

福建天马水产有限公司核实江西西龙食品有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告书

饶中和评字[2018]第029号

上饶市中和资产评估有限公司

二〇一八年十二月六日



目 录

- 1、资产评估机构、注册资产评估师声明
- 2、《资产评估报告书》摘要
- 3、《资产评估报告书》(正文)
- 4、备查资料
 - (1) 资产评估结果确认书
 - (2) 资产评估明细表
 - (3) 委托方营业执照和组织机构代码证复印件
 - (4) 资产评估委托方承诺函
 - (5) 评估机构承诺函
 - (6) 评估机构资格证书复印件
 - (7) 评估机构营业执照复印件
 - (8) 参加本评估项目注册资产评估师名单及资格证书复印件
 - (9) 《资产评估业务约定书》复印件

资产评估机构、注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的。我们的分析、判断和推论，以及出具的评估报告遵循了资产评估准则和相关规范。

二、我们出具评估报告，没有以预先设定的价值作为评估结论。我们对评估结论的合理性承担相应的法律责任。

三、评估对象涉及的资产、负债清单由被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

四、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

五、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，但无法对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性做任何形式的保证；我们对已发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

六、我们具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

七、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估人员的职业水平和能力的影响，受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。我们不承担相关当事方决策的责任。

九、我们出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的和用途、评估报告使用者，并在评估结论使用有效期限内使用，因使用不当

上饶市中和资产评估有限公司 《福建天马水产有限公司核实江西西龙食品有限公司股东全部权益价值项目》
造成的后果与我们无关。

十、我们在评估过程中没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式可能追加付出的价格对评估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。我们对评估基准日后有关资产价值发生的变化不负责任。

十一、我们对在已实施的评估过程中不能获悉的评估对象和相关当事方可能存在的瑕疵事项对评估结论的影响，不承担责任。

福建天马水产有限公司核实江西西龙食品有限公司

股东全部权益价值项目 资产评估报告书

摘 要

饶中和评字〔2018〕第 029 号

以下内容摘自资产评估报告书，欲了解本项目全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文

福建天马水产有限公司：

一、评估目的：量化江西西龙食品有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值，为拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估范围为江西西龙食品有限公司于 2018 年 10 月 31 日的全部资产和负债。评估对象为江西西龙食品有限公司的股东全部权益的市场价值。

三、评估基准日：2018 年 10 月 31 日。

四、评估原则：遵循独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以及贡献原则、替代原则、预期原则等经济原则，客观公正地进行评估。

五、评估方法：采用成本法（资产基础法）进行评估。

六、价值类型：市场价值。

七、评估结果：经评定估算，在持续经营前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，江西西龙食品有限公司评估前资产总额为 75,604,495.88 元，负债总额为 53,552,057.09 元，净资产为 22,052,438.79 元；调整后资产总额为 78,353,864.71 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产为 22,052,438.79 元；评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%，主要是

土地使用权增值。具体评估结果见评估汇总表、明细表。

八、特别事项说明：

（一）产权瑕疵事项

本次列入评估范围的未办理不动产登记证的建筑物建筑面积最终应以不动产登记部门核发的不动产登记证核定建筑面积为准；评估机构及评估人员对上述委估资产的权属进行了必要的关注，但不对其权属提供保证，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

依照《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见超过了注册资产评估师的执业范围。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估过程中，评估人员对房屋的实地勘察，仅限于评估对象外观。隐蔽部分及具体结构、技术质量现状，应属房屋质量检测专业机构工作范围，本评估机构不承担对委估对象建筑结构质量进行鉴定的责任。

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

3、委估未办理不动产登记的房屋建筑面积暂按资产占有方工程人员自测建筑面积认定，土地使用权面积以其持有的《国有土地使用证》证载面积为准。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、长期股权投资系对福建诏安汇通村镇银行的原始股权投资成本，因投资比例较少，本次暂按原始投资成本价确定评估值。本次评估没有考虑长期股权投资增值对评估对象价值的影响。

