
安徽全柴锦天机械有限公司拟股权转让事宜
涉及的该公司股东全部权益价值项目
资产评估说明

中铭评报字[2014]第 9022 号
(共三册 第三册)



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一四年十一月十五日



本 册 目 录

说明一 关于评估说明使用范围的声明.....	1
说明二 关于进行资产评估有关事项的说明	5
说明三 资产清查核实情况说明.....	6
一、评估对象与评估范围说明	6
(一) 评估对象与评估范围内容.....	6
(二) 实物资产的分布情况及特点	8
二、资产核实情况总体说明	9
(一) 资产核实的过程及方法.....	9
(二) 影响资产核实的事项及处理方法.....	11
(三) 资产核实结论.....	11
(四) 清查调整说明.....	12
说明四 资产基础法评估技术说明	13
第一部分 流动资产评估说明	13
一、评估范围.....	13
二、评估核定.....	13
三、评估结论.....	19
第二部分 非流动资产评估说明	20
一、房屋建筑物评估说明	20
二、机器设备评估说明	28
三、无形资产-土地使用权评估说明	36
第三部分 负债评估说明	43
一、评估范围.....	43
二、评估核定.....	44
三、评估结论.....	47
说明五 未采用其他评估方法的原因说明	48



一、安徽全柴锦天机械有限公司概况	48
二、评估方法的选择.....	48
说明六 评估结论及分析.....	50
一、评估结论.....	50
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	50

说明一 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方暨被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅读者慎重使用。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司

二〇一四年十一月十五日



中铭国际资产评估(北京)有限责任公司
Zhong Ming (Bei jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

第 1 页



说明二 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方暨被评估单位共同撰写。
具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）



说明三 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1. 委托评估的评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为安徽全柴锦天机械有限公司(以下简称“锦天机械公司”)股东全部权益评估基准日的市场价值。

评估范围为锦天机械公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。具体的资产、负债项目内容以锦天机械公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准,凡列入申报表内并经过锦天机械公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表:

金额单位:人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	69.49	0.81%	短期借款	2,000.00	35.33%
应收票据	88.00	1.03%	应付账款	3,382.46	59.74%
应收账款	1,480.90	17.35%	预收账款	10.76	
预付款项	80.64	0.95%	应交税费	30.80	0.54%
其他应收款	35.34	0.41%	应付职工薪酬	237.49	4.19%
存货	2,497.23	29.26%	应付股利		
其他流动资产	36.58	0.43%	应付利息		
流动资产合计	4,288.18	50.25%	其他应付款	0.15	
固定资产	4,090.91	47.94%	流动负债合计	5,661.66	100.00%
无形资产	154.12	1.81%	非流动负债合计		
非流动资产合计	4,245.03	49.75%	负债合计	5,661.66	100.00%
资产总计	8,533.21	100.00%	净资产	2,871.55	

(1) 企业主要资产状况

锦天机械公司主要资产及负债包括流动资产、固定资产、无形资产和流动负债。其中流动资产占资产总额的比重为 50.25%;非流动资产占资产总额的比重为 49.75%。

两者占比相当，其中固定资产、无形资产占资产总额的比重分别为 47.94%和 1.81%；负债全部为流动负债，主要包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬等六项。

1) 流动资产

锦天机械公司纳入评估范围的流动资产主要包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产七类，账面价值合计为 4,288.18 万元。

从上表分析可知：存货和应收账款所占流动资产的比重较大，主要是机械加工行业特点、决定本身需储备部分存货；同时，由于锦天机械公司为中小型公司，自身议价能力价差，造成客户回款较慢导致应收账款期末金额较大。

2) 流动负债

锦天机械公司纳入评估范围的流动负债主要包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款六类，账面价值合计为 5,661.66 万元。

从上表分析可知：短期借款和应付账款所占负债的比重较大，短期借款主要是向中国建设银行全椒支行借入的生产流动资金。应付账款主要是应付供应商的货款。

3) 固定资产

锦天机械公司纳入评估范围的固定资产主要为房屋建筑物类和设备类资产。

房屋建筑物类资产主要为：办公大楼、新厂房、QC钢结构金加工厂房、粗加工厂房、仓库、配电房、空压机房、发电机房、门卫室以及厂房安装及附属工程等，建筑面积21,183.66平方米；构筑物主要包括围墙、道路、绿化等配套附属工程；房屋建筑物类账面原值 2,197.40 万元，账面净值 1,711.03 万元，主要为轻钢、混合等结构。2004年-2011年陆续建成，现状较好。

设备类资产主要种类有机器设备、车辆、电子设备三大类，共计1095台（套、辆、组、把、个），该类资产账面原值 5,461.75 万元，账面净值 2,386.43 万元。

锦天机械公司主要从事汽车内饰件、注塑件、以及金加工件的生产和销售，其主要生产设备是各种型号的通用机床、加工中心、模具、注塑成型机等生产加工设备，共计444台（套），该类设备主要通过外购以及投资者投入取得，大部分设备购入、使用时间较长，主要存放于各生产车间，平时维护保养状况较好，整体状况较好。

车辆包括轿车、货车、拖拉机等，共计5辆。除农用运输车因使用时间较长待报废外，其他车辆现状较好。



电子设备主要为检测设备、配电设备、电脑、打印机、空调、传真机等办公或家用设备，分布于公司各职能部门以及生产车间内，共计646台（套、组、把、个），现状较好。其中，锦天机械公司申报的账面未记录的办公家具等共计506台（套、组、把、个）。

4) 无形资产

锦天机械公司申报的土地使用权坐落于襄河镇杨桥村高竹园队，权证编号：全国用(2011)第 0043 号；使用权人：安徽全柴锦天机械有限公司；用途：工业；使用权类型：出让；使用权面积：40,470.67 平方米；终止日期：2038 年 7 月 14 日。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

截至评估基准日 2014 年 9 月 30 日，锦天机械公司申报的无形资产为土地使用权 1 宗，坐落于襄河镇杨桥村高竹园队，权证编号：全国用(2011)第 0043 号；使用权人：安徽全柴锦天机械有限公司；用途：工业；使用权类型：出让；使用权面积：40,470.67 平方米；终止日期：2038 年 7 月 14 日。纳入评估范围的无形产权属清晰，无产权瑕疵。

3. 公司申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2014 年 9 月 30 日，公司申报范围内无表外资产。

4. 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

锦天机械公司纳入评估范围的全部资产、负债，锦天机械公司已委托瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具了瑞华专审字【2014】34010015 号无保留意见的《审计报告》。锦天机械公司需根据专项审计后的账面值填列评估申报表，评估人员根据评估申报表的范围进行评估，根据资产评估业务约定书第二款之约定，评估人员不对评估申报表账面值的合理性、可靠性发表意见。

经核实，委托评估的资产、负债范围与经济行为涉及的资产、负债范围一致；与业务约定书中委托评估的资产、负债范围一致。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物类资产包括存货、固定资产等。具体如下：

1. 锦天机械公司的存货主要为原材料、产成品、在产品、在用周转材料。

（1）原材料主要为生产用的各种主材、辅材及包装材料、配件等，包括 PU 板、复合钻、机体主轴盖螺栓、纺织布等各种机加工生产用材料。单项价值低、种类繁多，不同性质的材料在各库房内分开储存，材料堆放有序、库房管理正常。

(2) 产成品主要为已经加工完毕的各种注塑件、内饰件以及成品机体等，分布于厂区的成品库内，摆放有序，库房管理正常。

(3) 在产品主要为尚未制作完毕或已完工但尚未结算制作成本的汽车内饰件、480 系列多缸机机体、N 系列多缸机机体、490 系列缸机机体等，主要分布于各个生产车间内，管理正常。

(4) 在用周转材料主要为尚未领用的物流周转箱，分布于厂区的材料库内，摆放有序，库房管理正常。

2. 固定资产

锦天机械公司纳入评估范围的固定资产主要为房屋建筑物类和设备类资产。

房屋建筑物类资产主要为：办公大楼、新厂房、QC钢结构金加工厂房、粗加工厂房、仓库、配电房、空压机房、发电机房、门卫室以及厂房安装及附属工程等，建筑面积21,377.01平方米；构筑物主要包括围墙、道路、绿化等配套附属工程；房屋建筑物类账面原值 2,197.40 万元，账面净值 1,711.03 万元，主要为轻钢、混合等结构。2004年-2011年陆续建成，现状较好。

设备类资产主要种类有机器设备、车辆、电子设备三大类，共计1095台（套、辆、组、把、个），该类资产账面原值 5,461.75 万元，账面净值 2,386.43 万元。

锦天机械公司主要从事汽车内饰件、注塑件、以及金加工件的生产和销售，其主要生产设备是各种型号的通用机床、加工中心、模具、注塑成型机等生产加工设备，共计444台（套），该类设备主要通过外购以及投资者投入取得，大部分设备购入、使用时间较长，主要存放于各生产车间，平时维护保养状况较好，整体状况较好。

车辆包括轿车、货车、拖拉机等，共计5辆。除农用运输车因使用时间较长待报废外，其他车辆现状较好。

电子设备主要为检测设备、配电设备、电脑、打印机、空调、传真机等办公或家用设备，分布于公司各职能部门以及生产车间内，共计646台（套、组、把、个），现状较好。其中，锦天机械公司申报的账面未记录的办公家具等共计506台（套、组、把、个）。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程及方法

1. 资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分设备、存货、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2014 年 10 月 18 日至 2014 年 10 月 24 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2. 资产核实的方法

在对锦天机械公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

（1）流动资产及负债清查情况

主要对企业的实物性流动资产（主要指存货）、非实物性流动资产和负债进行了清查。

1) 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为原材料、在产品及产成品，评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房、销售部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报明细表进行抽盘，抽查面占总数量的 40%以上，占总金额的 60%以上。并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次等有关情况进行观察和记录。

2) 非实物性流动资产和负债的清查

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对现金进行盘点、对银行存款、往来账款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（2）房屋建筑物清查情况

根据被评估企业提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对房屋建筑物逐栋进行核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑

物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在清查过程中还对主要建筑物的面积进行了核对。

(3) 设备清查情况

根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

(4) 无形资产的清查

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

评估人员对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查。在本次评估资产清查过程中，无其他影响资产清查的事项，至现场工作结束时止，没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全限制、技术性能的限制、涉及商业秘密和国家秘密等而不能直接清查资产的事项。

(三) 资产核实结论

1. 资产核实结论

经清查核实，总资产账面价值为 8,533.21 万元，其中流动资产账面价值 4,288.18 万元，非流动资产账面价值 4,245.03 万元；总负债账面价值为 5,661.66 万元，全部为流动负债；净资产账面价值为 2,871.55 万元。

2. 通过以上清查程序，我们发现：

(1) 锦天机械公司申报的房屋建筑物中，共有 4 项房屋尚未办理权属证明，建筑面积合计为 3,015.75 m²。具体如下：

序号	名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
1	粗加工厂房	2011.12	钢结构	m ²	2,822.40
2	锅炉房	2011.12	轻钢	m ²	106.92
3	浴室	2011.12	混合	m ²	31.82
4	工具房	2011.12	轻钢	m ²	54.61



序号	名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
	合计	****	****	****	3,015.75

除上述事项外，确定纳入评估范围的资产权属清晰，清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

（四）清查调整说明

企业提供的列入评估范围的评估基准日会计报表，已由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，在审计过程中对部分会计事项已进行了相应调整，故本次评估没有清查调整事项。



