

厦门港务集团石湖山码头有限公司
长期投资——
厦门石湖山码头劳动服务有限公司股东全部权益价值
评估说明



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一七年八月三十一日

评估说明目录

第一部分. 企业概况.....	1
第二部分. 评估技术说明	2
一、流动资产评估技术说明	2
(一) 货币资金的评估说明	2
(二) 各种应收款项的评估说明	2
(三) 存货的评估说明	3
(四) 其他流动资产的评估说明	5
二、固定资产评估技术说明	5
三、在建工程的评估技术说明	15
四、递延所得税资产的评估技术说明	15
五、负债评估技术说明	16
第三部分. 评估结论与分析	17
一、评估结论	17
二、评估结果与账面值比较变动情况及原因	18
三、特别事项说明	18

第一部分. 企业概况

厦门石湖山码头劳动服务有限公司，系厦门港务集团石湖山码头有限公司（以下简称“石湖山码头”）的全资子公司。公司成立于 1993 年 3 月 25 日，注册资本为人民币柒拾肆万元（740,000.00 元），《营业执照》注册号为 350206000000443，法定代表人为：林亚狮，本公司目前住所为：福建省厦门市湖里区长岸路 438-442 号第一层。

根据 2012 年 12 月 25 日公司《关于对厦门石湖山码头劳动服务有限公司进行改制变更的请示》（厦湖劳务〔2012〕1 号）和 2012 年 12 月 26 日厦门港务集团石湖山码头有限公司《关于同意石湖山劳务公司进行改制的批复》（厦港集石〔2012〕55 号），公司已依法进行改制变更，其中：（1）改制后公司名称为厦门石湖山码头劳动服务有限公司；（2）改制后的公司继承了公司原有的全部资产和负债；（3）更名改制前后的股东及出资比例不变，即公司现股东（出资人）厦门港务集团石湖山码头有限公司在公司改制后仍享有本公司所有者权益的全部利益；（4）公司改制后注册资本不变，即注册资本为人民币 74 万元，注册资本由厦门港务集团石湖山码头有限公司出资。厦门市湖里区工商行政管理局已于 2015 年 3 月 19 日下达准予变更登记通知书（（厦湖）登记内变字【2015】第 2022014031830049 号），公司已于 2015 年 3 月 19 日变更营业执照。

公司主要经营范围：为装卸公司提供劳务服务；建筑材料、五金交电、汽车零配件、装载机零配件批发、零售。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

第二部分. 评估技术说明

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对厦门石湖山码头劳务服务有限公司的股东全部权益价值进行了评估，具体评估说明如下：

一、流动资产评估技术说明

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货以及其他流动资产，账面价值 5,807,280.26 元，各科目评估结果及说明如下：

（一）货币资金的评估说明

本次申报评估的货币资金由银行存款组成。货币资金账面值为 1,740,145.81 元，评估值为 1,740,145.81 元，评估没有增减值。

1. 银行存款

银行存款账面值为 1,740,145.81 元。评估人员对所有银行存款账户进行了查证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行借款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。基准日银行未达账项均已由审计进行了调整。银行存款以核实后账面值确定评估值，最终银行存款的评估值为 1,740,145.81 元。

（二）各种应收款项的评估说明

纳入本次评估范围的应收款项为应收账款、预付账款、其他应收款。

应收款项在查阅会计凭证，借助历史资料和现在的调查情况，具体分析数额、账龄和原因，款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等。对于有充分理由相信全部能收回以及有经常性业务往来且信誉好的客户按全部应收额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予以核销或有确凿证据表明无法收回的，收集相关的文件或证明材料，并作出相应的记录或进行适当调整；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回帐款的数额且没有明显证据时，按全部应收款扣除预计的评估风险准备金计算评估值。

1. 应收账款

应收账款主要为售配件款，账面余额为 3,170,953.09 元，坏账准备为 0 元，账面值为 3,170,953.09 元，评估值为 3,170,953.09 元，具体评估过程如下：