6、本次评估资产的范围由委托人在《评估业务委托书》中确定；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

当前述评估目的、评估条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

九、报告使用有效期： 本报告评估结果使用有效期一年，即自 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日使用有效。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

福建天马水产有限公司核实江西西龙食品有限公司

股东全部权益价值项目
资产评估报告书

饶中和评字〔2018〕第 029 号

福建天马水产有限公司：

上饶市中和资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用资产基础法的评估方法，对拟进行企业股权重组事宜所涉及的江西西龙食品有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2018 年 10 月 31 日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方为福建天马水产有限公司

统一社会信用代码：91350181MA31GTWM3R

住 所：福建省福州市福清市上迳镇岭胶村

法定代表人：陈庆堂

注册资金：叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018 年 2 月 12 日

经营范围：水产品冷冻加工、鱼糜制品加工；水产品、预包装食品、鱼糜制

品批发与网上销售；货物运输代理；自营和代理各类商品的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外。

（二）资产占有方为江西西龙食品有限公司

统一社会信用代码：913611231615825316

住 所：江西省上饶市玉山县金山工业园区

法定代表人：章礼森

注册资金：壹仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004年6月23日

经营范围：速冻食品生产、销售；水产制品生产、销售；水产品贸易；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。。

（三）委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的所涉及的监管审批部门以及其他法定评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据我单位与委托方签订的《资产评估业务委托约定书》的有关内容，本次评估目的是量化江西西龙食品有限公司于评估基准日2018年10月31日的股东全部权益价值，为拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为江西西龙食品有限公司于2018年10月31日的股东全部权益市场价值。

（二）评估范围

根据《资产评估业务约定书》和江西西龙食品有限公司填报的资产、负债清查评估明细表。本次评估的范围为江西西龙食品有限公司于 2018 年 10 月 31 日的全部资产和负债。纳入本次评估范围的负债与产权持有方申报的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定。

五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为会计月末报表日，也是审计报告的审计基准日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 7 月 2 日）

2、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；

3、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；

4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；

7、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；

3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；

4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；

5、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；

6、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；

7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；

8、《企业价值评估指导意见》（中评协〔2004〕134号）；

9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；

10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；

11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；

12、《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2013

13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

14、《企业会计准则—应用指南》（财会〔2006〕18号）；

（三）经济行为依据

委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

（四）产权证明依据

1、江西西龙食品有限公司营业执照；

- 2、江西西龙食品有限公司章程；
- 3、江西西龙食品有限公司申报的资产清查评估明细表；
- 4、江西西龙食品有限公司提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
- 5、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、太平洋电脑网、中关村在线；
- 4、《2011 年机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；
- 6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第 294 号）；
- 7、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价；
- 8、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数；
- 9、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 3、其他资料。

七、评估方法

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法指通过产权所有者预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。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确定评估对象价值的评估思路。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。

考虑到江西西龙食品有限公司未来的经营情况可能因为本次企业并购进行合

作经营经济行为发生变化，准确估测企业未来收益难度较大，因此评估中没有采用收益法。

资产基础法是以再取得资产的角度反映资产价值。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。因此资产基础法能够真实的反映企业所有者的权益价值。评估中，结合本次资产评估对象、价值类型、评估目的和评估师所收集的资料，确定采用资产基础法进行评估。

资产基础法是指在合理评估企业各项资产、负债价值的基础上确定评估对象价值的评估方法。根据江西西龙食品有限公司各项资产及负债的构成，采用的具体评估方法如下：

（一）流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其它应收款、待摊费用、存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

1、货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金和银行存款。

现金按照现场工作时现金的存放地点进行核实，由企业出纳员全额盘点，财务负责人与评估人员同时在现场监盘。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到清查盘点日之间账目记录的借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额是否一致，按核实推算后的评估基准日企业实际现存的现金金额作为评估值。