说明四 资产基础法评估技术说明

第一部分 流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货及其他流动资产共7项。账面价值为 42,881,825.32 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值
货币资金	8	694,882.15
应收票据	6	880,000.00
应收账款	15	14,809,027.13
预付款项	18	806,437.21
其它应收款	9	353,411.56
存货	1053	24,972,279.32
其他流动资产	1	365,787.95
流动资产合计	****	42,881,825.32

二、评估核定

（一）货币资金评估

经清查核实，货币资金评估基准日账面值为 694,882.15 元，其中：现金账面值 69,542.33 元，银行存款账面值 625,339.82 元，共涉及中国建设银行全椒支行、中国工商银行全椒支行、中国银行全椒支行等 6 家金融机构的 7 个账户存款，币种为人民币。

1. 现金评估

（1）评估方法

现金按实盘数确定评估值。

（2）评估程序

1) 对待估现金进行核查，做到账证、账账、账表相符；

2) 对现金进行实地盘点，核对盘点日与评估基准日间的现金日记账，记录盘点日与评估基准日间现金日记账的借方发生额与贷方发生额，用盘点日实盘现金数加

评估基准日至盘点日贷方发生额再扣减评估基准日至盘点日借方发生额，倒轧出评估基准日现金应存数，并与评估基准日现金账面数进行比较，核对无误后的账面值作为评估值。

(3) 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，现金评估值为 69,542.33 元，与账面值一致。

2. 银行存款评估

(1) 评估方法

银行存款按核对无误后的账面值确定评估值。

(2) 评估程序

- 1) 对待估银行存款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- 2) 取得评估基准日各账户的银行对账单和由企业提供的银行存款余额调节表；
- 3) 检查企业银行存款记录与银行对账单评估基准日余额的差距，复核银行存款余额调节表的编制；
- 4) 对大额的银行存款账户进行了函证，根据回函情况核查企业账面数真实性，从而确定银行存款的评估值。

(3) 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，银行存款评估值为 625,339.82 元，与账面值一致。

(二) 应收票据评估

经清查核实，应收票据评估基准日账面值为 880,000.00 元，系销售商品所形成的债权（银行承兑汇票，无息）。

1. 评估方法

在核实无误的基础上,根据每张票据的数额确定应收票据的评估值

2. 评估程序

- (1) 对待估应收票据进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- (2) 查阅票据凭证，了解票据种类，并与有关文件核对；
- (3) 对应收票据发生时间、形成原因、账龄等进行调查，在此基础上确定评估值。
- (4) 实地对库存票据进行盘点，并编制应收票据盘点表。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，应收票据评估值为 880,000.00 元，与账面值一致。

（三）应收账款评估

经清查核实，应收账款评估基准日账面余额为 15,616,190.22 元，坏账准备为 807,163.09 元，应收账款净额账面值为 14,809,027.13 元，为应收销货款，共涉及往来单位 15 户。

1. 评估方法

- （1）对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；
- （2）坏账准备按评估相关规定评估值为零。

2. 评估程序

- （1）对待估应收账款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）核查账款发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行账龄分析；
- （3）大额应收账款核查评估基准日至核查日期间清理情况，并进行分析性调整，在此基础上发询证函，对未回函的账户进行替代性审核；
- （4）对应收账款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况及企业清欠情况等进行调查，对应收账款收回的可能性进行判断，在此基础上确定评估值。

3. 账龄分析

- 1年以内的 13 户，账面值为 15,088,540.32 元，占总金额的 96.62%；
- 1-2 年的 2 户，账面值为 527,649.90 元，占总金额的 3.38%；

4. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，应收账款评估值为 15,616,190.22 元，评估增值 807,163.09 元，增值率 5.45%，主要是由于坏账准备评估为零导致。

（四）预付账款评估

经清查核实，预付账款评估基准日账面值为 806,437.21 元，主要为预付的货款，共涉及往来单位 18 户。

1. 评估方法

预付账款根据所能形成资产或权利的价值确定评估值。

2. 评估程序

- （1）对待估预付账款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）核查账款发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行账龄分析；
- （3）大额预付账款核查评估基准日至核查日期间清理情况，并进行分析性调整，在此基础上发询证函，对未回函的账户进行替代性审核；



(4) 对预付账款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行调查，对应收账款收回的可能性进行判断，在此基础上确定评估值。

3. 账龄分析

1年以内的16户，账面值为618,437.17元，占总金额的76.69%；

1-2年的1户，账面值为0.04元；

4-5年的1户，账面值为20,737.17元，占总金额的23.31%；

4. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，预付账款评估值为806,437.21元，与账面值一致。

(五) 其他应收款评估

经清查核实，其他应收款评估基准日账面余额合计为502,235.07元，坏账准备148,823.51元，其他应收款账面净额为353,411.56元，主要为职工借款和职工大病借款等，共涉及往来单位9户。

1. 评估方法

(1) 对于有充分理由相信全部能收回的，按全部应收款额计算评估值；

(2) 坏账准备按评估相关规定评估值为零。

2. 评估程序

(1) 对待估其他应收款进行核查，做到账证、账账、账表相符；

(2) 核查账款发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行账龄分析；

(3) 大额其他应收款核查评估基准日至核查日期间清理情况，并进行分析性调整，在此基础上发询证函，对未回函的账户进行替代性审核；

(4) 对其他应收款发生时间、形成原因、账龄、债务人的资信情况等进行调查，对应收账款收回的可能性进行判断，在此基础上确定评估值。

3. 账龄分析

1年以内的5户，账面值为234,985.07元，占总金额的46.79%；

1-2年的1户，账面值为3,000.00元，占总金额的0.60%；

3-4年的2户，账面值为239,500.00元，占总金额的47.69%；

5年以上的1户，账面值为24,750.00元，占总金额的4.93%。

4. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，其他应收款评估值为502,235.07元，评估增值148,823.51元，增值率42.11%，评估增值原因为评估时按预计可收回金额确认评估值，企业账面计提

坏账准备评估为零所致。

（五）存货评估

经清查核实，存货评估基准日账面价值合计为 26,355,773.22 元，计提存货跌价准备 1,383,493.90 元，存货账面净额为 24,972,279.32 元。主要由原材料、产成品、在产品 and 周转材料组成，共四类 1053 项。

1. 原材料及周转材料评估

经清查核实，原材料账面价值 4,777,262.20 元，主要为生产用的各种主材、辅材及包装材料、配件等，包括 PU 板、复合钻、机体主轴盖螺栓、纺织布等各种机加工生产用材料。单项价值低、种类繁多，不同性质的材料在各库房内分开储存，材料堆放有序、库房管理正常。在库周转材料主要为尚未领用的物流周转箱，分布于厂区的材料库内，摆放有序，库房管理正常。

（1）评估方法

评估人员调查了评估基准日的市场价格，搜集了相关的价格信息资料，对购置时间较短、市场价格与账面价格相近的原材料，以账面价格乘以核实后的数量确定评估价值。

（2）计算公式

原材料或在库周转材料评估值=清查核实数量×评估单价

评估单价=现行市场购买价+合理的运杂费、损耗+其它合理费用等

（3）评估结论

经评定估算，原材料评估值为 4,777,262.20 元，与账面值一致；在库周转材料评估值为 25,509.40 元，与账面值一致。

2. 产成品评估

产成品账面价值 14,675,400.54 元，已计提减值准备 1,383,493.90 元，账面净额 13,291,906.64 元。主产成品主要为已经加工完毕的各种注塑件、内饰件以及成品机体等，分布于厂区的成品库内，摆放有序，库房管理正常。

（1）评估方法

产成品：一般以其完全成本为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本。对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金确定评估值；对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于勉强能销售出去的

产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；对于滞销、积压、降价销售产品，根据其可收回净收益确定评估值。

（2）计算公式

产成品评估价值=产成品数量×评估单价

评估单价=产成品评估基准日不含税销售单价-销售费用-销售税金及附加-所得税费用-评估扣除净利

不含税销售单价：按照评估基准日前后的市场价格确定。

销售税金及附加：产品销售增值税为税基计算缴纳的城建税与教育费附加。

销售费用：按各项销售费用占销售收入的比例平均计算。

所得税费用：按企业现实执行的税率计算。

评估扣除净利：由于产品未来销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后的销售情况确定其风险，扣除适当的净利。

（3）举例

产品名称：4A1 机体（规格型号：4A1）（表 3-9-5 存货-产成品评估明细表第 58 项）

该产品为正常销售产品，截止于评估基准日 2014 年 9 月 30 日，实际库存量为 3,982.00 台，账面价值为 3,753,210.75 元，账面单价为 942.54 元/台，市场不含税单价为 854.70 元/台。

根据企业近两年一期经审计会计报表，并结合产品销售的实际情况，经过测算分析，取各项税费及利润率分别如下：销售税金及附加率为 0.23%，销售费用率 1.68%，管理费用及财务费用率 6.70%。

由于该产品属于正常销售产品，故在评估考虑“适当的税后净利润”时取利润扣减比例为 30%，由于锦天机械公司近年来一直处于亏损状态，存在尚未抵扣的所得税，故不计算所得税，评估值计算过程如下：

销售单价=854.70 元/台

销售利润=854.70×（1-0.23%-1.68%-6.70%）-942.54=-161.46 元/台

所得税：由于锦天机械公司近年来一直处于亏损状态，存在尚未抵扣的所得税，故不计算所得税

评估扣除净利：经计算，净利润为负数，故不计算评估扣除净利

产成品评估单价=854.70×（1-0.23%-6.70%）-0.00-0.00=838.39 元/台

产成品评估值=库存数量×产成品评估单价

=3,982.00×838.39=3,338,468.98 元

(4) 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，产成品评估值为 13,467,777.32 元，评估增值 175,870.68 元，增值率 1.20%，增值一方面是考虑了部分存货未实现利润，一方面是由于计提的减值准备评估为零，上述两方面原因相抵后，导致产成品评估增值。

3. 在产品评估

经清查核实，在产品账面值为 6,877,601.08 元，主要为企业按照定额成本计算，尚未结转的材料费、折旧费、人工费及水电费等。

(1) 评估方法

对生产环节停留时间短且料、工、费核算方法合理，按核实后账面值确定评估值；

(2) 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，在产品评估值为 6,877,601.08 元，与账面值一致。

(六) 其他流动资产的评估

经清查核实，其他流动资产主要为公司预交的所得税，金额为 365,787.95 元，对于该类资产按照核实后的账面值确定其评估值。

1. 评估方法

其他流动资产按核对无误后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

(1) 对待估其他流动资产进行核查，做到账证、账账、账表相符；

(2) 了解其他流动资产形成的原因，并了解其交易的性质；

(3) 检查企业其他流动资产中所得税交税凭证并检查所得税申报表等相关事项；

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，其他流动资产评估值为 365,787.95 元，与账面值一致。

三、评估结论

经评定估算，截止于评估基准日 2014 年 9 月 30 日，锦天机械公司流动资产评估价值为 44,013,682.60 元，与账面值相比增值 1,131,857.28 元，增值率 2.64%。具体评估结论列示如下：

金额单位：人民币元

会计科目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	694,882.15	694,882.15		
应收票据	880,000.00	880,000.00		
应收账款	14,809,027.13	15,616,190.22	807,163.09	5.45
预付账款	806,437.21	806,437.21		
其他应收款	353,411.56	502,235.07	148,823.51	42.11
存货	24,972,279.32	25,148,150.00	175,870.68	0.70
其他流动资产	365,787.95	365,787.95		
流动资产合计	42,881,825.32	44,013,682.60	1,131,857.28	2.64

第二部分 非流动资产评估说明

锦天机械公司非流动资产账面价值为 42,450,301.51 元，包括固定资产和无形资产2项内容，具体情况如下表所示：

非流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值
固定资产	620	40,909,054.35
无形资产	1	1,541,247.16
非流动资产合计	621	42,450,301.51

