额 3,605.60 万元。2008 年度本公司确认完成安装合同额 2,415.8 万元，2009 年度本公司确认完成安装合同额 1,189.8 万元，合计确认完成合同金额 3,605.60 万元。上述交易定价遵循市场原则。

2009 年 9 月，本公司与陕西建设机械股份有限公司签署《神木富油工程钢结构来料加工合同》，由本公司委托陕西建设机械股份有限公司制造神木富油能源科技有限公司热解装置钢结构构件；合同金额约为 270 万元，陕西建设机械股份有限公司 2009 年度已完成合同额的 101 万元。2010 年 1-10 月完成剩余的合同金额，上述交易定价遵循市场原则。

(2) 报告期内本公司与陕西彬长矿业集团有限公司存在以下关联交易：

2009 年 12 月，本公司与陕西彬长矿业集团有限公司分别签署《生产服务中心采掘机械修理钢结构工程》、《生产服务中心设备库钢结构》、《生产服务中心矿山机械修理钢结构》、《生产服务中心液压支架支柱修理车间钢结构》四个合同，合同总金额为 8,376 万元， 2009 年度本公司确认完成合同额 1,583 万元，2010 年度本公司确认完成安装合同额 4,357 万元，合计确认 5,940 万元。上述交易定价遵循市场原则。

2010 年 7 月本公司与陕西彬长矿业集团有限公司签署《生产服务中心铆焊车间工程》，该合同为费率合同，2010 年度本公司确认完成合同额 825.60 万元，上述交易定价遵循市场原则。

6、关联交易余额

关联单位名称	项 目	本年金额	上年金额	款项性质
陕西建设机械股份有限公司	应收账款	6,176,628.52		工程款
陕西彬长矿业集团有限公司	应收账款	26,882,020.99		工程款

十一、重要资产转让及其出售的说明

本公司报告期内无需披露的重大资产转让及出售事项。

十二、企业合并、分立等事项说明

本公司、报告期内无需披露的企业合并、分立事项。

本公司报告期内无需披露的重大非货币性交易和债务重组事项。

十三、会计报表的批准

本公司 2010 年 10 月财务报表已经公司管理层批准。

陕西建设钢构有限公司

2010 年 11 月 26 日

陕西建设机械股份有限公司拟转让所持有的陕西
三捷物业管理有限责任公司 100%股权项目

资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]字第 1036 号

中联资产评估有限公司

二〇一〇年十二月七日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资 产 评 估 报 告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	7
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	8
五、评估基准日	8
六、评估依据	8
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程 and 情况	15
九、评估假设	17
十、评估结论	18
十一、特别事项说明	19
十二、评估报告使用限制说明	20
十三、评估报告日	21
备查文件目录	23

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

陕西建设机械股份有限公司拟转让所持有的 陕西三捷物业管理有限责任公司 100%股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]字第 1036 号

摘 要

中联资产评估有限公司接受陕西建设机械股份有限公司的委托，就陕西建设机械股份有限公司拟转让所持有的陕西三捷物业管理有限责任公司 100%股权之经济行为，对所涉及的陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益，评估范围是陕西三捷物业管理有限责任公司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 2010 年 12 月 3 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

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，采用资产基础法对陕西三捷物业管理有限责任公司进行了整体评估。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2010 年 12 月 3 日的评估结论如下：

陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益价值为 3,400.91 万元。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2010 月 12 月 3 日至 2011 年 12 月 2 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

陕西建设机械股份有限公司拟转让所持有的 陕西三捷物业管理有限责任公司股权项目 资 产 评 估 报 告

中联评报字[2010]字第 1036 号

陕西建设机械股份有限公司：

中联资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让所持有的陕西三捷物业管理有限责任公司 100%股权之经济行为所涉及的该公司股东全部权益在评估基准日 2010 年 12 月 3 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方为陕西建设机械股份有限公司，被评估单位为陕西三捷物业管理有限责任公司。

（一）委托方概况

公司名称：陕西建设机械股份有限公司

公司地址：西安市金花北路 418 号

法定代表人：高峰

注册资本：壹亿肆仟壹佰伍拾伍万陆仟元整

经济性质：股份有限公司（上市）

营业执照注册号：610000100069197

经营范围：工程、建筑机械；起重机械成套装备、矿山机械成套装备、金属结构产品及相关配件、化工机械与设备的生产；本企业自产成

套装备安装、调试；维修；金属结构安装工程；工程机械设备的租赁；工程机械设备的维修；原辅材料、设备的购销；经营本企业自产产品的进出口业务；经营本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进出口业务（国家限定公司经营和禁止进出口的商品除外）

