

海虹企业（控股）股份有限公司拟转让金萃科技有限公司股权

所涉及的金萃科技有限公司股东全部权益评估项目

资产评估说明

中水致远评报字【2016】第5015号

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年十一月十八日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产核实情况说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	4
三、核实结论	7
第四部分 资产基础法评估说明.....	8
一、流动资产评估说明	8
二、建筑物类固定资产评估说明	9
三、设备类资产评估说明	17
四、负债评估说明	21
第五部分 评估结论及其分析.....	23
一、评估结论	23
二、评估结论增值的原因	24
三、特别事项说明	24
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明.....	26

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外,材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人,不得见诸于公开媒体。

中水致远资产评估有限公司

二〇一六年十一月十八日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容由委托方与被评估单位共同撰写。具体内容见附件：关于进行资产评估有关事项的说明。

（本页以下无正文）

第三部分 资产核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象和评估范围内容

本次评估对象为金萃科技有限公司股东全部权益。

评估范围为金萃科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债。于评估基准日2016年9月30日经审计的资产总额为654.42万元，负债价值849.55万元，净资产价值-195.13万元，具体包括流动资产（货币资金、预付款项）、非流动资产（固定资产）及流动负债（其他应付款）。

截止2016年9月30日，纳入本次评估范围的金萃科技有限公司全部资产和负债账面情况如下：

单位：人民币万元

项	目	账面价值
流动资产	1	194.72
非流动资产	2	459.70
其中：长期股权投资	3	-
投资性房地产	4	-
固定资产	5	459.70
在建工程	6	-
无形资产	7	-
资产总计	8	-
流动负债	9	-
非流动负债	10	654.42
负债总计	11	849.55
净资产（所有者权益）	12	-

以上企业申报账面值已经L&C Partners CPA Limited审计，并出具了标准无保留意见的《审计报告》。

评估的具体范围以被评估单位申报的各类资产清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

（二）实物资产分布情况及特点

本项目评估范围为金萃科技有限公司于评估基准日经审计的资产负债表所载明的

全部资产及负债。

评估的具体范围以金萃科技有限公司申报的全部资产及负债清查评估明细表为基础，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。

纳入本次评估范围的实物性资产为固定资产。固定资产主要为位于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内的房屋建筑物。具体资产及情况如下：

1、房屋建筑物。

金萃科技有限公司申报的房屋建筑物共1项，房屋建筑物位于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内。房屋建筑物为一幢独栋别墅，外墙贴石材，总高2层，地下1层，屋内配置有一部电梯，户型为四房二厅二卫，钢混结构，竣工于2005年。房屋类型为花园住宅，建筑面积为499.73平方米，其中地上建筑面积318.11m²，地下建筑面积181.62m²，层高约为2.8米。客厅地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，主卧室地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，次卧室地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，厨房卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，吊顶。配有空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。目前使用状况自用。

2、电子设备及办公设备。

金萃科技有限公司申报的办公及电子设备共22项，为大金空调、家具、沙发、茶几、海尔电视等设备，设备购置于2006年至2009年期间，设备目前存放于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内，可以正常使用。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的核实小组，制定了现场核实实施计划，对企业的资产、负债情况进行核实。

自2016年10月22日至25日，评估项目组对申报委估的资产进行了核实和现场勘察，现将情况说明如下。

(二) 资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员核实资产、申报并收集准备资料

先期评估人员指导企业相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估

申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细阅读资产评估申报明细表。

3. 现场实地勘察和数据核实

依据企业的生产业务流程，对申报资产进行现场勘察和了解。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 核实产权证明文件

对评估范围的资产的产权情况进行调查核实，以做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票和产权证明文件等来核实其产权情况。

（三）核实的主要方法

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

1、流动资产及负债的核实

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

（1）核对评估申报表

（2）非实物性流动资产及负债的核实

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、相关业务合同、发询证函、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行了核实。

对货币资金中的现金进行盘点，核查银行存款账户，核对各开户银行各账户的银行对账单、银行余额调节表等，验证其真实性。

（3）负债的核实

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅该公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况、审计师的审计报告以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定