一、房屋建筑物评估说明

1. 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产共29项，建筑面积合计21,377.01m²。房屋建筑物评估基准日账面原值为 21,974,015.54 元，账面净值为 17,110,316.33 元。具体评估范围见下表：

房屋建筑物评估汇总表

金额单位：人民币元

名 称	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值
房屋建筑物	21,377.01	21,428,727.04	16,717,457.60
构筑物及其辅助设施		545,288.50	392,858.73
合 计	21,377.01	21,974,015.54	17,110,316.33

2. 房屋建筑物概况

纳入评估范围的公司房屋建筑物为位于全椒县襄河镇杨桥村高竹园队锦天机械公司厂区生产用房。建筑物主要包括综合办公大楼、生产车间、仓库及门卫室、配电室、空压机房和锅炉房等辅助用房，建成日期为2004年至2011年，建筑面积合计为21,377.01m²，其主体结构主要为钢混等。主要构筑物为厂区道路、围墙及绿化等。不同结构房屋建筑物均能按要求进行维护保养，使用正常，现状良好。

纳入评估范围的估价对象全部在用，目前实际使用强度与设计利用率相当，实际用途与设计用途一致，基本不存在功能性或经济性贬值。

3. 产权状况

截止评估基准日，纳入评估范围房屋建筑物已经办理房地产权证。明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积m ²	账面价值	
						原值	净值
1	全房字第 3548 号	办公大楼	混合	2004.07	2,269.62	3,180,547.69	2,315,688.00
2	全房字第 3548 号	新厂房	钢结构、混合	2004.08	3,672.36	3,839,185.53	2,827,208.23
3	全房字第 3548 号	空压机房	混合	2004.08	188.19		
4	全房字第 3548 号	发电机房	混合	2004.08	200.49		
5	全房字第 3548 号	配电房	混合	2004.08	455.10		
6	全房字第 3548 号	门卫室	混合	2004.08	31.20		
7	全房字第 3548 号	仓库	混合	2005.02	745.38	469,833.83	347,621.10
8	全房字第 3548 号	QC 钢结构金加工厂房	钢结构	2009.12	7,126.56	6,856,864.80	5,306,841.57
9	全房字第 3548 号	金二加工厂房	钢结构	2010.01	3,672.36	3,720,674.01	3,057,928.95
小计			***	***	18,361.26	18,067,105.86	13,855,287.85

4. 账面价值分析

经了解分析，房屋建筑物的账面原值由以下几部分组成：

A. 工程建安费 B. 前期费用 C. 资金成本

（二）评估过程

1. 核查原始资料

对被评估单位提供的房屋建筑物评估明细表所列范围进行全面核实，对申报表中与实物不符的通过复核予以补充更正，检查房屋建筑物竣工决算书、竣工图、施工资料及其相关产权资料，做到账、表、物相符。

2. 现场勘查及基础资料收集

依据委托方提供的房屋建筑物评估明细表，深入现场进行实地勘查。

对纳入评估范围的房屋建筑物，深入现场进行实地丈量，并记录改扩建情况，

核实房屋建筑物建筑面积，核实标定位置、结构形式、装修标准等，重点对基础、承重构件、围护墙体、楼地面、屋面、门窗、内外装修、水电设施等观察并填写“现场勘察表”，同时收集竣工图和竣工决算资料。

对于无图纸资料的建筑物，工程量主要通过现场测量确定。

3. 市场调查

市场调查，以获取不同类型物业的房地产走势，作出最高最佳分析。

到房产所在地的规划建设主管部门和工程造价管理部门进行调查咨询，取得现行建筑安装工程预算定额、费用定额及有关主管部门关于基本建设前期管理文件和工程造价管理的调整文件等。了解当地主要材料的现行价格水平，了解同类房屋的工程造价指标和相关费用取费标准，了解附近原地形地貌及水文地质情况。

4. 房屋建筑物成新率评定

根据房屋建筑物的基础、承重结构、围护结构、楼地面、屋面、门窗、内外装修、水卫、电照、暖通等各部分的勘察记录确定其完好分值率，与理论成新率相结合评定建筑物的综合成新率。

5. 确定重置价值或市场价格，测算房屋建筑物评估值

按照重置成本法的要求，依据评估基准日当地现行建筑安装工程预算定额和费用定额计算建安工程造价，同时考虑评估基准日工程建设前期及其他费用、建设期间的资金成本，计算出建筑物的重置成本，最后根据评定的建筑物综合成新率,确定各项建筑物的评估值。

6. 整理汇总、编写房屋建筑物类固定资产评估说明。

（三）评估方法

房屋建筑物采用成本法进行评估（不含土地使用权价值），即在持续使用的前提下，以重新建造该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值，计算公式如下：

评估值＝重置价值×成新率

重置价值＝建安工程造价＋前期费用及其它费用＋资金成本

1. 重置成本的确定

（1）建安工程造价的确定

房屋建安工程造价的计算采用概预算编制法和类比推算法。

1) 概预算编制法

即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，重新测算该工程的建筑安装工程造价。

2) 类比推算法。

其他同类结构形式的建筑物与用概预算编制法计算的该类建筑物重置建安工程造价相比较，调整其与该建筑物结构、装修、配套专业标准等差异对建安工程造价的影响因素，确定其他各同类结构建筑物重置建安工程造价。

(2) 前期及其他费用的确定

前期及其他费用由政府政策性收费和建设单位管理性成本支出两部分组成。政府政策性收费系指地方政府为社会基本建设管理而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或单位建筑面积费率向建设单位收取。建设单位管理性成本支出，是建设单位必须支出的工程造价以外的成本费用，如管理人员的各项开支、各种手续费等。根据相关规定，确定前期及其他费用明细如下：

序号	费用名称	计价基数	比例或金额	文件根据
1	可行性研究费	工程造价	0.36%	国家计委 计价格(1999)1283号
2	勘察设计费	工程造价	3.50%	国家计委、建设部 计价格(2002)10号
3	建设工程监理费	工程造价	2.00%	安徽省物价局、建设厅 皖价服[2007]124号
4	环境影响评价费	工程造价	0.50%	安徽省物价局、环保局 皖价服[2009]90号
5	建设单位管理费	工程造价	2.50%	财建[2002]394号
6	建设工程施工图审查费	工程造价	0.18%	安徽省物价局、建设厅 皖价房[2005]109号
	合 计		9.04%	
1	白蚁防治费	建筑面积	2.00 元/m ²	安徽省物价局、财政厅 皖价费[2006]240号
2	防雷减灾收费	建筑面积	0.95 元/ m ²	安徽省物价局 皖价服[2009]89号
3	新型墙体材料专项费	建筑面积	8.00 元/m ²	安徽省政府令[2003]第 159号
4	规划技术服务费	建筑面积	0.80 元/m ²	安徽省物价局 皖价服[2008]210号
	合 计	****	11.75 元/m ²	****

(3) 资金成本

对于工程造价较大的、建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，分别按评估基准日中国人民银行公布的半年、一年、三年期贷款利率5.60%、6.00%、6.15%计算。工程造价较小且建设期在三个月以下的小项目不计算其资金成本。

假设委评对象在定额建设工期内其建安工程造价、前期及其他费用是均匀投入的，按定额建设工期的一半时间计算出建安工程造价、前期及其他费用的利息，这两部分利息之和即为委评对象的资金成本。（工期依据2000年《安徽省建筑安装工程工期定额》）。

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×年利率×合理工期×1/2

（4）重置成本计算：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

重置单价=重置成本÷建筑面积

2. 成新率的确定

采用理论成新率和技术鉴定成新率相结合的方法综合确定成新率。采用理论成新率法确定成新率时按建筑物已使用年限和经济耐用年限进行计算；采用技术鉴定成新率法确定成新率时，根据房屋建筑物结构、装饰、设备的实际使用、维修、保养状况评定各部分的鉴定分值，得出技术鉴定成新率。最终成新率取理论成新率的40%与技术鉴定成新率的60%之和确定。

（1）理论成新率

理论成新率= $\frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$

（2）技术鉴定成新率

将影响房屋成新率的主要因素按结构（基础、承重构件、非承重构件、屋面、楼地面）、装饰（门窗、外墙、内墙、顶棚）、设备（水卫、电气、暖气、其他）等分项，通过计算建筑造价中待估房屋各项所占的比重确定各项标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘察实际确定分项评估完好值。

技术鉴定成新率=Σ各部位权重×该部位打分法成新率

权重系数根据建筑物结构、装饰、设备三部分占总造价的比例，结合现场勘查、建筑物使用强度等因素确定。

根据现场勘察情况，鉴定房屋建筑物的新旧程度并根据建筑物的建成时间、维护保养、使用情况等确定打分法成新率。同时，考虑其功能性或经济性贬值的影响。

（3）综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%

3. 评估价值计算



评估值=重置成本×综合成新率

(四) 案例：办公大楼（房屋建筑物评估明细表第1项）

1. 工程概况

该房屋位于锦天机械公司厂区内，建成于2004年7月，建筑面积为2,269.62m²，设计用途为工业类用途，混合结构。建筑物合计三层，无电梯。该建筑基础采用独立基础、基础梁、混凝土垫层。屋面为防水卷材，外墙乳胶漆；内墙乳胶漆，楼地面均铺设地砖混凝土地面，首层迎客厅为石膏板吊顶，其余均无吊顶；门窗为双面胶合板门、塑钢中空玻璃窗；室内弱电系统、防雷接地齐全；室内配有普通消防，无报警系统。

截止评估基准日，该建筑基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面、门窗、水电设施等维护较好。

此建筑主要做办公场所使用。已经办理产权证，房地权证全房字第3458号，证载权利人为安徽全柴锦天机械有限公司。

2. 评估测算过程

(1) 重置价值的确定

1) 建安工程造价

建筑物工程造价计算是依据有关建筑工程资料及评估人员现场对建筑物的勘查估算，结合滁州市类似建筑工程造价标准进行案例比较、系数调整计算，计算结果如下表所示：

分项工程	案例建筑物说明	委估建筑物说明	基础系数	调整系数
土建工程	门窗：防火门、对讲门、胶合板门、塑钢窗、塑钢门	门窗：塑钢中空玻璃窗、双面胶合板门	9.00	7.00
	墙体：加气混凝土空心砌块	墙体：红砖墙	10.00	8.00
	基础：钢筋混凝土灌注桩基础	基础：独立基础、基础梁、混凝土垫层	25.00	20.00
	屋面：70厚KX-1无机发泡硬质保温隔热板，外墙采用30厚玻化微珠保温砂浆	屋面：防水卷材	10.00	8.00
装饰装修工程	内装饰：天棚为乳胶漆；墙柱面为内墙乳胶漆、外墙防真石漆面层；	内装饰：乳胶漆内墙；外墙乳胶漆	10.00	8.00
	楼地面：除电梯前室等公共部分为地砖外，其余均为水泥砂浆楼地面；	楼地面均铺设地砖	10.00	11.00
安装工程	电气工程：配电干线，室内照明，应急照明及弱电系统	电气工程：配电系统、照明系统、防雷、接地系统，弱电系统	8.00	8.00
	给排水工程：室内普通给排水及屋面雨水系统	给排水工程：室内普通给排水及屋面雨水系统	8.00	8.00
	消防工程：地下室排风系统、消火	室内配有普通消防，无报警系统	10.00	8.00