（二）被评估单位概况

公司名称：陕西三捷物业管理有限责任公司（以下简称“三捷物业公司”）

公司地址：西安市新城区长缨西路 134 号

法定代表人：贺照东

注册资本：壹仟零贰拾万圆整

公司类型：有限责任公司

营业执照注册号：610000100379028

1、公司简介

三捷物业公司成立于 2010 年 10 月 19 日，注册资本为 1020 万元，实收资本为 306 万元，为陕西建设机械股份有限公司于 2010 年 10 月 15 日以 306 万元货币资金为首次出资，并经希格玛会计师事务所有限公司验资并出具了希会验字（2010）110 号验资报告而设立的公司；2010 年 12 月 1 日陕西建设机械股份有限公司以名下 9468.49 平方米房产和 5474.3 平方米土地使用权作为二次增资投入，用于增资的房产和土地使用权的价值是股东—陕西建设机械股份有限公司截止 2010 年 12 月 3 日的账面余额。由希格玛会计师事务所有限公司验资并于 2010 年 12 月 1 日出具希会验字（2010）119 号验资报告，此次增资的房产和土地使用权分别于 2010 年 11 月 17 日、2010 年 12 月 1 日过户到三捷物业公司名下。

截至评估基准日，陕西三捷物业管理有限责任公司实收资本为 1020 万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元人民币)	出资比例%
1	陕西建设机械股份有限公司	1,020.00	100
	合 计	1,020.00	100

2、经营范围

物业管理；房屋租赁。

3、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2010 年 12 月 3 日，公司账面资产总额 1,819.41 万元，负债总额 23.49 万元，净资产额为 1,795.92 万元。具体包括流动资产 264.35 万元；非流动资产 1,555.06 万元；流动负债 23.49 万元。

主要资产有：房屋建筑物类资产 5 项，总建筑面积 9,468.49 平方米，均办理了房屋产权证。房屋建筑物维护保养良好，能正常使用。

有一宗土地使用权，土地面积 5,474.3 平方米，出让性质、住宅用途，已取得土地使用证，土地证号：西新国用（2010 出）第 499 号。

公司基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2010 年 12 月 3 日
总资产	1,819.41
负债	23.49
净资产	1,795.92
	2010 年 10 月 19 日-至 2010 年 12 月 3 日
主营业务收入	0
利润总额	-65.14
净利润	-65.14
审计机构	西安西格玛会计师事务所有限公司

（三）委托方与被评估单位之间的关系

委托方是被评估单位的股东。

（四）委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机

构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据陕西建设机械股份有限公司董事会决议，陕西建设机械股份有限公司拟转让所持有的陕西三捷物业管理有限责任公司 100%股权。

本次评估目的是反映陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是陕西三捷物业管理有限责任公司的股东全部权益。评估范围为陕西三捷物业管理有限责任公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 1,819.41 万元，负债总额 23.49 万元，净资产额为 1,795.92 万元。具体包括流动资产 264.35 万元，非流动资产 1,555.06 万元，流动负债 23.49 万元。

上述资产与负债数据摘自西安西格玛会计师事务所有限公司经审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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房屋建筑物

列入评估范围的房屋建筑物类资产总计 5 项，总建筑面积 9,468.49 平方米，账面值 654.54 万元。房屋建筑物主要为综合楼、车库等，为混合结构，房屋建筑物维护保养良好，能正常使用；至评估基准日，评估对象建筑物均已办理房屋所有权证，未设定他项权利。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报评估的范围内的无形资产为一宗土地使用权，证载土地面

积 5,474.30 平方米，出让性质，已取得国有土地使用证，证载权利人为陕西三捷物业管理有限责任公司。

（三）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，申报范围内无账面未记录的无形资产。

（四）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

本项目所有评估工作均由中联资产评估有限公司完成，不存在引用其他机构出具的报告的情况。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目资产评估的基准日是 2010 年 12 月 3 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

（一）经济行为依据

陕国资产权发（2010）444 号《关于陕西建设机械（集团）有限责

任公司股权重组有关问题的批复》。

（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、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日）；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274 号）；
- 5、《企业国有产权转让管理暂行规定》（国务院国资委和财政部[2003]3 号令）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20 号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协[2004]134 号）；
- 8、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218 号）；
- 9、《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）；
- 10、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 11、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 12、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）。

