天津三英焊业股份有限公司拟股权转让涉及的

靖江三英焊业发展有限公司股东全部权益价值

资产评估说明

京信评报字（2017）第 402 号

（共二册，第二册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

2017年10月18日

目　　录

说明一　关于《资产评估说明》使用范围的声明 1
说明二　关于进行资产评估有关事项的说明 2
说明三　评估对象与评估范围说明 3
一、评估对象与评估范围 4
二、实物资产的分布情况及特点 6
三、无形资产情况 6
四、账外资产情况 6
五、资产权属状况 7
说明四　资产核实总体情况说明 8
一、资产核实过程 9
二、资产核实情况总体说明 10
三、资产核实结论 10
说明五　评估技术说明 11
（成本法）资产基础法评估技术说明 12
流动资产评估说明 13
房屋建（构）筑物评估说明 18
固定资产-设备评估说明 30
无形资产-土地使用权评估说明 45
负债评估说明 58
说明六　评估结论与分析说明 60
一、评估结论 61
二、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因 62
附　件 企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅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、行政法规规定外，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。

说明二

关于进行资产评估有关事项的说明

（本部分内容由委托人及被评估单位提供，见附件）

说明三

评 估 对 象 与 评 估 范 围 说 明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为靖江三英焊业发展有限公司的股东全部权益价值，评估范围为靖江三英焊业发展有限公司的全部资产和负债。

委托评估的资产类型包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、固定资产、其他流动资产、无形资产-土地使用权，负债为应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。其账面金额如下表：

金额单位：人民币元

资产	2017/8/31	负债及所有者权益	2017/8/31
流动资产:	—	**流动负债：**	—
货币资金	32,905.77	短期借款	
∆结算备付金		△向中央银行借款	
△拆出资金		△吸收存款及同业存放	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		△拆入资金	
衍生金融资产		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	
应收票据		衍生金融负债	
应收账款	5,266,710.33	应付票据	
其中:应收电费		应付账款	13,006,338.09
应收热费		预收款项	37,800.00
应收煤款		△卖出回购金融资产款	
减：坏账准备	2,586,197.74	∆应付手续费及佣金	
应收账款净额	2,680,512.59	应付职工薪酬	62,500.00
预付款项	299,542.29	应交税费	39,504.37
∆应收保费		其中：应交税金	
∆应收分保账款		应付利息	
∆应收分保合同准备金		应付股利	
应收利息		其他应付款	526,737.51
应收股利		∆应付分保账款	
其他应收款	105,617.65	∆保险合同准备金	
减：坏账准备	27,457.43	∆代理买卖证券款	
其他应收账款净额	78,160.22	∆代理承销证券款	
∆买入返售金融资产		内部往来	
存货	527,979.41	划分为持有待售的负债	
其中：原材料	401,822.49	一年内到期的非流动负债	
其中：燃料		其他流动负债	
库存商品		**流动负债合计：**	13,672,879.97
其中：煤炭		**非流动负债：**	—
工程施工		长期借款	

资产	2017/8/31	负债及所有者权益	2017/8/31
划分为持有待售的资产		应付债券	
一年内到期的非流动资产		长期应付款	
其他流动资产	9,246.84	长期应付职工薪酬	
流动资产合计	3,628,347.12	专项应付款	
非流动资产：	—	递延收益	
∆发放贷款及垫款		预计负债	
可供出售金融资产		递延所得税负债	
持有至到期投资		其他非流动负债	
长期应收款		**非流动负债合计**	
长期股权投资		**负 债 合 计**	13,672,879.97
拨付所属资金		上级拨入资金	
投资性房地产		**所有者权益（或股东权益）：**	—
固定资产原价	11,221,694.03	实收资本（股本）	12,000,000.00
减：累计折旧	7,318,366.17	国有资本	6,600,000.00
固定资产净值	3,903,327.86	其中：国有法人资本	6,600,000.00
减：固定资产减值准备		集体资本	
固定资产净额	3,903,327.86	民营资本	2,400,000.00
在建工程		其中： 个人资本	
工程物资		外商资本	3,000,000.00
固定资产清理		#减：已归还投资	
生产性生物资产		实收资本（或股本）净额	12,000,000.00
油气资产		其他权益工具	
无形资产	1,767,666.76	其中:优先股	
其中：土地使用权	1,767,666.76	永续债	
开发支出		资本公积	
商誉		减：库存股	
长期待摊费用		其他综合收益	
递延所得税资产		其中：外币报表折算差额	
其他非流动资产		专项储备	
		盈余公积	551,839.73
		∆一般风险准备	
		未分配利润	-16,925,377.96
		归属于母公司所有者权益合计	-4,373,538.23
		*少数股东权益	
非流动资产合计	5,670,994.62	**所有者权益合计**	-4,373,538.23
资 产 总 计	9,299,341.74	**负债和所有者权益总计**	9,299,341.74

列入评估范围的资产及负债业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具众环专字（2017）022718 号无保留意见审计报告。

二、实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产。其中：存货包括原材料、在库周转材料，原材料计 75 项，账面原值 575,559.44 元，账面净值 401,822.49 元；在库周转材料 85 项，账面金额 126,156.92 元。固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输设备和电子设备，房屋建筑物计 7 项，账面原值 3,862,156.94 元，账面净值 2,870,294.57 元；构筑物共 2 项，账面原值 377,138.00 元，账面净值 280,160.00 元；机器设备计 57 项，账面原值 6,347,754.55 元，账面净值 675,690.43 元；运输设备计 5 辆，账面原值 379,608.95 元，账面净值 49,406.87 元；电子设备计 60 台（套），账面原值 255,035.59 元，账面净值 27,775.99 元。

纳入评估范围的存货包括原材料、在库周转材料，原材料主要为存放的钢带、模具等，在库周转材料包括平口钳、办公设备、电子设备等。

设备主要是用于生产药芯焊丝的专用和通用设备和办公经营用电子设备、车辆等。

房屋建（构）筑物类主要为办公楼、仓库、围墙等。房屋建筑物类资产主要分布在企业园区内。

上述实物资产主要位于江苏靖江市江平路 18 号靖江三英焊业发展有限公司的办公经营区内的办公楼及厂房所在地。

实物资产存在以下特点：

存货主要为原材料和在库周转材料（低值易耗品）存放时间较长。机器设备和车辆均可正常使用。电子设备由于购置时间较长，使用性能较差。房屋建筑物包括办公楼、辅助楼、车间及门卫室等 4 栋有证主要房屋及混粉车间、仓库辅助房及成品仓库等无证房屋。

三、无形资产情况

被评估单位账面无形资产为土地使用权。

纳入本次评估范围的土地使用权为靖江三英焊业发展有限公司所属的一宗工业用地使用权，使用权面积为 13,332.00 平方米，使用权类型为国有出让。原始入账价值为 2,317,101.60 元，账面价值为 1,767,666.76 元。

四、账外资产情况

企业列入评估范围的资产均有账面记录。

五、资产权属状况

（一）实物资产权属状况

评估人员对评估范围内的固定资产的产权进行了调查，并核对了企业提供的车辆行驶证、设备购置合同及发票等产权资料，被评估单位申报评估的设备车辆等均属于公司所有。

纳入评估范围内的部分房屋建筑物已办理了房屋所有权证，对于未办理房屋所有权证的房屋，企业已出具产权情况说明。

（二）无形资产权属状况

评估人员对评估范围内的无形资产进行了调查，并核对了土地使用权证等资料，被评估单位申报评估的土地使用权属于公司所有。

（三）负债情况

评估人员对评估范围内的负债进行了调查，并核对了企业提供的合同、发票等资料，被评估单位申报评估的负债均为其实际承担的负债。

说明四

资 产 核 实 总 体 情 况 说 明

资产核实总体情况说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照规范要求填写《资产及负债评估明细表》，对固定资产产权归属证明文件及反映其他无形资产相关情况的资料进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于二〇一七年九月十八日至九月二十二日对评估范围内资产及负债进行了核实。

一、资产核实过程

（一）实物类资产

企业的实物类资产为房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备、车辆以及存货等。首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照《资产评估明细表》，按资产类别逐类进行现场核实。现场核实时，对各类实物资产中的主要资产或主要部分拍照留存。

1、房屋建筑物、构筑物

房屋建（构）筑物为办公楼、辅助楼、围墙等，对房屋建（构）筑物，逐一核对数量(栋、间、项)，核实座落位置、建成年月、建筑面积及建筑结构；

2、机器设备、电子设备

机器设备主要是用于生产药芯焊丝的专用和通用设备，电子设备主要为电脑、打印机、空调和热水器等。对机器设备、电子设备，现场清点核对数量（台、套），查明有无盘盈、盘亏情况及盘盈、盘亏设备的名称、数量；对设备的过往使用情况和目前状态进行调查和查看，确定有无报废情况及报废设备的名称、数量；抽查设备的规格型号、生产厂家、启用日期等，以判断明细表上所填相关内容的正确与否；抽查设备购置发票或相关记账凭证，核实设备的权属。

3、车辆

对车辆，逐一核对《车辆行驶证》，查询年检资料，向管理和驾驶人员了解车辆行驶、维护保养、是否发生事故等情况。

4、存货

对存货，按照重要存货全查、一般存货抽查的原则对各类存货进行现场核查，核实各类存货的数量、金额，查看各类存货的现状，了解是否存在残、次、冷、背等情况。

（二）非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、应收款项、预付账款、其他应收款、其他流动资产等流动资产、无形资产等。

对非实物类流动资产，主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及发放询证函、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实；

（三）账外资产

企业列入评估范围的资产均有账面记录。

（四）负债

负债全部为流动负债。对负债款项，了解主要款项的发生时间、业务内容、形成过程，了解分析是否存在无需偿付或者无需完全偿付的款项；对计提款项，了解主要款项的计提依据、标准，查阅相关合同、纳税申报资料等，了解分析是否存在无需计提或者计提不合理的款项；以核实各负债款项、计提款项的实际金额。

二、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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据定制的现场核实计划，通过对评估范围内的资产及产权进行清查核实。评估组核实工作工作期间为 2017 年 9 月 18 日至 9 月 22 日。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

三、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产与负债的账表、表实相符；实物资产基本能正常使用；固定资产和无形资产的产权清晰。

说明五

评 估 技 术 说 明

（成本法）资产基础法评估技术说明

流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围为靖江三英焊业发展有限公司于评估基准日 2017 年 8 月 31 日的流动资产。流动资产具体包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货、其他流动资产。

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

科目名称	账面价值
货币资金	32,905.77
应收账款	2,680,512.59
预付账款	299,542.29
其他应收款	78,160.22
存货	527,979.41
其他流动资产	9,246.84
流动资产合计	3,628,347.12

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

对确定评估范围内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，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场勘察核实阶段

1、核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务总账、明细账、台账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符。

2、现场清查盘点：评估人员在企业供应部门、财务处有关人员的配合下，对企业申报的各项实物流动资产进行了现场盘点，并收集评估基准日至盘点日的出入库单。现金为全额盘点，存货的抽查比例在总金额的 60％以上，数量在 40%以上，同时填写了“现金盘点表”和″“存货抽查盘点记录”。

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；

2、对各类流动资产采用合适的方法进行评估，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、评估分析

各项流动资产评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金为现金和银行存款，账面值为 32,905.77 元。其中现金 4,056.70 元，银行存款 28,849.07 元。

1、现金

现金为人民币，存放于公司财务部。评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，实地盘点后倒推出评估基准日的现金库存数，对人民币，按核实无误后的数额确认现金评估值；对外币，按评估基准日库存数及汇率折算确定评估值。现金评估值为 4,056.70 元。

2、银行存款

公司本部银行存款分别存放在浦发银行靖江工业园区支行、农行斜桥分理处等两个银行账户，账面值合计为 28,849.07 元，为人民币存款。对银行存款评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。

经逐户核对银行对账单 2017 年 8 月 31 日余额，对于有未达账项的账户，按双向调节法编制了银行存款余额调节表，平衡相符。评估人员对有未达账项者经过逐户分析了解每笔未达账项形成原因，未发现影响净资产的事宜。故银行存款以核实后的账面值 28,849.07 元作为评估值。

货币资金评估值为 32,905.77 元。

（二）应收账款

靖江三英焊业发展有限公司应收账款是因销售产品而形成的债权，账面价值为 5,266,710.33 元，坏账准备 2,586,197.74 元，应收账款净额 2,680,512.59 元，主要为销售焊丝款，共 43 项。

应收账款主要核算应收销货款。评估人员首先对大额应收账款进行函证，对未能收回函证的项目采用替代方法，审核相关账薄及原始凭证，以证实款项的真实存在性和金额的准确性。评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式。

个别认定是对于符合有关规定应核销或者有确凿证据表明无法收回的，如债务人死亡、破产、工商注销以及余款催讨无经济意义的，及有充分理由相信全部不能收回的款项评估为零。

对其余往来应收款项，有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%。对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内（含1年）不予计提，1-2年（含2年）为10%，2-3年（含3年）为30%，3-4年（含4年）为50%，4-5年（含5年）为80%，5年以上为100%，关联单位之间往来不考虑坏账（有确凿证据证明已形成事实损失的除外），按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零，评估风险损失为2,586,197.74元。

经以上评估工作，应收账款评估值为2,680,512.59元。

（三）预付账款

评估范围内的预付账款是靖江三英焊业发展有限公司预先支付的货款，账面价值为299,542.29元，共9项。我们核实了靖江三英焊业发展有限公司账面数值并对款项的付款时间、收回的可能性等进行了调查，评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式（具体原则同应收账款评估个别认定和账龄分析原则）。

经以上评估工作，预付账款评估值为299,542.29元。

（四）其他应收款

评估范围内的其他应收款为靖江三英焊业发展有限公司因非购销活动而形成的债权，账面价值105,617.65元，坏账准备27,457.43元，其它应收账款净额78,160.22元。主要为押金、欠款等，共12项，根据靖江三英焊业发展有限公司提供的资产评估申报明细表，评估人员核实了靖江三英焊业发展有限公司账面数值并对款项的发生时间、性质、收回的可能性等进行了调查。

评估值的认定采用个别认定和账龄分析结合的方式（具体原则同应收账款评估个别认定和账龄分析原则），按照有关评估规范，将计提的坏账准备评估为零，评估风险损失为27,457.43元。

经以上评估工作，其他应收款评估值为78,160.22元。

（五）存货

本次评估范围内的存货是由原材料及在库周转材料（低值易耗品）构成。

企业存货管理井然有序，内部控制制度严谨。评估人员会同企业财务、库管人员对仓库的原材料、库存商品进行了必要的账务抽查及实物盘点验证工作。盘点价值占总价值的 60%以上，数量在 40%以上，盘点结果无差错，账实一致。

（1）原材料

原材料账面原值为 575,559.44 元，存货跌价准备金额为 173,736.95 元，账面净值 401,822.49 元。原材料存放在露天或仓库内。经清查，企业材料库存属实。评估人员在核实数量的基础上，对于正常周转使用原材料，由于购置时间距基准日较近，其账面价值基本反映了原材料的价值，以核实后账面价值确定评估价值。

原材料评估值为 401,822.49 元。

（2）在库周转材料

在库周转材料账面值为 126,156.92 元，主要为台钳、平口钳、实验台等。评估人员在核实数量的基础上，对于正常使用的材料，由于库存时间不长，流转较快。评估值以核实后的账面价值确定，对于部分陈旧在用小型电子设备，以市场二手价或可变现价值，按照市场法的思路确定评估值。

在库周转材料评估值 121,580.22 元。

（六）其他流动资产

列入本次评估范围内的其他流动资产主要为预缴房产税和土地使用税。账面价值为 9,246.84 元。

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解其他流动资产的发生时间、实际业务内容，核实准确无误，以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值 9,246.84 元。

四、流动资产评估结果

靖江三英焊业发展有限公司流动资产评估值为 3,623,770.42 元。具体结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	32,905.77	32,905.77	-	-
应收账款	2,680,512.59	2,680,512.59	-	-
预付账款	299,542.29	299,542.29	-	-
其他应收款	78,160.22	78,160.22	-	-
存货	527,979.41	523,402.71	-4,576.70	-0.87
其他流动资产	9,246.84	9,246.84	-	-
流动资产合计	3,628,347.12	3,623,770.42	-4,576.70	-0.13

流动资产评估减值 4,576.70 元，减值率 0.13%。主要原因为存货中部分在库周转材料（低值易耗品）购置时间较长，以市场二手价或可变现价值，按照市场法的思路确定评估值。以致使流动资产评估减值。

房屋建（构）筑物评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物资产为靖江三英焊业发展有限公司所属的房屋建筑物及构筑物等共 9 项。账面原值 4,239,294.94 元，账面净值 3,150,454.57 元。账面值和分类见下表：

单位金额：人民币元

科目名称	项数	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物类合计	9	4,239,294.94	3,150,454.57
固定资产-房屋建筑物	7	3,862,156.94	2,870,294.57
固定资产-构筑物及其他辅助设施	2	377,138.00	280,160.00

二、基本概况

（一）房屋建（构）筑物概况

房屋建筑物 9 项，包括办公楼、辅助楼、车间及门卫室等 4 栋有证主要房屋及混粉车间、仓库辅助房及成品仓库等无证房屋。房屋结构主要是钢结构、钢混结构和混合结构，建成年月集中在 2007 年和 2008 年，房屋建（构）筑物现状详述如下：

