

陕西兴化化学股份有限公司  
之长期投资

陕西兴福肥业有限责任公司

## 评估技术说明

中和评报字（2015）第 BJV3062D005 号  
（共一册，第一册）



中和資產評估有限公司  
**ZhongHe Appraisal Co., Ltd.**

二〇一六年六月一日

## 资产评估说明目录

|      |                     |    |
|------|---------------------|----|
| 第一部分 | 被评估企业概况.....        | 1  |
| 第二部分 | 评估对象与评估范围说明.....    | 3  |
| 第三部分 | 资产核实情况总体说明.....     | 7  |
| 第四部分 | 资产基础法评估技术说明.....    | 11 |
|      | 流动资产评估技术说明 .....    | 11 |
|      | 房屋建筑物评估技术说明 .....   | 18 |
|      | 机器设备评估技术说明 .....    | 33 |
|      | 递延所得税资产评估技术说明 ..... | 45 |
|      | 负债评估技术说明 .....      | 46 |
| 第五部分 | 评估结论及其分析.....       | 48 |

## 第一部分 被评估企业概况

### 一、被评估企业注册情况

名称：陕西兴福肥业有限责任公司

注册地址：陕西省兴平市东城办兴化厂内

法定代表人：陈团柱

注册资本：伍仟万元人民币

注册类型：有限责任公司

成立日期：2004 年 05 月 21 日

营业期限：长期

经营范围：复混（合）肥料、硝酸铵，农业用改性硝酸铵的生产、加工、销售，生物肥料、植物肥料、动物肥料、植物生长调节剂的生产和销售。（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、被评估企业简介

陕西兴福肥业有限责任公司于 2004 年 3 月 2 日由陕西兴化化学股份有限公司和广东福利龙复合肥有限公司共同投资组建。于 2004 年 5 月 25 日在兴平市工商行政管理局领取企业法人营业执照，注册资本为人民币 500 万元，2006 年 11 月 29 日增资 4500 万元，增资后注册资本为人民币 5000 万元。

2008 年 8 月 13 日，陕西兴化化学股份有限公司与广东福利龙复合肥有限公司签署了《股权转让协议书》，陕西兴化化学股份有限公司受让广东福利龙复合肥有限公司持有陕西兴福肥业有限责任公司 40% 股权，股权转让完成后，陕西兴化化学股份有限公司持有陕西兴福肥业有限责任公司 100% 股

权。

截至评估基准日，陕西兴福肥业有限责任公司股东及股权结构如下：

| 股东名称         | 出资额（万元）  | 出资比例（%） |
|--------------|----------|---------|
| 陕西兴化化学股份有限公司 | 5,000.00 | 100.00  |
| 合 计          | 5,000.00 | 100.00  |

二、被评估企业近三年审计后资产、负债及经营情况如下：

单位：人民币万元

| 项 目   | 2012 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 12 月 31 日 | 2015 年 12 月 31 日 |
|-------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总计  | 6,082.12         | 6,241.82         | 5,383.35         | 5,683.93         |
| 负债合计  | 109.05           | 753.08           | 1,094.91         | 2,496.86         |
| 净 资 产 | 5,973.07         | 5,488.73         | 4,288.44         | 3,187.07         |
| 项 目   | 2012 年度          | 2013 年度          | 2014 年度          | 2015 年度          |
| 营业收入  | 3,932.50         | 4,695.71         | 4,042.87         | 4,685.66         |
| 净 利 润 | 322.90           | -472.73          | -1,188.94        | -1,098.55        |

## 第二部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

根据本次评估目的，评估对象是陕西兴福肥业有限责任公司的股东全部权益价值。评估范围是陕西兴福肥业有限责任公司的全部资产及相关负债。

本次评估的资产总额 56,839,292.38 元，其中：流动资产 25,864,625.21 元，固定资产 30,332,661.05 元，递延所得税资产 642,006.12 元；负债总额 24,968,638.47 元，全部为流动负债，股东全部权益 31,870,653.91 元。详细见下表：

### 2015年12月31日资产负债表

金额单位：人民币元

| 资 产           | 金 额                  | 负债及股东权益       | 金 额                  |
|---------------|----------------------|---------------|----------------------|
| <b>流动资产：</b>  |                      | <b>流动负债：</b>  |                      |
| 货币资金          | 3,063,912.52         | 短期借款          |                      |
| 交易性金融资产       |                      | 交易性金融负债       |                      |
| 应收票据          |                      | 应付票据          |                      |
| 应收账款          | 52,460.06            | 应付账款          | 23,064,724.32        |
| 预付款项          | 21,892.00            | 预收款项          | 1,104,247.80         |
| 应收利息          |                      | 应付职工薪酬        | 623,738.49           |
| 应收股利          |                      | 应交税费          | 12,070.22            |
| 其他应收款         | 3,800.00             | 应付利息          |                      |
| 存货            | 16,629,165.02        | 应付股利          |                      |
| 一年内到期的非流动资产   |                      | 其他应付款         | 163,857.64           |
| 其他流动资产        | 6,093,395.61         | 一年内到期的非流动负债   |                      |
|               |                      | 其他流动负债        |                      |
| <b>流动资产合计</b> | <b>25,864,625.21</b> | <b>流动负债合计</b> | <b>24,968,638.47</b> |
| <b>非流动资产：</b> |                      | <b>非流动负债：</b> |                      |
| 可供出售金融资产      |                      | 长期借款          |                      |
| 持有至到期投资       |                      | 应付债券          |                      |
| 长期应收款         |                      | 长期应付款         |                      |
| 长期股权投资        |                      | 专项应付款         |                      |
| 投资性房地产        |                      | 预计负债          |                      |

| 资 产     | 金 额           | 负债及股东权益   | 金 额            |
|---------|---------------|-----------|----------------|
| 固定资产    | 30,332,661.05 | 递延所得税负债   |                |
| 在建工程    |               | 其他非流动负债   |                |
| 工程物资    |               | 递延税款贷项    |                |
| 固定资产清理  |               | 非流动负债合计   |                |
| 生产性生物资产 |               | 负债合计      | 24,968,638.47  |
| 油气资产    |               | 股东权益：     |                |
| 无形资产    |               | 实收资本      | 50,000,000.00  |
| 开发支出    |               | 资本公积      |                |
| 商誉      |               | 减：库存股     |                |
| 长期待摊费用  |               | 专项储备      |                |
| 递延所得税资产 | 642,006.12    | 盈余公积      | 1,039,895.09   |
| 其他非流动资产 |               | 一般风险准备    |                |
|         |               | 未分配利润     | -19,169,241.18 |
| 非流动资产合计 | 30,974,667.17 | 股东权益合计    | 31,870,653.91  |
| 资 产 总 计 | 56,839,292.38 | 负债及股东权益合计 | 56,839,292.38  |

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，其账面金额已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，未单独出具审计报告。

## 二、实物资产的分布情况及特点

本次评估范围内的实物资产集中分布在位于陕西兴福肥业有限责任公司厂区内。

本次陕西兴福肥业有限责任公司申报评估的实物资产主要包括：房屋构筑物、机器设备、车辆、电子设备、存货等。

1、存货账面价值为 16,629,165.02 元，主要为包含原材料、在库周转材料、产成品。

2、房屋建筑物类账面原值为 23,683,611.72 元，账面净值为 18,343,313.82 元。此次申报的固定资产-房屋建筑物共 19 项，主要包括括配电室、散装库、生产办公室、东仓库、造粒塔等房屋建筑物及附属设施。房屋有钢筋混凝土结构、砖混结构。按使用功能厂区工程可划分以下几类：

生产性用房、辅助性生产用房、办公用房，均为陕西兴福肥业有限责任公司自建、自用。本次评估范围内的建筑物均未办理房屋所有权证，建筑物占用范围内的土地系从陕西兴化集团有限责任公司租赁。

3、机器设备账面原值为 26,938,590.22 元，账面净值为 11,902,466.72 元；运输车辆账面原值为 1,057,902.61 元，账面净值为 67,015.73 元；电子设备账面原值为 96,282.79 元，账面净值为 19,864.78 元。主要生产设备包括：

| 设备名称            | 规格型号             | 生产厂家              |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 蒸发器             | φ9720×5986       | 无锡西塘石油化工公司        |
| 表面冷凝器           | φ1016/φ1220×6235 | 无锡西塘石油化工公司        |
| 蒸发后分离器          | φ2416×6086       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 混合槽             | φ2200×2200       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 硝铵溶液槽           | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 硝酸溶液槽           | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 中和器             | φ3200×φ2400×8842 | 兴化机械厂             |
| EX 型高温熔盐泵       | EX-185           | 靖江市金利化工设备厂        |
| 造粒机             | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂         |
| 马鞍槽             | φ1600×7000       | 陕西省石油化建设公司第九工程处   |
| 皮带运输机 1 号、2 号、3 | B1200×10000      | 陕西省石油化建设公司第九工程处   |
| II 期客梯          | e' NT-F-1T       | 上海永大电梯设备厂         |
| II 期货梯          | e' NT-F-1.5T     | 上海永大电梯设备厂         |
| 仪表系统            |                  | 重庆川武仪表有限公司        |
| 配电系统            |                  | 沁阳新光电气化有限公司       |
| 转鼓造粒生产线         |                  | 广州市番禺区南村骏捷化工建材机械厂 |
| 造粒机             | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂         |
| 转鼓造粒生产线         |                  | 广州市番禺区南村骏捷化工建材机械厂 |
| 节能王             | 3950             | 美国                |
| 产品皮带输送系统（180    | B65-180          | 自制                |
| 硫化床             | 5100×1600×4000   | 江苏扬州市捷能风机厂        |
| 新皮带运输机 9 号      | B65×55000        | 宝鸡叉车设备厂           |
| DCS 系统          |                  | 杭州嘉良自动化设备有限公司     |
| 冷却机 1 台         | φ2000×16000      | 昌乐恒峰化工机械厂         |
| 电脑配料控制系统        | 2500×1200×20     | 深圳市杰西贝尔自动化设备公司    |
| 胶带提升机 90 米 2 台  | TGD-250 h90      | 北京晨光兴业机械有限公司      |
| 混合槽及乳化机 1 套     | JLH200           | 江苏金利化工机械有限公司      |
| 造粒机 1 套         | ZL-40            | 江苏金利化工机械有限公司      |