- 13、《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
- 14、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);
- 15、《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2001)。

(四) 资产权属依据

- 1、《国有土地使用证》;
- 2、《房屋所有权证》;
- 3、其他参考资料。

(五) 取价依据

- 1、《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394号);
- 2、《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10号);
- 3、《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号);
- 4、《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号);
- 5、《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号);
- 6、《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125号);
- 7、《(2004)陕西省建筑工程预算定额》;
- 8、(2006年)《全国统一安装工程预算定额陕西省价目表》;
- 9、(2000年)《全国统一建筑安装工程工期定额》;
- 10、《陕西工程造价管理信息(2010年第5期)》及相关文件;
- 11、《全国统一建筑安装工程工期定额》(2000年);
- 12、中华人民共和国城乡建设环境保护部标准(CJ13-86)《危险房屋鉴定标准》;
- 13、《西安市人民政府关于公布西安市国有土地级别和基准地价的通告》(市政告字[2007]3号);

14、《西安市城区土地级别图》(2007年)。

(六) 其它参考资料

- 1、 陕西三捷物业管理有限责任公司评估基准日审计报告;
- 2、 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》(北京科学技术出版社);
- 3、 工程建设有关技术资料;
- 4、 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。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,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权转让,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

由于被评估企业为新成立的企业,截止评估基准日无任何收益,在未来年度其收益与风险无法可靠地估计,因此不具备采用收益法评估的客观条件。

由于在资本市场上无法取得与被评估单位同行业近似规模企业的市场交易案例,不具备采用市场法评估的客观条件。

综上,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）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，本项目评估对象是企业股东全部权益价值，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股东全部权益价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

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。

①房屋建筑物的成本法

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、前期及其它费用、资金成本三部分组成。

a、建安造价的确定

建安工程造价包括土建工程费（含结构及装修）、给排水、采暖、电气（工业及民用配电线路、照明）等工程的组成价值。一般不包括电梯、空调、消防系统设备、变配电设备、锅炉设备等属于设备的价值。建安工程造价的计算一般有三种方法：

1）概预算编制法：即按图纸、有关技术资料及现行地区定额、有关费用定额重新编制该预算的方法。采用这种方法的对象主要是资料齐全、构造单一的评估项目。

2）概预算调整法：利用原工程施工图预算或决算的工程量，按照陕西省现行建筑安装工程定额、费用定额及材差文件，套用相关定额子目，计算出基本直接费从而确定建安造价。

3）工程造价类比法：利用本次评估项目中采用概预算编制法计算出的典型结构的房屋建筑物（构筑物）的单方造价或收集的当地现行同类型建筑单方造价，比较其与被评估项目在内部结构、装修、设备等各方面的异同，通过对比系数调整，求得被评估项目的单方造价，再乘以其建筑面积，得出建安工程造价的一种方法。

本次评估,主要建筑物采用概预算调整法,其他建筑物采用工程造价类比法计算得出建筑物的建安工程造价。

b. 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。

c. 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%

B、成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命、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。其公式如下：

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

C、评估值的确定

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

3、无形资产评估

1) 土地使用权

土地使用权为被评估单位在无形资产中核算的以出让方式取得的土地使用权。为陕西建设机械股份有限公司以出让方式取得了估价对象的国有建设用地使用权。根据2002年7月23日原西安市国土资源和房屋管理局与陕西建设机械股份有限公司签订的《国有土地使用权出让合同》，出让宗地用途为住宅，出让年期为70年，国有土地使用权出让金为人民币1,052,708.00元，已由陕西建设机械股份有限公司缴纳。根据估价对象《国有土地使用证》记载，土地用途为住宅，终止日期为2072年7月23日，在估价基准日已使用8年，剩余使用年限为61.65年。至估价基准日，估价对象上未发现抵押权、担保权、地役权、租赁权等他项权利设定。

本次分别采用基准地价系数修正法和市场比较法进行评估。

①基准地价修正法

基准地价系数修正法是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，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V = V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

V_{1b} ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

Kj: 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

②市场比较法

市场法又名市场比较法，是将待估宗地与在较近时期内发生的同类宗地交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（宗地的外部条件）及个别因素（宗地自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；
- ⑦进行个别因素修正；
- ⑧求得比准价格，确定被评估宗地的评估值。