办公楼，总 3 层，钢混结构，外墙部分涂料部分玻璃幕墙，单层铝合金窗，白钢框玻璃大门，室内地砖地面，楼梯踏步砖、白钢扶手，房间实木门。一层层高 3.6 米，二、三层层高 3 米。房屋建成于 2007 年 8 月 31 日。室内上下水卫、供电、通迅、网络、空调等设施设备齐全完好。

辅助楼，总 4 层（4 层为楼梯间），混合结构，外墙涂料，单层铝合金窗，钢制门，走廊地砖地面，设计用途为非居住用途，实际用途为职工宿舍和职工食堂等，层高 1-3 层每层都是 3 米，4 层稍低。房屋建成于 2007 年 8 月 31 日。室内上下水卫、电、空调等设施设备齐全完好。目前闲置。

门卫室，单层混合结构房屋，外墙涂料，单层铝合金窗，塑钢门，地砖地面，设计用途为非居住用途，层高 3 米，室内内墙涂料，无吊棚。室内供电、空调、通迅等设施设备完好。

车间，钢、钢混结构单层厂房，外墙涂料，铝合金窗，钢框铁板门，室内钢筋混凝土地面，檐高 7.5 米，顶高 9 米，双跨钢架结构，跨度 15 米，柱距 6 米。室内有上水、供电、空调等设施。目前闲置。

混粉车间为借车间一部分西面墙接建的钢架支撑彩钢板围护结构封闭房屋，层高最高处 5 米，内有门式吊车，室内有供电等设施。目前闲置。

仓库辅助房为砖混结构，实为砖墙承重，钢屋架外罩彩钢瓦结构，层高 2.5 米，室内外墙均为涂料，室内钢筋混凝土地面，铁窗，用途东侧为厕所、西侧为仓库和办公。室内有供电设施。目前闲置。

成品仓库为位于辅助楼东侧的借东北角两面墙建的仓棚，部分砖墙承重、部分钢架承重、木质三角架屋顶外罩石棉瓦。彩钢板围护的非封闭结构房屋。层高 2.5 米，顶高 4.5 米。内有供电设施。目前闲置。

4 栋主要房屋已取得“靖房权证城字第 00033967 号”《房屋所有权证》，其产权登记状况如下表：

建筑物名称	门卫室	辅助楼	办公楼	车间
证号	靖房权证城字第 00033967 号			
房屋所有权人	靖江三英焊业发展有限公司			
产别	股份制房产			
房屋坐落	斜桥镇新时代大道东侧			
幢号	1	2	3	4
结构	混合结构	混合结构	钢混	钢、钢混
房屋总层数	1	4	3	1
建筑面积（m^2）	26.50	769.88	1238.41	2027.03
设计用途	非居住用	非居住用	非居住用	非居住用
发证日期	2008 年 1 月 30 日			

构筑物 2 项，包括道路草坪和围墙两项，其中第一项又包括道路和草坪两子项。道路为钢筋混凝土结构，无排水，维修保养良好，现状较新；围墙高 2.5 米，有帽，砖结构，维修保养良好，现状较新。

房屋建（构）筑物坐落土地已合法取得《国有土地使用证》，其立权登记情况如下表：

序号	1
证号	靖国用（2007）第 451号
土地使用权人	靖江三英焊业发展有限公司
座落	靖江市江平路 18 号
地号	空白
图号	空白
地类（用途）	工业
使用权类型	出让

终止日期	2057 年 5 月 31 日
使用权面积	13332.0M^2
发证日期	2007 年 7 月 23 日

截止评估基准日，房屋及坐落土地均未设定抵押等他项权利登记。

（二）权属核实情况

评估基准日，靖江三英焊业发展有限公司上述主要房屋及坐落土地取得了《不动产权证》。

（三）账面价值构成

以自建方式取得的房屋建（构）筑物，账面价值为自建成本，包括建安费、前期及其它费、资金成本。为含税价格。

三、评估依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并于 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日）；

（四）《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42 号）；

（五）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（六）《房地产估价规范》（建设部 GB/T50291-2015）；

（七）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508－2014）；

（八）《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）；

（九）国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定的通知》（计价格[2002]10 号）；

（十）国家计委《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；

（十一）国家发改委、建设部关于印发《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价字[2007]670 号）；

（十二）财政部（财建[2002]394 号）《基本建设财务管理规定》；

（十三）《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 31 号》（2016 年 1 月 1 日）；

（十四）委托人及被评估单位提供的、评估人员现场搜集和网上查询所获得的相关资料。

四、评估程序

（一）核对原始资料

根据委托人提供的固定资产－房屋建筑物清查评估申报表，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。同时对申报表进行逐项核对，对填写不符合评估要求之处与委托人有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

（二）市场调查

根据评估目的需要，评估人员到有关建设管理部门及委托单位的财务、基建等部门进行调查咨询，取得造价相关工程决算资料、评估基准日相邻城市工程造价信息、与建设工程有关的其他各项费用取费标准和政府政策性收费文件等资料。了解工程地质状况，验收和房屋的历年使用、维修情况。

（三）现场勘察

对建筑物的现场勘察评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据被评估单位提供的建筑物、构筑物评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况，进行现场勘察核实，并结合现场了解建筑物的结构情况和各部位完损状况，逐项做现场记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物做详细的查看，除核对建筑物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、配套使用情况。

结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有开裂粉化以及粉化的严重程度。

装饰：由于每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，不能一概而论。一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的面层有无脱落、开裂、损坏，另外还要查看装饰的新旧程度。

设备：水、电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

（四）评定估算

根据市场调查和现场勘查情况，结合房屋建筑物构筑物的特点，采用适当的方法进行评定估算，汇总出基准日的评估结果并编写房屋建筑物评估说明。

五、评估方法

根据本次评估的目的和资产特点，对房屋建筑物采用重置成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置成本（不含税）×综合成新率

1、重置成本的确定

重置成本=建安工程造价（不含税）+前期费用及其他费用（不含税）+资金成本

（1）建安工程造价（不含税）的确定

①对于自建房屋建筑物，采用预决算调整法即选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

②对于产权持有单位无法提供完整的工程结算资料和工程技术图纸资料的房屋建筑物，建安综合造价的求取主要采用标准单方造价调整法测算确定。

根据评估人员实地对委估房屋建筑结构特征的现场勘察，其建安综合造价的测算可参照与评估对象结构特征、建筑面（体）积、层数、层高和装修标准等相类似的同类典型工程的当期决算建安工程造价，进行标准单方造价调整差异因素测算求取。

典型工程源自江苏省建设工程造价管理协会发布的典型工程案例以及建设工程技术经济指标。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考《最新资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）中的有关参数来确定。

③对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用指数调整法或概算指标调整法确定建安综合造价。

（2）前期费用和其他费用（不含税）：在按国家各部门（行业）规定取费的基础上，考虑当地特殊合理的相关费用。

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 31 号》文件，自 2016 年 1 月 1 日起废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件。本次前期费用的选取，评估人员考察了被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际支出状况，参考了有关文件，根据企业的投资规模综合确定，取费项目如下表所示：

序号	费用项目	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
1	勘察和工程设计费	含税建安工程造价	3.78%	3.57%	财建［2002］394 号
2	招投标代理费	含税建安工程造价	0.60%	0.57%	计价格［2002］10 号
3	工程监理费	含税建安工程造价	2.91%	2.75%	发改价格［2007］670 号
4	可行性报告编制费	含税建安工程造价	0.48%	0.45%	计价格［1999］1283 号
5	建设单位管理费	含税建安工程造价	1.45%	1.45%	计价格［2002］1980 号
合计			9.22%	8.79%	

（3）资金成本：即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，按合理工期内的贷款利率，资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照中国人民银行于评估基准日近期公布施行的贷款利率水平确定。

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×建设期×利率×合理工期÷2

2、综合成新率的确定

（1）对于价值大、重要的建（构）筑物采用综合成新率方法确定其成新率，其计算公式为：

综合成新率=勘察法成新率×0.6+年限法成新率×0.4

其中：年限法成新率是以建筑物剩余使用年限占建筑物经济耐用年限的比例作为成新率。计算公式如下：

年限法成新率=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

或：年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察法成新率：将影响房屋成新率程度的主要因素分为三部分九类。通过建（构）筑物造价中影响因素各占的比重，确定不同结构形式建筑各因素的标准分值，根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定勘察法成新率。

（2）对于单价小、结构相对简单的建（构）筑物，主要采用年限法确定成新率。

六、评估结果

经评估，固定资产-房屋建筑物的评估结果见下表：

金额单位：人民币元

	评估价值		增值额		增值率%	
科目名称	原值	净值	原值	净值	原值%	净值%
房屋建筑物类合计	5,179,946.00	3,997,175.00	940,651.06	846,720.43	22.19	26.88
固定资产-房屋建筑物	4,641,685.00	3,701,611.00	779,528.06	831,316.43	20.18	28.96
固定资产-构筑物及其他辅助设施	538,261.00	295,564.00	161,123.00	15,404.00	42.72	5.50

评估增减值分析

本次评估原值增值 940,651.06 元，增值率 22.19%；评估净值增值 846,720.43 元，增值率 26.88%。

建筑人工费上涨造成评估增值。

七、特别事项说明

（一）对于截止评估基准日未办理房屋所有权证的房屋建筑物，靖江三英焊业发展有限公司已出具权属证明，承诺房屋权属为其所有，未办理房屋所有权证的房屋建筑物具体情况如下表：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	单位	建筑面积（㎡）
1	无	仓库辅助房	砖混	2007.8.31	m^2	101.20
2	无	成品仓库	土木	2008.9.1	m^2	176.00
3	无	混粉车间	轻钢、彩钢	2008.12.1	m^2	171.50
合　　计						448.70

（二）估价对象房屋的建筑面积应以《房屋所有权证》所载为准，本次评估的无证房屋建筑物的建筑面积由产权持有单位根据图纸、工程合同等相关资料确定，我公司评估人员现场进行了核实，对部分房屋建筑物进行了现场测量。

八、评估案例

（一）建筑物名称：车间（明细表中序 4）

建筑结构：钢、钢混结构

建筑面积：2,027.03 平方米

1、概况

钢、钢混结构，双跨跨度 15 米，单层，钢柱，钢筋混凝土承重墙，檐高 7.5 米，顶高 9 米，大型钢架铁板木板车间门，室内钢筋混凝土地面，钢架屋顶，钢制单侧或双侧

牛腿柱，有吊车。房屋建成年月为2007年8月31日，规划用途为非居住用、实际用途为车间。

2、计算重置成本

（1）测算建安工程造价

由于被评估单位无法提供完整的工程结算资料，因此综合造价的确定采用类比法求取。本次选用的典型工程源自委估房屋邻近地区建设工程造价管理协会发布的工程实例中的典型房屋。

工程名称	某地厂房	工程用途	厂房	工程结构	钢结构
地上层数	一层	地下层数	无地下室	檐口高度	9m
建筑面积	6366.41	计量单位	m^2	工程类别	二类

选用典型工程与委估对象的使用功能、建筑结构、建筑面积、建筑层数、层高等技术特征类似，典型工程造价为1558.01元/平方米（含税），现将评估对象与选取典型工程的主体结构等重要建筑技术特征做比较（详见下表）：

对比内容		典型工程	主车间
建筑结构		钢结构	钢结构
建筑面积		6366.41	2027.03
总层数		地上1层无地下室	地上1层无地下室
建筑外形		长方形	长方形
檐高		9米	7.5米
跨数/跨度		多跨/12米	2跨/15米
柱距		12	6
土建部分	土石方工程	人工挖土、机械挖土	人工挖土、机械挖土
	基础工程	满堂基础，桩承台基础	独立基础
	结构工程	钢梁，钢柱，钢屋架；商品砼C15-30；不包含三级钢筋	钢屋架，钢檩条等钢结构工程；
	砌筑工程	多孔砖，标准砖	多孔砖，标准砖
	金属结构工程	钢结构，零星钢构件	钢结构，零星钢构件
	防水工程	SBS改性沥青卷材，双面自粘性防水卷材	钢板屋顶
	防腐、隔热、保温工程	岩棉板	钢板屋顶
安装部分	给排水工程	包含雨水系统；UPVC雨水管	生产冷却用水，排水系统
	强电工程	包含动力系统，照明系统，防雷接地系统，电缆，电线，配电箱，灯具	动力、照明，防雷接地，电缆YJV，配电箱，灯具
	消防工程	火灾自动报警系统，消火栓系统，喷淋系统	消火栓系统
	通风空调工程	通风系统	自然通风
装	外立面	涂料	抹灰、涂料

饰工程	室内装修	抹灰、涂料	抹灰、涂料
	门窗工程	钢质防火门，平开钢木大门，卷帘门；不包含窗	平开钢木大门，铝合金窗
其他	不包含工程	智能化系统，电梯，卫生洁具，采暖工程；厂库房大门、特种门	与指标相同

将典型工程与评估对象的主要技术参数对比调整修正，从而将典型工程的造价调整为估价对象的建安综合造价。参考“《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社）中的有关参数进行调整，下表为比较修正系数一览表：

对比内容		典型工程	调整值	主车间	调整值
建筑结构		钢结构	100	钢结构	100
建筑面积		6366.41	100	2027.03	100
总层数		地上 1 层无地下室	100	地上 1 层无地下室	100
建筑外形		长方形	100	长方形	100
檐高		9 米	120	7.5 米	100
跨数/跨度		多跨/12 米	105	2 跨/15 米	100
柱距		12	100	6	100
土建部分	土石方工程	人工挖土、机械挖土	100	人工挖土、机械挖土	100
	基础工程	满堂基础，桩承台基础	105	独立基础	100
	结构工程	钢梁，钢柱，钢屋架；商品砼 C15-30；不包含三级钢筋	105	钢屋架，钢檩条等钢结构工程；	100
	砌筑工程	多孔砖，标准砖	100	多孔砖，标准砖	100
	金属结构工程	钢结构，零星钢构件	100	钢结构，零星钢构件	100
	防水工程	SBS 改性沥青卷材，双面自粘性防水卷材	103	钢板屋顶	100
	防腐、隔热、保温工程	岩棉板	102	钢板屋顶	100
安装部分	给排水工程	包含雨水系统；UPVC 雨水管	100	生产冷却用水，排水系统	100
	强电工程	包含动力系统，照明系统，防雷接地系统，电缆，电线，配电箱，灯具	100	动力、照明，防雷接地，电缆 YJV，配电箱，灯具	100
	消防工程	火灾自动报警系统，消火栓系统，喷淋系统	103	消火栓系统	100
	通风空调工程	通风系统	105	自然通风	100
装饰工程	外立面	涂料	100	抹灰、涂料	100
	室内装修	抹灰、涂料	100	抹灰、涂料	100
	门窗工程	钢质防火门，平开钢木大门，卷帘门；不包含窗	99	平开钢木大门，铝合金窗	100

其他	不包含工程	智能化系统，电梯，卫生洁具，采暖工程；厂库房大门、特种门	100	与指标相同	100

经过以上系数修正，确定委估房屋每平方米建安综合造价为：1,558.01×100/120×100/105×100/105×100/105×100/100×100/103×100/100×100/102×100/103×100/105×100/100×…×100/100…×100/99×100/100=997.06 元/平方米。

建安总造价（含税）＝997.06 元/平方米×2027.03 平方米＝2,021,070.53 元

建安总造价（不含税）=1,820,784.26 元

（2）前期费用和其他费用

根据《中华人民共和国国家发展和改革委员会令第 31 号》文，自 2016 年 1 月 1 日起废止包括工程勘察设计收费、造价咨询收费、工程监理收费、招投标代理收费等部颁规范性文件。本次前期费用的选取，评估人员考察了被评估单位所在地区于评估基准日近期建设工程相关费用实际支出状况，参考了上述文件，根据企业的投资规模综合确定，取费项目如下表所示：

序号	费用项目	取费基数	含税		不含税	
		含税建安工程造价	费率（含税）	金额（元）	费率（不含税）	金额（元）
1	勘察和工程设计费	2,021,070.53	3.78%	76,396.47	3.57%	72,152.22
2	招投标代理费	2,021,070.53	0.60%	12,126.42	0.57%	11,520.10
3	工程监理费	2,021,070.53	2.91%	58,813.15	2.75%	55,579.44
4	可行性报告编制费	2,021,070.53	0.48%	9,701.14	0.45%	9,094.82
5	建设单位管理费	2,021,070.53	1.45%	29,305.52	1.45%	29,305.52
			9.22%	186,342.70	8.79%	177,652.10

工程前期费用和其他费用（含税）=186,342.70 元。

工程前期费用和其他费用（不含税）=177,652.10 元。

（3）资金成本

建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以建安工程造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。利息率按中国人民银行 2015 年 10 月 24 日发布的银行贷款利率（1 年期贷款基准

利率为 4.35%）进行计算。根据全国建筑安装工程工期定额及靖江市当地的情况确定该项工程合理工期为 1 年，则：

资金成本=〔建筑安装工程造价（含税）+前期费用及其它费用（含税）〕×合理工期×贷款利息÷2

=（2,021,070.53+186,342.70）×4.35%×1÷2

=48,011.24 元

（4）计算重置成本

重置成本=建安造价（不含税）+前期及其他费用（不含税）+资金成本

=1,820,784.26+177,652.10+48,011.24

=2,046,448.00 元（取整到个位）

3、计算综合成新率

综合成新率=勘察法成新率×0.6+年限法成新率×0.4

（1）年限法成新率

该房屋为钢、钢混结构工业用房，其经济耐用年限为 50 年，房屋竣工日期为 2007 年 8 月 31 日，房屋坐落土地终止年限为 2057 年 5 月 31 日。房屋经济耐用年限晚于土地使用权终止年限结束（相差 3 个月），由于《国有土地使用权出让合同》约定该宗土地使用权到期后可以续期，因此房屋折旧年限取房屋经济耐用年限 50 年。

