

门头沟区旅游事业局拟提前收回北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权对企业投资的
资产进行补偿项目资产评估说明

北方亚事评报字[2016]第01-184号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一六年三月二十五日



目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、	委托方、被评估单位概况.....	4
二、	关于经济行为的说明.....	9
三、	关于评估对象和评估范围的说明.....	9
四、	关于评估基准日的说明.....	9
五、	可能影响评估工作的重大事项说明.....	10
六、	资产及负债清查情况说明.....	10
七、	资料清单.....	11
第三部分	评估对象及评估范围说明	13
一、	评估对象及评估范围.....	13
二、	实物资产分布情况及特点.....	13
三、	企业申报的产权情况.....	14
四、	企业申报表外资产的类型和数量.....	15
五、	本次评估前是否进行过财务重组和账务调整事项的说明.....	16
六、	引用其他机构结论情况.....	16
第四部分	资产核实情况总体说明	17
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	17
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	18
三、	核实结论.....	19
第五部分	各项资产评估技术说明	20
一、	流动资产评估说明.....	20
二、	固定资产评估说明.....	20
三、	在建工程评估说明.....	37
四、	无形资产评估说明.....	37
第六部分	评估结论及分析	49
一、	评估结论.....	49
二、	评估结论分析.....	49

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一六年二月二十三日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位概况

本次评估项目的委托方为北京京西文化旅游股份有限公司，被评估单位为北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司，评估报告使用者为委托方、与本次经济行为相关的当事方以及法律法规许可的其他评估报告使用者。

1.委托方概况：

北京京西文化旅游股份有限公司

注册号： 110000005118606

企业类型： 其他股份有限公司(上市)

法定代表人： 熊震宇

成立日期： 1997 年 11 月 18 日

注册资本： 38860.036 万元

经营期限自： 1997 年 11 月 1 日至 2047 年 11 月 17 日

登记机关： 北京市工商行政管理局

地址/住所： 北京市门头沟区水闸北路 21 号 12 幢

经营范围：旅游项目开发、投资及管理；旅游信息咨询；技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务、技术推广；广播电视节目制作；从事文化经纪业务；组织文化艺术交流活动；影视策划；设计、制作、代理、发布广告；承办展览展示；会议服务；舞台灯光、音箱设计；图文设计制作；信息咨询（不含中介服务）；翻译服务；编辑服务；经济贸易咨询；企业策划；市场调查；产品设计；电脑动画设计；以下限分公司经营：器械健身；停车服务；电器修理；出租柜台、场地出租；园林景观设计、咨询；种植花卉、苗木、盆景；销售包装食品、酒、饮料、冷热饮；工艺美术品、五金交电、化工产品、家具、劳保用品、针纺织品、日用杂品、日用百货、水泥、旅游产品、旅游纪念品、花卉、苗木、盆景、园艺用品、园林机具、建筑材料、电气设备、文化用品；零售内销黄金饰品；出租汽车客运、住宿、中餐、西餐、歌舞厅、音乐茶座、洗浴、美容美发；制造水泥；零售国产卷烟，进口卷烟、雪茄烟；零售国家正式出版的国内版书刊、国家正式出版的音

像制品；零售西药制剂、中成药、医疗器械；生产旅游产品、旅游纪念品。（广播电视节目制作以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。）

2. 被评估单位概况：

注册登记情况

名称：北京京西风光旅游开发股份有限公司灵山景区分公司

住所：北京市门头沟区新桥大街 35 号龙泉百花宾馆 509 房间

负责人：赵桂红

经营范围：许可经营项目：中餐、住宿；销售包装食品，酒、饮料。一般经营项目：旅游服务；销售百货、旅游纪念品；收费停车。

被评估单位历史情况介绍：北京京西文化旅游股份有限公司于 1997 年 11 月 18 日成立，成立后北京京西文化旅游股份有限公司与北京市门头沟区旅游事业管理局签订了门头沟景区承包经营合同。承包期限：1994 年 6 月 1 日开始共计二十五年（含由北京市门头沟区旅游服务公司承包经营的期限）。即承包期限：1994 年 6 月 1 日至 2019 年 6 月 1 日。双方约定北京市门头沟旅游事业管理局负责风景区内的治安、防火、防虫、森林保护、环境卫生以及风景区内古树和古建筑的修缮和翻建工作；北京京西文化旅游股份有限公司经有关部分批准可以在风景区内按其总体规划兴建旅游设施和服务设施，并根据具体情况，经北京市物价局批准后单独收取门票或其他使用费。对于北京京西文化旅游股份有限公司单独兴建的旅游服务设施的全部权益归北京京西文化旅游股份有限公司所有。如双方终止本合同，双方同意对北京京西文化旅游股份有限公司单独投资的项目以国家资产评估机构确定的评估价格为基础，参考市场公平价格，由甲方或它方受让或转作北京京西文化旅游股份有限公司对北京市门头沟旅游事业管理局或它方的投资。

为了便于管理经营，1998 年 3 月 20 日，北京京西文化旅游股份有限公司设立了灵山景区分公司。

近三年来企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

金额单位：元

财务指标	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产（元）	17,507,942.50	16,789,567.18	16,202,758.96
总负债（元）	31,080,821.62	33,469,860.30	35,391,974.12

北京北方亚事资产评估有限责任公司

股东权益（元）	-13,572,879.12	-16,680,293.12	-19,189,215.16
经营业绩	2013 年 12 月	2014 年 12 月	2015 年 12 月
营业收入（元）	4,685,539.50	5,606,780.00	4,699,598.00
利润总额（元）	-2,796,597.67	-3,107,414.00	-2,508,922.04
净利润（元）	-2,796,597.67	-3,107,414.00	-2,508,922.04

注：2015 年度至基准日会计报表经中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了无保留意见审计报告。

主要会计政策

① 会计制度

本公司执行《企业会计准则》和国家有关法律、法规的规定。

② 会计年度

本公司采用公历年度，即从 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

③ 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

④ 记账基础和计量属性

本公司会计核算以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价基本原则。如会计计量所确定的会计要素采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量，金额能够取得并可靠计量，采用相应计量属性计量。

⑤ 存货核算方法

存货包括生产经营中为销售或耗用而储备的原材料、包装物、低值易耗品、在产品、库存商品及房地产开发企业中的开发成本、开发产品等。

存货按实际成本计价。存货发出采用加权平均法结转成本。低值易耗品采用五五摊销法。

本公司存货盘存制度：永续盘存制。

发生的存货毁损，应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。存货的账面价值是存货成本扣减累计跌价准备后的金额，存货盘亏造成的损失，计入当期损益。存货盘盈作为前期差错，应采用追溯重述法更正重要的前期差错，但确定前期差错累积影响数不切实可行的除外。

每年年末及中期报告期终了，经对存货进行全面清查后，按成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目提取存货跌价损失准备计入当期损益。

⑥固定资产计价和折旧方法

(1) 固定资产的确认标准：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有并且使用年限超过一年的有形资产。

(2) 固定资产分类为房屋建筑物、生产设备、仪器仪表计量设备、办公设备、交通运输设备及其他设备。

(3) 固定资产的计价：固定资产按其成本作为入账价值，其中：外购的固定资产的成本包括买价、运输费、及其他相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值作为入账价值。

(4) 固定资产折旧采用年限平均法计提，预计净残值率为 5%，固定资产计提减值准备的，按照固定资产账面价值扣除预计净残值后的金额除以尚可使用年限计算。

(5) 各类固定资产使用年限和年折旧率如下：

资产类别	使用年限	年折旧率
房屋建筑物	30-40	2.4%-3.2%
专用设备	10-15	6.3%-9.5%
运输设备	5-10	9.5%-19%
其他设备	5-10	9.5%-19%

(6) 固定资产后续支出：与固定资产有关的后续支出，如果使可能流入本公司的经济利益超过了原先的估计，如延长了固定资产的使用寿命，或者使产品质量实质性提高，或者使产品成本实质性降低，则计入固定资产账面价值，但其增计后的金额不会超过该固定资产的可收回金额。除计入固定资产账面价值以外的后续支出，本公司将其确认为费用。

(7) 每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，若固定资产的使用寿命、预计净残值与原先估计数有差异或与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变，应作为会计估计变更。

⑦在建工程核算方法

(1) 在建工程按实际成本核算，其实际成本包括有关建造的资产达到预定可使用状态之前发生的与购置或建造固定资产有关的一切直接或间接成本，包括

符合《企业会计准则第 17 号-借款费用》资本化条件的借款费用。

(2) 在建工程在交付使用时确认为固定资产。未办理竣工决算的, 根据工程实际成本, 按估计的价值转入固定资产。

⑧无形资产的计价和摊销方法:

(1) 无形资产按取得时的实际成本入账。①购入的无形资产按照其购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的实际成本入账; ②投资者投入的无形资产按投资合同或协议约定的价值计价; ③企业内部研究开发的无形资产, 在研究阶段发生的支出计入当期损益; 在开发阶段的支出, 同时满足下列条件的, 确认为无形资产:

- A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;
- B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图;
- C、运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场;
- D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持、以完成该无形资产的开发、并有能力使用或出售该无形资产;
- E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠的计量;