4、负债评估

核实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。

八、评估程序实施过程 and 情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2010年12月1日，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2010年12月3日，评估项目组人员对委估资产进行了详细了解，布置资产评估工作，协助企业进行委估资产申报工作，收集资产评估所需文件资料。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2010年12月3日至2010年12月5日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产清查评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产清查评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评估汇总阶段

2010年12月5日至12月7日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2010年12月7日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

2、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

3、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对陕西三捷物业管理有限责任公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2010年12月3日的评估结论如下：

资产账面价值1,819.41万元，评估值3,424.40万元，评估增值1,604.99万元，增值率82.21%。

负债账面价值23.49万元，评估值23.49万元，评估增值0.00万元，增值率0.00 %。

净资产账面价值1,795.92万元，评估值3,400.91万元，评估增值1,604.99万元，增值率89.37%。详见下表。

资产评估结果汇总表

被评估单位：陕西三捷物业管理有限责任公司 评估基准日：2010 年 12 月 3 日 金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	264.35	264.35	-	-
非流动资产	1,555.06	3,160.05	1,604.99	103.21
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	654.54	1,037.12	382.58	58.45
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	900.52	2,122.93	1,222.41	135.74
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	1,819.41	3,424.40	1,604.99	88.21

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	23.49	23.49	-	-
非流动负债				
负债合计	23.49	23.49	-	-
净资产（所有者权益）	1,795.92	3,400.91	1,604.99	89.37

评估结论详细情况见评估明细表。

陕西三捷物业管理有限责任公司股东全部权益在基准日时点的价值为 3,400.91 万元。在确定陕西三捷物业管理有限责任公司股东权益价值时，没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

（一）产权瑕疵事项：无

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关

资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

4、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（四）评估结论的使用有效期：根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2010年12月3日起计算，至2011年12月2日止。超过一年，需重新进行资产评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一〇年十二月七日。

(此页无正文)

中联资产评估有限公司

评估机构法定代表人：沈琦

注册资产评估师：范树奎

注册资产评估师：冯德彪

二〇一〇年十二月七日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 陕西三捷物业管理有限责任公司 2010 年 12 月 3 日会计报表（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字注册资产评估师承诺函；
- 7、 中联资产评估有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 8、 中联资产评估有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 9、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。

希格玛会计师事务所有限公司

Xigema Certified Public Accountant Co., Ltd.

希会审字(2010)1036 号

审 计 报 告

陕西三捷物业管理有限责任公司董事会：

我们审计了后附的陕西三捷物业管理有限责任公司（以下简称贵公司）财务报表，包括 2010 年 12 月 3 日的资产负债表，2010 年 10 月 19 日-12 月 3 日的利润表、现金流量表和所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：

（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允反映了贵公司 2010 年 12 月 3 日的财务状况以及 2010 年 10 月 19 日-12 月 3 日的经营成果和现金流量。

希格玛会计师事务所有限公司

中国注册会计师：王侠

中国 西安市

中国注册会计师：邱程红

二〇一〇年十二月六日

资产负债表

2010 年 12 月 3 日

编制单位：:陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

资 产	注释	2010 年 12 月 3 日	2009 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	1	2,643,474.40	
交易性金融资产			
应收票据			
应收帐款			
预付帐款			
应收利息			
应收股利			
其他应收款			
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计			
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
投资性房地产			
固定资产	2	6,545,395.01	
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	3	9,005,224.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计			
资产总计		18,194,093.41	

资产负债表（续）

2010 年 12 月 3 日

编制单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

负债及所有者权益	注释	2010 年 12 月 3 日	2009 年 12 月 31 日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
应付票据			
应付帐款			
预收帐款			
应付职工薪酬			
应交税费			
应付利息			
应付股利			
其他应付款	4	234,850.00	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计			
非流动负债：			
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			
非流动负债合计			
负债合计		234,850.00	
股东权益：			
实收资本	5	10,200,000.00	
资本公积	6	8,410,619.01	
减：库存股			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润	7	-651,375.60	
股东权益合计		17,959,243.41	
负债和股东权益总计		18,194,093.41	

