

**中粮地产成都有限公司拟收购成都硕泰丽都
地产开发有限公司股权项目
评估说明**

中企华评报字(2013)第 3302 号
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇一三年七月二十日

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
第一章	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象与评估范围	3
二、	企业申报的实物资产情况	3
第二章	资产核实情况总体说明	4
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、	影响资产核实的事项及处理方法	5
三、	核实结论	5
第三章	资产基础法评估技术说明	6
一、	流动资产评估技术说明	6
二、	机器设备评估技术说明	16
三、	流动负债评估技术说明	23
第四章	评估结论及分析	26
一、	评估结论	26
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	26
评估说明附件		28
附件一、	关于进行资产评估有关事项的说明	28

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托方和被评估单位编写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期，内容见附件一：关于进行资产评估有关事项的说明。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是成都硕泰丽都地产开发有限公司(简称:硕泰丽都)的股东全部权益价值。

评估范围是硕泰丽都的全部资产及负债。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日,评估范围内的资产包括流动资产、固定资产等,总资产账面价值为 58,891.40 万元;负债为流动负债,负债账面价值为 20,073.02 万元;净资产账面价值 38,818.38 万元。

评估基准日,评估范围内的资产、负债账面价值已经信永中和会计师事务所成都分所审计,并发表了无保留意见审计报告。

(三)委托评估的资产权属状况

评估范围内的资产和负债权属清晰,权属证明完善。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产为设备类资产。主要有电脑、空调、复印机、打印机等办公设备和车辆。其中办公设备分布于硕泰丽都租用的办公场所,车辆主要是由企业办公室统一调配使用、专人管理和维护的商务用车。设备总体维护良好,运行基本正常。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，组建了项目组，并制定了详细的现场清查核实计划。2013年7月1日至2013年7月5日，评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

1.指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权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等。

2.初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3.现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

4.补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房地产开发成本涉及的土地使用权、车辆、设备等资产的产权证明文件资料进行查验。对土地使用权：主要查验土地使用权证、土地出让合同，建设用地规划许可证等；对运输车辆：主要通过查验车辆行驶证，核实车辆的产权归属；对主要设备：通过查阅购置合同、发票或来源背景资料等方式进行权属核实；对重大债权债务：主要通过函证、查阅有关业务合同、会计核算单据、关联单位对账等方式进行权属核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过清查核实，得出如下清查结论：

1. 资产核实结果与被评估单位的账面记录相一致。纳入评估范围内的资产产权清晰，权属证明文件齐全。

2. 硕泰丽都在基准日前向成都置信武侯地产开发有限公司拆借的资金 177,831,625.25 元、向四川港威资产管理有限公司拆借的资金 50,000.00 元，企业无法提供资金拆借的相关合同；只提供了拆入资金的银行进账单。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一)评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、预付账款、其他应收款、存货。上述流动在资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	16,946,661.08
预付账款	244,420.30
其他应收款	316,700.00
存货	570,942,862.73
流动资产合计	588,450,644.11

(二)核实过程

对非实物性流动资产，本次主要通过查阅有关资产的分分类明细账、会计凭证、银行对账单、业务交易合同、财务审计报告等资料，结合发询证函、与企业职能部门的人员进行访谈等方式，对其真实性、“账”、“表”的一致性、资产权益的完整性等进行了核实。同时，对债权类资产的形成背景、坏账风险程度等，在清查中予以了高度关注。对存货中的土地开发成本，主要是通过查阅有关账簿、会计核算资料、下发调查表等方式，核实了账面值的构成、来源依据及实际金额；二是通过查阅有关土地出让合同、协议等资产形成的背景资料，对其进行了全面了解和确认。

1.核对账目：根据被评估单位提供的流动资产评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的流动资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分流动资产核对了原始记账凭证等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据各类流动资产的典型特征收集了评估基准日的银行对帐单、采购合同与发票、销售