的债权人等。

2、固定资产的核实方法

2.1 电子及办公设备

实物资产包括机器电子设备、办公设备。

对设备的核实，主要为：

(1)核查实物，即根据清查评估明细表所列项目，查对设备编号、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、借据等为依据；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，检查有关技术文件、资料。

2.2 建筑物

(1)核对评估申报表

根据企业提供的建筑物评估申报表，核对账面值、建筑面积、建筑结构、高度、启用时间等主要建筑技术经济指标。

(2)账面值分析

对企业建筑物账面原值的构成进行分析，并了解各建筑物类资产折旧率，分析折旧提取情况。

(3)查验委估资产的权属证明

根据企业提供的申报明细表对权属进行了解，收集相关资料，查验固定资产原始入账凭证等，并与实物相对照。

(4)账、物相符核查

现场勘察工作中，根据账面及明细表查证实物是否存在；是否有盘盈、盘亏情况；实物工程量与明细表是否一致；实际使用时间是否与申报表一致及是否正常使用。

房屋面积按证载面积确定，未进行测量。

（四）影响核实的事项及处理方法

本次无影响核实的事项。

三、核实结论

评估人员经履行以上评估核实程序，评估人员对委估资产和相关负债情况有了全面的了解。评估基准日企业的资产负债表及会计报表附注经过L&C Partners CPA Limited审计并出具审计报告。通过核实得出以下相关企业核实结论：

1. 通过核实，评估人员对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较全面的了解。
2. 通过调查，评估范围内的其他各项资产产权归属情况基本清晰。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

(一) 评估范围

金萃科技有限公司申报的流动资产包括：货币资金、预付款项等项目。具体如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,946,461.16
预付账款	753.35
流动资产合计	1,947,214.51

(二) 评估过程

评估过程主要划分以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对企业评估范围内的流动资产构成情况进行初步了解，向企业提交评估资料清单和资产评估申报明细表示范格式，按照资产评估规范的要求，指导企业填写流动资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查核实阶段

1. 核对账目：根据企业申报的流动资产评估明细表及各项资料，首先与企业的资产负债表核对，相应科目使之相符。然后与财务仓库台账核对，凡有重复申报、遗漏未报、错报的项目由企业进行修改或重新申报，做到申报数据真实可靠。

2. 现场查点：评估人员、企业实物管理、财务等部门的有关人员，对评估基准日的各项实物流动资产进行了现场盘点。

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. 遵照中国资产评估协会颁发的《企业国有资产评估报告指南》的相关要求，采用成本法，确定其在评估基准日的评估值，编制相应的评估汇总表和资产评估说明。
3. 提交流动资产的评估说明。

(三) 评估说明

1、货币资金

本次申报评估的货币资金为银行存款，账面价值1,946,461.16元。

评估人员对银行存款同银行对账单进行了核对并对银行存款进行函证，全部存款平衡相符，未发现影响净资产的事宜。以核实并经审计审定的账面值确定评估值。

货币资金评估值1,946,461.16元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

2. 预付账款

预付账款账面余额753.35元，坏账准备为0.00元，账面净值为753.35元，共2项，为预付的电话押金和商业登记费。评估人员通过核查账簿、原始凭证，在进行经济内容和账龄分析的基础上，根据其可收回性或能够获得的权利确定评估值。

预付账款账面净值为753.35元，评估值为753.35元，评估无增减值。

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

（四）流动资产评估结果

经上述评估后，流动资产评估结果汇总见下表：

金额单位：人民币元					
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
3-1	货币资金	1,946,461.16	1,946,461.16	-	-
3-5	预付账款	753.35	753.35	-	-
3	流动资产合计	1,947,214.51	1,947,214.51	-	-

具体评估结果见评估汇总表及评估明细表。

二、建筑物类固定资产评估说明

（一）评估范围

金萃科技有限公司申报的房屋建筑物共1项，账面原值为5,125,420.53元，账面净值为4,369,226.39元，构筑物3项，主要为房屋装修费，账面原值1,054,688.25元，账面净值218,499.76元。详见下表：

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类合计	5,125,420.53	4,369,226.39
构筑物及其他辅助设施合计	1,054,688.25	218,499.76
固定资产-房屋建筑物	6,180,108.78	4,587,726.14