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

对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，经核实应收账款的评估值为评估值为 3,170,953.09 元。

2. 预付账款

预付账款账面值为 126,351.72 元。预付账款主要系预付保险费，经核实后预付账款评估值为 126,351.72 元。

3. 其他应收款

其他应收款主要为代付运输费，账面余额为 31,844.48 元，坏账准备为 3,184.45 元，账面值为 28,660.03 元，评估值为 31,844.48 元，具体评估过程如下：

对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0。

对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，经核实其他应收款评估值为 31,844.48 元。

（三）存货的评估说明

存货账面原值 719,804.12 元，存货跌价准备 0 元，存货净值 719,804.12 元，均为库存商品。具体评估方法如下：

1) 库存商品评估方法如下：

对于库存商品，以其完全成本（即包括期间费用）为基础，根据该产品市场销售情况好坏决定是否加上适当的利润，或是要低于成本的作价原则确定评估值：

①对于十分畅销的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值。

②对于正常销售的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；

③对于勉强能销售出去的产品，根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值；

④对于滞销、积压、降价销售产品，应根据其可变现价值确定评估值。

列入本次评估范围的库存商品主要为被评估单位销售的备品备件等，经盘点，不存在盘盈盘亏。库存商品中大部分产品属企业正常销售产品，小部分产品属企业滞销、积压、降价销售产品。根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

正常销售产品评估价值=委估对象不含税出厂价 $\times$ （1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率 $\times$ 所得税率-适当净利润） $\times$ 数量

滞销产品评估价值=委估对象不含税出厂价 $\times$ （1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率 $\times$ 所得税率-全部净利润） $\times$ 数量

案例：表 3-9-5（序号 28）

正常销售的起动马达账面值为 3305.74 元，账面结存总数量 4 件，实际数量与账面数量相吻合。

根据被评估单位提供的经审计后的年度会计报表测算：

产品不含税出厂单价：

产品的不含税出厂单价=产品成本 $\times$ （1+成本利润率）

成本利润率=（主营业务收入-主营业务成本）/主营业务成本）

= 0.1437

大泵回油管 953-111 的不含税出厂单价=产品成本 $\times$ （1+成本利润率）

= 826.43 $\times$ （1+0.1437）

= 945.19

销售费用及税金总额与销售收入的比率如下表：

项目 时间	营业费用	主营业务税金	主营业务收入	比重
2015 年	-	22,528.17	20,939,190.72	0.0011
2016 年	-	55,544.74	16,949,348.73	0.0033
2017 年 6 月	-	43,155.94	9,380,166.80	0.0046
平均值	-	40,409.62	15,756,235.42	0.0026

销售利润率如下表：

项目 时间	营业利润	主营业务收入	比重
2015 年	5,639,945.74	20,939,190.72	0.2693
2016 年	1,941,792.84	16,949,348.73	0.1146
2017 年 6 月	1,323,877.26	9,380,166.80	0.1411
平均值	2,968,538.61	15,756,235.42	0.1884

净利润率如下表：

项目 时间	净利润	主营业务收入	比重
2015 年	4,295,231.18	20,939,190.72	0.2051
2016 年	1,130,074.04	16,949,348.73	0.0667
2017 年 6 月	988,117.90	9,380,166.80	0.1053
平均值	2,137,807.71	15,756,235.42	0.1357

正常销售的产成品取三年平均净利润率 0.1357 的 50%作为净利润的扣减数为 0.0679；

降价销售的产成品取三年平均净利润率 0.1357 的 100%作为净利润的扣减数为 0.1357。

起动马达的评估值=委估对象不含税出厂价×（1-销售费用率-销售税金及附加率-销售利润率×所得税率-适当净利润）×数量

$$= 945.19 \times (1 - 0.0026 - 0.1884 \times 25\% - 0.0679) \times 4$$

$$= 3,336.16 \text{ 元}$$

（其余评估计算详见明细表）

库存商品账面原值 719,804.12 元，评估值 724,353.80 元，评估增值 4,549.68 元，增值率 0.63%。增值主要原因是产成品评估结果包含了未实现的销售过程的正常合理利润。