合同与发票、存货出入库单，以及部分记账凭证等评估相关资料。

3.现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的现金进行了盘点，填写了“现金盘点表”；对存货中房地产开发成本涉及的开发项目的开发状况进行查看与了解。

4.现场访谈：评估人员向被评估单位相关人员询问了房地产开发的有关政策、开发进度迟缓的原因等。

(三)评估方法

1.货币资金

(1)库存现金

评估基准日库存现金账面价值 34,561.33 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：盘点日库存现金数+评估基准日至盘点日前现金支出数-基准日至盘点日前现金收入数=评估基准日现金金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日现金账面价值一致。

现金评估值为 34,561.33 元。

(2)银行存款

评估基准日银行存款账面价值 16,912,099.75 元，全部为人民币存款。核算内容为在中行武侯支行、渤海银行成都分行、中信银行世纪城支行、建行第六支行(一般户)等六家银行的存款。

评估人员对每户银行存款都进行了函证，并取得了每户银行存款的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

银行存款评估值为 16,912,099.75 元。

2. 预付账款

评估基准日预付账款账面价值 244,420.30 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的模型制作费、水费等款项。

评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付账款，以核实后的账面价值作为评估值。

预付账款评估值为 244,420.30 元。

3. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面余额 316,700.00 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付账款等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款未计提坏账准备。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。

其他应收款评估值为 316,700.00 元。

4. 存货

评估基准日存货账面余额 551,393,105.71 元，核算内容为丽都.上城项目的房地产开发成本。评估基准日存货未计提跌价准备。

(1) 项目概况

硕泰丽都目前在开发项目为丽都.上城项目，项目位于成都市城南二环路和二点五环之间，东临丽都路，北临长益路，南临长益东二路；项目周边有红星美凯龙，家乐福、成都西部汽车城、太平洋电影城、国美电器等大型卖场。还有双楠医院、阳光妇幼保健院、武侯区人民医院及西川中学、高新高中等文卫医疗机构，周边楼盘交大归谷国际住区、置信丽都花园等在成都城南享有较高名气。

硕泰丽都 2010 年 5 月 19 日通过拍卖方式以 50,174.30 万元取得土

地使用权，并于 2011 年 6 月获得成国用（2011）第 420 号土地使用权证，并取得了建设用地规划许可证：510107200920001；建设工程规划许可证：510107200920001；建筑工程施工许可证：51010020092130100 详细规划指标如下表：

建筑面积单位：平方米

项目规划指标	数量
总建设用地面积	29,065
总建筑面积	150,168
可销售部分总建筑面积	133,317
1)住宅可售建筑面积	82,500
2)商业可售建筑面积	7,369
3)SOHO	12,690
4)车位建筑面积	30,757
其中：车位数	993

项目计划 2013 年 1 月开工，2015 年 12 月竣工。由于该企业的房地产开发项目目前仅完成了项目开发的前期工作，开发项目才刚开始动工开挖土方，主要建安工程、设备安装合同都还没有签订，由于资金等原因项目主体工程目前仅处于基坑开挖阶段。

(2)评估过程

评估工作主要分以下阶段进行：

①复核评估明细表

听取企业评估范围的情况介绍，了解预计开发项目的开、竣工年月和用途，对项目整体规划及内容进行核实，在此基础上对评估表格完善补齐。

②搜集资料

根据资产情况，收集国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和其他相关文件。

③现场勘察

根据企业提供的评估申报表，在有关人员配合下，对于各项目的座落位置、项目进展情况、投资情况、周边环境等进行了勘察，并作了勘察记录。

④评估测算

评估人员根据现场勘察结果，对开发成本进行勘察分析，确定各项评估要素，并结合资产具体情况运用适当的评估方法计算得出各项委评资产评估值，并编写评估说明。

(3)评估方法

存货为房地产开发成本。包括房地产开发项目的购地成本和发生的与开发项目有关的间接成本。本次对开发成本中的购地成本，根据其项目开发用地的土地证，按土地使用权采用市场比较法评估；对开发成本中的非土地类开发成本，由于企业已进行利息资本化，本次评估，我们以非土地类开发成本的账面值，来确认非土地类开发成本的评估值。