（二）房屋建筑物类资产概况

1. 主要房屋建筑物分布状况

金萃科技有限公司申报的房屋建筑物共1项，房屋建筑物位于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内。房屋建筑物为一幢独栋别墅，外墙贴石材，总高2层，地下1层，屋内配置有一部电梯，户型为四房二厅二卫，钢混结构，竣工于2005年。房屋类型为花园住宅，建筑面积为499.73平方米，其中地上建筑面积318.11m²，地下建筑面积181.62m²，层高约为2.8米。客厅地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，主卧室地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，次卧室地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，厨房卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，吊顶。配有空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。目前使用状况自用。

（三）评估程序

1. 收集资料及准备

根据金萃科技有限公司提供的资产评估申报表，进行账表核对，并核对房屋建筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、使用状况等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物调查表”。

2. 实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对评估对象，进行详尽的现场勘查，对投资性房地产的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水暖电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，查阅了主要建(构)筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

3. 评估作价及报告

在实施了上述调查和实地勘察的基础上，根据房屋建筑物的具体情况，采用市场法进行评估作价和撰写有关说明。

（四）评估方法

根据《资产评估准则——不动产》，房地产评估的基本方法包括市场法、收益法、成本法等，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。为此，经评估人员现场查勘，以及评估对象的特点、评估目的及房屋建筑物所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，选择市场法测算房屋建筑物。

市场法是将委估对象与在评估基准日时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估对象的客观合理市场价值的方

法。

市场比较法的基本计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{可比交易实例价值} \times A \times B \times C \times D$$

式中：A—交易日期修正系数；

B—交易情况修正系数；

C—区域因素修正系数；

D—个别因素修正系数。

本次评估的房屋建筑物包括房屋及土地使用权的价值，为房地合一价。

（五）典型案例

案例： 办公楼（房屋建筑物明细表4-6-1 第1项）

1、房屋建筑物概况

房屋建筑物位于上海青浦区徐泾东路（现改为盈港东路）333弄“西郊大公馆”内。评估对象为一幢独栋别墅，外墙贴石材，总高2层，地下1层，房屋层高约为2.8米。屋内配置有一部电梯，户型为四房二厅二卫，钢混结构，竣工于2005年。评估对象房屋已办理房地产权证（证号：沪房地青字2006第007230号），证载权利人为金萃科技有限公司，证载房屋类型为花园住宅，证载建筑面积为499.73平方米，其中证载地上建筑面积318.11 m²，证载地下建筑面积181.62 m²，证载独用土地面积为825.7 m²。客厅地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，主卧室地面铺地毯，墙面刷乳胶漆，次卧室地面铺实木地板，墙面刷乳胶漆，厨房卫生间地面铺地砖，墙面贴面砖，吊顶。配有空调，水、卫、照明等基础设施齐全，整体维护保养状况良好。目前使用状况自用。

2、评估过程及方法

（1）.核对申报资料

根据企业提供的房地产清查申报明细表，通过查房屋产权证等相关资料，对建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏及含混不清的项目，通过核实予以修正，同时对照房屋所有权证进行核实查证。

（2）.现场勘查

在企业基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房地产的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

（3）资料搜集

评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括上海市房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴、房地产网上有关的信息资料，同时直接向房地产物业管理及中介部门收集近期类似房地产交易实例资料，收集相关资料。

（4）确定评估方法，进行评定估算

经评估人员现场查勘，了解评估对象的特点、评估目的，通过对房屋建筑物所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，收集市场可比案例，选择市场比较法测算。

3、区位状况描述与分析

（1）位置状况

①坐落、距离

房屋建筑物位于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内，根据《上海市2013年基准地价更新成果》（基准日2013年1月1日），房屋建筑物位于上海市基准地价住宅用地七级区域，距市中心距离约18公里。