对于银行存款，评估人员按照江西西龙食品有限公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，最终按照公司财务账户余额确定银行存款评估值。

2、应收账款、其他应收款

应收款项的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查了应收款项形

成的具体情况，重点分析了欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理情况以及欠款单位资信状况等情况。应收款项账目的核实以发放询证函、核对公司间的往来款项及相关的合同、协议方式为主。在账目核实了解基础上，根据了解和搜集到的欠款单位近期还款情况、企业资信、是否具备还款能力，以账实核对相符后估计可收回的金额确定评估值。

3、预付账款

预付账款的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，了解预付账款形成的原因，并与账务记录和会计报表进行核对，确认该项业务的真实性。以账面价值作为评估值。

4、存货

评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的存货为库存商品。根据委托方提供的清单及报表，在了解存货的构成、分布和管理状况后，评估人员对上饶市田园牧歌农产品专业合作社的存货进行了一一盘点。

经履行盘点、核实等评估程序，以清查核实后的实际数量乘以市场购置单价确定评估值。

（二）固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产主要包括房屋建筑物、构筑物及机器设备等。

建筑物采用成本法进行评估

①、重置完全成本的确定

重置完全成本包括建安工程造价、建设工程勘察设计和前期费用、管理费用、资金成本、开发利润。对于前期及其他费用根据国家 and 地区现行收费标准计取；建安工程造价则由工程师根据基准日套用神机妙算造价软件计算出当前的工程造价；资金成本为正常建设施工期内占用的资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息，开发利润为该项目建成后正常的利润。

重置完全成本=建筑安装工程造价+建设工程勘察设计和前期费用+管理费用+资金成本+开发利润

②、综合成新率的确定

综合成新率主要是根据现场勘察成新率及年限法成新率综合确定。其中现场

勘察成新率是将影响建筑物成新率程度的主要因素分为三大部分：结构部分（包括基础、承重、屋盖等）、装修部分（包括门窗、内外装修及其他等）、设备部分（如水、电等）。通过上述各类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的评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。年限法成新率是根据建筑物的已使用年限和尚可使用年限确定。

构筑物及其他附属设施的评估

构筑物及其他附属设施采用重置完全成本法进行评估。

①、重置完全成本的确定

重置完全成本包括建安工程造价、管理费用、资金成本、开发利润。对于建安工程造价则由工程师根据基准日套用神机妙算造价软件计算出当前的工程造价；资金成本为正常建设施工期内占用的资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息，开发利润为该项目建成后正常的利润。

重置完全成本=建筑安装工程造价+基础设施配套费+管理费用+资金成本+开发利润

②、综合成新率的确定

综合成新率主要是根据现场勘察成新率及年限法成新率综合确定。其中现场勘察成新率是将影响构筑物及其他附属设施成新率程度的主要因素分为三大部分：结构部分（包括基础、承重、屋盖等）、装修部分（包括门窗、内外装修及其他等）、设备部分（如水、电等）。通过上述各类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的评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率。年限法成新率是根据构筑物及其他附属设施的已使用年限和尚可使用年限确定。

设备的评估

评估人员根据企业提供的机器设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时

重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×成新率

（1）重置成本的确定

评估中采用的重置成本为更新重置成本。更新重置成本是指利用新型材料，并根据现代标准、设计及格式，以现时价格生产或购置具有同等功能的全新资产所需的成本，重置成本包括：设备购置款、运杂费、保险费、安装调试费（对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本）。

设备购置价的确定：购置价主要依据产品报价手册或参考设备最新市场成交价格予以确定。

待报废设备根据该设备的可变现价值确定评估值。

（三）在建工程的评估

在建工程采用重置完全成本法进行评估。

①、重置完全成本的确定

重置完全成本包括建安工程造价、管理费用、资金成本、开发利润。对于建安工程造价则由工程师根据基准日套用神机妙算造价软件计算出当前的工程造价；资金成本为正常建设施工期内占用的资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息，开发利润为该项目建成后正常的利润。