（四）其他流动资产的评估说明

其他流动资产的核算的主要内容为待抵扣进项税，账面值 21,365.49 元，经核实其他流动资产的评估值为 21,365.49 元。

二、固定资产评估技术说明

（一）设备评估技术说明

1. 评估范围

设备类资产账面值为 432.78 万元，包括机器设备、车辆及（办公）电子设备。

机器设备均为自卸车，购置时间在 2003 年至 2017 年上半年之间。

车辆为公务用小轿车、轻型小货车，车辆类型主要有帝豪轿车、福田轻型普通货车等，上述设备于 2005 年至 2012 年期间购置，截止评估基准日均正常使用。

电子设备主要为办公设备及辅助设备，包括空调、电脑、打印机、监控设备等；上述设备于 2005 至 2017 年上半年期间购置安装，截止评估基准日均正常使用。

2. 评估过程

（1）清查核实

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，指导该公司根据实际情况填写资产评估明细表，并以此作为评估的基础。

2) 针对资产评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3) 根据现场实地勘察结果，进一步完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

4) 关注本次评估范围内设备的产权问题，如：抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

（2）评定估算

根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，开展市场询价工作，进行评定估算。

（3）评估汇总

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

（4）撰写评估技术说明

依据评估报告指南的基本内容与格式，编制“设备评估技术说明”。

3. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

(1) 机器设备

①设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用和资金成本等)，计算公式如下：

重置全价=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

购置价的确定：以市场及行业所了解的价格及价格趋势为依据，参考近期同类设备的合同价格确定；

运杂费的确定：根据设备生产销售企业与各设备使用单位的运距、设备体积大小（能否集装箱、散装）设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。

安装调试费的确定：首先查询专用设备的价格是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

设备基础费的确定：评估人员参考不同专业性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或者调查了解企业设备实际设备基础费用水平确定。若设备基础费已经含在土建工程中，则在设备评估中不予考虑。

前期及其他费用的确定：参照国家、地方及行业有关收费规定，取前期费及其他费用如下：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	0.85%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.38%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	1.69%	发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安工程造价	0.09%	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	建安工程造价	0.02%	计价格[2002]125号
6	可行性研究费	建安工程费	0.27%	计价格(1999)1283号
	合计		6.3%	

资金成本的确定：委估机器设备的筹建至投产，投其实际所需要的建设工期，以本次评估基准日贷款利率，资金成本按均匀投入计取。

资金成本 = (设备购置价格 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期费用 + 其他费用) * (1 + 贷款利率)^[工期(月)/12/2-1]

②成新率的确定:

理论成新率取决于实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 对三类贬值分析如下:

a、实体性贬值:

对于机器设备中的大型、关键设备, 通过对设备使用状况的现场考察, 查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料, 以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况, 并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定, 以及该设备的已使用年限等因素, 合理确定设备的综合成新率。此成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)

b、功能性贬值:

功能性贬值: 是指新技术的推广和运用, 使企业原有资产与社会上普遍推广和运用的资产相比较, 技术明显落后、性能降低、其价值也就相应减少。这种损耗称为资产的功能性损耗, 也称功能性贬值。

机器设备的功能性贬值是由于技术进步的结果而引起的设备价值的贬值。它包括两个方面, 即超额投资成本造成的功能性贬值和超额运营成本造成的功能性贬值。

评估人员在估测机器设备的功能性贬值前, 应该对应经确定的重置成本和实体性贬值进行分析, 看其是否已经扣除了功能性贬值的因素。如果已经扣除了功能性贬值就不要重复计算; 如果未扣除功能性贬值, 并且功能性贬值存在, 则应采取相应的方法估算, 不可漏评。事实上, 采用价格指数法确定的设备重置成本中含有功能性贬值因素, 采用功能价值法确定的设备重置成本已经扣除了功能性贬值; 采用年限法确定的成新率, 没有扣除功能性贬值因素; 而采用修复费用法可能扣除了全部或部分功能性贬值。