| 设备名称      | 规格型号             | 生产厂家             |
|-----------|------------------|------------------|
| 蒸发器       | φ9720×5986       | 无锡西塘石油化工公司       |
| 表面冷凝器     | φ1016/φ1220×6235 | 无锡西塘石油化工公司       |
| 蒸发后分离器    | φ2416×6086       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 混合槽       | φ2200×2200       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 硝铵溶液槽     | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 硝酸溶液槽     | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 中和器       | φ3200×φ2400×8842 | 兴化机械厂            |
| EX 型高温熔盐泵 | EX-185           | 靖江市金利化工设备厂       |
| 造粒机       | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂        |
| 马鞍槽       | φ1600×7000       | 陕西省石油化工建设公司第九工程处 |

### 第三部分 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

##### 1、清查组织工作

接受委托后，我公司评估人员根据陕西兴福肥业有限责任公司提供的资产评估清查申报明细表（初步），组成评估工作小组，并制定了详细的现场清查实施计划，于2016年1月11日至2016年1月25日深入现场，对实物资产主要采用逐项清查和抽查的方式，现场清查核实了陕西兴福肥业有限责任公司所申报评估资产的存在和使用情况，验证其所提供的文件资料。在此基础上，补充或调整了原评估申报明细表。

##### 2、清查实施步骤

第一步：指导公司财务与相关资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

##### 第二步：初步审查被评估单位提供的资产清查评估明细表

评估人员通过了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后审查各类资产清查评估明细表，检查有无填写不全、错填、漏填、资产项目填写不明确等现象，并要求公司人员及时更正。

##### 第三步：现场实地勘查

评估人员依据资产评估明细表，于2016年1月11日至2016年1月25日对申报资产进行清点和现场勘查，对实物资产主要采用逐项清查和抽查，针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘查方法。在现场勘查过程中，对设备类资产，通过与设备管理人员和操作人员的广泛的交流，了解设备

的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写设备现场勘查记录等。

#### 第四步：补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘查结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”“实”相符。

#### 第五步：核实产权证明文件

对评估范围的房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备的产权进行调查，以确认做到产权清晰。

### 3、 各项资产清查过程

#### ★货币资金的清查：包括库存现金及银行存款。

（1）库存现金：存放在企业财务部的保险柜中。我们核对了总账、现金日记账和会计报表，与企业财务人员一起对现金进行了现场盘点，并根据盘点日至评估基准日间的收入支出倒推到评估基准日现金的余额，经盘点金额无差异。

（2）银行存款：我们查阅了陕西兴福肥业有限责任公司 2015 年 12 月 31 日银行对账单和余额调节表，同时对各个账户进行了函证，函证结果与对账单相符。

★往来账款的清查：纳入本次评估范围的往来账款主要有应收账款、预付账款、其他应收款。首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，对每笔往来款项进行逐项清查核实，并进行必要的取证核实，对大额款项进行函证。

★其他流动资产的清查：首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证，同时评估人员通过抽查相关合同等对其形成原因和内容进行了核实。

★存货的清查：首先将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对，并查阅相关的会计记录和原始凭证。同时根据评估申报表对存货进行了监

盘，对于价值较大的存货进行逐一盘点，对于单位价值较小数量繁多的存货进行了抽查，抽查比例为 60%左右。在盘点结果的基础上，根据盘点日至评估基准日的出入库倒推出评估基准日的数量。在盘点过程中，同时关注存货存放环境、存放时间、使用情况等。

★设备类资产的现场勘查：评估人员在 1 月 11 日进驻评估现场后，根据资产评估申报表，评估小组对设备进行了清查核对，注意核对有无未入账的和已核销的设备，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理和技术改造情况。

对车辆进行现场核查，了解企业车辆资产的使用特点和维护保养情况，掌握车辆的性能状态，同时核对企业申报的机动车行驶证。

对机器设备除现场勘查外，还结合企业填写的“设备状况调查表”对设备进行了核实。对漏填、错填、重填的返回企业补充完善。

★建筑物的现场勘查：本次委托评估的建筑物为办公楼、厂房等。评估人员在 1 月 11 日进驻评估现场后，对于建、构筑物，根据企业提供的建筑物评估申报表，所列项目的项数、面积、结构类型、其它主要参数、装饰及给排水、供电照明、采暖通风等设备配备情况，详细进行了现场清查核实，结合查阅主要建、构筑物的相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物、构筑物的数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看：建筑物结构、装修、设施，配套使用状况；构筑物的结构形式、状况等情况。

评估人员对于房屋建(构)筑物进行全面的清查，逐个核实资产的情况。对于账实不符的根据实际情况，在征求企业有关人员意见的前提下，按照实际情况进行调整。

★负债的清查：被评估企业负债分为流动负债和非流动负债，主要为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。在清查时，

将申报表与会计报表、明细账、总账进行核对。

二、影响资产核实的事项及处理方法  
无。

### 三、核实结论

通过对评估范围内的资产产权进行核实，对实物资产的数量和状况进行现场盘点和勘查，对其他资产及负债进行真实性检查，评估人员通过认真核实后没有发现与账面记录存在差异。核查发现：

本次评估范围房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对此陕西兴福肥业有限责任公司出具了建（构）筑物产权承诺函，承诺陕西兴福肥业有限责任公司对评估范围内的建（构）筑物拥有收益、处分权利，不存在产权纠纷。建筑物面积是根据企业申报面积确定的，可能与将来确权办证时测量的面积有差异。

评估范围内的建筑物和构筑物所占用土地，系租赁陕西兴化集团有限公司。

除此之外，被评估资产基本达到了账账、账实、账表相符。

## 第四部分 资产基础法评估技术说明

### 流动资产评估技术说明

#### 一、 资产概况

评估范围为陕西兴福肥业有限责任公司申报评估的各项流动资产,包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。上述资产在评估基准日的账面值如下所示:

| 序号 | 科目名称   | 账面价值(元)       | 占流动资产比例 |
|----|--------|---------------|---------|
| 1  | 货币资金   | 3,063,912.52  | 11.85%  |
| 2  | 应收账款   | 52,460.06     | 0.20%   |
| 3  | 预付账款   | 21,892.00     | 0.08%   |
| 4  | 其他应收款  | 3,800.00      | 0.01%   |
| 5  | 存货     | 16,629,165.02 | 64.29%  |
| 6  | 其他流动资产 | 6,093,395.61  | 23.56%  |
|    | 流动资产合计 | 25,864,625.21 | 100.00% |

#### 二、 评估依据

(一) 陕西兴福肥业有限责任公司提供的原始会计资料、资产评估申报明细表及相关的证明材料等;

(二) 银行提供的基准日银行对账单等;

(三) 评估人员现场了解和掌握的资料;

(四) 陕西兴福肥业有限责任公司所在地的价格信息资料;

(五) 其他与评估有关的资料。

#### 三、 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, 时间从 2016 年 1 月 9 日-1 月 10 日;

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，时间从2016年1月11日-1月25日

1. 核对账目：根据企业提供的流动资产评估申报资料，首先对报表、总账、财务明细账和资产评估申报表进行互相核对。对流动资产各科目名称、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符。

2. 现场查点：评估人员、财务部等部门有关人员，对2015年12月31日基准日的库存现金进行了现场盘点。填写了“现金盘点表”。

第三阶段：综合处理阶段，时间从2015年1月26日-2月20日；

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，遵照评估准则、规范和对资产评估管理的规定，确定其在评估基准日的市场价值，编制相应评估汇总表；

3、提交流动资产的评估技术说明。

## 四、 评估方法

### （一）货币资金的评估说明

#### 1、 现金的评估说明

陕西兴福肥业有限责任公司现金账面值为2,674.23元。现金由陕西兴福肥业有限责任公司财务部出纳专人保管存放于保险柜。我们对现金进行了盘点，由财务负责人、出纳、评估人员参加，评估人员监盘，按面额逐张核实，盘点完成后参加人员签字并编制现金盘点表。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

## 2、银行存款的评估说明

陕西兴福肥业有限责任公司银行存款账面值 3,061,238.29 元，明细如下：

| 序号 | 开户银行           | 账号                   | 币种  | 账面价值         |
|----|----------------|----------------------|-----|--------------|
| 1  | 中国农业银行兴平市支行营业部 | 26310701040004902    | 人民币 | 392,069.00   |
| 2  | 中国建设银行兴平支行     | 61001637108052500036 | 人民币 | 2,900.00     |
| 3  | 兴业银行西安城东支行     | 456860100100018778   | 人民币 | 536.61       |
| 4  | 中国银行兴平市兴化路支行   | 102802377745         | 人民币 | 3,091.01     |
| 5  | 延长财务公司         | 0110011015102-1      | 人民币 | 2,662,641.67 |
| 6  | 中国农业银行兴平市支行营业部 | 26310701040004902    | 人民币 | 392,069.00   |
|    | 合 计            |                      |     | 3,061,238.29 |