截止评估基准日 2017 年 8 月 31 日，估价对象已使用 10，因此年限法成新率为：

年限法成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

=（50-10）/50×100%

=80.0%

（2）勘察法成新率

勘察法成新率根据房屋不同构成部分的成新判断分值及对整体成新贡献比重得出成新率的方法，详见下表：

勘察法成新率表

项　目		标准分	评定状况	观察打分	权重	评分值
结构部分	基础	25	有承载能力，稍有超过允许范围的不均匀下沉，但已稳定	20	0.85	68.0
	承重构件	25	基本完好，梁、板、柱等有轻微裂缝、变形、露筋	20		
	非承重构件	15	稍有风化、裂缝、勒脚有侵蚀	12		
	屋面	20	个别渗漏，隔热层、保温层有损坏	16		
	楼地面	15	整体面层完好平整	12		

	分值	100		80		
装修部分	门窗	35	少量变形，开关不灵，玻璃、五金个别残缺，油漆稍有起皮、剥落	28	0.05	4.0
	外粉	20	稍有空鼓、裂缝、风化、剥落，勾缝砂浆少量酥松脱落	16		
	内粉	20	稍有空鼓、裂缝、剥落	16		
	地面	25	基本完好	20		
	分值	100		80		
设备部分	水卫	15	上水管道基本畅通，无卫生间	12	0.1	8.2
	电照	50	电器设备、线路、照明装置基本完好，个别零件损坏	40		
	空调	35	基本完好可正常使用	30		
	分值	100		82		
勘 察 成 新 率				80.2%		

（3）计算综合成新率

综合成新率=80.0%×0.4+80.2%×0.6=80%（取整）

4、计算评估值

评估值=重置成本×成新率

=2,046,448.00 元×80%

=1,637,158.00 元（取整到个位）。

固定资产-设备评估说明

一、评估范围

本次设备评估范围为靖江三英焊业发展有限公司所拥有并确认的机器设备、车辆及电子设备三大类，共计 122 项，账面原值 6,982,399.09 元，账面净值 752,873.29 元。依据靖江三英焊业发展有限公司提供的设备类资产清查评估明细表，该部分资产于评估基准日的账面价值情况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量(项)	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	122	6,982,399.09	752,873.29
固定资产-机器设备	57	6,347,754.55	675,690.43
固定资产-车辆	5	379,608.95	49,406.87
固定资产-电子设备	60	255,035.59	27,775.99

二、设备概况

(一)基本情况

靖江三英焊业发展有限公司成立于 2006 年 8 月 25 日，公司主要经营范围包括：生产焊接材料、焊接设备、船用配套设备等。纳入本次评估的设备类资产共计 122 项，其中机器设备 57 项，主要是用于生产药芯焊丝的专用和通用设备。专用设备主要体包括：钢带纵剪机、1#-2#钢带层绕机、Ⅰ型轧丝成型机组、Ⅱ型轧丝成型机组、1#-3#拉丝成型机组、1#-5#焊丝层绕机和非标 VQT 混合机等。通用设备主要包括：车床、铣床、平面磨床、牛头刨床、台式投影仪和单丝对焊机等。上述设备购置于 2007 年 5 月-2009 年 9 月。车辆 5 项，主要为桑塔纳牌小型轿车、金杯牌中型普通客车、解放牌重型普通货车和别克轿车等；车辆购置于 2008 年 3 月-2013 年 7 月。电子设备共计 60 项，主要为电脑、打印机、空调和热水器等。电子设备购置于 2007 年 4 月-2015 年 5 月。

以上设备均分布在靖江三英焊业发展有限公司的生产车间、厂区和各办公室内。机器设备和车辆均可正常使用。电子设备由于购置时间较长，使用性能较差。

(二)设备管理

被评估单位的各类设备及车辆设有专门的部门有专人负责管理，管理人员定期对上述设备的保养情况、运行情况进行监督检查，使在用设备保持良好的技术状态。

(三)账面价值构成

列入本次评估范围的设备类资产为企业自用的生产设备，原始账面价值构成为设备购置费。

被评估单位为增值税一般纳税人，购入自用的设备类固定资产自 2009 年 1 月 1 日以后，能取得增值税发票的入账时已扣除增值税。

该公司固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	10	10	9.00
办公设备	5	10	18.00
运输设备	5	10	18.00

(四)权属状态

纳入本次评估范围的设备类固定资产不存在抵押及其他限制情况。

三、评估依据

(一)《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39 号）；

(二)《中华人民共和国增值税暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 538 号)(2008 年 11 月 10 日发布)；

(三)《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

(四)2017 年版《机电产品价格信息查询系统》；

(五)《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 年第 12 号)；

(六)财政部国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知（财税〔2016〕136 号）；

(七)《中国汽车网》、《新浪汽车》、《易车网》、《万车网》、《汽车点评网》、《太平洋汽车网》、《全纳车网》等专业汽车价格信息网站；

(八)评估基准日近期的《阿里巴巴》、《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业设备交易价格信息网站；

(九)委估设备类固定资产评估明细表；

(十)委估资产的购置合同、协议及购置发票等凭证；

(十一)评估师现场勘查和市场调查取得的有关评估资料等。

四、评估程序

根据被评估单位的实际情况、评估目的及评估范围，首先确定评估计划与评估方法。

(一)评估工作准备阶段

指导被评估单位在自查的基础上，根据资产评估的要求认真填写各类《固定资产评估明细表》；按要求对企业所提供的评估明细表进行审核、修改、补充，以形成正式的评估申报明细表。

(二)现场勘察阶段

依据评估工作计划，评估人员在委托人及产权持有者有关工作人员的配合下对申报评估的设备类固定资产进行核实，现场勘查了解设备的技术状态、工作环境和维修保养情况。了解其利用率、负荷率、故障率和维护保养状态；查阅重点设备的技术档案；全面了解设备购置、使用及在用、闲置、封存、拆除、已处置等情况。

(三)评定估算阶段

1、通过市场询价及利用已掌握的价格信息，按照评估基准日市场的价格标准，确定被评估设备的购置价，按照有关的取费标准确定重置成本。

2、根据现场勘查掌握的委估设备的技术性能和完好状况以及设备的保养状况确定设备的成新率。

3、计算评估值。

(四)检查、汇总、分析评估结果。

(五)编写机器设备评估技术说明。

五、评估方法

本次评估采用重置成本法进行评估。

机器设备评估的成本法是通过估算全新机器设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定机器设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如：设备购置价、运杂费、安装调试费、设备基础费、资金成本等。

1、机器设备重置成本的确定

对于重要国产机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

被评估单位为增值税一般纳税企业，根据财税〔2016〕36 号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。其中：购进设备增值税税率为 17%；基础费、安装调试费增值税税率为 11%；其他费用中的工程勘察设计费、招投标代理费、工程建设监理费、可行性报告编制费增值税税率为 6%。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费（不含税）+基础费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料(2017 年版《机电产品价格信息查询系统》)、计算机网络上公开的价格信息(阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站)，并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以二手价、可变现价值确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

运杂费=设备购置价×运杂费率

当地零星购置设备运杂费按购置费的 0.2—0.5%取费。

设备运杂费率按下表取费：

运输里程	取费基础	费率(%)	运输里程	取费基础	费率(%)
100KM 以内	设备原价	0.8	1250KM 以内	设备原价	2.0
200KM 以内	设备原价	0.9	1500KM 以内	设备原价	2.2
300KM 以内	设备原价	1.0	1750KM 以内	设备原价	2.4

400KM 以内	设备原价	1.1	2000KM 以内	设备原价	2.6
500KM 以内	设备原价	1.2	2000KM 以上每增 250KM 增加	设备原价	增 0.1
750KM 以内	设备原价	1.5			
1000KM 以内	设备原价	1.7	--	--	--

（3）安装调试费的确定

根据设备的结构、安装复杂程度以及设备安装要求，以设备购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。同时，按 11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。计算公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

安装调试费（不含税）=安装调试费/1.11

（4）基础费的确定

根据设备类别、结构、重量、安装技术要求，以设备购置价为基础，参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。同时，按 11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。计算公式如下：

基础费=设备购置价×基础费率

基础费（不含税）=基础费/1.11

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

（5）其他费用的确定

其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。其他费率的详细取费情况见下表：

序号	费用项目	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
1	勘察和工程设计费	含税建安工程造价	3.78%	3.57%	财建 [2002]394 号
2	招投标代理费	含税建安工程造价	0.60%	0.57%	计价格 [2002]10 号
3	工程监理费	含税建安工程造价	2.91%	2.75%	发改价格 [2007]670 号
4	可行性报告编制费	含税建安工程造价	0.48%	0.45%	计价格 [1999]1283 号
5	建设单位管理费	含税建安工程造价	1.45%	1.45%	计价格 [2002]1980 号
合计			9.22%	8.79%	

其他费用（含税）=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×9.22%

其他费用（不含税）=(设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费)×8.79%

（6）资金成本的确定

根据项目合理的建设工期，按照评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，假设资金在合理工期内均匀投入，折半计算。计算方法以设备购置费、运杂费、基础费、安装调试费及其他费用等费用总和为基数。合理工期在半年以内者，不计资金成本。

评估基准日实行的贷款利率如下表：

贷款年限	年利率
一年以内(含 1 年)	4.35%
一至五年(含 5 年)	4.75%
五年以上	4.90%

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装调试费+其他费用)×贷款利率×合理工期/2

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价/1.17

2、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价/1.17

3、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本＝车辆购置价/1.17＋车辆购置税＋车辆的其他费用

（二）成新率的确定

1、重要大型设备成新率的确定

对于重要的大型设备，按照观察法(即勘查打分法)确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员通过现场勘查，根据经验对标的物(如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等)技术状况和损耗程度做出的判断。现场勘察法成新率公式如下：

现场勘察法成新率=∑各部位得分×100%

观察法确定的成新率权重为 60%，年限法确定成新率权重为 40%。

其中年限法成新率计算公式如下：

$$年限法成新率=\frac{经济寿命年限-已使用年限}{经济寿命年限}\times 100\%$$

$$年限法成新率=\frac{尚可使用年限}{尚可使用年限+已使用年限}\times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断。“尚可使用年限”取值为正数。其中：

（1）对于使用年限较短且维护正常的在用设备，年限法成新率采用以下公式计算：

$$年限成新率=\frac{经济寿命年限-已使用年限}{经济寿命年限}\times 100\%$$

（2）对于使用年限较长，甚至使用年限已经超出经济寿命年限，以及技术状况严重偏离的在用设备，按照年限法或观察法(即勘查打分法)确定成新率。年限法成新率采用以下公式计算：

$$年限法成新率=\frac{尚可使用年限}{尚可使用年限+已使用年限}\times 100\%$$

2、一般普通设备成新率的确定

对于更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$成新率=年限成新率=\frac{经济寿命年限-已使用年限}{经济寿命年限}\times 100\%$$

3、车辆成新率的确定

对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《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 年第 12 号)的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据“孰低法原则”确定理论成新率。然后结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。

成新率计算公式为：

$$年限法成新率=\frac{经济使用年限-已使用年限}{经济使用年限}\times 100\%$$

里程法成新率= $\frac{\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}}\times 100\%$

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

成新率=理论成新率×调整系数

其中：调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车祸情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

（三）评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

对于部分陈旧在用小型电子设备，以市场二手价或可变现价值，按照市场法的思路确定评估值。

六、评估结果

经过全面清查、评估计算，靖江三英焊业发展有限公司所拥有的设备类固定资产，评估结果如下表：

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	6,982,399.09	752,873.29	5,199,990.00	1,152,879.00	-1,782,409.09	400,005.71	-25.53	53.13
固定资产-机器设备	6,347,754.55	675,690.43	4,841,860.00	988,094.00	-1,505,894.55	312,403.57	-23.72	46.23
固定资产-车辆	379,608.95	49,406.87	323,560.00	152,686.00	-56,048.95	103,279.13	-14.76	209.04
固定资产-电子设备	255,035.59	27,775.99	34,570.00	12,099.00	-220,465.59	-15,676.99	-86.45	-56.44

七、评估结果分析

本次委托的设备类资产评估原值减值率为25.53%，评估净值增值率为53.13%。

(一)机器设备

机器设备评估原值减值率为23.72%，评估净值增值率为46.23%。

评估原值减值的主要原因：一是部分设备因技术进步导致市场价格下降；二是企业大部分设备购置于2009年以前，账面原值为含税价，而评估均为不含税价。故造成评估原值减值。

评估净值增值的主要原因是评估采用的经济寿命年限大于企业的会计折旧年限所致。

(二)车辆

车辆评估原值减值率为14.76%，评估净值增值率为209.04%。

车辆评估原值减值的主要原因是近年来汽车市场价格逐年下降所致。

评估净值增值的原因主要是企业对车辆的折旧年限较短，部分账面净值等于残值。而评估是依据车辆的使用年限或行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。二者有差异，致使评估净值增值。

(三)电子设备

电子设备评估原值减值率为86.45%，评估净值减值率为56.44%。

电子设备评估原值、净值减值的原因是对陈旧在用电子设备，以市场二手价确定的评估值低于市场价值。所以造成评估原值、净值减值。

八、评估案例

案例一：Ⅰ型轧丝成型机组(评估明细表4-6-4序号4)

(一)设备概况

设备名称：Ⅰ型轧丝成型机组

规格型号：Φ800*600mm

生产厂家：天津市三英焊业有限责任公司

购置日期：2007年5月

启用日期：2007年5月

账面原值：1,100,000.00 元

账面净值：110,000.00元

设备数量：1台

(二)主要技术参数

轧丝成型机组主要用于药芯焊丝的轧制成型。

收线直径：Φ2.00-Φ5.00

工字轮尺寸：Φ800*600mm

整机运行速度：100m/min

生产效率：5000KG/班

(三)重置成本的确定

重置成本=设备购置价/1.17+运杂费+安装调试费（不含税）+基础费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

1、设备购置价的确定

评估人员通过咨询该设备的生产厂家，查询网络公开信息，并结合该类型设备目前的市场情况，经适当调整确定整体含税购置价为 845,270.00 元（含运杂费、安装调试费）。则：

设备不含税价=设备购置价÷1.17=845,270.00 ÷1.17=722,452.99(元)

2、设备运杂费

设备运杂费已经包含在购置价中，故不在单独计取。

3、安装调试费

安装调试费已经包含在购置价中，故不在单独计取

4、基础费

根据该设备的特点，参照《资产评估常用数据与参数手册》，本次评估按设备购置价的 1.00%计取。同时，按 11%的增值税抵扣率扣减应抵扣的增值税。则：

设备基础费=设备购置价×基础费率

=845,270.00 ×1.00%=8,452.70（元）

设备基础费（不含税）=设备基础费÷1.11=8,452.70÷1.11=7,615.05（元）

5、其他费用

参照国家、地方及行业有关收费规定计取。具体见下表：

序号	费用项目	取费基数	费率（含税）	费率（不含税）	取费依据
1	勘察和工程设计费	含税建安工程造价	3.78%	3.57%	财建 [2002]394 号
2	招投标代理费	含税建安工程造价	0.60%	0.57%	计价格 [2002]10 号
3	工程监理费	含税建安工程造价	2.91%	2.75%	发改价格 [2007]670 号
4	可行性报告编制费	含税建安工程造价	0.48%	0.45%	计价格 [1999]1283 号
5	建设单位管理费	含税建安工程造价	1.45%	1.45%	计价格 [2002]1980 号
合计			9.22%	8.79%	

其他费用（含税）=(设备购置价+运杂费+安装费调试费+基础费)×其他费率

=(845,270.00 +0 + 0 + 8,452.70)×9.22%

=78,713.23(元)

其他费用（不含税）=(845,270.00 +0 + 0 + 8,452.70)×8.79%

=75,042.23（元）

6、资金成本

按整体工程建设规模合理工期 1 年及对应的贷款利率 4.35%测算，资金按均匀投入计算。则：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装费+其他费用)×贷款利率×合理工期/2

=(845,270.00 +0 + 0 + 8,452.70 +78,713.23)×4.35%×1/2

=20,280.48(元)

7、重置成本

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费+安装调试费（不含税）+基础费（不含税）+其他费用（不含税）+资金成本

= 722,452.99 +0 +0+ 7,615.05 +75,042.23 +20,280.48

= 825,390.00 元(十位取整)

(四)成新率的确定

1、使用年限成新率

该设备于 2007 年 5 月投入使用，至评估基准日已使用约 10.30 年，该类型设备正常经济寿命年限为 12 年。则：

使用年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

=(12-10.3)/12×100%=14%(取整)

2、观察法成新率

观察法成新率见下表：

序号	勘 查 内 容	权重	勘查评定分值	勘查（加权）成新率
1	动力系统基本正常,主机体及附件基本完好。	30%	30	9%
2	控制系统性能一般，软硬件均可正常工作	25%	20	5%
3	加工精度基本能满足工艺要求。	20%	20	4%
4	电控、机械操作系统一般，内配器件基本齐全。	15%	20	3%
5	外观锈蚀明显，标牌模糊不清，基础资料不完整。	10%	10	1%
	合 计		22%	