重置完全成本=建筑安装工程造价+基础设施配套费+管理费用+资金成本+开发利润

②、综合成新率的确定

在建工程不考虑成新率，成新率为 100%。

（四）负债的评估

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债和非流动负债，包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税金、其他应付款。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以账面值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

上饶市中和资产评估有限公司接受贵公司委托，对拟进行股权收购经济行为所涉及的江西西龙食品有限公司股东全部权益进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法对江西西龙食品有限公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我公司业务负责人与委托方代表商谈明确委托方、产权所有者和委托方以外的其他评估报告使用者；评估目的；评估对象和评估范围；价值类型；评估基准日；评估报告使用限制；评估报告提交时间及方式；委托方与注册资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，我公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我公司承接该评估业务后，组织注册资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。包括：

要求委托方和产权所有者提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

要求委托方、产权所有者对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

注册资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行核实和调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属情况；

对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托方、产权所有者等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；

查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）评定估算

成本法评估的主要工作：按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

（七）编制和提交评估报告

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。我公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托方、产权所有者就评估报告有关内容进行

必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我公司内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托方提交正式评估报告。

九、评估假设

由于资产所处运营环境的变化以及不断变化着影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便注册资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）一般假设

1. 资产持续使用假设：假定被评估的资产按原定的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况正常使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

2. 交易假设

交易假设是假定所有委估资产已经处在交易的过程中，评估师根据委估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

3. 公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

（二）特殊假设

1. 本次评估是以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2. 经济环境稳定假设：是假定评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

3. 无重大变化假设：是假定国家有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性

征收费用等不发生重大变化。

4. 无不利影响假设：是假定无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对委托方的委估资产造成重大不利影响。

5. 无通货膨胀假设：是假定预测期内及预测期后，国内、国外物价稳定，不会发生通货膨胀，导致货币贬值的情况。

6. 无瑕疵假设：是假定委估资产无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

7. 数据真实假设：是假定待估企业财务报告能真实反映待估企业的实际状况。评估人员所依据的公司的财务报告、交易数据等均真实可靠。

8. 政策一致假设：是假定待估企业会计政策与核算方法无重大变化。

(三)、评估假设对评估结论的影响：当上述假设发生变化时，将会影响并改变评估结论，本评估结果一般会失效。

十、评估结论

经评定估算，在持续经营前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，江西西龙食品有限公司评估前资产总额为 75,604,495.88 元，负债总额为 53,552,057.09 元，净资产为 22,052,438.79 元；调整后资产总额为 78,353,864.71 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产为 22,052,438.79 元；评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%，主要是土地使用权增值。具体评估结果见评估汇总表、明细表。

十一、特别事项说明

(一) 产权瑕疵事项

本次列入评估范围的未办理不动产登记证的建筑物建筑面积最终应以不动产登记部门核发的不动产登记证核定建筑面积为准；评估机构及评估人员对上述委估资产的权属进行了必要的关注，但不对其权属提供保证，如果上属资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。

依照《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见超过了注册资产评估师的执业范围。

（二）未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素

本报告未发现未决事项、或有事项、法律纠纷等不确定因素。

（三）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

（四）其他需要说明的事项

1、评估过程中，评估人员对房屋的实地勘察,仅限于评估对象外观，隐蔽部分及具体结构、技术质量现状，应属房屋质量检测专业机构工作范围，本评估机构不承担对委估对象建筑结构质量进行鉴定的责任。

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

3、委估未办理不动产登记的房屋建筑面积暂按资产占有方工程人员自测建筑面积认定，土地使用权面积以其持有的《国有土地使用证》证载面积为准。

4、本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

5、长期股权投资系对福建诏安汇通村镇银行的原始股权投资成本，因投资比例较少，本次暂按原始投资成本价确定评估值。本次评估没有考虑长期股权投资增值对评估对象价值的影响。

6、本次评估资产的范围由委托人在《评估业务委托书》中确定；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