法定代表人：贺照东

主管会计工作负责人：栗岚

会计机构负责人：孙晓莉

利润表

编制单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	注释	2010 年 10 月 19 日-12 月 3 日	2009 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
营业税金及附加			
销售费用			
管理费用		651,375.60	
财务费用			
资产减值损失			
加：公允价值变动收益			
投资收益			
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益			
二、营业利润		-651,375.60	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置 损失			
三、利润总额		-651,375.60	
减：所得税费用			
四、净利润		-651,375.60	
五、每股收益			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			
六、其他综合收益			
七、综合收益总额		-651,375.60	

法定代表人：贺照东

主管会计工作负责人：栗岚

会计机构负责人：孙晓莉

现 金 流 量 表

编制单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

项 目	注释	2010 年 10 月 19 日-12 月 3 日	2009 年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流入小计		-	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费			
支付其他与经营活动有关的现金		416,525.60	
经营活动现金流出小计		416,525.60	-
经营活动产生的现金流量净额		-416,525.60	-
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		-	
投资活动产生的现金流量净额		-	-
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,060,000.00	
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,060,000.00	-
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		-	-
筹资活动产生的现金流量净额		3,060,000.00	-
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		2,643,474.40	-
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		2,643,474.40	-

法定代表人：贺照东

主管会计工作负责人：栗岚

会计机构负责人：孙晓莉

所有者权益（或股东权益）变动表

编制单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

项目	2010 年 10 月 19 日--12 月 3 日						
	实收资本	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额							
三、本年增减变动金额	10,200,000.00	8,410,619.01				-651,375.60	17,959,243.41
（一）净利润						-651,375.60	-651,375.60
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1、可供出售金融资产公允价值变动净额							
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4、其他							
上述（一）和（二）小计						-651,375.60	-651,375.60
（三）所有者投入和减少资本	10,200,000.00	8,410,619.01					18,610,619.01
1、所有者投入资本	10,200,000.00	8,410,619.01					18,610,619.01
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（五）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（六）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额	10,200,000.00	8,410,619.01				-651,375.60	17,959,243.41

所有者权益（或股东权益）变动表（续）

编制单位：陕西三捷物业管理有限责任公司

单位：人民币元

项目	2009 年度						
	实收资本	资本公积	减：库 存股	专项 储备	盈余 公积	未分配利 润	所有者权益合 计
一、上年年末余额							
加：会计政策变更							
前期差错更正							
二、本年年初余额							
三、本年增减变动金额							
（一）净利润							
（二）直接计入所有者权益的利得和损失							
1、可供出售金融资产公允价值变动净额							
2、权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响							
3、与计入所有者权益项目相关的所得税影响							
4、其他							
上述（一）和（二）小计							
（三）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入资本							
2、股份支付计入所有者权益的金额							
3、其他							
（四）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（五）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（或股东）的分配							
3、其他							
（六）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
四、本年年末余额							

法定代表人：贺照东

主管会计工作负责人：栗岚

会计机构负责人：孙晓莉

会计报表附注

一、公司简介

陕西三捷物业管理有限责任公司（以下简称“本公司”）由陕西建设机械股份有限公司投资组建。于 2010 年 10 月 19 日取得陕西省工商行政管理局核发的注册号为 610000100379028 号《企业法人营业执照》。截至 2010 年 12 月 3 日止注册资本为 1020 万元。法定代表人：贺照东。企业住所：西安市新城区长缨西路 134 号。

本公司经营范围主要包括：物业管理、房屋租赁。

二、遵循企业会计准则的声明

本公司声明编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

三、财务报表的编制基础

本公司财务报表以公司持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》的有关规定，并基于以下所述主要会计政策、会计估计进行编制。

四、主要会计政策、会计估计

1、会计年度

本公司的会计年度为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

3、记账原则和计价基础

本公司采用借贷记账法，按权责发生制原则核算，以实际成本为计价基础。

4、现金等价物的确定标准

本公司将期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资确定为现金等价物。

5、外币业务和外币报表折算

(1) 外币业务

本公司发生的外币交易，采用交易日的即期汇率将外币金额折算为记帐本位币金额；在资产负债表日：①对外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差异计入当期损益。②以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记帐本位币金额。③以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额作为公允价值变动损益。

(2) 外币会计报表的折算方法

对于境外子公司以外币表示的会计报表和境内子公司采用母公司记账本位币以外的货币编报

的会计报表，按照以下规定，将其会计报表各项目的数额折算为母公司记账本位币表示的会计报表，并以折算为母公司记账本位币后的会计报表编制合并会计报表。

6、金融工具的确认和计量

金融资产的分类及核算

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（交易性金融资产）、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产。