	栓系统及主动报警系统		
合计		100.00	86.00
案例造价（元/m ² ）			1,516.14
委估建筑物造价（元/m ² ）			1,300.00
委估建筑物面积（m ² ）			2,269.62
建筑总造价（元）		2,950,500.00	

2) 前期及其他费用

前期及其他费用是指为了工程建设而发生各项应支付或应交纳的有关费用，分别按建安造价的一定比例或建筑面积收取，前期及其他费用合计：

$$\text{前期及其他费用} = \text{建安造价} \times 9.04\% + 11.75 \times \text{建筑面积}$$

3) 资金成本

假设估价对象的建安工程造价、前期及其他费用在定额建设工期内是均匀投入的，按单利计息。根据工期定额，该项工程建设期约为1年，利率按评估基准日执行的1年期银行贷款率6.00%，则资金成本计算如下：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times 6.00\% \times 1/2$$

$$4) \text{重置价值} = \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} = 3,341,210.00 \text{（元）}$$

(2) 成新率的确定

1) 理论成新率

根据中华人民共和国建设部《房地产估价规范》之规定，该房屋为框架结构房屋，结合其设计使用年限，确定该估价对象的经济耐用年限为50年。估价对象建成于2004年7月，至评估基准日已使用10.22年，建筑物尚可使用年限为39.78年。委评对象所坐落的土地为工业出让土地，土地使用权年限至2038年7月，则土地剩余使用年限为23.80年。则该委评对象的尚可使用年限应为23.80年。

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% = 70.00\%$$

2) 技术鉴定成新率

根据《房屋完损等级评定标准》，分别对估价对象的结构、装修、设备三部分的现状进行勘察，详见下表：

项目		标准分数	评定分数
结	1、基础	25	20
构	2、承重构件	25	20
G	3、非承重墙	15	8
权重	4、屋面	20	12
0.8	5、楼地面	15	10

	合计	100	70
小计	(1+2+3+4+5)×权重		56
装	6、门窗	25	20
饰	7、内粉饰	20	17
S	8、外粉饰	20	15
权重	9、顶棚	15	12
0.1	10、楼地面	10	7
	11、其他	10	9
	合计	100	80
小计	(6+7+8+9+10+11) ×权重		8
设	12、水卫	25	20
备	13、电照	25	20
B	14、通风	20	15
权重	15、通讯	10	7
0.1	16、供配电及其他	20	18
	合计	100	80
小计	(12+13+14+15+16) ×权重		8
上述合计	技术鉴定成新率=G+S+B		72

3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+技术鉴定成新率×60%≈71.00 %

(3) 评估值的确定

评估净值=重置价值×综合成新率=2,372,300.00元（百位取整）

(六) 评估结果

经评定估算，纳入本次评估范围的房屋建筑物共29项，建筑面积合计21,377.01 m²，重置价值为 22,940,160.00 元，评估值为 17,579,800.00 元。详见下表：

房屋建筑物清查评估汇总

金额单位：人民币元

名称	账面原值	账面净值	重置成本	评估值	增值额	增值率%
房屋建筑物	21,428,727.04	16,717,457.60	21,872,660.00	16,954,000.00	236,542.40	1.41
构筑物	545,288.50	392,858.73	1,067,500.00	625,800.00	232,941.27	59.29
合计	21,974,015.54	17,110,316.33	22,940,160.00	17,579,800.00	469,483.67	2.74

(七) 评估增减值因素分析

房屋建筑物类资产评估增值 469,483.67 元，增值率 2.74 %。房屋建筑物评估增值主要原因为评估基准日前期费用增加及建筑材料、人工费等费用上涨所致。



二、机器设备评估说明

（一）评估范围及概况

纳入本次评估范围的设备类资产共计 1095 台（套、辆），包括机器设备、车辆、电子设备，具体情况如下表：

项目	数量	账面原值	账面净值
固定资产-机器设备	444	52,788,256.92	23,438,616.48
固定资产-车辆	5	397,419.92	97,350.17
固定资产-电子设备	646	1,431,841.04	328,300.29
合计	1095	54,617,517.88	23,864,266.94

锦天机械公司的机器设备共计 1095 台（套），主要为各种型号的对钻、双面铣床、镗床、钻床、注塑机、压力机等生产设备以及货架、机械手、模具、空压机、锅炉等辅助设备，购置时间从 1985 年至 2014 年不等；车辆共计 5 辆，为公司办公用车辆和货运车辆，主要品牌有北汽福田、大众等；电子设备共计 646 台（套），主要为电脑、打印机、空调、治具等。其中，锦天机械公司申报的账面未记录的办公家具等共计 506 台（套、组、把、个）。委评设备平时维护保养良好，使用正常，现状较好，少数设备因购置、使用年限较长，状况较差。

（二）评估程序

1. 根据评估目的及企业实际状况，制定机器设备评估工作方案；
2. 指导被评估单位清查资产，填报评估基准日的机器设备评估明细表，搜集准备相关资料；
3. 在被评估单位设备管理人员陪同下现场察勘，并做好必要的记录。察勘目的是核实数量，做到表实相符，掌握资产的技术状况，为价值评估做准备。察勘的要点是核对设备名称、型号、规格、生产厂、出厂时间是否与表上所列一致。向有关人员了解设备的运行情况、利用情况、完好情况；
4. 清查核实重点设备，对明细表中缺项逐一补充并进一步确定，对拆除、待废、报废、淘汰、坏损、停用设备进一步核实；检查验证资产相关资料，检测鉴定资产；
5. 确定评估重点，搜集相关技术资料，做好资产评估工作底稿；
6. 选择评估方法，进行评定估算；
7. 分析确定评估结果，撰写机器设备评估说明。

（三）评估方法

依据评估目的，本次设备类资产评估采用成本法，即在持续使用的前提下，以重新购置该项资产的现行市值为基础确定重置成本，同时通过现场勘察和综合技术分析确定成新率，据此计算评估值。其计算公式为：

评估值=重置成本×综合成新率

或评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

(1) 重置成本的确定

1) 不需要安装的机器设备

重置成本=市场现价

2) 需要安装的机器设备

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

A. 设备购置价的确定：向设备生产厂家、销售单位询问设备现行市场价格信息，结合评估人员进行二手设备的市场调研和收集现价资料，确定设备的购置价格。

B. 运杂费及安装费的确定：根据资产具体情况及特点，运杂费考虑运输的行业计费标准、安装费按行业概算指标中规定的费率计算。

C. 基础费的确定：根据设备的具体情况，无设备基础的不考虑该项费用；小设备的基础费用含在设备安装费中一并考虑；其他设备按照实际情况考虑基础费率。

D. 其他费用确定：根据资产具体情况考虑该项费用。

E. 资金成本的确定：资金成本为正常建设工期内工程占用资金的资金成本。资金成本费率为评估基准日正在执行的中国人民银行贷款利率。

对不需安装的及安装周期短的设备不考虑资金成本。

3) 非标设备或难以询价的设备

在市场寻找相同或具有可比性的参照物、调整不同因素，确定重置价值。

4) 市场寻不到参照物的设备

对少数询不到价的单台设备，在分析核实其账面原值构成的基础上，主要采取物价指数法调整得到重置价值。

5) 车辆

根据委估资产所在地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附加税、验车及牌照等费用确定重置成本；或二手车市场价格确定重置成本。

重置价值=购置价+车辆购置税+牌照费（上述价格中不含车辆使用期间的其他各种费用）

（2）综合成新率的确定

1) 对一般小型设备，进行一般性勘察，其综合成新率根据设备的工作环境、现场勘察状况，结合其经济寿命年限来确定。

2) 对重要设备，通过现场重点勘察，了解其工作环境、现有技术状况、近期技术资料、有关修理记录和运行记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率，该项权重 60%。再结合其理论成新率，该项权重 40%，采用加权平均法来确定其综合成新率。即：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

3) 车辆的成新率，根据国家汽车报废标准的相关规定及实际行驶里程和现场勘察的情况综合评定。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{技术鉴定成新率} \times 60\%$$

其中：

A. 理论成新率 = $\min$ （年限法成新率，里程法成新率）

即理论成新率取年限法成新率与里程法成新率孰低者。

B. 技术鉴定成新率通过现场勘察，了解车辆的现有状况、有关修理记录和事故记录等资料，作出现场勘察状况评分值（满分 100 分），即确定现场勘察成新率。

（四）评估案例

案例一：QC480 钻顶底面水油孔多种钻专机《固定资产—机器设备清查评估明细表》第 142 项

1. 设备概况

设备名称：QC480钻顶底面水油孔多种钻专机

设备型号：TL-U742Z

生产厂家：常州同力机械制造有限公司

账面原值：223,931.63元 账面净值：117,564.11元

数 量：1台

购置日期：2009年9月 启用日期：2009年9月

2. 相关技术参数

➤ 机床型式：卧式复合单面单工位

➤ 机床用途：柴油机机体钻扩孔

➤ 生产率（或节拍）：20件/小时



-
- 动力部件数量及规格：液压滑台HY40-IA 1只；动力箱1TD40-III1只
 - 主轴根数：8根
 - 夹具形式：液压夹紧
 - 机床操作方式：手动上下工件，半自动工作循环
 - 电机数量及总功率：主轴电机1只，共3KW；液压电机1只，润滑电机1只，0.06KW
 - 机床外形：长×宽×高 2650×2450×1400
 - 机床重量：3T，其中主机重量约2.5T，其他部件约0.5T

3. 重置成本的确定

重置价值=购置价+基础费+运杂费+安装调试费+资金成本

(1) 经向该设备的相关经销商询价得知，目前该型号设备不含税购置价为228,400.00 元，该报价中包含了运输费、保险费等相关费用。

(2) 运杂费和安装调试费的确定

根据双方的买卖合同，设备的价款中包括了运杂费，但是不含安装调试费用，则，通过对厂家及专业人士咨询，结合资产评估手册，安装调试费取 5%：

运杂费及安装调试费=不含税购置价×1.17×费率

(3) 基础费的确定

根据对厂家的咨询，该设备需基础，基础在建筑物中已经预作，且建筑物造价含基础费用，则：基础费=0

(4) 资金成本：由于此设备安装时间较短，资金成本不计取，即：

资金成本=0 元

(5) 重置价值=不含税购置价+基础费+运杂费+安装调试费+资金成本
=239,820.00 元（百位取整）

4. 成新率的确定

(1) 理论成新率

根据评估基准日设备技术状况、利用率、使用环境及维护保养情况，经查阅《资产评估常用数据与参数手册》，该类设备经济使用年限为 18 年，该设备自 2009 年 9 月正式投入运营调试，至评估基准日已使用约 3 年，故：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%=72.22%

(2) 采用观测法确定技术鉴定成新率

计算公式：技术鉴定成新率=Σ 部件权重×成新率



通过车床各部件在整体中的价值比例确定其权重，并通过现场勘察对各部件状况评估如下：

设备分部	权重数	单元成新率%	综合成新率%
主机部分	55	75	41
液压系统部分	25	70	18
电气控制部分	20	65	13
合 计	100	***	72

3) 综合成新率：

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%=72.00%（取整）

5. 评估价值的确定

评估价值=重置价值×综合成新率=172,670.00元（十位取整）

案例二：立式加工中心《固定资产—机器设备清查评估明细表》序号 154 号

该设备属于通用设备，主要用于金加工件的生产，系从安徽全柴动力股份有限公司购入的二手设备，详细概况如下：

设备编号：SC5-601

规格型号：KT1400VB

生产厂家：北京机床研究所

安装地点：金一车间

购置日期：2004 年 11 月

账面原值：382,994.35 元

账面净值：122,543.71 元

主要技术参数：

最大移动距离/mm：（X）：800，（Y）：450，（Z）：450；

工作台面积（长×宽）/mm：500×1200；

主轴转数/（r/min）：35～15000；

刀库容量/把：24；

净重/t：6.6；

外形尺寸（长×宽×高）/mm：3300×2610×2660。

1. 重置价值

重置价值=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

(1) 该设备为通用机械加工设备，根据《2014 年中国机电产品报价手册》及最近交易的同类设备，该设备同类型设备报价约为 500,000.00 元（不含税价），由于该设备目前处于闲置状态，评估时考虑 5% 的经济性贬值，则重置价格为 475,000.00 元。该报价中不含基础费和安装调试费。则

