

长期股权投资-深圳市泛海三江科技发展有限公司
资产评估说明

中瑞评报字【2015】070005212 号

中瑞国际资产评估（北京）有限公司
2015年8月12日

目 录

第一部分：关于资产评估说明使用范围的声明..... 1

第二部分：资产评估有关事项的说明..... 2

第三部分：资产清查核实情况说明..... 7

第四部分：评估依据的说明..... 9

第五部分 成本法评估说明..... 11

第六部分：评估结论及其分析..... 24

第一部分：关于资产评估说明使用范围的声明

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

中瑞国际资产评估（北京）有限公司

二〇一五年八月十二日

第二部分：资产评估有关事项的说明

一、委托方及被评估单位简介

（一）委托方为民生控股股份有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：民生控股股份有限公司

企业法人营业执照注册号：370200018052604

注册地址：青岛市崂山区株洲路 151 号

法定代表人：王宏

注册资本：伍亿叁仟壹佰捌拾柒万壹仟伍佰元整

企业类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

经营范围：股权投资、资产管理、资本经营及相关咨询与服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）被评估单位为深圳市泛海三江科技发展有限公司

1、企业名称及注册情况

企业名称：深圳市泛海三江科技发展有限公司

企业法人营业执照注册号：440301102954838

注册地址：深圳市南山区南山大道南油第四工业区三栋六层

法定代表人：金鹏

注册资本：伍仟万元整

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：系统软件及应用软件的开发、销售，液晶模块的技术开发、销售；电子产品的技术开发、销售；楼宇智能化产品的技术开发、销售。

2、公司简介

深圳市泛海三江科技发展有限公司是上市公司泛海建设集团股份有限公司旗下全资子公司，是国内最早从事消防电子、楼宇监控、智能小区产品领域并集研发、生产、销售、安装与服务于一体的专业设备厂商，属国家高新技术企业。

公司本着“质量第一、以人为本、用户至上”的经营理念，始终把向用户提供高质量的产品及优良的技术服务作为宗旨。公司建立了完善的质量管理和质量保证体系，行业内唯一通过国际权威认证机构 BSI 的 ISO9001 质量体系认证企业，所生产的产品设备均通过国家相关机构强制性认证检测，是众多国际知名企业（如华为、艾默生、上海贝尔等）免检产品供应商，产品出口日本、欧盟成员国、南亚国家及非洲国家等四十多个国家和地区。

深圳市泛海三江科技发展有限公司主要业务内容为向深圳市泛海三江电子有限公司提供技术支持和研发。

（三）产权持有者：深圳市泛海三江科技发展有限公司（出资 50.00 万元，占实收资本 100.00%）。

（四）其他评估报告使用者

1、法律法规规定的报告使用者。

2、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

本次评估是为了满足民生控股股份有限公司拟收购泛海控股股份有限公司持有的深圳市泛海三江电子有限公司 75%股权的需要。对其涉及的深圳市泛海三江科技发展有限公司的全部股权进行了评估工作，本次评估的公允价值仅供该经济行为提供资产价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为深圳市泛海三江科技发展有限公司拥有的深圳市泛海三江科技发展有限公司全部股东权益的价值，具体评估范围是深圳市泛海三江科技发展有限公司的全部资产及负债。

本次评估以深圳市泛海三江科技发展有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 23,626,041.57 元，其中：流动资产 23,068,468.20 元；非流动资产 557,573.37 元；账面负债总值 8,197,756.04 元，其中：流动负债 8,161,880.02 元，非流动负债 35,876.02 元。截至评估基准日账面净资产 15,428,285.53 元。

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。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是 2015 年 06 月 30 日。

本项目所选取的评估基准日为一特定会计期间的终止时点，能够全面反映评估对象的各种资产及负债的整体情况，同时与实际清查资产之日接近，因此评估基准日的选取是合理的。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项

六、资产负债清查情况的说明

（一）清查范围及资产分布

本次评估以深圳市泛海三江科技发展有限公司的账面价值作为评估的基础。截至评估基准日的账面资产总值 23,626,041.57 元，其中：流动资产 23,068,468.20 元；非流动资产 557,573.37 元；账面负债总值 8,197,756.04 元，其中：流动负债 8,161,880.02 元，非流动负债 35,876.02 元。截至评估基准日账面净资产 15,428,285.53 元。