② 在区域中位置

房屋建筑物所在小区在区域中位置较好，对房地产市场价格无不利影响。

房屋建筑物所在建筑物在小区中位置一般，对房地产市场价格无不利影响。

③ 朝向

对位于上海的住宅房地产来说，一般朝南价格最高，朝东、西次之，朝北最差。房屋建筑物朝南，对房地产市场价格有利。

④ 楼层

对花园住宅来说，楼层对价格影响不大。房屋建筑物为总高2层的花园住宅，对房地产市场价格无不利影响。

（2）交通状况

① 道路状况

房屋建筑物周边的盈港东路、崧泽大道等为主干道，道路通畅。

② 公交便捷度

小区附近公共交通有轨道交通二号线（徐泾站），公交710路、797路、706路、

773路、197路、776路、徐泾1线等，公交便捷度较好。

③ 停车方便程度及交通管制

停车方便程度一般，无交通管制，对房地产价值无不利影响。

（3）周围环境与景观状况

① 自然环境

房屋建筑物位于上海青浦区徐泾镇，自然环境一般。

② 人文环境

房屋建筑物位于上海青浦区徐泾镇，人文环境一般。

③ 景观

房屋建筑物周边无特殊景观，对房地产价值无影响。

（4）外部配套设施状况

①房屋建筑物区域已实现“七通”即通上水、通雨水、通污水、通路、通讯、通电、通气。

②周边商业设施有虹桥天地购物中心、永业购物中心、鹤森生活广场等；

③医疗机构有华伦医院、徐泾社区卫生服务中心等；

④教育设施有徐泾中心小学、德国学校等；

⑤文化休闲设施有国家会展中心等；

⑥另有银行和邮局等其他配套设施，日常生活较便利，是房地产价值的有利影响因素。

（5）区位状况未来变化趋势分析

房屋建筑物位于青浦区徐泾镇，随着大虹桥区域的建设发展，预计房地产市场将在未来一段时间内总体保持良好发展态势。

4、评估测算过程

（1）比较实例选择

根据经周边市场调查等收集的资料，我们选择三个房地产交易实例进行比较。

调查对象	实例A	实例B	实例C	评估对象
物 业 名 称	西郊大公馆别墅	大华西郊别墅	西郊九溪十八岛别墅	徐泾东路333弄70号-西郊大公馆
物 业 类 别	住宅	住宅	住宅	住宅
开 发 商	上海新典房地产开发有限公司	上海大华（集团）有限公司	上海林语置业有限公司	上海新典房地产开发有限公司
物业管理单位	上海诚希物业管理	狮城怡安（上海）物	狮城怡安（上海）物	上海诚希物业管理

	有限公司	业管理有限公司	业管理有限公司	有限公司
物业费	3元/m ²	3.8元/m ²	4.2元/m ²	3元/m ²
交易时间	2016年7月	2016年8月	2016年7月	2016年9月30日
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易价格(元/m ² , 不含地下建筑面积 单价)	75,548.00	68,288.00	66,583.00	待估
产权状况	产权清晰	产权清晰	产权清晰	产权清晰
地理位置	徐泾东路333弄13号	高泾路358弄170号	高泾路399弄73号	徐泾东路333弄70号
交通状况	较好	较好	较好	较好
临街噪声影响程度	无影响	无影响	无影响	无影响
物业规模	较大	较大	较大	较大
社会环境	较好	较好	较好	较好
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
地下室	有	有	无	有
室内电梯	有	无	无	有
景观状况	较好	较好	较好	较好
别墅类型	独栋	独栋	独栋	独栋
花园	较大	较小	大	较大
地上建筑面积(m ²)	436.81	270.91	420.53	318.11
室内装修	高档装修	高档装修	高档装修	高档装修
采光情况	采光较好	采光较好	采光较好	采光较好
建成时间	2005年	2011年	2003年	2005年
建筑成新	八成新	九成新	八成新	八成新

(2) 进行各种因素修正。

①交易情况修正

实例A、B、C均为正常交易，故无需进行交易情况修正。

②进行交易日期修正

上述实例A、B、C的交易时间与估价基准日2016年9月30日相近，房地产交易市场较为平稳，故无需进行交易日期的修正。

③区域因素修正

将所选实例的各项影响房地产价格的区域因素与评估对象分别进行比较，以评估对象的状况基数为100，将所选比较实例房地产的各项区域因素与其逐项比较并进行打分，以总分值作为区域因素修正系数，若比较实例的因素条件优于评估对象，则其分值大于100；反之则小于100。将所选实例的各项影响房地产价格的区域因素分别与评估对象分别进行比较、调整，确定区域因素修正系数如下表：