在评估中, 如果使用的是复原重置成本, 则应考虑是否存在超额投资成本造成的功能性贬值, 如果估算的重置成本是更新重置成本, 实际就已经将被评估设备价值中所包含的超额投资成本部分剔除掉了, 不存在功能性贬值了。

纳入评估范围的机器设备的重置价均采用现行出厂价格, 属于更新重置成本无功能性贬值因素。

c、经济性贬值：经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起设备的运营收益减少。

经济性贬值，也称为外部损失，是指资产本身的外部影响造成的价值损失。主要表现为运营中的设备利用率下降，甚至闲置，并由此引起机器设备的运营收益减少。外部条件造成的经济性贬值可以源自国际，国内行业基础或地方。各种各样的外部因素影响潜在经济回报，因而，直接影响资产或物业的市场价值。

经济性贬值额主要根据产品销售困难、开工不足或停止生产形成资产闲置等因素确定。

d、分别计算理论成新率N1与现场勘察成新率N2，加权平均确定其成新率N，即：

$$N=N1*40\%+N2*60\%$$

（2）电子设备

纳入评估范围内的电子设备主要为电脑、空调等办公电子设备及办公桌椅，采用重置成本法进行评估。

①重置成本的确定

电子设备价值量较小，考虑到电子设备大部分不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低等特点，本次评估根据当地市场信息及网络报价等近期市场价格资料确定电子设备重置价格。

②成新率的确定

电子设备及办公家具工作环境较为稳定，采用年限法确定成新率。计算公式如下：

$$\text{成新率}=(1-\text{实际已使用年限}\div\text{经济使用年限})\times 100\%$$

（3）运输车辆

1) 重置成本的确定

根据委估资产地区汽车交易市场现行销售价格，加上国家统一规定的车辆购置税以及地方收取的有关费用等项目来确定重置成本。车辆的重置成本由购置价、购置附加税、其他费用（如验车上牌费、手续费）等三部分构成。

①购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格（不含增值税）确定，

对于部分已经停产的车辆，以同品牌性能相近的可替代车型的市场价格确定其购置价，其他费用依据地方车辆管理部门的合同收费标准水平确定。（根据财税〔2013〕37号文规定，增值税一般纳税人若新购买摩托车、汽车、游艇，取得的增值税专用发票的进项税额，可不再区分是否自用，均可抵扣进项税额。

②车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%，纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：车辆购置税=购置价/(1+17%)×10%。根据《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）规定，自 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日，对购置 1.6 升及以下排量乘用车暂减按 7.5%的税率征收车辆购置税。

③其他费用：主要为验车及上牌费用：厦门地区验车上牌费用为 500 元/辆。

重置成本 =购置价+ 车辆购置税（取购置价的 10%或 5%。）+其他费用

1.6L 以上：车辆购置税 =购置价×10%

1.6L 以下（包含 1.6L）：车辆购置税 =购置价×5%

厂内运输车辆不考虑车辆购置税；

2) 车辆成新率的评定

车辆的成新率以年限成新率、里程成新率并结合对车辆的使用状况的现场调查，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素综合确定其成新率。

综合成新率=理论成新率×40%+技术状况成新率×60%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的孰低者

里程成新率=（规定行驶里程—已行驶里程）/规定行驶里程×100%

年限成新率=（经济耐用年限—已使用年限）/ 经济耐用年限×100%

4. 评估结果

纳入评估范围内的设备类资产账面值为 432.78 万元，评估值为 983.41 万元，评估增值 550.63 万元，增值率 127.23%，主要系评估基准日设备价格与设备原始购置价格变动以及财务折旧年限与评估所用经济可使用年限的差异所导致的增值。