（二）清查工作的组织、实施

为保证资产评估的真实性和准确性，我公司成立了清查工作组，抽调了专管人员进行清查。清查工作自二〇一五年七月四日开始至二〇一五年七月十日清查工作全面结束。

本次清查采用全面清查与突出重点相结合的方法：对于资产进行重点清查

（三）在资产清查过程中发现的问题

无

（四）资产清查结论

经过与资产评估机构进行了充分的交流、沟通，评估机构对我公司的相关情况进行了核实，无清查调整事项。

七、资料清单

我们向资产评估机构提供如下资料：

1. 财务会计报表；
2. 产权证明文件；
3. 资产评估委托方及产权所有者承诺函；
4. 企业法人营业执照复印件；
5. 其他与评估有关的资料。

委托方：民生控股股份有限公司

法定代表人：

二〇一五年八月十二日

此处无正文

被评估单位：深圳市泛海三江科技发展有限公司

法定代表人：

二〇一五年八月十二日

第三部分：资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

我公司评估人员对深圳市泛海三江科技发展有限公司列入评估范围的资产清查核实的具体内容包括：截至评估基准日的账面资产总值 23,626,041.57 元，其中：流动资产 23,068,468.20 元；非流动资产 557,573.37 元；账面负债总值 8,197,756.04 元，其中：流动负债 8,161,880.02 元，非流动负债 35,876.02 元。截至评估基准日账面净资产 15,428,285.53 元。在具体清查过程中，评估人员对其产权状况逐项进行了落实；对其实物形态的资产数量、品质按其存放不同的地点及资产的特点进行了全面清查和核实。

二、实物资产分布情况及特点

列入本次评估范围的实物资产主要包括车辆、电子设备等。实物资产均分布于本公司办公地点，并由专人负责勘察、维护及保管。

三、影响资产清查的事项

在本次评估清查过程中，未发现问题。

四、资产清查的过程与方法

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，基于本次受托评估资产的特点以及时间上的总体要求，我公司组织相关人员进行了培训并制订了资产清查方案，将评估人员按专业分成财务小组，负责流动资产、负债等的清查核实；设备小组，负责车辆和电子设备的清查核实工作。整个清查时间到2015年7月10日结束。清查过程如下：

1、由项目负责人员介绍总体情况，并与参与评估的人员进行了沟通，统一了清查标准；

2、检查核实资产与验证资料

对企业提供的资产清查评估明细表与企业账簿、凭证记录进行抽查核实；对货币性资金进行了函证，对各种往来款项进行了函证，对固定资产采取逐项实地查看，确定资产的真实性的；

3、核实产权文件

对列入评估范围的流动资产，各项设备的产权进行调查，索取了设备发票等，从而确认资产的权属；

4、设备运行状态的调查

设备采取逐台核查的方式，查阅设备的运行记录并询问设备使用人员，实地观察设备运行状态；

四、资产清查结论

经过与公司进行了充分的交流、沟通，无清查调整事项。

第四部分：评估依据的说明

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）行为依据

- 1、深圳市泛海三江电子有限公司与我公司签订的资产评估业务约定书；
- 2、委托方决定进行此次资产评估工作的文件。

（二）法律依据

1、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法实施细则》；

2、国办发[2001]102号《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》；

3、国务院国有资产监督管理委员会、财政部第3号令《企业国有产权转让管理暂行办法》；

4、国务院国有资产监督管理委员会第12号令《企业国有资产评估管理暂行办法》；

5、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》。

（三）准则依据

1、中国注册会计师协会关于印发会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》的通知；

2、中国资产评估协会[2011]227号《资产评估准则—企业价值》的通知；

3、财企[2004]20号《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

6、《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）；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

(四) 权属依据

- 1、部分设备购置合同或发票复印件；
- 2、有关资产权属方面的“说明”、“承诺函”；
- 3、其他产权证明文件

(五) 取价依据

- 1、机械工业信息研究院 2014 年版《机电产品报价手册》；
- 2、北京科技出版社《资产评估常用数据参数手册》；
- 3、商务部等 2012 年联合发布的《机动车强制报废标准规定》；
- 4、网上公示的及经销单位提供的现行厂价信息资料；
- 5、委托方提供的历史的与现行的设备价格资料；
- 6、重要设备的付款凭证及发票；
- 7、中国人民银行公布的现行贷款利率；
- 8、深圳市泛海三江科技发展有限公司 2012 年、2013 年、2014 年及 2015 年 6 月资产负债表、利润表等财务会计资料；
- 9、资产占有方 2012-2015 年 6 月份三年一期的审计报告；
- 10、资产现状现场调查；
- 11、公司有关管理层和基层工作人员对公司发展前途、市场前景预测、企业销售、成本、投资、管理等意见；
- 12、有关政策、法律、法规、合同、协议、文件等。