成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

=14%×40%+22%×60%=19%（取整）

(五)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

= 825,390.00×19%

=156,824.00 元（个位取整）

案例二：金杯牌中型普通客车(评估明细表 4-6-5 序号 3)

(一)车辆概况

车辆名称：金杯牌中型普通客车

车辆牌号：苏 MZ4186

车辆型号：SY6543US3BH

生产厂家：沈阳华晨金杯汽车有限公司

启用日期：2009 年 8 月

已行驶公里数：161514 公里

账面原值：91,840.30 元

账面净值：9,184.03 元

金杯牌 SY6543US3BH 中型普通客车的主要技术参数：

整备质量：1800kg

总质量：2900kg

整车长度：5400mm

整车宽度：1690mm

整车高度：2225mm

前轮距：1460mm

后轮距：1440mm

前悬：1320mm

后悬：1160mm

接近角：14°

离去角：12°

轴距：2920mm

发动机型号：4G20D4B

发动机形式：立式、直列、水冷、四冲程

最大功率：90Kw

最大功率转速：5000rpm

最大扭矩：180N.m

最大扭矩转速：3600—4400rpm

最大马力：122 马力

排量：1977mL

燃油种类：汽油

排放标准：国四

核定载客：14 人

年检有效期：2018 年 8 月

(二)重置成本的确定

车辆重置成本=车辆购置价/1.17+车辆购置税+车辆的其他费用

1、车辆购置价

经查询“太平洋汽车网”、“搜狐汽车”、“万车网”及经销商等汽车报价信息，评估基准日金杯牌 SY6543US3BH 中型普通客车市场含税售价为 80,800.00 元。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）文件精神，购置的汽车可抵扣进项税的规定，则车辆不含税价为：

车辆不含税价=车辆购置价÷1.17=80,800.00÷1.17=69,059.83 元

2、车辆购置税

车辆购置税=车辆不含税价×10%

= 69,059.83×10%

=6,905.98(元)

3、车辆的其他费用

其他费用为车辆检测费、牌照费及其他手续费等，合计约为 500.00 元。

则重置成本计算如下：

车辆重置成本=车辆不含税购置价+车辆购置税+车辆的其他费用

=69,059.83+ 6,905.98 +500.00

=76,470.00(元)(十位取整)

(三)成新率的确定

1、理论成新率的确定

根据《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 年第 12 号)第五条及第七条之规定：大、中型非营运载客汽车（大型轿车除外）使用年限为 20 年；中型非营运载客汽车的引导报废总行驶里程为 50 万千米，

依据上述法规相关条款规定，被评估的中型非营运客车使用年限为 20 年，该车截止评估基准日已使用约 8.08 年。其引导报废总行驶里程为 500000 公里，该车截止评估基准日已行驶 161514 公里，由此计算的理论成新率为：

年限法成新率= $\frac{\text{规定使用年限}-\text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}}\times 100\%$

=（20-8.08）÷20×100%=60%（取整）

里程法成新率= $\frac{\text{规定行驶里程}-\text{已行驶里程}}{\text{规定行驶里程}}\times 100\%$

=（500000-161514）÷500000×100%=68%（取整）

理论成新率=MIN(年限法成新率，里程法成新率)

=年限法成新率

=60%

2、调整系数的确定

经现场勘查，该车辆音响系统已经损坏，外观有划痕和锈蚀，发动机总成有轻微的漏油，车辆日常保养一般。经评估人员综合判定，调整系数取 0.80。

3、综合成新率

综合成新率=理论成新率×调整系数

=60%×0.80

=48%

(四)评估值

评估值=重置成本×综合成新率

=76,470.00×48%

=36,706.00 元(个位取整)

案例三：电脑(电子设备评估明细表序号 60)

(一)设备概况

设备名称：电脑

规格型号：组装机

组装厂家：靖江市路弯电子科技公司

启用日期：2015 年 5 月

账面原值：2,800.00 元

账面净值：1,666.00 元

电脑的配置参数

处理器：Intel(R) Pentium(R)CPU3.20GHZ

内存：（RAM）：4.00GB(3.89GB 可用)

显示屏：爱国者 F793

显示屏尺寸：17 英寸

(二)重置成本的确定

1、设备购置价的确定

经向京东商城及《中关村在线》产品价格信息查询，与上述参数相近电脑评估基准日市场含税报价为2,000.00元。则：

设备不含税价=设备购置价÷1.17=2,000.00÷1.17=1,710.00元(十位取整)

2、重置成本的确定

该电脑设备由供货商送货上门，安装由供货商负责，不另收取运杂费及安装费用，故以不含税价格1,710.00元为其重置成本。

(三)成新率的确定

电子设备采用使用年限法确定成新率。

该设备于2015年5月启用，经济寿命年限为5年，至评估基准日已使用约2.30年，成新率为：

成新率=(经济使用年限－已使用年限)/经济使用年限×100%

=(5－2.30)/5×100%

=54%（取整）

(四)评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

=1,710.00×54%

=923.00元(个位取整)

无形资产-土地使用权评估说明

一、评估范围

纳入本次评估范围的土地使用权为靖江三英焊业发展有限公司所属的一宗工业用地使用权，使用权面积为13,332.00平方米，使用权类型为国有出让。原始入账价值为2,317,101.60元，账面价值为1,767,666.76元。

二、评估对象描述

（一）土地登记状况

估价对象《国有土地使用证》登记状况如下表：

序号	1
证号	靖国用（2007）第451号
土地使用权人	靖江三英焊业发展有限公司
座落	靖江市江平路18号
地号	空白
图号	空白
地类（用途）	工业
使用权类型	出让
终止日期	2057年5月31日
使用权面积	13332.0M^2
发证日期	2007年7月23日

（二）土地权利状况

根据2007年3月21日签定的《国有土地使用权出让合同》，靖江三英焊业发展有限公司以出让方式从靖江市国土资源局取得宗地国有建设用地使用权，出让年限为50年。宗地产权明晰，界址清楚。

截止评估基准日宗地上未设定抵押等他项权利登记，无他项权利限制。

（三）土地利用状况：

宗地坐落于靖江市（斜桥镇）江平路18号。宗地四至为东至某村耕地；南至道路；西至新时代路（X202）；北至江平路。宗地红线外基础设施达到“五通”（即宗地红线外通路、通电、通讯、给水、排水）。宗地红线内基础设施达到“五通一平”（即宗地红线内通路、通电、通讯、给水、排水及土地平整）。

宗地上主要建筑物为已取得《房屋所有权证》的办公楼、车间、辅助楼和门卫室等。

三、地价影响因素分析

（一）一般因素

靖江市，简称"靖"，位于中国华东，江苏省中南部，长江下游北岸，襟江近海，东、西、南三面临江，南至东南与江阴、张家港隔江相望，东与如皋相邻，西北与泰兴相连，是江苏省新兴的港口工业城市，拥有优质长江岸线 54 公里，水陆交通便利。

靖江的地理位置"扼江海门户"，因此叫做"靖江"。"靖"是安定太平的意思;"江"是因为它濒临长江，指靖江是一座江边城邑。

靖江被国务院列为对外开放地区并加入苏锡常火炬带，成为上海浦东开发区和苏锡常火炬带向苏北辐射、延伸的重要"桥头堡"。靖江为江苏长江以北的一流强市，领跑苏北各县市。

靖江是少有的江北吴语城市。靖江话属吴语-太湖片-毗陵小片。靖江文化属吴文化。

靖江特产有猪肉脯、汤包等。2015 年 3 月，靖江入选国家卫生城市。

靖江地理位置位于北纬 31° 56′ －32° 08，东经 120° 01′ －120° 33′ 之间，全市土地总面积 664.76 平方公里。全市辖 12 个镇，一个省级经济技术开发区。全市共有 342 个行政村，3723 个村民小组。全市总人口 66.6 万。

（二）区域因素

斜桥镇隶属于江苏省泰州市靖江市，位于靖江市东部，地处扬子江畔长江之滨，襟江近海，与苏南的江阴市、张家港市隔江相望，靖江市辖镇。位于市境东部，距城区 13 千米；全镇拥有 10 公里江堤岸线，江边陆地平坦开阔。斜桥镇总面积 73.45 平方千米，镇区面积 5.7 平方千米;辖 7 个社区、22 个行政村，总人口 92120 人（2016 年）。

（三）个别因素

1、宗地位置：靖江市江平路 18 号。

2、宗地面积：13332.00 平方米。

3、土地用途：规划用途为工业用地。

4、宗地四至：东至某村耕地；南至道路；西至新时代路（X202）；北至江平路。

5、宗地形状：近似矩形。

6、宗地临路状况：两侧临路（江平路和新时代路）。

7、宗地建筑容积率：规划容积率 0.63。

8、地质条件：地基承载力较好，地势较平坦。

9、宗地内基础设施条件：通路、通电、通讯、通供水、通排水。

10、宗地性质：国有出让。

四、评估依据

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，并于 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

（二）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；

（三）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号 1998 年 12 月 24 日）；

（四）《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38 号）；

（五）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，1990 年 5 月 19 日）；

（六）《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T 18508－2014）；

（七）《城镇土地分等定级规程》（GB T18507-2014）；

（八）《土地利用现状分类》（GB/T21010－2007）；

（九）《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权出让合同》、土地出让金发票等；

（十）中国土地市场网、中国城市地价动态监测网、靖江市人民政府网、靖江市国土资源局网等相关网站；

（十一）估价人员现场勘察、调研、收集的相关资料。

五、评估步骤

（一）核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有者填写“土地使用权评估申报表”，其次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，同时对申报表进行逐项核对，对填写不符合评估要求之处与委托人或被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。再次与委托方或被评估单位

有关人员进行座谈等方式了解土地使用权的历史沿革，索要相关资料并检查资料完整性和全面性。

（二）现场勘查

对照 “土地使用权评估明细表”及委托人或产权持有者提供的相关资料对待估宗地逐宗进行查勘，了解宗地位置、宗地四至、所在区域环境、土地开发程度、土地利用状况并作了详细现场勘察记录。

（三）社会及市场调查

就本次评估涉及到的待估宗地，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的基准地价文件、有关征用土地文件、当地土地开发费水平并查阅当地土地交易市场价格、交易方式等作为地价评估的作价依据。

（四）评定估算

根据收集掌握的资料，遵循技术路线，运用适当的评估方法，根据以上步骤已掌握的待估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、微观区位条件、价值类型等情况，对待估宗地的价值进行综合评定和估算。

六、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，常用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等。

在本次估价方法的选择过程中，估价人员遵循估价原则，结合估价目的，在认真分析所掌握的资料并进行实地调查之后，根据委估土地的特点和实际状况，按照城镇土地估价规程，根据各种评估方法的适用范围、使用条件结合估价人员收集的相关资料，确定采用成本逼近法和基准地价系数修正法对委估宗地进行评估。

（一）评估方法的选择

1、由于相同用途宗地出租的案例较少又较难取得纯收益资料因此无法采用收益还原法评估；

2、估价对象作为工业用地，投资开发潜力不大，不宜采用假设开发法或剩余法确定宗地评估价值；

3、待估宗地位于镇内，土地市场活跃程度不高，无法找到近期成交足够数量的可比案例，因此无法采用市场比较法；

综上所述，决定采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

（二）选择成本逼近法和基准地价系数修正法的理由

1、选择成本逼近法的理由

（1）宗地所在区域征地各项税费、补偿标准明确，可以推算出征地成本；

（2）估价人员收集到了一些土地取得成本资料。

2、选择基准地价系数修正法的理由

采用基准地价系数修正法是因为待估宗地位于基准地价土地级别范围内，运用基准地价系数修正法，可使宗地评估价格与当地整体地价水平进行类比，从而客观反映估价对象地价水平。

（三）成本逼近法和基准地价系数修正法的方法介绍

1、成本逼近法

（1）成本逼近法的概念

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法。

其基本公式：

$P=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3=P_E+R_3$

P—待估宗地价格；

Ea—土地取得费；

Ed—土地开发费；

T —税费；

R1—利息；

R2—利润；

R3—土地增值；

P_E—土地成本价格。

（2）成本逼近法的基本程序

① 收集与估价有关的成本费用、利息、利润及土地增值等资料；

通过直接或间接方式求取待估宗地的土地取得费、土地开发费及相关的税费、利息和利润；

② 确定土地增值；

③ 对地价进行必要的区位修正和年限修正，测算待估宗地价格。

2、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格方法。

根据《城镇土地估价规程》，基准地价系数修正法评估宗地地价的计算公式如下：

待估宗地地价＝（待估宗地所在基准地价）×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×（1＋Σ各区域因素和个别因素修正系数）+土地开发程度修正

七、评估结果及增减值分析

（一）评估结果

土地使用权账面价值为 1,767,666.76 元，本次评估值为 4,906,176.00 元，评估增值 3,138,509.24 元，增值率 177.55%。

（二）评估结论的增减值分析

当地土地市场价格上涨引起评估增值。

八、特殊事项说明

无。

九、评估案例

靖江三英：（土地使用权评估明细表序号 1）

（一）土地登记状况

估价对象《国有土地使用证》登记状况如下表：

序号	1
证号	靖国用（2007）第 451号
土地使用权人	靖江三英焊业发展有限公司
座落	靖江市江平路 18 号
地号	空白
图号	空白
地类（用途）	工业
使用权类型	出让
终止日期	2057 年 5 月 31 日
使用权面积	13332.0M^2
发证日期	2007 年 7 月 23 日

（二）土地权利状况

根据 2007 年 3 月 21 日签定的《国有土地使用权出让合同》，靖江三英焊业发展有限公司以出让方式从靖江市国土资源局取得宗地国有建设用地使用权，出让年限为 50 年。宗地产权明晰，界址清楚。

截止评估基准日宗地上未设定抵押等他项权利登记，无他项权利限制。

（三）土地利用状况：

宗地坐落于靖江市（斜桥镇）江平路 18 号。宗地四至为东至某村耕地；南至道路；西至新时代路（X202）；北至江平路。宗地红线外基础设施达到“五通”（即宗地红线外通路、通电、通讯、给水、排水）。宗地红线内基础设施达到“五通一平”（即宗地红线内通路、通电、通讯、给水、排水及土地平整）。

宗地上主要建筑物为已取得《房屋所有权证》的办公楼、车间、辅助楼和门卫室等，房屋建筑面积合计 4,061.82 平方米，现状容积率 0.3，宗地规划建筑容积率 0.63。

（四）评估测算过程

方法一成本逼近法：

1、土地取得费及相关税费

土地取得费及相关税费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用（即征用同类用地所支付的平均费用）。根据对待估宗地所在区域近年来征地费用标准进行分析，该项费用主要包括征地费（含土地补偿费、劳动力安置补助费、青苗补偿费）、耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费等。

根据有关文件结合评估人员的现场调查，评估宗地类似区域为耕地。

（1）土地补偿费和安置补助费

根据“靖政规〔2016〕4 号”文件：靖江市人民政府关于印发《靖江市征地补偿和被征地农民社会保障实施办法》的通知，确定土地补偿费为 18000 元/亩，折算为 27 元/平方米；

根据“靖政规〔2016〕4 号”文件：靖江市人民政府关于印发《靖江市征地补偿和被征地农民社会保障实施办法》的通知确定安置补助费为 17000 元/人，靖江市人均耕地 0.67 亩，本次评估宗地面积 13332.00 平方米，折算安置人口数为 30 人，即 38.25 元/平方米。

（2）青苗补偿费

根据“靖政规〔2016〕4 号”文件：靖江市人民政府关于印发《靖江市征地补偿和被征地农民社会保障实施办法》的通知，确定青苗补偿标准为 900 元/亩，折算为 1.35 元/平方米。”

（3）耕地开垦费

根据当地的文件规定，耕地开垦费的收取标准为 30 元/平方米。

（4）耕地占用税

根据“江苏省人民政府令第 52 号”文件：江苏省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法的规定，确定耕地占用税标准为 30 元/平方米。

（5）征地管理费

根据财政部 2014 年 12 月 23 日文件《关于取消、停征和免征一批行政事业性收费的通知》（财税[2014]101 号）规定中国从 2015 年 1 月 1 日起取消征地管理费的征收。

（6）土地取得费

土地取得费=（1）+（2）+（3）+（4）+（5），其取值结果见下表:

单位：元/平方米

土地补偿费	安置补助费	青苗及地上物补偿	耕地开垦费	耕地占用税	征地管理费	合计
27.00	38.25	1.35	30.00	30.00	0	126.60

2、确定土地开发费

土地开发费是指为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项区域性客观费用。

通过对评估宗地开发程度的调查与分析，宗地红线外的设定开发程度达到五通（即通路、通给水、通电、通讯、通排水）。根据此次评估设定的开发程度，调查评估宗地所在区域类似开发费用，该区域在估价期日的“五通”现状开发程度下的开发费用为 100 元/平方米。

3、投资利息

根据待估宗地规模，调查当地同类用途用地平均开发周期，确定开发周期为一年，因此本项评估开发周期设定为一年，土地取得费、相关税费为一次性投入，土地开发费在开发期内均匀投入。投资利息取中国人民银行公布的 1 年期贷款基准利息率 4.35%。

投资利息＝土地取得费及相关税费×开发周期×4.35％＋土地开发费×开发周期×4.35％÷2

具体宗地的投资利息见表 3-2。

4、投资利润

投资利润是指把土地作为一种生产要素投入，与固定资产投入共同发挥作用，则投资利润应与行业投资回报相一致。根据当地同行业的年投资利润率和土地开发社会利润情况，评估人员以资金投资回报率 10%作为该项目的土地开发利润率。