5. 典型案例

【案例一】：评估明细表（机器设备明细表 序号 33）

设备名称：自卸车

规格型号：ZZ5607VDSB38400

生产厂家：中国重型汽车集团有限公司

购置日期：2016 年 3 月 30 日

启用日期：2016 年 3 月 30 日

账面原值：464,256.41 元

账面净值：354,943.22 元

（1）设备概况

该设备于 2016 年 3 月投入使用，设备位于厦门石湖山码头劳动服务有限公司厂区内，主要用于材料运输等。设备使用情况正常，无明显损坏，维护情况较好。

自卸车主要技术参数：

额定质量：40000kg	整备质量：20000kg	总质量：60000kg
整车长度：8460mm	整车宽度：3000mm	整车高度：3475mm
前悬：1500mm	后悬：1710mm	接近角：29°
离去角：35.5°	轴距：3750+1500mm	

（2）重置成本的计算

该设备重置全价由设备购置费、国内运杂费、安装调试费等部分构成。

该设备购置费经向中国重型汽车集团有限公司询价基准日市场价为 52.36 万元（该报价为含运杂费及安装调试费的价格，含 17%增值税），无需考虑基础费用、前期费用、资金成本等。

重置成本=购置价（不含增值税）+运杂费+安装调试费

设备报价包含运杂费、安装调试费，不再重复计算。

则重置成本=购置价（不含增值税）+运杂费+安装调试费

=523,600/1.17+0+0

=447,521.37 元

（3）成新率的确定

根据上述分析，该委估设备不存在功能性贬值及经济性贬值，只存在实体性贬值。

目前设备运行状况完好。现场工作环境整洁，整套设备定期做防腐防锈等维护保养作业，各部分装置运行平稳无异常。

依据有关评估规范，该设备经济使用年限为 15 年，设备于 2016 年 3 月启用，至评估基准日已使用 1.25 年，剩余使用年限 13.75 年，则：

年限成新率=13.75/15*100%=92%，现场勘查成新率为 85%

综合成新率的计算：

综合成新率=调查成新率×权重(60%)+年限成新率×权重(40%)

=85%×60%+92%×40%

=88%

(4) 评估值的确定

评估值=重置成本*综合成新率

=447,521.37×88%

=393,819.00 元

【案例二】：评估明细表（车辆评估明细表 序号 4）

(1) 设备概况

名称：帝豪牌轿车；型号：2.0L；牌照号码：闽 DWH570；

生产厂家：浙江豪情汽车制造有限公司；已行驶里程：38556 公里；

购入日期：2012 年 3 月 20 日；启用日期：2012 年 3 月 20 日；

技术参数：

排量：2.0L 长*宽*高(mm)：4905*1830*1495 最高车速(km/h)：160

整备质量(Kg)：1545 最大功率转速(rpm)：6000 轴距(mm)：2805

最大扭矩转速(rpm)：4000-4500

(2) 重置成本的确定

车辆的重置全价由车辆购置价(不含税价格)、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。重置全价=购置价(不含税)+ 车辆购置税（购置价为基础计算）+新车上户牌照手续费

1) 购置价(不含税): 经厦门市汽车经销商咨询, 轿车的基准日市场销售价格为 98,900.00 元(含增值税)

2) 车辆购置附加税: 车辆排量为 2.0L, 故取购置价的 10%;

3) 新车上户牌照手续费及其它合理费用合计约 500 元。

4) 该车的重置全价

重置全价=98,900/1.17+98,900/1.17×10%+500=93,500.00 元

(3) 成新率的确定

①理论成新率的确定: 结合商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定, 按以下方法分别确定使用年限成新率和行驶里程成新率, 取其较小者为该车的成新率, 即

使用年限成新率= (1-已使用年限 / 规定使用年限) ×100%

行驶里程成新率= (1-已行驶里程 / 规定行驶里程) ×100%

成新率=Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

a、年限法成新率

年限成新率=(1-已使用年限÷规定使用年限) ×100%

该车经济使用年限为 15 年, 2012 年 3 月投入使用, 至评估基准日已使用 5.25 年, 则: 年限成新率=(1-5.25÷15) ×100%=65% (取整)

b、行驶里程成新率

行驶里程成新率=(1-已行驶里程÷规定行驶里程) ×100%

该车已行驶里程为 38556 公里, 取安全行驶里程为 60 万公里, 则:

行驶里程成新率=(1-38556÷600,000) ×100%=94% (取整)

c、理论成新率确定采用年限成新率和里程成新率孰低的原则确定, 二者取其低成新率为车辆评估成新率。即取行驶里程成新率为车辆的理论成新率为 65%

②现场勘察成新率

经评估人员现场对该设备的察看, 并向设备使用人员和管理人员了解情况, 该车技术状况及使用情况一般, 现场调查情况如下:

序号	组成部分	技术状态	标准分	鉴定分
1	发动机、 离合器总成	汽缸压力符合标准, 不露油, 燃油量在正常范围内, 发动机点火系统反应迅速。	33	21
2	前桥总成	前桥系统转向操作轻便灵活、准确, 助力泵工作正常。	7	5

3	后桥总成	工作正常，无工作升温、油气泄露等状况。	10	6
4	变速箱总成	变速箱在运转中，齿轮没有脱档、跳档现象，没有异常声音。变速杆没有抖动，操作灵活。	15	9
5	车架总成	连接件无松动，车架无变形，各焊口无裂纹和损伤。	14	8
6	车身总成	车辆装饰良好，内饰干净整洁。	13	7
7	轮胎	有较轻微的磨损。	5	3
8	其他	制动管不漏气，电源点火、信号照明正常。	3	2
	合计		100	61

③综合成新率的确定采用取使用里程成新率权重为40%，现场勘察成新率权重为60%，综合确定该车的综合成新率。则：

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= 65\% \times 40\% + 61\% \times 60\% \\ &= 63\% (\text{取整})\end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率} = 93,500.00 \times 61\% = 58,905.00 \text{ 元} (\text{取整})$$

【案例三】：评估明细表（电子设备评估明细表 序号 33）

(1) 设备概况

设备名称：格力空调

型号：KF-50LW(50332)

品牌：珠海格力电器股份有限公司

购置日期：2016年7月14日

技术参数：

空调类型：立柜式空调；

冷暖类型：单冷型；

能效等级：三级能效；

能效比：3.18；

制冷量：5200W；

制热量：暂无数据；

室内机噪音：39-43dB；

室外机噪音：≤53dB。

① 重置价确定：

通过网上询价，该型号空调基准日含税价格为人民币 4,350.00 元。由于该设备安装调试简单，故重置成本可取为 $4,350.00/1.17=3,717.95$ （元）。

② 成新率的确定

该设备于 2016 年 7 月 14 日开始启用，到评估基准日已使用 0.9 年，预期经济寿命 6 年。则：

$$\text{年限成新率} = (6 - 0.9) / 6 \times 100\% = 85\% \text{（取整）}$$

通过评估人员现场观察，该空调外观良好，设备使用及维护保养良好，评估人员认为该空调实际成新率与理论成新率基本一致，则以理论成新率作为该空调的综合成新率，由此确定该空调的综合成新率为 85%。

③ 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价（不含税价）} \times \text{成新率}$$

$$= 3,717.95 \times 85\%$$

$$= 3,160.00 \text{ 元（取整）}$$

三、在建工程的评估技术说明

在建工程的账面价值 445,206.90 元，主要为 7#泊位汽修车间、7#泊位钢构建筑 30%工程费用。

评估人员通过现场勘查，了解在建工程的形象进度，按现行建筑、安装工程定额标准对在建工程中发生的各项工程支出进行核实，同时了解付款进度情况，并对本在建工程所耗用的主要工程物资的市场价格进行了调查，认为其账面支出金额较为合理、依据较为充分，支出比例与工程的完工形象进度基本一致，且开工时间离评估基准日半年以内，本次以审计后账面值作为评估值。则：

在建工程-土建工程的账面值为 445,206.90 元，评估值为 445,206.90 元。

四、递延所得税资产的评估技术说明

递延所得税资产账面价值 796.11 元，形成原因为企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计

