

中国第一重型机械股份公司拟转让股权
涉及的一重集团物流（黑龙江）有限公司
股东全部权益价值评估项目
资产评估说明

中天和资产【2017】评字第 90024 号

共 1 册 第 1 册



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

2017 年 8 月 1 日



目 录

关于资产评估说明使用范围的声明	1
企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
二、资产核实总体情况说明	5
三、评估技术说明	10
1、流动资产评估说明	11
2、房屋建筑物类固定资产评估说明	16
3、设备类固定资产评估说明	27
4、负债评估说明	42
四、评估结论及分析	45
附件目录	47

关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非为法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，不得见诸于公开媒体。



企业关于进行资产评估有关事项的说明

详见本评估说明附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》



资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

本评估项目的评估对象是一重集团物流（黑龙江）有限公司（以下简称：一重物流公司）于评估基准日的股东全部权益价值。

本评估项目的评估范围为一重物流公司于评估基准日经审计后的全部资产和负债，并且由一重物流公司提供的清单载明：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	21,459.97
非流动资产	1,118.06
其中：	
长期股权投资	
固定资产	785.10
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	332.96
资产总计	22,578.03
流动负债	11,122.23
非流动负债	305.18
负债合计	11,427.41
净资产（股东全部权益）	11,150.62

以上数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“众环专字（2017）022474号”审计报告。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致

具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

（二）委估实物资产情况

实物资产为存货和固定资产。

1、存货账面值 24.18 万元，主要为原材料、在库周转材料、库存商品和低值易



耗品。

- ①原材料账面值 4.22 万元，共 68 项，主要为汽车配件；
- ②在库周转材料账面值 4.74 万元，共 29 项，主要为工作服、螺栓等；
- ③库存商品账面值 14.20 万元，共 283 项，主要为宾馆用备品及烟酒类商品；
- ④低值易耗品账面值 1.02 万元，共 3 项，为蒸饭车、炉灶、净水器。

2、固定资产账面原值 4,749.88 万元，账面净值 785.10 万元。包括房屋、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。具体包括：

①房屋建筑类固定资产主要包括房屋和构筑物

房屋 5 项，账面原值 387.11 万元，账面净值 51.10 万元，主要为车库、生活间以及加油站房等，建筑年代于 1957 年至 1979 年，均为砖混结构，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

构筑物 2 项，账面原值 91.45 万元，账面净值 60.05 万元，主要为板房、地面以及围墙等，建筑年代于 2008 年至 2011 年，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

②机器设备类固定资产主要包括机器设备、车辆、电子设备。

机器设备 54 项，账面原值 883.64 万元，账面净值 177.07 万元，为车床、立钻、空气压缩机等，购置于 1996 年至 2012 年，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

车辆 95 项，账面原值 3,303.98 万元，账面净值 483.62 万元，为公务用车和运输用车等，购置于 1999 年至 2017 年，其中：有 28 项已经报废不能使用，剩余车辆目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

电子设备 165 项，账面原值 83.71 万元，账面净值 13.25 万元，主要为电脑、打印机、复印机等，购置于 2004 年-2017 年，大部分设备较陈旧，总体状况良好，可以满足日常经营需要。

（三）申报评估的无形资产或者未记录的无形资产情况

被评估单位截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，被评估单位未申报账面记录或者未记录的无形资产。

（四）申报的表外资产情况

截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，被评估单位无其他可辨认的表外资产。



（五）引用其他机构出具的报告情况

本次评估未引用其他机构报告的内容。

二、资产核实总体情况说明

（一）资产清查核实的组织、实施及过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估企业提供了评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估企业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，根据制定的现场核实计划，分房屋建筑物、机器设备和电子设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组核实工作从2017年6月13日开始。核实过程分四个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后进行修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

1. 流动资产核实情况

1) 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

2) 实物性流动资产主要为存货，包括原材料、在库周转材料、库存商品及低值易耗品。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房、销售部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。

2. 房屋建筑物核实情况

根据被评估单位提供的房屋建筑物及构筑物评估申报表的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要房屋建筑物及构筑物进行了现场核实，结合查阅相关图纸，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对房屋建筑物及构筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了房屋建筑物



及构筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要房屋建筑物及构筑物的面积、长度、宽度、权属证明和所占用的土地使用权权证进行了核对。

3. 设备核实情况

根据被评估企业提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、资产管理部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

4. 递延所得税资产核实情况

评估人员核对了递延所得税资产明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，查阅有关计提凭证和账簿记录，核实相关计提情况和相关政策。

5. 负债核实情况

负债科目包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款、长期应付职工薪酬等。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

1、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

（1）纳入评估范围的5项房屋建筑物，证载权利人为中国一重集团中实运业有限公司，中国一重集团中实运业有限公司为被评估单位曾用名，2017年4月，被评估单位更名为“一重物流公司”，截止评估基准日，被评估单位房屋所有权证尚未变更证载权利人名称。

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	证载权利人	实际所有权人
QZ2007005552	小车库	砖混	1972年5月	1017.63	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005125	一号汽车库	砖混	1979年5月	2052	一重集团齐齐哈尔中实运业	一重物流公司



					有限公司	
QZ2007005131	汽车库	砖混	1979 年 5 月	1886.4	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005120	生活间	砖混	1979 年 5 月	252	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005154	车库加油站	砖混	1957 年 5 月	62.9	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司

(2) 纳入评估范围的95项车辆中有49项机动车行驶证和机动车登记证,证载权利人为中国一重集团中实运业有限公司,2017年4月,被评估单位更名为“一重物流公司”,截止评估基准日,被评估单位机动车行驶证和机动车登记证尚未变更证载权利人名称。

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
黑 B15809	面包车	1	2003.12	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B15809	面包车	1	2003.12	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B00218	黑 B218 考斯特	1	2003.7	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0261 挂	低平板全挂车 213	1	2004.6	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0271 挂	低平板半挂车 217	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0272 挂	低平板半挂车 218	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0278 挂	低平板半挂车 214	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0316 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0319 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0335 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0373 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0388 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0606 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0650 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0669 挂	半挂车	1	2008.10	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0681 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔	一重物流公司



牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
				中实运业有限公司	
黑 B0686 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B07711	6*4 德国曼牵引车 751	1	2002.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B10171	6*4 曼牵引车 752	1	2004.2	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B10350	6*4 沃尔沃牵引车 753	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11662	6*4 曼牵引车 754	1	2007.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11763	6*2 平头柴油载货汽车 465	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11788	6*4 曼牵引车 755	1	2007.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11841	全顺面包车 11841	1	2002.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11901	4*2 平头柴油半挂牵引车 701	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11903	6*2 平头柴油载货汽车 466	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12161	4*2 平头柴油半挂牵引车 702	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12162	4*2 平头柴油半挂牵引车 703	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12308	4*2 平头柴油半挂牵引车 704	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12337	4*2 平头柴油半挂牵引车 705	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12609	8*4 东风牌载重汽车 708	1	2007.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13213	全顺轻客	1	2003.9	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13363	6*4 牵引车 757	1	2009.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13369	6*4 牵引车 756	1	2009.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13792	4*2 轻型载货汽车 103	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13795	6*2 平头柴油载货汽车 467	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13805	4*2 轻型载货汽车 105	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13857	6*2 平头柴油载货汽车 468	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13861	6*2 平头柴油载货汽车 469	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B15867	6*4 北奔牵引车 758	1	2013.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B9981 挂	低平板半挂车 219	1	2016.4	一重集团齐齐哈尔	一重物流公司



牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
				中实运业有限公司	
黑 BA002 挂	低平板半挂车 220	1	2016.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BA6345	捷达轿车	1	2005.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BB7721	帕萨特轿车	1	2005.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BB7978	帕萨特轿车	1	2005.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7079	别克商务车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7187	别克商务车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7198	帕萨特轿车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BE9785	别克商务	1	2015.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BV6486	帕萨特轿车	1	2009.9	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司

(3) 纳入评估范围的95项车辆中有6项机动车行驶证和机动车登记证,证载权利人为高玉石和一重股份公司,根据一重物流公司提供的产权说明,以上车辆购入后证载权利人未办理变更手续,但产权确属一重物流公司所有,如发生产权或其他纠纷由一重物流公司承担责任,与评估机构无关。

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
黑 BB5072	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5132	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5375	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5382	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5407	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BN5591	大型普通客车	1	2017.1	高玉石	一重物流公司

对上述事项,被评估单位已经出具声明,权属归其所有,不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

2、纳入评估范围的房屋建筑物及构筑物所占用的国有土地使用权归一重股份公司所有,一重物流公司是一重股份公司的全资子公司,本次评估房屋评估值不考虑其所占用的国有土地使用权价值。

3、一重物流公司纳入评估范围的95项车辆中有28项报废无法使用,一重物流公



司提供了车辆报废手续，本次评估报废车辆按可变现净值确定评估值。

（三）核实结论

根据核实结果，截至评估基准日，纳入评估范围内的资产除上述“影响资产核实的事项及处理方法”列示的权属不清晰事项外，其他纳入评估范围内的其他资产账账、账表、账实相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

三、评估技术说明

（一）评估方法概述

企业价值评估包括资产基础法、收益法、市场法三种基本评估方法，进行企业价值评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。一重物流公司的资产及负债已经审计，资产正常使用，适于用资产基础法进行企业价值评估。

收益法，是将企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。一重物流公司前期经营业务包括三部分：铁路运输、包装制作、传统物流业务，根据集团总部要求，一重物流公司将主要资产剥离给一重股份公司铸锻钢事业部，同时将铁路运输业务及包装制作业务划转到铸锻钢事业部，一重物流公司目前只经营传统物流业务，而该业务多年来一直经营亏损。集团调整经营方向，准备开发新能源业务，目前处于前期调研阶段，对于未来收益具有很大的不确定性，无法预测未来经营和收益情况，故本次评估不适宜用收益法。

市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。经评估人员市场调查，与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本，故本次评估不适宜用市场法。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，被评估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用和获取收益。根据本评估项目的评估目的和评估对象的特点，综合考虑分析相关因素的影响，本次采用资产基础法对一重物流公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。



（二）资产基础法评估说明

1、流动资产评估说明

（1）货币资金

货币资金于评估基准日账面价值 4,285,933.54 元，其中：库存现金 4,610.37 元、银行存款 4,281,323.17 元。

库存现金账面价值 4,610.37 元，评估人员对库存现金评估采取盘点倒推的方法确认评估价值，经实地盘点库存现金，并倒算出评估基准日现金库存数，即：评估基准日账面余额 = 盘点日实盘数 + 盘点日至评估基准日现金支出 - 盘点日至评估基准日现金收入。评估人员经对库存现金进行实地盘点，并审核现金收入、支出凭据及账簿记录，确认其盘点倒推数与评估基准日的库存现金日记账及总账余额相符，故以经核实的账面值作为评估价值。

银行存款账面价值 4,281,323.17 元，被评估单位共开立了 3 个人民币银行账户。评估人员将银行存款账面余额同银行对账单余额核对，如有未达账项则编制银行存款余额调节表并确认调节平衡；对所有的银行账户进行了函证，函证结果均相符；对于存在的未达账项，均属正常的未达账项。故以人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估价值。对于外币存款，根据核实的外币存款金额和评估基准日基准汇率确定评估价值。

通过上述程序及方法，委估货币资金于评估基准日的评估价值 4,285,933.54 元，其中：库存现金 4,610.37 元、银行存款 4,281,323.17 元。

（2）应收票据

应收票据于评估基准日的账面余额 11,489,966.93 元，均为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

评估人员核对了应收票据明细账、总账与报表的余额，核对与委估明细表是否相符，查阅票据的票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性；结合历史资料和对企业管理人员的询问，并对应收票据进行了盘点，并抽查大额应收票据的原始凭证和相关账户的进账情况，对应收票据的真实性和可回收性进行核实。