评估人员主要通过查阅银行对账单、银行余额调节表进行核实并向相关银行进行了函证，以核实后的账面值作为评估值。

### （二）应收账款

陕西兴福肥业有限责任公司应收账款账面余额 55,221.12 元，坏账准备 2,761.06 元，为应收货款。评估人员查阅了相关原始凭证、原始单据，并会同企业财务人员逐笔分析了应收账款的可回收性，根据应收账款以往的回收情况，采用账龄分析法以其账面余额扣减估算的坏账风险损失作为评估值，其中，账龄在 1 年以内（含 1 年）的款项坏账风险损失率为 5%。

经过上述评估，应收账款评估值为 52,460.06 元，坏账准备评估为零。

### （三）预付账款

陕西兴福肥业有限责任公司预付账款账面余额 21,892.00 元，为企业预付的备件采购款。评估人员查阅了相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务、业务人员，对预付款项进行了调查核实，按核实后的账面价值确定评估值。

经过上述评估，预付账款评估值为 21,892.00 元。

#### (四) 其他应收款

陕西兴福肥业有限责任公司其他应收款账面余额 21,779.80 元, 坏账准备为 17,979.80 元, 主要核算的是企业职工备用金、单位往来款项。评估人员查阅了相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务、业务人员, 对其他应收款项根据企业历年来收回情况的调查及统计分析, 采用余额百分比法确定坏账损失。其中 1 年以内的按余额的 5%确定坏账损失率, 1-2 年的按余额的 10%确定坏账损失, 2-3 年的按余额的 20%确定坏账损失, 3 年以上的按余额的 100%确定坏账损失, 坏账准备评估为零。

其他应收款评估值为 3,800.00 元。

#### (五) 存货

1) 存货基本情况: 陕西兴福肥业有限责任公司评估基准日 2015 年 12 月 31 日存货账面余额为 20,888,464.93 元, 存货跌价准备为 4,259,299.91 元, 类型为原材料、在库周转材料、产成品, 账面值分别如下:

| 编号    | 科目名称       | 账面价值          |
|-------|------------|---------------|
| 3-9-2 | 原材料        | 7,700,501.17  |
| 3-9-3 | 在库周转材料     | 3,066,137.25  |
| 3-9-5 | 产成品 (库存商品) | 10,121,826.51 |
| 3-9-8 | 合计         | 20,888,464.93 |
|       | 减: 存货跌价准备  | 4,259,299.91  |
|       | 合计         | 16,629,165.02 |

#### 2) 评估方法说明:

原材料主要为外购的生产用磷酸一铵、硫酸钾等主要材料及辅助材料等, 在库周转材料为企业外购的包装用编织袋。评估人员于 1 月 15 日与企业财务人员、仓库保管人员对原材料进行了抽查盘点。经过盘点我们认为企业原材料及在库周转材料管理良好, 基本无盘盈盘亏现象, 企业申报原

材料及在库周转材料数量可予确认。

对正常存货，评估人员在存货中抽取各种具有代表性的样本进行了询价，评估基准日原材料的市场价与账面价值接近，以账面价值确定评估值，对价值变化较大的，按评估基准日市场价值进行评估，对在库周转材料中的次品包装袋，按可变现价值进行了评估，对库存样品袋，经评估人员现场勘查了解，企业已不生产样品袋上印制的产品，样品袋已无使用价值，本次评估为零。

### 产成品

对正常生产的产成品，本次评估采用市场法进行评估：

计算公式为：

产成品评估值=不含税销售单价-销售税金及附加-销售费用-所得税-适当税后利润

评估示例：复合肥 15-15-15（产成品评估明细表第 5 项）

| 品名           | 含税销售单价   | 销售状态 | 计量单位 | 数量       | 单位成本     | 账面值          |
|--------------|----------|------|------|----------|----------|--------------|
| 复合肥 15-15-15 | 2,500.00 | 正常   | 吨    | 2,182.21 | 2,533.03 | 5,527,601.81 |

根据陕西兴福肥业有限责任公司 2015 年度审计后的利润表计算各项费率如下：

| 项 目    | 计算公式或依据   | 金 额（元）         |
|--------|-----------|----------------|
| 销售收入   | 取自 15 年报表 | 46,856,576.97  |
| 销售费用   | 取自 15 年报表 | 1,613,598.36   |
| 销售费用率  | 3=2/1     | 3.44%          |
| 税金、附加  | 取自 15 年报表 | 0.00           |
| 税金、附加率 | 5=4/1     | 0.00%          |
| 所得税    | 取自 15 年报表 | 0.00           |
| 所得税率   | 7=6/1     | 0.00%          |
| 净利润    | 取自 15 年报表 | -10,985,508.61 |

| 项 目 | 计算公式或依据 | 金 额（元） |
|-----|---------|--------|
| 净利率 | 9=8/1   |        |

评估单价=2,500.00/1.17×(1-3.44%-0.00%)

=2063.25 元

评估价值=实际数量×评估单价

= 2,182.21×2063.25

= 4,502,444.78 元

#### （六）其他流动资产

其他流动资产账面价值为 6,093,395.61 元，为企业于留待抵扣增值税、预交企业所得税、城建税、教育费附加等，评估人员查阅了相关原始凭证、原始单据并询问了有关财务、业务人员，对其他流动资产进行了调查核实。经核实，评估人员认为其他流动资产内容真实、合理，按核实后的账面值确认评估值。

通过上述评估，其他流动资产的评估值为 6,093,395.61 元。

### 五、 评估结论及分析

陕西兴福肥业有限责任公司流动资产评估结果见下表：

#### 陕西兴福肥业有限责任公司流动资产评估结果

单位：人民币元

| 序号 | 科目名称  | 账面价值          | 评估价值          | 增减值       | 增值率% |
|----|-------|---------------|---------------|-----------|------|
| 1  | 货币资金  | 3,063,912.52  | 3,063,912.52  | 0.00      | 0.00 |
| 2  | 应收账款  | 52,460.06     | 52,460.06     | 0.00      | 0.00 |
| 3  | 预付账款  | 21,892.00     | 21,892.00     | 0.00      | 0.00 |
| 4  | 其他应收款 | 3,800.00      | 3,800.00      | 0.00      | 0.00 |
| 5  | 存货    | 16,629,165.02 | 16,643,321.82 | 14,156.80 | 0.09 |

| 序号 | 科目名称   | 账面价值          | 评估价值          | 增减值       | 增值率% |
|----|--------|---------------|---------------|-----------|------|
| 6  | 其他流动资产 | 6,093,395.61  | 6,093,395.61  | 0.00      | 0.00 |
|    | 流动资产合计 | 25,864,625.21 | 25,878,782.01 | 14,156.80 | 0.05 |

## 房屋建筑物评估技术说明

### 一、 评估范围及对象

评估范围：陕西兴福肥业有限责任公司申报的纳入本次评估范围内的房屋建筑物。

评估对象：主要包括陕西兴福肥业有限责任公司位于兴平兴咸路城区段北侧厂区建（构）筑物，主要包括配电室、散装库、生产办公室、东仓库、造粒塔等房屋建筑物及附属设施。

截至2015年12月31日，陕西兴福肥业有限责任公司申报评估的房屋建筑物及构筑物账面原值为23,683,611.72元，账面净值为18,343,313.82元。

### 二、工程概况描述

此次申报的固定资产-房屋建筑物共19项，主要包括括配电室、散装库、生产办公室、东仓库、造粒塔等房屋建筑物及附属设施。

陕西兴福肥业有限责任公司厂区所处咸阳兴平市区无大的断层通过，地质构造稳定，地表平整，地貌属于渭河北岸Ⅱ级阶地，场地属自重湿陷性黄土场地，地基湿陷等为Ⅱ级（中等）。地下水埋深为12.4-13.5米，属潜水类型。地下水对混凝土结构不具腐蚀性，在干湿交替情况下对钢筋混凝土结构中的钢筋具弱腐蚀性，对钢结构具弱腐蚀性；地基土对混凝土结构及钢筋混凝土结构中的钢筋不具腐蚀性；其抗震设防烈度：厂区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度为0.150g，厂区建（构）筑物均按7度采取建筑抗震结构措施。

陕西兴福肥业有限责任公司厂区，兴平市兴咸路城区段北侧，本次评估房屋有钢筋混凝土结构、砖混结构。按使用功能厂区工程可划分以下几

类：生产性用房、辅助性生产用房、办公用房，均为陕西兴福肥业有限责任公司自建、自用。本次评估范围内的建筑物均未办理房屋所有权证，面积是根据企业申报面积确定的；评估范围内的建筑物和构筑物所占用土地，系租赁陕西兴化集团有限责任公司。

生产用房主要以钢筋混凝土结构为主。钢筋混凝土结构为现浇钢筋混凝土承台、独立基础，现浇钢筋混凝土柱，现浇钢筋混凝土楼板。办公用房、辅助用房以砖混结构为主。

评估人员现场了解到，陕西兴福肥业有限责任公司对房屋建筑物的日常维护保养较规范，评估人员现场勘查发现被评估房屋建筑物维护、保养一般，能够满足陕西兴福肥业有限责任公司的生产及生活需要。

### 三、评估方法

建（构）筑物的评估，采用重置成本法。其计算公式：

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率 (%)

### 四、评估依据

#### （一）法律、法规及准则依据

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《资产评估准则—不动产》；
- 5、《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）；