7、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

（2）当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

（3）对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

当前述评估目的、评估条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用，且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市价，没有考虑其承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。评估报告使用者应按有关法律、法规以及司法技术委托书的要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

（二）未征得本公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（三）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（四）本评估结论是在以 2018 年 10 月 31 日为评估基准日时，对委托评估的资产价值的客观公允反映。发生评估基准日期后重大事项时，不能直接使用本评估结论。

（五）本评估报告的使用有效期原则上为自评估基准日起壹年，即自 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日的期限内使用有效。

（六）本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（七）本项目的执业注册资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于无法获取行业及相关股权的交易情况资料，缺乏相关分析依据，故本次评估中未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响。

（八）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（九）评估结论是上饶市中和资产评估有限公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

（十）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应

给予充分考虑，进行相应调整。

（十一）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

遵守相关法律法规和遵循公认的评估方法，对截至评估基准日止特定目的下委估对象的价值进行分析、估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

本报告签字注册资产评估师已对委估对象的法律权属给予了合理关注，本报告中对委估对象法律权属的陈述不代表注册资产评估师对委估对象的法律权属提供保证或鉴证意见。

十三、评估报告提出日期：

评估报告日为：2018年12月6日，评估报告日是专业意见形成日。

评估机构：
上饶市中和资产评估有限公司
地址：江西·上饶



法人代表：



注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一八年十二月六日

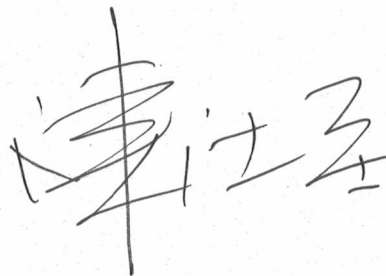
资产评估结果确认书

上饶市中和资产评估有限公司：

我们委托贵公司就因核实江西西龙食品有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值而涉及的资产和负债进行了评估工作。贵公司组织评估小组对委估资产进行了评估工作，并出具了饶中和评字〔2018〕第 029 号《资产评估报告书》，评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%。

我们就《资产评估报告书》的评估结果进行了认真审查，认为该结果公允地反映了委估资产现值，现予以确认，确认评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%。

法人代表（签字）：



日期：2018 年 12 月 6 日

资产评估结果汇总表

表1

返回索引页

分类汇总表

评估基准日：2018年10月31日

共1页第1页

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	帐面价值		调整后帐面值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B				
流动资产	1	5,910.99	6,185.93	6,185.93	-	0.00
非流动资产	2	1,649.46	1,649.46	2,825.30	1,175.85	71.29
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-	-
长期股权投资	5	224.16	224.16	224.16	-	0.00
投资性房地产	6	-	-	-	-	-
固定资产	7	847.27	945.60	1,643.94	698.35	73.85
在建工程	8	24.90	24.90	24.90	-	0.00
无形资产	9	425.90	425.90	903.41	477.50	112.11
其他非流动资产	10	-	-	-	-	-
资产总计	11	7,560.45	7,835.39	9,011.23	1,175.85	15.01
流动负债	12	5,355.21	5,630.14	5,630.14	-	0.00
非流动负债	13	-	-	-	-	-
负债总计	14	5,355.21	5,630.14	5,630.14	-	0.00
净资产	15	2,205.24	2,205.24	3,381.09	1,175.85	53.32