经综合分析，应收票据为正常的票据往来，以核实无误的账面价值作为评估价值。

通过上述程序及方法，委估应收票据于评估基准日的评估价值 11,489,966.93 元。



（3）应收账款

应收账款于评估基准日的账面余额 167,957,770.24 元，坏账准备 3,582,545.02 元，账面净额 164,375,225.22 元，主要为运费等。

评估人员核对了应收账款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，检查并判断应收账款的真实性和可回收性；抽查大额应收账款的原始凭证和相关账户的进账情况，同时向欠款对象发询证函进行核实。

经综合分析，评估人员采用个别认定法和账龄分析相结合的方法对申报的应收账款预计相关风险损失，并以预计风险损失后的应收账款净额确认评估价值。

通过上述程序及方法，委估应收账款于评估基准日的评估价值 164,375,225.22 元，坏账准备评估价值为零。

（4）预付账款

预付账款于评估基准日的账面余额 584,058.36 元，坏账准备 0.00 元，账面净额 584,058.36 元，为预付油款、电费、材料款等。

评估人员核对了预付账款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，检查并判断预付账款的真实性和可回收性；抽查大额预付账款的原始凭证和相关账户的进账情况，同时向欠款对象发询证函进行核实。

评估人员通过上述相关评估程序，未发现预付账款存在损失的可能性，因此预付账款评估价值按账面价值确定。

通过上述程序及方法，委估预付账款于评估基准日的评估价值 584,058.36 元。

（5）其他应收款

其他应收款于评估基准日的账面余额 33,622,752.58 元，坏账准备 0.00 元，账面净额 33,622,752.58 元，主要为备用金和出售固定资产款等。

评估人员核对了其他应收款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，检查并判断其他应收款的真实性和可回收性；抽查大额其他应收款的原始凭证和相关账户的进账情况，同时向部分欠款对象发询证函进行核实。

经综合分析，评估人员采用个别认定和账龄分析相结合的方法对申报的其他应收款预计相关风险损失，并以预计风险损失后的其他应收款净额确认评估价值。

通过上述程序及方法，委估其他应收款于评估基准日的评估价值 33,622,752.58 元，坏账准备评估价值为零。



（6）存货

存货于评估基准日账面原值 241,753.35 元，其中：原材料 42,235.59 元、在库周转材料 47,358.12 元、库存商品 141,960.64 元、低值易耗品 10,199.00 元，存货跌价准备零，存货净值 241,753.35 元。

评估人员核对了存货明细账与总账、报表的余额，对存货进行实地盘点，抽查存货相关成本的原始记录及有关销售合同，在对存货的数量进行清查核实的基础上，对各项存货的品质状况和市场价格进行了调查和了解，纳入评估范围的存货均为除原材料外均为近期购入或形成，品质状况较好，能够满足生产及销售需要。其中：

1) 原材料账面价值 42,235.59 元，评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。由于原材料库龄较长，均能正常使用，因材料价格波动大，以市场询价扣除增值税后不含税市场价格确定评估价值。经评估，原材料评估值 107,571.00 元。

案例：柴油（存货-原材料评估明细表序号 1）

35#柴油基准日数量 1090.88 公斤，账面价值 5,999.84 元，账面单价 5.50 元/公斤。

经市场询价，基准日 35#柴油含税销售单价为 6.53 元/公斤，则：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{不含税市场价} \times \text{数量} \\ &= 6.53 / 1.17 \times 1090.88 \\ &= 6,087.00 \text{ 元（取整）}\end{aligned}$$

2) 在库周转材料账面价值 47,358.12 元，评估人员通过查阅原材料的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。在库周转材料账面价值构成齐全，在库周转材料为近期购入，均能正常使用，以市场询价扣除增值税后不含税市场价格确定评估价值。经评估，在库周转材料评估值 15,640.00 元。

案例：安全帽（存货-在库周转材料评估明细表序号 1）

安全帽基准日数量 12 顶，账面价值 216.00 元，账面单价 18 元/顶。

经市场询价，基准日安全帽含税销售单价为 19 元/顶，因安全帽为在库材料，新状态，则：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{不含税市场价} \times \text{数量} \times \text{成新率} \\ &= 19 / 1.17 \times 12 \times 100\%\end{aligned}$$



=195.00 元（取整）

3) 库存商品账面价值 141,960.64 元，根据企业提供的存货清单，评估人员发货程序和会计凭证，了解产成品的成本结转、收发存相关的内部控制制度，查阅部分销售凭证。

对于企业对外销售的库存商品，在清查核实的基础上，首先以其评估基准日的对外销售售价为基础，计算确定库存商品预计收入，然后按照已确定的预计收入减去销售费用、全部税金及适当的净利润，确定评估价值。经评估，库存商品评估值 154,253.04 元。

库存商品评估价值=预计收入-销售费用-销售税金及附加-所得税-净利润×利润扣减率

案例：北大仓君妃酒（存货-库存商品评估明细表序号 181）

北大仓君妃酒基准日数量 2 箱，账面价值 1,460.00 元，账面单价 730 元/箱。

北大仓君妃酒为一重物流宾馆库存商品，一重物流宾馆为非独立法人小规模纳税人，评估人员经向被评估单位有关人员了解，获取相关收入的预测平均值，其中：根据一重宾馆基准日审定后的财务报表计算主营业务税金率为 0.36%；销售费用率为 0%；宾馆所得税率为 10%；因库存商品为正常销售商品，净利润扣除率为 50%。

评估价值=预计收入-销售费用-税金及附加-所得税-扣除部分利润

宾馆为小规模纳税人，基准日北大仓君妃酒含税销售单价为 1,152.00 元/箱。

预计收入=1,152.00 元

销售费用=预计收入×销售费用率=0 元

销售税金及附加=预计收入×销售税金及附加率

=1,152.00×0.36%

=4.147 元

利润总额=预计收入-销售成本-销售费用-销售税金及附加率

=1,152.00-730.00-0-4.147

=417.85 元

所得税=利润总额×所得税税率

=417.85×10%

=41.785 元



评估单价=预计收入-销售费用-销售税金及附加-所得税-净利润×利润扣减率

$$=1,152.00-0-4.147-41.785-(417.85-41.785) \times 50\%$$

$$=920.00 \text{ 元 (取整)}$$

评估价值=评估单价×数量

$$=920.00 \times 2$$

$$=1,840.00 \text{ 元}$$

对于企业自用的库存商品，在清查核实的基础上库存商品账面价值构成齐全，在库存商品为近期购入，均能正常使用，因近期材料价格波动不大，其账面价值与市场价值基本相符，故库存商品以核实后账面价值确定评估价值。

4) 低值易耗品账面价值 10,199.00 元，纳入本次评估范围的低值易耗品为下属分公司一重物流宾馆的厨房用具，采用五五摊销法核算。评估人员通过查阅低值易耗品的购销合同、采购发票、入库单据等原始凭证。低值易耗品账面价值构成齐全，为近期购入，均能正常使用，因近期材料价格波动不大，其账面价值与市场价值基本相符，根据年限确定其成新率，故低值易耗品市场价值乘以成新率确定评估价值。经评估，低值易耗品评估值 19,746.00 元。

案例：净水器（存货-在用低值易耗品评估明细表序号 3）

净水器为一重物流宾馆在用低值易耗品，一重物流宾馆为非独立法人小规模纳税人，采用五五摊销法核算，基准日数量 2 台，账面价值 2699.00 元/台，账面单价 1349.50 元/台。

经市场询价，基准日净水器含税销售单价为 2700 元/台

经查询《资产评估常用参数手册》有关参数，净水器经济寿命年限为 8 年。该净水器 2017 年 5 月购置并使用，已使用 0.08 年，尚可使用 7.92 年。

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=7.92 \div 8 \times 100\%$$

$$=99\%$$

评估值=含税市场价×数量×成新率

$$=2700 \times 2 \times 99\%$$

$$=5346.00 \text{ 元 (取整)}$$



2、房屋建筑物类固定资产评估说明

（1）评估范围

纳入评估范围的房屋建筑物类账面原值 4,785,557.51 元，账面净值 1,111,541.07 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	3,871,050.05	511,025.26
构筑物及其他辅助设施	914,507.46	600,515.81
合计	4,785,557.51	1,111,541.07

（2）建（构）筑物概况

1）分布情况

纳入本次评估范围的房屋建筑物和构筑物，以自建方式取得，位于黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区。

2）建（构）筑物工程技术特征

纳入本次评估范围的房屋建筑物主要包括车库、生活间、加油站等共 5 项，结构类型为主要是砖混结构，为满足经营的需要，对房屋进行了装饰装修。构筑物主要包括地面、围墙、板房等共 3 项，结构为砖和简易结构。

3）主要建（构）筑物工程技术特征

混合结构：砖砌条形基础，过梁、连梁及圈梁，外墙为 340mm-490mm 砖墙，内墙为 240mm-370mm，屋面刷涂料或无装修，内墙面刷涂料，外墙面为清水墙或涂料，地面为水泥砂浆地面或面砖，塑钢窗或钢窗、钢门、木门。室内上下水、电气照明及消防设施齐全。

构筑物：硬化地面、砖围墙上铁艺围栏及板房等。

4）房屋建筑物权利状况

纳入本次评估范围内房屋建筑物共 5 项，均办理房屋所有权证，产权人中国一重集团中实运业有限公司，2017 年 4 月由一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司更名为“一重物流公司”，截止到评估基准日一重物流公司尚未办理房屋所有权证变更手续。纳入评估范围的房屋建筑物均未设定抵押担保等他项权利。

（3）评估过程

第一阶段：准备阶段



评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场调查阶段

对被评估建筑物逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在调查时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构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、配套使用状况。

1) 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，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

2) 装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，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内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

3) 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。

4) 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。

第三阶段：评估测算阶段

查阅了典型建(构)筑物的有关图纸及预决算资料，并根据评估基准日当地的建材市场价格，按现行定额和行业取费标准进行评估值计算。

第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制《建筑物评估技术说明》。

(1) 评估依据



- 1) 被评估单位提供的房屋建筑物清查评估明细表;
- 2) 《黑龙江省建筑工程计价定额》(2010)、《黑龙江省装修工程计价定额》(2010)、《黑龙江省建筑安装计价定额》(2010);
- 3) 黑龙江工程造价信息网查询的近期齐齐哈尔市主要建筑材料价格信息;
- 4) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- 5) 评估人员现场收集的其他资料。

(5) 评估方法

主要采用成本法进行评估。

1) 成本法

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

① 重置全价的确定

重置全价包括不含税建安工程造价、不含税前期费用及其他费用和资金成本。不含税建安工程造价根据工程量、预算定额进行确定;不含税前期及其他费用根据国家和地区现行收费标准计取;资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本。

重置全价 = 不含税建筑安装工程造价 + 不含税前期费用及其他费用 + 资金成本

i、不含税建安工程造价的测算:

对于有预结算资料的工程,采用预决算调整法,即将竣工时按当地执行的定额进行计算的工程造价调整到评估基准日当地正在执行的定额进行计算的造价。

对于缺乏工程图纸和预决算资料的工程,评估人员依据实物现状,对其土建及安装工程按现行定额进行估算,同时向有关部门、有关人员收集同类型的建筑工程造价,最终确定该评估建筑物的工程造价。

对于一般建筑物主要采用类比法,首先测算出通用工程的工程造价,采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正,最终确定该评估建筑的工程造价。

ii、不含税前期费及其他费用

根据地方相关行政事业性收费规定,确定前期费用和其他费用。详见下表:

前期及其他费用表

序号	费用名称	费率	扣税后费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.26%	1.26%	总投资额	市场价



