

江苏中超控股股份有限公司拟非公开发行股票募集资金
收购河南虹峰电缆股份有限公司股权项目
资产评估说明(评估基准日：2015 年 12 月 31 日)
沃克森评报字[2016]第 0312 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
电话：88018767 传真：88019300 邮编：100048

资产评估说明目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 评估对象与评估范围说明	3
一、评估对象和范围	3
二、实物资产分布情况及特点	3
三、企业申报的账面或账外无形资产	4
四、企业申报的表外资产的类型、数量	5
五、引用其他机构出具的报告情况	5
第四部分 资产清查核实情况说明	6
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	6
二、影响资产清查的事项	9
三、资产核实结论	9
第五部分 各类资产评估技术说明	13
一、流动资产评估技术说明	13
二、房屋建筑物评估技术说明	19
三、机器设备评估技术说明	31
四、在建工程评估技术说明	44
五、工程物资评估技术说明	46
六、土地使用权评估技术说明	46
七、其他无形资产评估技术说明	62
八、长期待摊费用评估技术说明	64
九、递延所得税资产评估技术说明	65
十、其他非流动资产	65
十一、负债评估技术说明	65
第六部分 评估结论及其分析	69
一、评估结论	69
二、评估增减值原因分析	70

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方——江苏中超控股股份有限公司和被评估单位——河南虹峰电缆股份有限公司撰写并盖章，详细内容见附件 1。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象和范围

评估对象为河南虹峰电缆股份有限公司于评估基准日的股东全部权益。

评估范围为河南虹峰电缆股份有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值为 43,872.07 万元，负债总额账面值 34,385.00 万元，所有者权益账面值 9,487.06 万元。评估前账面值已经天职国际会计师事务所审计，并出具了（天职业字[2016]4363 号）无保留意见的审计报告。

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	30,512.48
非流动资产	2	13,359.59
其中： 固定资产	3	6,855.53
在建工程	4	2,113.53
工程物资	5	68.07
无形资产	6	3,312.98
长期待摊费用	7	59.14
递延所得税资产	8	833.54
其他非流动资产	9	116.80
资产总计	10	43,872.07
流动负债	11	31,366.38
非流动负债	12	3,018.62
负债总计	13	34,385.00
净 资 产	14	9,487.06

评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。

二、实物资产分布情况及特点

实物资产的种类主要为存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备、运输设备、在建工程等。资产的主要分布及特点是：

存货包括原材料、在产品、产成品及发出商品，其中：原材料主要为铜丝、钢带、色母、护套料及绝缘料等生产原料，存放在车间内，存放较为集中；在产品主要为各类正处于加工或待加工的生产原料，分布在车间内；产成品及发出商品主要为各类电线、电缆，种类较多。

建筑物主要有 1 号车间（内含办公楼）、2 号车间、配电房、餐厅，主要结构为钢结构、框架结构；构筑物主要为围墙、水池、厂区道路和篮球场等。房屋建筑物主要于 2012 年建造，可满足生产需求。

设备类资产主要包括机器设备、电子设备及车辆，其中：机器设备主要有：干法交联生产线、盘管绞机、互锁装铠机、电缆挤塑生产线、框绞机、金属氩弧管机生产线、摇篮式成缆机、起重机等，目前均可正常使用；车辆为别克商务车、大众帕萨特、东风多利卡、仓栅式运输车、五菱之光面包车共 6 辆，购置于 2012 年至 2015 年间，状态良好；电子设备主要有厨房设备、办公桌椅、液晶电视、空调、电脑、数码相机、打印机等，均为 2011 年后购置，使用情况良好。

在建工程为土建在建工程，主要为：公共租赁住房 12#、13#发生的工程款、7#橡套车间工程款、研发中心工程款及其他工程款等。公共租赁住房于 2014 年 10 月 13 日开工，预计 2015 年 12 月完工，工期为 1.13 年。12#楼为地上 7 层，钢混结构，建筑面积为 5027.21 m²，13#楼为地上 6 层，砖混结构，建筑面积为 5359.46 m²。公共租赁房占地面积为 5130 平方米，容积率为 2.25，绿化率为 39%。该工程已经取得《临颖县人民政府关于临颖县 2014 年公共租赁住房建设项目的批复》临证文[2014]19 号、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等证件，其资产分布在河南虹峰电缆股份有限公司厂区内。

三、企业申报的账面或账外无形资产

1、无形资产-土地使用权

河南虹峰电缆股份有限公司纳入评估范围的无形资产-土地使用权共计 5 项，具体明细如下：

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	取得方式	土地用途	土地面积	原始入账价值	账面净值
1	临国用(2012)第 0084 号	2012/8/17	2062/8/17	出让	工业	29,260.00	7,831,063.54	7,404,670.68
2	临国用(2013)第 0056 号	2013/5/1	2063/5/1	出让	工业	26,605.00	5,639,205.31	5,338,437.29
3	临国用(2014)第 0019 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	46,452.00	7,765,290.00	7,480,541.04
4	临国用(2014)第 0020 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	33,152.00	7,558,798.56	7,332,036.00

5	临国用(2014)第 0081 号	2014/7/10	2064/7/10	出让	工业	59,463.00	5,797,643.00	5,502,539.62
	合 计						34,592,000.41	33,058,224.63

2、无形资产-其他

河南虹峰电缆股份有限公司纳入评估范围的无形资产-其他为财务管理软件，具体明细如下：

序号	无形资产名称	取得日期	预计使用年限	原始入账价值	账面价值	备注
1	浪潮软件	2012 年 9 月	10	15,000.00	9,998.00	已不使用
2	金蝶软件	2011 年 6 月	10	84,273.50	61,611.08	
	合计			99,273.50	71,609.08	

3、识别的账外无形资产

企业申报的账面未记录的其他无形资产为一项注册商标，具体如下：

序号	商标图形	注册人	核定使用商品	编号	注册有效期
1		河南虹峰电缆股份有限公司	电缆；电线；电缆连接套筒；电线圈；电线连接物；电池；配电盘（光）；光导纤维（光学纤维）；电动调节装置；电线识别包层	第 11128826 号	2014-03-14 至 2024-03-13

四、企业申报的表外资产的类型、数量

无

五、引用其他机构出具的报告情况

天职国际会计师事务所天职业字[2016]4363 号审计报告。

第四部分 资产清查核实情况说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查组织工作

2016年2月16日评估组派人进入现场，在辅导企业填表的同时，对企业的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和企业共同制定了详细的现场清查实施计划。根据被评估企业的资产特点，在企业相关人员的配合下分别对各类资产进行了清查。评估组清查核实工作从2016年2月18日开始，2016年2月26日结束。清查工作结束后，提交清查核实及现场调查作业成果。

（二）资产核实的过程

1、指导企业相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术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明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况，然后仔细核对各类资产评估明细表，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、现场实地调查

依据资产评估明细表，评估人员对申报的现金、债权、固定资产、无形资产和债务根据它们的性质及特点，采取不同的现场调查方法。如调查设备运行状态，是通过现场实地勘查及查阅有关资料获得。通过勘察现场，为确定设备的成新率准备资料。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地调查结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“账”、“表”、“实”相符，表内各项要素齐全。

5、核对产权证明文件

对评估范围的房屋建筑物、土地使用权、车辆等权属进行查阅核对，以了解产权情况。

（三）资产及负债的核实方法

在清查工作中，我们针对不同资产的性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1、流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上，核查了主要流动资产的原始会计资料，通过对实物抽查盘点、往来发函证和询问企业有关人员等评估工作及作价的必要程序，对流动资产分类进行了核实。

（1）实物性流动资产

企业实物性流动资产主要为存货。评估人员首先对存货内控制度进行了调查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘点，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认该存货的真实存在及所有权归属。其次评估人员根据企业存货状况，对存货进行了抽查盘点，核实是否有盘亏、盘盈情况。

（2）非实物性流动资产

评估人员主要通过核对各单位的财务总账、各科目明细账和会计凭证，重点对货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款等非实物性流动资产等科目进行核验。对于主要往来款项，通过询证函的形式进行确认，对于货币资金通过盘点、核对银行对账单、余额调节表进行核实。

2、房屋建筑物的核实方法

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对委估面积、价值量大的主要房屋建（构）筑物进行了勘查。

（1）房屋建筑物的核实方法

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘查并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅主要房屋建筑物的预（决）算书及施工图纸等；对于无房屋所有权证的房屋建筑面积，根据建设工程规划许可证等资料来确定。

（2）构筑物的核实方法

主要根据企业提供的评估明细表，参照工程决算资料和财务决算资料，就构筑物评估明细表中的相关技术数据进行核对，对于明细表中没有完善的部分要求企业逐项完善修改评估明细表。

3、机器设备的核实方法

被评估单位设备类资产主要分为机器设备、电子设备和车辆。设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的勘查主要为：①核查实物，即根据清查评估明细表所列项目，核对设备编号、确认有无此设备，同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。②产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等核实；对产权权属资料中所载明的所有人与被评估单位和相关当事人不符的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托方和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。③调查了解设备的实际技术状况，核查有关技术文件、资料。并对运行、故障、非在用设备、闲置、维护保养情况进行核查，并填列设备现场作业调查表和有关配置的调查表。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。④了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

4、在建工程的核实方法

被评估单位的在建工程为土建工程，被评估单位的在建工程项目比较简单，以提供的清查明细表与实物资产进行核对，并查看相关的订购合同，确认工程进度及付款情况。

5、无形资产的核实方法

(1) 土地使用权的核实

评估人员对委估土地进行了现场核查，了解土地使用现状、周边土地利用情况，并收集核对了有关征地协议，并查阅了有关缴费凭证，核对土地的取得方式。

(2) 其他无形资产的核实方法

评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了软件购置合同、商标证书及有关交费情况，并对软件的功能、技术的先进性进行了解。

6、负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。

7、损益类会计科目

(1) 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及产品价格的变化趋势和引起价格变化的主要因素等。

(2) 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

二、影响资产清查的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产清查结果造成的影响：

（一）本次清查范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

（二）纳入本次评估范围的房屋建筑基础、设备基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘查，评估人员通过查阅有关图纸、结算等相关替代程序，根据委托方提供的相关参数为准进行评估。

（三）对于发出商品，则抽查了部分销售发票或出库单等相关证明文件，以确定其真实性。

（四）对于无法取得询证函的往来款，则进行了替代测试，抽取比例高达账面值的 60%。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异，未在本公司考虑的范围之内。

三、资产核实结论

现场评估人员对虹峰电缆的资产进行了清查，具体情况如下：

（一）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在主要方面吻合。非实物资产在主要方面账实、账表相符。

（二）存货

存货包括原材料、在产品、产成品及发出商品，其中：原材料主要为铜丝、钢带、色母、护套料及绝缘料等生产原料，存放在车间内，存放较为集中；在产品主要为各类正处于加工或待加工的生产原料，分布在车间内；产成品及发出商品主要为各类电线、电缆，种类较多。

（三）房屋建筑物

经现场清查，纳入评估范围的部分房屋建筑物均可正常使用，房屋均办理了产权证。

（四）设备类资产

机器设备：虹峰电缆的主营业务为电线、电缆的生产及销售，其主要设备为拉丝机、挤塑机、绞线机、成缆机等电缆生产设备及计量检测仪器仪表、起重搬运设备等，存放于生产车间内，大部分设备购置于 2012—2015 年间，维修保养较好，设备均能正常使用。

运输车：主要为别克商务车、帕萨特、仓栅式运输车、东风多利卡、五菱之光面

包车等，除仓栅式运输车和东风多利卡主要用于企业送货外，其余车辆均为办公用车，由企业统一调配使用。截至评估基准日委估车辆维修保养正常，均能正常行驶。

电子设备：主要为电脑、打印机、空调、家具等，分布在办公区域和宿舍楼内，设备使用正常。

（五）在建工程

本次在建工程为土建在建工程，主要为：公共租赁住房 12#、13#发生的工程款、设计费及其他前期费用等，该工程于 2014 年 10 月 13 日开工，预计 2015 年 12 月完工，工期为 1.13 年。12#楼为地上 7 层，钢混结构，建筑面积为 5027.21 m²，13#楼为地上 6 层，砖混结构，建筑面积为 5359.46 m²。公共租赁房占地面积为 5130 平方米，容积率为 2.25，绿化率为 39%。该工程已经取得《临颖县人民政府关于临颖县 2014 年公共租赁住房建设项目的批复》临证文[2014]19 号，建设工程规划许可证，建设工程施工许可证等证件齐全，其资产分布在河南虹峰电缆股份有限公司厂区内。

（六）土地使用权

纳入评估范围的无形资产-土地使用权共计 5 项，均抵押，具体情况如下表：

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	取得方式	土地用途	土地面积 (平方米)
1	临国用(2012)第 0084 号	2012/8/17	2062/8/17	出让	工业	29,260.00
2	临国用(2013)第 0056 号	2013/5/1	2063/5/1	出让	工业	26,605.00
3	临国用(2014)第 0019 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	46,452.00
4	临国用(2014)第 0020 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	33,152.00
5	临国用(2014)第 0081 号	2014/7/10	2064/7/10	出让	工业	59,463.00
	合 计					194,932.00

（七）抵押事项

1、虹峰电缆纳入本次评估范围的机器设备、电子设备及构筑物部分已经抵押给临颖县农村信用合作联社，贷款金额 1000 万元整，贷款时间 2015 年 5 月 29 日至 2016 年 3 月 31 日，抵押机器设备共计 159 项，412 台，净值共计 16,503,458.47 元，明细见评估申报表。

2、河南虹峰电缆股份有限公司向临颖县农村信用合作联社贷款 2,500 万元，贷款时间 2015 年 12 月 21 日至 2016 年 12 月 28 日，以其厂房及土地使用权作抵押。其中土地使用权为临国用(2012)第 0084 号，面积为 29,260 平方米；厂房为临字第 3140429020 号，面积 14,443.81 平方米；临字第 3140429019 号，面积 14,720.04 平方米。

3、河南虹峰电缆股份有限公司向邮政银行临颍县新城路支行贷款 500 万元，贷款时间 2015 年 8 月 5 日至 2016 年 8 月 4 日，以其土地使用权作抵押。土地使用权为临国用（2013）第 0056 号，面积为 26,605.00 平方米。

4、河南虹峰电缆股份有限公司向中信银行郑州未来路支行借款 1000 万元，借款期限为 2015 年 7 月 20 日至 2016 年 7 月 20 日，以临国用（2014）第 0081 号土地进行抵押，面积 59,463.00 平米。

5、虹峰电缆向郑州银行股份有限公司优胜北路支行贷款 350 万元，贷款期限 2015 年 7 月 29 日至 2016 年 7 月 28 日，以房屋建筑进行了抵押，抵押明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成时间	建筑面积（m ² ）	权证编号
1	食堂	框架	2012 年 6 月	2,333.19	临颍县字第 3140227005 号
2	配电房	框架	2012 年 6 月	1,123.20	临颍县字第 3140227006 号

6、虹峰电缆向郑州银行股份有限公司优胜北路支行贷款 1150 万元，贷款期限 2015 年 7 月 29 日至 2016 年 7 月 28 日，以土地使用权进行了抵押，抵押明细如下：

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	取得方式	土地用途	土地面积
1	临国用（2014）第 0019 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	46,452.00
2	临国用（2014）第 0020 号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	33,152.00