(五) 参考资料及其他

- 1、委托方及产权持有者申报的《资产评估申报明细表》；
- 2、委托方及产权持有者提供的关于进行资产评估有关事项的说明；
- 3、山东和信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的和信审字(2015)第 000587 号审计报告；
- 4、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 5、评估师现场勘查和市场调查取得的其他评估相关资料。

第五部分 成本法评估说明

流动资产评估说明

一、评估范围

列入本次评估范围的深圳市泛海三江科技发展有限公司流动资产包括：货币资金、应收账款及其他应收款等。其具体情况列表如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	732,465.18	732,465.18
应收账款	17,393,104.00	17,393,104.00
其他应收款	4,942,899.02	4,942,899.02
流动资产合计	23,068,468.20	23,068,468.20

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表示范格式，按照评估规范化的要求，指导企业填写流动资产申报明细表；

第二阶段：现场调查阶段

- 1、由企业财务等部门的有关人员介绍流动资产的情况；
- 2、根据企业提供的申报明细表所列明细内容，依据工作的需要审查报表、总账、明细账和凭证。

第三阶段：综合处理阶段

- 1、将核实调整后的流动资产申报明细表，录入计算机，建立相应数据库；
- 2、对各类资产，遵照国有资产评估管理办法和《资产评估操作规范意见（试行）》的规定，根据实际情况，针对不同资产选取适当的评估方法，确定其在评估基准日的清算价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产评估技术说明。

三、评估方法

1、货币资金的评估说明

列入本次评估范围的货币资金账面价值为 266,456,971.96 元。其中现金 324.74 元，银行存款 732,140.44 元。现金存放在财务部门，由现金出纳员负责保管，银行存款开户银行为中行南油支行、招行新时代支行。

评估人员在企业填报了资产清查评估明细表的基础上，查阅了现金日记账、银行存款日记账并与总账和报表核对相符。对现金的评估，经过实地盘点，通过账实核对确定其账面余额；对银行存款审阅其基准日的银行对账单及银行存款余额调节表。对现金、银行存款中的人民币账户以核实后的账面价值作为评估值。

2、应收账款评估说明

应收账款账面价值为 17,393,104.00 元。其主要业务内容为应收的软件。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。由于未发现可能发生呆坏账的确凿证据，因此，本次应收账款以清查核实后账面价值作为评估值。

3、其他应收款评估说明

其他应收款账面价值为 4,942,899.02 元。其主要业务内容为保证金、备用金、租赁押金等。评估人员首先核对明细账、总账和报表，对每笔往来款项具体分析数额、欠款时间和原因、款项收回情况，欠款人资金、信用、经营管理等因素判断是否发生坏账。根据具体情况，分别采用账龄分析法和个别认定法，对评估风险损失进行估计。因此，本次其他应收款以核实后的账面原值减去评估风险损失作为评估值。

四、评估结果

评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
货币资金	732,465.18	732,465.18
应收账款	17,393,104.00	17,393,104.00
其他应收款	4,942,899.02	4,942,899.02
流动资产合计	23,068,468.20	23,068,468.20

详细结果见流动资产清查评估汇总表及明细表。

固定资产-设备评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为深圳市泛海三江科技发展有限公司评估基准日 2015 年 06 月 30 日申报的全部车辆和电子设备,账面原值 972,046.95 元,账面净值 553,706.79 元,纳入本次评估范围的设备类资产于评估基准日账面价值如下:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	972,046.95	553,706.79
固定资产-车辆	503,241.95	266,135.89
固定资产-电子设备	468,805.00	287,570.90