序号	费用名称	费率	扣税后费率	取费基数	取费依据
二	勘察设计费	3.56%	3.36%	建安造价+设备购置价	市场价
三	工程监理费	2.58%	2.43%	总投资额	市场价
四	工程招投标代理服务费	0.41%	0.39%	总投资额	市场价
五	可行性研究费	0.70%	0.66%	总投资额	市场价
六	环境影响评价费	0.20%	0.19%	总投资额	市场价
	合计	8.71%	8.29%		

对于有房屋所有权证的房屋建筑物计取城市基础设施配套费，每平方米 115 元。

iii、资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本 = (建安工程造价 + 前期及其他费用) × 正常建设期 × 正常建设期贷款利率 × 1/2

基准日 2017 年 5 月 31 日执行的银行贷款年利率为

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内 (含一年)	4.35
二、中长期贷款	
一至五年 (含五年)	4.75
五年以上	4.90

②综合成新率的评定

综合成新率按照以下公式确定：

综合成新率 = (耐用年限 - 已使用年限) / 耐用年限 - 现场勘查调整系数

式中耐用年限是结合图纸技术说明、现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况等综合确定。在综合成新率确定过程中，以委估资产能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，并根据房屋修理维护、使用环境等情况具体情况对理论成新率进行修正确定综合成新率。

③评估值的计算

评估值 = 重置成本 × 综合成新率



（6）评估结果

经评估，构筑物及其他辅助设施评估原值 962.61 万元，评估净值 308.88 万元。

（7）典型案例

案例一：汽车库（房屋建筑物评估明细表第 3 项）

1）概况

汽车库办理房屋产权证证号为 QZ2007005131，建成于 1979 年 5 月，建筑面积为 1886.40 平方米，结构类型为砖混结构，一层，檐高 8 米。基础采用砖条形基础和钢筋砼独立基础，基础梁，钢筋砼柱 400mm×500mm，钢筋砼矩形梁、圈梁，屋面采用沥青柔性防水，承重外墙 490mm 砖砌筑，非承重墙 240 mm 砖砌筑，水泥沙浆地面，外墙刷涂料，内墙无装修，顶棚无装修，钢门、钢窗，配套水、电、暖设施设备。

现场调查状况：该建筑结构坚固，基础承载力一般，房屋构件和室内设施都较差，房屋屋面局部渗漏现象，室内水、电设备运行状况较差，上、下水管道出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况较差，房屋尚在继续使用中。

重置成本内容包括：土建、装修、安装工程。

2）重置成本测算

①对于缺乏工程图纸和预决算资料的工程，评估人员依据实物现状，对其土建及安装工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建筑工程造价，最终确定该评估建筑物的工程造价。

计价依据：《黑龙江省建筑工程计价定额》（2010）、《黑龙江省装修工程计价定额》（2010）、《黑龙江省建筑安装计价定额》（2010）；

计价方式：定额计价（预算法）；

定额专业：建筑、装饰装修、安装工程；

工程地点：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区；

材料价格：黑龙江工程造价信息网查询的近期齐齐哈尔市主要建筑材料价格信息。

工程取费表如下：

A、土建工程和装修工程造价测算表

单位工程汇总表

序号	汇总内容	金 额（元）
（一）	分部分项工程费	1037440.17



序号	汇总内容	金 额（元）
(A)	其中：计费人工费	281927.11
(二)	措施项目费	555779.05
(1)	单价措施项目费	476245.5
(B)	其中：计费人工费	287656.2
(2)	总价措施项目费	79533.55
①	安全文明施工费	58458.96
②	其他措施项目费	21074.59
③	专业工程措施项目费	
(三)	企业管理费	142395.83
(四)	利润	199354.16
(五)	其他项目费	428117.56
(3)	暂列金额	
(4)	专业工程暂估价	
(5)	计日工	
(6)	总承包服务费	
(7)	人工费价差	277806.2
(8)	材料费价差	138550.4
(9)	机械费价差	11760.96
(六)	规费	327092.35
(七)	税金	295919.7
合 计		2,986,098.82

分部分项工程费用表

序号	定额编号	分部分项工程名称	工程量		价值	
			计量单位	数量	定额基价	总价
1	1-2	平整场地 推土机 75km	1000m ²	2.2275	466.51	1039.15
2	1-1	平整场地 人工	100m ²	2.2275	166.95	371.88
3	1-71	反铲挖掘机挖土方 挖土深度 2.5m 以内	1000m ³	1.7346	2529.95	4388.45
4	1-18	人工挖沟槽 普通土(深度) 3m 以内	100m ³	1.7346	2770.31	4805.38
5	1-188	回填土 夯填	100m ³	12.7817	1333.73	17047.34
6	1-317	人工装卸、汽车运土方 5km 以内	1000m ³	0.457	31988.29	14618.65
7	3-3	砖基础(水泥砂浆) M7.5 现拌砂浆	10m ³	33.6458	2316.05	77925.36
8	3-59	实心砖墙 1 砖(混合砂浆) M7.5 现拌砂浆	10m ³	31.9536	2495.58	79742.77
9	3-67	实心砖墙 1 砖半(混合砂浆) M7.5 现拌砂浆	10m ³	17.6775	2506.14	44302.29
10	4-4	独立基础 混凝土	10m ³	6.8016	2573.26	17502.29



序号	定额编号	分部分项工程名称	工程量		价值	
			计量单位	数量	定额基价	总价
11	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	3.46882	3977.58	13797.51
12	4-14	混凝土垫层	10m3	4.5237	2623.98	11870.1
13	4-15	柱 矩 形	10m3	5.46	3436.92	18765.58
14	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	8.97624	3977.58	35703.71
15	4-20	基础梁	10m3	5.7045	2982.47	17013.5
16	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	6.90339	3977.58	27458.79
17	4-21	单梁、连续梁	10m3	9.5489	3097.84	29580.96
18	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	10.696	3977.58	42544.2
19	4-23	圈梁	10m3	6.268	3339.9	20934.49
20	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	7.85631	3977.58	31249.1
21	4-34	有梁板	10m3	18.6499	2783.62	51914.23
22	4-147	圆 钢 筋 钢 筋 直 径 (mm) Φ12	t	22.43595	3977.58	89240.79
23	4-53	混凝土散水面层一次抹光 厚 60mm	100m2	1.6063	2554.49	4103.28
24	5-21	全板钢大门 推拉式 制作	100m2	3.3696	20092.38	67703.28
25	7-48	SBC120 复合卷材	100m2	17.4274	2982.41	51975.65
26	7-78	现拌细石混凝土 厚度 40mm	100m2	17.4274	2898.43	50512.1
27	7-85	防水砂浆厚 20mm	100m2	17.6869	1328.19	23491.56
28	借 1-1	水泥砂浆楼地面 现拌砂浆	100m2	17.4274	1176.63	20505.6
29	借 1-323	水泥砂浆找平层 混凝土或 硬基层上 20mm 现拌砂浆	100m2	17.6869	926.75	16391.33
30	借 1-305	砂垫层	10m3	53.0607	857.76	45513.35
31	借 1-332	细石混凝土找平层 30mm 现 拌混凝土	100m2	17.6869	1410.74	24951.62
32	借 2-29	墙面、墙裙抹水泥砂浆 砖墙 14+6mm 搅拌砂浆	100m2	6.6179	1316.65	8713.46
33	借 2-70	水泥砂浆勾缝 砖墙勾凹缝	100m2	22.7631	404.09	9198.34
34	借 4-143 换	单层普通钢窗安装	100m2 洞口 面积	1.92	27577.72	52949.22
35	借 5-127	外墙涂料 二遍	100m2	7.4139	1296.87	9614.86
		合计	元			1037440.17

B、安装造价测算



安装造价主要采用类比法，首先测算出安装工程的工程造价，采用评估建筑与相同结构类型工程造价差异进行修正，最终确定该评估建筑的工程造价。类似安装工程造价约 70 元/平方米（含税价）。

安装工程造价=类似安装工程造价/1.11×建筑面积=118,962.16 元

建安工程总造价（不含税）=土建工程造价+装饰工程造价+安装工程造价
= 2,690,179.12+118,962.16
=2,809,141.28（元）

建安工程总造价（含税）=建安工程总造价（不含税）×（1+11%）
=2,809,141.28×（1+11%）
=3,118,146.82（元）

②前期及其他费用

根据国家和地方的相关行政事业性收费和经营性收费标准，结合国家市场价格，确定前期费用及其他费用。见前述

前期费用=建筑安装工程总造价×8.71%
=3,118,146.82×8.71%
=271,590.59（元）

除税前期费用=建筑安装工程总造价×8.29%
=3,118,146.82×8.29%
=258,494.37（元）

根据黑价联〔2015〕77号《黑龙江省物价监督管理局黑龙江省财政厅关于齐齐哈尔市城市基础设施配套费收费标准的批复》的规定，基础设施配套费 115 元/平方米，即为 216,936.00 元。

③资金成本

依据《全国统一建筑安装工程工期定额》，虽然汽车库单独正常建设约为 5 个月，应以建设同等规模企业的合理建设期 0.5 年，计算资金成本。假设资金均匀投入，贷款利率按 4.35% 计算，则：

资金成本=(建筑安装工程总造价+前期及其他费用)×4.35%×0.5/2
=(3,118,146.82+271,590.59+216,936.00)×4.35%×0.5/2
=39,222.57（元）



$$\begin{aligned}\text{④重置成本(不含税)} &= \text{建筑安装工程总造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 2,809,141.28 + 258,494.37 + 216,936.00 + 39,222.57 \\ &= 3,323,800.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

该建筑于 1979 年 5 月建成，尚可使用年限 11.97 年，已使用 38.03 年，经现场勘察，该建筑结构坚固，基础承载力一般，房屋构件和室内设施都较差，房屋屋面局部渗漏现象，室内水、电设备运行状况较差，上、下水管道出现锈蚀和堵塞现象。整体外观情况较差。结合根据现场勘察情况，由于无特殊使用及维护相对较好，现场勘查调整系数定为 6.00%。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (50 - 38.03) / 30.00 \times 100\% \\ &= 24.00\% (\text{取整})\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} + \text{现场勘查调整系数} \\ &= 24.00\% + 6.00\% \\ &= 30.00\%\end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 3,323,800.00 \times 30.00\% \\ &= 997,140.00 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

案例二：停车场（构筑物及其他辅助设施评估明细表第 2 项）

1. 概况

停车场地面，混凝土结构，厚 150MM，面积 2475.90 平方米，建成于 2008 年 9 月。

现场调查状况：该建筑结构较坚固，承载力较好，尚在继续使用中。

重置成本内容包括：土建工程。

2. 重置成本测算

①对于缺乏工程图纸和预决算资料的工程，评估人员依据实物现状，对其土建工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建筑工程造价，最终确定该评估建筑物的工程造价。



计价依据：《黑龙江省建筑工程计价定额》（2010）、《黑龙江省装修工程计价定额》（2010）、《黑龙江省建筑安装计价定额》（2010）；

计价方式：定额计价(预算法)；

定额专业：建筑、装饰装修、安装工程；

工程地点：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区；

材料价格：黑龙江工程造价信息网查询的近期齐齐哈尔市主要建筑材料价格信息。

工程取费表如下：

土建工程造价测算表

单位工程汇总表

序号	汇总内容	金 额（元）
(一)	分部分项工程费	261807.89
(A)	其中：计费人工费	59561.46
(二)	措施项目费	10646.97
(1)	单价措施项目费	
(B)	其中：计费人工费	
(2)	总价措施项目费	10646.97
①	安全文明施工费	8443.2
②	其他措施项目费	2203.77
③	专业工程措施项目费	
(三)	企业管理费	14890.37
(四)	利润	20846.51
(五)	其他项目费	32267.73
(3)	暂列金额	
(4)	专业工程暂估价	
(5)	计日工	
(6)	总承包服务费	
(7)	人工费价差	28656.92
(8)	材料费价差	3610.81
(9)	机械费价差	
(六)	规费	34052.3
(七)	税金	41196.29
合 计		415,708.06