（五）对外担保事项

截至 2015 年 11 月 30 日，公司对外担保情况如下：

被担保方	银行	担保类型	担保合同金额(万元)	最高额担保期限	实际	期限
					担保额(万元)	
长峰电缆	华夏银行股份有限公司宜兴支行	最高额保证	2,000.00	2015-2-25 至 2016-2-25	3,000.00	2015/10/19-2016/4/18
长峰电缆	华夏银行股份有限公司宜兴支行	最高额保证	1,000.00	2015-2-25 至 2016-2-25		
长峰电缆	华夏银行股份有限公司宜兴支行	最高额保证	3,000.00	2015-2-25 至 2016-2-25	3,000.00	2015/10/19-2016/4/18
合计			6,000.00		6,000.00	

（六）诉讼事项

1、因原虹峰电缆推销业务员吕永清涉嫌伪造业务合同骗取虹峰电缆 434,780.61 元货款，2014 年 9 月 29 日，虹峰电缆向公安机关提请控告吕永清，请求公安机关追究其法律责任。至评估基准日，临颍县公安局已受理吕永清合同诈骗控告申请并予以

立案。本次评估，向企业了解到该笔款项基本无收回的可能性，故此次应收吕永清贷款 434,780.61 元全部计提为坏账损失，评估为零。

2、虹峰电缆客户伽伽集团股份有限公司（以下简称“伽伽集团”）因资金链断裂，无法按时、足额支付货款。2014 年 9 月 15 日，虹峰电缆向河南省漯河市人民法院提起诉讼，请求法院依法查封、冻结伽伽集团银行存款、或查封、扣押其同等价值的其他财产。2014 年 11 月 7 日，经河南省漯河市[2014]漯民一初字第 18 号民事调解书：“被告人伽伽集团需按照双方约定时间如期偿还借款，如未能如期偿还欠款，虹峰电缆不再申请法律保全措施，并依照相关法律程序直接申请强制执行。”2015 年 1 月 15 日，因伽伽集团未按照约定履行调解书中规定应尽的义务，虹峰电缆向漯河市中级人民法院提出强制执行申请书。2015 年 1 月 27 日，漯河市人民法院立案执行，后出具编号为（2015）漯法执字第 14 号执行裁定书，裁定书规定：“查封、扣押、冻结、划拨、扣留、提取、变卖、拍卖（评估）伽伽集团股份有限公司 406 万元的财产”，本裁定于送达后即发生法律效力，至评估基准日公司已收到执行回款 2,378,225.27 元，尚有 1,019,422.13 元未收回，因剩余款项无法确定是否能够完全收回，故按账龄法计提坏账准备，按扣除坏账准备后的账面值确定为评估值。

3、河南虹峰电缆股份有限公司客户河南万冠实业有限公司（以下简称“万冠实业”）因不支付货款，2015 年 4 月 29 日，虹峰电缆向临颖县人民法院提起诉讼，要求被告万冠实业支付剩余货款 396,923.44 元及相应的利息，经调解，双方达成和解协议，临颖县人民法院出具编号为（2015）临民二初字第 27 号民事调解书。2015 年 6 月 6 日，因万冠实业未按照约定履行调解书中规定应尽的义务，虹峰电缆向临颖县人民法院提出强制执行申请书，至评估基准日尚未收到强制执行申请书批复。

（七）股权质押

至评估基准日，股东陆亚军持有的河南虹峰电缆股份有限公司 162 万股份（占比 1.5%）已质押给江苏中超控股股份有限公司（原名江苏中超电缆股份有限公司）。此次质押已取得漯河市工商行政管理局（漯）股质登记设字[2015]第 26 号《股权出质设立登记通知书》。

（八）纳入此次评估范围的浪潮软件已停止使用。

（九）至评估基准日，其他货币资金存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项 75,295,904.74 元，其中银行承兑汇票保证金 75,000,000.00 元，保函保证金 295,904.74 元。

第五部分 各类资产评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的各项流动资产，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款及存货等。上述资产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
1	货币资金	79,619,759.54
2	应收票据	100,000.00
3	应收账款	130,856,338.96
4	预付账款	3,340,145.12
5	其他应收款	11,399,559.46
6	存货	79,084,169.57
7	其他流动资产	724,798.15
	合计	305,124,770.80

(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

对确定在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资产评估明细表示范格式，按照评估机构评估规范化的要求，指导企业填写流动资产评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先与财务台账核对，然后和仓库台账进行核对。凡是资产中有名称和数量不符的、重复申报的、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，做到申报数真实可靠。

2、现场查点：评估人员、企业物资部门、财务处等部门有关人员，对 2015 年 12 月 31 日基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点，现金为全额盘点，存货的抽查实物比例为 40%左右，价值量在 60%以上，在此基础上编写了“现金盘点表”和“存

货抽查盘点记录表”。

第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实后的流动资产评估明细表，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、资产评估准则的规定，有针对性地采用市场法、重置成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

(三)具体评估方法

根据被评估单位提供的已经天职国际会计师事务所审定的资产负债表、企业申报的流动资产各项目评估明细表，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款、其他货币资金组成。

(1)库存现金账面值 49,069.09 元，是存放在财务部门保险柜中，币种全部为人民币。评估人员在部门财务负责人陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，与账目一致，未发现其他异常现象。

对库存现金评估，采取盘点倒推的方法计算出评估基准日库存现金余额，并同现金日记账、总账库存现金户余额进行核对。

经确认核实无误，以核实后的账面值确认评估值。

(2)银行存款

银行存款账面值 4,274,785.71 元，指企业存入各商业银行的各种存款。主要为中国农业银行临颍县支行、中国银行临颍支行、中国工商银行漯河分行临颍支行、中国邮政储蓄银行颍县新城路支行、临颍县农村信用合作联社、漯河银行临颍支行、中信银行未来路支行、郑州银行优胜北路支行、平顶山银行郑州分行、民生银行郑州心怡路支行。均为人民币存款账户。

评估人员对每个银行存款账户核对银行存款日记账和总账并收集银行对账单，如果有未达账项则按双方调节编制银行余额调节表，评估过程中，对银行存款进行了函证，回函均无疑议，并且无未达账项。在对上述资料核对无误的基础上，以账面值确认为评估值。

(3)其他货币资金

其他货币资金账面值 75,295,904.74 元，为储备的票据保证金，评估人员对其进行了函证，以证明其他货币资金存在的真实性。经核实，评估基准日的金额全部与账面记录的金额相符。故以核实后的账面值确认评估值。

2、应收票据

应收票据主要为销售电缆而形成的，共 1 项，账面值共计 100,000.00 元。

对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对票据进行了核对盘点，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出库单等原始记录。

应收票据评估值为 100,000.00 元。

3、应收账款

应收账款主要为应收的电缆款，评估基准日账面原值为 133,657,186.66 元，计提坏账准备 2,800,847.70 元，账面净值为 130,856,338.96 元。

评估人员对应收账款截止评估现场时的回收情况进行了解，并对欠款单位发放了应收账款询证函，核对应收账款询证函的回收情况、账龄长短、过去的结算记录，同时对应收账款的可回收情况进行分析；对无法取得回函的采取替代测试程序，抽查比例高达 60%。

评估基准日被评估单位应收账款共计 146 笔。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。通过核实，评估人员有可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失金额无法准确判断，对此我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。关联方不计提坏账准备。

应收账款的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例
6 个以内	0.5%
6 个月—1 年	5%
1-2 年	10%
2-3 年	30%
3-4 年	50%
4-5 年	80%
5 年以上	100%

因评估值中已考虑坏账损失风险，因此企业提取的坏账准备评估为零。

应收账款评估值为 130,856,338.96 元，无增减值。

4、预付款项

预付款项为预付的材料费，评估基准日账面值为 3,340,145.12 元。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证

等原始资料，经检查预付款项申报数据真实、金额准确，预计到期均能收回相应物资或劳务，经核实无误，以核实后的账面值确认评估值。

预付账款评估值为 3,340,145.12 元。

5、其他应收款

其他应收款主要为与关联方的往来款、保证金、备用金等，账面值原值为 11,754,167.28 元，计提坏账准备 354,607.82 元，账面净值 11,399,559.46 元。

评估人员对其他应收款截止评估现场时的回收情况进行了解。评估基准日被评估单位其他应收款共计 74 笔。根据客户提供的资料，评估人员在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。通过核实，评估人员有可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失金额无法准确判断，对此我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。关联方不计提坏账准备。

其他应收款的坏账准备计提比例如下：

账龄	计提比例（%）
1 年以内	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

因评估值中已考虑坏账损失风险，因此企业提取的坏账准备评估为零。

其他应收款评估值为 11,399,559.46 元，无增减值。

6、存货

存货账面值为 79,084,169.57 元，主要为原材料、在库周转材料、产成品、在产品、发出商品等。评估人员在企业财务人员的陪同下，对存货进行了实地盘点，盘点金额占总金额 60%以上，数量占总数量的 40%以上，依据出入库记录用倒推方法推算到基准日数量，抽查结果各项存货账、实、表相符。

(1) 对于原材料，因为生产周期较短的原因，大都为近期采购，账面价格与市场价格相差不大，公司运用最经济批量，按销售需要购入，周转快且近期价格波动较小，账面值基本能反映目前的市场价格，故按经核实的账面值确定评估值。

经评估，原材料评估值为 2,295,230.52 元。

(2) 在库周转材料

在库周转材料主要为存于仓库的未经使用的一些五金配件和工具，主要有承轴、加热圈、镍带、工业闭式齿轮油等，评估基准日账面值 203,334.06 元。

评估人员对该类材料进行现场盘点，确定其真实存在并勘察其新旧程度，在抽查了部分购置发票和记账凭证后确认其申报的真实性。由于该类材料是未经使用的，且价值变化不大，故以经审核后的账面值确认其评估值。

(3) 产成品

产成品账面价值为 20,408,560.30 元，未计提存货跌价准备。主要为被评估单位生产的电线电缆等。本次评估采用市场途径进行评估，从市场销售价格出发，扣除销售环节的税费及部分利润作为评估值。评估值计算公式为：

产成品评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×该产品库存数量

其中净利润折减率为 50%。

案例：

电缆（产成品评估明细表第 5 项）

规格型号：BV-2.5

该项库存商品数量为 1,114,240.00m，经盘点确认实际数量为 1,114,240.00m，不含税的销售价格为：0.95 元/m。根据虹峰电缆提供的 2015 年 12 月 31 日的损益表计算各项费率：

计算公式	销售费用/销售收入	税金及附加/销售收入
	2015 年 1-12 月	2015 年 1-12 月
分子	4,338,464.72	47,110.75
分母	156,178,302.36	156,178,302.36
费率%	2.78%	0.03%

注 1：2015 年 1-12 月虹峰电缆营业利润为负数，所以销售利润率取 0。

评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售费用/销售收入-销售税金及附加/销售收入-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×该产品库存数量

$$=0.95 \times [1-2.78\%-0.03\%-0 \times 25\%-0 \times (1-25\%) \times 50\%] \times 1,114,240.00$$

$$=1,025,100.80 \text{ (元)}$$

库存商品(产成品)评估值共 21,918,835.75 元。

(4) 在产品

在产品账面值 24,306,550.94 元,为正在加工中的电线、电缆及领用的原材料等,账面值包括原材料价值和人工费用等,我们对这些在产品的账面价值组成内容和会计核算过程进行了核查,经核查,在产品账面价值入账准确,评估人员认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值,故以核实后的账面值确认评估值。

(5) 发出商品

纳入本次评估范围的发出商品为运送至客户单位的电缆、连接体、拖挂具、网状吊具等,本次评估采用市场途径进行评估,从市场销售价格出发,扣除销售环节的营业税金及附加、部分利润作为评估值。评估值计算公式为:

发出商品评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售税金及附加/销售收入-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×该产品库存数量

其中净利润折减率为 50%。

注:与发出商品相关的销售费用在基准日前已经发生,期后该部分商品基本不会发生销售费用,故本次评估将销售费用率取值为 0。

案例:

ZR-YJV22 8.7/15KV (发出商品评估明细表第 678 项)

规格型号: ZR-YJV22 8.7/15KV 3X400

该项发出商品数量为 2600m,经核查确认实际数量为 2600m,含税销售单价为 637.00 元/米,根据虹峰电缆提供的 2015 年 12 月 31 日的损益表计算各项费率:

计算公式	销售费用/销售收入	税金及附加/销售收入
	2015 年 1-12 月	2015 年 1-12 月
分子	4,338,464.72	47,110.75
分母	156,178,302.36	156,178,302.36
费率%	2.78%	0.03%

2015 年 1-12 月虹峰电缆营业利润为负数,所以销售利润率取 0。

评估值=该产品不含税销售单价×[1-销售税金及附加/销售收入-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税税率)×净利润折减率]×该产品库存数量

$$=637.00 \div 1.17 \times [1-0.03\%-0 \times 25\%-0 \times (1-25\%) \times 50\%] \times 2600$$

$$=1,415,128.00 \text{ (元)}$$

发出商品评估值 34,906,381.62 元。

7、其他流动资产

其他流动资产账面值为 724,798.15 元,主要为待摊利息,评估人员核实了相关合同、凭证等资料,金额准确,故以账面值确认评估值。

(四) 评估结果及分析

1、流动资产评估结果

流动资产评估结果

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	79,619,759.54	79,619,759.54	-	-
2	应收票据	100,000.00	100,000.00	-	-
3	应收账款	130,856,338.96	130,856,338.96	-	-
4	预付款项	3,340,145.12	3,340,145.12	-	-
5	其他应收款	11,399,559.46	11,399,559.46	-	-
6	存货	79,084,169.57	83,630,332.89	4,546,163.32	5.75
7	其他流动资产	724,798.15	724,798.15	-	-
8	流动资产合计	305,123,770.80	309,670,934.12	4,546,163.32	1.49

2、增减值原因分析

流动资产的增值由存货增值引起，存货增值的原因为：产成品及发出商品的账面值为成本价，评估值是按照市场价值扣除相应税费确定，故造成评估增值。

二、房屋建筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产为河南虹峰电缆股份有限公司账面的建筑物、构筑物。具体如下：

单位：人民币元

资产名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物合计	51,654,365.10	44,553,072.21
固定资产--房屋建筑物	40,046,035.42	34,280,738.15
固定资产--构筑物	11,608,329.68	10,272,334.06

(一) 房屋建筑物概况

1. 概况

委估河南虹峰电缆股份有限公司房屋建筑物位于临颍县经五路西侧；所占用土地为国有出让土地，用途为工业用地。

纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 4 项，房屋建筑物主要有 1#车间、2#车间（内含办公楼）、餐厅及配电房等，主要结构为钢结构、钢混结构，均已办理了房屋产权证；构筑物主要为围墙、水池、厂区道路和篮球场等，房屋主要建于 2012 年建造。

房屋建筑物类资产利用率较高，能满足正常生产经营的需要。

2. 主要房屋建筑物结构

虹峰电缆房屋主要结构为钢混、钢结构。

(1) 钢混结构

钢筋混凝土结构：钢筋混凝土独立柱基础，钢筋混凝土框架梁或暗梁，钢筋混凝土矩型柱，钢筋混凝土有梁屋面板，屋面为大型屋面板，中间加层为钢结构加钢筋混凝土；围护结构均为砖墙，外墙墙厚 370mm，内墙 240mm，采用塑钢门窗，室内地面砼垫层、水泥砂浆、面砖地面。空调、电、水及暖等配套设施齐全。