（二）评估对象概况

车辆主要包括:SGM6527AT 别克商务、金杯客车 SY6521MS1BG 共 2 辆车,至评估基准日车辆维护较为良好,由专人维护保养,所有车辆基本运转正常。

电子设备主要包括:电脑、笔记本、打印机、传真机等共计 92 台(套),至评估基准日均能满足办公需求。

（三）评估依据

1. 中信永道会计师事务所编《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
2. 机械工业信息研究院编《2014 年机电设备评估价格信息》;
3. CN51—0078《电脑商情报》月刊;
4. 全国办公设备及家用电器价格信息中心主办的 2014 年《全国办公设备及家用电器报价》月刊;
5. 《2014 中国机电产品报价目录》;
6. 新浪汽车 (www.sina.com)
7. 都市汽车网 (www.citymotors.com.cn)
8. 太平洋汽车网 (www.pcauto.com.cn)
9. 生产厂家、代理公司报价及 IT 网上报价;

10. 该公司提供的清查评估明细表及其有关合同、协议；
11. 评估人员通过现场勘察所获取的资料；
12. 评估公司掌握其他有关资料。

（四）评估过程

1、清查核实

（1）为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产清查评估明细表，并以此作为评估的基础。

（2）针对资产清查评估明细表中不同设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员对重点设备、大型设备采取查阅设备运行记录、技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作、维护人员了解设备的运行检修情况、更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到现场查看设备外观、运行情况等。对金额较小、数量较多的小型设备，主要核对财务明细账、固定资产卡片和企业的设备更新报废台账，以抽查的方式进行清查核实。对受条件限制，评估人员不能到现场清查核实的设备，以核对财务明细账、固定资产卡片、设备调拨单和企业的设备更新报废台账来进行清查核实。

（3）根据现场实地勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

（4）关注本次评估范围内设备、车辆的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同、逐一核对车辆行驶证；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

2、评定估算

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

3、评估汇总

对设备类资产评估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。

4、撰写评估技术说明

按财政部颁发的有关评估报告的基本内容与格式，编制设备评估技术说明。

（五）评估假设

- 1、假定近期内国家现行政策及相关产业政策等无重大改变；
- 2、本评估没有考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力等对评估结果的影响；

- 3、假设资产按原有的用途持续使用；

本次评估不考虑车辆特殊交易方式及出租、抵押等他项权利、产权转让所需缴纳的相关税费对评估价值的影响。

（六）评估方法

设备评估常用三种方法，即市场法、成本法和收益法。根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种评估基本方法。列入评估范围的设备没有足够数量的市场交易参照物，又无单独经营记录，不适用市场法、收益法，故本次对设备采用成本法进行评估。即以基准日的现时价格重新购建同等功效设备的全部成本乘以成新率得出设备的评估价值。基本公式如下：

评估值=重置价值×综合成新率

（1）重置价值的确定

1) 运输车辆重置全价

根据车辆市场信息《慧聪汽车商情网》、全国机动车价格信息中心编 2014 年《全国汽车报价及评估》月刊等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆价格，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件计入车辆购置税、新车牌照手续费等，确定其重置价值：

重置价值=现行含税购价+车辆购置税+新车牌照手续费等。

2) 电子设备重置价值

根据网上 IT 报价等近期市场价格资料，依据电子设备自身的配置情况，确定评估基准日的电子设备价格，一般不计取运杂费、安装调试费等，确定其重置价值：

重置价值=购置价

（2）综合成新率的确定

1) 主要设备综合成新率的确定

分别计算理论成新率和勘察成新率，加权平均确定其综合成新率，即

综合成新率=理论成新率*40%+勘察成新*60%

其中：

1、理论成新率

按机器设备的已使用年限，评估确定的不同类型设备的经济寿命年限及根据现场勘察情况和设备的大修周期确定的超过经济寿命年限的尚可使用年限，计算成新率：

理论成新率 = $(1 - \text{已使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\%$ 或 $[\text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$ (第一个公式一般用于经济寿命年限期内的设备，第二个公式一般用于超期服役的设备)

2、勘察成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

1) 车辆综合成新率

①理论成新率的确定：根据商务部 2012 年联合发布的《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，小型汽车以行驶里程成新率做为理论成新率，即

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

②现场勘查技术鉴定成新率的确定

根据现场勘察、鉴定、了解评估对象的现存技术状况、利用率、负荷率、工作环境、运行能力、磨损程度、大修和维护保养情况等因素经过综合分析打分，得出实际分数，确定出车辆的技术鉴定成新率。