6、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2011]230号）；

## （二）产权依据

1、被评估单位提供的被评估资产购建施工合同、付款凭证；

2、被评估单位提供的说明被评估资产权属情况的其他资料、批文及证明材料等；

## （三）取价依据

1、《全国统一建筑安装工程工期定额》（中华人民共和国建设部）；

2、《陕西省建筑工程消耗量定额2004》、《陕西省安装工程消耗量定额2004》、《陕西省建筑工程、安装工程、仿古园林工程及装饰工程费用定额2004》、《陕西省建筑装饰工程价目表2009》、《陕西省安装工程价目表2009》（陕西省住房和城乡建设厅）；

3、陕西省建设工程工程量清单计价费率（2009）；

4、《陕西省工程造价》和“陕西省工程造价信息网”公布的评估基准日建设工程材料价格及当地工程造价管理部门发布的有关规定；

5、陕西兴福肥业有限责任公司提供的工程结算审查报告、工程图纸、施工合同等有关资料；

6、评估人员对被评估资产进行勘查核实的记录；

7、评估人员调查、搜集的与被评估资产购建有关的税费资料及资产价格资料；

8、与此次评估有关的其他资料。

## 五、评估过程

### （一）评估准备

评估人员根据陕西兴福肥业有限责任公司提供的固定资产-房屋建筑物评估申报表所列内容，明确评估范围和对象，拟定评估工作计划和实施方案，搜集准备相关资料。

### （二）房屋建筑物现场勘查及评估调查

1、评估人员协同陕西兴福肥业有限责任公司的基建工程技术人员、资产管理人员，深入建筑物及构筑物现场，逐项勘查、核对实物。详查建筑结构，建筑物质量，完工日期、平立面形状、室内外装修情况，水、暖、电等配套设施的安装使用情况，以及建筑物的拆、改、扩建情况等，将勘查结果详细记入《房屋建筑物现状勘查表》中作为评估计算的重要依据。

2、核查资产账面价值，做到账表相符，账实相符，向基建管理人员调查了解建筑物基本情况，查询并收集有关图纸，技术文件和工程概算等资料。

3、对被评估房屋建筑物所在地的工程造价水平、与被评估资产购建及交易有关的税费进行调查咨询，收集被评估房屋建筑物所在地在此次评估基准日有效的建筑安装工程概预算及费用定额、工程造价信息及造价管理文件等资料。

### （三）评定估算

依照此次评估目的要求，根据现场勘查所掌握的资料，对房屋建筑物逐一做出合理的评估计算。

### （四）汇总整理

- 1、汇总评估结果;
- 2、撰写评估情况详细说明并整理工作底稿。

## 六、评估原值的确定

评估人员选择同类用途和结构中有一定代表性的典型房屋和构筑物进行测算,利用测出的典型房屋和构筑物的评估原值,根据建筑面积、层高、檐高、建材及施工工艺、装修及设备设施配置等,将其余房屋和构筑物与典型房屋和构筑物进行类比分析,通过调整差异求得其评估原值。

重置全价 = 建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

### 1、建筑安装工程造价的确定

建筑安装工程造价 = 建筑工程造价+装饰工程造价+安装工程造价

建筑安装工程造价指建设单位直接投入工程建设,支付给承包商的建筑费用,主要采用预决算调整法计算。

评估人员按被评估建筑物的用途分类归集、选择同类用途和结构中有一定代表性的建筑物进行决算指标调整,根据当地有关土建(建筑及装饰)、安装等工程造价资料,将有代表性的参照建筑物的价格调至评估基准日建筑安装工程造价。

本次评估中评估人员获得了部分被评估房屋建筑物的建筑安装工程概算资料,搜集到一些与被评估房屋建筑物类似工程的技术经济指标,以及被评估房屋建筑物所在地的建设工程概预算定额及造价信息,这为评估人员结合专业知识、利用所搜集的工程设计及现场勘查资料采用预(决)算调整法或重编预算法获得有代表性房屋建筑物的建筑安装工程造价创造了条件。

对其他房屋建筑物，则以所计算的有代表性建筑物的建筑安装工程造价、评估人员所搜集的类似工程建筑安装造价为基础，结合房屋建筑物评估常用的数据与参数，采用类比法，将被评估房屋建筑物的具体施工用料、建筑面积、层高、檐高、跨度、进深、开间、平面形式、宽长比、装修等影响其造价的参数与评估人员选定的类似房屋建筑物进行类比，通过差异调整测算出这些房屋建筑物的建筑安装工程造价。

## 2、工程建设其他费用

工程建设其他费用依据相关规定并结合企业实际费用发生情况，分别取项目建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费等。

工程建设其他费用取费表

| 序号 | 项目      | 按建安造价 | 备注                      |
|----|---------|-------|-------------------------|
| 1  | 建设单位管理费 | 2.00% | 中油计〔2012〕534号           |
| 2  | 勘察设计费   | 3.94% | 计价格[2002]10号            |
| 3  | 工程监理费   | 2.88% | 陕价行发[2007]83号           |
| 4  | 环评费     | 0.24% | 国家计委、国家环保局计价格[2002]125号 |
| 5  | 招投标代理费  | 0.41% | 计价格〔2002〕1980号          |
| 6  | 合计      | 9.47% |                         |

对评估基准日尚未履行建设项目报建手续的房屋建筑物，评估时未考虑项目报建应缴纳的行政事业性收费。

## 3、资金成本

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建筑安装工程造价+前期费用及其他费用）×1/2×贷款利率×合理工期

金融机构人民币贷款基准利率（单位：年利率%）

| 发布日期             | 1 年(含) | 1-5 年(含) | 5 年以上 |
|------------------|--------|----------|-------|
| 2015 年 10 月 24 日 | 4.35   | 4.75     | 4.9   |

## 七、综合成新率的确定

被评估房屋建筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

### (1) 使用年限法

以房屋建筑物剩余使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的年限法成新率，用公式表示即为：

$$\text{年限法成新率} = \text{剩余使用年限} \div \text{经济寿命年限} \times 100\%$$

对于正常维护保养的房屋建筑物，评估人员根据国家规定的房屋建筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其剩余使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋建筑物应结合其使用维护状况对以上公式计算的剩余使用年限进行修正。

### (2) 勘察法

依据房屋建筑物成新率的评分标准，对被评估房屋建筑物的不同构成部分进行勘察、对比、打分，汇总得出其的勘察成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘察，主要勘察内容为：

#### 1、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响：承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等：非

承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

## 2、装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

## 3、设备部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，不符合绝缘要求，暖通管道、设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的评分修正系数；

S：装修部分的评分修正系数；

B：设备部分的评分修正系数；

### （3）综合成新率的确定

综合成新率结合使用年限法和勘查法的结果，综合（加权）判定。

综合成新率 = 勘查法确定的成新率 × 60% + 年限法确定的成新率 × 40%

## 八、典型案例分折

### 案例一：造粒塔

### 构筑物评估明细表，No. 1

造粒塔是陕西兴福肥业有限责任公司的主要生产设施。现以该建筑物为例，说明运用重置成本法测算构筑物评估值的过程。

#### 工程特征

造粒塔，账面原值 16,497,897.04 元，账面净值 12,570,250.72 元。于 2005 年 11 月竣工，占地面积为 201 平方米，该构筑物生产类别为丙类，建筑耐火等级为二级，抗震设防烈度为 7 度。

造粒塔主体为钢筋混凝土结构，现浇钢筋混凝土承台基础，现浇钢筋混凝土框架柱，现浇钢筋混凝土墙体，屋面为现浇钢筋混凝土屋面，水泥地面，外墙乳胶漆。电、照明、设备设施。

#### （一）重置全价的确定

##### 1、建筑安装工程造价

按照《陕西省建设工程工程量清单计价规则》（2009年），然后根据该房屋的实体特征及陕西兴福肥业有限责任公司提供的工程结算报告、工程图纸等有关资料为基础确定其工程量，套用《陕西省建筑、装饰工程消耗量定额》（2004年）《陕西省安装工程消耗量定额》（2004年）相应定额子目及《陕西省建筑装饰工程价目表2009》、《陕西省安装工程价目表2009》，得出土建安装定额项目费，在此基础上采用《陕西省建筑工程工程量清单计价费率》（2009年）中的规定计取措施费用、规费和税金等，并根据2015年第6期《陕西省建设工程造价信息》中的材料价格计取材料价差。计算得出工程造价。