分部分项工程费用表

序号	定额 编号	分部分项 工程名称	工程量		价值	
			计量单位	数量	定额基价	总价



序号	定额编号	分部分项工程名称	工程量		价值	
			计量单位	数量	定额基价	总价
1	借 1-118	平整场地 推土机 75kW	1000m ²	2.9011	466.51	1353.39
2	借 1-37	正铲挖掘机 斗容量 1.0m ³ 装车 一、二类土	1000m ³	1.16044	3239.4	3759.13
3	借 1-1	人工挖一般土方 一、二类土	100m ³	1.16044	1018.13	1181.48
4	借 1-328	10t 自卸汽车运土 运距 (km 以内) 5	1000m ³	1.16044	13361.33	15505.02
5	借 2-37	砂底层 厚度 20cm	100m ²	24.57	1525.01	37469.5
6	借 2-283	水泥混凝土路面 现拌混凝土 厚度 20cm	100m ²	24.57	2022.73	49698.48
	4003010040	混凝土	m ³	501.228	280	140343.84
7	借 2-299	水泥混凝土路面施工缝 PG 道路嵌缝胶	100m ²	24.57	120.17	2952.58
8	借 2-302	水泥混凝土路面养生塑料膜养护	100m ²	24.57	268.29	6591.89
9	借 2-299	水泥混凝土路面施工缝 PG 道路嵌缝胶	100m ²	24.57	120.17	2952.58
		合计	元			261807.89

建安工程总造价（含税）=土建工程造价=415,708.06（元）

建安工程总造价（不含税）=土建工程造价=374,511.77（元）

②前期及其他费用

根据国家和地方的相关行政事业性收费和经营性收费标准，结合国家市场价格，确定前期费用及其他费用。见前述

前期费用=建筑安装工程总造价×8.71%

=415,708.06×8.71%

=36,208.17（元）

除税前期费用=建筑安装工程总造价×8.29%

=415,708.06×8.29%

=34,462.20（元）

③资金成本

依据《全国统一建筑安装工程工期定额》，虽然停车场单独正常建设约为5个月，应以建设同等规模企业的合理建设期0.5年，计算资金成本。假设资金均匀投入，贷款利率按4.35%计算，则：



$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{建筑安装工程总造价} + \text{前期及其他费用}) \times 4.35\% \times 0.5/2 \\ &= (415,708.06 + 36,208.17) \times 4.35\% \times 0.5/2 \\ &= 4,914.59 \text{ (元)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{④重置成本(不含税)} &= \text{建筑安装工程总造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 374,511.77 + 34,462.20 + 4,914.59 \\ &= 413,900.00 \text{ (取整)}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

该建筑于 2008 年 9 月建成，尚可使用年限 21.29 年，已使用 8.71 年，经现场勘察，该建筑结构较坚固，承载力较好。结合现场勘察情况，由于无特殊使用及维护，现场勘查调整系数定为 0%。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (30 - 8.71) / 30.00 \times 100\% \\ &= 71\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} + \text{现场勘查调整系数} \\ &= 71.00\% + 0\% \\ &= 71.00\%\end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 413,900.00 \times 71.00\% \\ &= 293,870 \text{ 元 (取整)}\end{aligned}$$

5) 评估结论

通过上述评估程序及方法，委估房屋建筑物于评估基准日的评估价值 3,088,750.00 元。

3、设备类固定资产评估说明

(1) 评估范围

纳入本次评估范围设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备。本次评估以被评估单位填报的设备类固定资产清查评估申报表为基础，以账、表、物相符为原则，由评估人员核实，并经被评估单位确认后，作为本次设备类固定资产的评估范围。

金额单位：人民币元



科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	8,836,370.60	1,770,732.21
车辆	33,039,793.05	4,836,217.19
电子设备	837,083.00	132,531.49
合计	42,713,246.65	6,739,480.89

（2）设备概况

机器设备 54 台（套），账面原值 883.64 万元，账面净值 177.07 万元，主要为空气压缩机、直流电焊机、桥式起重机、装载机、动力鹅颈等，购置于 1985 年至 2012 年，分布于厂区范围内，委估设备目前均处于正常运行状态，保养较好，可以满足日常经营需要。

车辆 95 项，账面原值 3,303.98 万元，账面净值 483.62 万元，为公务用车和运输用车等，购置于 1999 年至 2017 年，其中：有 28 项已经报废不能使用，剩余车辆目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

电子设备 165 台，账面原值 83.71 万元，账面净值 13.25 万元，主要为电脑、电视机、打印机等，购置于 2003 年 5 月至 2017 年，设备目前处于正常使用、保养较好，可以满足日常经营需要。

（3）评估过程

1）评估准备阶段

①根据评估目的，确定评估范围，了解设备的技术状态，运行状况。

②指导被评估单位填报资产清查评估明细表，进行资产申报，同时向企业提交评估工作所需的资料清单，请企业准备评估所需的资料。

2）清查核实工作

①评估人员对企业提供的资产评估申报明细表进行审核分析，对表中的错项和漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充；同时，根据各设备价值大小和重要程度，确定勘察的重点和内容。

②根据审核后的评估申报明细表，由企业设备管理人员引领，按照确定的勘察内容进行实地观察，核对申报表中填列的内容与实物是否相符；倾听技术人员对主要设备的介绍，并详细了解设备目前的技术现状和运行使用情况；查看设备的技术状态、磨损和锈蚀程度、维修保养状况，并对主要设备的实际运行状况进行认真观察和记录；对主要设备的运行日志、技术资料 and 文件进行查阅。



③对照设备类固定资产评估明细表，选取资产价值大的设备进行现场重点详细勘察，对价值一般的设备进行抽查实地盘点，对与资产评估明细表不符之处作相应的修改、完善。

④根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

⑤对评估范围内的设备的产权进行必要的核实，抽查重要设备的购置合同、设备发票、付款凭证，做到产权明晰。

3) 评定估算

①根据本次评估目的及待估设备的特点选取适当的评估方法。

②为了保证评估的真实性和准确性，首先查看订货合同，然后收集报价资料、市场调查价格、向厂家或供应商询价，作为确定评估价值的依据。

③根据现场实地勘察的设备状况和调查的设备大修状况、实际使用时间等情况确定各待估设备的综合成新率。重点设备成新率的确定采用现场勘察和年限法综合确定，一般在核实技术状态的基础上，以使用年限为主确定成新率。

④对评估明细表进行了审查和修改后，进行初步评估汇总。

4) 评估汇总

①经过上述评定估算，结合设备的购置、启用日期至评估基准日的物价、其他费用、利率、税率的变化情况，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，以及影响评估结果的因素，作必要的调整。

②在经审查修改的基础上，编辑并汇总车辆和电子设备评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各种调查表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总成册存档。

5) 撰写报告

按有关资产评估报告的基本内容与格式，撰写资产评估报告和评估说明。

(4) 评估方法

本次设备类资产的评估主要采用成本法和市场法进行评估。

1) 机器设备

评估值 = 重置成本 × 成新率。

A. 重置全价的确定



对于需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置全价一般包括：设备购置价和运杂费。

设备重置全价计算公式如下：

需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

不需要安装的设备重置全价=设备购置价+运杂费-可抵扣增值税

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

② 运杂费

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

运杂费=设备购置价×运杂费率

③ 安装工程费

根据卖方报价条件，若报价中含安装工程费，则不再计取，若报价中不含安装工程费，则根据预决算资料统计实际安装工程费用，剔除其中非正常因素造成的不合理费用，合理确定。没有预决算资料的，参考相同用途类似设备安装工程费率水平，合理确定。计算公式如下：

设备安装调试费=设备购置价×安装调试费率

④ 基础费

对于需要安装的设备，根据设备结构特征，设计条件等要求，参照《资产评估常用参数手册》的基础费率计算确定，公式如下：

设备基础费=设备购置价×基础费率

⑤ 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

对于小型、金额较小设备不考虑前期及其他费用



⑥ 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

对于小型、金额较小设备不考虑前期及其他费用

⑦ 设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。一重物流公司属于一般纳税人，设备中不存在用于非应税项目及免税项目。

B. 综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} + \text{现场勘查调整系数}$$

对于设备的综合成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对年限法成新率进行调整后确定综合成新率。

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

C. 评估值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

2) 车辆

A. 成本法

① 车辆重置成本

车辆重置成本由不含增值税购置价、车辆购置税和新车上户费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定。

② 综合成新率的确定

依据现行的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程确定成新率，然后结合现场勘察情况系数调整后确定综合成新率。

计算公式如下：



以车辆行驶里程成新率计算结果作为理论成新率。

行驶里程成新率 = (行驶里程 - 已行驶里程) / 行驶里程 × 100%

调整系数：由评估人员根据现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机工作是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等，综合分析确定。

③ 车辆评估值的确定

车辆评估值 = 重置成本 × 综合成新率

B. 市场法

对二手车市场较为活跃车辆采用市场法进行评估。车辆评估市场法公式：

车辆评估值 = 可比实例价格（不含税）× 车辆使用年限修正系数 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆技术状况修正系数 × 车辆交易情况修正系数。

车辆使用年限修正系数 = 待估车辆使用年限打分 / 可比案例使用年限打分

车辆行驶里程修正系数 = 待估车辆行驶里程打分 / 可比案例行驶里程打分

车辆交易日期修正系数 = 待估车辆交易日期打分 / 可比案例交易日期打分

车辆技术状况修正系数 = 待估车辆技术状况打分 / 可比案例技术状况打分

车辆交易情况修正系数 = 待估车辆交易情况打分 / 可比案例交易情况打分

3) 电子设备

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率。

① 重置成本的确定

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

电子设备多为台式机、空调等小型设备，由经销商负责运送安装调试，无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用和资金成本。重置成本直接以不含税市场价确定。

② 综合成新率的确定

对于台式机、空调等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

综合成新率 = 尚可使用年限 / 经济使用年限 × 100.00%

③ 评估价值的确定



电子设备评估值 = 重置成本 × 综合成新率

对于购置时间较早，已停产且无类比价格的电子设备，主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

（5）评估案例

案例一：动力鹅颈(机器设备评估明细表 4-6-4 序号 29)

1) 设备概述:

设备名称：动力鹅颈

设备包括：

规格型号：3.5M

数量：1 套

生产厂家：武汉天捷

购置日期：2010 年 5 月

启用日期：2010 年 5 月

账面原值：170,000.00 元

账面净值：64,443.43 元

2) 技术参数:

第五轮额定负荷不低于 35000KG;

鹅颈不安装转向蓄能器;

鹅颈最大转角不小于 55° ;

牵引销(JOST)直径规格为 $\phi 90$ mm;

鹅颈第五轮结合面离地高度 1597 mm;

各种液压阀均为球阀，产地为德国或意大利;

各种油缸均为进口密封件;

液压操纵箱为箱式操纵箱，位于车体端梁左前设置;

鹅颈、货台、液压轴线车拼接方式为：插片式，共四片，满足我公司现有轴线拼接;

动力机组主要技术参数

发动机型号：295D;

产地：优选江淮动力、建湖威力;