投资利润=（土地取得费及有关税费+土地开发费）×投资回报率

具体宗地的投资利润见表 3-2。

5、土地增值收益

土地增值是指待估宗地因用途改变或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加。

根据对宗地所在地土地市场收益情况的分析了解，当地工业用地土地增值收益率一般为 10-30%左右，考虑评估宗地所在区域开发程度，确定土地增值收益按成本价格的 20%计，则：

土地增值收益=（土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润）×土地增值收益率

具体宗地的土地增值收益见表 3-2。

6、无限年期土地价格

根据成本逼近法的计算公式：

无限年期土地价格＝土地取得费及相关税费＋土地开发费＋投资利息＋投资利润＋土地增值收益

7、年期修正

由于成本逼近法计算出的土地价格是无限年期的土地价格，而评估价格应为有限年期价格，因此应进行适当的年期修正，土地还原利率取 6%。

根据年期修正系数公式：

39.8 年年期修正系数=1-1/[（1+6%）]$^{39.8}$=0.9016

8、区位修正

由于待估宗地的区位优势与区域平均水平持平，因此不做区位修正。

9、修正后的土地价格

各宗地的土地开发费、利息、投资利润、土地增值收益、无限年期土地使用权价格、年期修正系数、区位修正系数、土地使用权价格见下表：

宗地编号	土地取得费及有关税费（元/㎡）	土地开发费（元/㎡）	投资利息（4.35%）	投资利润（10%）	土地增值收益率	土地增值收益（元/㎡）	宗地无限年期价格（元/㎡）	估价设定土地使用年期（年）	年期修正系数	区位修正	单位地价（元/㎡）（取整到个位）

1	126.60	100.00	7.68	22.66	20%	51.39	308.33	39.8	0.9016	0	278.00

因此成本逼近法土地单价为 278.00 元/平方米。

方法二：基准地价系数修正法

1、基准地价内涵

基准地价文件名称：《关于公布靖江市 2016 年度城镇地价动态监测与基准地价更新成果的请示》“靖国土资[2017]57 号”；

基准地价内涵如下：

评估基准日：2017 年 1 月 1 日；

土地使用年限：工业用地 50 年；

土地开发程度：“五通一平”；

容积率：0.8。

2、待估宗地适用的基准地价水平的确定

待估宗地位于斜桥镇江平路 18 号，根据上述文件确定待估宗地适用的基准地价标准为 380.00 元/平方米。

3、期日修正系数的确定

待估宗地的评估基准日为 2017 年 8 月 31 日。根据评估人员在中国城市地价动态监测网上查询到的当地地价增涨率情况一览表（下表）确定期日修正系数为 1.0009。

时间	环比增长率%
2016.4	0.04
2017.1	0.04
2017.2	0.05

4、年期修正系数的确定

待估土地为出让工业用地，工业用地法定最高出让年限 50 年，本宗地使用终止日期为 2057 年 5 月 31 日，评估基准日土地剩余使用年限为 39.8 年，故其年期修正系数为 0.9534，计算过程如下：

$Kn=[1-1/（1+r）^{n}]/[1-1/（1+r）^{m}]$

$=[1-1/（1+6\%）^{39.8}]/[1-1/（1+6\%）^{50}]$

$=0.9534$

（注;还原利率 r 为 6%，n=39.8 年，m=50 年）

5、容积率修正系数的确定

基准地价内涵容积率为 0.8，待估宗地规划容积率为 0.63，根据当地相关文件的规定，容积率对工业用地的价格影响不大，故本次估价不对容积率进行修正。

6、区域因素修正系数的确定

根据基准地价相关文件资料结合待估宗地自身条件水平，可确定区域因素修正系数。科教用地宗地地价影响因素修正系数指标说明表、修正系数表如下：

因素指标说明表

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
周围道路状况	主干道为主；宽度>30 米	主干道与次干道并重；宽度 20-30 米	次干道为主；宽度 15-20 米	次干道与支路并重；宽度 10-15 米	支路为主;宽度<10 米
道路对外联接状况	同城区快速干道等联接好	同城区快速干道等联接较好	同城区快速干道等联接一般	同城区快速干道等联较差	同城区快速干道等联接差
基础设施状况	供水、供电保证率达 99%以上;排水通畅;通讯状况好	供水、供电保证率 97-99%；排水较通畅；通讯状况较好	供水、供电保证率 95-97%；排水状况一般；通讯状况一般	供水、供电保证率 93-95%；排水状况较差；通讯状况较差	供水、供电保证率<93%;排水状况差;通讯状况差
自然条件	地形平坦,承载力大,无淹水现象,自然条件好	地形较平坦，承载力较大，基本无淹水现象，自然条件较好	地形较平坦，承载力一般，连续大雨后有淹水现象，自然条件一般	地形略有起伏，承载力较小，大雨后有淹水现象，自然条件较差	地形略有起伏，承载力小,常有淹水现象,自然条件差
环境状况	污染物排放达标,污染治理状况好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放略有超标，污染治理状况一般	污染物排放超标较严重，污染治理状况较差	污染物排放严重超标,污染治理状况差
城市规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业、市政公用设施用地为主	未来土地利用以市政公用设施、住宅用地为主	未来土地利用以住宅、商业用地为主	未来土地利用以其它用地为主
宗地形状、面积	矩形、面积适中,对土地利用有利	近似矩形面积较适中，对土地利用较有利	形状、面积对土地利用略有影响	形状、面积对土地利用影响较大	形状、面积对土地利用影响大
交通便捷程度	有对外交通设施（货运）且有公交线路 1 条以上或有公交线路 3 条以上	有对外交通设施（货运）且有公交线路 1 条以上或有公交线路 3 条	有对外交通设施（货运）或有公交线路 2 条	有公交线路 1 条	无公交线路

距公交站点距离	<70 米	70-140 米	140-210 米	210-280 米	>280 米

因素修正系数表

指标标准 影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
周围道路状况	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069
道路对外联接状况	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069
基础设施状况	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069
自然条件	0.0031	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
环境状况	0.0031	0.0015	0	-0.0014	-0.0028
城市规划限制	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0046
宗地形状、面积	0.0079	0.0039	0	-0.0035	-0.0075
交通便捷程度	0.0077	0.0039	0	-0.0035	-0.0069
距公交站点距离	0.0052	0.0026	0	-0.0023	-0.0046

估价对象因素条件及修正系数表

指标标准 影响因素	影响因素状况描述	影响因素状况归类指标描述	指标标准	修正系数
周围道路状况	新时代路与江平路均宽 6 米	支路为主；宽度<10米	劣	-0.0069
道路对外联接状况	距新港大道 300 米，距广靖高速 19 公里	同城区快速干道等联接好	优	0.0077
基础设施状况	供水、供电保证率达 99%以上；排水通畅；通讯状况好	供水、供电保证率达 99%以上；排水通畅；通讯状况好	优	0.0077
自然条件	地形平坦，承载力大，无淹水现象，自然条件好	地形平坦，承载力大，无淹水现象，自然条件好	优	0.0031
环境状况	有专门的污染处理工序，合规排放	污染物排放达标，污染治理状况好	优	0.0031
城市规划限制	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	优	0.0052
宗地形状、面积	近似矩形，四边边长相近	近似矩形面积较适中，对土地利用较有利	较优	0.0039
交通便捷程度	只有一条公交线路	有公交线路 1 条	较劣	-0.0035
距公交站点距离	公交站点在 300 米外	>280米	较劣	-0.0046

合计				0.0157

根据宗地地价影响因素指标说明表、修正系数表及估价对象用地水平，确定估价对象因素条件及修正系数为 1.57%。

7、开发程度因素修正值的确定

基准地价对应的开发程度为“五通一平”。估价对象土地实际开发程度为红线外“五通”及宗地内土地平整，与基准地价内涵相同，故不需对土地开发程度进行修正。

8、土地单价

经过以上分析过程，可得出利用基准地价系数修正后的委估宗地地价：

待估宗地地价=（待估宗地所在基准地价）×期日修正系数×容积率修正系数×年期修正系数×（1＋Σ各区域因素和个别因素修正系数）+土地开发程度修正

=380.00×1.0009×1×0.9534×1×（1+1.57%）+0

=368 元/平方米[取整到个位]

土地评估值的确定

成本逼近法以取得和开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等确定土地价格的方法；基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。

两种方法具体分析而言，靖江市基准地价的基准期日为 2017 年 1 月 1 日，经修正后的基准价格基本代表了评估基准日土地的价格水平，地价的现势性和指导性均较强；而成本逼近法是在我国特有土地管理制度下的形成的一种理论方法，是针对我国农用地转为建设用地设计的，其逻辑关系符合从征用土地到进行基础开发再到出让的过程，反映了土地价值形成的原因，是一种积算价格。

故本次采用基准地价系数修正法的评估结论作为最后评估结果。

土地单价=368.00（元/平方米）

土地总价=土地单价×土地面积

=368.00 元/平方米×13,332.00 平方米

=4,906,176.00 元（取整到个位）

负债评估说明

一、概况

本次负债评估范围为靖江三英焊业发展有限公司评估基准日 2017 年 8 月 31 日的负债。全部为流动负债，具体为应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税费。流动负债分项汇总如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
1	应付账款	13,006,338.09
2	预收款项	37,800.00
3	应付职工薪酬	62,500.00
4	应交税费	39,504.37
5	其他应付款	526,737.51
流动负债合计		13,672,879.97

二、评估方法与过程

根据被评估单位评估明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对上述负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的金额作为评估值。

（一）应付账款

应付账款账面值为 13,006,338.09 元，是企业根据合同、协议应支付天津市三英焊业有限责任公司、天津冶金集团中兴盛达钢业有限公司等欠款。评估人员结合相关购货合同，并核对了部分合同，对应付账款帐簿、凭证进行了核对和查证。经审核，应付账款帐务真实合理，故按核实后的帐面值 13,006,338.09 元确定评估值。

（二）预收账款

预收账款账面值为 37,800.00 元，是企业根据合同预收靖江市江海船舶有限公司的货款。评估人员结合相关购货合同，并核对了部分合同，对预收帐款帐簿、凭证进行了核对和查证。经审核，预收款项帐务真实合理，故按核实后的帐面值 37,800.00 元确定评估值。

（三）其他应付款

其他应付款账面值为526,737.51元。该科目主要为土地款、购配件等款项。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、帐簿。上述其他应付款记录真实、完整，故以核实后的帐面值526,737.51元确定评估值。

（四）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面余额62,500.00元，为企业计提的工资、奖金补贴等。评估人员收集了公司相关的工资及其他有关管理制度，审核了实际执行情况，认为该公司工资制度较完善，计提、发放与使用符合会计制度的要求与标准。应付职工薪酬以核实后的帐面值62,500.00元确定评估值。

（五）应交税费

应交税费账面值为39,504.37元，为企业应缴国家及地方税务局的增值税、城市维护建设税、教育费附加等。经查证核实计算无误，以核实后的帐面值39,504.37元确定评估值。

三、评估结果

靖江三英焊业发展有限公司负债评估值为13,672,879.97元，无增减值变化。具体结果见下表：

负债评估结果汇总表

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	应付账款	13,006,338.09	13,006,338.09	-	-
2	预收款项	37,800.00	37,800.00	-	-
3	应付职工薪酬	62,500.00	62,500.00	-	-
4	应交税费	39,504.37	39,504.37	-	-
5	其他应付款	526,737.51	526,737.51	-	-
流动负债合计		13,672,879.97	13,672,879.97	-	-

说明六

评 估 结 论 与 分 析 说 明

评估结论与分析说明

一、评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出靖江三英焊业发展有限公司的全部资产及负债在评估基准日2017年8月31日的评估结论如下：

资产账面价值929.93万元，评估值1,368.01万元，评估增值438.08万元，增值率47.11%。

负债账面价值1,367.29万元，评估值1,367.29万元，无增减值变化。

净资产账面价值-437.36万元，评估值0.72万元，评估增值438.08万元，增值率100.16%。详见下表。

评估结果分类汇总表

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%
1	流动资产	362.83	362.38	-0.45	-0.12
2	非流动资产	567.10	1,005.63	438.53	77.33
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	390.33	515.01	124.68	31.94
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	176.77	490.62	313.85	177.55
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	**929.93**	**1,368.01**	438.08	**47.11**
21	流动负债	1,367.29	1,367.29	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	**1,367.29**	**1,367.29**	-	-
24	**净资产（所有者权益）**	**-437.36**	**0.72**	438.08	**100.16**

二、评估结论与账面价值比较的变动情况及原因

靖江三英焊业发展有限公司的总资产评估增值 438.98 万元，增值率 47.11%。增值主要原因如下：

(一)机器设备

机器设备评估原值减值率为 23.72%，评估净值增值率为 46.23%。

评估原值减值的主要原因：一是部分设备因技术进步导致市场价格下降；二是企业大部分设备购置于 2009 年以前，账面原值为含税价，而评估均为不含税价。故造成评估原值减值。

评估净值增值的主要原因是评估采用的经济寿命年限大于企业的会计折旧年限所致。

(二)车辆

车辆评估原值减值率为 14.76%，评估净值增值率为 209.04%。

车辆评估原值减值的主要原因是近年来汽车市场价格逐年下降所致。

评估净值增值的原因主要是企业对车辆的折旧年限较短，部分账面净值等于残值。而评估是依据车辆的使用年限或行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘查情况对理论成新率进行调整，确定综合成新率。二者有差异，致使评估净值增值。

(三)电子设备

电子设备评估原值减值率为 86.45%，评估净值减值率为 56.44%。

电子设备评估原值、净值减值的原因是对陈旧在用电子设备，以市场二手价确定的评估值低于市场价值。所以造成评估原值、净值减值。

(四)房屋建（构）筑物

本次评估原值增值 940,651.06 元，增值率 22.19%；评估净值增值 846,720.43 元，增值率 26.88%。建筑人工费上涨造成评估增值。

(五)无形资产-土地

土地使用权账面价值为 1,767,666.76 元，本次评估值为 4,906,176.00 元，评估增值 3,138,509.24 元，增值率 177.55%。

返回索引页

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2017年8月31日

表1

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　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%
1	流动资产	362.83	362.38	-0.45	-0.12
2	非流动资产	567.10	1,005.63	438.53	77.33
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	390.33	515.01	124.68	31.94
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	176.77	490.62	313.85	177.55
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	**资产总计**	**929.93**	**1,368.01**	438.08	**47.11**
21	流动负债	1,367.29	1,367.29	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	**负债合计**	**1,367.29**	**1,367.29**	-	**-**
24	**净资产（所有者权益）**	**-437.36**	**0.72**	438.08	**100.16**

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

返回索引页 返回

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：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	**一、流动资产合计**	**3,628,347.12**	**3,623,770.42**	**-4,576.70**	**-0.13**
2	货币资金	32,905.77	32,905.77	-	-
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	2,680,512.59	2,680,512.59	-	-
6	预付款项	299,542.29	299,542.29	-	-
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	78,160.22	78,160.22	-	-
10	存货	527,979.41	523,402.71	-4,576.70	**-0.87**
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	9,246.84	9,246.84	-	-
13	**二、非流动资产合计**	**5,670,994.62**	**10,056,230.00**	**4,385,235.38**	77.33
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	-	-	-	
19	固定资产	3,903,327.86	5,150,054.00	1,246,726.14	**31.94**
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	**177.55**
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	**三、资产总计**	**9,299,341.74**	**13,680,000.42**	**4,380,658.68**	**47.11**
32	**四、流动负债合计**	**13,672,879.97**	**13,672,879.97**	-	-
33	短期借款	-	-	-	
34	交易性金融负债	-	-	-	
35	应付票据	-	-	-	
36	应付账款	13,006,338.09	13,006,338.09	-	-
37	预收款项	37,800.00	37,800.00	-	-
38	应付职工薪酬	62,500.00	62,500.00	-	-
39	应交税费	39,504.37	39,504.37	-	-
40	应付利息	-	-	-	
41	应付股利	-	-	-	
42	其他应付款	526,737.51	526,737.51	-	-
43	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
44	其他流动负债	-	-	-	
45	**五、非流动负债合计**	-	-	-	
46	长期借款	-	-	-	
47	应付债券	-	-	-	
48	长期应付款	-	-	-	
49	专项应付款	-	-	-	
50	预计负债	-	-	-	
51	递延所得税负债	-	-	-	
52	其他非流动负债	-	-	-	
53	**六、负债总计**	**13,672,879.97**	**13,672,879.97**	-	-
54	**七、净资产（所有者权益）**	**-4,373,538.23**	**7,120.45**	**4,380,658.68**	**100.16**

评估机构：中京民信（北京）资产评估有限公司

返回索引页　　返回

流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表3

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　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	增值率%
3-1	货币资金	32,905.77	32,905.77	-	-
3-2	交易性金融资产	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	
3-4	应收账款	2,680,512.59	2,680,512.59	-	-
3-5	预付账款	299,542.29	299,542.29	-	-
3-6	应收利息	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	
3-8	其他应收款	78,160.22	78,160.22	-	-
3-9	存货	527,979.41	523,402.71	-4,576.70	-0.87
3-10	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
3-11	其他流动资产	9,246.84	9,246.84	-	-
3	流动资产合计	3,628,347.12	3,623,770.42	-4,576.70	-0.13

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页　返回

货币资金评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表3-1

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　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	增值率%	备注
3-1-1	现金	4,056.70	4,056.70	-	-	
3-1-2	银行存款	28,849.07	28,849.07	-	-	
3-1-3	其他货币资金	-	-	-		
合　　计		32,905.77	32,905.77	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