购置价= 475,000.00 元

(2) 运杂费的确定

该设备报价中已含运杂费，故不计算运杂费。

(3) 安装调试费的确定

参考《最新资产评估常用数据与参数手册》第四册设备安装调试费用水平，该设备安装调试费率取 5%。则：

安装调试费= 500,000.00×5%= 25,000.00 元

(4) 基础费的确定

根据该设备的特点、重量、安装难易程度及行业惯例，参考《最新资产评估常用数据与参数手册》第四册设备基础费率参考表，该设备基础费率取 3%。则：

基础费= 500,000.00×3%= 15,000.00 元

(5) 其他工程费用：发生额较小，按不计取。

(6) 资金成本：本工程建设期为较短，按不计取。

(7) 重置价值=475,000.00+0.00+25,000.00+15,000.00
=515,000.00 元

2. 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

(1) 理论成新率

根据评估基准日设备技术状况、利用率、使用环境及维护保养情况，经查阅《资产评估常用数据与参数手册》，综合确定该设备经济耐用年限为 20 年，自 2004 年 11 月使用，截至评估基准日已运行近 9.92 年，尚可使用 10.08 年，则

理论成新率=经济尚可使用年限÷（经济尚可使用年限+实际使用年限）×100%
=10.08÷（10.08+9.92）×100%
=50.40 % （取整）

(2) 现场勘察成新率

评估人员经现场勘察，并与使用、管理人员交流，该设备自购入使用至今，未

出现较大事故，运行状况基本正常，现场勘察成新率取 50.00%

$$\begin{aligned} (3) \text{ 综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 50.40\% \times 40\% + 50.00\% \times 60\% \\ &= 50.00\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

3. 评估值

评估值 = 重置价值 × 成新率

$$= 515,000.00 \times 50.00\%$$

$$= 257,500.00 \text{ 元}$$

案例三：轻型载货越野车《固定资产—车辆清查评估明细表》第 4 项

车辆名称：轻型载货越野车福田牌 BJ1027V2MD5-S2

车牌号码：皖 M3A706

生产厂家：北汽福田汽车股份有限公司

购置日期：2011 年 6 月 启用日期：2011 年 6 月

账面原值：68,645.00 元 账面净值：26,256.71 元

1. 技术参数

车辆型号：BJ1027V2MD5-S2

发动机号码：BJ493ZQ3

车辆识别代码：LVAV2MBB5BC013051

2. 重置成本的确定

(1) 经新浪汽车网查询及对安徽相关经销商电话询价得知，评估基准日该型号车型指导报价为 63,000.00 元。故本次评估对象现不含税购置价为 53,800.00 元。

(2) 车辆购置税：税率 10%

(3) 牌照手续费等：500 元

$$\text{重置成本} = \text{不含税价} \times (1 + 0.1) + 500 = 59,700.00 \text{ 元 (百位取整)}$$

3. 成新率的确定

(1) 理论成新率

该车已行驶约 80,000.00 公里，2013 年 5 月 1 日开始实施的《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号），该货车规定行驶里程为 60 万公里。

$$\text{则：里程成新率} = (\text{规定里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定里程} = 86.67\%$$



(2) 现场勘察情况

经评估人员对该车进行现场勘察结果如下：

1) 主控装置：方向盘总成灵活，仪表指示准确。

2) 主传动机构及底盘：该车发动机性能良好，起动、加速平稳，温度正常；各档变速较轻、准确可靠；前后桥无渗漏，车底盘无变形。

3) 加速性能与制动装置：经向驾驶员了解，该车行驶时较平稳，车速 60KM/h 紧急制动时，制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

4) 润滑与环保：发动机燃烧较充分，尾气排放合格；润滑油较洁净；空调效果好。

5) 外观：车身油漆完好；门窗整洁；大排灯、尾灯明亮无损坏；机舱装饰及座椅状况良好，轮胎磨损小。

(3) 经评估人员现场勘察认为该车现场打分成新率 85.00 %。具体情况见下表：

项目	鉴定标准及鉴定评分											
	整车			发动机总成	底盘各部分							小计
	外型 车身 部分	车内 装饰 部分	电器 系统		传动系统			行驶系统		转向 系统	制动 系统	
					变速 箱状 况	离合 器状 况	后桥 状况	车架 有否 变形	前桥 状况			
标准分	10	5	5	30	5	5	8	15	7	5	5	100
评分	7	4	4	27	4	4	7	14	6	4	4	85

(4) 综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%=86.00 % (取整)

4. 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率= 51,300.00 元 (百位取整)

(五) 评估结论

经评定估算，本次评估的固定资产包括机器设备、车辆和电子设备，共计 1065 台（套、辆），重置成本为 58,703,980.00 元，评估净值为 31,660,850.00 元；与账面净值相比，评估增值 32.67 %。具体情况如下表：

机器设备评估汇总表

金额单位：人民币元

名称	账面原值	账面净值	重置成本	评估值	增值额	增值率 %
机器设备	52,788,256.92	23,438,616.48	56,939,380.00	30,868,400.00	7,429,783.52	31.70

车 辆	397,419.92	97,350.17	312,900.00	219,800.00	122,449.83	125.78
电子设备	1,431,841.04	328,300.29	1,451,700.00	572,650.00	244,349.71	74.43
合 计	54,617,517.88	23,864,266.94	58,703,980.00	31,660,850.00	7,796,583.06	32.67

（六）评估增减值因素分析

经过评估，设备类的评估净值为 31,660,850.00 元，比账面净值增值 7,796,583.06 元，增值率为 32.67 %。机器设备评估增值原因一方面是由于设备中大多为较早购置的机床等设备，目前购置价上涨，另一方面是由于设备会计折旧年限短于该类设备的经济耐用年限，上述两方面原因共同导致了机器设备的增值；车辆评估增值原因主要是由于车辆会计折旧年限与经济耐用年限差异所致；电子设备评估增值一方面是由于部分设备账面已计提完折旧，但仍能够使用，另一方面是由于部分办公家具账面未记录，该等原因共同导致了电子设备大幅度增值。

三、无形资产-土地使用权评估说明

（一）评估范围及概况

纳入评估范围的土地使用权为锦天机械公司申报评估的无形资产为一项编号为“全国用（2011）第 0043 号”土地使用权，证载面积为 40,470.67 m²，原始取得价值为 2,407,662.20 元，账面价值为 1,541,247.16 元，位于全椒县襄河镇杨桥村高竹园队，用途为工业，终止日期为 2038 年 7 月 14 日。

（二）估价对象描述

1. 土地登记状况

本次评估的土地使用权位于全椒县襄河镇杨桥村高竹园队，宗地的登记状况如下表：

宗地名称	土地证号	用途	剩余年限	面积(m ²)	四至范围
全柴锦天用地	全国用(2011)第 0043 号	工业	23.80 年	40,470.67	S301 省道旁边

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，全柴锦天以出让方式取得了国有土地使用权。本次评估按该公司以出让方式取得该土地，并按实际使用用途作为估价假设。

3. 土地利用状况

待估宗地内的建筑物主要为办公楼、厂房等，建造时间为 2004 年-2011 年，结构为混合、钢结构等。

4. 基础设施状况

待估宗地的实际开发程度达到宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）及宗地内场地平整。

待估宗地个别因素见下表：

项 目	宗 地 状 况
宗地名称	安徽全柴锦天机械有限公司厂区用地
基准日使用者	安徽全柴锦天机械有限公司
土地证号或权属证明	全国用（2011）第 0043 号
宗地位置	全椒县襄河镇杨桥村高竹园队
宗地面积	40,470.67 m ²
权属性质	出让
批准用途	工业
基准日实际用途	工业
评估设定用途	工业
使用权终止时间	2038 年 7 月 14 日
截止基准日开发程度	宗地外“六通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通燃气）及宗地内场地平整。

（三）地价定义

根据现场勘察和企业提供的资料显示截至评估基准日该宗地的土地开发程度为宗地红线外“六通”（即通路、供水、排水、通电、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整。

本次评估的价格是指在土地设定用途为工业用地、使用权类型为出让、于评估基准日 2014 年 9 月 30 日，从评估基准日至证载土地使用权终止日剩余年限的土地使用权价值。

（四）地价影响因素分析

1. 一般因素

（1）城市概况

全椒县，地处安徽省东部，滁州市南部。介于北纬 31° 51′ ~32° 15′，东经 117° 49′ ~118° 25′ 之间。东依南京 48 公里，北邻滁州 18 公里，西接合肥 98 公里，南距马鞍山 70 公里。境内沪陕高速（合宁高速）公路和宁西铁路（合宁铁路）和京沪高铁均贯穿全境。

全椒县古名椒邑，西汉始称全椒，有“江淮背腹”、“吴楚冲衢”之称。是新滁城副中心城市、南京都市圈核心层城市、皖江城市带东向桥头堡，长三角腹地的

重要的制造工业加工基地、农副产品配送基地、旅游休闲观光基地。先后被评为中国浙商最佳投资城市、浙商投资最佳服务县。全国先进县，全国十大环保城市之一。

地处江淮丘陵东南侧，地势由西北向东南倾斜。龙王尖海拔 393 米，为全县最高点。北部低山绵延，中部丘陵起伏，西南、东南部为河谷平原。滁河流经县西南和东南边缘。境内建有黄栗树、马厂、岱山和三湾等水库。驷马山引江工程在田家渡与滁河相连通。

全椒属北亚热带向暖温带过渡性气候，春季温和多变，夏季炎热多雨，秋天高气爽，冬天寒冷干燥，常年风向多为东北风，年平均气温 15.40℃，年平均降水量 840~980mm，全年无霜期大于 210 天。

（2）城市社会经济发展状况

全年实现地区生产总值 103 亿元，增长 11.8%；财政收入 15 亿元，增长 20.0%；固定资产投资 103 亿元，增长 24.0%；社会消费品零售总额 39.1 亿元，增长 13.7%；城镇在岗职工平均工资 47900 元，增长 12%；农民人均纯收入 9900 元，增长 14.8%。

全县三次产业结构比由去年的 24.1：46.7：29.2 调整为 23.3：47.2：29.5，二产比重分别上升了 0.5 和 0.3 个百分点。

农业生产健康发展。预计全年实现农业总产值 39.4 亿元，增长 7.4%。粮食产量实现“十连丰”，总产量达 45 万吨。现代农业示范区扎实推进，农业产业化水平进一步提升，规模农业发展迅速，农业基础设施进一步完善。

工业经济运行平稳。1-11 月份，全县规模以上工业企业实现总产值 126.3 亿元，增长 11%；实现规模以上工业增加值 33 亿元，增长 15.0%。新增规模以上工业企业 24 家，全县规模以上工业企业总数达到 108 家。主导产业拉动作用明显，五大主导产业累计实现增加值 29.5 亿元，增长 15%，占全县规模以上工业增加值的 89.5%。全柴集团生产多缸柴油机 36.96 万台，实现产值 33 亿元，增长 8.9%。战略性新兴产业势头良好，全县 19 家战略性新兴产业企业，实现产值 40.9 亿元，增长 8.9%。高新技术产业继续保持平稳增长，全县高新技术产业累计实现增加值 16.75 亿元，增长 13.3%。