评估机构：上饶市中和资产评估有限公司

法定代表人：郑国锋

项目负责人：占诗军

签字注册资产评估师：占诗军



资产评估分类汇总表

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	59,109,933.03	2,749,368.83	61,859,301.86	61,859,301.86	-	0.00
2	货币资金	15,914,434.62	-	15,914,434.62	15,914,434.62	-	0.00
3	交易性金融资产	-	-	-	-	-	-
4	应收票据	-	-	-	-	-	-
5	应收账款	15,379,590.99	227,445.83	15,607,036.82	15,607,036.82	-	0.00
6	预付账款	5,000,000.00	2,517,249.00	7,517,249.00	7,517,249.00	-	0.00
7	应收利息	-	-	-	-	-	-
8	应收股利	-	-	-	-	-	-
9	其它应收款	3,147,681.90	4,674.00	3,152,355.90	3,152,355.90	-	0.00
10	存货	19,668,225.52	-	19,668,225.52	19,668,225.52	-	0.00
11	待摊费用	-	-	-	-	-	-
12	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	-	-
13	其他流动资产	-	-	-	-	-	-
14	二、非流动资产合计	16,494,562.85	-0.00	16,494,562.85	28,253,021.96	11,758,459.11	71.29
15	可供出售金融资产	-	-	-	-	-	-
16	持有至到期投资	-	-	-	-	-	-
17	长期应收款	-	-	-	-	-	-
18	长期股权投资	2,241,600.00	-	2,241,600.00	2,241,600.00	-	0.00
19	投资性房地产	-	-	-	-	-	-
28	固定资产	8,472,707.42	983,256.19	9,455,963.61	16,439,418.73	6,983,455.12	73.85
29	工程物资	-	-	-	-	-	-
30	在建工程	249,031.38	-	249,031.38	249,031.38	-	0.00
31	固定资产清理	-	-	-	-	-	-
32	生产性生物资产	-	-	-	-	-	-
33	油气资产	-	-	-	-	-	-
34	无形资产	4,259,048.01	-	4,259,048.01	9,034,052.00	4,775,003.99	112.11
37	开发支出	-	-	-	-	-	-
38	商誉	-	-	-	-	-	-
39	长期待摊费用	1,272,176.04	-983,256.19	288,919.85	288,919.85	-	0.00
40	递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
41	其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
42	三、资产总计	75,604,495.88	2,749,368.83	78,353,864.71	90,112,323.82	11,758,459.11	15.01

资产评估分类汇总表

表2

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	账面调整值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
43	四、流动负债合计	53,552,057.09	2,749,368.83	56,301,425.92	56,301,425.92	-	0.00
44	短期借款	25,000,000.00	-	25,000,000.00	25,000,000.00	-	0.00
45	交易性金融负债	-	-	-	-	-	
46	应付票据	-	-	-	-	-	
47	应付账款	-966,394.58	2,517,249.00	1,550,854.42	1,550,854.42	-	0.00
48	预收账款	-	227,445.83	227,445.83	227,445.83	-	0.00
49	应付职工薪酬	-	-	-	-	-	
50	应交税费	-462,205.69	-	-462,205.69	-462,205.69	-	0.00
51	应付利息	-	-	-	-	-	
52	应付利润	-	-	-	-	-	
53	其他应付款	29,980,657.36	4,674.00	29,985,331.36	29,985,331.36	-	0.00
54	预提费用	-	-	-	-	-	
55	预计负债	-	-	-	-	-	
56	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-	
57	其他流动负债	-	-	-	-	-	
58							
59	五、非流动负债合计	-	-	-	-	-	
60	长期借款	-	-	-	-	-	
61	应付债券	-	-	-	-	-	
62	长期应付款	-	-	-	-	-	
63	专项应付款	-	-	-	-	-	
64	递延所得税负债	-	-	-	-	-	
65	其他非流动负债	-	-	-	-	-	
66							
67	六、负债合计	53,552,057.09	2,749,368.83	56,301,425.92	56,301,425.92	-	0.00
68							
69	七、净资产	22,052,438.79	-	22,052,438.79	33,810,897.90	11,758,459.11	53.32