(4)评估案例

案例：开发成本—土地购置成本

明细表 3-9-6(序号 1)

※市场比较法

1.市场比较法是指在同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似的土地交易实例与估价对象之间加以对照比较，就两者之间的交易情况、交易时间、区域及个别因素等的差别进行修正，求取估价对象在估价基准日价格的方法，其公式为：

估价对象地价=比较实例交易价格×情况修正系数×交易类型修正系数×期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×容积率系数×使用年期修正系数×他项权利修正系数

2.比较实例选择

选择的实例应与估价对象处于同一土地供需圈，用途相同，区域及个别条件相似，交易时间接近。评估人对收集到的多宗交易实例进行比较分析后，选择了三个交易实例为本报告市场比较法的比较实例，三个交易实例的商住比均为 2:8，详见《比较实例交易情况一览表》。

比较实例交易情况一览表

因素名称	成都市武侯区半边	成都市武侯区簇桥街	成都市武侯区半边街、白
------	----------	-----------	-------------

	街、白佛村	道高碑村 12 组	佛村
交易类型	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易情况	正常	正常	正常
交易时间	2013/5/31	2013/5/16	2013/5/31
交易价格(万元/亩)	1845	2040	1813
土地权利性质	出让	出让	出让
他项权利状况	无	无	无
土地用途	商住用地	商住用地	商住用地
交易面积m ²	66068.74	5320.96	23516.58

3. 选择比较因素

估价对象与比较实例处于同一供需圈。根据估价对象和比较实例的具体情况，影响估价对象价格的主要因素是区域因素和个别因素及其它相关因素。

根据《估价对象与比较实例基本情况表》中所调查收集的基本情况分析，基于以下原则来选择本次评估的比较因素：各比较因素条件存在差异，对估价对象在评估期日实际用途的价格影响较大的因素。那些比较因素条件相同或差异不大的，或虽有差异但对估价对象在评估期日用途的价格影响不大的因素都不作为本次评估的比较因素。

根据上述选择比较因素的原则和各比较因素条件，本次评估选择的比较因素和没有选择的比较因素如下：

选择的相关因素有：交易时间，交易类型，使用年期、容积率

选择的区域因素有：道路通达度，公交便捷度，区域商服繁华程度、对外交通便利度、公用设施完备度、区域环境质量

选择的个别因素有：宗地面积、临路状况、宗地形状、宗地开发状况、地形地质条件

没有选择的因素有：除上述因素以外的其他因素。

没有选择因素的理由：因素条件相同或差异不大的，或虽有差异但对估价对象在评估期日用途的价格影响不大

待估宗地与比较实例的比较因素条件详述见下表。

估价对象与比较实例基本情况表

因素名称		评估宗地	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
相关因素	土地位置	长益路以南、置信路以西	成都市武侯区半边街、白佛村	成都市武侯区簇桥街道高碑村 12 组	成都市武侯区半边街、白佛村
	交易类型	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
	交易情况	正常	正常	正常	正常
	交易时间	2013/5/31	2013/5/31	2013/5/16	2013/5/31
	交易价格（元/亩）	待估	1845	2040	1813
	土地权利性质	出让	出让	出让	出让
	他项权利状况	无	无	无	无
	土地用途	商住用地	商住用地	商住用地	商住用地
	交易面积m ²	29,064.59	66068.74	5320.96	23516.58
	容积率	3.56	4	4	4
区域因素	区域商服繁华度	好	较好	较好	较好
	道路通达度	支路（路宽 20m）	武侯大道（路宽 50m）	武侯大道（路宽 50m）	武侯大道（路宽 50m）
	对外交通便利度	2 路公交	3 路公交	3 路公交	3 路公交
	公用设施完备度	好	好	好	好
	周边土地利用类型	商住	商住	商住	商住
	环境质量	处于二手车市场	环境宁静整洁	环境宁静整洁	环境宁静整洁
个别因素	临路情况	次干道	社区道路	社区道路	社区道路
	宗地面积	面积适宜	面积较优	面积较小	面积适宜
	宗地形状	对规划布局无影响	对规划布局无影响	对规划布局无影响	对规划布局无影响
	宗地开发状况	宗地外“六通”、	宗地外“六通”、	宗地外“六通”、	宗地外“六通”、
		宗地内“场平”	宗地内“场平”	宗地内“场平”	宗地内“场平”
	地形地质条件	无不良现象、起伏小于 1 米	无不良现象、起伏小于 1 米	无不良现象、起伏小于 1 米	无不良现象、起伏小于 1 米