第三产业持续增长。预计，全年实现服务业增加值 30 亿元，增长 12%。商贸流通业稳步提升，新增限上企业 39 家，完成“个转企”30 家。旅游业发展态势良好，预计，全年实现接待游客 98 万人次，增长 11.4%；实现旅游总收入 5.5 亿元，增长 62%。金融业运行健康平稳，1-11 月份，全县金融机构各项存款余额 118.8 亿元，增长 16.8%；各项贷款余额 99.6 亿元，增长 34.5%。房地产开发态势强劲，1-11 月份，全县房地产



新开工面积 99.6 万平方米，增长 30.2%；商品房销售面积 48.3 万平方米，增长 67.1%。

1-11 月份，全县累计新谋划项目 500 个，总投资 319.3 亿元，项目库动态储备规模达 1162 亿元；申报项目 322 个，争取到位各类上级政策性资金 8.6 亿元，增长 31%。重点项目建设推进有力，1-11 月份，全县新开工项目 129 个，其中亿元以上开工项目 42 个；竣工项目 94 个，其中亿元以上工业项目 10 个；全县 100 个帮抓工程累计完成投资 61.5 亿元，29 个省“861”行动计划项目累计完成投资 36.6 亿元，13 个市“661”项目完成投资 18.1 亿元。

（3）土地市场状况

全椒县土地主要用地类型包括农用地（耕地、菜地、园地等）、建设用地（包括城市建设用地和集体建设用地）及未利用地等。

根据国务院《关于加强土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）精神，该市进一步加强土地资产管理，整顿土地市场秩序，垄断土地一级市场供应，并严格按照国土资源部《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部 11 号令）和《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部 21 号令）要求，加强了对土地出让市场的管理，使该市土地市场日趋规范，有力推动了当地经济的发展。

2. 区域因素

（1）区域概况及交通条件

待估土地位于全椒经济技术开发区，县开发区，完成基础设施投资 1.64 亿元。全年新入驻项目 14 个，开工项目 15 个，投产项目 15 个，经营性收入和税收收入分别增长 13.92%和 21.2%。十谭现代产业园，完成基础设施投入 2.3 亿元。安徽必祥必拓、天安新材料等 9 个项目正在加快建设。5 个镇工业集中区，累计完成基础设施投入 1.6 亿元。新签约项目 24 个，新开工项目 28 个，新投产项目 20 个。

境内将有两条高速公路，三条高速铁路，有六个高速公路道口，一个火车站。两条高速公路是指合宁高速和正在规划设计的沿江高速。三条高速铁路是：正在建设中的南京~西安的宁西铁路和正在建设中的沪汉蓉城际快速通道以及正在设计中的京沪高速铁路，宁西铁路、沪汉蓉铁路合宁段于 2008 年 4 月已通车运营。京沪高铁在全椒县县城东北，即县综合经济开发区东北角建有一级停靠站一座；宁西铁路和沪汉蓉城际铁路在全椒县境内并轨，并设有三个站台：一个在县城南面 2 公里处建一座二级站，另一个在全椒县马厂黄庵建一个货运站。

县城距南京禄口国际机场和合肥骆岗机场仅 1 小时里程，即在一小时之内可以

同时选择两个机场，从全椒可以乘坐直达南京禄口机场大巴。

距全国最大的内陆港口南京新生圩港仅一小时里程，境内 400 吨位船舶可通过六级航道直达长江。

（2）基础设施状况

区域内平均基础设施条件达到六通：通路、供电、供水、排水、通讯、通燃气。

（3）环境状况

影响市区环境的主要有大气污染、水污染和噪声污染，整个地区大气污染程度相差不大。评估对象所在区域基本无污染。

（4）地质状况

待估宗地区域地质状况较好。

（5）规划限制

待估宗地规划为工业用地，区域规划限制较少。

（五）土地估价原则

1. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

2. 需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

3. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使

这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律。

4. 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地估价时，要认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

5. 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

（六）评估过程

1. 评估方法

根据《城镇土地估价规程》以及委估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，对委估宗地采用成本逼近法进行地价的测算。

成本逼近法基本原理：是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

土地价格 = 土地取得费 + 土地开发费及有关税费 + 投资利息 + 投资利润

2. 测算过程

（1）土地取得费及有关税费

1) 土地取得费

土地取得费是指委评宗地所在区域征用同类土地所支付的平均费用，包括土地补偿费、安置补助费等。根据《安徽省人民政府关于调整安徽省征地补偿标准的通知》（皖政〔2012〕67号）中的有关规定，待估宗地所在地征地补偿费为标准 1,660.00 元/亩，土地补偿费按照 7 倍补偿，安置补助费按照 14 倍补偿，即土地补偿费和安置补助费合计为 52.29 元/m²。

2) 有关税费

A. 耕地开垦费

安徽省财政厅、国土资源厅、物价局《关于印发〈安徽省耕地开垦费征收和使

用管理实施细则》的通知》（财综〔2001〕1061号），宗地所在地耕地开垦费标准为6.00元/m²。

B. 农田水利基金

根据皖政[2012]54号文件规定：新征用的各项建设用地，每亩征收500元农田水利基金，即0.75元/m²。

C. 耕地占用税

按照安徽省人民政府关于贯彻执行新修订的《〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》（皖政[2008]36号），待估宗地耕地占用税标准为26.50元/m²。

D. 征地管理费

根据国家物价局、财政部《关于发布土地管理系统部分收费项目于标准的通知》（（1992）价字费597号）征地管理费按征地费（含耕地开垦费）总额的4%征收，则：

$$\text{征地管理费} = (\text{土地取得费} + \text{有关税费}) \times 4\% = 2.33 \text{ 元/m}^2$$

$$\text{土地取得费及有关税费合计} = 87.87 \text{ 元/m}^2$$

（2）土地开发费

此次评估为宗地红线外“六通一平”（即通路、通电、通下水、通讯、通燃气及土地平整）及宗地红线内土地平整，根据委托方提供的资料和评估人员实地勘查，结合当地实际情况，确定此次评估土地开发费用取85.00.00元/m²。

（3）投资利息

根据土地开发程度及规模，假设宗地开发周期为一年，投资利息率取评估基准日一年期贷款利率*i*=6.00%，土地开发费视为均匀投入，计息期按一半计算，则：

$$\begin{aligned} \text{投资利息} &= \text{土地取得费及税费} \times ((1+i)^{\text{开发周期}} - 1) + \text{开发费} \times ((1+i)^{\text{开发周期}/2} - 1) \\ &= 7.79 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

（4）投资利润

投资利润是指把土地作为一种生产要素投入，以固定资产投资形式发挥作用。工业项目用地的土地开发利润率不同于房地产项目的开发利润率，只相当于投资于其生产行业的一般投资利润，考虑到该行业几年来经济效益指标，按照有关统计资料，工业土地开发项目的平均利润率为5%-30%，根据宗地位置及实际情况确定本次评估取得土地开发的年投资利润率为15%，则投资利润为：

$$\text{投资利润} = (\text{土地取得费及有关税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} = 25.93 \text{ 元/m}^2$$

（5）土地增值收益

根据土地管理部门的有关资料，参照财政部、国土资源部《关于印发用于农业开发的土地出让金收入管理办法的通知》（财综〔2004〕49号），土地增值收益按成本价格（土地取得费及有关税费、土地开发费、投资利息、投资利润四项之和）相应比例，考虑到宗地所在区域为国家级经济技术开发区，本次评估中土地增值收益率取 10%。

$$\text{土地增值收益} = (\text{取得费及有关税费} + \text{开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{收益率} = 20.66 \text{ 元/m}^2$$

（6）无限年期土地使用权价格

$$\begin{aligned} \text{无限年期土地价格} &= \text{土地取得费及有关税费} + \text{开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{增值收益} \\ &= 227.25 \text{ (元/m}^2\text{)}; \end{aligned}$$

（7）委估宗地剩余年期土地使用权价格

$$\text{土地使用权剩余 23.80 年价格} = \text{无限年期价格} \times [1 - 1 / (1 + r)^{\text{剩余年限}}]$$

式中：r 为土地还原利率，取 7%[1 年期银行定期存款利率 3.00%加风险调整值 4%]

委估宗地剩余年期土地使用权价格：

$$\text{无限年期价格} \times [1 - 1 / (1 + 7\%)^{23.80}] = 182.00 \text{ 元/m}^2$$

3. 地价的确定

采用成本逼近法得出委估宗地的单价 182.00 元/m²。即委估工业用地在评估基准日 2014 年 9 月 30 日的土地使用权价格为 182.00 元/m²。

$$\text{总地价为：} 182.00 \text{ 元/m}^2 \times 40,470.67 \text{ m}^2 = 7,365,700.00 \text{ 元（百位取整）}$$

（七）评估结论及增减值因素分析

委估土地使用权评估增值 5,824,452.84 元，增值率 377.91 %。评估增值原因为土地取得年限较早，取得成本较低，随土地稀缺性因素影响及土地区位状况的改变，土地价格出现上涨所致。

第三部分 负债评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的负债全部为流动负债，截止评估基准日账面价值 56,616,614.74 元。具体评估范围如下：

项目	项数	账面价值
短期借款	5	20,000,000.00
应付账款	90	33,824,598.34

项目	项数	账面价值
预收账款	6	107,597.00
应付职工薪酬	4	2,374,887.91
应交税费	6	307,997.49
其他应付款	1	1,534.00
流动负债合计	****	56,616,614.74

二、评估核定

（一）短期借款

经清查核实，短期借款评估基准日账面值为 20,000,000.00 元，共涉及中国建设银行全椒支行 1 家金融机构的 5 笔借款，借款期限均为 12 个月，借款时间从 2013 年 10 月 16 日至 2014 年 5 月 12 日不等。

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

- （1）对待估短期借款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）查阅了借款合同和借款入账、还款及利息支付记录；
- （3）对短期借款进行函证，对未回函的账户进行替代性审核；对短期借款的真实性进行验证，确认短期借款属实，在此基础上确定评估值。

（4）评估结论及增减值因素分析

经评定估算，短期借款评估值为 20,000,000.00 元，与账面值一致。

（二）应付账款评估

经清查核实，应付账款评估基准日账面值为 33,824,598.34 元，主要为应付的货款、设备款等，共涉及往来单位 90 户。

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

- （1）对待估应付账款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）核查账款发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行账龄分析；
- （3）核查大额应付账款购货合同及评估基准日至核查日期间清理情况，并进行分析性调整；

(4) 对应付账款的真实性进行验证，确认应付账款属实，在此基础上确定评估值。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，应付账款评估值为 33,824,598.34 元，与账面值一致。

(三) 预收款项评估

经清查核实，预收款项评估基准日账面值为 107,597.00 元，主要为预收销货款及加工费等，共涉及往来单位 6 户。

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

(1) 对待估预收款项进行核查，做到账证、账账、账表相符；

(2) 核查款项发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行账龄分析；

(3) 检查大额预收款项是否根据合同、协议收取。

(4) 对大额预收款项发询证函，对未回函的账户进行替代性审核，对预收账款的真实性进行验证，确认预收账款属实，在此基础上确定评估值。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，预收账款评估值为 107,597.00 元，与账面值一致。