制度及税法相关规定。

在核实递延所得税资产真实、完整的前提下，按尚待税前确认的损失金额和基准日适用所得税率确定递延所得税资产评估值。递延所得税资产评估值为 0 元。

五、负债评估技术说明

纳入本次评估的负债项目包括：应付职工薪酬、应交税费、应付股利、其他应付款。各项负债在核实的基础上以核实确认后的账面值作为评估值。适当考虑是否存在不需支付的金额；金额较大的已发函询证，并根据回函情况判断分析确定评估值。本次评估负债账面值 6,503,144.06 元，评估值 6,503,144.06 元。

（一）应付职工薪酬的评估

应付职工薪酬主要是应付工资，账面价值 992,976.76 元，评估人员核对了企业账面金额，抽查了相关会计凭证，并向相关人员了解公司工资管理制度、工资计提发放的相关情况，经核实应付职工薪酬评估值为 992,976.76 元。

（二）应交税费的评估

应交税费账面值 267,726.32 元，主要为企业所得税。对于应交税费，评估人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，经核实后以审计后账面值为评估值。应交税费评估值为 267,726.32 元。

（三）应付股利的评估

应付股利账面值 4,890,014.48 元。评估人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经确认应付股利评估值为 4,890,014.48 元。

（四）其他应付款的评估

其他应付款账面值 352,426.50 元，为往来款。评估人员核对了企业账面金额和有关会计凭证，了解和分析了该项负债的发生原因和清偿情况，经确认其他应付款评估值为 352,426.50 元。

第三部分. 评估结论与分析

一、评估结论

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，采用了资产基础法对厦门石湖山劳动服务有限公司的股东全部权益进行了评估，得出以下结论：

厦门石湖山劳动服务有限公司经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益账面值为人民币 407.80 万元，经采用资产基础法评估后，其股东全部权益评估值为人民币 959.12 万元，增值 551.32 万元，增值率 135.19 %。资产评估结果汇总表详见下表：

评估基准日：2017 年 6 月 30 日

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	流动资产	580.73	581.50	0.77	0.13
2	非流动资产	477.38	1,027.93	550.55	115.33
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	432.78	983.41	550.63	127.23
6	其中：建筑物	-	-	-	
7	设备	432.78	983.41	550.63	127.23
8	土地	-	-	-	
9	在建工程	44.52	44.52	-	-
10	无形资产	-	-	-	
11	其中：土地使用权	-	-	-	
12	开发支出	-	-	-	
13	商誉	-	-	-	
14	长期待摊费用	-	-	-	
15	递延所得税资产	0.08	-	-0.08	-100.00
16	其他非流动资产	-	-	-	
17	资产总计	1,058.11	1,609.43	551.32	52.10
18	流动负债	650.31	650.31	-	-
19	非流动负债	-	-	-	
20	负债总计	650.31	650.31	-	-
21	股东权益（净资产）	407.80	959.12	551.32	135.19

二、评估结果与账面值比较变动情况及原因

本次评估结果与账面净资产相比，增值 551.32 万元，增值率 135.19%。主要的增减值情况说明如下：

1. 其他应收款评估增值 0.32 万元，系计提的坏账准备评估为零所致。

2. 存货增值 0.45 万元，主要原因为产成品评估结果包含了未实现的销售过程的正常合理利润。

3. 固定资产评估增值 550.63 万元，增值的主要原因：

(1) 根据现行税法规定，设备原值中的增值税可抵扣，本次评估的设备重置成本不包含增值税，与设备原始购置为含税价格有所下降；

(2) 财务折旧年限短于评估所用经济可使用年限。

4. 递延所得税资产评估减值 0.08 万元，对应坏账准备评估为零所致。

三、特别事项说明

1、根据税法的规定 2009 年 1 月 1 日后购买的设备，其进项税可以进行抵扣，本次机器设备的评估值中不含增值税进项税。