(2) 钢结构

钢结构：钢筋混凝土条形基础，H 型钢钢柱、钢梁，外墙 1.5m 高砖墙，其余为彩钢板，内墙为三合板。楼板、屋面板为金属型板；地面为水泥砂浆、金刚砂及面砖地面，塑钢门窗，室内部分有装修，屋面为金属压型板。电、水及消防设施齐全。

3. 主要构筑物基本状况

虹峰电缆主要构筑物为围墙、道路、篮球场及车棚等。

围墙为砖砌筑和铁艺墙，水泥砂浆勾缝，基础约为 1.5 米深，厚度 0.8 米，高度为 2.5 米，铁艺围墙为铁栅栏，高 1.8 米铁柱之间间距有 20cm。

4. 账面价值的构成

账面原值的构成：工程竣工时的建安工程费、调查设计费、工程建设监理费、建设单位管理费等构成。

5. 权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共计四项房产均已办理房屋所有权证，对应的土地证为临国用(2012)第 0084 号、临国用(2013)第 0056 号、临国用(2014)第 0019 号、临国用(2014)第 0020 号及临国用(2014)第 0081 号，均为工业用地，土地为出让取得；房屋建筑物已抵押，具体明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成时间	建筑面积(m ²)	备注
1	1 车间	钢结构	2012 年 12 月	14,720.04	临颍县农村信用合作社 2015/12/17-2016/12/16
2	2 车间	钢结构	2012 年 12 月	14,443.81	临颍县农村信用合作社 2016/12/17-2016/12/16
3	食堂	框架	2012 年 06 月	2,333.19	郑州银行优胜北路支行 2014/7/22-2017/7/22
4	配电房	框架	2012 年 06 月	1,123.20	郑州银行优胜北路支行 2014/7/22-2017/7/22

（二）评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 建设部《房屋完损等级评定标准》；
4. 中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》；
5. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
6. 被评估单位申报的房屋建筑物清查评估明细表；
7. 固定资产明细账、产权证明等；
8. 《河南省安装工程定额说明》（2008 年）；
9. 《河南省建筑工程定额说明》（2008 年）；
10. 《河南省装饰工程定额说明》（2008 年）；
11. 《漯河市 2015 年 12 月材料价格市场信息》；
12. 被评估单位提供的与建筑物、构筑物相关资料；
13. 《资产评估常用数据与参数手册》；
14. 中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款利率标准；
15. 评估人员现场收集的其他资料；
16. 评估人员现场勘察的详细记录和日常执业中收集到的资料

（三）评估方法

1、现场调查

根据现场核查方案，对被评估建筑物进行了现场调查。根据申报表申报内容，核对各建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将申报表中的缺项、漏项进行填补。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、层高、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并在房屋建筑物现场调查表中进行记录。

查看建筑物包括对结构、装修、设备三部分的目测观察。

（1）结构部分：结构部分主要包括基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面五部分。观察内容主要为基础是否有明显沉降；承重构件的承重墙、梁、板有无变形、裂缝；非承重墙是否有风化、开裂；屋面是否渗漏，隔热层、保温层是否损坏；楼地面面层是否有裂缝、空鼓、剥落等现象。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

（2）装饰部分：装修部分主要包括门窗、外粉饰、内粉饰、顶棚、细木装修五部分。每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，有高档装修和一般装修，但无论是何

种形式的装修，查看的主要内容是看装修部位有无脱落、开裂、损坏，装修的新旧程度。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

(3) 设备部分：设备部分主要包括水卫、电照、暖气三部分。观察项目主要为水卫、暖气管道是否通畅，有无堵、冒、漏等现象；电照设备线路、装置完好，绝缘良好。各项设备能否满足使用要求。然后根据《房屋完损等级评定标准》，确定调查成新率。

2、评定估算

本次对于自建房屋建筑物采用成本法评估：

(1) 成本法的基本公式为：

房屋建(构)筑物评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建筑安装工程造价的确定

对典型房屋和构筑物，采用投资估算指标调整法，即根据典型房屋和构筑物工程特点，运用类比法对类似房屋和构筑物进行分析，找出其与典型房屋和构筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的房屋和构筑物的综合造价；对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。对各类建(构)筑物在其结构类型及使用功能的基础上根据该类型建(构)筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下确定其基准单方造价，在此基础上根据建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建筑物重置全价的计算依据。

②前期及其他费用的确定

序号	费用名称	取费基础	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安造价	1.15%	财建[2002]394号
2	勘察设计计费	建安造价	3.10%	计价格[2002]10号
3	工程监理计费	建安造价	2.24%	发改价格(2007)670号
4	招投标代理服务费	建安造价	0.33%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安造价	0.12%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	建造造价	0.50%	
	按费率取费合计		7.44%	
7	散装水泥专项基金	建筑面积	0.2	豫财综[2004]45号
8	新型墙体材料专项基金	建筑面积	8.0	豫财办综[2008]98号

	单位面积取费合计(元)		8.2	
--	-------------	--	-----	--

③资金成本的确定

资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，工期按建设工程合理建设周期，本次评估假设工程造价支出在建设期均匀投入，前期及其他费用在建设初期一次性投入，则资金成本公式为：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{正常建设期} \times \text{贷款利率} \div 2$$

本次评估采用的是中国人民银行最近一期即2015年10月24日公布的贷款利率。如下表：

项 目	年利率%
一、短期贷款	
一年以内	4.35
一至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

2)成新率的评定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用现场调查成新率和理论成新率两种方法计算，在两种成新率差距不大时对两种结果按调查和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。如果两种成新率差距非常大，则分析判断后采用更能反映实际情况的调查成新率。其中：

现场调查成新率(N_1)：通过评估人员对各建(构)筑物的实地查看，对建(构)筑物的结构部分、装修部分、设备部分进行观察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场调查成新率。

理论成新率根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

$$\text{理论成新率}(N_2) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

$$\text{成新率}(N) = \text{现场调查成新率}(N_1) \times 60\% + \text{理论成新率}(N_2) \times 40\%$$

3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(四) 典型案例

案例一：2#车间(房屋建筑物明细表序号 1)

1. 概况

资产占有单位：河南虹峰电缆股份有限公司；

明细表序号：固定资产——房屋建筑物评估明细表第 1 项；

结构：钢结构；

建筑面积：14,443.81 平方米；

账面原值：20,199,226.87 元；

账面净值：17,352,010.30 元

虹峰电缆的 2#车间位于临颍县经五路西侧厂区内，于 2012 年 12 月建成并投入使用，建筑总面积为 14,443.81 平方米。

厂房分两部分，一部分为生产车间，一部分为办公区间；该建筑主体结构为一层部分为三层钢结构，檐高 12.50 米，钢筋混凝土条形基础，H 型钢钢柱、钢梁，外墙 1.5m 高砖墙，其余为彩钢板，楼板、屋面板为金属型板。厂区地面为金刚砂地面，办公楼地面为面砖，塑钢门窗，办公室有装修，内墙刷白，矿棉板吊顶，屋面为金属压型板。电、水及消防设施齐全。现场调查状况：房屋结构坚固，墙面无空鼓，无脱落，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属较好。整体外观情况较好，房屋使用状态良好。

2. 评估对象产权状况

评估对象已办理房屋产权证，权证编号《临颍县字第 3140429020 号》。

3. 重置全价

(1) 建安造价的确定

该工程提供了决算等资料，根据结算中的工程量，并结合该工程实际特点做调整，按现行工程预算价格、费率，将调整为按现行计算的建安综合造价，计算出定额直接费，直接费取费表如下

土建、安装工程造价取费计算表

代码	费用项目名称	计算公式	费率	金额(元)
1	定额直接费：1) 定额人工费	分部分项人工费		3,080,072.72
2	2) 定额材料费	分部分项材料费+主材费+设备费		9,378,994.32
3	3) 定额机械费	分部分项机械费		1,067,135.15
4	定额直接费小计	1)+2)+3)		13,526,202.19
5	综合工日	综合工日合计+技术措施项目综合工日合计		72,669.83
6	措施费：4) 技术措施费	综合单价分析		
7	5) 安全文明措施费	[5]×34 元/工日×费率	17.76%	438,809.49

代码	费用项目名称	计算公式	费率	金额(元)
8	6) 二次搬运费			
9	7) 夜间施工措施费			
10	8) 冬雨施工措施费			
11	9) 其他			
12	措施费小计	4)+5)+6)+7)+8)+9)		438,809.49
13	价差调整			771,880.80
14	直接费小计	4+12+13		14,736,892.48
15	间接费: 10) 企业管理费	分部分项管理费+技术措施项目管理费		624,321.72
16	11) 规费:	①+②+③+④+⑤		14,606.64
17	① 工程排污费	按实际额发生		7,303.32
18	② 工程定额测定费	5*费率	0.27 %	196.21
19	③ 社会保障费	5*费率	7.48 %	5,435.70
20	④ 住房公积金	5*费率	1.70%	1,235.39
21	⑤ 意外伤害保险	5*费率	0.60 %	436.02
22	间接费小计	10)+11)		638,928.36
23	工程成本	14+22		15,375,820.84
24	利润	23*费率	9.00%	1,383,823.88
25	税金	(23+24)*费率	3.35%	561,112.91
26	工程总价	23+24+25		17,320,757.62

装饰工程造价计算表

代码	费用项目名称	计算公式	费率	金额(元)
1	定额直接费: 1) 定额人工费	分部分项人工费		368,092.11
2	2) 定额材料费	分部分项材料费+主材费+设备费		573,767.16
3	3) 定额机械费	分部分项机械费		54,629.02
4	定额直接费小计	1)+2)+3)		996,488.29
5	综合工日	综合工日合计+技术措施项目综合工日合计		4,253.63
6	措施费: 4) 技术措施费	综合单价分析		
7	5) 安全文明施工措施费	[5]×34 元/工日×费率	8.88%	12,842.54
8	6) 二次搬运费			
9	7) 夜间施工措施费			
10	8) 冬雨施工措施费			

代码	费用项目名称	计算公式	费率	金额(元)
11	9) 其他			
12	措施费小计	4)+5)+6)+7)+8)+9)		12,842.54
13	价差调整			120,747.13
14	直接费小计	4+12+13		1,130,077.97
15	间接费: 10) 企业管理费	分部分项管理费+技术措施项目管理费		62,880.66
16	11) 规费:	①+②+③+④+⑤		854.98
17	①工程排污费	按实际额发生		427.49
18	②工程定额测定费	5*费率	0.27%	11.48
19	③社会保障费	5*费率	7.48%	318.17
20	④住房公积金	5*费率	1.70%	72.31
21	⑤意外伤害保险	5*费率	0.60%	25.52
22	间接费小计	10)+11)		63,735.64
23	工程成本	14+22		1,193,813.61
24	利润	23*费率	8.00%	95,505.09
25	税金	(23+24)*费率	3.35%	43,166.39
26	工程总价	23+24+25		1,332,485.09

建安工程总造价=土建、安装工程造价+装饰工程造价

=17,320,757.62+1,332,485.09

=18,653,242.70 元

(2) 前期及其他费用

根据前期及其他费用各项取费文件计算本次费率:

前期工程及其他费用表

序号	税费名称	计算公式	费率	计费金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价*费率	1.15%	214,512.29	财建[2002]394号
2	勘察设计的	工程造价*费率	3.10%	578,250.52	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程造价*费率	2.24%	417,832.64	发改价格[2007]670号
4	招投标管理费	工程造价*费率	0.33%	61,555.70	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	工程造价*费率	0.12%	22,383.89	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	工程造价*费率	0.50%	93,266.21	计价格[1999]1283号
7	散装水泥专项基金	建筑面积*费用	0.2	2,888.76	豫财综[2004]45号
8	新型墙体专项基金	建筑面积*费用	8.0	115,550.48	豫财办综[2008]98号
9	前期费合计			1,506,240.50	

(3) 资金成本

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定，该建筑工程的合理建设期为一年，假设在建设期内建设资金均匀投入，贷款利率按一年期人民币贷款利率 4.35% 计取资金成本：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} / 2 \\ &= (18,653,242.70 + 1,506,240.50) \times 1 \times 4.35\% / 2 \\ &= 438,468.76 \text{ 元}\end{aligned}$$

(4) 重置全价

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 18,653,242.70 + 1,506,240.50 + 438,468.76 \\ &= 20,598,000.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

4. 成新率的确定

该房屋建筑物于 2012 年 12 月建成投入使用，根据评估房屋建筑物与土地使用年限孰短原则来确定建筑物的理论成新率。通过现场勘察，依据构筑物现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，确定勘察成新率；并最终通过加权平均计算综合成新率。

(1) 理论成新率

该房屋建筑物于 2012 年 12 月建成投入使用，至评估基准日已使用 3.00 年，该建筑经济使用年限为 50 年，尚可使用年限为 47.00 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})) \times 100\% \\ &= (47.00 / (3.00 + 47.00)) \times 100\% \\ &= 94\%\end{aligned}$$

(2) 勘察成新率

结构部分：地基基础承载力强，梁、板、柱及墙坚固；墙体节点坚固严实；屋面不渗漏保温隔热层完好；地面平整坚固完好。

装饰部分：门窗基本完整，无剥落；外墙勾缝基本完整密实，内墙基本完整无损；顶棚基本完整坚固无损。

设备部分：水卫管道基本畅通，无渗漏，无锈蚀；电器线路装置齐全基本完好；总体看使用情况良好。

经评估人员与公司有关技术人员现场勘查评定，具体勘查情况见下表：

项目	序号	部位名称	标准分	勘察分
结构部分	1	地基基础	25	23
	2	柱	25	23

项目	序号	部位名称	标准分	勘察分
	3	梁	15	13
	4	板	20	18
	5	墙体	15	14
	小计	结构权重 40%	100	91
装饰部分	1	屋面	30	29
	2	门窗	20	19
	3	外墙	10	9
	4	内墙	15	14
	5	顶棚	10	9
	6	地面	15	14
	小计	装饰权重 30%	100	94
安装部分	1	给排水	20	39
	2	电气照明	40	30
	3	消防	40	29
	小计	设备权重 30%	100	98
勘察成新率=结构部分评分×40%+装饰部分评分×30%+安装部分评分×30%				
合计	0.94		取整	94%

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\
 &= 94 \times 60\% + 94\% \times 40\% \\
 &= 94\%
 \end{aligned}$$

5. 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 20,598,000.00 \times 94\% \\
 &= 19,348,600.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

案例二：厂区道路(构筑物建筑物明细表序号 24)

1. 概况

产权持有者：河南虹峰电缆股份有限公司；

明细表序号：固定资产——构筑物评估明细表第 24 项；

结构：混凝土；

建筑面积：13,000.00 平方米；

账面原值：3,296,333.21 元；

账面净值：2,904,893.64 元。

该厂区道路工程,2012 年 12 月建成投入使用,面积为 13,000.00 平方米,由垫层、基层和面层组成。结构构造为素土夯实、3:7 石灰稳定土,厚 15cm 石灰、粉煤灰及碎石,沥青混凝土砌筑碾压。厂区道路设雨水管路,圆形铸铁井盖,管底深 2.5m,宽