发动机功率：14KW；

油泵额定压力：31.5MPa；

3) 重置全价的确定

重置成本包括设备购置价、国内运杂费、设备基础费、安装调试费、不含税前期及其他费用、资金成本等。

① 设备购置价

该设备由武汉天捷生产，目前市场上有销售，经向武汉天捷经销商询价，并综合考虑确定设备购置含税价为 210,000.00 元，不含税价为 179,487.18 元。

② 运杂费：根据《资产评估常用方法与参数手册》2012 版，国内运输费取 2.8%。

运杂费=设备购置价×2.8%

$$=210,000.00 \times 2.8\%$$

$$=5,880.00 \text{ 元}$$

③ 设备基础费

该设备无基础，故不考虑基础费；

④ 安装调试费

该设备不需要安装，故不考虑安装费用；

⑤ 前期及其它费用确定

该设备不需要安装，故不考虑前期及其它费用；

⑥ 资金成本

该设备不需要安装，故不考虑前期及其它费用；

⑦ 可抵扣增值税=不含税设备购置价×设备增值税率+不含税运杂费×运费增值税率

$$=179,487.18 \times 17\% + 5,297.70 \times 11\%$$

$$=31,095.52 \text{ 元。}$$

⑧ 重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣进项税

$$=210,000.00 + 5,880.00 - 31,095.52 = 184,800.00 \text{ 元（百位取整）。}$$

4) 综合成新率的确定

经查询《资产评估常用参数手册》有关参数，该类设备经济寿命年限为 13-18 年。



本次考虑设备生产利用效率，经济寿命年限取 15 年较为合理。该设备 2010 年 5 月投入使用，已使用 7.09 年，尚可使用 7.91 年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 7.91 \div 15 \times 100\% \\ &= 53\%\end{aligned}$$

经向设备管理人员了解，该设备投入时间较短，维护保养制度健全，按照额定负荷运行，未经历大修，本体、机械、控制等组合部件无明显磨损，未出现异常，判断勘察调整系数为 0%。

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= \text{年限成新率} + \text{勘察调整系数} \\ &= 53\% + 0\% \\ &= 53\%\end{aligned}$$

5) 评估值的计算

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 184,800.00 \times 53\% \\ &= 97,900.00 \text{ 元 (百位取整)}\end{aligned}$$

案例二：6*4 北奔牵引车(车辆评估明细表 4-6-5 序号 79)

车牌号：黑 B15867

厂牌型号：北奔牌 ND42500B34J7

生产厂家：包头北奔重型汽车有限公司

行驶证所有人：一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司

初登日期：2013 年 3 月

启用日期：2013 年 3 月

已行驶公里：7.5 万公里

账面原值：416,123.00 元

账面净值：263,764.31 元

1) 车辆概况及主要技术参数

委估车辆承担被评估单位主要的运输使用，车架号 LBZ447DB3DA000581，发动机型号 WP12.480，发动机号码 1412L037768。检验有效期至 2017 年 6 月。车辆状况：车辆零部件正常使用，车辆外表面无大伤，车内装饰完好，各仪表显示清晰。



基本参数：长×宽×高：7240×2500×3600(mm)；驾驶室座位数：2人；变速箱手动；排量11596ML；功率353kw；燃料类型：柴油；轴距：4900mm。

2) 重置全价的确定

① 车辆购置价

通过互联网查询，该种型号重载型半挂牵引车的基准日市场销售价格为359,800.00元。

② 车辆购置税

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= \text{车辆购置价} / (1+17\%) \times 10\% \\ &= 359,800.00 / (1+17\%) \times 10\% \\ &= 30,752.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

③ 其他费用

其他费用包括牌照费等，经查阅，齐齐哈尔市的汽车牌照费等相关费用为300.00元。

④ 可抵扣的增值税

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税} &= \text{车辆购置价} / (1+17\%) \times 17\% \\ &= 359,800.00 / (1+17\%) \times 17\% \\ &= 52,279.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

⑤ 重置全价=车辆购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣的增值税

$$\begin{aligned}&= 359,800.00 + 30,752.00 + 300.00 - 52,279.00 \\ &= 338,600.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

① 理论成新率

对于重型关挂牵引车根据车辆行驶里程计算确定理论成新率。评估对象自2013年3月开始使用，至评估基准日已行驶里程7.5万公里，规定行驶里程70万公里，则理论成新率为：

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 7.5 / 70.00) \times 100\% \\ &= 89\%\end{aligned}$$

② 勘察调整系数，现场观测该轿车外观、发动机、仪器仪表、内装饰、变速箱、



刹车系统等使用情况，新旧程度，维护保养等情况较好，修正系数 0。

③综合成新率

综合成新率=理论成新率+勘查调整系数

=89%（取整）

4) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

=338,600.00×89%

=301,400.00 元

案例三：捷达轿车(车辆评估明细表 4-6-5 序号 2)

车牌号：黑 BA6345

厂牌型号：捷达牌轿车 FV7160GIFE3

生产厂家：一汽大众汽车有限公司

行驶证所有人：中国一重集团中实运业有限公司

初登日期：2005 年 3 月

启用日期：2005 年 3 月

已行驶公里：30.35 万公里

账面原值：107,000.00 元

账面净值：5,350.00 元

A. 车辆概况及主要技术参数

委估车辆为被评估单位公务用车，该车为小型轿车，车辆识别代码 LFVBA11G553004602，发动机型号 BJG；发动机号码 BJG023521。检验有效期至 2017 年 8 月。车辆状况：车辆零部件正常维修，车辆外表面无大伤，车内装饰完好，各仪表显示清晰。

基本参数：长×宽×高：4416×1668×1438(mm)；车身结构：三厢 4 门 5 座；变速箱 5MT 手动；驱动方式：前置前驱；排量 1.6L；功率 68kw；最高车速 155(km/h)；耗油量：7.65L/100km；燃料类型：汽油；排放标准国 III。

主要配置：后视镜带侧转向灯。

B. 考虑评估对象车辆使用运行时间较长，且二手车交易市场比较活跃，近期市场交易信息能够准确反映评估对象的价值，因此该车辆适宜选用市场法进行评估。计算表达式为：



车辆评估值 = 可比实例价格（不含税）× 车辆使用年限修正系数 × 车辆行驶里程修正系数 × 车辆交易日期修正系数 × 车辆技术状况修正系数 × 车辆交易情况修正系数。

在本案例中选取 3 个与评估对象类似的交易案例，经过交易情况因素、市场状况因素和车辆状况因素对比，求得各影响因素的修正系数，求得各比较案例比准价格，采用简单算术平均法，求得最终的市场价格。具体计算如下表：

1) 可比交易案例情况表

序号	品牌	车款	排量 (L)	功率 (Kw)	配置	行驶里程 (万公里)	交易时间	购车年代	交易价格(元) (不含税)
1	捷达轿车	大众捷达伙伴	1.6	68	低	28.2	2017 年 5 月	2006/1/26	10,000.00
2	捷达轿车	大众捷达伙伴	1.6	68	低	20.0	2017 年 5 月	2006/10/1	10,000.00
3	捷达轿车	大众捷达伙伴	1.6	68	低	19.0	2017 年 5 月	2005/6/1	12,000.00

2) 影响因素说明表

技术经济参数	评估对象	参照车 1	参照车 2	参照车 3
品牌	捷达轿车	捷达轿车	捷达轿车	捷达轿车
型号	捷达 FV7160GIFE3	捷达 FV7160GIFE3	捷达 FV7160GIFE3	捷达 FV7160GIFE3
车款	大众捷达伙伴	大众捷达伙伴	大众捷达伙伴	大众捷达伙伴
交易地区	黑龙江	黑龙江	黑龙江	黑龙江
交易情况	正常	正常	正常	正常
交易时间	2017 年 5 月	2017 年 5 月	2017 年 5 月	2017 年 5 月
行驶里程 (万公里)	30.4	28.2	20.0	19.0
购买/启用年代	2005 年 3 月	2006 年 1 月	2006 年 10 月	2005 年 6 月
排量 (L)	1.6	1.6	1.6	1.6
功率 (Kw)	68	68	68	68
配置	低	低	低	低
机械性能	一般	一般	一般	一般

3) 比较因素条件指标表



技术经济参数	评估对象	参照车 1	参照车 2	参照车 3
品牌	100	100	100	100
型号	100	100	100	100
车款	100	100	100	100
交易地区	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
行驶里程（万公里）	100	104	121	123
购买/启用年代	100	106	110	101
排量（L）	100	100	100	100
功率（Kw）	100	100	100	100
配置	100	100	100	100
机械性能	100	100	100	100

4) 比较因素系数修正表

技术经济参数	评估对象	参照车 1	参照车 2	参照车 3
品牌	1.00	1.00	1.00	1.00
型号	1.00	1.00	1.00	1.00
车款	1.00	1.00	1.00	1.00
交易地区	1.00	1.00	1.00	1.00
交易情况	1.00	1.00	1.00	1.00
交易时间	1.00	1.00	1.00	1.00
行驶里程（万公里）	1.00	0.96	0.83	0.81
购买/启用年代	1.00	0.94	0.91	0.99
排量（L）	1.00	1.00	1.00	1.00
功率（Kw）	1.00	1.00	1.00	1.00
配置	1.00	1.00	1.00	1.00
机械性能	1.00	1.00	1.00	1.00



修正系数	1.00	0.91	0.75	0.80
交易价格(元)		10,000.00	10,000.00	12,000.00
比准价格(元)		9,071.00	7,513.00	9,660.00
权重		0.33	0.33	0.33
评估价(元)	8,700.00			

5) 评估值的确定

评估值 = (9,071.00 + 7,513.00 + 9,660.00) ÷ 3

= 8,700.00 (元) (不含税)

例四：中盈 NX-2470 打印机（电子评估明细表 4-6-6 序号 163）

设备名称：平推针式打印机

设备数量：1（台）

生产厂家：

规格型号：NX-2470

购置日期：2017 年 2 月

启用日期：2017 年 2 月

账面原值：1350.00 元

账面净值：1282.50 元

1) 委估设备概况

产品类型平推针式打印机

打印宽度 85 列

打印针数 24 针

可靠性打印头寿命：5 亿次/针

色带性能 1200 万字符

复写能力 7 份（1 份原件+6 份拷贝）

缓冲区 128K

接口类型 USB2.0 接口，Centronics 并行接口

打印速度高速 170 字/秒，超高速 225 字/秒（中文 7.5CPI）

字符集 ASCII 字符 96 个

字体 GB18030 宋体

控制代码 EPSON ESC/P，OKI 仿真

介质宽度 2.5-11.7 英寸（单张纸），3-10.5 英寸（链式纸）

介质厚度 0.07（单联）-1.2 毫米（多联）

平均无故障时间 15000 小时



产品尺寸 400x230x185mm

电源功率待机：5W，打印：55W

环境参数工作温度：5-40℃，工作湿度：10-80%（无凝露）

2) 重置成本的确定

评估人员经市场询价，该规格型号的打印机于评估基准日的市场不含税购置价为 1350.00 元，可由供货商送货，因此本次评估确定该款打印机的重置价格为 1350.00 元。

3) 综合成新率的确定

委估设备于 2017 年 2 月购置并启用，已使用约 0.33 年，参照《资产评估常用参数与数据手册》常用设备年限表，该设备使用年限为 6.00 年，尚可使用年限为 5.67 年，经计算委估设备理论成新率为 95.00%，具体计算过程如下：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 5.67 \div (5.67 + 0.33) \times 100.00\% \\ &= 95.00\% (\text{取整})\end{aligned}$$

因委估设备为电子设备，电子设备的综合成新率主要依据企业电子设备的使用年限确定，即委估设备综合成新率确定为其理论成新率 95.00%。

4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 1350.00 \times 95.00\% \\ &= 1280.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

通过上述评估程序及方法，委估打印机于评估基准日的评估价值 1280.00 元。

（6）评估结论

通过上述评估程序及方法，委估设备类固定资产于评估基准日的评估价值 8,230,201.00 元。

4、递延所得税资产说明

递延所得税资产于评估基准日账面价值 3,329,568.48 元，是企业计提的坏账准备、应付工资、工会经费等可抵扣暂时性差异。

评估人员核对了递延所得税资产明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，查阅有关计提凭证和账簿记录，核实相关计提情况和相关政策。