(2) 无形资产摊销方法

使用寿命有限的无形资产, 自该无形资产可供使用时起在使用寿命期内平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。无形资产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, 还需扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。

⑨公司主要从事出租汽车客运、住宿、中餐、西餐、歌舞厅、音乐茶座、洗浴、美容美发; 制造水泥; 销售包装食品、酒、饮料、冷热饮; 零售国产卷烟, 进口卷烟、雪茄烟; 零售国家正式出版的国内版书刊、国家正式出版的音像制品; 零售西药制剂、中成药、医疗器械; 生产旅游产品、旅游纪念品。 旅游项目开发、投资及管理, 旅游信息咨询; 技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务。以下限分公司经营: 器械健身; 停车服务; 电器修理; 出租柜台、场地出租; 销售水泥; 销售工艺美术品、五金交电、化工(不含危险化学品和一类易制毒化学品)、家具、劳保用品、针纺织品、日用杂品、日用百货、花木; 零售内销黄金饰品; 销售旅游产品、旅游纪念品等业务。

(三)委托方与被评估单位的关系

北京京西文化旅游股份有限公司为被评估单位的总公司。

二、关于经济行为的说明

门头沟区旅游事业局拟提前收回北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权，需对企业投资的资产进行价值补偿。

门头沟区旅游事业局拟提前收回北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权，为此需要对评估基准日企业对北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司投资的资产的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

五、关于评估对象和评估范围的说明

(一) 评估对象

评估对象为北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区相关资产。

(二) 评估范围

评估范围为截至 2015 年 12 月 31 日的企业申报的资产（已经由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计并出具中喜审字（2016）第 0398 号审计报告）、账外土地。资产总额为 1,408.11 万元，具体包括：流动资产（存货）、非流动资产（固定资产、在建工程），经审计的账面情况如下表所示：

评估基准日企业资产表（审计后）

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

单位：元

科目名称	账面价值
流动资产：	
存货	50,000.00
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	-
流动资产合计	50,000.00
非流动资产：	
固定资产	13,243,201.07
在建工程	787,941.80
工程物资	-
无形资产	-
其他非流动资产	-
非流动资产合计	14,081,142.87
资产总计	14,081,142.87

纳入本次评估范围的资产与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产范围一致。

六、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。

(一) 该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

(二) 该基准日为北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产账面金额。

(三) 资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

七、可能影响评估工作的重大事项说明

1、存货为牦牛 10 头、现在已经无实物。

2、房屋建筑物中景区内收费厕所与化粪池(房屋建筑物明细表序号 12、13，账面原值 442328.94 元、账面净值 194223 元)、电子设备中保险柜(电子设备序号 14，账面原值 1400 元、账面净值 70 元)属于管理处投入的资产，具体产权归属存在争议。

3、在建工程账面值 787,941.80 元，为打井及其附属工程款，该款项为清水镇江水河村拨入，产权存在争议。同时水井附属工程无法确认具体包含明细，也没有提供工程资料及施工合同。

4、房屋建筑物和土地面积，有权证的在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准。

5、土地为账外资产。

除上述事项外，现有资产不存在抵押、质押、担保等事项，也不存在可能影响评估工作的其他重大事项。

八、资产及负债清查情况说明

(一) 列入清查评估范围的资产和负债

1、列入清查范围的资产共计 14,081,142.87 元，包括：

存货：主要为库存商品，为牦牛 10 头、现在已经无实物。

房屋建筑物有 13 项，包括培训中心、索道起点办公室、景区内收费厕所及化粪池、售票处、餐厅、职工宿舍工程等，构筑物共有 12 项，包括停车场硬化、石阶步道、台阶当墙、灵山步道，均分布在北京灵山景区内，均服务于旅游景点及景区人员办公生活用，维护保养良好。

机器设备共计 3 台（套），主要包括：灵山索道、滑索及附属设备、减速机等，为旅游专用索道及滑索设备，主要分布在北京灵山景区内，经评估人员咨询设备管理人员，设备运行基本正常，无重大技术故障。

车辆共计 4 辆，主要为办公用车，平时提防在北京灵山景区办公区域。

电子设备共计 47 项，主要为电脑、电视、打印机、点歌机、厨具等，主要分布在公司的各办公室及餐厅，维护较好，正常使用中。

在建工程为水井及其附属物，无法确定。

土地：企业的土地为位于清水镇江水河村的一宗教育用地。面积为 1,949.26 平方米。国有土地使用证证号为石国用（2005）第 1474 号，证载土地使用权人为北京京西文化旅游股份有限公司，土地使用权类型为划拨。委估对象宗地红线外已达到“六通”（即：通路、通电、通讯、供水、排水、供暖），宗地内场地平整。

（二）清查工作的组织

北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司按照评估工作的要求，进行了资产清查工作，抽调人员落实工作。

九、资料清单

- 1、资产清查评估申报明细表；
- 2、相关经济行为的文件；
- 3、审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、其他资料。

(本页为签字页，无正文)

委托方单位名称（盖章）：北京京西文化旅游股份有限公司



委托方法定代表人或授权人（签字）：

日 期：

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象及评估范围

评估对象为灵山景区分公司于评估基准日的相关资产，评估范围为截至 2015 年 12 月 31 日的企业申报的资产（已经由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)专项审计并出具中喜审字〔2016〕第 0398 号专项审计报告）、账外土地。资产总额为 1,408.11 万元，具体包括：流动资产（存货）、非流动资产（固定资产、在建工程、土地）。公司 2015 年 12 月 31 日经审计后的资产负债表如下：

灵山景区分公司 2015 年 12 月 31 日资产负债表

单位：元

科目名称	账面价值
流动资产：	
存货	50,000.00
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	-
流动资产合计	50,000.00
非流动资产：	
固定资产	13,243,201.07
在建工程	787,941.80
工程物资	-
无形资产	-
其他非流动资产	
非流动资产合计	14,031,142.87
资产总计	14,081,142.87

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、固定资产、在建工程等。

实物资产的分布情况及特点简要描述如下：

1、流动资产—存货

存货为牦牛10头、现在已经无实物。

2、固定资产

①房屋类资产特点：本次列入评估范围内的房产共计12项，总建筑面积为 5,847.28平方米，其中建筑面积为2,855.04平方米的培训中心、索道起点厕所、

索道机房、索道办公室、索道起点办公室、售票处、售票处厕所建于1999年，为砖混结构；景区内收费厕所及化粪池建于1998年为砖混结构；索道上站环保厕所建于2012年，砖混结构；职工宿舍、厕所、厨房、多功能厅、旅游餐厅为2009年建造的，全部为砖混结构，房屋坐落于灵山景区内，资产目前正常使用。

企业的构筑物是停车场硬化、索道机房至终端（四芯电缆）、索道终端岩石处理、索道终端大棚、蓄水池、石阶步道、台阶当墙、防洪墙排水沟、度假村挡土墙、混凝土汽车路、蓄水池、灵山步道（中点到终端部分）等，共计12项，目前正常使用。

②机器设备共计3台（套），主要包括：灵山索道、滑索及附属设备、减速机，为旅游专用索道及滑索设备，主要分布在北京灵山景区内，经评估人员咨询设备管理人员，设备运行基本正常，无重大技术故障。

车辆共计4辆，主要为办公用车，均分布在总公司及北京灵山景区内；

电子设备共计47项，主要为电脑、电视、打印机、点歌机、厨具等，主要分布在公司的各办公室及餐厅，维护较好，正常使用中。

3、在建工程为水井及其附属物，无法确定。

三、企业申报的产权情况

1、清查中发现房屋建筑物中景区内收费厕所与化粪池（房屋建筑物明细表序号12、13，账面原值442328.94元、账面净值194223元）、电子设备中保险柜（电子设备序号14，账面原值1400元、账面净值70元）属于管理处投入的资产，具体产权归属存在争议。本次评估按照委托方要求将上述资产纳入评估范围评估，不对其产权归属发表意见。

2、北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司在建工程账面值787,941.80元，为打井及其附属工程款，该款项为清水镇江水河村拨入，产权存在争议。同时水井附属工程无法确认具体包含明细，也没有提供工程资料及施工合同。

3、本次评估的房屋建筑物和土地面积，有权证的在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准。对评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，其面积为企业自行测量申报，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论

进行相应调整。

5、本次列入评估范围内的房产共计12项，总建筑面积为5,847.28平方米，其中建筑面积为2,855.04平方米的培训中心，已办理房屋所有权证，房屋所有权证号为京房权证门服字第00042号。其余房产尚未办理房屋所有权证书。无房产证房屋建筑物明细如下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积 体积 m ² 或 m ³	账面价值	
					原值	净值
索道起点厕所	砖混	1999/11/30	m ²	74	87,500.00	49,301.70
索道机房	砖混	1999/11/30	m ²	192.1	92,211.00	51,956.99
索道办公室	砖混	1999/11/30	m ²	29.16	107,318.55	60,469.04
索道起点办公室	砖混	1999/11/30	m ²	210.42	415,045.00	233,858.53
索道上站环保厕所	砖混	2012/12/30	m ²	13.5	145,300.00	55,698.29
景区内收费厕所及化粪池	砖混	1998/6/1	m ²	197.47	362,328.94	190,223.00
售票处	砖混	1999/11/30	m ²	130.59	329,646.00	185,739.41
售票处厕所	砖混	1999/11/30	m ²	74	158,293.00	89,190.86
职工宿舍、厕所、厨房	砖混	2009/7/31	m ²	876	4,510,000.00	3,593,646.53
多功能厅	砖混	2009/7/31	m ²	160		
旅游餐厅	钢结构	2009/7/31	m ²	1035		