1.2m。经现场查勘察，该构筑物结构稳定，无裂缝现象，基础无不明显均匀沉降，使用较正常。

2. 重置全价

(1) 厂区道路造价的测算

本次评估取得了该构筑物的预决算资料，评估人员采用预决算调整法，查阅类该工程综合造价后，套用现行的定额，确定该构筑物的综合造价，土建工程取费表如下：

土建工程造价取费计算表

代码	费用项目名称	计算公式	费率	金额(元)
1	定额直接费：1) 定额人工费	分部分项人工费		408,283.61
2	2) 定额材料费	分部分项材料费+主材费+设备费		1,287,364.50
3	3) 定额机械费	分部分项机械费		294,100.18
4	定额直接费小计	1)+2)+3)		1,989,748.29
5	综合工日	综合工日合计+技术措施项目综合工日合计		11,095.96
6	措施费：3) 技术措施费	综合单价分析		
7	4) 安全文明施工措施费	$[5] \times 34 \text{ 元/工日} \times \text{费率}$	17.76%	67,001.84
8	5) 二次搬运费			
9	6) 夜间施工措施费			
10	7) 冬雨施工措施费			
11	8) 其他			
12	措施费小计	3)+4)+5)+6)+7)+8)		67,001.84
13	价差调整			1,094,566.66
14	直接费小计	4+12+13		3,151,316.79
15	间接费：9) 企业管理费	分部分项管理费+技术措施项目管理费		164,849.38
16	10) 规费：	$\textcircled{1}+\textcircled{2}+\textcircled{3}+\textcircled{4}+\textcircled{5}$		2,230.29
17	$\textcircled{1}$ 工程排污费	按实际额发生		1,115.14
18	$\textcircled{2}$ 工程定额测定费	$5 \times \text{费率}$	0.27%	29.96
19	$\textcircled{3}$ 社会保障费	$5 \times \text{费率}$	7.48%	829.98
20	$\textcircled{4}$ 住房公积金	$5 \times \text{费率}$	1.70%	188.63
21	$\textcircled{5}$ 意外伤害保险	$5 \times \text{费率}$	0.60%	66.58
22	间接费小计	9)+10)		167,079.67
23	工程成本	14+22		3,318,396.46
24	利润	$23 \times \text{费率}$	9.00%	298,655.68
25	税金	$(23+24) \times \text{费率}$	3.35%	121,098.91
26	工程总价	23+24+25		3,738,151.05

建筑工程造价为 3,738,151.05 元

(2) 前期及其他费用计算表

前期工程及其他费用表:

序号	税费名称	计算公式	费率	计费金额(元)	取费依据
1	建设单位管理费	工程造价*费率	1.15%	42,988.74	财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价*费率	3.10%	115,882.68	计价格[2002]10号
3	工程监理费	工程造价*费率	2.24%	83,734.58	发改价格[2007]670号
4	招投标管理费	工程造价*费率	0.33%	12,335.90	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	工程造价*费率	0.12%	4,485.78	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	工程造价*费率	0.50%	18,690.76	计价格[1999]1283号
7	前期费合计			278,118.44	

前期费用及其他费用为 278,118.44 元

(3) 资金成本

按照《全国建筑安装工程工期定额》的规定,该建筑工程的合理建设期为一年,假设在建设期内建设资金均匀投入,贷款利率按一年期人民币贷款利率 4.35%计取资金成本:

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} / 2 \\
 &= (3,738,151.05 + 278,118.44) \times 1 \times 4.35\% / 2 \\
 &= 87,353.86 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

(4) 重置全价

$$\begin{aligned}
 \text{重置全价} &= \text{建筑安装工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 3,738,151.05 + 278,118.44 + 87,353.86 \\
 &= 4,104,000.00 \text{ (元) (取整)}
 \end{aligned}$$

3. 成新率的确定

(1) 理论成新率

该构筑物于 2012 年 12 月建成投入使用,至评估基准日已使用 3.00 年,该建筑经济使用年限为 30 年,尚可使用年限为 27.00 年。

$$\begin{aligned}
 \text{理论成新率} &= (\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})) \times 100\% \\
 &= (27.00 / (3.00 + 27.00)) \times 100\% \\
 &= 90\%
 \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率

通过现场勘察,该构筑物建成时间较短,目前使用状态良好,基础设施无损毁,

功能正常，勘察成新率为 90%。

$$\begin{aligned} (3) \text{ 综合成新率} &= \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\ &= 90 \times 60\% + 90\% \times 40\% \\ &= 90\% \end{aligned}$$

4. 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 4,104,000.00 \times 90\% \\ &= 3,689,100.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(五) 评估结果及分析

1. 评估结果见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	51,654,365.10	44,553,072.21	57,444,758.50	53,351,661.00	5,790,393.40	8,798,588.79	11.21	19.75
房屋建筑物	40,046,035.42	34,280,738.15	43,349,900.00	40,702,600.00	3,303,864.58	6,421,861.85	8.25	18.73
构筑物	11,608,329.68	10,272,334.06	14,094,858.50	12,649,061.00	2,586,528.82	2,376,726.94	21.42	23.14

2. 房屋建筑物评估增减值原因分析

房屋建(构)筑物评估原值增值主要有两方面原因：一方面是主要由于人工费上涨所形成，另一方面是由于账面值中未包含资金成本，本次评估按照客观发生费用考虑了资金成本等因素，故形成评估增值。评估净值增值也是由于两方面的原因，一方面是由于评估原值的增值造成了评估净值的增值；另一方面是由于房屋建(构)筑物企业计提会计折旧年限短于评估折旧年限所形成。

三、机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产主要包括机器设备、车辆和电子设备，账面原值 33,489,771.98 元，账面净值 24,002,197.39 元，具体情况见下表。

金额单位：人民币元

科目	账面原值	账面净值
合计	33,489,771.98	24,002,197.39
机器设备	29,606,795.24	21,952,574.60
车辆	1,067,485.62	536,644.72
电子办公设备	2,815,491.12	1,512,978.07

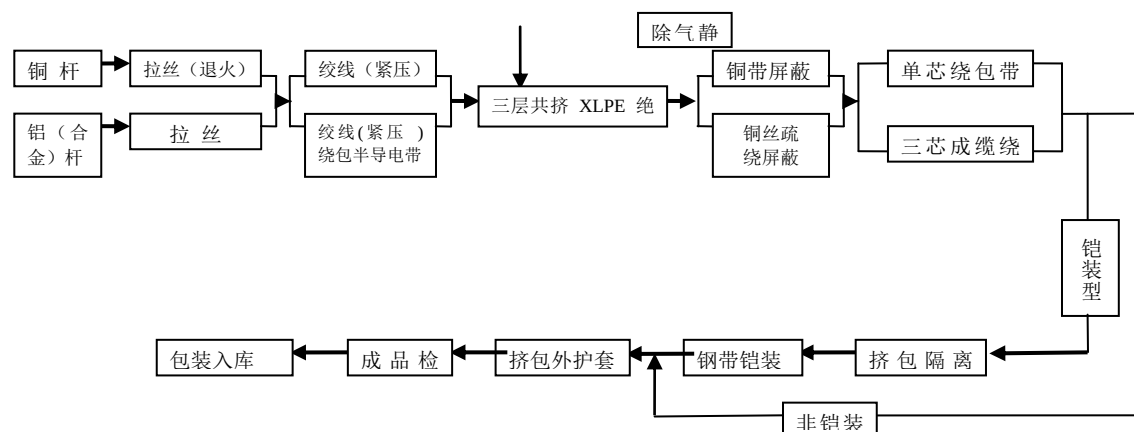
(二) 设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2011 至 2015 年，分布在厂区内，资产基本情况如下：

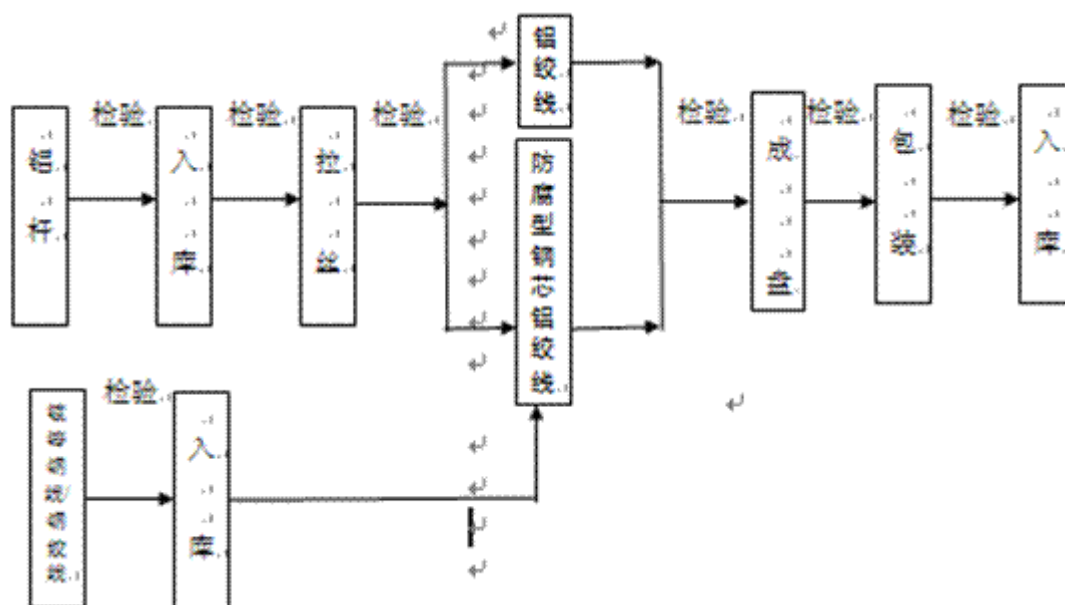
1、 工艺流程与技术特点：

河南虹峰电缆股份有限公司生产机械化程度较高，生产效率高，设备能有效匹配，形成较为完整的电缆加工生产链。虹峰电缆主要产品生产流程如下：

(1) 3.6/6kV~26/35kV 及以下（铜导体、铝导体）交联聚乙烯绝缘电力电缆（含阻燃、无卤低烟阻燃电缆）和铝合金电缆工艺流程图：



(2) 铝绞线，钢芯铝绞线，防腐性钢芯铝绞线工艺流程图：



2、 设备概况

纳入本次评估范围的机器设备主要有：干法交联生产线、盘管绞机、互锁装铠机、电缆挤塑生产线、框绞机、金属氩弧管机生产线、摇篮式成缆机、起重机等，目前均可正常使用。

车辆为别克商务车、五菱之光面包车、帕萨特 2 辆、仓栅式运输车、东风多利卡合计 6 辆，购置于 2012 至 2015 年间，状态良好。

电子设备主要为厨房设备、办公桌椅、液晶电视、空调、电脑、数码相机、打印机等，购置于 2012 至 2015 年间，使用情况良好。

3、 设备的维护保养

被评估单位各种设备的台帐、档案比较齐全完好，大、中、小修及日常维护保养记录完整，设备利用比较充分，维护保养较好。

4、 账面值的构成

机器设备账面值是以不含税的购置价入账，设备安装费单独入账，不包含前期费用额资金成本等；车辆账面值包含购置价（含税）及车辆购置税等相关税费；电子设备账面值是以设备的购置价入账。

（三）评估过程

1、核实工作

(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及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了设备状况调查表等资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2) 评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(3) 现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的核实方法进行实地考察，原则为覆盖各类典型勘查。查阅了主要设备的运行日志、大修理、技改、使用说明书等技术资料和文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值的构成情况。查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，以充分了解设备的历史变更及目前技术运行情况。

(4) 对重点及主要设备等进行了重点详细勘查，对一般设备按申报明细表进行抽查，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

(5) 根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(6)对委估车辆进行现场核查,核对车辆名称、型号、规格、颜色、牌照号、行驶证、证载所有权人、购置年限、已行驶里程等情况,了解有无事故发生、是否按期保养,并进行现场勘察。

2、评定估算

(1)根据本次评估目的,设备评估采用重置成本法。

(2)为了保证评估的真实性和准确性,对大型或价值量大的各种设备,先查阅设备购置合同或竣工决算,再加上相关费用按照国家税法规定考虑扣除相应的增值税后确定其购置价格,进而计算重置全价。

(3)重点设备的成新率通过对该设备使用情况的现场考察,并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后,结合对已使用年限的运行情况进行调查,与经济寿命年限综合测算予以评定。

(4)由评估公司组织专家组对评估明细表进行了审查和修改,然后加以初步汇总。

3、评估汇总

(1)经过以上评定估算,综合分析评估结果的可靠性,增值率的合理性,对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

(2)在经审核修改的基础上,汇总机器设备、电子设备、车辆设备等评估明细表。

(3)把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总存档。

4、撰写报告

按国有资产评估相关规定及资产评估准则,编制“设备评估技术说明”。

(四)评估依据

- 1、企业提供的《设备清查评估明细表》;
- 2、机械工业出版社《2015 中国机电产品报价手册》;
- 3、向生产厂家及经销商电话询价信息;
- 4、评估人员从网上及其他途径收集的资料;
- 5、机械工业信息研究院《2015 机电产品价格信息数据库查询系统》;
- 6、国家相关部门颁布建设工程其他费用标准;
- 7、河南虹峰电缆股份有限公司近期设备采购合同;
- 8、科学技术文献出版社出版的《资产评估常用数据与参考手册》;

9、《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令【2012】12号）；

10、财政部国家税务总局《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）；

11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；

12、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部国家税务总局令第50号）。

（五）评估方法

本次评估才用重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，逐一进行了核对，坐到账表相符，同时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实，对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场调查和核实。

1、重置全价的确定

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-设备购置价中可抵扣的增值税-运费中可抵扣的增值税

（1）对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

（2）运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运输费率可按照下表：

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	设备购置价	1.0	1250KM 以内	设备购置价	3.3
200KM 以内	设备购置价	1.2	1500KM 以内	设备购置价	3.8

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
300KM 以内	设备购置价	1.4	1750KM 以内	设备购置价	4.3
400KM 以内	设备购置价	1.6	2000KM 以内	设备购置价	4.8
500KM 以内	设备购置价	1.8	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备购置价	0.5
750KM 以内	设备购置价	2.3			
1000KM 以内	设备购置价	2.8	—	—	—

(3) 设备基础费

参考《资产评估常用数据与参数手册》确定基础费率设备基础费费率。

(4) 对于安装调试费, 根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》、设备合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用, 根据决算资料统计实际安装调试费用, 剔出其中非正常因素造成的不合理费用后, 并参考有关规定, 合理确定其费用; 合同中若包含上述费用, 则不再重复计算。

(5) 前期费用及其他费用包括勘察设计费、招标代理服务费、建设单位管理费、环境评价费、工程监理费等, 测算出合理的前期费用及其它费用的费用率。前期费用及其他费用费率表如下:

序号	项目名称	取费基数	费率	依据
1	建设单位管理费	设备购建安装费	1.15%	财建[2002]394 号
2	勘察费设计费	设备购建安装费	3.10%	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	设备购建安装费	2.24%	发改价格[2007]670 号
4	工程招投标代理服务费	设备购建安装费	0.33%	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	设备购建安装费	0.50%	计价格[1999]1283 号
6	环境评价费	设备购建安装费	0.12%	计价格[2002]125 号
7	联合试运转费	设备购建安装费	1.00%	机械计(1995)1041 号文
	小计		8.44%	