7、应收款项坏账准备的确认标准和计提方法

(1) 坏账的确认标准：

①债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；

②债务人破产或死亡，以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的货款；

③ 因债务人逾期未履行偿债义务并有确凿证据表明，确实无法收回的应收款项；

④其他确凿证据表明确实无法收回或收回的可能性不大。

(2) 坏账的核算方法

本公司采用备抵法核算应收款项（包括应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、应收股利、其他应收款、长期应收款）的坏账损失。于实际发生坏账时，将确认为坏账的应收款项冲减坏账准备。

(3) 坏账准备的计提方法、计提比例

① 本公司对于单项金额重大的应收款项的确认标准为：应收账款单项余额在人民币 100 万以上或单项余额占企业应收账款总额 5%以上；其他应收款为单项余额在人民币 30 万以上或单项余额占企业其他应收款总额 5%以上；

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益；短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，不对其预计未来现金流量进行折现。

② 本公司对单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项确认标准为：除上述单项金额重大的应收款项以及有证据表明对公司没有影响的应收款项外的其他应收款项，及经单独测试后未发生减值的应收款项，按账龄划分为若干组合，按照各级账龄的应收款项在资产负债表日余额和相应的比例计算确定减值损失，计提坏账准备。计提的比例如下：

账 龄	坏账比例
1 年以内	5%
1-2 年	10%
2-3 年	20%
3-4 年	80%
4 年以上	100%

本公司对符合坏账确认标准的应收款项确认为坏账损失，其中 200 万元以下应收款项的核销由总经理批准，200 万元以上应收款项的核销需经董事会批准。

8、存货核算方法

(1) 本公司存货分为原材料、低值易耗品等。低值易耗品、备件采用计划成本计价，在实际领用时通过分摊材料成本差异调整为实际成本核算。原材料、库存商品采用实际成本计价，产品发出时采用加权平均法结转成本，低值易耗品采用一次摊销法核算。

(2) 本公司期末按存货成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备。以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

(3) 企业发生的存货毁损，应当将处置收入扣除账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。存货盘亏造成的损失，应当计入当期损益。

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

9、长期股权投资的确认和计量

(1) 长期股权投资初始投资成本的确定

① 同一控制下的企业合并形成的：合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

② 非同一控制下的企业合并形成的：a、一次交易交换形成的企业合并，合并成本为本公司在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的债务、以及发行权益性证券的公允价值；b、通过多次交换交易分步实现的企业合并，合并成本为每一次单项交易之和；c、本公司为进行企业合并发生的各项直接相关费用计入合并成本。对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，对取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额大于合并成本的差额，经复核后进入当期损益。

③ 除企业合并形成以外的，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：a、以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本，包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；b、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；c、投资者投入的长期股权投资，按照投资合同或协议约定的价值作为初始投资成本，但合同或协议约定价值不公允的除外；d、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照非货币性资产交换准则确定；e、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照债务重组准则确定。

(2) 长期股权投资后续计量及收益确认

对实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，

采用成本法核算。对采用成本法核算的长期投资，投资收益以被投资单位宣告分派股利时确认，待该现金股利超出投资日以后累计净利润的分配额，冲减投资成本。对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。投资收益以取得股权后，被投资公司实现的净损益份额计算确定。在确认享有被投资单位净损益份额时，以取得被投资时被单位各项可辨认资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认，对于被投资单位除净损益以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资账面价值计入所有者权益。

本公司在确认被投资单位发生的净亏损时，以账面价值减记为零为限，合同约定负担额外损失义务的除外。如果被投资单位以后各年实现净利润，本公司在计算收益分项额弥补未确认的亏损分担额以后，恢复确认收益分项额。

10、固定资产的确认、计量和折旧方法

(1) 公司认为同时满足以下条件的，才能被确认为固定资产：

- ① 为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；
- ② 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ③ 使用寿命超过一个会计年度；
- ④ 该固定资产的成本能够可靠的计量。

(2) 固定资产的计价方法：①外购的固定资产按实际支付的买价加上支付的运费、包装费、安装费及相关税费等计价；②自行建造的固定资产按建造该资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出计价；③投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值计价；④非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产按相关会计准则确定的方法计价。