4. 编制比较因素条件修正系数表

①交易日期修正

由于本次估价基准日为 2013 年 5 月 31 日，选取的比较案例的成交日期 2013 年 5 月 31 日、2013 年 5 月 16 日、2013 年 5 月 31 日，距估价基准日土地市场价格变动幅度很小，此处不进行交易日期修正。则估价对象与各比较案例的交易日期修正指数均为 100。

②容积率与地价关系指数表

根据评估人员对成都市宗地地价与容积率关系的调查，估价对象规划用途为三类商住用地，区域容积率修正系数参照成都市基准地价相关容积率修正系数，地价与容积率的关系如下，见表。

成都市宗地地价容积率修正指数表

容积率	2.8	3.1	3.4	3.7	4	4.3	4.6
修正指数	0.92	0.94	0.96	0.98	1.00	1.06	1.12

根据上表采用内插法得容积率修正系数为：

容积率修正系数表

因素名称	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
容积率	3.56	4.0	4.0	4.0
容积率修正指数	97.07	100	100	100

③使用年期修正系数表

根据《城镇土地估价规程》，使用年期修正公式为

$$k = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$$

式中 k——使用年期修正系数

m——比较实例使用年期

n——估价对象使用年期

r——土地还原率。

由于估价对象与比较实例的使用年期不一致，因此需要作使用年期修正，修正指数见表。根据成都市基准地价成果，商业用地还原利率为 8%，住宅为 7%，此处按照规划商业占 20%。住宅 80% 计算估价对象的 r=设定为 $8\% \times 20\% + 7\% \times 80\% = 7.20\%$

使用年期修正系数表

因素名称	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
住宅剩余使用年限	68.01	70	69.96	70
使用年限修正指数	0.9988	1	1	1
使用年限修正指数	100	1.0012	1.0012	1.0012

④交易情况指数表

土地交易类型多样，在正常交易情况下，土地交易类型的差异，将会对土地价格带来影响。因本次估价对象与科比实例均为拍卖出让，故交易情况不做修正。

⑤ 区域因素、个别因素修正

以估价对象的区域因素、个别因素条件为基准，基准修正值为100%，将三个比较实例的具体条件与之相比较，分别给出对应的区域因素、个别因素修正值，详见下表。

区域因素、个别因素修正值表 (%)

因素名称		估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
区域因素	区域商服繁华度	0	-1	-1	-1
	道路通达度	0	2	2	2
	对外交通便利度	0	2	2	2
	公用设施完备度	0	0	0	0
	周边土地利用类型	0	0	0	0
	环境质量	0	2	2	2
	Σ	0	5	5	5
个别因素	临路情况	0	3	3	3
	宗地面积	0	3	-2	0
	宗地形状	0	0	0	0
	宗地开发状况	0	0	0	0
	地形地质条件	0	0	0	0
	Σ	0	6	1	3