(6) 资金成本, 对于大、中型设备, 合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

资金成本=(设备购置价格+安装调试费+其他费用)×合理工期×贷款利率×0.5

贷款利率按照合理工期来确定对应的利率, 2015 年 11 月 30 日执行的贷款利率为: 4.35%

(7) 可抵扣的增值税

设备购置价中可抵扣的增值税根据“财税〔2008〕170 号”文件规定, 对于符合增值税抵扣条件的设备, 计算出可抵扣的增值税。

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.17×17%

可抵扣的设备运费增值税：按照国家相关税收政策对固定资产运费的增值税进行抵扣。公式为：

$$\text{可抵扣的设备运费增值税} = \text{运费} / 1.11 \times 11\%$$

对于运输设备，按基准日市场价格，加上车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）减去可抵扣增值税来确定其重置全价。具体公式为：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{购置价} / (1 + 17\%) \times 10\% + \text{牌照等费用} - \text{可抵扣增值税}$$

2、成新率的确定

(1) 对大型、关键设备，通过现场调查，了解其工作环境，现有技术状况，近期技术资料，有关修理记录和运行记录等资料作为现场调查技术状况评分值（满分为100）的依据，该项权重 60%；再结合其理论（经济寿命）成新率，该项权重 40%，由二项综合确定成新率；计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 = 理论成新率

η_2 = 现场调查成新率

公式中理论成新率根据该项设备的经济寿命年限，以及已使用年限确定，其具体计算公式如下：

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

(2) 对一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济寿命年限来确定其综合成新率。

(3) 对于电子设备

电子设备通过对设备使用状况的现场调查，用年限法确定其综合成新率。

(4) 对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》。本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率：

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

$$\text{或者使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

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

$$\text{理论成新率} = \text{MIN}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

综合成新率计算公式如下：

$$\eta_{\text{综合}} = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

其中： η_1 =理论成新率

η_2 =现场调查成新率

3、评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

案例一：干法交联生产线（机器设备明细表第 22 项）

购置日期：2012 年 11 月

启用日期：2012 年 11 月

账面原值：2,136,752.13 元

账面净值：1,480,861.82 元

规格型号：SJN-Z70/80+150+100-III-D(Q)

生产厂家：南京艺工电工设备有限公司

主要设备概况及技术参数：

该生产线是连续生产交联聚乙烯绝缘电缆的理想设备。它采用三层共挤方式挤出导体屏蔽、绝缘和绝缘屏蔽，应用交联管本身短路电加热方法使聚乙烯绝缘在高温和氮气压力下交联，选择最佳的交联管表面温度与生产速度可达连续生产的目的。

该生产线适用范围为：产品绝缘电压范围：6~35KV；导电线芯截面面积：铜芯 35~650mm²，铝芯 50~800mm²。

主要技术参数：

序号	项目	参数
1	规格型号：	SJN-Z70/80+150+100-III-D(Q)
2	导体直径：	Ø7.0~35.5 mm
3	导体屏蔽厚度：	0.5~2.0mm
4	绝缘层厚度：	3.4~10.5mm
5	绝缘层屏蔽厚度：	0.5~2.0mm
6	电缆最大重量：	10kg/m
7	设计线速度：	0~30m/min
8	加热段管壁最高温度：	450℃
9	工艺方式：	氮气硫化、水冷却
10	布管形式：	半悬链式
11	悬链系数：	200~150
12	试验压力：	3.0MPa(常温、水压)
13	挤出机排列方式：	Ø 80~ Ø 175~ Ø100
14	收线盘宽度：	1200~2100mm
15	安装电要求：	安装容量：1050KVA，380V，50HZ 三相五线
16	水要求：	水压 0.6MPa，15m ³ /h，35℃

序号	项目	参数
17	氮气要求:	纯度 99.5%, 压力 2~2.5 MPa, 消耗量 4~8m ³ /h
18	压缩空气:	压力 0.6~0.8MPa, 消耗量 0.8 m ³ /h

1、重置全价的确定

a、设备购置价格的确定

经向南京艺工电工设备有限公司销售部相关人员询价, 并参考购置合同, SJN-Z70/80+150+100-III-D(Q)干法交联生产线评估基准日近期市场成交价约为每台 220 万元, 故该生产线含税购置价 2,200,000.00 元/台。

b、设备运杂费的确定: 设备运杂费包含在设备购置价中。

c、设备基础费的确定: 设备基础费包含在安装调试费中考虑。

d、安装调试费

根据机械计[1995]1041 号文规定, 该设备的安装调试费及基础费率取值 10%。

e、工程建设前期费及其他费用

前期费和其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、招标代理服务费、可行性研究费、环境影响评价费、联合试运转费等

f、资金成本

按项目工程合理工期计算资金成本, 假设资金均匀投入, 合理工期 1 年, 评估基准日银行同期贷款利率为 4.35%。计算结果见表:

g、可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购置价/1.17×17%+运费/1.11×11%

h、重置全价的确定

序号	项目名称	费率	计算基数	计算公式	金额	计算依据
A	设备购置价				2,200,000.00	电话询价
B	运杂费	-	A	B=A×费率	-	包含在购置价中
C	设备基础费	-	A	C=A×费率	-	在安装调试费中考虑
D	安装调试费	10.00%	A	D=A×费率	220,000.00	
E	小计			E=A+B+C+D	2,420,000.00	
F	建设单位管理费	1.15%	E	F=E×费率	27,830.00	财建[2002]394 号
G	勘察费设计费	3.10%	E	G=E×费率	75,020.00	计价格[2002]10 号
H	工程监理费	2.24%	E	H=E×费率	54,208.00	发改价格[2007]670 号
I	工程招投标代理服务费	0.33%	E	I=E×费率	7,986.00	计价格[2002]1980 号
J	可行性研究费	0.50%	E	J=E×费率	12,100.00	计价格[1999]1283 号
K	环境影响评价费	0.12%	E	K=E×费率	2,904.00	计价格[2002]125 号

L	联合试运转费	1.00%	E	$L=E \times \text{费率}$	24,200.00	机械计(1995)1041号文
M	小计	8.44%		$L=F+G+\dots+L$	204,248.00	
N	资金成本	4.25%	E+M	$N=(E+M) \times \text{合理工期} \times \text{利率} / 2$	57,077.39	假设资金均匀投入,合理工期取1年
O	可抵扣增值税进项				319,658.12	
P	重置全价(取整)			$P=E+M+N-O$	2,361,700.00	取整保留百位

重置全价为2,361,700.00元,计算过程详见上表

2、成新率的确定

a、年限法成新率的确定

该设备于2012年11月建成,截至评估基准日已运行3年,目前该设备运行正常。

评估人员通过现场勘察,并向设备管理人员及现场操作人员了解该设备的运行、维护保养情况,结合设备外观,对设备各组成部件进行现场勘察:主要技术性能指标能达到和满足设计生产的要求、外观成新度高、表面无缺损和磕碰、传动系统装置运行平稳、操作系统灵活有效、运行平稳、工作正常、电气系统能达到设计要求。分析确定该设备尚可使用12年:

年限法成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

$=12/(3+12)$

$=80\%$ (取整)

b、现场勘察成新率确定

评估人员与厂工程技术人员一同对设备进行了实地勘察,查阅设备试运行情况,了解了该设备的目前主要工艺技术指标,在此基础上确定设备勘察现场成新率如下:

组成部分	主要技术状态	标准分	评分
机械部分	运转正常,精度准确,轴间磨合正常	25	22
电气部分	电气运转正常,	20	17
电控部分	控制灵敏,仪表显示准确	20	18
实际运行情况	无异常响动,能耗正常	30	27
外表情况	表面无划痕,标牌完整	5	3
合计		100	87

经测算勘察成新率为87%。

c、综合成新率的确定

综合成新率=80% $\times$ 40%+97% $\times$ 60%

$=84\%$ (取整)

3、评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

$$=2,361,700.00 \times 84\%$$

$$=1,983,828.00 \text{ (元)}$$

案例二：小型轿车

1、设备概况：

证载权利人：河南虹峰电缆股份有限公司（车辆评估明细表第2项）

设备名称：帕萨特

车辆牌照号：豫LU3266

制造厂家：一汽大众汽车有限公司

型号：大众SVW71810HJ

购置日期：2013年4月

启用日期：2013年4月

账面原值：230,244.00元

账面净值：119,122.46元

行驶里程：159,110.00公里

主要技术指标：

项目	规格	项目	规格
级别	轿车	额定载客	5,4(人)
油耗	7.8	排量(mL)	1798
功率(kw)	118	最高车速(km/h)	215
总质量(kg)	2060	轴距	2803
车身规格(mm)	4870×1834×1472		

2、评定估算

(1)重置全价的确定

车辆购置价：经网上询价，并与经销商电话询价并参考该车购置发票，确定该型号车辆的购置价为200,000.00元；

车辆购置税：按增值税前价的10%计算：

$$\text{车辆购置税} = (\text{车辆购置价} / 1.17) \times 10\%;$$

$$= (200,000.00 / 1.17) \times 10\%$$

$$= 17,094.02 \text{ 元}$$

牌照及杂费：每辆车按500元计算。

车辆重置全价=购置价+车辆购置税+牌照等费用

$$= 200,000.00 / 1.17 + 17,094.02 + 500$$

$$=188,500.00 \text{ 元} ((\text{取整}))$$

3、车辆成新率的确定：

本次车辆评估成新率运用理论成新率和现场勘查成新率加权平均的办法确定综合成新率，其中理论成新率运用孰低法，即在使用年限法、行驶里程法二者中选取最低者。

(1) 至评估基准日已使用年限为 2.67 年，向该车辆驾驶人员了解及现场勘察该车的尚可使用年限为 12 年，则：

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 12 / (12 + 2.75) \times 100\% \\ &= 81\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(2) 车辆设备行驶公里法成新率确定：车辆购置启用时间至评估基准日实际已行驶 159,110.00 公里；该车型可行驶里程为 600000 公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (\text{总行驶里程数} - \text{已行驶里程数}) / \text{总行驶里程数} \times 100\% \\ &= (600,000.00 - 159,110.00) / 600,000.00 \times 100\% \\ &= 73\%\end{aligned}$$

(3) 理论成新率的确定：理论成新率取年限成新率和里程成新率中孰低者即该车理论成新率为 73%。

(4) 现场勘查成新率的确定：由于该车维护保养状况良好，现场观测该车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、刹车系统良好，现场勘查成新率为 73%。

(5) 综合成新率确定：本次车辆评估成新率运用理论成新率和现场勘查成新率加权平均的办法确定综合成新率，即：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘查成新率} \times 60\% \\ &= 73\% \times 40\% + 73\% \times 60\% \\ &= 73\%\end{aligned}$$

4、评估值的计算：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{成新率} \\ &= 188,500.00 \times 73\% \\ &= 137,605.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例三：电脑（电子设备评估明细表第 328 项）

1、设备概况

规格型号：启天 M4330

生产厂家：联想电脑集团

购置日期：2013 年 11 月

启用日期：2013 年 11 月

账面原值：2,564.10 元

账面净值：1,589.74 元

主要技术参数表如下：

品牌：	联想（lenovo）	内存类型：	DDR3 1600
型号：	启天 M4330	硬盘容量：	500G
操作系统：	Dos	显卡类型：	独立
电脑类型：	商用台式机	显存容量：	512M
处理器系列：	英特尔奔腾	屏幕规格：	19 英寸
CPU 型号：	G550	背光技术：	LED 技术
核心数/线程：	双核	光驱类型：	内置 DVD 光驱
内存容量：	2G	视频输出：	HDMI-OUT 高清

2、评定估算

(1) 重置全价的确定

经向生产厂家及经销商询价该电脑的含税市场价为 2,700.00 元。该设备购置于 2013 年 11 月，其可抵扣增值税为 392.31 元，因此，确定电脑的重置价值为 2,310.00 元。

(2) 综合成新率的确定

该电脑的购置日期为 2013 年 11 月购置，电子设备的经济耐用年限为 5 年，该电脑已使用 2.08 年，尚可使用年限为 2.92 年。

$$\begin{aligned}
 \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\
 &= 2.08 / (2.08 + 2.92) \\
 &= 58\%
 \end{aligned}$$

评估人员对该电脑进行了现场勘察，并向设备管理人员和操作人员进行了详细了解。该笔记本电脑安装符合规程，投入使用以来运行正常，各项性能均符合设计要求，基本与年限成新率吻合。

因此，综合成新率为 58%。

(3) 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\
 &= 2,310.00 \times 58\% \\
 &= 1,340.00 \text{（元）}
 \end{aligned}$$

(六) 评估结果及其分析

1、评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，本次委估的机器设备的评估结果如下：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	33,489,771.98	24,002,197.39	32,723,110.62	26,190,486.12	-766,661.36	2,188,288.73	-2.29	9.12
机器设备	29,606,795.24	21,952,574.60	29,565,433.07	23,955,661.07	-41,362.17	2,003,086.47	-0.14	9.12
车辆	1,067,485.62	536,644.72	919,700.00	704,534.00	-147,785.62	167,889.28	-13.84	31.28
电子办公设备	2,815,491.12	1,512,978.07	2,237,977.55	1,530,291.05	-577,513.57	17,312.98	-20.51	1.14

2、评估增减值原因分析

(1) 机器设备评估原值减值主要是因为产品技术更新较快机器设备市场价格下降，评估净值增值是因为评估经济寿命年限长于企业采用的会计折旧年限造成。

(2) 车辆评估原值减值主要是因为车辆技术更新较快市场价格下降，评估净值增值是由企业计提折旧年限较评估时使用的经济耐用年限短所致。

(3) 电子设备评估原值减值的主要原因是产品技术更新较快，市场价格下降造成；评估净值增值的主要原因是企业计提折旧年限较评估时使用的经济耐用年限短所致。

四、在建工程评估技术说明

(一)评估范围

纳入本次在建工程评估范围的类型为土建在建工程，总资产面值为 21,135,308.11 元。

(二)在建工程概况

本次在建工程为土建在建工程，主要为：公共租赁住房 12#、13#发生的工程款、设计费及其他前期费用等，该工程于 2014 年 10 月 13 日开工，预计 2015 年 12 月完工，工期为 1.13 年。12#楼为地上 7 层，钢混结构，建筑面积为 5027.21 m²，13#楼为地上 6 层，砖混结构，建筑面积为 5359.46 m²。公共租赁房占地面积为 5130 平方米，容积率为 2.25，绿化率为 39%。该工程已经取得《临颖县人民政府关于临颖县 2014 年公共租赁住房建设项目的批复》临证文[2014]19 号，建设工程规划许可证，建设工程施工许可证等证件齐全，其资产分布在河南虹峰电缆股份有限公司厂区内。

(三)评估过程

1. 检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；
2. 根据申报的在建工程项目，审核合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况，分析账面值的构成及其合理性；
3. 现场实地调查设备到位情况，安装情况，核实是否按照合同条款执行；
4. 通过现场了解，确定评估方法，测算在建工程评估值；
5. 撰写在建工程评估技术说明。

(四)评估方法

本次在建工程采用重置成本法评估。为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：

1、开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2、开工时间距基准日半年以上的在建项目，如账面价值中不包含资本成本，需加计资金成本。资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中：