上述资产其面积为企业自行测量申报。

6、无工程资料房产构筑物，共12项，账面原值6,561,280.87元，账面净值3,018,215.23元。因无任何技术参数及工程资料，门头沟旅游委和门头沟区政府及北京京西文化旅游股份有限公司、灵山分公司三方共同确认范围并测量具体面积等相关技术参数。

四、企业申报表外资产的类型和数量

截止基准日2015年12月31日，北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司账面未记录的无形资产土地使用权，为北京京西文化旅游股份有限公司于2003年6月20日以划拨方式取得位于门头沟区清水镇江水河村的1宗地使用权(即培训中心坐落的土地)，土地使用权证编号为：门股国用(2003)字第00022号，土地使用权面积为1949.26，容积率为1.46，土地性质为划拨，土地用途为教育用地。

北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司所申报的资产已经由中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计，中喜审字〔2016〕第0398号审计报告。本次评估是在中喜会计师事务所(特殊普通合伙)审计的基础上进行的。本公司承担引用

数据正确的法律责任，但不承担审计的法律责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、本次评估前是否进行过财务重组和账务调整事项的说明

经核实，灵山景区分公司在本次评估前没有进行过财务重组和账务调整事项。

六、引用其他机构结论情况

无

第四部分 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

(一) 资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，项目组分为设备小组、房地产小组共两个小组分别就企业的资产情况进行清查核实。

自 2016 年 3 月 8 日至 3 月 15 日，评估组对申报委估的资产进行了核实、现场勘察和与企业沟通。

(二) 资产核实主要步骤

1、指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导被评估单位相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2、初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，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。

3、现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对不同的资产性质及特点，采取不同的核查方法对申报资产进行现场核查。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4、修改和完善申报数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地核查情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解企业发展历史及资产使用管理情况等。

5、核实产权证明文件

对评估范围内的房产、设备、土地等资产的产权情况进行调查核实，做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况，对尚未办理权证或权属不清的资产要求被评估单位提供权属说明和承诺。

(三) 资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1、对实物性资产的核实方法

评估人员根据提供的资产评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录，包括核实存货的类型、资产状况、现实价格变化情况、有无减损、滞销情况；建筑物的坐落位置、建筑面积、结构、附属设施的配置及建筑物周边环境特点等情况；核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和检测情况；对车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

2、对无形资产的核实

无形资产为企业的土地使用权无形资产，评估人员核对了土地的所处位置、现状、交通及繁华程度等情况，对土地使用权的权证资料、购置合同、土地出让金的支付情况进行核实和了解。

3、对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函、会计师的审计报告及调整分录以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行核实。

二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

本次评估的房屋建筑物和土地面积，有权证的在核实相关权证基础上以资产评估申报表中注明的为准，评估单位未组织专门的机构或人员进行实地测量。对

评估基准日尚未正式取得房屋所有权证的，其面积为企业实际测量确定，在办理相关的房屋所有权证时，若法定机构测量面积与本评估报告书所用面积不一致时，应以法定机构测定面积为准，并对本评估结论进行相应调整。

无工程资料房产构筑物，共 12 项。因无任何技术参数及工程资料，门头沟旅游委和门头沟区政府及北京京西文化旅游股份有限公司、灵山分公司三方共同确认范围并测量具体面积等相关技术参数。

三、核实结论

清查中发现房屋建筑物中景区内收费厕所与化粪池、电子设备中保险柜属于管理处投入的资产，具体产权归属存在争议，本次按归属委托方评估。

北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司在建工程账面值 787,941.80 元，为打井及其附属工程款，该款项为清水镇江水河村拨入，产权存在争议。同时水井附属工程无法确认具体包含明细，也没有提供工程资料及施工合同。

本次列入评估范围内的房产共计 12 项，总建筑面积为 5,847.28 平方米，其中建筑面积为 2,855.04 平方米的培训中心，已办理房屋所有权证，房屋所有权证号为京房权证门服字第 00042 号。其余房产尚未办理房屋所有权证书。

无工程资料房产构筑物，共 12 项，无任何技术参数及工程资料，门头沟旅游委和门头沟区政府及北京京西文化旅游股份有限公司、灵山分公司三方共同确认范围并测量具体面积等相关技术参数。

北京京西文化旅游股份有限公司灵山景区分公司账面未记录的无形资产土地使用权，为北京京西文化旅游股份有限公司于 2003 年 6 月 20 日以划拨方式取得位于门头沟区清水镇江水河村的 1 宗地使用权（即培训中心坐落的土地），土地使用权证编号为：门股国用（2003）字第 00022 号，土地使用权面积为 1949.26，容积率为 1.46，土地性质为划拨，土地用途为教育用地。

评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与被评估单位财务人员进行了沟通。

第五部分 各项资产评估技术说明

纳入本次评估范围的是灵山景区分公司于评估基准日的相关资产，具体包括：流动资产、固定资产、在建工程、无形资产等。现按主要类别分述如下：

一、流动资产评估说明

灵山景区分公司申报的流动资产包括存货，评估说明如下：

（一）存货

评估基准日账面值为 50,000.00 元，为牦牛 10 头、现在已经无实物。经评估，库存存货评估值为 0 元。

流动资产评估值合计为 0 元。

二、固定资产评估说明

（一）房屋建筑物类固定资产

1、资产概况

纳入评估范围为北京京西文化旅游股份有限公司灵山分公司申报的房屋建筑物、构筑物等，账面原值22,492,733.26元，账面净值12,415,616.95元。房屋建筑物类资产申报31项，房产共计13项，其他5项为房屋的后续装修工程等，建筑总面积5847.28平方米；构筑物12项。

评估人员现场了解了委估资产的形成过程、管理机构和管理制度，对于被评估单位无法提供基础资料的部分资产，评估人员在现场核实勘查过程中通过仔细了解资产现状以弥补其资料的不足。评估中，评估人员对建筑物的法律权属、现实状况等情况进行了调查了解。

在确定资产产权关系基础上，评估人员对委估范围内的建筑物进行了逐项的勘察和核实，并作了现场记录和拍照取证。勘察核实中，除核对被评估项目数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑基础、结构的稳定性、牢固性，装修的完好程度以及配套的完善、使用功能等情况，并对委估房产存在的各种贬值因素进行了判断，以此确定每栋建筑物的成新度。由于受到评估人员的职责范围、专业能力等的限制，对评估对象的实地查勘也仅限于其表面特征，没有对其结构、

装饰、设备等的内在质量进行检测，本次评估以委估资产达到国家有关部门规定的质量验收标准为重要前提。

通过现场勘察了解，委估建筑物的详细情况如下：

房屋类资产特点：本次列入评估范围内的房产共计12项，总建筑面积为5,847.28平方米，其中培训中心、索道起点厕所、索道机房、索道办公室、索道起点办公室、售票处、售票处厕所建于1999年，为砖混结构；景区内收费厕所及化粪池建于1998年为砖混结构；索道上站环保厕所建于2012年，砖混结构；职工宿舍、厕所、厨房、多功能厅、旅游餐厅为2009年建造的，全部为砖混结构，房屋坐落于灵山景区内，资产目前正常使用。

权证编号：京房权证门服字第00042号，目前为公司培训中心，砖混结构，建筑面积为2,855.04平方米。证载权利人为：北京京西文化旅游股份有限公司。

除上述有产权证的房屋外企业其他房产共计2992.24平方米无房产证。

1) 培训中心（四层）、职工宿舍（二层）、索道起点办公室（二层）、建筑为砖混结构：带型毛石、砖基础，外墙砌370MM砖墙，内墙为240MM砖墙，现浇钢筋混凝土梁、柱、板、予应力空心楼板或小槽板。瓦、彩钢屋面。外墙白灰装饰，内墙混合砂浆、或白灰砂浆抹面。木门、塑钢窗。楼地面为瓷砖地面。室内水电设备齐全。

2) 索道起点厕所、索道机房、索道办公室、售票处、售票处厕所、索道上站环保厕所、厕所、厨房、多功能厅、旅游餐厅等。为单层砖混结构、层高为4米。

目前房产局部损坏严重，闲置。

2、企业的构筑物

企业的构筑物包括：企业的构筑物是企业的停车场硬化、索道机房至终端（四芯电缆）、索道终端岩石处理、索道终端大棚、蓄水池、石阶步道、台阶当墙、防洪墙排水沟、度假村挡土墙、混凝土汽车路、蓄水池、灵山步道（中点到终端部分）等，共计12项，目前闲置。

3、利用状况与日常维护

北京京西文化旅游股份有限公司所属的房屋建筑物及构筑物由北京京西文化旅游股份有限公司灵山分公司负责维护。目前房产局部损坏。

4、房屋建筑物及占用土地权属状况

北京京西文化旅游股份有限公司于2003年6月20日以划拨方式取得位于门头沟区清水镇江水河村的1宗地使用权（即培训中心坐落的土地），土地使用权证编号为：门股国用（2003）字第00022号，土地使用权面积为1949.26，容积率为1.46，土地性质为划拨，土地用途为教育用地。