区域修正	实例A	实例B	实例C	评估对象
------	-----	-----	-----	------

区域繁华度	一般	一般	一般	一般
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
距区域中心距离	较远	较远	较远	较远
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
道路通达度	较好	较好	较好	较好
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
临街道路等级	一般	一般	一般	一般
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
公共设施完善度	完善	完善	完善	完善
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
对外交通便利度	便利	便利	便利	便利
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
距公交车站距离	较近	较近	较近	较近
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
居住环境优劣度	一般	一般	一般	一般
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
社会治安情况	一般	一般	一般	一般
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
总调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

④个别因素修正

将所选实例的各项影响房地产价格的个别因素分别与评估对象分别进行比较、调整，确定个别因素修正系数如下表：

个别修正	实例A	实例B	实例C	评估对象
临街噪声影响状况	无影响	无影响	无影响	无影响
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
面积大小	较大	一般	较大	一般
调整值	-5.0%	0.0%	-5.0%	0.0%
物 业 规 模	较大	较大	较大	较大
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
景观状况	较好	较好	较好	较好
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
地下室	有	有	无	有
调整值	0.0%	0.0%	-10.0%	0.0%
室内电梯	有	无	无	有
调整值	0.0%	-3.0%	-3.0%	0.0%
别墅类型	独栋	独栋	独栋	独栋
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%

花园	较大	较小	大	较大
调整值	0.0%	-5.0%	5.0%	0.0%
装修标准	高档装修	高档装修	高档装修	高档装修
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
朝向及采光	采光较好	采光较好	采光较好	采光较好
调整值	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
成新状况	八成新	九成新	八成新	八成新
调整值	0.0%	5.0%	0.0%	0.0%
总调整值	-5.0%	-3.0%	-13.0%	0.0%

③把以上计算结果列成下表进行综合修正，求取比准价格：

差异因素修正表

比较实例	实例A	实例B	实例C
差异因素			
实例交易价格(元/m ²)	75,548.00	68,288.00	66,583.00
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/95	100/97	100/87
修正后比准价格(元/m ²)	79,524.00	70,400.00	76,532.00

(3) 评估单价的计算

取三个交易案例修正后销售单价的算术平均值作为评估单价，即：

$$\begin{aligned}\text{评估单价} &= (79,524.00 + 70,400.00 + 76,532.00) \div 3 \\ &= 75,490.00 \text{ (元/m}^2\text{)} \text{ (该单价为地上建筑面积单价)}\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

房屋建筑物的地上建筑面积为318.11平方米，故

房屋建筑物评估值=318.11×75,490.00=24,014,100.00元（百位取整）；

房屋建筑物建筑面积（含地下建筑面积）为499.73平方米，则

$$\begin{aligned}\text{房屋建筑物评估单价（含地下建筑面积）} &= 24,014,100.00 \div 499.73 \\ &= 48,054.00 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

(六) 固定资产-房屋建筑物评估结果及增减值原因分析

1. 评估结果

固定资产-房屋建筑物资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		评估增值额	评估增值率%
		原值	净值	原值	净值		
	房屋建筑物类合计	6,180,108.78	4,587,726.14	24,014,100.00	24,014,100.00	19,426,373.86	423.44
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	5,125,420.53	4,369,226.39	24,014,100.00	24,014,100.00	19,644,873.61	449.62
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	1,054,688.25	218,499.76	-	-	-218,499.76	-100.00

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产-房屋建筑物评估明细表”。

2. 建筑物类资产增减值原因分析：

本次建筑物类资产评估增值19,426,373.86元，增值率为423.44%，增值主要原因是：

①本次委估建筑物账面值仅反映未出租部分的房屋价值，评估时按市场法考虑房地合一价，评估结果反映了建筑物及土地使用权的市场价值；

②本次委估建筑物建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估建筑物在上海市内，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按市场法进行评估，致评估结果有较大幅度的增值。

③构筑物减值主要是因为构筑物账面记载的为房屋建筑物装修费用，已在房屋建筑物中评估。

三、设备类资产评估说明

（一）评估范围

本次委估的设备类资产为金萃科技有限公司的设备类资产，包括电子及办公设备。设备类资产具体汇总如下：

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
电子及办公设备	159,021.21	7,951.06
合 计	159,021.21	7,951.06