③综合成新率 R 的确定

对理论成新率和技术鉴定成新率进行加权平均，计算出综合成新率。计算公式如下：

综合成新率 R = 理论成新率 × 权数 + 技术鉴定成新率 × 权数

2) 电子设备成新率

电子设备成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。部分购入时间较长的电子设备，直接以市场上二手价确定评估值，不进行成新率的计算。

(3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

案例一：金杯客车 金杯牌 SY6521MS1BG（车辆清查评估明细表序号第 2 项）

1、资产概况

- 1) 设备名称：金杯客车 金杯牌 SY6521MS1BG
- 2) 车牌号：粤 BS956J
- 3) 生产厂家：金杯
- 4) 购置日期：2010/11/10
- 5) 启用日期：2010/11/10
- 6) 已行驶里程：104000 公里
- 7) 账面原值：152,367.00 元
- 8) 账面净值：92,046.82 元

该车自投入运行以来，运行状况良好，无大修，未发生过交通事故，无碰撞，漆面较光亮无退色，内饰整洁完好。

2、重置全价的确定

重置全价=车辆购置价（含税）+购置附加税+上牌及其它费用

(1) 车辆购置价

经网络询价及市场调查，该车已停产，同品牌同类型车于评估基准日含税市场价格为 170,000.00 元，故确定该车购置价格为 170,000.00 元。

(2) 购置附加税

按照相关规定，购置附加税以车辆税前价格的 10% 计取，即

$$\begin{aligned}\text{购置附加税} &= \text{车辆购置价} \div 1.17 \times 10\% \\ &= 170,000.00 \div 1.17 \times 10\% \\ &= 14529.91 \text{（元）}\end{aligned}$$

(3) 上牌及其它费用：400.00

(4) 重置全价

重置全价=车辆购置价（含税）+购置附加税+上牌及其它费用

$$=170,000.00+145299.15+400.00$$

$$=184,929.91 \text{ (元)}$$

3、成新率的确定

根据商务部等 2012 年联合发布的《机动车强制报废标准规定》的有关规定，参照《资产评估常用数据与参数手册》等有关资料，小型汽车以行驶里程成新率做为理论成新率，即

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

该车至基准日已行驶 104000 公里，该车经济行驶里程为 600000 公里，故

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

$$= (1 - 104000 / 600000) \times 100\%$$

$$= 83\%$$

(4) 现场鉴定成新率（打分法）

根据其组成及整体情况，根据各项功能和价值量设定权重，根据现场勘察及对有关技术资料的分析后判定的各部分成新率的情况见下表：

车辆技术状况鉴定表

评定项目	标准要求	标准分	现状	得分
发 动 机	功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运转平稳无异响，无漏水漏油、漏气现象。	25	功率，油耗未超过标准，加速有力，四配套与曲轴无磨损。	15
变 速 箱	换挡容易，无掉挡现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	5	变速箱无渗油现象，换挡容易，离合器摩擦片无磨损。	5
车 架	无扭曲变形，裂纹，弹簧无变形，焊接平整牢固。	15	无扭曲变形，外观无锈蚀。	12
前 桥	无弯曲变形，前轮定位准确，转向灵活可靠无松框，各部连结牢固。	5	转向横拉杆正常，高速正常。	4
后 桥	工作平稳，桥壳无裂纹，无漏油现象，减速器、差速器齿轮磨损正常。	10	工作较平稳，无渗油现象，差速齿轮无磨损。	8
驾驶室车身、座椅	外表整洁、无锈蚀、磕碰、各连结部位无松动，门窗关闭灵活，严密焊接平整牢固。	15	车身、保险杠无划痕，门窗灵活、封闭良好。	10
制 动	工作正常、可靠，无漏油、漏气现象，安全装置完好。	5	摩擦片、制动盘无磨损，制动距离正常。	4
电器仪表 轮胎及其他	工作正常灵敏可靠，表面完整无损伤。前、后、备胎、完好、无龟裂老化及不正常磨损，市场变现性较好。	20	工作正常，无破损，线路无老化；前、后、备胎无磨损。	12
合 计		100		70
结 论	现场鉴定成新率 $70/100 \times 100\% = 70.00\%$			

(5) 确定综合成新率

综合成新率=行驶里程成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

=83%×40%+70%×60%

=75%

4、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

=184,929.91×75%

=138,697.00 (元)