以核实后账面价值确定递延所得税资产的评估价值。

通过上述程序及方法，委估递延所得税资产于评估基准日的评估价值 3,329,568.48 元。

5、负债评估说明

（1）评估范围和对象

负债包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款、长期应付职工薪酬等。

（2）评估程序

1) 根据企业填报的负债评估申报表，与企业财务报表、有关财务账目进行核对，明确评估的具体内容；

2) 根据企业填报的评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查对，收集有关债务证明材料；

3) 在财务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料基础上进行评定估算，撰写负债评估说明。

（3）评估过程和方法

负债的评估主要是在对账面价值核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

1) 应付票据

应付票据于评估基准日账面价值 2,852,000.00 元，均为应付商业承兑汇票。

评估人员核对了应付票据明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，检查并判断该笔应付票据的真实性；抽查原始凭证及相关合同。在核实确定其真实性、完整性的基础上，以核实后的账面值确定应付账款评估价值。

通过上述程序及方法，委估应付票据于评估基准日的评估价值 2,852,000.00 元。

2) 应付账款

应付账款于评估基准日账面价值 74,960,815.09 元，主要为应付运费、劳务费、维修费、材料费等。

评估人员核对了应付账款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，检查并判断该笔应付账款的真实性；抽查原始凭证及相关合同，同时向部分债权人发询证函进行核实。在核实确定其真实性、完整性的基础上，以核实后



的账面值确定应付账款评估价值。

通过上述程序及方法，委估应付账款于评估基准日的评估价值 74,960,815.09 元。

3) 应付职工薪酬

应付职工薪酬于评估基准日账面价值 7,917,322.96 元，主要为应付职工工资、奖金，医疗、养老、失业、工伤保险等。

评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定应付职工薪酬评估价值。

通过上述程序及方法，委估应付职工薪酬于评估基准日的评估价值 7,917,322.96 元。

4) 应交税费

应交税费于评估基准日账面价值 3,227,350.83 元，主要为应交增值税、所得税、土地使用税、城建税、教育费附加等。

评估人员核对了应交税费明细账、总账与报表的余额，抽查大额原始凭证同时检查相关的纳税申报文件。在清查核实的基础上，以核实后的账面值确定应交税费评估价值。

通过上述程序及方法，委估应交税费于评估基准日的评估价值 3,227,350.83 元。

5) 应付股利

应付股利于评估基准日账面价值 68,886.97 元，为公司应付股东的利润。

评估人员获取企业按投资者名称排列的应付股利明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。审阅企业协议、合同、会议纪要等文件中有关利润分配的规定，审查利润分配标准和发放方式是否符合规定并经法定程序批准。同时检查应付股利的变动情况：期初余额、本期增加数、本期支付或结转数、期末余额、与分配规定是否相符；提取和支付的会计处理是否正确，以核实后账面值确认评估值。

通过上述程序及方法，委估应付股利于评估基准日的评估价值 68,886.97 元。

6) 其他应付款

其他应付款账面值为 22,195,957.54 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位



以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如为技改款、保证金、押金等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，在确认其真实性后，以核实后账面价值确认评估值。

通过上述程序及方法，委估其他应付款于评估基准日的评估价值 22,195,957.54 元。

7) 长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬于评估基准日账面价值 3,051,806.36 元，主要为应付离退休、离岗人员、遗属福利。

评估人员获取企业计提的长期应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的长期应付职工薪酬核对一致，了解长期应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定长期应付职工薪酬评估价值。

通过上述程序及方法，委估长期应付职工薪酬于评估基准日的评估价值 3,051,806.36 元。



四、评估结论及分析

（一）评估结论

经资产基础法评估，一重物流公司在持续经营情况下，总资产账面价值 22,578.03 万元，评估价值 22,930.36 万元，增值额 352.33 万元，增值率 1.56%；负债总额账面价值 11,427.41 万元，评估价值 11,427.41 万元，无增减值变化；股东全部权益账面价值 11,150.62 万元，评估价值 11,502.95 万元，增值额 352.33 万元，增值率 3.16%。

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增值额	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A × 100%
1	流动资产	21,459.97	21,465.51	5.54	0.03
2	非流动资产	1,118.06	1,464.85	346.79	31.02
3	固定资产	785.10	1,131.90	346.80	44.17
4	在建工程				
5	无形资产				
6	递延所得税资产	332.96	332.96		
7	其他非流动资产				
8	资产总计	22,578.03	22,930.36	352.33	1.56
9	流动负债	11,122.23	11,122.23		
10	非流动负债	305.18	305.18		
11	负债合计	11,427.41	11,427.41		
12	净资产（所有者权益）	11,150.62	11,502.95	352.33	3.16

本次评估没有考虑控股权和流动性对评估对象价值的影响。

（二）评估增减值原因分析

1. 资产基础法评估结果增减值分析

一重物流公司在评估基准日 2017 年 5 月 31 日的股东全部权益账面值 11,150.62 万元，评估价值 11,502.95 万元，增值额 352.33 万元，增值率 3.16%。评估增值的原因主要是：

2. 增减值原因

1) 存货资产评估增值 5.54 万元，其中：

原材料评估增值 6.53 万元，主要是部分原材料库龄较长，现行市价较高所致；



在库周转材料评估减值 3.17 万元，主要是在库周转材料账面价值为计划成本核算，账面价值较高所致；

库存商品评估增值 1.23 万元，主要是一重物流宾馆烟酒类库存商品售价较高包含适当利润所致；

低值易耗品评估增值 0.95 万元，主要是在用低易耗品五五摊销入账后账面值较低，本次采用成本法进行评估增值较多所致。

2) 固定资产评估增值 346.79 万元，其中：

①房屋建筑物类评估增值 197.72 万元，其中：

房屋建筑物评估增值 223.08 万元，主要由于近几年建筑人工、材料、机械成本上升较快，且企业会计折旧年限短于评估采用的资产经济耐用年限导致评估增值；

构筑物评估减值 25.36 万元，主要是由于构筑物中围墙和停车场为 2008 年将旧围墙和停车场拆除后新建，但企业账面值中旧围墙和停车场并未清理，导致账面成本较高所致。

②机器设备评估增值 149.07 万元，其中：

机器设备评估增值 56.86 万元，主要由于企业会计折旧年限短于评估采用的资产经济耐用年限导致评估增值；

车辆评估增值 92.78 万元，主要由于重卡挂车等运输车辆企业会计折旧年限短于评估采用的资产经济耐用年限导致评估增值；而公务用车采用市场法评估，因行驶里程较多评估减值；

电子设备评估减值 0.57 万元，主要是二手电子设备市价较低所致。

本次评估没有考虑控股权和流动性对评估对象价值的影响。



附件目录

附件一：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

企业关于进行资产评估有关事项的说明

2017 年 8 月 1 日

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用者概况

本评估项目委托方为中国第一重型机械股份公司，业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

（一）委托方

1. 基本情况

公司名称：中国第一重型机械股份公司

注册号：1000000000041982

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区红宝石办事处厂前路 9 号

法定代表人：马克

注册资本：陆拾伍亿叁仟捌佰万圆整

公司类型：股份有限公司(上市、国有控股)

成立日期：2008 年 12 月 25 日

营业期限：长期

经营范围：压力容器（仅限单层），第三类低、中压力容器（有效期至 2014 年 04 月 20 日）。重型机械及成套设备、金属制品的设计、制造、安装、修理；金属冶炼及加工；金属材料、矿产品的销售；工业气体制造及销售；冶金工程设计；技术咨询服务；承包境外成套工程及境内国际招标工程；进出口业务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

1. 基本情况

统一社会信用代码：91230206721340590L

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区铁西

法定代表人：祁文革

注册资本：壹仟肆佰贰拾壹万圆整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2000 年 04 月 10 日

营业期限：长期

经营范围：道路普通货物运输、大型物件运输（三类、四类）；大中型货车维修（一类汽车维修）。自备线路铁路货物运输；国际货物运输代理；国内货物运输代理（铁路、水路、航空）；货特装卸、存储（危险品除外）服务；物流方案设计、咨询服务；产品包装设计、制作；汽车零部件、铁路机车车辆配件销售；机械零部件加工。二手车、轮胎、成品油销售（不含化学危险品）、网上贸易代理服务、软件开发、报关代理服务、货物检验代理服务、仓储服务（化学危险品除外）、汽车证件代办服务（国家法律、行政法规、规章、规定需要提供许可证的除外）、汽车修理与维护、第三方物流服务（不含化学危险品）；铸锻件、服装、劳保用品销售，房屋、设备租赁，液压和气压动力机械及元件制造、销售，金属压力容器制造、销售，双燃料汽车改装；以下项目限一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司宾馆经营：住宿服务、会议接待服务、美容美发服务、大型餐馆服务（含凉菜、不含裱花蛋糕、生食海产品）、预包装食品、散装食品零售、卷烟、雪茄烟零售。

2. 历史沿革

（1）一重物流公司系一重股份公司下属子公司，其前身为 1957 年 3 月成立的运输车间（二十二车间），1979 年改为第一重型机器厂运输处，1998 年改建为齐齐哈尔一重运输部。

（2）2000 年 4 月 18 日，经齐齐哈尔市人民政府批准，组建了齐齐哈尔中实运业有限公司。注册号 2302001100529，注册资金 1167 万元，法定代表人田培蓁。根据《公司法》和公司章程，成立了股东会，董事会，监事会，并作为齐齐哈尔大型国有企业首家试点单位，实行了内部员工持股制度，建立了员工持股委员代表大会及其理事会，依照法定程序，共募集股金 212 万元。股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械集团公司	955.00	实物	81.8
中国第一重型机械集团公司 工会委员会	212.00	货币	18.2
合计	1167.00		100

实缴注册资本 1167 万元业经齐齐哈尔中齐会计师事务所有限公司于 2000 年 4 月 5 日中齐验字【2000】337 号《验资报告》验证。

(3) 2002 年 4 月，经该公司董事会、股东会决议，公司法定代表人变更为冯百玉；并由中国一重集团大连加氢反应器制造有限公司投资 212 万元置换出员工股金，双方签订了“股权转让协议”；该公司更名为“中国一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司”，于 2002 年 7 月 1 日办理完成工商变更，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械集团公司	955.00	实物	81.83
中国第一重型机械集团大连加氢反应器制造有限公司	212.00	货币	18.17
合计	1167.00		100

(4) 2002 年 12 月 30 日，该公司办理完成法定代表人变更，变更为马俊才。

(5) 2003 年 5 月，经该公司股东会决议，公司增加注册资本 200 万元，由中国第一重型机械集团公司以实物出资，于 2003 年 6 月 24 日办理完成工商变更，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械集团公司	1155.00	实物	84.49
中国第一重型机械集团大连加氢反应器制造有限公司	212.00	货币	15.51
合计	1367.00		100

新增注册资本 200 万元业经齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司于 2003 年 5 月 23 日齐红会验字【2003】105 号《验资报告》验证。

(6) 2003 年 7 月，经该公司股东会决议，原企业法人股中国第一重型机械集团公司将其所持有的全部股份 1155 万元以实物形式转让给新进企业法人股中国第一重型机械（集团）有限责任公司，双方签订了“股权转让协议”，于 2003 年 7 月 2 日办理完成工商变更，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械（集团）有限责任公司	1155.00	实物	84.49
中国第一重型机械集团大连加氢反应器制造有限公司	212.00	货币	15.51
合计	1367.00		100

(7) 2003 年 8 月 26 日，该公司办理完成名称变更，将名称更名为“中国一重集团中实运业有限公司”。

(8) 2007 年 6 月，经该公司股东会决议，增加注册资本 54 万元，由该公司股东中国第一重型机械（集团）有限责任公司以货币出资，于 2007 年 8 月 7 日办理完成工商变更，并对公司章程进行了修定，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
------	---------	------	---------