⑥ 他项权利修正

估价对象设定为有偿使用土地使用权，未设置他项权利，则不需对土地权利状况进行修正，土地权利状况修正系数为100%。

5. 编制比较因素条件指数表

参照前述各因素条件指数，将比较案例与估价对象的比较因素条件一一对应比较，分别将估价对象的区域因素、个别因素、地价指数、用途修正确定为100，然后确定整理出相应的条件指数，详见下表。

比较因素条件指数表

因素名称	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易日期修正	100	100	100	100
他项权利修正	100	100	100	100

容积率修正	97.07	100	100	100
交易类型修正	100	100	100	100
区域因素	100	105	105	105
个别因素	100	106	101	103

6. 因素修正及地价计算

根据上述计算公式和已得到的各比较因素条件指数，计算各比较因素的修正系数，区域因素、个别因素加和值，对个别因素中的容积率、剩余土地使用年期由于其变化对土地价格影响大，故将得到的各个修正系数单独列出修正，代入公式，详见下表。

比较因素修正系数表

因素名称	估价对象	比较实例 A	比较实例 B	比较实例 C
交易日期修正	100	1.0000	1.0000	1.0000
他项权利修正	100	1.0000	1.0000	1.0000
容积率修正	100	0.9707	0.9707	0.9707
交易类型修正	100	1.0000	1.0000	1.0000
区域因素	100	0.9524	0.9524	0.9524
个别因素	100	0.9434	0.9901	0.9709
使用年限修正	1	1.0012	1.0012	1.0012
因素合计	Σ	0.8732	0.9164	0.8987
交易价(万元/亩)	万元/亩	1845	2040	1813
比准价格(万元/亩)	万元/亩	1611.05	1869.46	1629.34
比准价格(万元/亩)	1703.28			

根据对估价对象区域地价状况的调查，结合比较实例的土地状况，我们决定采用将三个案例修正后的价格运用算术平均法求取的值作为估价对象的比准价格：

$$\begin{aligned} \text{估价对象比准价格} &= (1611.05 + 1869.45 + 1629.34) \div 3 \\ &= 1703.28 (\text{万元/亩}) (\text{取整}) \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{土地购置成本} &= 1703.28 \times 43.60 \times 10000 \\ &= 742,630,100.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

(四) 评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	16,946,661.08	16,946,661.08	-	-
预付账款	244,420.30	244,420.30	-	-
其他应收款	316,700.00	316,700.00	-	-
存货	70,942,862.73	811,179,977.03	240,237,114.30	42.08
合计	588,450,644.11	828,687,758.41	240,237,114.30	40.83

流动资产评估值 828,687,758.41 元，评估增值 240,237,114.30 元，增值率 40.83%。评估增值原因主要如下：

引起增值的主要原因是开发成本中的土地评估增值造成的。其土地评估增值，是评估人员从成都市近期公开拍卖成交的同类土地的交易情况分析，开发项目所在区域的住宅商品房开发用地的市场价格，比企业购置该宗地时的市场价格有明显上升所致。

二、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：运输设备、其他设备（主要为电子设备）。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
运输设备	401,515.00	377,665.00
其他设备	141,399.00	85,693.20
合计	542,914.00	463,358.20

(二) 机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2010 年至 2013 年，分布于硕泰丽都租赁的办公场地。设备类资产基本概况如下：

1. 车辆和电子设备主要是由企业办公室统一调配使用、专人管理和维护。设备总体维护良好，运行基本正常。

2. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

运输设备的账面原值主要由车辆购置价、车辆购置税及牌照费等构成；

电子设备以采购价作为设备的账面原值。

(2) 折旧方法

被评估单位采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
交通运输设备	5 年	5	19
其他固定资产	5 年	5	19

(三) 核实过程

(1) 清查核实工作

①根据企业的设备资产构成及特点，评估人员向企业的设备管理部门及使用部门发放了设备清查明细表、设备状况调查表并对其填报要求进行了集中讲解。同时，根据企业的设备类型和具体情况，向企业提出了设备评估所需的评估资料清单。