案例二：打印机（电子设备第 88 项）

1、 基本概况

名称：打印机

规格型号：LBP6300DN

生产厂家：佳能

购置日期：2015/6/19

启用日期：2015/6/19 数量：1 台

账面原值：2,750.00 元，账面净值：2,750.00 元

主要技术参数：

产品名称：Canon/佳能 LBP6300DN

品牌：Canon/佳能

型号：LBP6300DN

类型：黑白激光

最大打印幅面：A4

网络打印：有线网络打印

是否支持自动双面打印：是

供纸方式：自动手动一体

接口类型：USB

2、重置全价的确定

经市场询价该型号打印机商家含税价为 3,080.00 元/台，本次评估确定其重置全价为扣除 17% 增值税的单价，故重置全价为 2,632.48 元/台。

3、成新率的确定：

根据《资产评估常用数据及参数表》（第二版）的规定，该打印机的经济寿命年限为 5 年，该机 2015 年 6 月 19 日投入使用，至评估基准日已使用 0.03 年，故

$$\begin{aligned}\text{理论成新率 } R_{d1} &= (\text{尚可使用年限} \div \text{经济寿命年限}) \times 100\% \\ &= (5 - 0.03) \div 5 \times 100\% \\ &= 99.00\%\end{aligned}$$

4、评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,632.48 \times 99\% \\ &= 2,606.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

（八）评估结果

按评估方法计算，列入评估范围的设备的评估价值列表如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	净值	净值	净值	净值
设备类合计	553,706.79	584,725.00	31,018.21	5.60
固定资产-车辆	266,135.89	335,897.00	69,761.11	26.21
固定资产-电子设备	287,570.90	248,828.00	-38,742.90	-13.47

具体评估结果详见“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”。

（九）评估结果分析

车辆类评估值 335,897.00 元，增值 69,761.11 元，增值率 26.21%；电子设备类评估值 248,828.00 元，减值 38,742.90 元，减值率 13.47 %。

设备类资产评估减值的主要原因分析为：

- （1）由于企业折旧年限短于车辆本身的经济寿命年限，造成车辆净值增值；
- （2）电子设备更新换代较快，市场价格持续下跌，导致电子设备评估减值。

递延所得税资产评估说明

递延所得税资产账面值 3,866.58 元,为企业坏账准备形成的企业所得税形成的暂时性差异。评估人员查阅了企业所得税纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿,了解了企业所得税的征收比例,对各种产生因素进行核实,并对坏账准备形成的递延所得税资产进行了分析测算,按照核实后账面值确认为评估值,经上述评估程序,故本次递延所得税资产科目的评估值为 3,866.58 元。

负债评估说明

一、评估范围

该说明涉及范围为深圳市泛海三江科技发展有限公司的所有负债部分,包括:应付职工薪酬、应交税费及其他应付款、递延所得税负债。

根据该公司提供的负债清查申报明细表,该部分负债于评估基准日之账面价值如下所示:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
流动负债合计	8,161,880.02
应付职工薪酬	4,470,000.00
应交税费	2,186,527.65
其他应付款	1,505,352.37
非流动负债合计	35,876.02
递延所得税负债	35,876.02
负债总计	8,197,756.04

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段:

第一阶段:准备阶段

对评估范围内的负债构成情况进行初步了解,提交负债评估准备清单和评估格式申报明细表规范格式,按照评估规范化的要求,指导企业填写相关评估明细表。

第二阶段：现场调查阶段

由企业有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

对各项负债进行抽查，查阅相关凭证。对由公司提供的清查评估明细表我们进行了核实。

第三阶段：综合处理阶段

针对不同负债选取适当的评估方法，进行作价处理；

编制负债评估技术说明。

三、评估方法

1、应付职工薪酬

列入本次评估范围的应付职工薪酬账面价值为 4,470,000.00 元，主要为应付的工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次应付职工薪酬以账面价值作为评估值。

2、应交税费的评估

应交税费账面值 2,186,527.65 元，为应交的营业税、增值税、个人所得税、印花税等。评估人员核对了明细账、总账和报表，抽查了应交税费的计提、上缴凭证，其计提、上缴符合规定。故本次评估对应交税费以账面价值作为评估值。

3、其他应付款的评估

列入本次评估范围的其他应付款账面价值为 1,505,352.37 元，主要为应付工作服费用、装修款等。评估人员首先核对了明细账、总账及报表，抽查了部分凭证，对其真实性进行了验证，经核实无误，故本次其他应付款以账面价值作为评估值。