- (1) 利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定；
- (2) 工期根据项目规模 and 实际完工率，参照建设项目工期定额合理确定；
- (3) 若在建工程申报价值中已含资金成本，此资金成本是会计范畴与评估不一致，则需剔除该资金成本重新计取评估范畴的资金成本。
- (4) 若在建工程费用仅为前期费，则以账面值确认。

(五)评估过程

项目名称：公租房 12#、13#（在建工程评估明细表第 5 项）

所属单位：河南虹峰电缆股份有限公司

账面值：15,751,606.42 元

该工程于 2014 年 10 月 13 日开工，预计 2015 年 12 月完工。12#楼为地上 7 层，钢混结构，建筑面积为 5027.21 m²，13#楼为地上 6 层，砖混结构，建筑面积为 5359.46 m²。公共租赁房占地面积为 5130 平方米，容积率为 2.25，绿化率为 39%。该工程已经取得《临颍县人民政府关于临颍县 2014 年公共租赁住房建设项目的批复》临证文[2014]19 号，建设工程规划许可证，建设工程施工许可证等证件齐全，其资产分布在河南虹峰电缆股份有限公司厂区内。账面值为 13,739,318.01 元，经评估人员核实为企业实际支付给工程施工单位的工程款，勘察费及设计费等其他前期费用。由于开工时间距基准日半年以上，此账面价值中不包含资金成本，无不合理费用。一年期内贷款利率为 4.35%，则：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 15,751,606.42 + 15,751,606.42 \times 1.13 \times 4.35\% / 2 \\ &= 16,174,340.16 \text{ 元} \end{aligned}$$

(六) 评估结果

1. 评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，本次委估的在建工程的评估结果如下：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
在建工程-土建工程	21,135,308.11	21,781,239.64	645,931.53	3.06
合 计	21,135,308.11	21,781,239.64	645,931.53	3.06

2. 增值原因

评估增值原因为账面值不包含资金成本，本次评估考虑了资金成本所致。

五、工程物资评估技术说明

1、评估范围

纳入评估范围的工程物资在评估基准日账面值为 680,686.31 元，主要为企业购入的钢材、配件、水泥管等。

2、评估过程

(1) 评估人员根据工程物资的评估明细申报表向企业管理人员进行访谈，了解工程物资的购入和使用情况；

(2) 对工程物资的购入和领用情况进行财务调查，抽查有关凭证，核实购买合同；

(3) 对在账的工程物资进行抽查盘点，核对账实相符情况。

3、评估结论

经评估人员现场核实，纳入评估范围的工程物资均为正常的工程物资，市场价格变化不大，以经核实后的账面值作为评估值。工程物资评估值为 680,686.31 元。

六、土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权是河南虹峰电缆股份有限公司拥有的位于临颍县经五路西侧的五宗土地，账面价值为 33,058,224.63 元。

（二）地价定义

估价对象宗地在估价基准日是国有建设用地使用权，所有权属国家和集体。

估价对象土地登记用途为工业用地，本次估价设定用途为工业用地。

估价对象为出让国有建设用地使用权，取得方式为出让取得；本次评估出让土地按法定终止日期减去估价基准日的剩余年限作为设定使用年限。

估价对象在估价基准日宗地红线外“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯），红线内“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯）和红线内“场地平整”。本次评估设定土地开发程度为红线外“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯）和红线内“场地平整”。

综上所述，本次评估的估价对象地价定义为：在估价基准日为 2015 年 12 月 31 日的估价对象实际利用条件下，上述设定的估价对象的土地用途、使用年限、土地开发程度等条件下的国有建设用地使用权价格。

在估价基准日为 2015 年 12 月 31 日，土地用途、开发程度、使用年期等定义如下表：

编号	土地使用者	土地证号	宗地位置	土地用途		开发程度		使用年期		价格类型	
				实际	评估设定	实际	评估设定	剩余年期	评估设定	实际	评估设定
1	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用（2012）第 0084 号	临颍县经五路南段西侧	工业	工业	五通一平	五通一平	46.63	46.63	出让	出让
2	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用（2013）第 0056 号	临颍县经五路南段西侧	工业	工业	五通一平	五通一平	47.33	47.33	出让	出让
3	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用（2014）第 0019 号	临颍县经五路南段西侧	工业	工业	五通一平	五通一平	48.16	48.16	出让	出让
4	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用（2014）第 0020 号	临颍县经五路南段西侧	工业	工业	五通一平	五通一平	48.16	48.16	出让	出让
5	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用（2014）第 0081 号	临颍县经五路南段西侧	工业	工业	五通一平	五通一平	48.52	48.52	出让	出让

注：红线外“五通一平”即为：红线外“五通”（供水、排水、通路、通电、通讯）及土地平整。

（三）评估对象描述

（1）土地登记状况

待估宗地的宗地名称、位置、登记用途、土地使用者、登记面积、登记土地级别、土地来源等情况详见下表：

估价对象所在宗地登记状况一览表

序号	土地使用者	土地权证编号	土地位置	登记用途	登记面积(m ²)	四至				终止日期	取得方式	土地级别
						东	南	西	北			
1	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用(2012)第0084号	临颍县经五路南段西侧	工业	29,260.00	工业园区路	经五路	工业园区路	工业园区路	2062/8/17	出让	四级
2	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用(2013)第0056号	临颍县经五路南段西侧	工业	26,605.00	工业园区路	经五路	工业园区路	工业园区路	2063/5/1	出让	四级
3	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用(2014)第0019号	临颍县经五路南段西侧	工业	46,452.00	工业园区路	经五路	工业园区路	工业园区路	2064/2/28	出让	四级
4	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用(2014)第0020号	临颍县经五路南段西侧	工业	33,152.00	工业园区路	经五路	工业园区路	工业园区路	2064/2/28	出让	四级
5	河南虹峰电缆股份有限公司	临国用(2014)第0081号	临颍县经五路南段西侧	工业	59,463.00	工业园区路	经五路	工业园区路	工业园区路	2064/7/10	出让	四级

(2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属国家所有，建设用地使用权为河南虹峰电缆股份有限公司合法取得，五宗土地存在他项权利，抵押于银行，本次评估不考虑他项权利状况。明细如下：

序号	土地权证编号	取得日期	终止日期	取得方式	土地用途	土地面积	备注
1	临国用(2012)第0084号	2012/8/17	2062/8/17	出让	工业	29,260.00	临颍县农村信用合作社 2014/12/17-2015/12/16
2	临国用(2013)第0056号	2013/5/1	2063/5/1	出让	工业	26,605.00	邮政银行临颍县新城路支行 2015/8/8-2016/8/7
3	临国用(2014)第0019号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	46,452.00	郑州银行优胜北路支行 2014/7/22-2017/7/22
4	临国用(2014)第0020号	2014/2/28	2064/2/28	出让	工业	33,152.00	郑州银行优胜北路支行 2014/7/22-2017/7/22
5	临国用(2014)第0081号	2014/7/10	2064/7/10	出让	工业	59,463.00	中信银行股份有限公司郑州分行 2015/7/13-2017/7/13

(3) 土地利用状况

待估宗地利用状况详见下表：

编号	宗地证号	主要建筑物及构筑物	评估土地面积m ²	建筑面积(m ²)	建筑物主要结构	建造年代(年)
1	临国用(2012)第0084号	1车间、2车间、配电房、门卫房、餐厅、废铜仓库、厂区道路、水池、露天货场等	29,260.00	59,242.18	钢结构、钢混	2012年、2013年
2	临国用(2013)第0056号		26,605.00			

3	临国用(2014)第0019号		46,452.00			
4	临国用(2014)第0020号		33,152.00			
5	临国用(2014)第0081号		59,463.00			

(四) 地价影响因素分析

1、一般因素

临颍地处中原腹地，位于河南省中部，北纬 33° 43′ -33° 59′，东经 113° 43′ -114° 09′，南北长 30 公里，东西宽 38 公里，总面积为 821 平方公里，平均海拔 63.6 米。北接许昌县，南望漯河市，东接鄢陵县、西华县，西连襄城县，西南与舞阳为邻。

(1) 自然因素

临颍属于温带季风气候，四季分明；降水受季风影响较明显，夏季炎热多雨，冬季寒冷干燥。四季分配是春、秋较短，冬、夏较长，夏季 115 天左右，冬季 130 天左右，春、秋两季共 120 天左右。年平均气温 14.5℃，一月份平均气温 0.5℃，七月份平均气温 28℃，全年无霜期 226 天左右。年降水量平均在 720 毫米，由于受季风的影响，全年降水量极不均匀，雨量大部集中在 6、7、8 三个月，另外年际之间降水量变化幅度较大，经常出现暴雨、涝，干旱和干热风。

临颍县共有大小河道 18 条，全长 318 公里，水域面积 30922 亩，较大河流有颍河、清潁河、新沟河、蜈蚣渠，其中除颍河、清潁河、新沟河常年有少量的水以外，其余河道，经常干涸，靠河道引水灌溉的面积剩少，绝大部分土地靠井水灌溉。

(2) 社会、经济概况

A、经济发展状况

2013 年，全县地区生产总值完成 230 亿元，同比增长 12.1%；规模以上工业增加值完成 152 亿元，同比增长 16%；农民人均纯收入 9446 元，同比增长 17%。

临颍有耕地 88 万亩，粮食年产量达 70 多万吨。年出栏生猪 130 多万头，被确定为全国生猪调出大县；小辣椒、大蒜等各类蔬菜产量达 260 多万吨，其中无公害蔬菜基地面积 31.3 万亩，被确定为国家级无公害农产品示范基地；全县拥有市级以上龙头企业 40 家，其中国家级 3 家、省级 8 家，全市第一。

拥有中国驰名商标 12 个、省级著名商标 17 个，形成了一个规模庞大、名企荟萃、年产值超百亿的休闲食品产业，休闲食品日产量 2600 多吨，在全国县区中位居

第一，被中国食品工业协会命名为“中国休闲食品产业基地”。同时，紧抓机遇，致力打造电子电器新兴百亿产业，深圳常兴科技、深圳合丰泰、虹峰电缆、肇庆匹思通科技等 10 多个项目已进驻电子专业园区，电子电器产业蓬勃发展。依托林木种植和全国白椿木集散地优势，发展木材加工企业 1000 多家，年加工木材能力达到 300 万立方，成为豫南最大的木材加工基地。

现代物流园区建设计划占地 3200 亩，投资 22 亿元，年处理货物量 1000 万吨，主要规划有粮食物流区、集装箱物流区、散货物流区、海关商检等综合办公区，诚邀各位客商投资物流园区；科教文化中心位于生态环保区黄金地段，配套建设居住、文化、教育、会展等项目，项目市场前景良好；综合服务区位于临颍县产业集聚区工业园北部，项目占地 300 亩，拥有职工公寓、餐饮酒店、休闲娱乐、商业金融四大功能，可容纳 10000 名职工居住、生活。

B、城乡建设和基础设施状况

临颍城镇化水平在有序推进之中，天然气、暖气等市政设施的建设正逐步完善，临颍县首家热力公司成立于 2010 年 6 月，主要负责对临颍县产业集聚区内供热热源、供热管网的建设及日常生产经营管理工作，初步实现了对盼盼食品有限公司、亲亲食品有限公司、华冠养元饮料有限公司、联泰食品有限公司等 13 家工业企业和单位的集中供热。临颍县抓住被确定为全省 26 个城镇化重点县机遇，高标准修编了城市发展规划。新辟了颍北新区，使城区面积扩展到 21 平方公里。城市市容市貌整洁美观，环境优雅，拥有南街村绿地广场、东方红广场、金龙广场等休闲娱乐场所，阳光大酒店等三星级酒店 1 家，在建五星级酒店 1 家，大型综合性商场、量贩 6 家，是中原城市群中居住生活、投资兴业的理想城市。

C、交通基础设施

临颍有 107 国道、京珠高速公路、京广铁路、京港快速客运铁路四条交通大动脉穿县而过，省道 S329 横贯东西，是郑州、许昌、漯河中原城市群节点城市，北距新郑国际机场 60 公里。特别是郑州至许昌城际轻轨的修建，新郑机场许昌航站楼的建立，使临颍县 30 分钟即可到达新郑国际机场。

2、区域因素

估价对象所在位置为城关镇，截止 2006 年辖 19 个村委会：大木罗村、樱桃郭村、邢庄村、五里头村、岗石村、耿庄村、董畦村、西街村、北街村、北场村、东街村、东关村、曹姚村、吴寨村、丁庄村、聂庄村、双庙村、三里头村、南街村。

境内交通便利，公路纵横交错，四通八达，村村相连。距石临线 4 公里，距京港澳高速 5 公里，省道 S329 横贯南北，交通便利。开设南巨 10KV 线路，建成投资 7000

多万元 22 万伏变电站一座；邮政通讯便捷，镇区电话普及率达到 62%，架设有线电视线路和互联网线路 39 公里。

3、个别因素

委估宗地位于临颍县经五路南段西侧，临国用(2012)第 0084 号、临国用(2013)第 0056 号、临国用(2014)第 0019 号、临国用(2014)第 0020 及临国用(2014)第 0081 号土地，东至工业园区路，南至经五路，西至工业园区路，北至工业园区路。地势较平坦、地质构造较稳定、无洪水灾害影响、地基承载力一般，规划限制一般，宗地内水、电、道路、通讯等设施齐全。

(五) 估价原则

1、预期收益原则

土地估价应以估价对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。对于价格的评估，重要的并非过去，而是未来。过去收益的重要意义，在于为推测未来的收益变化动向提供依据。土地的价格是由反映该宗地将来的总收益所决定的，它的价格也受预期收益形成因素的变动所影响。所以，土地投资者是在预测该土地将来所能带来的收益或效用后进行投资的。这就要求估价者必须了解过去的收益状况，并对土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响进行细致分析和预测，准确预测该土地现在以至未来能给权利人带来的利润总和，即收益价格。

2、替代原则

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

3、最有效利用原则

判断土地的最有效利用以土地利用符合其自身条件、法律法规政策及规划限制、市场需求和最佳利用程度等。由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地权利人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据。所以，土地价格是以该地块的效用作最有效发挥为前提的。

4、供需原则

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

5、贡献原则

土地总收益是由土地及其生产要素共同作用的结果，土地的价格可以由对土地收益的贡献大小来决定。根据经济学中等量资金应获得相应报酬的技资原理，土地开发的投入也应获得相应的收益。所以，在进行生产活动之前，所支付土地款及随后进行的土地开发费都应获得与社会技资相同的收益。但是，根据经济学边际收益理论，生产要素之间存在一定的最优组合，超过一定限度，每一要素持续增加，其收益不会相应地成比例增加。

6、变动原则

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，准确的评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此，在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素。由于这些因素都在变动之中，因此应把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

（六）评估步骤

1、评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。

2、对照申报表，收集土地权属证明。

3、收集整理土地定级估价资料，我们取得了临颍县现执行的土地级别分区和基准地价数据，按此确定基准地价；调查了临颍县市场出让土地案例，作为市场比较法估价依据。

4、实地勘察，调查影响宗地地价的因素。

5、确定因素修正系数。

6、依据实地勘察和计算得出的基准地价、修正系数、市场比较案例，评估宗地地价。

（七）评估方法

根据《城镇土地估价规程》，目前通行的地价评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，考虑到当地地产市场发育程度，选择评估方法。由于当地在基准地价的覆盖范围之内，因此可以采用基准地价系数修正法；待估宗地为已开发用地，不宜采用剩余法；因企业土地收益难以单独估算，无法确定土地的客观纯收益，因此无法采用收益法。待估宗地周边有土地交易案例，可比性较强，因此可选用市场法进行评估；由于估价对象无新征用的土地可供参考，因此不宜采用选择成本逼近法评估。