(1) 土建工程造价

土建工程造价计算表

| 序号 | 名称          | 计算方法                                                     | 费率(%) | 金额(元)         |
|----|-------------|----------------------------------------------------------|-------|---------------|
| 1  | 定额项目费       | 其中：人工费合计+材料费合计+机械费合计                                     |       | 7,619,342.67  |
| 2  | 其中：人工费合计    | 人工费                                                      |       | 954,703.64    |
| 3  | 材料费合计       | 材料费                                                      |       | 6,187,668.18  |
| 4  | 机械费合计       | 机械费                                                      |       | 476,970.85    |
| 5  | 管理费         | 定额项目费                                                    | 5.11% | 389,348.41    |
| 6  | 利润          | 定额项目费+管理费                                                | 3.11% | 249,070.29    |
| 7  | 风险          | 定额项目费                                                    | 0     | 0             |
| 8  | 定额工程费       | 定额项目费+管理费+利润+风险                                          |       | 8,257,761.37  |
| 9  | 冬雨季、夜间施工措施费 | 定额工程费                                                    | 0.76% | 62,758.99     |
| 10 | 二次倒运费       | 定额工程费                                                    | 0.34% | 28,076.39     |
| 11 | 检验试验及放线定位费  | 定额工程费                                                    | 0.42% | 34,682.60     |
| 12 | 定额措施项目费     | 技术措施直接费                                                  |       | 1,129,559.93  |
| 13 | 其中：人工费合计    | 技术措施人工费                                                  |       | 381,881.45    |
| 14 | 材料费合计       | 技术措施材料费                                                  |       | 556,890.14    |
| 15 | 机械费合计       | 技术措施机械费                                                  |       | 190,788.34    |
| 16 | 管理费         | 定额措施项目费                                                  | 5.11% | 57,720.51     |
| 17 | 利润          | 定额措施项目费+管理费                                              | 3.11% | 36,924.42     |
| 18 | 风险          | 定额措施项目费                                                  | 0     | 0             |
| 19 | 措施费用合计      | 冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+检验试验及放线定位费+定额措施项目费+管理费+利润+风险           |       | 1,349,722.84  |
| 20 | 其他          |                                                          |       | 0             |
| 21 | 差价          | 人材机价差                                                    |       | 822,889.01    |
| 22 | 安全及文明施工措施费  | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                                       | 2.60% | 271,189.70    |
| 23 | 环境保护费       | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                                       | 0.40% | 41,721.49     |
| 24 | 临时设施        | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                                       | 0.80% | 83,442.99     |
| 25 | 安全文明施工      | 安全及文明施工措施费+环境保护费+临时设施                                    |       | 396,354.18    |
| 26 | 养老保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 3.55% | 384,348.82    |
| 27 | 失业保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.15% | 16,240.09     |
| 28 | 医疗保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.45% | 48,720.27     |
| 29 | 工伤及意外伤害保险   | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.07% | 7,578.71      |
| 30 | 残疾人就业保险     | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.04% | 4,330.69      |
| 31 | 女工生育保险      | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.04% | 4,330.69      |
| 32 | 住房公积金       | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.30% | 32,480.18     |
| 33 | 危险作业意外伤害保险  | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                                 | 0.07% | 7,578.71      |
| 34 | 规费合计        | 养老保险+失业保险+医疗保险+工伤及意外伤害保险+残疾人就业保险+女工生育保险+住房公积金+危险作业意外伤害保险 |       | 505,608.17    |
| 35 | 不含税工程造价     | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工+规费合计                           |       | 11,332,335.57 |

|    |        |            |       |               |
|----|--------|------------|-------|---------------|
| 36 | 税金     | 不含税工程造价    | 3.41% | 386,432.64    |
| 37 | 含税工程造价 | 不含税工程造价+税金 |       | 11,718,768.21 |

## (2) 安装工程造价

### 安装工程造价计算表

| 序号 | 名称          | 计算方法                                           | 费率(%)  | 金额(元)        |
|----|-------------|------------------------------------------------|--------|--------------|
| 1  | 定额项目费       | 其中：人工费合计+材料费合计+机械费合计                           |        | 1,990,126.82 |
| 2  | 其中：人工费合计    | 人工费                                            |        | 281,602.94   |
| 3  | 材料费合计       | 材料费                                            |        | 1,685,637.41 |
| 4  | 机械费合计       | 机械费                                            |        | 22,886.46    |
| 5  | 管理费         | 人工费                                            | 20.54% | 57,841.24    |
| 6  | 利润          | 人工费                                            | 22.11% | 62,262.41    |
| 7  | 风险          | 定额项目费                                          | 0      | 0            |
| 8  | 定额工程费       | 定额项目费+管理费+利润+风险                                |        | 2,110,230.47 |
| 9  | 冬雨季、夜间施工措施费 | 人工费                                            | 3.28%  | 9,236.58     |
| 10 | 二次倒运费       | 人工费                                            | 1.64%  | 4,618.29     |
| 11 | 检验试验及放线定位费  | 人工费                                            | 1.45%  | 4,083.24     |
| 12 | 定额措施项目费     | 技术措施直接费                                        |        | 27,350.31    |
| 13 | 其中：人工费合计    | 技术措施人工费                                        |        | 11,264.12    |
| 14 | 材料费合计       | 技术措施材料费                                        |        | 15,170.74    |
| 15 | 机械费合计       | 技术措施机械费                                        |        | 915.46       |
| 16 | 管理费         | 人工费                                            | 20.54% | 2,313.65     |
| 17 | 利润          | 人工费                                            | 22.11% | 2,490.50     |
| 18 | 风险          | 定额措施项目费                                        | 0      | 0            |
| 19 | 措施费用合计      | 冬雨季、夜间施工措施费+二次倒运费+检验试验及放线定位费+定额措施项目费+管理费+利润+风险 |        | 50,092.57    |
| 20 | 其他          |                                                |        | 0            |
| 21 | 差价          | 人材机价差                                          |        | 256,726.36   |
| 22 | 安全及文明施工措施费  | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                             | 2.60%  | 62,843.28    |
| 23 | 环境保护费       | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                             | 0.40%  | 9,668.20     |
| 24 | 临时设施        | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价                             | 0.80%  | 19,336.40    |
| 25 | 安全文明施工      | 安全及文明施工措施费+环境保护费+临时设施                          |        | 91,847.88    |
| 26 | 养老保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 3.55%  | 89,065.85    |
| 27 | 失业保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.15%  | 3,763.35     |
| 28 | 医疗保险        | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.45%  | 11,290.04    |
| 29 | 工伤及意外伤害保险   | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.07%  | 1,756.23     |
| 30 | 残疾人就业保险     | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.04%  | 1,003.56     |
| 31 | 女工生育保险      | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.04%  | 1,003.56     |
| 32 | 住房公积金       | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.30%  | 7,526.69     |
| 33 | 危险作业意外伤害保险  | 定额工程费+措施费合计+差价+其他+安全文明施工                       | 0.07%  | 1,756.23     |

通信地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦A座13层

28

邮政编码：100027

电话：(010) 58383636

传真：(010) 65547182

|    |         |                                                          |       |              |
|----|---------|----------------------------------------------------------|-------|--------------|
| 34 | 规费合计    | 养老保险+失业保险+医疗保险+工伤及意外伤害保险+残疾人就业保险+女工生育保险+住房公积金+危险作业意外伤害保险 |       | 117,165.50   |
| 35 | 不含税工程造价 | 定额工程费+措施费用合计+其他+差价+安全文明施工+规费合计                           |       | 2,626,062.78 |
| 36 | 税金      | 不含税工程造价                                                  | 3.41% | 89,548.74    |
| 37 | 含税工程造价  | 不含税工程造价+税金                                               |       | 2,715,611.52 |

### 工程造价汇总表

| 序号 | 分项名称 | 金额            |
|----|------|---------------|
| 1  | 土建工程 | 11,718,768.21 |
| 2  | 安装工程 | 2,715,611.52  |
| 3  | 合计   | 14,434,379.73 |

### 2、工程建设其他费用

工程建设其它费用依据相关规定并结合企业实际费用发生情况，分别取项目建设单位管理费、工程建设监理费、勘察设计费等。

#### 工程建设其他费用取费表

| 序号 | 项目      | 按建安造价 | 备注                      |
|----|---------|-------|-------------------------|
| 1  | 建设单位管理费 | 2.00% | 中油计〔2012〕534号           |
| 2  | 勘察设计费   | 3.94% | 计价格〔2002〕10号            |
| 3  | 工程监理费   | 2.88% | 陕价行发〔2007〕83号           |
| 4  | 环评费     | 0.24% | 国家计委、国家环保局计价格〔2002〕125号 |
| 5  | 招投标代理费  | 0.41% | 计价格〔2002〕1980号          |
| 6  | 合计      | 9.47% |                         |

### 工程建设其他费用

=建筑安装工程造价×工程建设其他费用

=14,434,379.73×9.47%

=1,366,935.76（元）

### 3、资金成本

根据委估构筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，评估人员核定其合理建设工期为1年，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设

投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (建筑安装工程造价 + 工程建设其他费用) × 1/2 × 贷款利率 × 合理工期

$$= (14,434,379.73 + 1,366,935.76) \times 1/2 \times 4.35\% \times 1$$

$$= 343,678.61 \text{元 (取整)}$$

#### 4、重置全价

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 工程建设其他费用 + 资金成本

$$= 14,434,379.73 + 1,366,935.76 + 343,678.61$$

$$= 16,145,000.00 \text{元 (取整)}$$

### (二) 综合成新率的确定

#### 1、使用年限法

以建筑物剩余使用年限占其全部经济使用寿命年限的比率作为其年限法成新率，用公式表示即为：

$$\text{年限法成新率} = \text{建筑物剩余使用年限} / \text{建筑物经济寿命年限} \times 100\%$$

钢筋混凝土结构生产用建构筑物的经济寿命年限为 50 年。至此次评估基准日被评估构筑物已使用 10.09 年，依据相关评估规范和被评估构筑物的结构、用途及使用环境，结合企业人员对该房屋的改善、维修，评估人员将被评估构筑物的剩余使用年限确定为 38.91 年。

据此估算构筑物的年限法确定的成新率

$$= \text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\%$$

$$= 38.91 / (10.09 + 38.91) \times 100\%$$

= 80%

## 2、打分法

对被评估构筑物进行现场查看后，依据构筑物现场勘查评分标准，分别对被评估构筑物的结构、设备两部分进行打分，并依据权重系数计算出该构筑物的现场勘查成新率，详见下表。

构筑物现场记录及分数评定表

| 序号    | 分项   |       | 标准分            | 评定分 | 评定依据             |
|-------|------|-------|----------------|-----|------------------|
| 1     | 结构   | 基础    | 20             | 17  | 承载能力较强,未发现均匀下沉   |
| 2     |      | 承重构件  | 30             | 25  | 可见部分未发现变形        |
| 3     |      | 非承重部分 | 15             | 12  | 节点牢固,基本完好        |
| 4     |      | 屋面    | 20             | 16  | 局部面层、隔热、保温层级别完好  |
| 5     |      | 地面    | 15             | 10  | 局部有磨损            |
| A     |      | 小计    | 100            | 80  | A×权重 0.8=64      |
| 1     | 设备设施 | 电照    | 35             | 30  | 线路装置完好,设备可满足使用要求 |
| 2     |      | 设备设施  | 35             | 30  | 设施完好,使用正常        |
| 3     |      | 其他    | 30             | 20  | 使用正常             |
| B     |      | 小计    | 100            | 80  | C×权重 0.2=16      |
| 勘查成新率 |      |       | A+B+C=80% (取整) |     |                  |