纳入本次评估范围内的设备类资产账面原值及账面净值详见被评估单位申报评估明细表。

（二）设备概况

(1) 电子设备：纳入本次评估范围的电子及办公设备共22项，为大金空调、家具、沙发、茶几、海尔电视等设备，设备购置于2006年至2009年期间，设备目前存放于上海青浦区徐泾东路(现改为盈港东路)333弄“西郊大公馆”内，可以正常使用。

(三)评估过程

评估人员于2016年10月22日至25日对申报评估的设备类资产进行了核实和现场勘察工作。

1. 清查核实工作

(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，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，原则为覆盖各类、典型勘察。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、账面原值各项费用的构成情况。

(4)对重点及主要设备等进行了重点详细勘察，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。

2. 评定估算

(1)根据本次评估目的，设备评估主要采用成本法。

(2)我们通过查阅主要设备的购置发票，查询机械工业出版社《机电产品报价手册》中电子设备的市场售价，在考虑该设备的运费、安装费等基础上确定重置全价。

(3)对重点设备的成新率主要采用现场勘察并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定。通过对该设备使用情况的现场考察，并了解设备运行、维护等记录及与运行、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。对一般设备采用年限法确定成新率。

(4)对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

3. 评估汇总

(1)经过以上评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、其他费用、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及可能存在的影响评估结果准确性的因素进行了复查，进而对评估结果作必要的调整。

(2)在经审查修改的基础上，编辑机器设备和电子设备等评估明细表。

4. 撰写说明

按财政部颁发的有关资产评估说明的基本内容与格式，编制资产评估说明。

（四）评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价；对于停产的部分设备，如电子设备等，可按市场法进行评估作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

1、 电子设备重置成本的确定

根据当地市场信息及近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般条件下，供应商提供免费运输及安装调试，其重置成本为：

重置成本=购置价

部分电子设备采用市场法进行评估。

2、 成新率的确定

电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

成新率=（1－已使用年限/经济寿命年限）×100%

清查核实中如果发现计算的成新率不符合实际使用状况，应结合勘查情况，确定综合成新率。

3、 评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

（五）评估案例

案例一 海尔电视（电子及办公设备评估明细表序号 17）

设备名称：海尔电视

设备型号：D29FV6H-A8 / L46A9-AK / L42A11-AK

购置时间：2007年1月

启用时间：2007年1月

数量：3台

账面原值：42,870.00元

账面净值：2,143.50元

本次以L42A11-AK为案例说明

技术参数：

屏幕尺寸：42英寸 分辨率：1366*768 屏幕比例：16:9

可视角度：178度 响应时间：4ms 接收制式：PAL,NTSC,SECAM

电源性能：220V 产品功耗：250ww

机身尺寸：1096*278*683 机身重量：28KG

1、重置价值的确定

经网上查询及市场询价，确定该电视购置价为25,994.00元，该价格为含税价25,994.00元。

该企业不符合增值税费抵扣条件，故重置成本不需再扣减可抵扣税费。

重置成本=25,994.00（元）

2、成新率的确定

评估人员现场勘查了设备外观，了解设备的维修保养、使用频度情况。对价值量较小的设备，一般采用年限法确定其成新率。

该设备于2007年1月购置并起用，至评估基准日约已使用9.68年，该类设备经济寿命为6年，已超过该类设备的经济寿命，经现场勘查，该设备还可正常使用，现场勘查成新率取5%。

3、评估价值的确定

评估价值=重置价值×成新率

=25,994.00×5%

=1,299.70（元）

（六）设备类资产评估结果

1、设备类资产评估结果

经实施上述评定估算程序后，设备类固定资产的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		净值增值额	净值增值率%
	原值	净值	原值	净值		
设备类合计	159,021.21	7,951.06	125,857.57	5,542.79	-2,408.27	-30.29
固定资产-电子及办公设备	159,021.21	7,951.06	125,857.57	5,542.79	-2,408.27	-30.29

具体评估结果详见“固定资产评估汇总表”、“固定资产—电子及办公设备评估明细表”。

2、设备类资产增减值原因分析：

①电子及办公设备评估减值2,408.27元，减值率为30.29%。减值的主要原因为：企业的电子及办公设备购置于2007年至2009年间，均已超过经济寿命使用年限，因此造成减值。