5、评估方法

根据本次评估目的和委估资产实际状况，评估中主要采用成本法。

成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值来确定被评估资产市场价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值＝重置成本×成新率

（1）重置成本的确定：

重置成本由以下部分组成：建安综合造价、前期工程费用、配套规费、资金成本等，各部分计算过程如下：

①建安综合造价

评估人员参照《北京市房屋建筑与装饰工程预算定额》2012年；《北京市构筑物预算定额》2012年；被评估单位有单位提供的相关项目竣（施）工图、预算、决（结）算资料；根据《北京建设工程造价信息》2015年第12期调整至评估基准日价格水平，得出基准日时的建筑工程费。

②前期工程费用

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。

前期及其他费用表

序号	费用名称	计算公式	费用标准(%)	取价依据
1	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.29%	财建[2002]394号
2	勘察设计的	建安总造价×费率	5.13%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安总造价×费率	2.56%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安总造价×费率	0.44%	计价格[2002]1980号
4	可行性研究费	建安总造价×费率	0.86%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安总造价×费率	0.32%	计价格[2002]125号
7	合计		10.60%	

③资金成本

资金成本合理建设工期、评估基准日执行的银行贷款利率及资金均匀投入确定，计算公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程费} + \text{工程建设其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款利率} \times 1/2$$

一年以内（含一年）以内银行贷款利率：4.35%

一至五年（含五年）银行贷款利率：4.75 %

(2)成新率的确定：

本次评估成新率的测定采用现场勘察成新率和使用年限法两种方法进行测定。取其权重值作为该房屋的综合成新率。

主要房屋采用勘察成新率和理论成新率两种方法进行测定，取其加权平均值作为该房屋的综合成新率。勘察成新率测定，首先将影响房屋成新情况的主要因素分类，通过建筑物造价中各类所占比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，再由现场勘察实际状况，确定各分类评估完好分值，根据此分值确定勘察成新率。

$$\text{综合成新率}(\%) = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

$$\text{其中：勘察成新率}(\%) = (\text{完好分值} / \text{基准分值}) \times 100\%$$

$$\text{理论成新率}(\%) = (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\%$$

6、评估案例

案例一：培训中心（固定资产-房屋建筑物清查评估明细表第 1~6 项）

账面原值：9,643,809.90 元

账面净值：4,883,317.37 元

建筑面积：2855.04 平方米

房产证号为：京房权证门服字第 00042 号；土地证号：门股国用（2003）字第 00022 号。

四层砖混结构，设计地震设防为 7 度，建筑面积 2855.04m²，建成于 1999 年 10 月，层高 3.3m。该建筑为毛石条形基础；现浇圈梁、预应力空心屋面板；地面为水泥地面，局部瓷砖地面；墙体：365 砖外墙，240 砖内墙；塑钢窗，玻璃、木门；装饰：内墙面抹混合砂浆刷涂料粘墙壁纸，油漆墙裙，暖气罩，外墙条形瓷

砖装饰；屋面：桁架瓦屋面。安装：水卫，卫生间坐便，洗面盆，水管为钢上水管，铸铁下水管，安装有消防栓；采暖：散热器；电气照明：吸顶灯，穿管暗装；弱电：电话线，宽带光缆，闭路电视。

已使用 16.26 年。

(一) 综合造价

评估人员参照《北京市房屋建筑与装饰工程预算定额》2012 年；《北京市构筑物预算定额》2012 年；被评估单位有单位提供的相关项目竣(施)工图、预算、决(结)算资料；根据《北京建设工程造价信息》2015 年第 12 期调整至评估基准日价格水平，得出基准日时的建筑工程费。

(1) 土建及装饰工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
1	直接费	(2)+(3)+(4)		5,801,233.73
2	其中：人工费	人工费		1,788,762.89
3	其中：材料费	材料费		3,616,607.90
4	其中：机械费	机械费		395,862.94
5	企业管理费	(1)×费率	7.83%	454,236.60
6	利润	((1)+(5))×费率	7.00%	437,882.92
7	规费	(2)×费率	20.25%	362,224.48
8	税金	((1)+(5)+(6)+(7))×费率	3.40%	239,889.64
9	专业工程造价合计	((1)+(5)+(6)+(7)+(8))		7,295,467.38
10	总承包服务费	(9)×费率	4.00%	291,818.70
11	工程造价合计	(9)+(10)		7,587,286.07

(2) 工程建设前期费用和其他费用

序号	费用名称	计算公式	费用标准(%)	取价依据
1	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.29%	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	建安总造价×费率	5.13%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安总造价×费率	2.56%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安总造价×费率	0.44%	计价格[2002]1980号
4	可行性研究费	建安总造价×费率	0.86%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安总造价×费率	0.32%	计价格[2002]125号
7	合计		10.60%	

前期及其他费用=综合造价×综合费率

=7,587,286.07×10.60%

$$=804,252.32 \text{ 元}$$

(3) 资金成本

按照基准日银行贷款利率，一年以内（含一年）以内银行贷款利率：4.35%。

被评估单位的合理建设工期为一年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。则：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{工程费用} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times 1/2 \\ &= (7,587,286.07 + 804,252.32) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 182,515.96 \text{ 元。} \end{aligned}$$

(4) 重置价值

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 7,587,286.07 + 804,252.32 + 182,515.96 \\ &= 8,574,054.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

(二) 成新率确定

综合成新率的确定

(1) 年限成新率

该建筑物耐用年限 50 年，已使用年限 16.26 年，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 16.26 / 50) \times 100\% \\ &= 67.48\% \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率

通过现场勘察打分，结合建筑物修正系数，计算其勘察成新率。

建筑物名称		培训中心			结构	砖混
层数		地上 4 层			已用年限	16.26
竣工日期		1999 年 10 月 2 日			耐用年限	50
分部工程名称		标准分	完损程度	完好分值	权重	评定分
结构部分	1、地基基础	18	足够承载力	14	0.6	44.1
	2、承重构件	35	主体坚实	25		
	3、墙体	35	主体坚实	25		
	4、屋面	12	完整无渗漏	9.5		
	小计	100		73.5		
部修	5、楼地面	20	局部断裂	15	0.3	20.4

门头沟区旅游事业局拟提前收回
北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权对企业投资的资产进行补偿项目资产评估说明

建筑物名称		培训中心			结构	砖混
	6、门窗	30	轻度变形	20		
	7、外墙	20	轻度剥离	12		
	8、内墙	15	轻度剥离	10		
	9、顶棚	15	轻度变形	11		
	小计	100		68		
设备部分	10、采暖	25	陈旧可用	18	0.1	7.8
	11、给排水	20	陈旧可用	14		
	12、变配电及电照	15	陈旧可用	10		
	13、电梯	30	陈旧可用	29		
	14、其他	10	陈旧可用	7		
	小计	100		78		
勘察成新率		结构分+装修分+设备分			72.3	
年限成新率		(1-已使用年限/耐用年限)×100%			67.48	
综合成新率		勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4			70	

(3) 综合成新率

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

$$=67.48\% \times 40\% + 72.3\% \times 60\%$$

$$=70\%(\text{取整})$$

(三) 评估值

评估值=重置成本×成新率

$$=8,574,054.00 \times 70\%$$

$$=6,001,838.00 \text{ 元}$$

案例二：停车场硬化（固定资产-构筑物清查评估明细表第1项）

账面原值：713,000.00 元

账面净值：305,795.48 元

建筑面积：13000 平方米

停车场硬化概况

沥青混凝土地面硬化，13000 平方米地面硬化为 200mm 厚混凝土，100mm 厚 3:7 灰土垫层，50mm 厚细沙垫层。停车场于 1999 年 11 月完工投入使用。

① 重置成本的计算

对该建筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置成本=建安工程造价

建安工程造价的计算

建安工程造价采用预(决)算编制法进行计算, 套用《北京构筑物工程预算定额》(2012 年)及相关定额子目, 计算出基本直接费; 在此基础上采用基准日《北京市造价信息》(2015 年第 12 期)计算工程建安工程造价。

工程造价计算表

金额单位: 人民币元

序号	费用名称	计算公式	费率	金额
1	直接费	(2)+(3)+(4)		2,031,273.16
2	其中: 人工费	人工费		431,732.56
3	其中: 材料费	材料费		1,419,847.62
4	其中: 机械费	机械费		179,692.99
5	企业管理费	(1)×费率	7.83%	159,048.69
6	利润	((1)+(5))×费率	7.00%	153,322.53
7	规费	(2)×费率	20.25%	87,425.84
8	税金	((1)+(5)+(6)+(7))×费率	3.40%	82,656.39
9	专业工程造价合计	((1)+(5)+(6)+(7)+(8))		2,513,726.61
10	总承包服务费	(9)×费率	4.00%	100,549.06
11	工程造价合计	(9)+(10)		2,614,275.67