货币资金—现金评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-1-1

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	存放部门（单位)	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	财务部	人民币	4,056.70	4,056.70	-	-	
合　　计			4,056.70	4,056.70	-		

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

货币资金—银行存款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-1-2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	开户银行	账号	币种	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	浦发行靖江工业园区支	61010155300000600	人民币	28,545.48	28,545.48	-	-	
2	农行斜桥分理处	10220201040008169	人民币	303.59	303.59	-	-	
合　　计				28,849.07	28,849.07	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

应收账款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	扬州新长江机电有限公司	销售焊丝	2009/03	5年以上	13,814.00	13,814.00	-	-	
2	江苏新时代造船有限公司	销售焊丝	2016/09	1年内	222,832.00	222,832.00	-	-	
3	靖江市江洋船舶设备制造公司	销售焊丝	2013/01	4-5年	22,008.00	22,008.00			
4	江阴丰亨物资有限公司	销售焊丝	2010/11	5年以上	77,176.50	77,176.50			
5	南通润溢经贸有限公司	销售焊丝	2015/02	2-3年	51,678.00	51,678.00			
6	江苏新韩通船舶重工有限公司	销售焊丝	2016/02	1-2年	5,019.40	5,019.40			
7	南通尧盛设备安装工程有限公	销售焊丝	2017/03	1年内	695,003.00	695,003.00			
8	靖江市鑫亚船舶有限公司	销售焊丝	2013/06	4-5年	27,232.00	27,232.00			
9	南通大洋船务有限公司	销售焊丝	2009/12	5年以上	57,818.00	57,818.00			
10	江苏大能舰船高新材料有限公	销售焊丝	2017/04	1年内	8,156.00	8,156.00			
11	靖江市长海船务工程有限公司	销售焊丝	2016/02	1-2年	35,394.00	35,394.00			
12	张家港国源机械厂	销售焊丝	2011/01	5年以上	21,844.00	21,844.00			
13	常州瑞辉机械设备有限公司	销售焊丝	2009/12	5年以上	1,800.00	1,800.00			
14	江苏广宇建设集团钢结构公司	销售焊丝	2010/02	5年以上	5,160.00	5,160.00			
15	靖江力达起重机械制造有限公	销售焊丝	2013/01	4-5年	12,348.00	12,348.00			
16	靖江市宏科机械制造有限公司	销售焊丝	2013/07	4-5年	237,597.00	237,597.00			
17	靖江市鼎晟机械制造有限公司	销售焊丝	2014/08	2-3年	70,442.00	70,442.00			
18	江苏海通海洋工程装备有限公	销售焊丝	2017/02	1年内	1,268,814.00	1,268,814.00			
19	江苏华星重工机械有限公司	销售焊丝	2014/07	3-4年	37,640.00	37,640.00			
20	靖江市东星船舶设备厂	销售焊丝	2016/01	1-2年	132,100.00	132,100.00			
21	靖江市金秋实业有限公司	销售焊丝	2012/12	4-5年	26,760.00	26,760.00			
22	靖江三杰无纺织物制造厂	销售焊丝	2011/04	5年以上	22,679.00	22,679.00			
23	靖江市卡斯汀机械制造有限公	销售焊丝	2016/02	1-2年	5,760.00	5,760.00			
24	泰兴市福利机电设备厂	销售焊丝	2013/09	3-4年	2,399.00	2,399.00			
25	泰州市乾坤船舶机械有限公司	销售焊丝	2017/07	1年内	2,552.00	2,552.00			
26	江苏森和船舶制造有限公司	销售焊丝	2012/08	4-5年	68,884.00	68,884.00			
27	南通中冶船舶配套有限公司	销售焊丝	2014/01	3-4年	25,720.35	25,720.35			
28	南通尧盛钢结构有限公司	销售焊丝	2016/08	1年内	972,032.28	972,032.28			

应收账款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
29	泰州市佳航船舶机械有限公司	销售焊丝	2017/07	1年内	108,649.50	108,649.50			
30	江苏罗门扬环保工程有限公司	销售焊丝	2013/09	3-4年	19,580.00	19,580.00			
31	江苏新东机械有限公司	销售焊丝	2013/06	4-5年	6,874.30	6,874.30			
32	南通蒲鑫船舶配套工程有限公	销售焊丝	2011/11	5年以上	60,480.00	60,480.00			
33	江苏鑫舟船舶配件有限公司	销售焊丝	2017/03	1年内	146,644.00	146,644.00			
34	格菱动力设备(中国)有限公司	销售焊丝	2014/03	3-4年	410,580.00	410,580.00			
35	靖江市鼎鑫船舶配件有限公司	销售焊丝	2012/10	4-5年	6,909.00	6,909.00			
36	泰兴市富源机电设备厂	销售焊丝	2017/02	1年内	8,112.00	8,112.00			
37	南通成世重工发展有限公司	销售焊丝	2014/04	3-4年	97,996.00	97,996.00			
38	靖江市新鑫五金机电采供站	销售焊丝	2014/08	3-4年	71,183.00	71,183.00			
39	江苏江海船舶设备制造有限公	销售焊丝	2014/07	3-4年	37,800.00	37,800.00			
40	泰州市連成机械制造有限公司	销售焊丝	2016/11	1年内	86,436.00	86,436.00			
41	浙江恒信船舶设备有限公司	销售焊丝	2016/11	1年内	56,100.00	56,100.00			
42	江苏慧海机械科技有限公司	销售焊丝	2015/12	1-2年	3,000.00	3,000.00			
43	靖江市宏宇钢结构有限公司	销售焊丝	2016/08	1年内	15,704.00	15,704.00			
合　　计					5,266,710.33	5,266,710.33		-	
减：应收账款坏账准备					2,586,197.74	-		-100.00	
减：评估风险损失						2,586,197.74			
合　　计					2,680,512.59	2,680,512.59	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

预付账款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-5

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	靖江供电公司西来供电所	水费	2016/9/1	1年内	16,412.55	16,412.55	-	-	
2	上海腾治钢铁有限公司	购原材料	2015/7/1	2-3年	251,841.50	251,841.50	-	-	
3	靖江市华胜机电设备有限公	购原材料	2015/7/1	2-3年	26,742.09	26,742.09	-	-	
4	张家港万怡贸易有限公司	购原材料	2012/12/1	4-5年	1,598.00	1,598.00	-	-	
5	南京麒麟分析仪器有限公司	购原材料	2014/5/1	3-4年	2,500.00	2,500.00	-	-	
6	上海宝昆金属材料有限公司	购原材料	2012/3/1	5年以上	0.50	0.50	-	-	
7	东光县飞花焊接器材有限公司	购原材料	2015/5/1	2-3年	237.00	237.00	-	-	
8	上海今佰亿实业有限公司	购原材料	2016/10/1	1年内	210.64	210.64	-	-	
9	杭州星寇机械科技有限公司	购原材料	2016/12/1	1年内	0.01	0.01	-	-	
合　　计					299,542.29	299,542.29		-	
减：预付账款坏账准备									
减：评估风险损失									
合　　计					299,542.29	299,542.29	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

其他应收款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-8

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司　　金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	袁峰	单位职工欠款	2017/08	1年内	9,016.14	9,016.14	-	-	
2	印林芬	单位职工欠款	2017/02	1年内	13,384.24	13,384.24	-	-	
3	靖江西来水厂	欠款	2007/12	5年以上	5,000.00	5,000.00	-	-	
4	中国机电产品进出口商会	欠款	2007/12	5年以上	5,000.00	5,000.00	-	-	
5	靖江市新港园区	押金	2008/04	5年以上	2,000.00	2,000.00	-	-	
6	刘唯	单位职工欠款	2017/02	1年内	6,455.16	6,455.16	-	-	
7	上海誉联企业管理有限公司	船检费用	2013/02	4-5年	2,000.00	2,000.00	-	-	
8	靖江社会劳动保障局	个人缴纳保险	2017/08	1年内	57.05	57.05	-	-	
9	林刚	律师费用	2014/11	2-3年	38,800.00	38,800.00	-	-	
10	江沄	律师费用	2017/02	1年内	8,755.00	8,755.00	-	-	
11	北京联合智业认证有限公司	船检费用	2015/11	1-2年	5,000.00	5,000.00	-	-	
12	挪威船级社（中国）有限公司	船检费用	2016/09	1年内	10,150.06	10,150.06	-	-	
合　　计					105,617.65	105,617.65		-	
减：其他应收款坏账准备					27,457.43	-		-100.00	
减：评估风险损失						27,457.43			
合　　计					78,160.22	78,160.22	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

存货评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

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	增值率%
3-9-1	材料采购（在途物资）	-	-	-	
3-9-2	原材料	401,822.49	401,822.49	-	-
3-9-3	在库周转材料	126,156.92	121,580.22	-4,576.70	-3.63
3-9-4	委托加工物资	-	-	-	
3-9-5	产成品（库存商品）	-	-	-	
3-9-6	在产品（自制半成品）	-	-	-	
3-9-7	发出商品	-	-	-	
3-9-8	在用周转材料	-	-	-	
	合　计	527,979.41	523,402.71	-4,576.70	-0.87
	减：存货跌价准备				
	合　计	527,979.41	523,402.71	-4,576.70	-0.87

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	存放地点	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
					数量	金额	实际数量	金额			
1	钢带		kg		70751.456	43,734.70	70751.456		-43,734.70	-100.00	损毁，全额减值
2	焊丝包装盒	501(无)	只		23654	75,877.76	23654		-75,877.76	-100.00	损毁，全额减值
3	焊丝包装盒	501(船)	只		2693	6,481.58	2693		-6,481.58	-100.00	损毁，全额减值
4	焊丝包装盒	502(靖江)	只		3274	4,142.08	3274		-4,142.08	-100.00	损毁，全额减值
5	焊丝包装盒	501(津)	只		2300	3,964.96	2300		-3,964.96	-100.00	损毁，全额减值
6	焊丝包装盒	502(天津)	只		90	289.00	90		-289.00	-100.00	损毁，全额减值
7	白色小标签		个		5000	75.77	5000		-75.77	-100.00	损毁，全额减值
8	合格证	不干胶	个		100280	2,426.11	100280		-2,426.11	-100.00	损毁，全额减值
9	标签	501(靖江)	张		1963	112.58	1963		-112.58	-100.00	损毁，全额减值
10	标签	501(天津)	张		2300	350.42	2300		-350.42	-100.00	损毁，全额减值
11	标签	502(天津)	张		477	30.28	477		-30.28	-100.00	损毁，全额减值
12	说明书	501(靖江)	本		258	223.25	258		-223.25	-100.00	损毁，全额减值
13	说明书	502(靖江)	本		817.73	691.07	817.73		-691.07	-100.00	损毁，全额减值
14	说明书	501(天津)	张		2100	35.90	2100		-35.90	-100.00	损毁，全额减值
15	塑料片		张		1776.7	25,472.30	1776.7		-25,472.30	-100.00	损毁，全额减值
16	塑料片	垫药粉	张		-38	-288.93	-38		288.93	-100.00	损毁，全额减值
17	包装盒寸片	5层	片		500	128.21	500		-128.21	-100.00	损毁，全额减值
18	包装盒寸片	3层	片		500	106.84	500		-106.84	-100.00	损毁，全额减值
19	木托		只		10	195.00	10		-195.00	-100.00	损毁，全额减值
20	轧辊	合2	件		8	12,307.70	8	12,307.70	-	-	
21	考勤卡				300	33.44	300		-33.44	-100.00	损毁，全额减值
22	短袖工作服				143	9,654.63	143		-9,654.63	-100.00	损毁，全额减值
23	过路模	Φ143	个		39	6,666.60	39	6,666.60			
24	过路模	Φ290	个		35	7,478.63	35	7,478.63			
25	过路模	Φ123	个		57	8,525.78	57	8,525.78			
26	过路模	Φ194	个		27	5,942.30	27	5,942.30			
27	过路模	Φ220	个		38	7,794.94	38	7,794.94			
28	过路模	Φ173	个		17	3,378.24	17	3,378.24			

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	存放地点	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
					数量	金额	实际数量	金额			
29	过路模	Φ132	个		185	30,043.08	185	30,043.08			
30	过路模	Φ156	个		31	5,961.61	31	5,961.61			
31	过路模	Φ360	个		30	8,769.30	30	8,769.30			
32	过路模	Φ335	个		39	9,333.29	39	9,333.29			
33	过路模	Φ165	个		41	8,410.33	41	8,410.33			
34	过路模	Φ385	个		18	3,507.66	18	3,507.66			
35	过路模	Φ360	个		15	4,384.65	15	4,384.65			
36	过路模	Φ350	个		12	2,333.34	12	2,333.34			
37	过路模	Φ320	个		11	2,585.50	11	2,585.50			
38	过路模	Φ315	个		12	2,769.24	12	2,769.24			
39	过路模	Φ300	个		13	2,888.86	13	2,888.86			
40	过路模	Φ400	个		14	3,529.89	14	3,529.89			
41	过路模	Φ420	个		13	3,333.33	13	3,333.33			
42	过路模	Φ176	个		11	1,880.34	11	1,880.34			
43	过路模	Φ257	个		7	1,346.17	7	1,346.17			
44	过路模	Φ123	个		100	14,957.50	100	14,957.50			
45	过路模	Φ132	个		66	10,718.07	66	10,718.07			
46	过路模	Φ143	个		16	2,735.04	16	2,735.04			
47	过路模	Φ156	个		9	1,730.79	9	1,730.79			
48	过路模	Φ173	个		21	4,173.12	21	4,173.12			
49	过路模	Φ194	个		26	5,722.21	26	5,722.21			
50	过路模	Φ290	个		13	2,777.78	13	2,777.78			
51	过路模	Φ252	个		14	3,350.41	14	3,350.41			
52	过路模	Φ220	个		26	5,333.38	26	5,333.38			
53	过路模	Φ117	个		245	31,410.23	245	31,410.23			
54	过路模	Φ252	个		40	9,572.60	40	9,572.60			
55	过路模	Φ290	个		20	4,273.50	20	4,273.50			
56	过路模	Φ220	个		50	10,256.50	50	10,256.50			
57	过路模	Φ194	个		28	6,162.38	28	6,162.38			

存货—原材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	存放地点	账面价值		评估价值		增减值	增值率%	备注
					数量	金额	实际数量	金额			
58	过路模	Φ173	个		40	7,948.80	40	7,948.80			
59	过路模	Φ255	个		20	9,572.60	20	9,572.60			
60	过路模	Φ165	个		20	8,205.20	20	8,205.20			
61	过路模	Φ355	个		45	22,307.85	45	22,307.85			
62	过路模	Φ225	个		26	10,666.76	26	10,666.76			
63	过路模	Φ186	个		20	7,692.40	20	7,692.40			
64	过路模	Φ137	个		19	7,323.93	19	7,323.93			
65	过路模	Φ295	个		26	10,888.80	26	10,888.80			
66	过路模	Φ151	个		25	4,487.13	25	4,487.13			
67	过路模	Φ230	个		15	3,205.13	15	3,205.13			
68	过路模	Φ270	个		7	1,435.91	7	1,435.91			
69	过路模	Φ340	个		7	1,705.13	7	1,705.13			
70	过路模	Φ126	个		4	615.38	4	615.38			
71	过路模	Φ186	个		5	961.55	5	961.55			
72	过路模	Φ156	个		15	2,884.65	15	2,884.65			
73	绕带工字轮	Φ800	个		20	18,376.10	20	18,376.10			
74	层绕工字轮	Φ630	个		19	9,743.58	19	9,743.58			
75	轧丝工字轮	Φ800	个		19	17,457.30	19	17,457.30			
	合计					575,559.44					
	存货跌价准备					173,736.95					
合　　计						401,822.49		401,822.49	-	-	

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-3

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
1	平口钳	160	台	1	196.58	196.58	1	196.58	196.58	-	-	
2	台钳	8寸	台	1	164.53	164.53	1	164.53	164.53	-	-	
3	台钳	6寸	台	1	104.70	104.70	1	104.70	104.70	-	-	
4	砂轮机		台	1	210.00	210.00	1	210.00	210.00	-	-	
5	吸尘器		台	2	336.54	673.07	2	336.54	673.07	-	-	
6	油烟机		台	1	247.01	247.01	1	247.01	247.01	-	-	
7	离心泵	50-160	台	1	995.73	995.73	1	995.73	995.73	-	-	
8	离心泵	25-160	台	1	290.60	290.60	1	290.60	290.60	-	-	
9	5KV调压器		只	1	709.40	709.40	1	709.40	709.40	-	-	
10	变频器	3.7kwb	只	1	3,897.44	3,897.44	1	3,897.44	3,897.44	-	-	
11	电机控制器	YLJK	台	1	2,222.22	2,222.22	1	2,222.22	2,222.22	-	-	
12	平口钳	200	台	1	247.87	247.87	1	247.87	247.87	-	-	
13	方箱	200	只	1	205.13	205.13	1	205.13	205.13	-	-	
14	平板	600-800	块	1	333.33	333.33	1	333.33	333.33	-	-	
15	吊秤	3t	台	2	1,077.99	2,155.98	2	1,077.99	2,155.98	-	-	
16	磅秤		台	1	318.38	318.38	1	318.38	318.38	-	-	
17	电子天平	XY200C	台	1	303.42	303.42	1	303.42	303.42	-	-	
18	显微镜		台	1	1,047.01	1,047.01	1	1,047.01	1,047.01	-	-	
19	电炉		套	1	55.56	55.56	1	55.56	55.56	-	-	
20	工具柜		顶	12	200.00	2,400.00	12	200.00	2,400.00	-	-	
21	焊机	BX1-315	台	1	897.43	897.43	1	897.43	897.43	-	-	
22	风机		只	6	111.10	666.60	6	111.10	666.60	-	-	
23	自动封口机	900	台	2	375.11	750.22	2	375.11	750.22	-	-	
24	万用表	UT53	只	1	81.19	81.19	1	81.19	81.19	-	-	
25	焊枪	NBC-500	把	1	205.13	205.13	1	205.13	205.13	-	-	
26	电剪	01-2.5	把	1	119.66	119.66	1	119.66	119.66	-	-	
27	红外测温仪		台	1	1,025.64	1,025.64	1	1,025.64	1,025.64	-	-	
28	纵剪刀		套	2	7,371.80	14,743.59	2	7,371.80	14,743.59	-	-	