②根据企业提供的设备资产申报明细表，结合设备状况调查表、设备固定资产台账等资料进行检查，对申报表反映的资产信息所出现的明显疏漏、误导等瑕疵，提请企业进行必要修改和补充。

③根据设备资产申报明细表，评估人员按其分布地点、分类有重点地进行了现场清查核实。查阅了主要设备的技术资料，并通过与设备管理和操作人员的交流、访谈，核实了主要设备的性能特征、运行状况、维修改造、启用时间等情况；同时填写了设备的现场勘察记录、鉴定了成新率。

④根据现场勘察结果，据实修正了企业提供的设备资产申报明细表的填报信息，以使其账、表、实相符一致，并由企业确认盖章后作为评估的依据。

⑤对主要设备，评估人员通过查阅其购置合同、发票和付款凭证，核实了有关权属。

(2) 评定估算

评估人员根据设备的技术特征、价值构成及其影响因素，结合

评估资料及有关市场条件，选择公允、适宜的评估方法，分类进行评估值的测算。对评估初步结果结合其历史成本、基准日市场行情等，进行合理性分析，通过项目组专业评估成员交叉复核后形成设备类资产评估初步汇总结果。

(3) 编制评估报告

按现行有关资产评估准则要求的格式和内容，编制设备类资产评估技术说明。

(4) 审核与修改

按评估报告审核程序，将设备类资产评估结果、评估技术说明、评估底稿等资料，提交我公司稽核部门进行全面审查，并根据审核意见进行修改、补充。定稿后及时整理、归集有关评估档案。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

(1) 重置全价的确定

① 车辆的重置全价由购置价、购置附加税、其他费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。即：

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用

车辆购置价，参照所在地同类款车型近期市场价格确定。

车辆购置税，根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定，本次按下式确定：

车辆购置税=购置价÷（1+17%）×适用购置税率

其他费用：包括牌照费、验车费、手续费等，本次根据该类费用的现行通常标准确定。

② 电子设备通常为送货上门、买来即用。因此，本次对电子设备以评估基准日同型号设备的市场购置价作为重置全价。对购置时间较早或目前市场已淘汰但仍在正常使用的电子设备，参照同类设

备的二手市场价直接确定其评估值。

(2) 综合成新率的确定

①对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程法和现场勘察打分法两种方法进行定性或定量分析的基础上，形成最终成新率。其中，行驶里程成新率计算公式如下：

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

车辆现场勘察打分法主要是对车辆总体状况的一个现场勘查打分，确定其成新率。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率；对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来确定其综合成新率。计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times \text{调整系数}$$

(3) 评估值的确定

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

(五) 典型案例

◆案例一：别克商务车

明细表序号：车辆明细表 4-6-5 (序号 1)

制造厂商：上海通用汽车有限公司

车辆牌号：川 AJ5709

车辆型号：SGM6531ATA

账面原值：401,515.00 元

账面净值：377,665.00 元

购置日期：2013 年 01 月

1. 设备概况

别克商务车 SGM6531ATA 采用 3.0L V6 发动机，排放标准为国 IV，其节能减排效果显著。全车 60%以上结构采用高强度钢板，28%甚至采用超高强度钢板；车顶及侧围采用激光焊接技术，外观平

滑，整体流线的视觉效果良好。主要性能参数为：

项目	参数	项目	参数
发动机	3.0L V6	最大马力(PS)	259
进气形式	自然吸气	最大功率(kW)	190
最大马力(PS)	259	最大功率转速(rpm)	6800
最大扭矩(N·m)	290	最大扭矩(N·m)	290
变速箱	6 挡手自一体	最大扭矩转速(rpm)	5200
车身结构	5 门 7 座 MPV	配气机构	D0HC
长×宽×高(mm)	5256×1878×1800	燃料形式及标号	汽油 93 号(京 92 号)
轴距(mm)	3088	排放标准	国 IV
最高车速(km/h)	192	变速箱	6 挡手自一体自动变速箱(AT)
车身尺寸	5256*1878*1800	驱动方式	前置前驱
轴距(mm)	3088	前悬挂类型	麦弗逊式独立悬架
前轮距(mm)	1593	后悬挂类型	整体扭杆梁式半独立悬架
后轮距(mm)	1601	转向助力类型	机械液压助力
最小离地间隙(mm)	143	车体结构	承载式
车重(kg)	1930	前制动器类型	通风盘式
座位数(个)	7	后制动器类型	盘式
油箱容积(L)	77	轮胎规格	225/60 R17