(2) 工程建设前期费用和其他费用

序号	费用名称	计算公式	费用标准(%)	取价依据
1	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.29%	财建[2002]394号
2	勘察设计的	建安总造价×费率	5.13%	计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安总造价×费率	2.56%	发改价格[2007]670号
4	工程招投标代理服务费	建安总造价×费率	0.44%	计价格[2002]1980号
4	可行性研究费	建安总造价×费率	0.86%	计价格[1999]1283号
6	环境影响评价费	建安总造价×费率	0.32%	计价格[2002]125号
7	合计		10.60%	

$$\begin{aligned}
 \text{前期及其他费用} &= \text{综合造价} \times \text{综合费率} \\
 &= 2,614,275.67 \times 10.60\% \\
 &= 277,113.22 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(3) 资金成本

按照 2015 年 10 月执行的银行贷款利率, 一年以内(含一年)以内银行贷款利率: 4.35%。

被评估单位的合理建设工期为一年。资金成本计算公式如下：

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理建设工期×贷款基准利率×1/2。则：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{工程费用} + \text{前期及其他费用}) \times \text{资金成本率} \times 1/2 \\ &= (2,614,275.67 + 277,113.22) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 62,887.71 \text{ 元。}\end{aligned}$$

(4) 重置价值

$$\begin{aligned}\text{重置价值} &= \text{综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 2,614,275.67 + 277,113.22 + 62,887.71 \\ &= 2,954,277.00 \text{ 元。}\end{aligned}$$

② 成新率的确定

综合成新率的确定

(1) 年限成新率

因该地面 2002 年经过改造更新，综合判断耐用年限 30 年，已使用年限 16.18 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{耐用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 16.18 / 30) \times 100\% \\ &= 46.08\%\end{aligned}$$

(2) 勘察成新率

通过现场勘察打分，结合构筑物修正系数，计算其完好分值。

构筑物名称		地面			结构	沥青混凝土
面积		13000 平方米			已用年限	16.18
竣工日期		1999 年 11 月 1 日			耐用年限	30
工程名称			标准分	完损程度	评定分	
结构	1、地基基础	18	足够承载力	14	46	
	2、混凝土部分	35	主体有断裂	15		
	3、水稳层	35	主体有断裂	15		
	4、沥青表面	12	破损严重	2		
	小计	100		46		
勘察成新率		结构分+装修分+设备分			46	
年限成新率		(1-已使用年限/耐用年限)×100%			46.08	
综合成新率		勘察成新率×0.6+年限成新率×0.4			46	

(3) 综合成新率

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 46.08\% \times 40\% + 46\% \times 60\% \\ &= 46\% (\text{取整})\end{aligned}$$

③ 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= 2,954,277.00 \times 46\% \\ &= 1,358,967.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

7、评估结果

纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产账面原值 22,492,733.26 元，账面净值 12,415,616.95 元；评估原值 27,799,307.00 元，评估净值 18,759,086.00 元，评估原值增值率 23.59%，评估净值增值率 51.09%。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“房屋建筑物评估明细表”。

评估值与账面价值比较变动原因分析

评估原值与账面价值比较增值主要原因是企业的房产与构筑物建筑时间较早，近几年建筑市场的人工费、材料费、机械使用费的价格涨幅较大所致；由于评估原值增值，评估净值与账面价值比较也相应增值。

(二) 设备类固定资产

1、基本情况

(1) 评估范围

纳入评估范围内的设备类固定资产账面原值 10,581,962.09 元，账面净值为 827,584.12 元。包括灵山索道、滑索及附属设备、减速机，办公用电脑、打印机、电视、点歌机、厨具，车辆等。

(2) 设备概况

机器设备共计 3 台（套），主要包括：灵山索道、滑索及附属设备、减速机等，为旅游专用索道及滑索设备，主要分布在北京灵山景区内，经评估人员咨询设备管理人员，设备运行基本正常，无重大技术故障。

车辆共计 4 辆，主要为办公用车，均分布在总公司及北京灵山景区内；

电子设备共计 47 项，主要为电脑、电视、打印机、点歌机、厨具等，主要分布在公司的各办公室及餐厅，维护较好，正常使用中。

(3) 日常维修管理制度

公司已建立了一整套的设备管理制度，从设备的购置，到设备的日常维护保养、设备大修、调拨、借用、封存、启封、报废等，建立了严格的设备管理制度。对设备购置，调拨、封存、启封、报废、借用做了明确的规定，同时建立设备固定资产台账。

(4) 相关会计政策

设备的账面原值主要由设备购置价、运费、安装费、相关税费等构成。设备类资产的账面原值含增值税进项税额。

2、现场观察情况

评估人员对企业评估范围内的委估设备进行了逐项清查、核实和现场观察工作。

(1) 对企业提供的“机器设备评估申报表”进行审核，与资产负债表和设备台账核对，账账相符。对申报表填写不完善的部分要求修改补充。

(2) 根据评估申报表的内容，评估人员到设备现场核对实物，对申报设备进行清查和重点勘查，清查结果与申报内容不符之处作了修正。对价值大和重点设备进行仔细观察，主要观察设备的在用状况、技术性能指标、工作环境和维护保养等情况；对一般设备，主要了解其在使用情况、故障率和维护保养情况，以此作为确定成新率的参考依据。

(3) 重要和数额较大的设备，核对并复印了企业提供的设备合同等凭证文件。

3、评估方法

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。

(1) 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、安装工程费等二部分组成(重置价含增值税)。

机器设备重置全价=设备购置费+运杂费+安装工程费

① 设备购置费

国产机器设备主要依据《2015 中国机电产品报价手册》、向生产厂家询价或从有关报价资料上查找现行市场价格，对于没有查询到设备出厂价的参考最近购置

的同类设备合同价格确定。

② 运杂费

设备运杂费=设备原价×运杂费率=设备原价×(铁路、水路运杂费率+公路运杂费率)

当地生产设备运杂费率为0.2—0.5% (或按公里数估算)

国内外地生产设备铁路、水路和公路运杂费率按运输距离分段计算: 铁路、水路运杂费率100km为1.5%, 超过100km时每增加100km费率增加0.25%, 不足100km时按100km计算; 公路运杂费率50km为1.06%, 超过50km时每增加50km增加0.5%, 不足50km的按50km计算。

如订货合同中规定由供货商负责运输时(在购置价格中已含此部分价格), 则不计运杂费。

具体计算公式为:

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

③ 安装工程费

根据《机械工业建设项目概算办法及各项概算指标》第四篇《国内设备安装费概算指标》, 计取安装工程费。

(2) 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%+勘察成新率×60%

其中:

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-已使用年限÷经济寿命年限)×100%或[尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)]×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)

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。

2) 辅助设备综合成新率的确定

根据机器设备使用状况的调查、鉴定，合理确定其有形损耗和无形损耗。按照各类机器设备的经济寿命和实际已使用年限，确定理论成新率。其计算公式如下：

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

在理论成新率的基础上，考虑功能性贬值和经济性贬值等因素，以此依据对理论成新率进行修正，确定综合成新率。计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} + \text{修正值}$$

3) 车辆综合成新率

①理论成新率的确定：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

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

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：

$$\text{综合成新率 } R = \text{理论成新率} \times \text{权数} + \text{技术鉴定成新率} \times \text{权数}$$

3) 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

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

4、评估案例

案例一：灵山索道(表 4-6-4 序号：1)

规格型号：STJ710-150-75KW

生产厂家：北京利顺通索道设备有限责任公司

购置日期：1998 年 7 月

启用日期：1998 年 7 月

账面原值：9,066,182.47 元

账面净值：453,309.12 元

① 设备概述

公司 STJ710-150-75KW 型客运索道全长 1548 米，可安装吊椅 122 个，有 24 根支柱，最高处 14 米。为单线循环固定抱索器双人吊椅式。

该客运索道自 1998 年 7 月购买后，维护保养良好，目前运行良好。

② 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经电话咨询北京利顺通索道设备有限责任公司，该客运索道基准日建造价为 12,700,000.00 元，价款中包含运费、安装调试费等。因企业的索道工程的勘查设计、施工监理全部由施工方承担，工期不足半年。不考虑工程前期费和资金成本。

③ 成新率的确定

该索道综合成新率由年限法成新率（0.4）和现场勘察成新率（0.6）加权平均确定，其中：

（1）年限法成新率

该索道的经济寿命使用年限为 30 年（360 个月），于 1998 年 7 月投入使用，至评估基准日止已使用 17.51 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (30 - 17.51) / 30 \times 100\% \\ &= 41.63\% (\text{取整})\end{aligned}$$

（2）现场勘察成新率

评估人员与技术人员一道，现场勘察该索道外观及其运行状况，并向值班人员了解维护、检修及故障处理等情况，查阅相关规范规程、运行记录、检修记录、

安全性能检验报告等文件资料，按各部分价值与整套设备的比例，确定相应得分值，现勘察判定该索道技术状态评分如下：

序号	部位	现场勘察鉴定	标准分	评估分
1	索道支架	整体支架完好、局部有锈蚀，基础完好。	50	25
2	钢丝绳	基本完好。	10	3
3	减速机及电机	表面锈蚀严重，维护保养不及时。	20	8
6	滑索及附属设备	基本完好，设备控制正常。	20	12
	合计		100	48