四、负债评估说明

(一)评估范围

评估范围负债为金萃科技有限公司申报的流动负债。流动负债具体包括：其他应付款。

负债各科目具体如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动负债合计	8,495,493.74
2	其他应付款	8,495,493.74
3	负 债 合 计	8,495,493.74

(二)评估过程

评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

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、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

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

第二阶段：评定估算阶段

1.将核实后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据电子文档。

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)评估方法及说明

1. 其他应付款

其他应付款账面价值8,495,493.74元，主要内容为应付审计费、印刷费以及与关联方的往来款等。评估人员查阅了相关凭证，以核实且经审计审定后的账面值作为评估值。

其他应付款账面价值8,495,493.74元，评估值8,495,493.74元，评估无增减值。

(四)评估结果

负债评估结果如下：

金额单位：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	流动负债合计	8,495,493.74	8,495,493.74	-	-
2	其他应付款	8,495,493.74	8,495,493.74	-	-
3	负 债 合 计	8,495,493.74	8,495,493.74	-	-

第五部分 评估结论及其分析

一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、科学和客观的原则及必要的评估程序，对纳入评估范围的资产的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2016 年 9 月 30 日持续经营前提下，经审计后的金萃科技有限公司资产及负债评估情况如下：

经采用资产基础法（成本法）评估，在本报告假设条件下，于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，金萃科技有限公司的资产总额账面值 654.29 万元，评估值 2,596.69 万元，增值额 1,942.40 万元，增值率 296.87%；负债总额账面值 849.55 万元，评估值 849.55 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 -195.26 万元，评估值 1,747.14 万元，增值额 1,942.40 万元，增值率 994.77%。具体评估结果如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2016年9月30日

单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率 %
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
流动资产合计	1	194.72	194.72	-	-
非流动资产合计	2	459.57	2,401.96	1,942.40	422.66
其中：长期股权投资	3	-	-	-	-
投资性房地产	4	-	-	-	-
固定资产	5	459.57	2,401.96	1,942.40	422.66
在建工程	6	-	-	-	-
无形资产	7	-	-	-	-
其中：无形资产-土地使用权	8	-	-	-	-

其他非流动资产	9	-	-	-	
资产总计	10	654.29	2,596.69	1,942.40	296.87
流动负债	11	849.55	849.55	-	-
非流动负债	12	-	-	-	
负债总计	13	849.55	849.55	-	-
净资产	14	-195.26	1,747.14	1,942.40	994.77

二、评估结论增值的原因

评估结果有较大幅度增值的主要原因：

1、本次建筑物类资产评估增值19,426,373.86元，增值率为423.44%，增值主要原因是：

①本次委估建筑物账面值仅反映未出租部分的房屋价值，评估时按市场法考虑房地合一价，评估结果反映了建筑物及土地使用权的市场价值；

②本次委估建筑物建造时间早，账面反映的是购置成本，原成本较低，而委估建筑物在上海市内，近年来，全国房地产市场价格涨幅较大，本次按市场法进行评估，致评估结果有较大幅度的增值。

③构筑物减值主要是因为构筑物账面记载的为房屋建筑物装修费用，已在房屋建筑物中评估。

2、设备类资产评估减值2,408.27元，减值率为30.29%，减值的主要原因是：

电子及办公设备评估减值2,408.27元，减值率为30.29%。减值的主要原因为：企业的电子及办公设备购置于2007年至2009年间，均已超过经济寿命使用年限，因此造成减值。

三、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2. 本次评估结论在委估资产原地续用假设前提条件下得出。
3. 本次评估未考虑建筑物类资产、设备类资产等资产评估增值部分不能在税前列支可能产生的税务问题对评估结论的影响，对此，提请评估报告使用者关注。
4. 本次评估涉及的建筑物类资产为房屋建筑物，采用的评估方法为市场法，评估价值为房地合一价值。
5. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。
6. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
7. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。
8. 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。
9. 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。
10. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。
11. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：
 - (1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；
 - (2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；
 - (3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予

充分考虑，进行相应调整。

12. 评估机构对评估基准日后市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

13. 本报告是在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的市场情况下出具的，以上评估值是本时点该评估对象的市场公允价值。

14. 评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明