2. 重置全价的确定

购置价：通过网上询价确定为 359,900.00 元

车辆购置税(税前购置价的 10%)=359,900.00/1.17×10%
=30,760.68 元

牌照手续费：200.00 元

重置全价=购置价+车辆购置税+牌照手续费
=359,900.00+30,760.68 +200.00
=390,860.00 元(取整)

3. 成新率的确定

①行驶里程法成新率：

里程成新率：规定限额 600,000 公里，已行驶 6250 公里，则：
里程成新率=(600,000-6,250)/600,000×100%
=99%

②车辆现场勘察打分法：

现场勘察该车情况如下表:

车辆各主要总成、部件名称	价值权重/分数	现场勘查分数
发动机及离合器总成	26	25
变速器及万向传动装置总成	11	11
前桥、前悬架及转向系总成	10	9
后桥及后悬架总成	8	8
制动系	6	6
车身	28	27
电器仪表	7	7
轮胎	4	4
合计	100	97

③确定成新率

根据勘察情况,该车的实际状态与理论成新率较接近,现场勘察成新率为 97%,确定成新率为 97%。

4. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率
=390,860.00×97%
=380,152.00(元)取整

◆案例 2: 联想笔记本电脑(明细表 4-6-6 序号 16)

规格型号: U410
生产厂家: 联想股份有限公司
购置年限: 2012 年 11 月
启用日期: 2012 年 11 月
数量: 1 台
1. 设备概况
品牌: 联想; 型号: U410
处理器: Intel 酷睿 i5 3337U
主板芯片: Intel HM77
内存容量: 4GB; 硬盘容量: 500+24GB
光驱类型: 无内置光驱;
屏幕尺寸: 14.1 英寸

显卡芯片：NVIDIA GeForce GT 710M

无线网卡：Intel 1000 BGN；有线网卡：1000Mbps 以太网卡
USB：2×USB2.0+2×USB3.0

电池类型：聚合物电池（9 小时左右）

2. 重置全价的确定

经网上询价，确定该设备的购置价格为 5,000.00 元

即重置全价为 5,000.00 元

3. 成新率的确定

该设备初次使用时间为 2012 年 11 月，截止基准日 2013 年 5 月 31 日已使用 0.51 年，经现场勘察分析确定，尚可使用 4.5 年。则：

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=4.5/(4.5+0.51) \times 100\%$$

$$=90\%(\text{取整})$$

4. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=5,000.00 \times 90\%$$

$$=4,500.00(\text{元}) \text{取整}$$

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
运输设备	401,515.00	377,665.00	390,860.00	380,152.00	-10,655.00	2,487.00	-2.65	0.66
其他设备	141,399.00	85,693.20	93,417.00	84,660.00	-47,982.00	-1,033.20	-33.93	-1.21
合计	542,914.00	463,358.20	484,277.00	464,812.00	-58,637.00	1,453.80	-10.80	0.31

设备类资产原值评估减值 58,637.00 元，减值率 10.80%；净值评估增值 1,453.80 元，增值率 0.31%。评估增减值原因主要如下：

原值评估减值的主要原因，是车辆和电子设备技术更新快，同类设备市场降价趋势明显；电子设备目前同型号或性能相当的产品市场

价低于企业当时的购置价，同时对部分购置时间较久远的电子设备采用二手价处置价作为评估原值和净值从而导致其原值评估减值。

净值评估略微增值的主要原因是评估根据其有关设备的实际情况所确定的寿命年限，长于会计折旧年限造成的。

三、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付账款	56,900.00
应付职工薪酬	572,158.34
应交税费	27,131.12
其他应付款	200,073,983.30
流动负债合计	200,730,172.76