(四) 应付职工薪酬评估

经清查核实，应付职工薪酬评估基准日账面值为 2,374,887.91 元，主要是住房公积金、职工教育经费及工会经费等。

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

(1) 对待估应付职工薪酬进行核查，做到账证、账账、账表相符；

(2) 了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资政策；

(3) 检查职工薪酬计提是否正确、使用是否符合国家有关规定；

(4) 核实企业是否存在欠发职工薪酬的情况；对职工薪酬的真实性进行验证，在此基础上确定评估值。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，应付职工薪酬评估值为 2,374,887.91 元，与账面值一致。

（五）应交税费

经清查核实，应交税费评估基准日账面值为 307,997.49 元，明细如下：

金额单位：人民币元

税种	税率（%）	计税基数	账面价值
应交个人所得税	七级累进	按应纳税所得税额	230.38
未交增值税	17	按应纳税增值额计算	279,691.70
应交教育费附加	5	按实际缴纳的流转税额计算	8,422.62
应交地方教育费附加	3	按实际缴纳的流转税额计算	5,615.08
应交城市维护建设税	2	按实际缴纳的流转税额计算	14,037.71
合 计			307,997.49

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

- （1）对待估应交税费进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）查阅资产占有单位纳税鉴定或纳税通知及行政、减、免税的批准文件；
- （3）了解其适用的税种、计税基础、税率、征减免税的范围与期限；
- （4）检查应交税费计提是否正确、缴纳是否及时；
- （5）按核实后账面值确定评估值。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，应交税费评估值为 307,997.49 元，与账面值一致。

（六）其他应付款

经清查核实，其他应付款评估基准日账面值为 1,534.00 元，主要为职工退休补贴，共涉及往来单位 1 户。

1. 评估方法

按核实后的账面值确定评估值。

2. 评估程序

- （1）对待估其他应付款进行核查，做到账证、账账、账表相符；
- （2）核查账款发生时间、原因及评估基准日后偿付情况，并进行分析；
- （3）核查大额其他应付款评估基准日至核查日期间清理情况，并进行分析性调整；



(4) 对大额其他应付款发询证函，对未回函的账户进行替代性审核，对其他应付款的真实性进行验证，确认应付账款属实，在此基础上确定评估值。

3. 评估结论及增减值因素分析

经评定估算，其他应付款评估值为 1,534.00 元，与账面值一致。

三、评估结论

经评定估算，截止于评估基准日 2014 年 9 月 30 日，锦天机械公司流动负债评估价值为 56,616,614.74 元，具体评估结论列示如下：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00		
应付账款	33,824,598.34	33,824,598.34		
预收账款	107,597.00	107,597.00		
应付职工薪酬	2,374,887.91	2,374,887.91		
应交税费	307,997.49	307,997.49		
其他应付款	1,534.00	1,534.00		
合 计	56,616,614.74	56,616,614.74		

说明五 未采用其他评估方法的原因说明

企业价值评估的基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。企业价值评估中的资产基础法（又称成本加和法），是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估准则—企业价值》之规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，需要根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产基础法、收益法、市场法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

一、安徽全柴锦天机械有限公司概况

锦天机械公司成立于 2000 年 3 月 14 日，为安徽全柴集团有限公司控股子公司。该公司所处行业为汽车零部件行业。其主要产品包括注塑件、汽车内饰件及多缸机体。产业结构和主营业务较为稳定，其主要客户为安徽全柴动力股份有限公司、福田汽车、奇瑞汽车等，客户群较为稳定。

二、评估方法的选择

评估人员在客观条件允许、能取得现有资料的前提下采用我们认为合理的评估方法对锦天机械公司拟股权转让适宜涉及的该公司的股东权益进行了评估。

考虑到以下因素，在本次评估中，我公司未采用市场法和收益法进行评估，直接采用了资产基础评估结果。

（1）市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

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平市场价值，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。由于锦天机械公司处于汽车零部件行业，主要产品为柴油机多缸机

机体，在选取参照物方面具有极大难度，且企业并购交易案例少，市场公开资料较缺乏，故本次评估对锦天机械公司整体资产评估不宜采纳市场法。

(2) 收益法是指通过将被评估单位预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法的适用条件：1) 企业具备持续经营的基础和条件，资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系；2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；3) 资产所有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量。

根据评估人员对锦天机械公司分析，1) 从政策方面看：2014年5月16日，国家环保部与国家质量监督检验检疫总局联合发布了《非道路移动机械用柴油机排放污染物排放限值及测量方法（中国第三、四阶段）》（GB20891—2014）对柴油机制造行业提出了更高的要求。锦天机械公司所处行业为汽车零部件行业，其主要产品为多缸机机体；目前生产的大部分产品仅适用于国二、国三标准的柴油机，适用国四标准的柴油机机体尚处于小批量生产阶段，未进行大批量进行生产。未来大批量生产后的产品定价、产品市场状况、产品销量及收益情况均存在一定的不确定因素。

2) 从汽车零部件行业的发展状况来看：汽车零部件行业销售收入虽呈逐年递增的发展态势，但随着国家对环保的重视以及新能源汽车的快速发展对传统汽车制造行业的冲击，汽车零部件行业的增速呈下降趋势。同时，汽车零部件产品毕竟是微利产品，随着行业内部竞争的加剧，其产品价格的竞争日益激烈。

3) 从上游供应商及下游客户来看：首先，锦天机械公司生产的多缸机机体全部为安徽全柴动力股份有限公司的配套产品，而多缸机机体的收入占公司主营业务收入的85%以上；因此，锦天机械公司对安徽全柴动力股份有限公司存在重大依赖；其次，锦天机械公司的多缸机机体毛坯的主要供应商为安徽全柴动力股份有限公司的控股子公司；鉴于上述，锦天机械公司处于多缸机机体加工的中间环节，对上游供应商和下游客户议价能力较差，在一定程度上降低了公司的盈利水平。

4) 从历史年度盈利状况来看：根据评估人员对锦天机械公司历史销售收入、销售成本、营业利润等财务经营指标的分析，近几年营业利润一直处于亏损状态，经营状况较差。

综合考虑上述因素，根据锦天机械公司的资产经营状况，故本次评估对锦天机械公司整体资产评估不宜采纳收益法。

说明六 评估结论及分析

一、评估结论

经实施评估程序后，于评估基准日，锦天机械公司股东全部权益在持续经营等假设前提下的市场价值为 4,400.35 万元，股东全部权益评估价值较账面价值评估增值 1,528.80 万元，增值率为 53.24 %。评估结论见下表：

资产评估结果汇总表

被评估单位：安徽全柴锦天机械有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	4,288.18	4,401.37	113.19	2.64
非流动资产	2	4,245.03	5,660.64	1,415.61	33.35
其中：固定资产	3	4,090.91	4,924.07	833.16	20.37
无形资产	4	154.12	736.57	582.45	377.92
资产总计	5	8,533.21	10,062.01	1,528.80	17.92
流动负债	6	5,661.66	5,661.66		
非流动负债	7				
负债总计	8	5,661.66	5,661.66		
净资产（所有者权益）	9	2,871.55	4,400.35	1,528.80	53.24

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 评估结论与账面价值比较变动情况及原因相对变动率。

锦天机械公司股东全部权益评估价值为 4,400.35 万元，比账面净资产评估增值 1,528.80 万元，增值率为 53.24 %。

2. 将评估结果与账面价值相比，分析主要变动原因如下：

（1）流动资产评估增值 1,131,857.28 元，增值率为 2.64 %。其中应收账款评估增值 807,163.09 元，其他应收款评估增值 148,823.51 元，主要是由于评估时按预计可收回金额确认评估值，企业账面计提的坏账准备评估为零所致；经评定估算，产成品评估值为 13,467,777.32 元，评估增值 175,870.68 元，增值率 1.20 %，增值一方面

是考虑了部分存货未实现利润，一方面是由于计提的减值准备评估为零，上述两方面原因相抵后，导致产成品评估增值。

（2）固定资产—房屋建筑物类资产评估增值 469,483.67 元，增值率 2.74 %。房屋建筑物评估增值主要原因为评估基准日前期费用增加及建筑材料、人工费等费用上涨所致。

（3）固定资产—设备类的评估净值为 31,660,850.00 元，比账面净值增值 7,796,583.06 元，增值率为 32.67 %。机器设备评估增值原因一方面是由于设备中大多为较早购置的机床等设备，目前购置价上涨，另一方面是由于设备会计折旧年限短于该类设备的经济耐用年限，上述两方面原因共同导致了机器设备的增值；车辆评估增值原因主要是由于车辆会计折旧年限与经济耐用年限差异所致；电子设备评估增值一方面是由于部分设备账面已计提完折旧，但仍能够使用，另一方面是由于部分办公家具账面未记录，该等原因共同导致了电子设备大幅度增值。

（4）无形资产—土地使用权评估增值 5,824,452.84 元，增值率 377.91 %。评估增值原因为土地取得年限较早，取得成本较低，随土地稀缺性因素影响及土地区位状况的改变，土地价格出现上涨所致。

上述因素增减相抵后，总体评估增值。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与被评估单位概况

本项目的委托方和被评估单位均为安徽全柴锦天机械有限公司（以下简称“锦天机械公司”）。

（一）委托方暨被评估单位概况

1. 注册登记情况：

企业名称：安徽全柴锦天机械有限公司（以下简称“锦天机械公司”）

注册号：341124000007761

住 所：安徽省全椒县襄河镇杨桥工业集中区

法定代表人：黄发长

注册资金：贰仟贰佰万圆整

实收资本：贰仟贰佰万圆整

公司类型：有限责任公司（国有控股）

营业期限：2000 年 3 月 14 日至 2015 年 3 月 15 日

经营范围：生产、销售机械加工制品、工业及生活塑料制品、包装材料、橡胶制品、皮带、电器、人造革制品、劳保用品及汽车内饰件。（涉及行政许可的取得许可后方可从事经营）。

2. 历史沿革

锦天机械公司前身为全椒县顺昌有限公司，成立于 2000 年 3 月 14 日，注册资本 218 万元，为安徽全柴集团有限公司（以下简称“全柴集团”）投资设立的国有独资子公司，主要从事注塑件及汽车内饰件的产销业务。

2005 年 6 月 8 日，根据全柴集团董事会决议，对全椒县顺昌有限公司增资 450 万元，增资后注册资本为 668 万元。

2009 年 1 月 20 日，全柴集团、安徽全柴动力股份有限公司和安徽省百川商贸发展有限公司共同对公司进行增资，增资后注册资本为 2200 万元，增资后安徽全柴集团有限公司持股比例为 50.91%，安徽全柴动力股份有限公司持股比例为 30.91%，安徽省百川商贸发展有限公司持股比例为 18.18%。

2009 年 10 月 27 日，安徽全柴动力股份有限公司受让安徽省百川商贸发展有限公司所持有的公司 18.18% 的股权。

截至评估基准日 2014 年 9 月 30 日，股权结构如下：



(金额单位：人民币元)

股东名称	出资金额	持股比例
全柴集团	11,200,000.00	50.91%
安徽全柴动力股份有限公司	10,800,000.00	49.09%
合计	22,000,000.00	100.00%

3. 公司产权和经营管理结构

(1) 公司产权结构

截至评估基准日锦天机械公司产权结构单一，无长期投资单位。

(2) 组织机构

锦天机械公司根据自身业务特点设执行董事一名，不设董事会，执行董事下设总经理、副总经理、生产设备部、营销部、技术部、财务部、采购部等职能部门。

4. 近年来企业的资产、负债及经营情况

(1) 锦天机械公司 2011 年 12 月 31 日至 2014 年 9 月 30 日的资产负债表摘录如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-31	2014-9-30
流动资产	4,048.96	5,014.09	4,752.20	4,288.18
非流动资产	4,971.17	4,866.68	4,569.48	4,245.03
其中：固定资产	4,783.04	4,701.19	4,410.49	4,090.91
在建工程	16.16	-	-	-
无形资产	171.97	165.48	158.99	154.12
资产总计	9,020.13	9,880.76	9,321.68	8,533.21
流动负债	4,946.61	6,302.85	5,752.16	5,661.66
非流动负债	-	-	-	-
负债合计	4,946.61	6,302.85	5,752.16	5,661.66
净资产	4,073.51	3,577.91	3,569.52	2,871.55