该设备现场勘察成新率为 48%

(3) 综合成新率的确定

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘察成新率×60%

$$=41.63\% \times 40\% + 48\% \times 60\%$$

$$=45\%$$

④ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=12,700,000.00 \times 45\%$$

$$=5,715,000.00 \text{ (元)}$$

案例二：桑塔纳轿车(表 4-6-5 序号：2)

生产厂家：上海大众公司

车辆牌号：京 Q7EU02

车辆型号：1.6L

行驶里程：15000 km

购置日期：2015 年 6 月

启用日期：2015 年 6 月

账面原值：98,327.48 元

账面净值：88,986.38 元

主要技术参数：

门头沟区旅游事业局拟提前收回
北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权对企业投资的资产进行补偿项目资产评估说明

级别	紧凑型车
发动机	1.6L 110 马力 L4
变速箱	6 挡自动
长*宽*高(mm)	4473*1706*1469
车身结构	4 门 5 座三厢车
最高车速(km/h)	185
官方 0-100km/h 加速(s)	11.8
工信部综合油耗(L/100km)	6.2

① 车辆概况：

该车辆为国产桑塔纳 4 门 5 座轿车，至评估基准日止，现已运行 0.5 年，行驶 1.5 万公里，未发生过交通事故，也未进行过大修。评估人员经现场观察及向车管人员了解后认为：由于该车辆行驶年限及里程不长，车主单位又重视维护、保养、强化驾驶人员安全教育，使之各系统均处于良好的工作状态，各项性能均可达到原设计要求，机件完整，车况较好，运行正常，可满足使用需要。

② 重置全价的确定

A. 取价依据：

- (1) 中华人民共和国车辆购置税暂行条例。
- (2) 北京市交通局等有关文件。

B. 车辆购置价

查询 2015 年 12 月新浪汽车网及北京地区近期汽车市场价格信息，现确定本车辆评估基准日购置价（含税）：84,800.00 元

C. 车辆购置税

车辆购置税=车辆购置价/1.17×10%=84,800.00/1.17×10%=7247.86 元

D. 新车牌照工本费

新车牌照工本费：300 元

E. 重置全价

重置全价=车辆购置价+车辆购置税+新车牌照工本费
=84,800.00+7247.86+300= 92,300.00 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，小型客车以行驶里程成新率做为理论成新率，即

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%，

该车至基准日已行驶 15000 公里，该车经济行驶里程为 600000 公里，故

理论成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

= (1 - 15000 / 600000) × 100% = 97.5%

(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	功率较低，油耗较大，加速较慢，四配套与曲轴磨损较为严重。	24
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	变速箱有异响，换挡不畅。	5
车架	无扭曲变形，裂纹，弹簧无变形，焊接平整牢固。	15	外观显陈旧。	15
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	转向略有凝滞，高速轻微跑偏。	5
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	工作较为平稳，少量渗油现象，差速齿轮磨损较重。	10
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、保险杠较为成就，门窗良好。	13
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、制动盘少量磨损，制动距离正常。	5
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	工作有异响，轻微破损，线路老化较为严重；备胎少量磨损。	20
合计		100		97
结论	现场鉴定成新率 97/100 × 100% = 97.00%			

(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%

= 97.5% × 40% + 97% × 60%

= 97%

④评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{桑塔纳轿车评估值} &= \text{重置全价} \times \text{车辆成新率} \\ &= 92,300.00 \times 97\% \\ &= 89,531.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

5. 评估结论

纳入本次评估范围内设备类固定资产账面原值 10,581,962.09 元，账面净值 827,584.12 元；评估原值 13,255,950.00 元，评估净值 6,118,519.00 元，评估原值增值率 25.27 %，评估净值增值率 639.32 %。

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“机器设备评估明细表”、“车辆评估明细表”。

②评估值与账面价值比较变动原因分析

1) 机器设备评估原值增值，主要原因是该公司设备灵山索道建造价格上涨，故评估原值增值；造成机器设备评估净值也有较大增值。

2) 车辆评估原值减值是由于本次评估企业的车辆现在市场已经没有销售的新车，采用二手车销售价格所致；企业会计折旧年限较短造成净值增值。

3) 电子设备多数为办公电脑及外设、厨房设备、电子设备近几年减价较多，很多设备采用市场二手价格进行评估，故评估原值减值；电子设备评估净值增值，是由于企业的电子设备账面值为设备残值，低于二手市场价格。

三、在建工程评估说明

在建工程账面值 787,941.80 元，为打井及其附属工程款，该款项为清水镇江水河村拨入，产权存在争议。同时水井附属工程无法确认具体包含明细，也没有提供工程资料及施工合同。综上原因，在建工程评估值为 0 元。

四、无形资产评估说明

(一) 评估范围

本次委估评估土地为北京京西文化旅游股份有限公司灵山分公司使用的位于门头沟区清水镇江水河村的 1 宗地使用权（即培训中心坐落的土地），土地使用权证编号为：门股国用（2003）字第 00022 号，土地使用权面积为 1949.26 平方米，容积率为 1.46，土地性质为划拨，土地用途为教育用地。

(二) 土地使用权概况

A. 土地登记状况

土地使用权人北京京西文化旅游股份有限公司于 2003 年 6 月 20 日以划拨方式取得。宗地登记状况具体如下：

国有土地使用证号：门股国用（2003）字第 00022 号

估价期日土地使用者：北京京西文化旅游股份有限公司

宗地位置：门头沟区清水镇江水河村

地号：无

图号：无

登记用途：教育用地

使用权类型：划拨

土地面积：1949.26 平方米

四至：南至尚家客栈，北至灵山避暑山庄，东为灵山风景区

土地级别：办公十二级

待估宗地的登记状况等详见表 3-1 《土地登记状况一览表》。

表 3-1 土地登记状况一览表

序号	宗地名称	估价期日土地使用者	土地产权证号	宗地位置	土地面积 (m ²)	土地用途	土地使用权类型	发证日期
1	灵山培训中心	北京京西文化旅游股份有限公司	门股国用(2003)字第 00022 号	南至尚家客栈，北至灵山避暑山庄，东为灵山风景区	1949.26 平方米	教育用地	划拨	2003-6-20

B. 土地权利状况

待估宗地土地所有权属于国家，北京京西文化旅游股份有限公司取得该宗地土地使用权，土地使用权证核发日为 2003 年 3 月 20 日。土地使用权类型为划拨，登记用途为教育用地，面积为 1949.26 平方米。

至评估基准日，待估宗地无他项权利设定。

C. 土地利用状况

待估宗地面积为 1949.26 平方米，地上建筑物共计 1 处，总建筑面积 2855.04

平方米，房产证号为京房权证门服字第 00042 号，目前为公司培训中心，砖混结构。该宗地建筑物多建于上世纪九十年代，当前使用状况良好。建筑物情况详见表 3-2 《建筑物状况表》。

表 3-2 建筑物状况表

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积体积 m ² 或 m ³
1	京房权证门服字第 00042 号	培训中心	砖混	1999/10/2	m ²	2855.04

(三) 土地价格影响因素分析

(1) 一般因素

地理概况

门头沟区位于北京城区正西偏南，东西长约 62 公里，南北宽约 34 公里，总面积 1448.9 平方公里，山地面积占 98.5%。东与石景山、海淀接壤，南与丰台、房山相连，西与河北省涞水、涿鹿为邻，北与昌平和河北省怀来交界。全区以山地为主，地势由西北向东南倾斜。西部山区是北京西山的核心部分，山形挺拔高峻、险峰叠嶂。境内有北京市的最高峰东灵山，海拔 2303 米；次高峰百花山，海拔 1990 米。境内的主要河流是永定河及其支流清水河，属于海河水系。

门头沟区地处华北平原向蒙古高原过渡地带，地势西北高，东南低。门头沟区地层主要由震旦亚界的蓟县系和青白口系，下古生界的寒武系、石炭系、二迭系，上古生界的侏罗系和第四纪的马栏组、百花山冰期堆积所构成。地形骨架形成于中生代的燕山运动。

境内总面积的 98.5% 为山地，平原面积仅占 1.5%，其中海拔高度大于 800 米的中山占山地面积的一半。北部中山面积最大，占全区中山面积的 2/3 以上，平均海拔在 1400 米以上，其中有名的有灵山（2303 米），有“京都第一峰”之称，黄草梁（1735 米）。南部中山平均海拔 1000 米，其中有名的有百花山（1991 米）。东南部中山面积小，平均海拔 850 米，有名的是九龙山（858 米）。东北部的中山以妙峰山最负盛名，海拔 1291 米。整个中山普遍存在三级夷平面；一级夷平面海拔 2000 米左右，有灵山、百花山、白草畔（2035 米），顶部平缓；第二级夷平面海拔 1400—1600 米，有黄草梁、南山鞍一线，老龙窝、庙安岭、髻髻山一线，呈

平坦梁状中山分水岭脊；第三级夷平面海拔 1000—1200 米，构成较低一级平台，向东北渐变为分水岭，高度降至 800—900 米，如柏峪西、梁家山、妙峰山、张家山、九龙山。

低山为海拔小于 800 米的山地，面积与中山相当。河谷台地主要分布于永定河及其支流清水河河谷两侧，但不连续。永定河洪积冲积平原面积很大，分布于本区东南三家店至卧龙岗一带。永定镇的上岸南边海拔只有 73 米，而成为全区最低处。由上可见区内地形起伏，高差很大（相对高差 2230 米）。清水河和永定河成“入”字形贯穿门头沟区的大部分。