(二) 核实过程

评估人员主要通过查阅企业的财务明细账、会计凭证、相关业务交易合同或单据、财务审计报告及有关费用计提政策、纳税申报表等资料，结合对大额款项证函、与企业职能部门有关人员进行访谈等方式，对各项负债的真实性、完整性、账表的一致性及实际债权人和债务金额进行了核实和确认。

(三) 评估方法

1. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 56,900.00 元。核算内容为被评估单位因接受劳务经营活动应支付的工程款项及应付专业服务机构的专业服务费。具体包括：质保金和工程款。

评估人员向被评估单位调查了解了接受劳务的方式及商业信用情况，查阅了有关明细账和相应合同的抽查，在确认各款项涉及的交易行为真实、金额核算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

应付账款评估值为 56,900.00 元。

2. 应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 572,158.34 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的薪酬，包括：工资、奖金、津贴、补贴和工会经费和职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等，核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明，以及评估基准日应付职工薪酬和工会经费和职工教育经费的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 572,158.34 元。

3. 应交税费

评估基准日应交税费账面价值 27,131.12 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应缴纳的税费，为企业代扣代交的个人所得税。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明，以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 27,131.12 元。

4. 其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 200,073,983.30 元，核算内容为被评估单位资金拆借、总包工程投标保证金、个税手续费返还、代扣社保及公积金等。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值，其中对拆借资金部分按账面值列示。

其他应付款评估值为 200,073,983.30 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

流动负债评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
应付账款	56,900.00	56,900.00	0	0
应付职工薪酬	572,158.34	572,158.34	0	0
应交税费	27,131.12	27,131.12	0	0
其他应付款	200,073,983.30	200,073,983.30	0	0
流动负债合计	200,730,172.76	200,730,172.76	0	0

流动负债评估值 200,730,172.76 元, 评估后无增减值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

北京中企华资产评估有限责任公司接受中粮地产成都有限公司(以下称: 中粮成都)的委托, 根据有关法律、法规和资产评估准则, 遵循独立、客观、公正的原则, 采用公认的评估方法, 按照必要的评估程序, 对成都硕泰丽都地产开发有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作, 得出如下评估结论:

截止评估基准日, 企业的净资产账面价值为 38,818.38 万元。评估得出企业的股东全部权益评估值为 62,842.24 万元。评估结果与企业净资产账面价值比较, 增值 24,023.86 万元、增值率 61.89%。评估结果分类汇总详见下表:

评估结果分类汇总表

评估基准日: 2013 年 05 月 31 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%
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
一、流动资产	1	58,845.06	82,868.78	24,023.72	40.83
二、非流动资产	2	46.34	46.48	0.14	0.30
其中: 固定资产	3	46.34	46.48	0.14	0.30
资产总计	4	58,891.40	82,915.26	24,023.86	40.79
三、流动负债	5	20,073.02	20,073.02	-	-
四、非流动负债	6	0.00	0.00	-	-
负债总计	7	20,073.02	20,073.02	-	-
净资产	8	38,818.39	62,842.24	24,023.86	61.89

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

评估结果与企业账面净资产比较, 评估增值 24,023.86 万元、增值率 61.89%。引起评估增减变动的主要资产为流动资产, 为存货中房地产开发成本增值, 其增值的主要原因为:

引起增值的主要原因是开发成本中的土地评估增值造成的。其土地评估增值, 是评估人员从成都市近期公开拍卖成交的同类土地

的交易情况分析，开发项目所在区域的住宅商品房开发用地的市场价格，比企业购置该宗地时的市场价格有明显上升所致。

评估说明附件

附件一、关于进行资产评估有关事项的说明