评估机构：上饶市中和资产评估有限公司

签字注册资产评估师：占诗军、叶玉松



返回

返回索引页

流动资产清查评估汇总表

表3

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	15,914,434.62	15,914,434.62	15,914,434.62	-	0.00
3-2	交易性金融资产	-	-	-	-	
3-3	应收票据	-	-	-	-	
3-4	应收账款	15,379,590.99	15,607,036.82	15,607,036.82	-	0.00
3-4	减：应收账款坏账准备					
3-4	应收账款净额	15,379,590.99	15,607,036.82	15,607,036.82	-	0.00
3-5	预付账款	5,000,000.00	7,517,249.00	7,517,249.00	-	0.00
3-6	应收利息	-	-	-	-	
3-7	应收股利	-	-	-	-	
3-8	其他应收款	3,147,681.90	3,152,355.90	3,152,355.90	-	0.00
3-8	减：其他应收款坏账准备					
3-8	其他应收款净额	3,147,681.90	3,152,355.90	3,152,355.90	-	0.00
3-9	存货	19,668,225.52	19,668,225.52	19,668,225.52	-	0.00
3-10	待摊费用	-	-	-	-	
3-11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	-	
3-12	其它流动资产	-	-	-	-	
3	流动资产合计	59,109,933.03	61,859,301.86	61,859,301.86	-	0.00

资产占有单位填报人：洪凌玉

填表日期：2018年12月05日

共1页第1页

评估人员：占诗军、

叶玉松

占诗军 36006234

叶玉松 36030024

货币资金清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	现金	107.77	107.77	107.77	-	0.00
3-1-2	银行存款	12,914,326.85	12,914,326.85	12,914,326.85	-	0.00
3-1-3	其他货币资金	3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00	-	0.00
3-1	货币资金合计	15,914,434.62	15,914,434.62	15,914,434.62	-	0.00

资产占有单位填报人：洪凌玉
填表日期：2018年12月05日

共1页第1页

评估人员：占诗军、叶玉松



非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	账面调整值	调整后帐面值	评估价值	增值额	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	2,241,600.00	-	2,241,600.00	2,241,600.00	-	0
4-5	投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4-6	固定资产	8,472,707.42	983,256.19	9,455,963.61	16,439,418.73	-	0
4-6	固定资产原价	23,086,396.98	207,379.07	23,293,776.05	28,770,990.52	-	0
4-6	其中：建筑类	7,165,525.78	445,747.17	7,611,272.95	13,088,442.25	-	0
4-6	设备类	15,920,871.20	-238,368.10	15,682,503.10	15,682,548.27	-	0
4-6	减：累计折旧	14,613,689.56	-775,877.12	13,837,812.44	12,331,571.79	-	0
4-6	固定资产净额	8,472,707.42	983,256.19	9,455,963.61	16,439,418.73	-	0
4-6	其中：建筑类	5,721,048.61	1,060,184.59	6,781,233.20	10,631,976.86	-	0
4-6	设备类	2,751,658.81	-76,928.40	2,674,730.41	5,807,441.87	-	0
4-6	减：固定资产减值准备	-	-	-	-	-	-
4-7	工程物资	-	-	-	-	-	-
4-8	在建工程	249,031.38	-	249,031.38	249,031.38	-	0
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	4,259,048.01	-	4,259,048.01	9,034,052.00	4,775,003.99	112.1143499
4-13	开发支出	-	-	-	-	-	-
4-14	商誉	-	-	-	-	-	-
4-15	长期待摊费用	1,272,176.04	-983,256.19	288,919.85	288,919.85	-	0
4-16	递延所得税资产	-	-	-	-	-	-
4-17	其他非流动资产	-	-	-	-	-	-
4	非流动资产合计	16,494,562.85	-0.00	16,494,562.85	28,253,021.96	4,775,003.99	28.94895751