## 3、综合成新率

按年限法和勘查法分别40%和60%的权重比例计算被评估构筑物的综合成新率：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= 80\% \times 40\% + 80\% \times 60\% \\ &= 80\%\end{aligned}$$

### (三) 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

$$= 16,145,000.00 \text{ 元} \times 80\%$$

= 12,916,000.00 元

## 九、评估结果及分析

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对陕西兴福肥业有限责任公司申报的房屋建筑物于本次评估基准日的评估结果汇总如下：

| 编号 | 科目名称     | 账面价值          |               | 评估价值          |               | 增值率%  |       |
|----|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------|-------|
|    |          | 原值            | 净值            | 原值            | 净值            | 原值    | 净值    |
| 1  | 房屋建筑物    | 4,855,080.70  | 3,752,722.14  | 5,707,500.00  | 4,440,415.00  | 17.56 | 18.33 |
| 2  | 构筑物及辅助设施 | 18,828,531.02 | 14,590,591.68 | 18,535,300.00 | 14,853,412.00 | -1.56 | 1.80  |
| 3  | 合计       | 23,683,611.72 | 18,343,313.82 | 24,242,800.00 | 19,293,827.00 | 2.36  | 5.18  |

本次评估房屋建筑物整体评估增值5.18%。主要原因是：

1、本次评估范围内部分房屋建筑物建成较早，近些年材料、人工上涨幅度交大，由此导致评估原值增值。

2、估价对象财务帐对于固定资产（构）筑物计提折旧年限与评估计算综合成新率时经济耐用年限不一致，由此导致评估净值增值较大。

## 十、需特别说明事项

1、本次评估范围房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对此陕西兴福肥业有限责任公司出具了建（构）筑物产权承诺函，承诺陕西兴福肥业有限责任公司对评估范围内的建（构）筑物拥有收益、处分权利，不存在产权纠纷。建筑物面积是根据企业申报面积确定的，可能与将来确权办证时测量的面积有差异。

2、评估范围内的建筑物和构筑物所占用土地，系租赁陕西兴化集团有限公司。

## 机器设备评估技术说明

### 一、评估范围

本次参与评估的是陕西兴福肥业有限责任公司申报的机器设备、运输车辆、电子设备。根据申报的资料，截至 2015 年 12 月 31 日，机器设备账面原值为 26,938,590.22 元，账面净值为 11,902,466.72 元；运输车辆账面原值为 1,057,902.61 元，账面净值为 67,015.73 元；电子设备账面原值为 96,282.79 元，账面净值为 19,864.78 元。

### 设备申报汇总表

单位：人民币元

| 类别   | 账面原值          | 账面净值          |
|------|---------------|---------------|
| 机器设备 | 26,938,590.22 | 11,902,466.72 |
| 运输设备 | 1,057,902.61  | 67,015.73     |
| 电子设备 | 96,282.79     | 19,864.78     |
| 合计   | 28,092,775.62 | 11,989,347.23 |

### 二、机器设备概况

陕西兴福肥业有限责任公司主要经营复合肥料，复混肥料，化学肥料，生物肥料，植物肥料，动物肥料，植物生长调节剂等产品。主要生产设备包括：

| 设备名称      | 规格型号             | 生产厂家             |
|-----------|------------------|------------------|
| 蒸发器       | φ9720×5986       | 无锡西塘石油化工公司       |
| 表面冷凝器     | φ1016/φ1220×6235 | 无锡西塘石油化工公司       |
| 蒸发后分离器    | φ2416×6086       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 混合槽       | φ2200×2200       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 硝铵溶液槽     | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 硝酸溶液槽     | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂       |
| 中和器       | φ3200×φ2400×8842 | 兴化机械厂            |
| EX 型高温熔盐泵 | EX-185           | 靖江市金利化工设备厂       |
| 造粒机       | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂        |
| 马鞍槽       | φ1600×7000       | 陕西省石油化工建设公司第九工程处 |

| 设备名称            | 规格型号             | 生产厂家              |
|-----------------|------------------|-------------------|
| 皮带运输机 1 号、2 号、3 | B1200×10000      | 陕西省石油化建设公司第九工程处   |
| II 期客梯          | e' NT-F-1T       | 上海永大电梯设备厂         |
| II 期货梯          | e' NT-F-1.5T     | 上海永大电梯设备厂         |
| 仪表系统            |                  | 重庆川武仪表有限公司        |
| 配电系统            |                  | 沁阳新光电气化有限公司       |
| 转鼓造粒生产线         |                  | 广州市番禺区南村骏捷化工建材机械厂 |
| 造粒机             | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂         |
| 转鼓造粒生产线         |                  | 广州市番禺区南村骏捷化工建材机械厂 |
| 节能王             | 3950             | 美国                |
| 产品皮带输送系统（180    | B65-180          | 自制                |
| 硫化床             | 5100×1600×4000   | 江苏扬州市捷能风机厂        |
| 新皮带运输机 9 号      | B65×55000        | 宝鸡叉车设备厂           |
| DCS 系统          |                  | 杭州嘉良自动化设备有限公司     |
| 冷却机 1 台         | φ2000×16000      | 昌乐恒峰化工机械厂         |
| 电脑配料控制系统        | 2500×1200×20     | 深圳市杰西贝尔自动化设备公司    |
| 胶带提升机 90 米 2 台  | TGD-250 h90      | 北京晨光兴业机械有限公司      |
| 混合槽及乳化机 1 套     | JLH200           | 江苏金利化工机械有限公司      |
| 造粒机 1 套         | ZL-40            | 江苏金利化工机械有限公司      |
| 蒸发器             | φ9720×5986       | 无锡西塘石油化工有限公司      |
| 表面冷凝器           | φ1016/φ1220×6235 | 无锡西塘石油化工有限公司      |
| 蒸发后分离器          | φ2416×6086       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 混合槽             | φ2200×2200       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 硝酸溶液槽           | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 硝酸溶液槽           | φ3012×3208       | 靖江市金利化工设备厂        |
| 中和器             | φ3200×φ2400×8842 | 兴化机械厂             |
| EX 型高温熔盐泵       | EX-185           | 靖江市金利化工设备厂        |
| 造粒机             | 10GT2/ZKL        | 宝鸡建光流体设备厂         |
| 马鞍槽             | φ1600×7000       | 陕西省石油化建设公司第九工程处   |

陕西兴福肥业有限责任公司设备管理制度完善，设备维护保养正常。特种设备能按规定进行年检。设备安装在生产车间里，主要设备建成投产时间为 2005 年至 2014 年，设备目前使用正常。

### 三、 机器设备清查情况说明

评估人员于 2016 年 1 月 3 日至 1 月 26 日对被评估企业申报评估的全部机器设备、电子设备和运输车辆进行了清查，同时对设备的使用环境、

工作负荷、维护保养情况、自然磨损情况、大修、中修、小修及日常维护等情况进行了考察。在进行逐项清核过程中，对申报表上有关设备的名称、型号、规格、生产厂家、启用日期等错误作了更正，并对申报表上的缺项作了补充。

评估人员通过与设备管理人员及操作人员的广泛接触，详细了解设备的管理、使用情况，以及对设备管理制度的贯彻执行情况；对机器设备进行了逐台勘察；对重点设备，查阅了相关技术资料、索取原始合同复印件并作出现场技术鉴定。通过问、观、查，详细了解设备现状，以确定其成新率。

通过现场清查，陕西兴福肥业有限责任公司此次申报评估的设备共计 127 项，截止 2015 年 12 月 31 日，其账面原值合计 28,092,775.62 元，账面净值合计 11,989,347.23 元。详见固定资产—机器设备清查评估明细表、固定资产—车辆清查评估明细表及固定资产—电子设备清查评估明细表。

#### 四、 评估依据

- （一）陕西兴福肥业有限责任公司提供的设备申报明细表；
- （二）陕西兴福肥业有限责任公司提供的设备运行记录、各种相关资料；
- （三）陕西兴福肥业有限责任公司提供的车辆行驶证等产权证明；
- （四）评估人员对评估对象进行勘查核实的记录；
- （五）《机电产品报价手册》（2015 年）；
- （六）陕西兴福肥业有限责任公司提供的重大设备的购建合同、原始凭证；

(七) 评估人员通过网络查询的信息资料;

(八) 评估人员通过市场搜集的其他各种信息资料。

## 五、 评估过程

### (一)评估准备阶段:

根据评估资产的构成特点,按照评估规范化要求指导被评估企业填写《固定资产—机器设备清查评估明细表》、《固定资产—车辆清查评估明细表》和《固定资产—电子设备清查评估明细表》,并根据填报的明细内容进行账表核对,做到账表相符。

### (二)现场调查阶段:

1.根据陕西兴福肥业有限责任公司的具体情况,评估人员对其申报评估的机器设备、电子设备和车辆,进行现场调查核实;

2.评估人员在现场对机器设备进行了逐台勘查、核实,对清查中发现的问题,评估人员进行了详细记录;