(3) 固定资产采用直线法计提折旧，具体分类折旧情况如下：

固定资产类别	折旧年限	年折旧率(%)	残值率(%)
房屋建筑物	30-40 年	3.17-2.38	5
机器设备	5-14 年	19.00-6.79	5
运输设备	5-8 年	19.00-11.88	5
通讯、电子电器设备	5-8 年	19.00-11.88	5

(4) 固定资产减值：

本公司期末固定资产按固定资产净值（帐面净值）与可收回金额孰低计价，对可收回金额低于账面净值的差额，计提固定资产减值准备。

公司在每期末判断固定资产是否存在可能发生减值的迹象。

固定资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间作相应调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

11、借款费用的会计处理方法

(1) 借款费用的确认原则

因购建或者生产固定资产、投资性房地产等资产借款发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，符合资本化条件的，予以资本化，计入该项资产的成本；其他借款利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额，于当期确认为费用。专门借款发生的辅助费用，属于所购建资产达到预定可使用状态之前发生的，在发生时予以资本化；其他辅助费用于发生的当期确认为费用。

(2) 借款费用资本化期间

① 开始资本化，当以下三个条件同时具备时，因借款而发生的利息、折价或溢价的摊销和汇兑差额开始资本化：

- a 资产支出已经发生；
- b 借款费用已经发生；
- c 为使资产达到预定可使用状态或所必要的购建活动已经开始。

② 暂停资本化，若固定资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建活动重新开始。

③ 停止资本化，当所购建的资产达到预定可使用状态时，停止其借款费用的资本化。

资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，不应当超过当期相关借款实际发生的利息金额。

12、无形资产的确认、计价方法、摊销方法及摊销年限

(1) 无形资产同时满足以下条件，即可确认：

① 能够从企业中分离或者划分出来，并能单独或者与相关合同、资产或负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或者交换。

② 源自合同性权益或其他法定权利，无论这些权利是否可以从企业或其他权利和义务中转移或者分离。

③ 与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

④ 该无形资产的成本能够可靠的计量。

(2) 购入的无形资产，以实际支付的价款作为入账价值；通过非货币性交易换入的无形资产，其入账价值按《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》的规定确定；投资者投入的无形资产，以投资者各方确认的价值作为入账价值；通过债务重组取得的无形资产，其入账价值按《企业会计准则第12号—债务重组》的规定确定；自行开发的无形资产，其成本包括自满足《企业会计准则第6号—无形资产》的第4条和第9条规定后至达到预定用途前所发生的支出总额，但对于以前期间已经费用化的支出不再调整。无形资产在确认后发生的支出，在发生时确认为当期费用。

(3) 无形资产的摊销期限，合同规定了受益年限的，按不超过受益年限的期限摊销；合同没有规定受益年限而法律规定了有效年限的，按不超过法律规定的有效年限摊销，经营期短于有效年限的，按不超过经营期的年限摊销；合同规定了受益年限，法律也规定了有效年限，按受益年限与有效年限二者之间较短者摊销；合同没有规定受益年限，且法律也没有规定有效年限的，除计算机软件外按 10 年摊销，计算机软件按 6 年摊销。

13、开办费、长期待摊费用摊销方法

本公司开办费于发生时计入当期损益。

本公司已经支出的、摊销期在一年以上的各项费用，在受益期内平均摊销。

14、职工薪酬的确认和计量

(1) 职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出。公司将应付的职工薪酬确认为负债。

(2) 对计提应付职工薪酬中的职工福利、养老保险、医疗保险等费用开支，国家规定计提基础和计提比例的按国家标准计提。

没有规定计提基础和计提比例的费用支出公司合理预计，年末时根据实际发生数与合理预计数的差额予以冲回或补提。公司对国家没有规定计提基础和计提比例的薪酬费用支出一般控制在《中华人民共和国企业所得税法》所允许税前列支范围之内。

15、收入确认原则

本公司收入分为物业管理费收入和房屋租赁收入。

收入满足下列条件的，予以确认：

- ① 本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；
- ② 本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已出售的商品实施控制；
- ③ 与交易相关的经济利益能够流入企业；
- ④ 相关的收入和成本能够可靠地计量。

16、所得税的会计处理方法

(1) 公司于2007年1月1日起采用资产负债表债务法对企业所得税进行核算。

(2) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

(3) 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

(4) 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

五、税项

- 1、营业税率为 5%。
- 2、城市建设维护税和教育费附加，分别按应缴纳营业税的 7%和 3%计缴。
- 3、所得税，本公司按 25%的所得税率计缴所得税。
- 4、其他税项，按税法规定计算缴纳。