中国第一重型机械（集团）有限责任公司	1209.00	实物、货币	85.08
中国第一重型机械集团大连加氢反应器制造有限公司	212.00	货币	14.92
合计	1421.00		100

新增注册资本 54 万元业经齐齐哈尔红岸会计师事务所有限公司于 2003 年 8 月 22 日齐红会验字【2007】67 号《验资报告》验证。

（9）2007 年 12 月，经该公司股东会决议及中国第一重型机械集团公司一重企发【2007】264 号文件决定，中国第一重型机械集团公司受让中国第一重型机械（集团）有限责任公司持有公司的 85.08%的股权，中国第一重型机械集团大连加氢反应器制造有限公司持有公司的 14.92%股权无偿划转至中国第一重型机械集团公司，双方签订了“股权转让协议”及“国有股权无偿划转协议”。于 2007 年 12 月 27 日办理完成工商变更，注册号变更为 230200100002228，并对该公司章程进行了修定，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械集团公司	1421.00	货币、非货币	100
合计	1421.00		100

（10）2008 年 3 月 6 日，该公司办理完成法定代表人变更，变更为吴生富。

（11）2009 年 5 月，经该公司股东会决议，中国第一重型机械集团公司将所持有的中国一重集团中实运业有限公司 100%股权全部转让给中国第一重型机械股份公司，双方签订了“股权转让协议”。于 2009 年 6 月 15 日办理完成工商变更，并对该公司章程进行了修定，变更后股权结构及出资情况为：

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械股份公司	1421.00	货币、非货币	100
合计	1421.00		100

（12）2010 年 3 月 17 日，该公司办理完成名称变更，将名称更名为“一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司”。

（13）2017 年 4 月 7 日，该公司办理完成名称变更，将名称更名为“一重集团物流（黑龙江）有限公司”。

（14）2017 年 7 月 31 日，该公司办理完成名称变更，将名称更名为“一重新能源发展集团有限公司”。

截至评估基准日，一重物流公司股东、股本结构如下表所示：

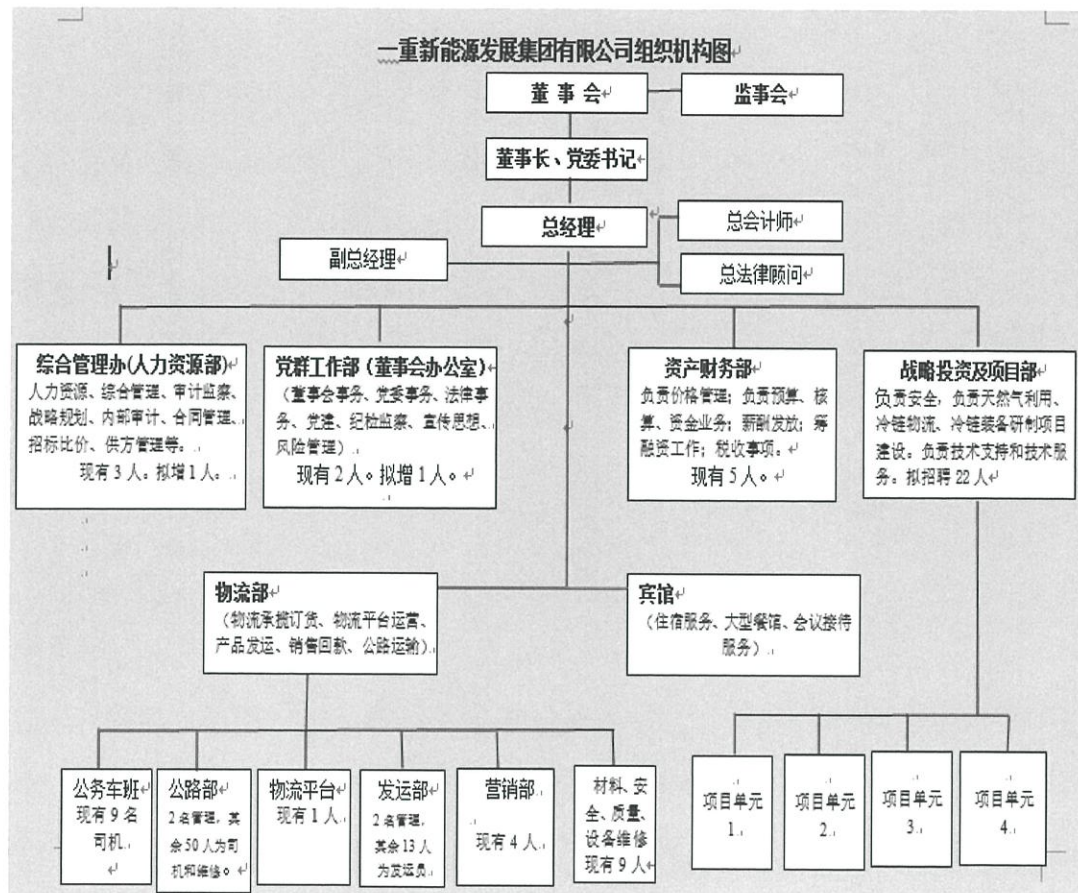
股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
中国第一重型机械股份公司	14210.00	货币、非货币	100

股东姓名	出资额（万元）	出资方式	持股比例（%）
合计	14210.00		100

自评估基准日至本评估报告出具日，一重物流公司股东、股本结构无变化。

3、公司组织机构及管理体制

（1）组织机构



（2）人力资源状况

一重集团物流（黑龙江）有限公司现有职工 185 人，其中：在岗职工 102 人，内退 80 人，协议工资 1 人，精神病 1 人，工伤 1 人。

（3）一重物流公司下属分公司一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司宾馆（以下简称一重宾馆）

统一社会信用代码：91230206556125602C

住 所：黑龙江省齐齐哈尔市富拉尔基区红宝石办事处建华西路 2 号

负责人：李岩

成立日期：2010 年 6 月 24 日

营业期限：长期

经营范围：住宿服务，美发服务，大型餐馆，预包装食品、散装食品零售，卷烟、雪茄烟零售。会议接待服务。

一重宾馆始建于1986年，是由中国一重集团公司投资兴建的。是一重集团物流（黑龙江）有限公司的分支机构。一重宾馆财务独立核算，报表由一重集团物流（黑龙江）有限公司合并后上报。2016年5月1日营改增后，核定为小规模纳税人，营业执照是负责人，增值税由一重宾馆上缴，2016年12月31日前所得税由一重集团物流（黑龙江）有限公司上缴，从2017年开始自行缴纳。

4. 企业近年经营管理及财务状况

1) 经营情况

一重物流公司主要从事货物运输及相关服务，主要业务内容有道路普通货物运输、大型物件运输（三类、四类）；大中型货车维修（一类汽车维修）。自备线路铁路货物运输；国际货物运输代理；国内货物运输代理（铁路、水路、航空）；货物装卸、存储（危险品除外）服务等；

一重物流公司1997年通过国家GB/T19001质量标准认证。1998年被国家机械委授予机电产品大件运输承包甲级企业资质证书，2009年被中国物流与采购联合会评为AAAA级综合服务型物流企业。

注：根据集团总部要求，一重物流公司将主要资产剥离给一重股份公司铸锻钢事业部，同时将铁路运输业务及包装制作业务划转到铸锻钢事业部，一重物流公司目前只经营传统物流业务，而多年来该业务一直经营亏损。集团调整经营战略，准备开发新能源业务，目前处于前期调研阶段。

2) 企业前三年和评估基准日简要财务数据：

根据一重物流公司经审计的财务报表，截止评估基准日2017年5月31日，一重物流公司资产总额25,398.39万元，负债总额11,427.41万元，净资产额13,970.97万元，2017年1-5月实现营业收入3917.10万元，净利润682.14万元。公司近3年及基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表（母公司单体口径）

金额单位：人民币万元

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年5月31日
资产总额	26,028.28	20,835.43	21,892.27	25,398.39
负债总额	15,777.83	10,431.64	11,423.80	11,427.41
净资产	10,250.45	10,403.79	10,468.47	13,970.97

项目	2014年12月31日	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年5月31日
项目	2014年	2015年	2016年	2017年1-5月
营业收入	22,787.36	14,962.22	11,652.14	3917.10
营业成本	21,204.94	13,690.07	10,831.06	3033.41
营业利润	262.07	267.15	641.07	883.69
利润总额	233.74	303.51	371.49	928.42
净利润	180.54	174.82	71.57	682.14
审计机构名称	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)	中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

2) 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

①主要税项

税目	纳税(费)基础	税(费)率	备注
增值税	应税营业收入	3%、5%、6%、11%、17%	
城建税	应交流转税额	7%	
教育费附加	应交流转税额	3%	
地方教育费附加	应交流转税额	2%	

②企业所得税

公司名称	税率	备注
一重集团物流(黑龙江)有限公司	25%	
一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司宾馆	10%	

(三) 委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位一重物流公司为委托方一重股份公司全资子公司。

(四) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方及国家有关部门等可依据国家法律、法规明确规定的评估报告使用者。

二、 关于经济行为目的说明

本项目依据的经济行为文件是一重股份公司提供的《关于一重物流(黑龙江)有限公司资产出售及股权转让有关事宜的决议》(2017年6月5日)。

评估目的是根据经济行为文件,一重股份公司拟转让一重物流公司股权,为此需对上述经济行为涉及一重物流公司股东全部权益价值进行评估,为上述经济行为提供

价值参考依据。

三、 关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

本评估项目的评估对象是一重物流公司于评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本评估项目的评估范围为一重物流公司于评估基准日经审计后的全部资产和负债，并且由一重集团物流公司提供的清单载明：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值
流动资产	21,459.97
非流动资产	1,118.06
其中：	
长期股权投资	
固定资产	785.10
在建工程	
无形资产	
长期待摊费用	
递延所得税资产	332.96
资产总计	22,578.03
流动负债	11,122.23
非流动负债	305.18
负债合计	11,427.41
净资产（股东全部权益）	11,150.62

以上数据业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）予以审计，并出具了“众环专字（2017）022474号”审计报告。

具体评估范围与对象请见本报告所附的《资产评估明细表》。

1. 委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债以及非流动负债。

（1）流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

1）货币资金账面价值为 428.59 万元，为现金和银行存款。

2) 应收票据账面价值为 1,149.00 万元, 为银行承兑汇票和商业承兑汇票

3) 应收账款余额为 16,795.78 万元, 已提取坏账准备 358.25 万元, 账面净值 16,437.52 万元。应收账款为运费等, 账龄主要为 1 年以内和 5 年以上。

4) 预付账款账面价值为 58.41 万元。主要为预付的油款、电费、材料款等, 账龄均 1 年以内。

5) 其他应收款账面价值 3,362.28 万元, 主要为备用金和出售固定资产款等, 大部分账龄在 1 年以内。

6) 存货账面价值 24.18 万元, 主要是原材料、在库周转材料、库存商品及低易耗品等。

(2) 非流动资产包括固定资产、递延所得税资产。

1) 固定资产账面原值 4,749.88 万元, 账面净值 785.10 万元。包括房屋、构筑物、机器设备、车辆及电子设备。具体包括:

①房屋建筑类固定资产主要包括房屋和构筑物

房屋 5 项, 账面原值 387.11 万元, 账面净值 51.10 万元, 主要为车库、生活间以及加油站房等, 建筑年代于 1957 年至 1979 年, 均为砖混结构, 目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

构筑物 2 项, 账面原值 91.45 万元, 账面净值 60.05 万元, 主要为板房、地面以及围墙等, 建筑年代于 2008 年至 2011 年, 目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