3.评估人员现场向设备管理人员了解委估设备的运行情况、维护情况,对于重点设备进行了现场鉴定,查阅了相关的运行维护记录、技术档案;

4.收集重点设备的购置合同等设备资料。

### (三)综合处理阶段:

1.了解重点设备目前的市场行情,查阅设备的订购合同,对设备在评估基准日的价格水平或变动情况进行咨询、访谈和分析,确定设备的重置价值;

2.根据现场核实情况及鉴定表,并结合设备的使用年限综合确定设备的成新率;

3.在确定设备成新率和重置价值的基础上计算设备的评估值,以反映其在评估基准日的公允市场价格;

#### 4. 汇总评估结果并编写评估说明。

## 六、 评估方法

### 重置成本法

即:评估价值 = 重置全价 × 综合成新率

## 七、 评估计算

### 1) 设备重置成本的确定

#### ① 机器设备

重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。根据《中华人民共和国增值税暂行条例》，重置全价不包括设备购置、运输环节应涉及的增值税进项税。

其中：

设备购置费通过收集相关设备近期成交价格，向专业人士和设备采购人员访谈咨询，核实、分析采购合同等方式加以确定。

运杂费主要由采购费、运输费、装卸费、保管费等构成。根据被评估设备的类型、运距、运输方式等加以确定。

安装调试费，根据被评估设备的用途、特点、安装难易程度等加以确定。

#### ② 运输车辆

按照评估基准日同类车辆现行市场价，并考虑其相应的购置附加税、牌照费及手续费等确定。

#### ③ 电子设备

主要查询评估基准日相关报价资料确定。

## 2) 设备综合成新率的确定

### ① 机器、电子设备

一般综合年限法和勘察法两种结果，按以下公式加以确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

其中：

$$\text{年限法成新率} = \text{设备剩余使用年限} \div (\text{设备已使用年限} + \text{设备剩余使用年限}) \times 100\%$$

勘察打分法成新率，则根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过对设备使用条件、运行维护记录和实际状态核实、勘察加以确定。

价值量较小设备，综合成新率按年限法成新率确定。

### ② 运输车辆

分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为理论成新率，在此基础上，依据对车辆的现场勘察情况，确定对理论成新率的修正系数，以修正后的理论成新率作为其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{修正系数}$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率})$$

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

$$\text{里程法成新率} = (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\%$$

## 八、 评估案例

### 案例一 混合槽及乳化机 （表 5-2-1， 序号 99）

#### 1、设备概况

设备名称：混合槽及乳化机

设备型号：JLH200

生产厂家：江苏金利化工机械有限公司

启用日期：2013 年 9 月

高效乳化制浆机是大型复合肥料装置的重要设备之一，具有对复合肥料的大颗粒原料进行剪切、粉碎、搅拌和混合、细化颗粒的功能，解决了喷头堵塞的难题，顺利实现了高塔液滴造粒。

高效乳化制浆机技术参数

型 号    转速 r/min    电机功率 kw

JLH-200        1450        18.5

设备运行状况：

设备自 2013 年 9 月投入运行以来，运行正常，外观情况良好，性能、功能能满足设计和使用要求。设备维护保养正常。

## 2、重置价值的确定

该设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装调试费及资金成本等部分组成。

### 1) 设备购置价

经调查了解，该设备于评估基准日的购置价为 836,000.00 元，不含税价 714,529.91 元，含运杂费。

### 2) 安装调试费

安装调试费=设备购置价 × 25%

= 209,000.00 元

### 3) 其他费用

| 序号 | 费用项目名称  | 取费依据                                | 计费基数 | 费率%  |
|----|---------|-------------------------------------|------|------|
| 1  | 环评费     | 按国家计委、国家环保局计价格<br>[2002]125 号       | 建安造价 | 0.24 |
| 2  | 勘察设计费   | 按国家计委、建设部发布计价格<br>[2002]10 号        | 建安造价 | 3.94 |
| 3  | 建设单位管理费 | 财建(2002)394 号                       | 建安造价 | 2.00 |
| 4  | 招投标代理费  | 按国家计委印发计价格 [2002] 1980<br>号         | 建安造价 | 0.41 |
| 5  | 工程监理费   | 按国家发展改革委、建设部关于印发发<br>改价格[2007]670 号 | 建安造价 | 2.88 |
| 6  | 合计      |                                     |      | 9.47 |

其他费用=（设备购置价+运杂费+安装费）× 9.47%

= 98,961.52（元）

#### 4) 资金成本

该设备安装调试的合理工期应为1年，相应的贷款利率为4.35%，假设资金成本均匀投入。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装费+其他费用）× 4.35% × 1/2

= 24,881.17（元）

5) 重置全价=不含税设备购置价+运杂费+安装费+其它费用 + 资金成本=

1,047,400.00（元）

#### 3、成新率的确定

成新率采用年限法成新率和现场勘查成新率加权平均得出，计算公式如下：

成新率=年限法成新率 × 0.4 + 勘查成新率 × 0.6

##### 1) 年限法成新率

该设备于 2013 年 9 月投入使用，至评估基准日止，已使用 2.25 年，剩余使用年限为 13.75 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{剩余使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% \\ &= 13.75 \div (2.25 + 13.75) \times 100\% \\ &= 86\%\end{aligned}$$

## 2) 勘查法成新率

通过现场勘查，并向设备管理及使用人员了解，工作人员定期按规程进行维护保养，每年对易损件进行更换，使用近机年来运行基本稳定可靠，确定其勘查成新率为 86%。具体评分见下表。

| 勘查项目  | 勘查技术现状                                                                           | 标准分 | 评定分 |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 整机    | 运转基本平稳，驱动装置联接同心基本牢固，轻微异常振动，刚体运行基本平稳，可满足生产，整机启动顺利，各部分各系统基本运转正常，操作电控系统基本可靠，仪表显示准确。 | 30  | 26  |
| 剪切系统  | 运转较稳定，轻微异常振动噪声，保护装置基本正常，冷却功能基本有效，系统有少许漏油。                                        | 30  | 25  |
| 粉碎系统  | 运转基本平稳，噪音 75 分贝，温度 60℃，属基本正常，无漏电现象。                                              | 5   | 4   |
| 搅拌和混合 | 加压时能将轴向力较均匀传动给机架，缸盖操纵器基本可以满足上端盖的开启与关闭要求。                                         | 10  | 9   |
| 机架    | 机架安装基本平稳，无变形，滚轮运转基本正常，机架运行基本正常。                                                  | 15  | 13  |
| 电控安装  | 控制可靠，运转基本稳定，过电流保护灵敏可靠，起动装置基本顺利。                                                  | 10  | 9   |
| 合计    |                                                                                  | 100 | 86  |

## 3) 成新率

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{现场勘查成新率} \times 0.6 \\ &= 86\% \times 0.4 + 86\% \times 0.6 \\ &= 86\%\end{aligned}$$

## 4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 1,047,400.00 \times 86\%\end{aligned}$$

=900,764.00 (元)

## 案例二 奥迪 (车辆评估明细表、序号2)

### 1、车辆概况

车辆牌号: 陕 D-61111

厂牌型号: 奥迪 A6

使用性质: 非营运

定额乘客: 5 人

启用日期: 2006 年 3 月

已行驶里程: 287000 公里

生产厂家: 一汽奥迪

经评估人员现场观察并询问车辆驾驶人员, 该车发动机系统怠速及加速时声音正常, 扭矩输出正常, 动力性能良好; 底盘无变形, 方向盘空摆幅度小于 15 度, 气缸、油泵压力正常, 油路无渗漏。表面无划痕, 内部装饰、门窗、开关均完好, 前后轮制动系统工作正常, 制动器灵敏有效。档位转换灵活, 转向操纵正常, 轮胎无啃胎现象; 仪表完整、显示正确。该车整体运行状况良好。

### 2、重置价值的确定

(1) 购置价: 通过向当地经销商查询, 该型汽车市场价 368,000.00 元, 不含购置价 314,529.91 元。

(2) 车辆购置税: 为不含增值税价的 10%,

即:  $314,529.91 \times 10\% = 31,452.99$  (元) (取整)。

(3) 牌照费等其他费用: 依据西安市实际情况取 500 元。

(4) 重置价值

车辆重置价值=车辆不含购置价+购置税+牌照费等其他费用

= 346,500.00 (元)

### 3、成新率的确定

该车辆运行正常，维护保养良好。

成新率=MIN(使用年限成新率、行驶里程成新率)

$$\begin{aligned}\text{使用年限成新率} &= (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 9.76 / 15) \times 100\% = 35\%\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{经济行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 287000 / 600000) \times 100\% \\ &= 52\%\end{aligned}$$

$$\text{成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率、行驶里程成新率}) = 35\%$$

### 4、评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 346,500.00 \times 35\% \\ &= 121,275.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

## 九、 评估结果

陕西兴福肥业有限责任公司此次申报评估的机器设备的账面原值合计 28,092,775.62 元，账面净值合计 11,989,347.23 元；评估原值为 27,493,900.00 元，评估净值为 12,685,556.00 元，评估净值比账面净值增值 696,208.77 元，增值率为 5.81 %。

### 机器设备评估结果汇总表

单位：人民币元

| 资产项目 | 账面原值          | 账面净值          | 评估原值          | 评估净值          | 增值额        | 增值率%   |
|------|---------------|---------------|---------------|---------------|------------|--------|
| 机器设备 | 26,938,590.22 | 11,902,466.72 | 26,668,700.00 | 12,401,904.00 | 499,437.28 | 4.20   |
| 车辆   | 1,057,902.61  | 67,015.73     | 758,800.00    | 260,776.00    | 193,760.27 | 289.13 |
| 电子设备 | 96,282.79     | 19,864.78     | 66,400.00     | 22,876.00     | 3,011.22   | 15.16  |
| 合计   | 28,092,775.62 | 11,989,347.23 | 27,493,900.00 | 12,685,556.00 | 696,208.77 | 5.81   |