(2) 锦天机械公司 2011 年度至 2014 年 1-9 月的利润表摘录如下：

金额单位：人民币万元

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-9 月
一、营业收入	20,090.07	21,080.57	21,844.12	11,166.39

项目	2011 年度	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-9 月
减：营业成本	19,306.35	19,742.04	20,435.82	10,586.78
营业税金及附加	57.07	53.04	64.77	15.15
销售费用	321.19	314.97	323.10	230.98
管理费用	691.69	1,140.63	1,070.88	690.06
财务费用	68.19	206.23	223.44	181.01
资产减值损失	-	139.55	-90.57	183.48
投资收益	-	-	-	-
二、营业利润	-354.42	-515.89	-183.33	-721.08
加：营业外收入	13.73	20.50	174.93	23.11
减：营业外支出	1.44	0.22	-	-
三、利润总额	-342.13	-495.60	-8.39	-697.97
减：所得税费用	-	-	-	-
四、净利润	-342.13	-495.60	-8.39	-697.97

2011 年 12 月 31 日及 2012 年 12 月 31 日财务数据由企业填报，未经审计；2013 年 12 月 31 日和 2014 年 9 月 30 日财务数据取自瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华专审字[2014]34010015 号无保留意见审计报告。

5. 企业经营概况

锦天机械公司为全柴集团控股的加工型企业，所处行业为汽车零部件行业。其主要产品包括注塑件、汽车内饰件及多缸机机体。产业结构和主营业务较为稳定，其主要客户为安徽全柴动力股份有限公司、福田汽车、奇瑞汽车等，客户群较为稳定。

6. 主要会计政策

锦天机械公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和41项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定编制。

8. 税收优惠政策

2011年6月23日，锦天机械公司被认定为享受国家高新技术企业所得税等优惠政策的高新技术企业，高新技术企业证书编号：GR201134000088，依据《中华人民共和国企业所得税法》第二十八条、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》第九十三条规定，锦天机械公司自2011年起实际执行15%的企业所得税优惠税率，有效期三年。截至评估基准日2014年9月30日，锦天机械公司高新技术企业认定复审已通

过。

（三）委托方与被评估单位的关系

委托方和被评估单位为同一公司。

（四）业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为国有资产监管部门、锦天机械公司股东及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

二、关于评估目的说明

确定锦天机械公司股东全部权益权评估基准日的市场价值，为锦天机械公司拟股权转让事宜提供价值参考意见。

该经济行为已于 2014 年 10 月 17 日获全椒县经济和信息化委员会《关于同意全柴集团出让锦天机械股权报告的批复》（全经信[2014]92 号）文件批准。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象和评估范围

评估对象为锦天机械公司股东全部权益评估基准日的市场价值。

评估范围为锦天机械公司申报的于评估基准日经审计后的全部资产和负债。具体的资产、负债项目内容以锦天机械公司根据审计后的全部资产、负债数据为基础填报的评估申报表为准，凡列入申报表内并经过锦天机械公司确认的资产、负债项目均在本次评估范围内。各类委估资产、负债在评估基准日的账面价值如下表：

金额单位：人民币万元

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
货币资金	69.49	0.81%	短期借款	2,000.00	35.33%
应收票据	88.00	1.03%	应付账款	3,382.46	59.74%
应收账款	1,480.90	17.35%	预收账款	10.76	
预付款项	80.64	0.95%	应交税费	30.80	0.54%
其他应收款	35.34	0.41%	应付职工薪酬	237.49	4.19%
存货	2,497.23	29.26%	应付股利		
其他流动资产	36.58	0.43%	应付利息		
流动资产合计	4,288.18	50.25%	其他应付款	0.15	
固定资产	4,090.91	47.94%	流动负债合计	5,661.66	100.00%
无形资产	154.12	1.81%	非流动负债合计		

资产种类	账面值	占总资产比例	负债种类	账面值	占总负债比例
非流动资产合计	4,245.03	49.75%	负债合计	5,661.66	100.00%
资产总计	8,533.21	100.00%	净资产	2,871.55	

以上财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华专审字[2014]34010015 号无保留意见审计报告。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

截至评估基准日2014年9月30日，锦天机械公司申报的无形资产为土地使用权1宗，坐落于襄河镇杨桥村高竹园队，权证编号：全国用（2011）第0043号；使用权人：安徽全柴锦天机械有限公司；用途：工业；使用权类型：出让；使用权面积：40,470.67平方米；终止日期：2038年7月14日。纳入评估范围的无形产权属清晰，无产权瑕疵。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2014 年 9 月 30 日，公司申报范围内无表外资产。

四、关于评估基准日的说明

（一）根据资产评估业务约定书之约定，本次评估的基准日为 2014 年 9 月 30 日。

（二）评估基准日的确定，是委托方、被评估单位根据以下具体情况协商择定的：

1. 该评估基准日与会计报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日与评估日期较接近，减少实物量的调整工作，增加市场价格的询价和资信调查的准确度、透明度。
3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

五、可能影响资产评估工作的重大事项说明

（一）锦天机械公司申报的房屋建筑物中，共有 4 项房屋尚未办理权属证明，建筑面积合计为 3,015.75 m²。具体如下：

序号	名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
1	粗加工厂房	2011.12	钢结构	m ²	2,822.40
2	锅炉房	2011.12	轻钢	m ²	106.92
3	浴室	2011.12	混合	m ²	31.82
4	工具房	2011.12	轻钢	m ²	54.61



序号	名称	建成年月	结构	计量单位	建筑面积
	合计	****	****	****	3,015.75

(二) 2012 年 3 月 6 日, 全柴集团与中国建设银行股份有限公司全椒支行签订了编号为最高额 001 号《最高额保证合同》, 合同约定全柴集团为锦天机械公司在 2012 年 3 月 6 日至 2015 年 3 月 5 日期间办理的贷款及承担商业汇票业务提供最高额不超过 2200 万元人民币的最高额保证担保。在此合同项下, 锦天机械公司分别于 2013 年 10 月 16 日、2014 年 7 月 23 日、2014 年 7 月 28 日及 2014 年 5 月 12 日取得了 500 万、240 万、700 万及 560 万元借款, 借款期限全部为 12 个月, 借款利率为固定利率 6.00%。截止评估基准日, 上述借款余额为 2000 万元人民币。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 列入本次清查范围的资产、负债种类及账面金额详见评估范围。

列入清查范围的总资产账面价值为 8,533.21 万元, 其中流动资产账面价值 4,288.18 万元, 非流动资产账面价值 4,245.03 万元; 总负债账面价值为 5,661.66 万元, 全部为流动负债; 净资产账面价值为 2,871.55 万元。

(二) 主要资产分布情况及特点

纳入本次资产评估范围内的实物类资产包括存货、固定资产等。具体如下:

1. 锦天机械公司的存货主要为原材料、产成品、在产品、在用周转材料。

(1) 原材料主要为生产用的各种主材、辅材及包装材料、配件等, 包括 PU 板、复合钻、机体主轴盖螺栓、纺织布等各种机加工生产用材料。单项价值低、种类繁多, 不同性质的材料在各库房内分开储存, 材料堆放有序、库房管理正常。

(2) 产成品主要为已经加工完毕的各种注塑件、内饰件以及成品机体等, 分布于厂区的成品库内, 摆放有序, 库房管理正常。

(3) 在产品主要为尚未制作完毕或已完工但尚未结算制作成本的汽车内饰件、480 系列多缸机机体、N 系列多缸机机体、490 系列缸机机体等, 主要分布于各个生产车间内, 管理正常。

(4) 在用周转材料主要为已领用的物流周转箱, 企业领用时账面按五五摊销。

2. 固定资产

锦天机械公司纳入评估范围的固定资产主要为房屋建筑物类和设备类资产。

房屋建筑物类资产主要为: 办公大楼、新厂房、QC 钢结构金加工厂房、粗加工厂房、仓库、配电房、空压机房、发电机房、门卫室以及厂房安装及附属工程等,

建筑面积 21,377.01 平方米；构筑物主要包括围墙、道路、绿化等配套附属工程；房屋建筑物类账面原值 2,197.40 万元，账面净值 1,711.03 万元，主要为轻钢、混合等结构。2004 年-2011 年陆续建成，现状较好。

设备类资产主要种类有机器设备、车辆、电子设备三大类，共计 1095 台（套、辆、组、把、个），该类资产账面原值 5,461.75 万元，账面净值 2,386.43 万元。

锦天机械公司主要从事汽车内饰件、注塑件、以及金加工件的生产和销售，其主要生产设备是各种型号的通用机床、加工中心、模具、注塑成型机等生产加工设备，共计 444 台（套），该类设备主要通过外购以及投资者投入取得，大部分设备购入、使用时间较长，主要存放于各生产车间，平时维护保养状况较好，整体状况较好。

车辆包括轿车、货车、拖拉机等，共计 5 辆。除农用运输车因使用时间较长待报废外，其他车辆现状较好。

电子设备主要为检测设备、配电设备、电脑、打印机、空调、传真机等办公或家用设备，分布于公司各职能部门以及生产车间内，共计 646 台（套、组、把、个），现状较好。其中，锦天机械公司申报的账面未记录的办公家具等共计 506 台（套、组、把、个）。

纳入评估范围内资产均未设置抵押、担保等他项权利。

（三）清查工作的组织情况

为保证锦天机械公司资产清查工作的顺利进行，成立由总经理任组长，财务部经理任副组长，财务部相关会计、仓库管理人员、车间主任等人为成员的资产清查工作领导小组，具体负责资产清查工作。

（四）资产清查工作的时间安排

1. 2014 年 10 月 16 日召开资产清查工作会议，对资产清查工作进行布置、安排；
2. 2014 年 10 月 17 日至 10 月 19 日进行实物盘点；
3. 2014 年 10 月 20 日将资产清查评估明细表上交审查；
4. 2014 年 10 月 21 日将清查核实材料交评估机构。

（五）资产清查工作的实施方案

1. 总经理任组长总负责；
2. 财务部经理任综合协调人；
3. 财务部相关会计、仓库管理人员、车间主任负责资产清查评估明细表的核对

工作，做到账账相符、账表相符，提供各项资产、负债评估所需合同、资料；

4. 仓库管理人员负责清点存货的数量、核实规格型号，查看有无冷、背、呆、滞、残次现象，提供存货评估所需的仓库保管账目等资料；

5. 车间主任负责清点设备台、套数，核实规格型号、生产厂家、起用日期，提供设备评估所需合同、资料。

（六）资产清查结论

通过对资产清查，锦天机械公司认为资产申报属实，符合评估工作要求。



七、资料清单

1. 资产评估申报表（由中铭国际资产评估（北京）有限责任公司出具样式）；
2. 相关经济行为的批文；
3. 会计报表及审计报告；
4. 资产与负债清查结果；
5. 资产权属证明文件、产权证明文件；
6. 生产经营统计资料；
7. 重大合同、协议等；
8. 其他与评估资产相关的资料。

委托方暨被评估单位法定代表人签章:

(单位公章)

二〇一四年10月24日

共9页 第9页