气候条件

门头沟区属中纬度大陆性季风气候，春季干旱多风，夏季炎热多雨，秋季凉爽湿润，冬季寒冷干燥。西部山区与东部平原气候呈明显差异。年平均气温东部平原 11.7℃，西部斋堂一带 10.2℃。极端最高气温东部 40.2℃，西部 37.6℃。极端最低气温西部-22.9℃，东部-19.5℃。春季 60 天，夏季 76 天，秋季 60 天，冬季 169 天，冬季漫长是境内气候的一大特征。春秋季节，境内风、霜频繁，年平均风速为 2.7 米/秒，8 级以上大风 21 次，年平均无霜期 200 天左右，江水河村一带无霜期仅 100 天。日照时数较多，年平均日照 2470 小时。降水量自东向西逐渐减少，受中纬度大气环流的不稳定和季风影响，降水量年际变化大，最多为 970.1 毫米(1977 年)，最少为 377.4 毫米(1997 年)，年平均降水量约 600 毫米。

旅游景区

灵山和百花山的高度分别为海拔 2303 米、1991 米，都超过了全国著名的泰山、黄山、庐山。5 月份正是北京城内绿树成荫、百花盛开的初夏季节，而这两座山的山顶上却还是雪花飘舞，寒气袭人。在这两座山的山腰上，覆盖着华北地区少见的森林，茂密的森林里生长着桦树、杨树、落叶松等耐寒树木，山顶上是繁茂的高山草甸。百花山在盛夏时节，山坡上，树木葱葱，百鸟争鸣，气候宜人；山顶上，绿草茸茸、百花盛开。妙峰山以盛产玫瑰而著名，还被称做“金顶妙峰山”，山顶上至今存留着一座碧霞元君送生娘娘塑像，明清时，这里香火极盛，几十里外都有人来进香。

门头沟区是集自然风光、文物古迹、古老民风为一体的经济发展区。境内峰峦叠嶂，青山秀水构成了京西一幅幅瑰丽的天然丽图，文物古迹记载了门头沟区

悠久灿烂的历史文化。以区内自然风景和人文景观为依托，成立了北京京西风景旅游开发股份有限公司，向社会公开发行 A 股股票 3000 万股，使北京有了第一支旅游股。门头沟区主要旅游景点有“三山、两寺、一涧、一湖、一河”。灵山、百花山是市级自然保护区。灵山是北京唯一的集高原、草原风光为一体的自然风景区。百花山被称为华北地区的天然植物园；妙峰山的庙会历史久远，名闻遐迩。每逢春夏之交，这里的万亩玫瑰更是竞相吐艳，花香四野。始建于 1600 年前的著名古刹潭柘寺，[戒台寺]有“先有潭柘寺，后有北京城”之说；“潭柘以泉胜、戒台以松名”，建于唐代武德年间的戒台寺有五大名松，神态各异，寺内戒台是全国三大戒台之首。珍珠湖镶嵌在永定河山峡之中，湖面宽阔，碧波荡漾，湖水顺山势弯转，享有“京西小漓江”之称。

人口生活

人口状况：2014 年末，全区常住人口 30.6 万人，比上年增加 0.3 万人。户籍人口总户数 119951 户，总人数 249098 人，其中非农业人口 200341 人，农业人口 48757 人。户籍人口中，全年出生人口 2484 人，死亡人口 2165 人，人口出生率 9.98%，死亡率 8.70%，自然增长率 1.28%，计划生育率 98.1%。

劳动和社会保障：截至年末，城镇登记失业率为 4.3%，与上年同期持平；5716 名城镇登记失业人员实现就业，年末实有城镇登记失业人员 3887 人。全区参加养老、失业、工伤和医疗保险缴费人数分别比上年增长 5.4%、3.3%、6.6%和 3.3%。城乡最低生活保障应保尽保，城镇、农村居民最低生活保障人数分别达到 6992 人、2135 人，农村五保户人数为 315 人。

城乡居民收支：2014 年，城镇居民人均可支配收入 38023 元，比上年增长 8.2%；人均生活消费支出 24053 元，比上年增长 7.8%，恩格尔系数为 29.5%。农村居民人均纯收入 18861 元，比上年增长 8.3%；人均生活消费支出 12326 元，比上年增长 7.6%，恩格尔系数为 33.5%。

经济条件

全区实现地区生产总值（GDP）133.8 亿元，按不变价计算比上年增长 10%。其中第一产业实现增加值 1.2 亿元，比上年降低 38.5%；第二产业实现增加值 68.1 亿元，比上年增长 9.8%；第三产业实现增加值 64.5 亿元，比上年增长 7.1%。三次产业结构为 0.9:50.9:48.2。

财政收支：全区实现财政一般预算收入 9.3 亿元，比上年增长 4.3%，完成调整预算的 123.6%。实现固定税收 1.7 亿元和非税收入 7691 万元，分别比上年增长 54.4%和 34.6%。实现共享税收 6.8 亿元；比上年下降 5.8%。实现营业税和企业所得税为 2.9 亿元和 1.3 亿元，分别比上年下降 1.8%和 41.9%。实现增值税 1.5 亿元，比上年增长 5.1%。

全年总收入预计完成 226.69 亿元，较上年决算数 271.89 亿元减少 45.20 亿元，同比下降 16.6%。全区财政支出预计完成 217.01 亿元，较上年决算数 204.20 亿元增加 12.81 亿元，同比增长 6.3%；安排预算稳定调节基金 0.36 亿元，加结转下年使用资金 9.32 亿元，支出合计 226.69 亿元。财政总体实现收支平衡。

（2）区域因素

估价对象位于灵山旅游区

灵山位于门头沟区西北部，西与河北省怀来县交界。古称矾山，怀来县古称矾山县，即以此山命名。《怀来县志》把“矾山霁雪”列为该县八景之一。灵山海拔 2303 米，是北京境内第一高峰。山坡绵长斜缓十数里，植物有野韭菜、黄花菜、鹿蹄草、京报春、七瓣莲等。桦树林间伴有山 樱桃、红丁香、尖叫杜鹃、二花六道木等灌木。野生动物有 金钱豹、野猪、野山羊、狍子、松鼠等。山脚为江水河村，以畜牧业为主，顶巅有古长城遗址，石砌城墙、烽火台依稀 可辨。西部为怀来盆地。西南为太行山脉。灵山北麓有一佛坑，埋藏石佛像 4 尊。雨水冲刷裸露。灵山南麓有花 岗岩雕造方形石塔，是唐代风格。岩间有菩萨洞，供奉佛像。峡谷中，有一长达数里、宽数十米的地段，光滑大石，横卧于沟谷，是少见的泥石流景象。

估价对象区域基础设施水平达到“五通”，区域具有较便捷的交通道路体系，完善的供水、排水管网，供电、通讯，设施设备齐备。

（3）个别因素

待估宗地位于南至尚家客栈，北至灵山避暑山庄，东为灵山风景区。宗地形状规则，开发程度达到宗地红线外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖），红线内场地平整。

（四）地价定义

本次评估的划拨土地使用权价格是指在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，满足

正常市场及设定条件下，估价对象划拨性质的国有土地使用权价值。

待估宗地具体设定条件如下：

(1) 估价基准日：2015 年 12 月 31 日；

(2) 估价目的：划拨性质的国有土地使用权价值；

(3) 土地使用权类型：国有划拨土地使用权；

(4) 用途设定：估价对象登记用途为教育用地，属于办公用地，实际用途为住宿餐饮用地，根据合法性原则，此次估价待估宗地设定用途为办公用地。

(5) 年期设定：估价对象于 2003 年 3 月取得该宗地国有划拨土地使用权证，无证载使用年限，设定使用年限为法定最高使用年限 50 年。

(6) 开发程度设定：估价对象宗地外开发程度均指宗地红线外的基础设施开发程度和宗地内地面平整状况，本次评估设定开发程度为估价对象宗地外“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖），宗地红线内场地平整；

(7) 土地利用条件：待估宗地无明确规划利用条件，根据估价师现场勘查，于估价基准日，地上建筑物共计 1 处，总建筑面积 1949.26 平方米，容积率为 1.46。

综上所述，本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、土地使用年限等条件下于评估基准日的划拨土地使用权市场价格。

（五）核实过程

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助委托方填写“土地使用权清查评估明细表”，根据委托方的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地权利状况等情况的核实。

2. 现场勘查

对照有关资料及“土地使用权清查评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员座谈，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度，作了详细的现场勘察记录。

3. 社会及市场调查

就本次评估涉及到的评估对象，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，并搜集了当地政府公布的基准地价有关资料，取得土地评估的计价依据。

（六）评估原则

本次评估过程中遵循的主要原则有：

1. 遵循替代原则，是指土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。

2. 遵循最有效利用原则，是指土地估价应以估价对象的最有效利用为前提估价判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等。

3. 遵循供需原则，是指土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

4. 遵循贡献原则，是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以土地对土地收益的贡献大小来决定。