存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-3

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
29	叉车电瓶		套	1	390.00	390.00	1	390.00	390.00	-	-	
30	收料大盘		套	2	5,683.76	11,367.52	2	5,683.76	11,367.52	-	-	
31	磁力钻		台	1	705.13	705.13	1	705.13	705.13	-	-	
32	单丝对焊机		台	1	3,760.68	3,760.68	1	3,760.68	3,760.68	-	-	
33	铲车脚套		付	1	470.08	470.08	1	470.08	470.08	-	-	
34	钢带对焊机		台	2	2,350.43	4,700.85	2	2,350.43	4,700.85	-	-	
35	减速机	纵剪	台	1	1,346.16	1,346.16	1	1,346.16	1,346.16	-	-	
36	快餐桌6座		套	6	150.00	900.00	6	150.00	900.00	-	-	
37	快餐桌4座		套	18	100.00	1,800.00	18	100.00	1,800.00	-	-	
38	更衣柜		顶	20	240.00	4,800.00	20	240.00	4,800.00	-	-	
39	保险柜		台	1	700.00	700.00	1	700.00	700.00	-	-	
40	扫描仪	AVFB1880C	台	1	534.09	534.09	1	200.00	200.00	-334.09	-62.55	
41	打印机	sk-810打印机	台	3	904.56	2,713.68	3	300.00	900.00	-1,813.68	-66.83	
42	电饭锅		台	1	147.50	147.50	1	100.00	100.00	-47.50	-32.20	
43	彩电	29T66AA	台	1	730.00	730.00	1	200.00	200.00	-530.00	-72.60	
44	打印机	HP	台	1	192.50	192.50	1	180.00	180.00	-12.50	-6.49	
45	传真机	952	台	1	450.00	450.00	1	400.00	400.00	-50.00	-11.11	
46	开水器	9KW	台	1	900.00	900.00	1	900.00	900.00	-	-	
47	实验台		张	1	3,504.71	3,504.71	1	3,504.71	3,504.71	-	-	
48	上下铺		张	32	87.63	2,804.00	32	87.63	2,804.00	-	-	
49	电脑椅		张	1	135.00	135.00	1	135.00	135.00	-	-	
50	六门书柜		张	2	1,350.00	2,700.00	2	1,350.00	2,700.00	-	-	
51	总裁台		台	2	2,400.00	4,800.00	2	2,400.00	4,800.00	-	-	
52	太师椅		张	2	500.00	1,000.00	2	500.00	1,000.00	-	-	
53	班前椅		张	4	125.00	500.00	4	125.00	500.00	-	-	
54	铁皮柜		顶	10	235.00	2,350.00	10	235.00	2,350.00	-	-	
55	三门书柜		套	1	525.00	525.00	1	525.00	525.00	-	-	
56	班台		张	1	840.00	840.00	1	840.00	840.00	-	-	
57	中班椅		张	1	240.00	240.00	1	240.00	240.00	-	-	

存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-3

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
58	班前椅806		张	2	72.50	145.00	2	72.50	145.00	-	-	
59	沙发		套	2	2,625.00	5,250.00	2	2,625.00	5,250.00	-	-	
60	单人沙发		张	14	232.14	3,250.00	14	232.14	3,250.00	-	-	
61	办公桌		张	16	285.63	4,570.00	16	285.63	4,570.00	-	-	
62	椅子		张	14	50.00	700.00	14	50.00	700.00	-	-	
63	卧式床		张	2	200.00	400.00	2	200.00	400.00	-	-	
64	床头柜		张	2	25.00	50.00	2	25.00	50.00	-	-	
65	门卫柜		个	1	600.00	600.00	1	600.00	600.00	-	-	
66	浴室鞋柜		个	1	750.00	750.00	1	750.00	750.00	-	-	
67	宿舍柜子		个	5	900.00	4,500.00	5	900.00	4,500.00	-	-	
68	办公楼柜子		个	4	1,125.00	4,500.00	4	1,125.00	4,500.00	-	-	
69	吊扇		台	13	64.42	837.43	13	64.42	837.43	-	-	
70	消毒柜		顶	1	256.41	256.41	1	256.41	256.41	-	-	
71	针式打印机		台	1	1,217.95	1,217.95	1	1,217.95	1,217.95	-	-	
72	挂衣柜		个	2	95.00	190.00	2	95.00	190.00	-	-	
73	不秀钢架子		个	1	95.00	95.00	1	95.00	95.00	-	-	
74	阿里斯热水器		台	1	925.00	925.00	1	925.00	925.00	-	-	
75	电视柜		台	1	130.00	130.00	1	100.00	100.00	-30.00	-23.08	
76	荣事达洗衣机		台	1	425.00	425.00	1	425.00	425.00	-	-	
77	海信电视机		台	1	620.00	620.00	1	500.00	500.00	-120.00	-19.35	
78	步步高DVD		台	1	440.00	440.00	1	200.00	200.00	-240.00	-54.55	
79	菊花壁扇		台	12	128.21	1,538.46	12	128.21	1,538.46	-	-	
80	光芒热水器		台	1	405.00	405.00	1	405.00	405.00	-	-	
81	佳能激光打印机	LBP2900	台	2	689.64	1,379.27	2	200.00	400.00	-979.27	-71.00	
82	假钞鉴别仪		台	1	598.29	598.29	1	598.29	598.29	-	-	
83	柜子床		张	1	285.00	285.00	1	285.00	285.00	-	-	
84	彩电	康佳	台	1	619.66	619.66	1	200.00	200.00	-419.66	-67.72	
85	文件柜		套	1	205.13	205.13	1	205.13	205.13	-	-	

存货—在库周转材料评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-9-3

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	单价	金额	实际数量	评估单价	金额			
合　　计						126,156.92			121,580.22	-4,576.70	-3.63	

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

其他流动资产评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表3-11

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	项目及内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	预缴房产税	2017/8/31	3,691.84	3,691.84	-	-	
2	预缴土地使用税	2017/8/31	5,555.00	5,555.00	-	-	
合　　计			9,246.84	9,246.84	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

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	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-	-	
4-2	持有至到期投资	-	-	-	
4-3	长期应收款	-	-	-	
4-4	长期股权投资	-	-	-	
4-5	投资性房地产	-	-	-	
4-6	固定资产	3,903,327.86	5,150,054.00	1,246,726.14	31.94
4-7	在建工程	-	-	-	
4-8	工程物资	-	-	-	
4-9	固定资产清理	-	-	-	
4-10	生产性生物资产	-	-	-	
4-11	油气资产	-	-	-	
4-12	无形资产	1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55
4-13	开发支出	-	-	-	
4-14	商誉	-	-	-	
4-15	长期待摊费用	-	-	-	
4-16	递延所得税资产	-	-	-	
4-17	其他非流动资产	-	-	-	
合　　计		5,670,994.62	10,056,230.00	4,385,235.38	77.33

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

固定资产评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

编号	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
	房屋建筑物类合计	4,239,294.94	3,150,454.57	5,179,946.00	3,997,175.00	940,651.06	846,720.43	22.19	26.88
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	3,862,156.94	2,870,294.57	4,641,685.00	3,701,611.00	779,528.06	831,316.43	20.18	28.96
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	377,138.00	280,160.00	538,261.00	295,564.00	161,123.00	15,404.00	42.72	5.50
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-		
	设备类合计	6,982,399.09	752,873.29	5,199,990.00	1,152,879.00	-1,782,409.09	400,005.71	-25.53	53.13
4-6-4	固定资产-机器设备	6,347,754.55	675,690.43	4,841,860.00	988,094.00	-1,505,894.55	312,403.57	-23.72	46.23
4-6-5	固定资产-车辆	379,608.95	49,406.87	323,560.00	152,686.00	-56,048.95	103,279.13	-14.76	209.04
4-6-6	固定资产-电子设备	255,035.59	27,775.99	34,570.00	12,099.00	-220,465.59	-15,676.99	-86.45	-56.44
4-6-7	固定资产-土地	-	-	-	-	-	-		
	固定资产合计	11,221,694.03	3,903,327.86	10,379,936.00	5,150,054.00	-841,758.03	1,246,726.14	-7.50	31.94
	减：固定资产减值准备				-		-		
	固定资产合计	11,221,694.03	3,903,327.86	10,379,936.00	5,150,054.00	-841,758.03	1,246,726.14	-7.50	31.94

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：贺炬 赵秀芳

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

固定资产—房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-1

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/体积（m^2/m^3）	成本单价(元/m^2或元/m^3)	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m^2或元/m^3)	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	靖房权证城字第00033967号	办公楼	钢混	2007.8.31	m^2	1,238.41	1,029.58	1,275,048.00	947,178.00	1,399,770.00	80	1,119,816.00	18.23	1,130.30	
2		辅助楼	混合	2007.8.31	m^2	769.88	1,013.41	780,205.00	579,580.60	852,789.00	80	682,231.00	17.71	1,107.69	
3		门卫室	混合	2007.8.31	m^2	26.50	1,396.98	37,020.00	27,500.40	38,939.00	80	31,151.00	13.27	1,469.40	
4		车间	钢、钢混	2007.8.31	m^2	2,027.03	740.36	1,500,723.00	1,114,822.20	2,046,448.00	80	1,637,158.00	46.85	1,009.58	
5	无	仓库辅助房	砖混	2007.8.31	m^2	101.20	803.57	81,321.35	60,410.15	91,509.00	67	61,311.00	1.49	904.24	
6	无	成品仓库	土木	2008.9.1	m^2	176.00	159.70	28,106.90	22,144.13	47,744.00	70	33,421.00	50.92	271.27	
7	无	混粉车间	轻钢、彩钢	2008.12.1	m^2	171.50	931.39	159,732.69	118,659.09	164,486.00	83	136,523.00	15.05	959.10	
合　计								3,862,156.94	2,870,294.57	4,641,685.00		3,701,611.00	28.96		
减：房屋建筑物减值准备															
合　计								3,862,156.94	2,870,294.57	4,641,685.00		3,701,611.00	28.96		

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：贺炬

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-2

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	结构	建成年月	长度(m)	宽度(m)	高度(m)	计量单位	面积体积 m^2或m^3	账面价值		评估价值			增值率%	评估单价(元/m^2或元/m^3)	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值			
1	道路	钢混	2007.8.31			0.2	m^2	3,256.00	264,746.00	196,668.80	395,587.00	50	197,794.00	3.93	121.49	
	草坪	绿化草	2007.8.31	30	11		m^2	330.00			6,600.00	100	6,600.00		20.00	
2	围墙	砖	2007.8.31			2.5	m	336.00	112,392.00	83,491.20	136,074.00	67	91,170.00	9.20	404.98	
合　　计									377,138.00	280,160.00	538,261.00		295,564.00	5.50		
减：构筑物及其他辅助设施减值准备																
合　　计									377,138.00	280,160.00	538,261.00		295,564.00	5.50		

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：贺炬

填表日期：2017年9月18日

返回索引页

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	使用单位	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	钢带纵剪机	Bmax=360mm Nmax=15mm	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	200,325.50	20,032.70	145,560.00	14	20,378.00	1.72	
2	1#钢带层绕机	ZWS-800G	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
3	2#钢带层绕机	ZWS-800G	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
4	Ⅰ型轧丝成型机组	Φ800*600mm	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	套	1	2007/5/18	2007/5/18	1,100,000.00	110,000.00	825,390.00	19	156,824.00	42.57	
5	Ⅱ型轧丝成型机组	Φ800*600mm	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	套	1	2007/5/18	2007/5/18	1,100,000.00	110,000.00	825,390.00	19	156,824.00	42.57	
6	1#拉丝成型机组	LZ10/400	生产部	张家港万怡机械厂	套	1	2007/5/18	2007/5/18	580,041.07	58,003.87	493,230.00	18	88,781.00	53.06	
7	2#拉丝成型机组	LZ10/400	生产部	张家港万怡机械厂	套	1	2007/5/18	2007/5/18	580,041.07	58,003.87	493,230.00	18	88,781.00	53.06	
8	3#拉丝成型机组	LZ10/400	生产部	张家港万怡机械厂	套	1	2007/5/18	2007/5/18	580,041.06	58,003.86	493,230.00	18	88,781.00	53.06	
9	烘干炉	2900*1600*1800mm	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	88,020.00	8,802.00	63,930.00	14	8,950.00	1.68	
10	1#焊丝层绕机	DS-3C	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
11	2#焊丝层绕机	DS-3C	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
12	3#焊丝层绕机	DS-3C	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
13	4#焊丝层绕机	DS-3C	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
14	5#焊丝层绕机	DS-3C	生产部	南京金陵节能电炉有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	60,000.00	6,000.00	43,590.00	14	6,103.00	1.72	
15	电热鼓风干燥箱	DGG-105S	生产部	天津市实验仪器有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	8,000.00	800.00	5,810.00	14	813.00	1.63	
16	旋振筛	S4910-2层	生产部	新乡市大振筛机有限公司	台	1	2007/5/18	2007/5/18	11,000.00	1,100.00	8,030.00	14	1,124.00	2.18	
17	非标VQT混合机	1500型 容积800L	生产部	天津市天鼓机械制造有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	55,000.00	5,500.00	47,790.00	14	6,691.00	21.65	
18	1#轧尖机	ZE4(Φ0.6*4mm)	生产部	西安忠义金属制品设备总厂	台	1	2007/5/18	2007/5/18	6,811.60	680.80	4,960.00	14	694.00	1.94	
19	2#轧尖机	ZE4(Φ0.6*4mm)	生产部	西安忠义金属制品设备总厂	台	1	2007/5/18	2007/5/18	6,811.60	680.80	4,960.00	14	694.00	1.94	
20	台钻	Z4112	生产部	福州台钻厂	台	1	2007/6/15	2007/6/15	2,200.00	220.00	1,620.00	15	243.00	10.45	
21	1#行车	LD单梁3T 15.5M	生产部	靖江市力达三马实业有限公司	台	1	2007/6/15	2007/6/15	48,000.00	4,800.00	34,870.00	15	5,231.00	8.98	
22	2#行车	LD单梁3T 15.5M	生产部	靖江市力达三马实业有限公司	台	1	2007/6/15	2007/6/15	48,000.00	4,800.00	34,870.00	15	5,231.00	8.98	
23	焊机	poweplostm505	生产部	上海林肯电气公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	16,000.00	1,600.00	11,620.00	16	1,859.00	16.19	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	使用单位	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
24	1#焊丝包装台	组件	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	15,000.00	1,500.00	10,940.00	14	1,532.00	2.13	
25	2#焊丝包装台	组件	生产部	天津市三英焊业有限责任公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	15,000.00	1,500.00	10,940.00	14	1,532.00	2.13	
26	DZ型烟尘净化机组	DZ-16	生产部	天津市明生环保工程设备有限公司	台	1	2007/5/21	2007/5/21	182,000.00	18,200.00	161,190.00	14	22,567.00	23.99	
27	冲击试样手动拉床	V(U)-A	质检部	大连希望设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	8,700.00	870.00	6,320.00	14	885.00	1.72	
28	标距仪	DX-300	质检部	济南科江试验设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	3,000.00	300.00	2,220.00	14	311.00	3.67	
29	液压式万能试验机	WE-600B	生产部	长春新试验机有限公司	台	1	2007/7/27	2007/7/27	65,000.00	6,500.00	47,260.00	16	7,562.00	16.34	
30	半自动冲击试验机	JBN-300B	生产部	吴忠市材料试验机有限公司	台	1	2007/5/24	2007/5/24	23,800.00	2,380.00	17,260.00	14	2,416.00	1.51	
31	半导体冷阱	LJB-3-13	生产部	天津市瑞普电子仪器公司	套	1	2007/5/24	2007/5/24	11,000.00	1,100.00	8,030.00	14	1,124.00	2.18	
32	1#超声波研磨机	TBHM-200W	生产部	北京泰北华科技发展有限公司	台	1	2007/9/28	2007/9/28	11,500.00	1,236.25	8,380.00	17	1,425.00	15.27	
33	2#超声波研磨机	TBHM-200W	生产部	北京泰北华科技发展有限公司	台	1	2007/9/28	2007/9/28	11,500.00	1,236.25	8,380.00	17	1,425.00	15.27	
34	车床	CD6166A/1000	生产部	大连机床集团有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	44,000.00	4,400.00	31,970.00	14	4,476.00	1.73	
35	铣床	X6132	生产部	自贡长征机床有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	80,000.00	8,000.00	64,960.00	14	9,094.00	13.68	
36	平面磨床	M7132H/1000	生产部	杭州机床集团公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	74,500.00	7,450.00	54,100.00	14	7,574.00	1.66	
37	牛头刨床	BC6063	生产部	青岛生建机械厂	台	1	2007/5/15	2007/5/15	33,500.00	3,350.00	24,360.00	14	3,410.00	1.79	
38	台式投影仪	JTT	质检部	无锡光学仪器制造厂	台	1	2007/5/17	2007/5/17	17,700.00	1,770.00	12,820.00	14	1,795.00	1.41	
39	单丝对焊机	DS-Ⅱ	生产部	东光县飞花焊接器材有限公司	台	1	2007/12/18	2007/12/18	4,750.00	616.92	3,420.00	19	650.00	5.36	
40	高频红外碳硫分析仪	HW2000B	生产部	南京麒麟分析仪器有限公司	台	1	2007/5/21	2007/5/21	80,000.00	8,000.00	58,120.00	14	8,137.00	1.71	
41	智能元素分析仪	BS1000	生产部	南京麒麟分析仪器有限公司	台	1	2007/5/21	2007/5/21	6,500.00	650.00	4,700.00	14	658.00	1.23	
42	超低托盘搬运车	载重1T	生产部	天津市泰和凌智仓储设备公司	台	1	2007/9/25	2007/9/25	2,550.00	1,249.16	1,880.00	17	320.00	-74.38	
43	1#带钢对焊机	DGDH-1	生产部	天津市天中焊接设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	5,500.00	550.00	4,020.00	14	563.00	2.36	
44	2#带钢对焊机	DGDH-1	生产部	天津市天中焊接设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	5,500.00	550.00	4,020.00	14	563.00	2.36	
45	3#带钢对焊机	DGDH-1	生产部	天津市天中焊接设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	5,500.00	550.00	4,020.00	14	563.00	2.36	
46	1#交流对焊机	UN2Φ0.8/4	生产部	天津市天中焊接设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	2,850.00	284.40	2,050.00	14	287.00	0.91	
47	2#交流对焊机	UN2Φ0.8/4	生产部	天津市天中焊接设备有限公司	台	1	2007/5/15	2007/5/15	2,850.00	284.40	2,050.00	14	287.00	0.91	