## 十、 机器设备评估增减值原因分析

本次陕西兴福肥业有限责任公司委托评估的机器设备评估增值 696,208.77 元，增值率为 5.81 %。原因分析如下：

(1) 机械设备：大部分设备为 2005 年至 2014 年购建，钢材价格下降幅度较大，加上账面价值分摊较多其他建设费用，故评估原值减值，由于企业计提较大折旧而评估净值增值；

(2) 电子设备、车辆：由于电子设备、车辆更新较快，评估原值减值，由于企业计提较大折旧而评估净值增值。

## 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 642,006.12 元,属可抵扣暂时性差异影响的所得税费用,评估人员首先审核递延税款借项报表、总账、明细账的一致性,向有关财务人员了解递延税款借项形成的原因、时间、原始发生额和内容,查阅了相关文件,递延税款借项包括应收款项坏账准备的影响。对递延所得税资产的评估值仅按账面值列示。

## 负债评估技术说明

评估范围为陕西兴福肥业有限责任公司申报的流动负债和非流动负债，流动负债包括预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

| 序号     | 科目名称   | 账面价值          | 占负债比例   |
|--------|--------|---------------|---------|
| 1      | 应付账款   | 23,064,724.32 | 92.37%  |
| 2      | 预收款项   | 1,104,247.80  | 4.42%   |
| 3      | 应付职工薪酬 | 623,738.49    | 2.50%   |
| 4      | 应交税费   | 12,070.22     | 0.05%   |
| 5      | 其他应付款  | 163,857.64    | 0.66%   |
| 流动负债合计 |        | 24,968,638.47 | 100.00% |

### （一）应付账款

应付账款评估基准日账面值 23,064,724.32 元，主要是应付在劳务费、材料款等费用。通过查阅部分合同、会计账目和会计凭证，对每一项债务内容进行核实，同时对金额较大的应付款项发函询证。评估人员了解、分析了各项负债的形成原因、账龄、是否确需支付等情况，查阅了重要款项的购销合同及入库单等资料，列入评估范围的各项预收账款均为企业应于评估基准日后所实际承担的债务，以核实无误账面值 23,064,724.32 元确定评估值。

应付账款的评估值为 23,064,724.32 元。

### （二）预收款项

预收款项账面值 1,104,247.80 元，为企业预收的销货款，评估人员了解、分析了负债的形成原因、账龄等情况，查阅了相关凭证等资料，以核实后的账面值确认评估值。

预收款项的评估值为 1,104,247.80 元。

### （三）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 623,738.49 元,是企业应付而未付的工会经费、职工教育经费等。

评估人员核对了企业明细账及总账,相应的会计凭证及企业有关工资政策,以核实无误账面值 623,738.49 元确认为评估值。

#### (四) 应交税费

应交税费评估基准日账面值 12,070.22 元,是企业按税法规定已计提而尚未缴纳的印花税、个人所得税、水利基金等。评估人员核查了企业相关账簿、凭证、纳税申报表等资料。在此基础上,以经核实的账面值 12,070.22 元确认评估值。

#### (五) 其他应付款

其他应付款账面值 163,857.64 元,包括应付代扣职工房电费、往来款等款项。评估过程中通过查阅会计账目及会计凭证来确认负债的真实性,以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款的评估值为 163,857.64 元。

陕西兴福肥业有限责任公司负债评估结果见下表:

单位:人民币元

| 序号     | 科目名称   | 账面价值          | 评估价值          | 增值额  | 增值率  |
|--------|--------|---------------|---------------|------|------|
| 1      | 应付账款   | 23,064,724.32 | 23,064,724.32 | 0.00 | 0.00 |
| 2      | 预收款项   | 1,104,247.80  | 1,104,247.80  | 0.00 | 0.00 |
| 3      | 应付职工薪酬 | 623,738.49    | 623,738.49    | 0.00 | 0.00 |
| 4      | 应交税费   | 12,070.22     | 12,070.22     | 0.00 | 0.00 |
| 5      | 其他应付款  | 163,857.64    | 163,857.64    | 0.00 | 0.00 |
| 流动负债合计 |        | 24,968,638.47 | 24,968,638.47 | 0.00 | 0.00 |

## 第五部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

我们采用资产基础法对陕西兴福肥业有限责任公司的股东全部权益价值进行了评估。

资产基础法评估结果：经资产基础法评估，陕西兴福肥业有限责任公司的总资产账面价值为 5,683.93 万元，评估价值为 5,850.02 万元，增值额为 166.09 万元，增值率为 2.92 %；

总负债账面价值为 2,496.86 万元，评估价值为 2,496.86 万元；

股东全部权益账面价值为 3,187.07 万元，股东全部权益评估价值为 3,353.16 万元，增值额为 166.09 万元，增值率为 5.21 %。评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

单位：人民币万元

| 项 目           | 账面价值     | 评估价值     | 增减值    | 增值率%       |
|---------------|----------|----------|--------|------------|
|               | A        | B        | C=B-A  | D=C/A×100% |
| 1 流动资产        | 2,586.46 | 2,587.88 | 1.42   | 0.05       |
| 2 非流动资产       | 3,097.47 | 3,262.14 | 164.67 | 5.32       |
| 3 其中：可供出售金融资产 |          |          |        |            |
| 4 持有至到期投资     |          |          |        |            |
| 5 长期应收款       |          |          |        |            |
| 6 长期股权投资      |          |          |        |            |
| 7 投资性房地产      |          |          |        |            |
| 8 固定资产        | 3,033.27 | 3,197.94 | 164.67 | 5.43       |
| 9 在建工程        |          |          |        |            |
| 10 工程物资       |          |          |        |            |
| 11 固定资产清理     |          |          |        |            |
| 12 无形资产       |          |          |        |            |
| 13 开发支出       |          |          |        |            |
| 14 商誉         |          |          |        |            |
| 15 长期待摊费用     |          |          |        |            |
| 16 递延所得税资产    | 64.20    | 64.20    | 0.00   | 0.00       |
| 17 其他非流动资产    |          |          |        |            |

| 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% |
| 18 资产总计        | 5,683.93 | 5,850.02 | 166.09 | 2.92       |
| 19 流动负债        | 2,496.86 | 2,496.86 | 0.00   | 0.00       |
| 20 非流动负债       |          |          |        |            |
| 21 负债合计        | 2,496.86 | 2,496.86 | 0.00   | 0.00       |
| 22 股东全部权益（净资产） | 3,187.07 | 3,353.16 | 166.09 | 5.21       |

## 二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

1、本次评估房建类固定资产评估增值 950,513.18 元,增值率 5.18%,主要原因是:(1)本次评估范围内部分房屋建筑物建成较早,近些年材料、人工上涨幅度交大,由此导致评估原值增值;(2)估价对象财务帐对于固定资产(构)筑物计提折旧年限与评估计算综合成新率时经济耐用年限不一致,由此导致评估净值增值较大。

2、本次评估设备类固定资产评估增值 696,208.77 元,增值率为 5.81%。  
原因分析如下:

(1)机械设备:大部分设备为 2005 年至 2014 年购建,钢材价格下降幅度较大,加上账面价值分摊较多其他建设费用,故评估原值减值,由于企业计提较大折旧而评估净值增值;

(2)电子设备、车辆:由于电子设备、车辆更新较快,评估原值减值,由于企业计提较大折旧而评估净值增值;

## 三、评估结论成立的条件

- 1、评估结论是根据上述原则、前提、依据、方法、程序得出。
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务。
- 3、评估结论是对评估基准日资产公允价值的反映。
- 4、评估结论只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立。
- 5、本次评估没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜,以及特殊的交

易方可能追加付出的价格等对其评估价格的影响。也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价格的影响。

6、评估结论是本评估机构出具的，受本评估机构评估人员的职业水平和能力的影响。

#### 四、评估结论的瑕疵事项

1、本次评估范围房屋建筑物均未办理房屋所有权证，对此陕西兴福肥业有限责任公司出具了建（构）筑物产权承诺函，承诺陕西兴福肥业有限责任公司对评估范围内的建（构）筑物拥有收益、处分权利，不存在产权纠纷。建筑物面积是根据企业申报面积确定的，可能与将来确权办证时测量的面积有差异。

评估范围内的建筑物和构筑物所占用土地，系租赁陕西兴化集团有限公司。

2、对于隐蔽工程和不具备现场勘察条件的资产，评估人员按照图纸或者被评估单位提供的工程数量进行评估测算，被评估单位对其所提供资料的真实性和准确性承担相关法律责任。

#### 五、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

评估基准日至评估报告提交日所评估资产无重大变化，资产价格标准也无重大变化。在评估有效期以内，资产数量及作价标准发生变化时，不能直接使用评估结果，应根据原评估方法对资产额进行相应的调整；若资产价格标准发生变化、并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

#### 六、资产结论的效力、使用范围与有效期

1、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。

2、本报告专为委托人所使用，并为本报告所列明的目的而作。除按规定报送有关政府管理部门外，本报告的全部或部分内容除获得我公司预先同意外，皆不得转载于任何文件、公告及声明。

3、本评估结论为 2015 年 12 月 31 日评估值，有效使用期限为一年，超过 2016 年 12 月 30 日该评估结果无效。