②机器设备类固定资产主要包括机器设备、车辆、电子设备。

机器设备 54 项, 账面原值 883.64 万元, 账面净值 177.07 万元, 为车床、立钻、空气压缩机等, 购置于 1996 年至 2012 年, 目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

车辆 95 项, 账面原值 3,303.98 万元, 账面净值 483.62 万元, 为公务用车和运输用车等, 购置于 1999 年至 2017 年, 其中: 有 28 项已经报废不能使用, 剩余车辆目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

电子设备 165 项, 账面原值 83.71 万元, 账面净值 13.25 万元, 主要为电脑、打印机、复印机等, 购置于 2004 年-2017 年, 大部分设备较陈旧, 总体状况良好, 可以满足日常经营需要。

2) 递延所得税资产账面价值为 332.96 万元, 为坏账准备、应付工资以及长期应

付职工薪酬等计提的暂时性差异。

(3) 流动负债，包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款等。

1) 应付账款账面价值 7496.08 万元，为工程费、劳务费、运费、材料费等。

2) 应付票据账面价值 285.20 万元，为商业和银行承兑汇票等。

3) 应付职工薪酬账面价值 791.73 万元，为工资、五险一金等

3) 应交税费账面价值 322.74 万元，为应交增值税、城建税、印花税等。

4) 应付股利账面价值 6.89 元，为应付股东股利。

5) 其他应付款账面价值 2219.60 万元，为工装押金、运费、手续费等。

(4) 非流动负债，账面价值 305.18 万元，主要是长期应付职工薪酬

长期应付职工薪酬账面余额 305.18 万元，主要是精算师进行核算的长期应付职工薪酬。

2. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，被评估单位未申报账面记录或者未记录的无形资产。

3. 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日 2017 年 5 月 31 日，被评估单位无可辨认的表外资产。

4. 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构出具的报告。

四、 关于评估基准日的说明

本评估项目资产评估基准日是 2017 年 5 月 31 日。

基准日是根据经济行为文件，本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，评估基准日对评估结果没有重大影响，能较为准确地反映相关资产的最新状况，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近等原则，委托方确定资产评估基准日。

五、 可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 未进行评估情况说明

一重集团物流公司截至评估基准日无需要说明的此类事项。

(二) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况和调账情况。

根据一重股份公司会议决议，一重集团物流公司委托黑龙江中齐资产评估有限公

司出具了黑中齐评报字[2017]第 38 号《一重集团物流（黑龙江）有限公司固定资产出售评估项目》，评估基准日 2017 年 4 月 30 日，评估范围房屋建筑物 18 项和构筑物 16 项，账面原值 31,900,213.14 元，账面净值 15,873,490.80 元。评估值为人民币壹仟陆佰零肆万捌仟伍佰元整（人民币：1604.85 万元）。

（三）抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

一重物流公司截至评估基准日无需要说明的此类事项。

（四）账面未记录的资产负债情况。

一重物流公司截至评估基准日未申报账面未记录的资产的负债。

除上述资产外，一重物流公司截止评估基准日不存在其他账外资产、负债。

六、 资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

（一）资产负债清查情况说明

1、资产清查工作和清查对象概况

为尽快搞好本次资产评估工作，实现本次评估目的，根据评估工作的要求、填报资产清查评估明细申报表的需要，并经与评估机构的沟通协商，一重物流公司组织了包括行政、财务等有关部门负责人或业务骨干组成的评估工作协调小组，领导和配合本次资产评估工作，并对评估基准日时点上的委估资产与负债的情况进行了全面清查盘点核实和填表申报工作。

本次清查核实内容为一重物流公司于评估基准日的全部资产和负债，具体包括流动资产、非流动资产、流动负债以及非流动负债。

一重物流公司主要以其各项资产、负债明细账为申报依据，并按照流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债等科目及其明细科目进行分类申报。列入评估清查范围的具体内容如下：

（1）流动资产账面价值 214,599,689.98 元，包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

（2）非流动资产账面价值 39,384,166.30 元，包括递延所得税资产、固定资产。

（3）流动负债账面价值 111,222,333.39 元，包括应付票据、应付账款、应付职工薪酬、应交税费、应付股利和其他应付款等。

（4）非流动负债账面价值 3,051,806.36 元，主要是长期应付职工薪酬。

2、实物资产分布地点及特点

(1) 存货账面值 24.18 万元，主要为原材料、在库周转材料、库存商品和低值易耗品。

①原材料账面值 4.22 万元，共 68 项，主要为汽车配件；

②在库周转材料账面值 4.74 万元，共 29 项，主要为工作服、螺栓等；

③库存商品账面值 14.20 万元，共 283 项，主要为宾馆用备品及烟酒类商品；

④低值易耗品账面值 1.02 万元，共 3 项，为蒸饭车、炉灶、净水器。

(2) 固定资产

纳入本次评估范围的固定资产包括房屋建筑物和机器设备类。具体包括：

①房屋建筑类固定资产主要包括房屋和构筑物

房屋 5 项，账面原值 387.11 万元，账面净值 51.10 万元，主要为车库、生活间以及加油站房等，建筑年代于 1957 年至 1979 年，均为砖混结构，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

构筑物 2 项，账面原值 91.45 万元，账面净值 60.05 万元，主要为板房、地面以及围墙等，建筑年代于 2008 年至 2011 年，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

②机器设备类固定资产主要包括机器设备和电子设备。

机器设备 54 项，账面原值 883.64 万元，账面净值 177.07 万元，为车床、立钻、空气压缩机等，购置于 1996 年至 2012 年，目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

车辆 95 项，账面原值 3,303.98 万元，账面净值 483.62 万元，为客货、平头轿面包半挂车等，购置于 1999 年至 2017 年，其中：有 28 项已经报废不能使用，剩余车辆目前处于正常运行状态。可以满足日常经营需要。

电子设备 165 项，账面原值 83.71 万元，账面净值 13.25 万元，主要为电脑、打印机、复印机等，购置于 2004 年-2017 年，大部分设备较陈旧，总体状况良好，可以满足日常经营需要。

3. 资产及负债清查过程和方法

一重物流公司的资产及负债清查组，对纳入评估范围资产与负债的数量（金额）、质量和产权状况进行了全面清查盘点和填表申报工作。资产及负债清查组在清查盘点过程中具体实施并完成了对评估基准日时点上的资产与负债的名称、性质、品牌、规格型号、购用或发生年月、债权债务经济内容、实有数量、金额、质量、使用状况和

产权状况的全面清查盘点、数量推算、检测鉴定、取证核对、情况说明、资料收集、账务调整、填表申报工作。

4. 核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，对评估范围内的资产及负债的实际状况进行了认真、详细的清查，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

①资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

②资产产权的清查结论

1) 纳入评估范围的5项房屋建筑物，证载权利人为中国一重集团中实运业有限公司，中国一重集团中实运业有限公司为被评估单位曾用名，2017年4月，被评估单位更名为“一重物流公司”，截止评估基准日，被评估单位房屋所有权证尚未及时变更证载权利人名称。

权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 m ²	证载权利人	实际所有人
QZ2007005552	小车库	砖混	1972 年 5 月	1017.63	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005125	一号汽车库	砖混	1979 年 5 月	2052	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005131	汽车库	砖混	1979 年 5 月	1886.4	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005120	生活间	砖混	1979 年 5 月	252	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
QZ2007005154	车库加油站	砖混	1957 年 5 月	62.9	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司

2) 纳入评估范围的95项车辆中有49项机动车行驶证和机动车登记证，证载权利人为中国一重集团中实运业有限公司，2017年4月，被评估单位更名为“一重物流公司”，截止评估基准日，被评估单位机动车行驶证和机动车登记证尚未变更证载权利人名称。

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有人
黑 B15809	面包车	1	2003.12	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B15809	面包车	1	2003.12	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B00218	黑 B218 考斯特	1	2003.7	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0261 挂	低平板全挂车 213	1	2004.6	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0271 挂	低平板半挂车 217	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0272 挂	低平板半挂车 218	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔	一重物流公司

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
				中实运业有限公司	
黑 B0278 挂	低平板半挂车 214	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0316 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0319 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0335 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0373 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0388 挂	半挂车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0606 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0650 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0669 挂	半挂车	1	2008.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0681 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B0686 挂	半挂车	1	2010.1	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B07711	6*4 德国曼牵引车 751	1	2002.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B10171	6*4 曼牵引车 752	1	2004.2	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B10350	6*4 沃尔沃牵引车 753	1	2004.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11662	6*4 曼牵引车 754	1	2007.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11763	6*2 平头柴油载货汽车 465	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11788	6*4 曼牵引车 755	1	2007.11	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11841	全顺面包车 11841	1	2002.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11901	4*2 平头柴油半挂牵引车 701	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B11903	6*2 平头柴油载货汽车 466	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12161	4*2 平头柴油半挂牵引车 702	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12162	4*2 平头柴油半挂牵引车 703	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12308	4*2 平头柴油半挂牵引车 704	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12337	4*2 平头柴油半挂牵引车 705	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B12609	8*4 东风牌载重汽车 708	1	2007.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13213	全顺轻客	1	2003.9	一重集团齐齐哈尔	一重物流公司

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
				中实运业有限公司	
黑 B13363	6*4 牵引车 757	1	2009.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13369	6*4 牵引车 756	1	2009.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13792	4*2 轻型载货汽车 103	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13795	6*2 平头柴油载货汽车 467	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13805	4*2 轻型载货汽车 105	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13857	6*2 平头柴油载货汽车 468	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B13861	6*2 平头柴油载货汽车 469	1	2010.7	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B15867	6*4 北奔牵引车 758	1	2013.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 B9981 挂	低平板半挂车 219	1	2016.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BA002 挂	低平板半挂车 220	1	2016.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BA6345	捷达轿车	1	2005.4	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BB7721	帕萨特轿车	1	2005.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BB7978	帕萨特轿车	1	2005.10	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7079	别克商务车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7187	别克商务车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BC7198	帕萨特轿车	1	2008.8	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BE9785	别克商务	1	2015.12	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司
黑 BV6486	帕萨特轿车	1	2009.9	一重集团齐齐哈尔 中实运业有限公司	一重物流公司

3) 纳入评估范围的95项车辆中有6项机动车行驶证和机动车登记证, 证载权利人为高玉石和一重股份公司, 根据一重物流公司提供的产权说明, 以上车辆购入后证载权利人尚未办理变更手续, 产权确属一重物流公司所有, 如发生产权或其他纠纷由一重物流公司承担责任, 与评估机构无关。

牌号	名称	数量	购置年代	证载权利人	实际所有权人
黑 BB5072	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5132	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5375	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司

黑 BB5382	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BB5407	马自达轿车	1	2011.8	中国第一重型机械股份公司	一重物流公司
黑 BN5591	大型普通客车	1	2017.1	高玉石	一重物流公司

截至报告出具日，尚未发现一重物流公司存在其他权属资料不全面或者瑕疵的情形。

对上述事项，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，报告使用者应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

③账务清查结论

本次经济行为所涉及的被评估单位的评估基准日的财务报表系经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、 资料清单

1. 资产评估申报表
2. 相关经济行为的文件
3. 审计报告
4. 资产权属证明文件、产权证明文件
5. 重大合同、协议等

上述资料是被评估单位为配合北京中天和资产评估有限公司对被评估单位价值进行评估而提供的，上述提供资料中的复印件已与评估基准日真实、有效的原件核对无误，被评估单位对所提供的上述与被评估单位本次评估相关的情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字页)

委托方：中国第一重型机械股份公司



法定代表人：

马亮

2017 年 8 月 1 日

(本页无正文，为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字页)

被评估单位：一重集团物流（黑龙江）有限公司



法定代表人：

祁子东

2017年8月1日