固定资产—机器设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	使用单位	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	成新率%	净值		
48	空压机	1.0/-38V	生产部	靖江市恒星五金机电设备有限公司	台	1	2008/2/1	2008/2/1	3,590.00	519.98	2,650.00	20	530.00	1.93	
49	小负荷维氏硬度计	HV-10B	生产部	莱州华银试验仪器有限公司	台	1	2008/4/28	2008/4/28	18,000.00	2,880.00	13,080.00	22	2,878.00	-0.07	
50	缠绕包装机	T1650EB-L	生产部	上海申深蓝包装技术有限公司	台	1	2008/5/8	2008/5/8	22,000.00	3,685.00	15,980.00	22	3,516.00	-4.59	
51	1#拉丝机总程	[illegible]	生产部	张家港万怡机械厂			2008/8/31	2008/8/31	90,000.00	17,100.00					评入序号6
52	2#拉丝机总程	[illegible]	生产部	张家港万怡机械厂			2008/8/31	2008/8/31	90,000.00	17,100.00					评入序号7
53	4#带钢对焊机	DGDH-1	生产部	天津市中天焊接设备有限公司	台	1	2008/9/9	2008/9/9	5,500.00	1,086.25	4,020.00	25	1,005.00	-7.48	
54	5#带钢对焊机	DGDH-1	生产部	天津市中天焊接设备有限公司	台	1	2008/9/9	2008/9/9	5,500.00	1,086.25	4,020.00	25	1,005.00	-7.48	
55	6#焊丝对焊机	UN2Φ0.8/4	生产部	天津市中天焊接设备有限公司	台	1	2008/9/9	2008/9/9	2,850.00	562.34	2,050.00	25	513.00	-8.77	
56	3吨叉车	CPC30HB-G6	生产部	泰兴杭叉叉车销售有限公司	台	1	2009/9/28	2009/9/28	49,572.65	24,290.93	42,140.00	34	14,328.00	-41.02	
57	供变电系统	组件		江苏广汇电缆有限公司	套	1	2007/8/31	2007/8/31	498,250.00	49,824.40	404,890.00	52	210,543.00	322.57	
合　　计									6,347,754.55	675,690.43	4,841,860.00		988,094.00	46.23	
减：机器设备减值准备															
合　　计									6,347,754.55	675,690.43	4,841,860.00		988,094.00	46.23	

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：赵秀芳

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

固定资产—车辆评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-5

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	车辆牌号	车辆名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	已行驶里程(公里)	账面价值		评估价值			增值率%	备注
										原值	净值	原值	成新率%	净值		
1		电动车		浙江圣岛电动自行车有限公司	辆	1	2008/3/15	2008/2/20		2,280.00	228.00	1,540.00	10	154.00	-32.46	
2	苏M01A95	桑塔纳牌小型轿车	SVW7180LE1	上海大众汽车有限公司	辆	1	2008/10/16	2008/10/16	211650	86,169.00	8,616.87	64,430.00	52	33,504.00	288.82	
3	苏MZ4186	金杯牌中型普通客车	SY6543US3BH	沈阳华晨金杯汽车有限公司	辆	1	2009/8/5	2009/8/5	161514	91,840.30	9,184.03	76,470.00	48	36,706.00	299.67	
4	苏MF5466	解放牌重型普通货车	CA1167PK2L2EA80	一汽解放青岛汽车厂	辆	1	2010/8/20	2010/8/20	64320	129,951.65	12,995.45	102,980.00	42	43,252.00	232.82	
5	苏MG8519	别克轿车	SGM7161MTA	上海通用汽车有限公司	辆	1	2013/7/24	2008/2/19	221129	69,368.00	18,382.52	78,140.00	50	39,070.00	112.54	抵债二手车
合　　计										379,608.95	49,406.87	323,560.00		152,686.00	209.04	
减：车辆减值准备																
合　　计										379,608.95	49,406.87	323,560.00		152,686.00	209.04	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：赵秀芳

填表日期：2017年9月18日

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-6

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
1	联想电脑		联想集团有限公司	台	1	2007/4/25	2007/4/25	6,025.00	602.20	100.00		100.00	-83.39	
2	三星电脑		天津三星电子有限公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	3,612.50	361.10	100.00		100.00	-72.31	
3	清华同方电脑	E220	清华同方公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	4,897.55	489.95	100.00		100.00	-79.59	
4	三星电脑		天津三星电子有限公司	台	1	2007/12/10	2007/12/10	2,860.00	286.00	100.00		100.00	-65.03	
5	清华同方电脑	E220	清华同方公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	4,897.50	489.90	100.00		100.00	-79.59	
6	三星电脑		天津三星电子有限公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	3,612.50	361.10	100.00		100.00	-72.31	
7	三星电脑		天津三星电子有限公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	3,612.50	361.10	100.00		100.00	-72.31	
8	三星电脑		天津三星电子有限公司	台	1	2007/7/16	2007/7/16	3,612.50	361.10	100.00		100.00	-72.31	
9	常压热水锅炉	CLHSD12-95	吴江市中意锅炉有限公司	套	1	2007/4/26	2007/4/26	36,573.00	3,657.00	24,620.00	14	3,447.00	-5.74	
10	1#格力空调(2p)	2P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	3,980.00	398.00	150.00		150.00	-62.31	
11	2#格力空调(2p)	2P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	3,980.00	398.00	150.00		150.00	-62.31	
12	3#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
13	4#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
14	5#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
15	东芝复印机		东芝（中国）有限公司	台	1	2007/3/26	2007/3/26	6,400.00	640.00	50.00		50.00	-92.19	损坏
16	厨房设施		江阴奥港润东厨具有限公司	套	1	2007/4/27	2007/4/27	34,800.00	3,480.00	300.00		300.00	-91.38	
17	6#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
18	7#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
19	8#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/5/27	2007/5/27	2,580.00	258.00	150.00		150.00	-41.86	
20	9#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
21	10#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
22	11#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
23	12#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-6

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
24	13#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
25	14#格力空调(1.5P)	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2007/7/26	2007/7/26	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
26	LG电视机	42py2r0a	海信	台	1	2008/5/4	2008/5/4	7,080.00	708.00	100.00		100.00	-85.88	
27	CY1电脑	组件	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2008/5/4	2008/5/4	3,600.00	360.00	100.00		100.00	-72.22	
28	CY2电脑	组件	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2008/5/4	2008/5/4	3,600.00	360.00	100.00		100.00	-72.22	
29	烘干机		松下45-197	台	1	2008/5/24	2008/5/24	2,180.00	218.00	80.00		80.00	-63.30	
30	电子秤		苏州苏灵仪表有限公司	台	1	2008/6/11	2008/6/11	2,100.00	210.00	50.00		50.00	-76.19	
31	车间1#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/5/29	2008/5/29	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
32	车间2#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/5/29	2008/5/29	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
33	车间3#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/5/29	2008/5/29	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
34	车间4#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/5/29	2008/5/29	2,550.00	255.00	150.00		150.00	-41.18	
35	1#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
36	2#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
37	3#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
38	4#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
39	5#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
40	6#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
41	7#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
42	8#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
43	9#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
44	10#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
45	11#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
46	12#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2008/7/1	2008/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	
47	13#红海热水器	1.8m 20支	山东桑乐太阳能有限公司	台	1	2007/7/1	2007/7/1	2,523.00	252.00	100.00		100.00	-60.32	

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-6-6

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值			增值率%	备注
								原值	净值	原值	成新率%	净值		
48	15#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/9/25	2008/9/25	2,530.00	253.00	150.00		150.00	-40.71	
49	16#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/9/25	2008/9/25	2,530.00	253.00	150.00		150.00	-40.71	
50	17#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/9/25	2008/9/25	2,530.00	253.00	150.00		150.00	-40.71	
51	18#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/9/25	2008/9/25	2,530.00	253.00	150.00		150.00	-40.71	
52	19#格力空调	1.5P	珠海格力集团有限公司	台	1	2008/9/25	2008/9/25	2,530.00	253.00	150.00		150.00	-40.71	
53	1#笔记本电脑	1.5P	东芝（中国）有限公司	台	1	2009/2/23	2009/2/23	5,170.89	517.29	150.00		150.00	-71.00	
54	2#笔记本电脑	IBM-X200	联想集团有限公司	台	1	2009/3/16	2009/3/16	7,280.00	728.00	150.00		150.00	-79.40	
55	电脑	2280/1G/250G/1	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2009/3/17	2009/3/17	3,460.00	346.00	100.00		100.00	-71.10	
56	3#笔记本电脑	东芝M355	东芝（中国）有限公司	台	1	2009/4/28	2009/4/28	5,111.11	510.91	150.00		150.00	-70.64	
57	美的空调	1.5P	美的集团有限公司	台	1	2009/5/7	2009/5/7	2,461.54	246.34	150.00		150.00	-39.11	
58	电脑	组装机	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2010/4/13	2010/4/13	3,100.00	310.00	100.00		100.00	-67.74	
59	电脑	组装机	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2015/5/14	2015/5/14	1,800.00	1,071.00	1,110.00	54	599.00	-44.07	
60	电脑	组装机	靖江市路弯电子科技公司	台	1	2015/5/14	2015/5/14	2,800.00	1,666.00	1,710.00	54	923.00	-44.60	
合　　计								255,035.59	27,775.99	34,570.00		12,099.00	-56.44	
减：电子设备减值准备														
合　　计								255,035.59	27,775.99	34,570.00		12,099.00	-56.44	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：赵秀芳

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

无形资产评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表4-12

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

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	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55
4-12-2	无形资产-矿业权	-	-	-	
4-12-3	无形资产-其他无形资产	-	-	-	
合　　计		1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55
减：无形资产减值准备					
总　　计		1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：贺炬

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

无形资产—土地使用权评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表4-12-1

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m^2)	原始入账价值	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	靖国用（2007）第451号	靖江三英	靖江市江平路15号	2007.7.23	国有出让	工业用地	50	五通	13,332.00	2,317,101.60	1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55	
合计										2,317,101.60	1,767,666.76	4,906,176.00	3,138,509.24	177.55	

被评估单位填表人：袁峰

填表日期：2017年9月18日

评估人员：贺炬

返回索引页 返回

流动负债评估汇总表

评估基准日：2017年8月31日

表5

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

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	增值率%
5-1	短期借款	-	-	-	
5-2	交易性金融负债	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	
5-4	应付账款	13,006,338.09	13,006,338.09	-	-
5-5	预收款项	37,800.00	37,800.00	-	-
5-6	应付职工薪酬	62,500.00	62,500.00	-	-
5-7	应交税费	39,504.37	39,504.37	-	-
5-8	应付利息	-	-	-	
5-9	应付股利（应付利润）	-	-	-	
5-10	其他应付款	526,737.51	526,737.51	-	-
5-11	一年内到期的非流动负债	-	-	-	
5-12	其他流动负债	-	-	-	
流动负债合计		13,672,879.97	13,672,879.97	-	-

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

应付账款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表5-4

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	暂估应付帐款	2016/09	原材料预估款	784,753.08	784,753.08	-		
2	天津市三英焊业有限责任公司	2017/08	欠款	11,266,818.54	11,266,818.54	-		
3	基建估价应付工程款	2008/04	工程款	107,556.52	107,556.52	-		
4	霸州市兴旺五金塑料厂	2009/06	购原材料	2,289.60	2,289.60	-		
5	无锡市长安长城纸箱厂	2015/01	购原材料	6,462.80	6,462.80	-		
6	靖江市永东装璜厂	2016/10	购原材料	4,513.79	4,513.79	-		
7	姜堰市山水塑业有限公司	2009/09	购原材料	1,387.57	1,387.57	-		
8	靖江市星源橡塑制品公司	2017/02	购原材料	17,556.80	17,556.80	-		
9	张家港万怡贸易有限公司	2012/12	购原材料	-1,598.00	-1,598.00	-		
10	天津市君旭机电设备经销处	2011/06	购原材料	777.00	777.00	-		
11	南京麒麟分析仪器有限公司	2014/05	购原材料	-2,500.00	-2,500.00	-		
12	中国石化靖江经营部	2017/07	购原材料	18,888.00	18,888.00	-		
13	上海宝昆金属材料有限公司	2012/03	购原材料	-0.50	-0.50	-		
14	靖江市华胜机电设备有限公司	2017/06	购原材料	-26,742.09	-26,742.09	-		
15	东光县飞花焊接器材有限公司	2015/05	购原材料	-237.00	-237.00	-		
16	马鞍山开明实业发展有限公司	2010/11	购原材料	4,375.68	4,375.68	-		
17	常州市肯特塑料包装有限公司	2012/08	购原材料	10,743.00	10,743.00	-		
18	靖江昌华气体有限公司	2013/01	购原材料	215.50	215.50	-		
19	天津冶金集团中兴盛达钢业有限公司	2017/03	购原材料	767,199.71	767,199.71	-		
20	上海今佰亿实业有限公司	2015/12	购原材料	-210.64	-210.64	-		
21	徐州益达塑料制品有限公司	2017/02	购原材料	10,000.50	10,000.50	-		
22	杭州星寇机械科技有限公司	2015/04	购原材料	-0.01	-0.01	-		
23	上海腾治钢铁有限公司	2016/10	购原材料	-251,841.50	-251,841.50	-		
24	靖江市长里启航印刷厂	2016/12	购原材料	2,800.00	2,800.00	-		
25	上海腾治钢铁有限公司	2016/12	购原材料	283,129.74	283,129.74	-		
						-		
						-		
合	计			13,006,338.09	13,006,338.09			

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

预收账款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表5-5

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	靖江市江海船舶有限公司	2015/7/1	货款	37,800.00	37,800.00	-	0	
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
合 计				37,800.00	37,800.00			

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

应付职工薪酬评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表5-6

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	结算内容	发生日期	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	工资、奖金、津贴和补贴	2017.8.31	62,500.00	62,500.00	-	-	
合　　计			62,500.00	62,500.00	-	-	

被评估单位填表人：袁峰　　评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

应交税费评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表5-7

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	靖江国税	2017/8/31	未交增值税	35,271.77	35,271.77	-		
2	江苏省地方税务局	2017/8/31	城市维护建设税	2,469.02	2,469.02	-		
3	江苏省地方税务局	2017/8/31	教育费附加	1,763.58	1,763.58	-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
合 计				39,504.37	39,504.37	-		

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日

返回索引页 返回

其他应付款评估明细表

评估基准日：2017年8月31日

表5-10

被评估单位：靖江三英焊业发展有限公司

金额单位：人民币元

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	靖江市国土资源局	2007/06	土地款	480,958.48	480,958.48	-		
2	靖江力达三马实业有限公司	2007/06	购设备配件	9,600.00	9,600.00	-		
3	张家港万怡贸易有限公司	2008/11	购设备配件	180.00	180.00	-		
4	李辉	2008/07	收安全订金	10,000.00	10,000.00	-		
6	靖江市靖城东金酒楼	2017/01	餐费	4,889.03	4,889.03	-		
7	靖江南园樱花宾馆有限公司	2017/08	餐费	8,992.00	8,992.00	-		
11	职工工资	2017/08	未发个人工资	10,118.00	10,118.00	-		
12	个人	2012/03	支付出差补助	2,000.00	2,000.00	-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
						-		
合	计			526,737.51	526,737.51	-		

被评估单位填表人：袁峰

评估人员：孙骥夕

填表日期：2017年9月18日