六、会计报表主要项目注释(单位:人民币元)

以下会计报表数据，除特别注明之外，“期末数”系指 2010 年 12 月 3 日，“本年数”系指 2010 年 10 月 19 日至 12 月 3 日（单位:人民币元）。

1、货币资金

项 目	2010-12-3	2009-12-31
现 金	12,980.80	
银行存款	2,630,493.60	
其他货币资金		
合 计	2,643,474.40	

注：

本公司期末银行存款不存在抵押、质押及其他使用受限的情形，无潜在可收回风险。

2、固定资产及累计折旧

固定资产原值：	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-3
房屋及建筑物		6,545,395.01		6,545,395.01
电子、通讯设备				
小 计		6,545,395.01		6,545,395.01
累计折旧：				
房屋及建筑物				
电子、通讯设备				
小 计				
固定资产净值				
固定资产减值准备：				
房屋及建筑物				
电子、通讯设备				
小 计				
固定资产净额				6,545,395.01

注：

本公司固定资产增加主要系公司股东 2010 年 12 月 1 日投入的位于西安市新城区长缨西路 134

号的房屋五幢。

3、无形资产

项 目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-3
土地使用权		9,005,224.00		9,005,224.00
合 计		9,005,224.00		9,005,224.00

注：

注：上述土地使用权为公司股东 2010 年 12 月 1 日投入的位于西安市长缨西路 134 号的土地。

4、其他应付款

项目	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-3
合 计		234,850.00		234,850.00

其他应付款明细：

项 目	2010-12-3	性质
西安轩浩房地产服务公司	200,000.00	代理服务费
常贵宝	34,850.00	个人借款
合 计	234,850.00	

5、实收资本

股东名称	2009-12-31	本年增加	本年减少	2010-12-3
陕西建设机械股份有限公司		10,200,000.00		10,200,000.00

注：

本公司成立于 2010 年 10 月 19 日，注册资本 1020 万元。实收资本分二期出资到位，已经希格玛会计师事务所有限公司分别于 2010 年 10 月 15 日出具“希验字（2010）110 号”验资报告及 2010 年 12 月 1 日出具“希验字（2010）119 号”验资报告审验确认。第一期以货币资金出资 306 万元，第二期以实物出资 714 万元，实物出资已经陕西华地房地产估价咨询有限公司出具“陕华地房估字（2010）103 号”评估报告评估确认。

6、资本公积

项 目	2009-12-31	本期增加	本期减少	2010-12-31
资本溢价		8,410,619.01		8,410,619.01
接受非现金资产捐赠				
合 计		8,410,619.01		8,410,619.01

注：

上述资本溢价为股东陕西建设机械股份有限公司 2010 年 12 月 1 日以土地及房屋投资时形成。所投入的土地及房屋已经陕西华地房地产估价咨询有限公司评估，出具了“陕华地房估字（2010）103 号“评估报告。股东原帐面价值 1555.0619 万元，全体股东确认的出资金额为 714 万元。

7、未分配利润

项 目	2010 年 10 月 19 日 -12 月 3 日	2009 年
期初未分配利润		
加：本年净利润	-651,375.60	
减：提取的法定盈余公积金		
提取的法定公益金		
应付普通股股利		
期末未分配利润	-651,375.60	

8、 现金流量表补充资料

项 目	2010 年 10 月 19 日 -12 月 3 日	2009 年度
1、将净利润调节为经营活动的现金流量		
净利润	-651,375.60	
加：资产减值准备		
固定资产折旧、生产性生物资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产损失		
固定资产报废损失		
公允价值变动损失		
财务费用		
投资损失（减：收益）		
递延所得税资产减少（减：增加）		

递延所得税负债增加（减：减少）		
存货的减少（减：增加）		
经营性应收项目的减少（减：增加）		
经营性应付项目的增加（减：减少）	234,850.00	
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-416,525.60	
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净增加情况：		
现金的期末余额	2,643,474.40	
减：现金的期初余额		
现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	2,643,474.40	

七、承诺事项

本公司截止资产负债表日没有需要披露的重大承诺事项。

八、资产负债表日后事项

本公司无需要披露的资产负债表日后事项。

九、其他重要事项

本公司无需要披露的其他重要事项。

陕西三捷物业管理有限责任公司

2010年12月3日