4、递延所得税负债

列入本次评估范围的递延所得税负债账面值 35,876.02 元，为企业固定资产加速折旧形成的企业所得税行成的暂时性差异。评估人员查阅了企业所得税纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解了企业所得税的征收比例，对各种产生因素进行核实，并对各种原因形成的递延所得税负债进行了分析测算，按照核实后账面值确认为评估值，经上述评估程序，故本次递延所得税资产科目的评估值为 35,876.02 元。

四、评估结果

经评估，列入评估范围的负债于基准日评估结果如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值
流动负债合计	8,161,880.02	8,161,880.02
应付职工薪酬	4,470,000.00	4,470,000.00
应交税费	2,186,527.65	2,186,527.65
其他应付款	1,505,352.37	1,505,352.37
非流动负债合计	35,876.02	35,876.02
递延所得税负债	35,876.02	35,876.02
负债总计	8,197,756.04	8,197,756.04

第六部分：评估结论及其分析

根据国家有关资产评估的法律和国家其他有关部门的法规与规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，采用成本法和收益法对深圳市泛海三江科技发展有限公司于评估基准日的全部资产及负债进行了评估，经综合分析得出评估结论：

一、成本法评估结论

以持续经营为假设前提，截至评估基准日委估的资产账面价值 2,362.61 万元，评估值 2,365.71 万元；负债账面价值 819.78 万元，评估值 819.78 万元；净资产账面价值 1,542.83 万元，评估值为 1,545.93 万元，评估增值 3.10 万元，增值率 0.20%。具体详见资产评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 06 月 30 日单位：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	1	2,306.85	2,306.85	-	-
非流动资产	2	55.76	58.86	3.10	5.56
固定资产	3	55.37	58.47	3.10	5.60
递延所得税资产	4	0.39	0.39	-	-
资产总计	5	2,362.61	2,365.71	3.10	0.13
流动负债	6	816.19	816.19	-	-
非流动负债	7	3.59	3.59	-	-
负债总计	8	819.78	819.78	-	-
净资产（所有者权益）	9	1,542.83	1,545.93	3.10	0.20

经采用成本法（资产基础法）对深圳市泛海三江科技发展有限公司的全部权益资本价值进行了评估，在评估基准日 2015 年 06 月 30 日，深圳市泛海三江科技发展有限公司的全部权益价值为 1,545.93 万元。

评估结果与账面值变动情况比较说明

列入评估范围的总资产评估值比账面值增值 3.10 万元，增值率 0.20%。其增值原因主要为设备类增值，设备类资产评估增值的主要原因分析为：

由于企业折旧年限短于车辆本身的经济寿命年限，造成车辆净值增值。

四、评估结论成立的条件

1. 本评估结论是根据前述评估原则、依据、前提、方法和程序得出的；
2. 本评估结论仅为本次评估目的服务；
3. 本评估结论系对评估基准日资产和负债“市场价值”的反映；
4. 本评估结论只在前述评估原则、依据和前提存在的条件下成立；
5. 本评估结论未有考虑国家宏观经济政策和企业组织发生重大变化的影响；
6. 本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
7. 本评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响；
8. 本评估报告仅是委托方进行决策的参考，评估机构、注册资产评估师不能保证评估结论的实现。

四、评估基准日期后事项说明

1、发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。在本次评估结果有效期内若资产数量发生变化，应根据原评估方法对评估值进行相应调整；

2、在评估基准日期后，且评估结果有效期内若价格标准发生变化并对资产评估价格产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值；若资产价格的调整方法简单、易于操作时，可由委托方在资产实际作价时进行相应调整。

五、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本报告所称“评估价值”是假设所评估的资产现有用途不变、继续使用和在评估基准日所表现的特定经济环境下的市场价值”。本评估结果是对 2015 年 06 月 30 日这一基准日被评估资产“市场价值”的客观反映，我公司对这一基准日后资产发生的重大变化不承担发表意见的责任。

2、本次评估未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价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

3、本说明专为委托方审查评估报告使用，除依据法律需公开的情形外，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于任何公开的媒体。

4、本评估结论系评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力；

5、根据国家国有资产管理部门规定，评估结果有效期为一年，即从 2015 年 6 月 30 日至 2016 年 6 月 29 日，逾期需重新进行评估。