综上所述，由于市场比较法、基准地价修正法能够更客观的反映土地的价值，因此本次估价决定采用市场比较法、基准地价修正法进行评估。

(八) 评估过程

1、市场比较法

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

以市场比较法评估土地价格用以下公式：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

= 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

采用市场比较法进行评估的步骤如下：

比较案例的选择遵循以下几点原则（与待估宗地比较）

A、用途相同

B、交易类型相同

C、属于正常交易

D、区域及个别条件相近

E、交易期日接近

本次评估，选择了与估价对象条件类似的三个交易案例作为比较案例

(1) 案例选择

调查临颍县区内与待估宗地相类似区域内的工业用地市场地价资料，并参照委托方提供的资料，选择相同或相似的地块作为比较对象：

案例 1 临颍县工业用地地块国有土地使用权出让

该宗土地位于临颍县纬二路南侧；土地用途为工业用地，土地出让年期为 50 年，出让面积 33,261.00 平方米，主要规划要求：容积率 $1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$ ；建筑密度：无；绿地率：无；投资强度：无。2015 年 5 月 22 日挂牌出让，挂牌成交价为 523.8608 万元，出让单价为 157.50 元/平方米。

案例 2 临颍县工业用地地块国有土地使用权出让

该宗土地位于临颍县纬二路中段北侧；土地用途为工业用地，土地出让年期为 50 年，出让面积 33,352.00 平方米，主要规划要求：容积率 $1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$ ；建筑密度：无；绿地率：无；投资强度：无。2015 年 11 月 20 日挂牌出让，挂牌成交价为 525.294 万元，出让单价为 157.50 元/平方米。

案例 3 临颍县工业用地地块国有土地使用权出让

该宗土地位于临颍县经五路西侧，土地用途为工业用地，土地出让年期为 50 年，出让面积 13,056.00 平方米，主要规划要求：容积率 $1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$ ；建筑密度：无；绿地率：无；投资强度：无。2015 年 12 月 31 日挂牌出让，挂牌成交价为 205.632 万元，出让单价为 157.50 元/平方米。

(2) 比较因素的选择

根据影响地价的主要因素，结合评估对象和比较实例的差异情况，选择比较因素

A、交易时间：确定地价指数，进行交易期日修正；

B、交易情况：是否为正常、客观、公正的交易；

C、土地使用年限：指土地使用有效年限；

D、区域因素：主要有路网状况、距区域主干道距离、公交便捷度、区域繁华度、距市级商服中心距离、环境优劣度、区域公用设施综合程度；

个别因素：主要有宗地形状、基础设施条件、规划限制。

(3) 编制比较因素条件说明表

交易案例与评估地块各因素的条件比较具体见下表 1。

表 1 比较因素条件说明表

比较因素	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
土地用途	工业	工业	工业	工业

交易期日		2015 年 11 月	2015 年 5 月	2015 年 11 月	2015 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年限(年)		46.71 年	49.47	49.97	50.00
地价(元/m ²)		待估	157.50	157.50	157.50
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
区域 因素	产业集聚程度	一般	一般	一般	一般
	道路通达度	交通型干道	交通型干道	交通型干道	交通型干道
	距主干道距离	1.5 公里	1.5 公里	1.5 公里	1.5 公里
	临路类型	邻主次干道	邻主次干道	邻主次干道	邻主次干道
	基础设施状况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平
	环境状况	污染小	污染小	污染小	污染小
个别 因素	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地形状况	平坦	平坦	平坦	平坦
	规划限制	限制一般	限制一般	限制一般	限制一般
	容积率	$1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$	$1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$	$1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$	$1.0 \leq \text{容} \leq 2.0$

(4) 比较因素条件指数的确定

根据待估宗地与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

a、交易期日修正

因比较实例与委估宗地交易期日相近，根据调查的当地工业用地价格增长情况，确定此次评估进行交易期日修正系数不作修正。

b、交易情况修正

地产市场的不完全性往往造成其交易价格容易受当时的一些特殊情况所影响，所以比较时应对交易情况加以修正。由于所选几个比较实例为目前临颍县土地市场上的正常交易，故不作交易情况修正。

c、使用年期修正

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

其中：k—年期修正系数

r—土地还原利率(根据临颍县的有关资料及估价人员所获资料，目前，临颍县土地投资存在一定风险，故在选取土地还原率时取中国人民银行现行公布的五年期存款利率 2.75%以及结合土地投资风险情况；综合考虑确定土地还原率取 6%)

m—委估宗地的使用年期

n—比较案例的使用年期

d、区域及个别因素修正系数

I、区域因素：

A、产业集聚度，分为低、较低、较高、高四个等级，考虑到产业集聚规模对工业地价影响较大，以待估宗地为 100，每增加一个等级，地价相应往上修正 2%；

B、道路通达度，由于道路的通达程度对工业企业的运输成本、企业对外联系影响较大，周边道路类型分为交通型主干道混合型主干道、混合型次干道交通型次干道、生活型主干道、生活型次干道、支路五个等级，以待估宗地的等级为 100，每相差一个等级修正 3%。

C、距主干道距离，以待估宗地为 100，有铁路专用线相应增加 2%，距主干道每增加 5 公里，相应减少 1%；

D、临路状况，分为邻街巷、邻支路、邻次干道、邻主干道五个等级，每增加或减少一个等级，地价相应往上或往下修正 2%；

E、基础设施状况，以待估宗地为 100，每增加一项，相应增加 2%；以影响工业的五通，即通上水、通下水、通电、通讯、通路为最佳，五通以上不做修正

F、环境优劣度，分为无污染、污染小、有一定污染、污染较重、污染严重五个等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往下修正 2%；

II、个别因素：

A、宗地形状，分为不规则、较规则、规则三等级，以待估宗地为 100，每上升一个等级，地价往上修正 2%；

B、地形分为平坦、较平坦、山坡地，以待估宗地地形指数为 100，较平坦与平坦相比地价往下修正 1%；

C、目前规划限制，分为无限制、有一定限制、有较大限制，以待估宗地为 100，每相差一个等级修正 5%。

D、容积率修正，以待估宗地 100，比较实例的容积率与其相比，每上升或下降 1，地价往上或往下修正 3%

(5) 编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，见表 3。

因素比较修正系数表

比较项目 比较因素	实例 A	实例 B	实例 C
实例价格(元/平方米)	157.50	157.50	157.50
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易期日	100/100	100/100	100/100

交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
区域因素	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
	道路通达度	100/100	100/100	100/100
	距主干道距离	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	100/100	100/100	100/100
	临路状况	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	地形状况	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	容积率	100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.9896	0.9879	0.9875
修正后土地价格(元/平方米)		155.86	155.59	155.53
平均土地价格(元/平方米)		155.66		

(6) 计算案例修正后的待估宗地价值

对各比较实例修正后的地价进行比较分析，三个比准价格水平较接近，故取其算术平均值作为市场比较法所得待估宗地的最终比准价格。

待估宗地的土地单价为 155.66 元/平方米。

2、基准地价修正法

(1) 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，对估价对象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，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》，其基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为：

基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$= (\text{基准地价} \times K1 \times (1 + \sum K) \times K2 \pm M) \times K3$$

式中：K1——期日修正系数

$\sum K$ ——影响地价综合因素(区域因素及个别因素)修正系数之和

K2——宗地容积率修正系数

M——开发程度修正值

K3——土地使用年期修正系数

① 确定估价对象土地级别及基准地价

根据《临颖县人民政府关于公布临颖县城镇基准地价通知》文件，工业基准地价如下：

土地级别	基准地价	地价变幅
一级	380	480-300
二级	285	350-230
三级	220	250-180
四级	170	200-130

（基准地价内涵：基准地价基准日为 2013 年 1 月 1 日，五通一平，工业用地年限为 50 年）

河南省虹峰电缆股份有限公司的宗地处于四级工业用地，根据上表四级用地基准地价为 170 元/平方米，地价变幅 200 元/平方米-130 元/平方米，根据委估土地市场情况，该区域的土地成交价格为 157.50 元/平方米，故本次委估土地基准地价为 160.00 元/平方米。

②确定期日修正系数(K1)

本次评估的估价基准日为 2015 年 12 月 31 日，调查当地的土地价格从文件出台到评估基准日的变动情况，了解到该区域内的工业用地土地市场，确定本次基准地价为 160 元/平方米，不做期日修正。

③综合因素(区域因素及个别因素)修正

根据基准地价修正体系，对照估价对象的区域因素及个别因素条件，确定区域因素和个别因素修正。

表 1 工业用地影响因素指标说明表

影响因素 \ 优劣程度	优	较优	一般	较劣	劣
道路等级	交通型主干道	混合型主干道	交通型次干道	生活型主干道	生活型次干道、支路
距主干道距离	<100	100-200	200-300	300-500	>500
距火车站距离	<450	450-800	800-1100	1100-2000	>2000
距汽车站距离	<500	500-800	800-1200	1200-2000	>2200
供水保证率	>95	95-90	90-80	80-70	<70
供电保证率	>95	95-80	80-70	70-50	<50
供气保证率	>95	95-75	75-65	65-55	<55
排水状况	>90	90-80	80-70	70-60	<60
产业聚集状况	5 个以上企业集中连片、相对距离 300 米	5 个以上企业集中连片、相对距离 300 米-500 米	3 个以上企业集中连片、相对距离 500 米-1 公里	企业相对距离 1 公里-2 公里	企业相对距离大于 2 公里
宗地形状	规则长方形	长方形	正方形	梯形	三角形

宗地自然条件	地面坡度<2° 无地质断裂层,地基承载力大,地下水位适中	地面坡度2°-5° 无地质断裂层,地基承载力较大,地下水位适中	地面坡度5°-8° 无地质断裂层,地基承载力一般,地下水位较浅	地面坡度8°-10°,地基承载力一般,地下水位较浅	地面坡度>10°,地基承载力小
宗地面积	面积大、便于利用	面积较大,较便于利用	一般	面积较小,不大便于利用	面积小,不便于利用
规划限制	无限制	个别限制	一般限制	较多限制	全限制

表2 工业用地基准地价修正系数表

影响因素 \ 调整幅度 (%)	优	较优	一般	较劣	劣
道路等级	0.0229	0.0115	0	-0.0153	-0.0306
距主干道距离	0.0229	0.0115	0	-0.0153	-0.0306
距火车站距离	0.0194	0.0097	0	-0.0129	-0.0259
距汽车站距离	0.0106	0.0053	0	-0.0071	-0.0141
供水保证率	0.0106	0.0053	0	-0.0071	-0.0141
供电保证率	0.0088	0.0044	0	-0.0059	-0.0118
供气保证率	0.0053	0.0026	0	-0.0035	-0.0071
排水状况	0.0088	0.0044	0	-0.0059	-0.0118
产业聚集状况	0.0247	0.0124	0	-0.0165	-0.0329
宗地形状	0.0106	0.0053	0	-0.0071	-0.0141
宗地自然条件	0.0124	0.0062	0	-0.0082	-0.0165
宗地面积	0.0088	0.0044	0	-0.0059	-0.0118
规划限制	0.0106	0.0053	0	-0.0071	-0.0141

表3 工业用地区域因素修正系数

影响因素 \ 调整幅度 %	修正说明	修正度	修正系数%
道路等级	交通型次干道	一般	0.0000
距主干道距离	100-200	较优	0.0115
距火车站距离	>2000	较劣	-0.0259
距汽车站距离	>2200	较劣	-0.0141
供水保证率	95-90	较优	0.0053
供电保证率	95-80	较优	0.0044
供气保证率	95-75	较优	0.0026
排水状况	90-80	较优	0.0044
产业聚集状况	3个以上企业集中连片、相对距离500米-1公里	一般	0.0000
宗地形状	长方形	较优	0.0053

宗地自然条件	地面坡度 2° -5° 无地质断裂层，地基承载力较大，地下水位适中	较优	0.0062
宗地面积	面积较大，较便于利用	较优	0.0044
规划限制	一般限制	一般	0.0000
综合修正系数			0.004

④确定宗地容积率修正系数(K2)

由于本次评估为普通工业用地，通常设定的容积率为 1，估价对象的容积率为 1，工业用地一般不需要进行容积率修正，故宗地容积率修正系数为 1.0。

⑤确定开发程度修正值

估价对象设定开发程度与基准地价设定开发程度基本一致，基准地价设定开发程度为达到企业可基本生产条件，该宗土地开发程度为五通一平（供水、排水、通路、通电、通讯，场地平整），根据宗地达到的可生产情况，五通一平不需要进行开发程度修正，土地开发程度修正为 0。

⑥确定土地使用年期修正系数(K3)

估价对象设定年期与基准地价所对应的年期不一致，故需进行年期修正，修正公式为：

$$K_3 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K3——估价对象的土地使用年期修正系数

r——土地还原率[土地还原率按评估基准日时中国人民银行公布的五年期(含五年)存款利率 2.75%，再加上一定的风险因素调整值，按 6%计]

m——估价对象设定使用年限

n——基准地价设定土地使用年期

根据上述公式，估价对象的土地使用权年期修正系数为：

46.66 年的年期修正系数=0.9875

⑦确定对基准地价修正后的结果

根据公式：

基准地价系数修正法评估的宗地地价

$$\begin{aligned} \text{土地价格} &= (\text{基准地价} \times K_1 \times (1 + \sum K) \times K_2 \pm M) \times K_3 \\ &= [160 \times 1 \times (1 + 0.004) \times 1.0 + 0] \times 0.9875 \\ &= 158.65 (\text{元/平方米}) \end{aligned}$$

(八) 估价结果及增减值原因分析

1、估价结果的确定方法及结果

根据地价评估技术规则及估价对象的实际情况，我们采用市场比较法、基准地价法对估价对象进行了评估，估价人员认为：基准地价系数修正法是以估价基准日估价对象所处区域平均地价水平和土地开发程度达到当地基准地价设定的开发程度时经过具体情况比照修正得到的价格，反映的是估价对象的一般地价水平。市场比较法评估土地价格是根据替代原则，将估价对象的区位条件与区域的平均条件进行差异修正而得的。本次评估综合考虑各种因素认为市场比较法较基准地价系数修正法能够更加客观的反应估价对象于估价时点的市场价值，因此估价结果中市场比较法权重取 60%，基准地价系数修正法权重取 40%为最终的评估结果。其结果见表：

两种评估方法结果一览表

单位：元/m²

序号	宗地证号	基准地价修正法(元/平方米)	市场比较法(元/平方米)	使用年期(年)	单价(元/平方米)	土地面积(平方米)	总地价(元)(取整)
1	临国用(2012)第0084	158.65	155.66	46.71	156.86	29,260.00	4,589,700.00
2	临国用(2013)第0056号	159.10	156.10	47.42	157.30	26,605.00	4,185,000.00
3	临国用(2014)第0019	159.61	156.61	48.25	157.81	46,452.00	7,330,600.00
4	临国用(2014)第0020	159.61	156.61	48.25	157.81	33,152.00	5,231,700.00
5	临国用(2014)第0081号	159.82	156.84	48.61	158.01	59,463.00	9,395,700.00