5. 遵循变动原则，是指估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。

（七）评估方法

1. 评估方法的选取

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。考虑到待估宗地的具体情况、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，选择评估方法。

本次评估，待估宗地为办公用地，适宜的评估方法有市场比较法、基准地价系数修正法和收益还原法。由于与估价对象类似规模的房地产交易、出租案例较少，较难准确把握估价对象收益水平，因此不适合采用收益还原法进行评估测算；估价对象所在区域有少量交易案例可供参考，参考性一般，因此没有采用市场比较法进行评估；北京市于2014年底公布实施了新基准地价，更新后的基准地价及土地级别范围于2014年1月1日起实施，在新基准地价发布后，以招标拍卖挂牌方式出让国有土地使用权的出让价格以及国有资产处置涉及的土地价格，参照更

新后的土地级别及基准地价确定。因此，本次评估采用基准地价系数修正法进行评估；

综上，本次采用基准地价系数修正法对待估宗地进行评估测算。

2. 评估方法介绍

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。

公式： $V_i = V \times (1 \pm \sum K) \times \Pi S \times K_1 \times K_2 \times K_3 \pm M$

其中： V_i — 待估宗地地价

V — 待估宗地对应的基准地价

$\sum K$ — 待估宗地所有地价区域影响因素修正值之和

ΠS — 待估宗地个别因素修正系数的乘积

K_1 — 期日修正系数

K_2 — 年期修正系数

K_3 — 容积率修正系数

M — 待估宗地市政基础设施配套程度修正值

3. 评估过程

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，进而测算待估宗地在估价基准日价格的方法。

北京市人民政府于2014年8月28日发布了《北京市基准地价更新成果》（【京政发（2014）26号】），对2002年北京市出让国有土地使用权基准地价（《北京市人民政府关于调整本市出让国有土地使用权基准地价的通知》【京政发[2002]32号】）进行了调整更新，从2014年8月28日起施行新的出让国有土地使用权基准地价。

调整后的基准地价是指各土地级别内，在平均容积率条件下，同一用途的完

整土地使用权的平均价格。其中：基准地价的基准期日为 2014 年 1 月 1 日；土地用途划分为商业、办公、居住、工业等四类；根据不同用途土地的特点及相应地价水平，全市范围按用途划分为十二个级别，在级别范围内对中心城和规划新城区域内外分别划分区片。一至七级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热及宗地内平整（简称“七通一平”），八至十二级为宗地外通路、通电、通讯、通上水、通下水及宗地内平整（简称“五通一平”）。委估宗地的平均容积率为 2.0，开发程度为“六通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖）及宗地内平整。

基准地价的表示形式为楼面熟地价。楼面熟地价是指各土地级别内，完成通平的土地在平均容积率条件下，每建筑面积分摊的完整土地使用权的平均价格。

估价对象位于北京市门头沟区灵山旅游区内，根据，其基准地价内涵为估价基准日为 2014 年 1 月 1 日，办公用地：土地使用年限为 50 年，容积率为 1.46，市政基础设施配套程度“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖和土地平整）。

根据基准地价测算的宗地价格可分为楼面熟地价、政府土地出让收益两种类型，地上、地下需单独计算。办公用地地上楼面熟地价计算公式：

楼面熟地价 = 适用的基准地价 × 用途修正系数 × 期日修正系数 × 年期修正系数 × 容积率修正系数 × 因素修正系数

测算过程：

1. 估价对象适用的基准地价水平的确定

根据待估宗地的位置、用途，确定待估宗地所处的土地级别为办公XII-门1区片，参照《北京市基准地价表》，宗地区片价为 850 元/建筑平方米。

2. 用途修正系数的确定

本次评估设定估价对象用途为教育用地，根据《北京市基准地价用途修正系数表》规定，修正系数为 0.9。

3. 期日修正系数的确定

本次估价期日为 2015 年 12 月 31 日，基准地价公布的基准日为 2014 年 1 月 1 日，需要期日修正。

故本次参照城市动态地价监测网公布的地价增长率，计算估价对象所在区域

年度	综合
2014	6.53
2015	4.64

则待估宗地期日修正系数为：

$$(1+6.53\%) \times (1+4.64\%) = 1.1147$$

4. 年期修正系数的确定

待估宗地设定土地使用年期与基准地价内涵的最高使用年期一致，年期修正系数分别为 1。

5. 容积率修正系数的确定

本次估价对象为教育用地，位于基准地价办公XII-门1区片覆盖范围内，整宗地容积率为 1.46，根据北京市基准地价对容积率的规定，容积率修正系数表中并没有对应的容积率修正系数，可通过内插法计算。内插法公式如下：

$$X = X_1 + (X_2 - X_1) \times (R - R_1) / (R_2 - R_1)$$

X 为待估宗地容积率修正系数

X₂、X₁ 分别为容积率修正表中与待估宗地容积率相邻的两个容积率对应的修正系数

R、R₁、R₂ 分别为容积率修正表中待估宗地容积率以及有待估宗地容积率相邻的两个容积率。

经计算，待估宗地容积率修正系数为 1.1057

6. 因素修正系数的确定

①确定影响地价因素权重

参照《北京市基准地价因素修正系数说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数，详见下表。

商业		办公		居住		工业	
影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重	影响因素	权重
商业繁华程度	33%	办公聚集程度	24%	居住社区成熟度	14%	产业聚集程度	26%
交通便利程度	25%	交通便捷程度	30%	交通便捷度	30%	交通便捷度	33%
区域土地利用方向	5%	区域土地利用方向	8%	区域土地利用方向	8%	区域土地利用方向	5%

门头沟区旅游事业局拟提前收回
北京京西文化旅游股份有限公司的灵山景区承包经营权对企业投资的资产进行补偿项目资产评估说明

商业		办公		居住		工业	
临街宽度和深度	5%	临街宽度和深度	4%	临路状况	4%	临路状况	4%
临街道路状况	8%	临街道路状况	5%	公共服务设施状况	8%	公共服务设施状况	6%
宗地形状及可利用程度	3%	宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	5%	宗地形状及可利用程度	5%
公共服务设施状况	5%	公共服务设施状况	6%	基础设施完备状况	12%	基础设施完备状况	15%
基础设施完备状况	10%	基础设施完备状况	12%	自然和人文环境状况	15%	环境状况	6%
自然和人文环境状况	6%	自然和人文环境状况	6%	与区域中心的接近程度	4%		

根据估价对象的具体条件，对照办公用地因素修正系数表及因素条件说明表进行分析，确定估价对象的修正系数，修正系数为1。

7. 开发程度修正

当估价对象设定开发程度为“六通一平”较与基准地价设定开发程度多供暖。当估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度不一致时，需要进行开发程度的修正，修正公式为：

开发程度修正值=基准地价规定开发程度/级别平均容积率

按照基准地价内涵，供暖开发费用为40元/平方米，级别平均容积率为2.0，修正为20元/平方米。

8. 估价对象地价的确定

楼面熟地单价=（适用的基准地价+开发程度修正值）×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率因素修正×因素修正系数

$$= (850+20) \times 0.9 \times 1.1147 \times 1 \times 1.1057 \times 1$$

$$= 965.07 \text{ (元/平方米)}$$

本次评估的宗地为划拨国有土地，其地价应在上述计算过程的出让地价上扣除25%的土地出让金。

即：楼面熟地单价= $965.07 \times (1-25\%) = 723.80$ （元/平方米）

待估灵山培训中心土地价值= $723.80 \times 2855.04 = 2,066,500.00$ 元（取整）

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

截止评估基准日 2015 年 12 月 31 日北京市门头沟政府拟提前收回北京京西文化旅游股份有限公司承包的灵山景区经营权涉及北京京西文化旅游股份有限公司对灵山景区投资的流动资产、固定资产、在建工程、土地评估结果如下：

资产账面价值 1,408.11 万元，评估价值 2,694.41 万元，增值 1,286.30 万元，增值率 91.35%。评估结论详细情况见评估明细表。

二、评估结论分析

资产账面价值 1,408.11 万元，评估价值 2,694.41 万元，增值 1,286.30 万元，增值率 91.35%。本次评估未考虑流动性折扣对评估结果的影响。评估结论详细情况见评估明细表。

主要原因是固定资产和土地增值所致。原因如下：

1、固定资产-房屋、构筑物资产：

评估原值与账面价值比较增值主要原因是企业的房产与构筑物建筑时间较早，近几年建筑市场的人工费、材料费、机械使用费的价格涨幅较大所致；由于评估原值增值，评估净值与账面价值比较也相应增值。

2、固定资产-机器设备、车辆、电子设备资产：

评估值与账面价值比较变动原因分析

1) 机器设备评估原值增值，主要原因是该公司设备灵山索道建造价格上涨，故评估原值增值；造成机器设备评估净值也有较大增值。

2) 车辆评估原值减值是由于本次评估由于企业的车辆现在市场已经没有销售的新车，采用二手车销售价格所致；企业会计折旧年限较短造成净值增值。

3) 电子设备多数为办公电脑及外设、厨房设备、电子设备近几年减价较多，很多设备采用市场二手价格进行评估，故评估原值减值；电子设备评估净值增值，是由于企业的电子设备账面值为设备残值，低于二手市场价格。

3、无形资产土地：

评估增值原因是土地为账外资产。