2. 减值原因分析

土地账面值为 33,058,224.63 元，评估值为 30,732,700.00 元，减值 2,325,524.63 元，减值率为 7.03%，土地使用权评估减值原因是委估土地的账面值以土地出让金、征地社保费、耕地占用税、征地管理费、土地开垦费、契税及印花税组成，河南虹峰电缆股份有限公司未涉及征地行为，无需缴付征地社保费、耕地占用税、征地管理费及土地开垦费费用，本次评估未考虑上述费用，故形成评估减值。

七、其他无形资产评估技术说明

(一) 评估范围及概况

1、评估范围

纳入评估范围内的其他无形资产主要包括两套办公软件：浪潮软件（已停用），金碟软件以及一项注册商标。

两套办公软件分别购置于 2012 年 9 月和 2011 年 6 月，金碟软件现正常使用，浪潮软件已停用，原始入账价值为 99,273.50 元，截止评估基准日，办公软件账面价值为 71,609.08 元。

1 项商标权具体为：

序号	商标图形	注册人	核定使用商品	编号	注册有效期
1		河南虹峰电缆股份有限公司	电缆；电线；电缆连接套筒；电线圈；电线连接物；电池；配电盘（光）；光导纤维（光学纤维）；电动调节装置；电线识别包层（截至）	第 11128826 号	2014-03-14 至 2024-03-13

(二) 评估过程

1、评估准备阶段

（1）根据委估资产的具体特点，制定评估综合计划和程序计划，确定重要的评估对象、评估程序及主要评估方法。

（2）根据委托评估资产特点，评估人员对被评估单位申报的资产进行清查和评估。

2、现场调查及收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过询问、核对、检查、抽查等方式进行实地调查，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属，通过各官方或专业网站对专利进行检索和对商标进行查询，如中华人民共和国知识产权局专利检索网站等对评估对象法律权属等进行检索。

3、评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

(三) 具体评估方法

1、评估方法的选择

对于财务办公软件，根据评估基准日的市场价值作为评估值，对于不再使用的浪潮软件评估为零。商标的价值与其能为特定主体带来的收益密切相关。而目前我国市场上可参照的商标交易案例不足，因此不具备采用市场法进行评估的条件。由于本次评估的商标不是驰名商标，本次评估采用成本法。公式如下：

商标权评估值=商标权取得成本

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+申请注册费+资金成本

(四) 评估案例

案例一：商标权（无形资产-其他无形资产评估明细表第 9 项）

1、登记情况

序号	商标图形	注册人	核定使用商品	编号	注册有效期
1		河南虹峰电缆股份有限公司	电缆；电线；电缆连接套筒；电线圈；电线连接物；电池；配电盘（光）；光导纤维（光学纤维）；电动调节装置；电线识别包层（截至）	第 11128826 号	2014-03-14 至 2024-03-13

2、取得成本的计算

商标权取得成本=设计费+查询费+代理服务费+申请注册费+资金成本

(1) 设计费

设计费指商标标识的设计费用，通过和企业财务人员的沟通并经过市场询价，了解到商标设计费为 800.00 元。

(2) 查询费

商标查询通常是指商标注册申请人在申请注册商标前，为了解是否存在与其申请注册商标可能构成冲突的商标权利而进行的有关商标信息的查询。目前提供的查询服务有两种：其一为内部查询服务，该项服务是免费的；其二为代理查询服务，该项服务遵循查询自愿、有偿、查询结果仅供参考的原则。

为降低风险，大多企业采用到政府申请查询服务。通过和企业财务人员的沟通并经过市场询价，了解到商标查询费为 200 元/次。

（3）代理服务费

经向商标申请代理机构咨询并与企业财务人员沟通，了解到该商标注册代理费为 1,000.00 元/件，本次评估按 1,000.00 元计算。

（4）注册受理费用

根据《关于网上商标注册收费标准及有关问题的通知》（发改价格[2008]2579 号）文件规定商标注册受理费为 1,000.00 元/件。

（5）资金成本

商标权自申请人申请至商标局下发《注册商标证》一般期限为 1 年，本次评估按三年计算，假设资金在申请初一次性投入，评估基准日 1 年期贷款年利率为 4.35%，资金成本计算如下：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{设计费} + \text{查询费} + \text{代理服务费} + \text{申请注册费}) \times 4.35\% \\ &= (800.00 + 200.00 + 1,000.00 + 1,000.00) \times 4.35\% \approx 130.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

（6）取得成本计算

$$\begin{aligned}\text{取得成本} &= \text{设计费} + \text{查询费} + \text{代理服务费} + \text{申请注册费} + \text{资金成本} \\ &= 800.00 + 200.00 + 1,000.00 + 1,000.00 + 130.00 = 3,130.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

4、评估结果

商标权评估值 = 商标权取得成本 = 3,130.00 (元)

（五）评估结论

经过上述评估程序后，其它无形资产评估值 75,779.57 元，增值 4,170.49 元，增值率 5.82%。评估增值原因为该部分无形资产——商标属于账面未记录的无形资产，无账面值，本次评估是根据其取得成本计算评估值，故形成增值。

八、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用是指不能全部计入当年损益，而应在以后年度(一年以上)分期摊销的各项费用。虹峰电缆长期待摊费用核算的内容为企业建设的临时用建筑物，原始入账金额为 995,854.42 元，账面净额为 591,367.15 元。

评估人员查验了各项长期待摊费用的合法性、合理性和真实性，了解了费用支出和摊余情况，按照其基准日以后尚存资产或权利的价值确定其评估值。

长期待摊费用评估值为 591,367.15 元。

九、递延所得税资产评估技术说明

虹峰电缆的递延所得税资产账面价值为8,335,413.44元,主要是由于企业按会计制度要求计提的应收款项坏账准备及土地返还款-递延收益和公租房补助而形成的应交所得税差额。本次评估人员对递延所得税资产进行了分析、核实,被评估单位的递延所得税资产主要为计提坏账准备及可抵扣亏损而产生的递延所得税资产,评估人员对产生递延所得税资产的各项准备进行了评估,并重新计算了递延税款。对于由土地返还款-递延收益形成的递延所得税资产,因土地返还所产生的所得税已在应交税金中考虑,而土地返还款是实际不需支付的款项,评估为零,相应所产生的递延所得税资产也评估为零;而公租房补助形成的递延所得税资产,则按其评估值的25%计算递延所得税资产;对于由应收账款和其他应收款计提的坏账风险损失形成的部分,则按坏账风险损失的25%计算评估值。

经评估,递延所得税资产评估值为2,163,863.89元。

十、其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付工程款及设备款,账面值为1,168,011.45元。

评估人员核对了会计账簿记录,抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料,经检查预付款项申报数据真实、金额准确,经核实无误,以核实后的账面值确认评估值

十一、负债评估技术说明

(一)评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债与非流动负债。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付利息;非流动负债为其他非流动负债。上述负债在评估基准日账面值如下所示:

负 债	账面值(元)
短期借款	80,000,000.00
应付票据	95,000,000.00
应付账款	87,544,415.88
预收款项	3,554,607.14
应付职工薪酬	2,718,040.74
应交税费	6,140,309.28
应付利息	410,468.77

负 债	账面值（元）
其他应付款	38,296,007.91
其他非流动负债	30,186,198.18
负债合计	343,850,047.90

（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负债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标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

第二阶段：现场调查阶段

1、根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、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、由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

3、对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1、将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

2、对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

3、提交负债的评估技术说明。

（三）评估方法

1、短期借款

短期借款账面值为80,000,000.00元，全部为被评估单位向金融机构借入不超过一年偿还期的借款。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后的账面值确认为评估值。

2、应付票据

应付票据账面值为95,000,000.00元，共5笔，均为银行承兑汇票，是应付各供应商的货款。

对于应付票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应付票据登记簿，核对了企业贷款卡信息，对于部分金额较大的应付票据，还检查了相应合同等原始记录。

经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

3、应付账款

应付账款账面值 87,544,415.88 元，主要核算企业因购买原材料、服务等而应付给供应单位的款项。

评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证(发票账单、随货同行发票上记载的实际价款)记入本科目，未发现漏记应付账款。故以核实后的账面值确认评估值。

4、预收款项

预收款项账面值为 3,554,607.14 元，主要是预收的电缆货款。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，并对大额单位进行了发函询证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后的账面值确认评估值。

5、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,718,040.74 元，主要核算企业应付给职工的工资等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，了解应付工资具体内容，调查产权持有单位的工资福利政策；查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。评估人员通过查阅相关凭证后，以核实后的账面值确认评估值。

6、应交税费

应交税金账面值 6,140,309.28 元，主要核算公司应交纳的各种税金，本次评估税种为营业税、企业所得税、个人所得税、城建税及教育附加、增值税等。

评估人员经核实增值税率为 17%，城建税按流转税 7% 交纳，教育附加费按 3% 交纳，地方教育附加费按 2% 交纳，所得税按 25% 计缴。评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。评估值以核实后的账面值确认。

7、应付利息

应付利息账面值 410,468.77 元，为应付银行的结息日至评估基准日期间的利息。

评估人员对企业的借款核对了借款合同、借款金额、利率和借款期限，企业利息计提准确，故以核实后的账面值确认评估值。

8、其他应付款

其他应付款账面值为 38,296,007.91 元，主要为公司除应付账款外应付其他单位

的往来款、保证金及应付职工的备用金等。

评估人员在查阅了有关企业账簿、原始凭证、合同和债权档案等资料，对有关企业发函询证，以确认其真实性；并对其发生时间、实际业务内容、以及支付情况进行分析，在确认其真实性后以账面值确认为评估值。

9、其他非流动负债

其他非流动负债是政府补助的土地返还款和廉租房补贴，账面值 30,186,198.18 元。

评估人员核对了土地返还款、廉租房补助的相关文件及收款凭证等资料，土地返还款和公租房补贴是与资产相关的补助。根据临颖县人民政府与河南虹峰电缆股份有限公司签订的《土地出让及投资合同书》，临颖县人民政府在土地出让合同签订后五日内将超过 2 万元/亩的地款及县财政可支配的税费奖励给虹峰电缆公司，无需偿还，故本次对土地返还款评估为零。而公租房尚未建成，故根据谨慎性原则，该项补助按账面值确认评估值。

其他非流动负债评估值为 5,500,000.00 元。

（四）负债评估结果

截止到评估基准日 2015 年 12 月 31 日，负债评估值为 319,163,849.72 元，增值 -24,686,198.18 元，增值率 -7.18%。具体情况详见下表：

负债评估结果汇总表

科目名称	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额	增值率%
短期借款	80,000,000.00	80,000,000.00	-	-
应付票据	95,000,000.00	95,000,000.00	-	-
应付账款	87,544,415.88	87,544,415.88	-	-
预收款项	3,554,607.14	3,554,607.14	-	-
应付职工薪酬	2,718,040.74	2,718,040.74	-	-
应交税费	6,140,309.28	6,140,309.28	-	-
应付利息	410,468.77	410,468.77	-	-
其他应付款	38,296,007.91	38,296,007.91	-	-
其他非流动负债	30,186,198.18	5,500,000.00	-24,686,198.18	-81.78
负债合计	343,850,047.90	319,163,849.72	-24,686,198.18	-7.18

2、增减值分析

负债评估减值的原因根据《土地出让及投资合同书》对其他非流动负债中的土地返还款的评估为零形成。

第六部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家法律、法规、资产评估准则的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，评估人员履行必要的评估程序，对河南虹峰电缆股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。此次评估主要采用成本法，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日资产总额账面值 43,872.07 万元，评估后的资产总额为 44,640.67 万元，评估增值 768.60 万元，增值率 1.75 %；

负债总额账面值 34,385.00 万元，评估值 31,916.38 万元，评估值增值 -2,468.62 万元，增值率-7.18%

净资产账面值 9,487.06 万元，评估值 12,724.29 万元，评估增值 3,237.23 万元，增值率 34.12%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 日

被评估单位：河南虹峰电缆股份有限公司

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	30,512.48	30,967.09	454.61	1.49
非流动资产	2	13,359.59	13,673.58	313.99	2.35
固定资产	3	6,855.53	7,954.21	1,098.68	16.03
在建工程	4	2,113.53	2,178.12	64.59	3.06
工程物资	5	68.07	68.07	-	-
无形资产	6	3,312.98	3,080.85	-232.13	-7.01
长期待摊费用	7	59.14	59.14	-	-
递延所得税资产	8	833.54	216.39	-617.15	-74.04
其他非流动资产	9	116.80	116.80	-	-
资产总计	10	43,872.07	44,640.67	768.60	1.75
流动负债	11	31,366.38	31,366.38	-	-
非流动负债	12	3,018.62	550.00	-2,468.62	-81.78
负债总计	13	34,385.00	31,916.38	-2,468.62	-7.18
净 资 产	14	9,487.06	12,724.29	3,237.23	34.12

二、评估增减值原因分析

（一）流动资产增值原因分析

流动资产的增值由存货增值引起，存货增值的原因：产成品及发出商品的账面值为成本价，评估值是按照市场价值扣除相应税费确定，故造成评估增值。

（二）房屋建（构）筑物增减值原因分析

房屋建（构）筑物评估原值增值主要有两方面原因：一方面是由于建筑材料和人工费上涨所形成，另一方面是由于账面值中未包含资金成本，本次评估按照客观发生费用考虑了资金成本等因素，故形成评估增值。评估净值增值也是由于两方面的原因，一方面是由于评估原值增值的增值造成了评估净值的增值；另一方面是由于房屋建筑物企业计提会计折旧年限短于评估折旧年限所形成。

（三）机器设备增减值原因分析

（1）机器设备评估原值减值主要是因为产品技术更新较快机器设备市场价格下降，评估净值增值是因为评估经济寿命年限长于企业采用的会计折旧年限造成。

（2）车辆评估原值减值主要是因为车辆技术更新较快市场价格下降，评估净值增值是由企业计提折旧年限较评估时使用的经济耐用年限短所致。

（3）电子设备评估原值减值的主要原因是产品技术更新较快市场价格下降造成的；评估净值增值的主要原因是企业计提折旧年限较评估时使用的经济耐用年限短所致。

（四）在建工程增值原因分析

在建工程增值的主要原因为账面值中不包含资金成本，本次评估按项目建设投资合理支出考虑了资金成本，从而造成评估增值。

（五）土地使用权评估减值原因分析

土地使用权评估减值原因为：土地使用权评估减值原因是委估四宗土地的账面值以土地出让金、征地社保费、耕地占用税、征地管理费、土地开垦费、契税及印花税款组成，河南省虹峰电缆股份有限公司未涉及征地行为，无需缴付征地社保费、耕地占用税、征地管理费及土地开垦费费用，本次评估未考虑上述费用，故形成评估减值。

（六）其他无形资产评估增值原因分析

其他无形资产评估增值原因为该部分无形资产——商标属于账面未记录的无形资产，无账面值，本次评估是根据其取得成本计算评估值，故形成增值。

（七）负债评估减值原因分析

负债评估减值的原因根据《土地出让及投资合同书》对其他非流动负债中的土地返还款的评估为零形成的。