共1页第1页

资产占有单位填报人：洪凌玉

填表日期：2018年12月05日

评估人员：古诗军、叶玉松



固定资产清查评估汇总表

表4-6

返回 返回整出页

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		调整后账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6-1	房屋建筑物类合计	7,165,525.78	5,721,048.61	7,611,272.95	6,781,233.20	13,088,442.25	10,631,976.86	71.96	56.79
4-6-1-1	固定资产-房屋建筑物	7,165,525.78	5,721,048.61	7,299,037.18	5,870,891.91	10,976,282.60	8,868,382.50	50.38	51.06
4-6-1-2	固定资产-构筑物及其他	-	-	312,235.77	910,341.29	2,112,159.65	1,763,594.36	576.46	93.73
4-6-1-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-	-	-	-	-
4-6-2	设备类合计	15,920,871.20	2,751,658.81	15,682,503.10	2,674,730.41	15,682,548.27	5,807,441.87	0.00	117.12
4-6-2-1	固定资产-机器设备	14,895,488.17	2,396,189.46	14,657,120.07	2,319,261.06	14,657,165.24	5,247,343.99	0.00	126.25
4-6-2-2	固定资产-车辆	318,815.99	213,034.36	318,815.99	213,034.36	318,815.99	253,807.79	0.00	19.14
4-6-2-3	固定资产-电子设备	706,567.04	142,434.99	706,567.04	142,434.99	706,567.04	306,290.09	0.00	115.04
4-6	固定资产合计	23,086,396.98	8,472,707.42	23,293,776.05	9,455,963.61	28,770,990.52	16,439,418.73	23.51	73.85

资产占有单位填报人：洪凌玉
填表日期：2018年12月05日

共1页第1页

评估人员：古诗琴

叶玉松



无形资产清查评估汇总表

表4-12

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
4-12-1	无形资产-土地使用权	4,259,048.01	4,259,048.01	9,034,052.00	4,775,003.99	112.11
4-12-2	无形资产-其他无形资产	-	-	-	-	
4-12	无形资产合计	4,259,048.01	4,259,048.01	9,034,052.00	4,775,003.99	112.11

资产占有单位填报人：洪凌玉
填表日期：2018年12月05日

共1页第1页

评估人员：古诗军、叶玉松



流动负债清查评估汇总表

表5

返回 返回索引页

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值额	增值率%
5-1	短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00	25,000,000.00	-	0.00
5-2	交易性金融负债	-	-	-	-	
5-3	应付票据	-	-	-	-	
5-4	应付账款	-966,394.58	1,550,854.42	1,550,854.42	-	0.00
5-5	预收账款	-	227,445.83	227,445.83	-	0.00
5-6	应付职工薪酬	-	-	-	-	
5-7	应交税费	-462,205.69	-462,205.69	-462,205.69	-	
5-8	应付利息	-	-	-	-	
5-9	应付利润	-	-	-	-	
5-10	其他应付款	29,980,657.36	29,985,331.36	29,985,331.36	-	0.00
5-11	预提费用	-	-	-	-	
5-12	预计负债	-	-	-	-	
5-13	一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	
5-14	其他流动负债	-	-	-	-	
5	流动负债合计	53,552,057.09	56,301,425.92	56,301,425.92	-	0.00

资产占有单位填表人：洪凌玉

填表日期：2018年12月05日

共1页第1页

评估人员：古诗军、

叶玉松

古诗军

叶玉松

36060234

36060234

其他应收款清查评估明细表

评估基准日：2018年10月31日

金额单位：人民币元

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

[illegible]

存货-原材料清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			调整后账面价值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
1	酱油 A120 20KG/桶	kg	18,880	5.86	110,704.56	110,704.56	18,880	5.86	110,704.56		
2	酱油 E125 20KG/桶	kg	10,820	5.86	63,443.59	63,443.59	10,820	5.86	63,443.59		
3	液化气	kg	1,106	6.12	6,770.72	6,770.72	1,106	6.12	6,770.72		
4	烟煤	kg	31,060	0.96	29,922.14	29,922.14	31,060	0.96	29,922.14		
5	PE片 (大) 95*95	kg	1,595	13.79	21,990.47	21,990.47	1,595	13.79	21,990.47		
6	PE片 (小) 47*34	kg	850	13.79	11,722.66	11,722.66	850	13.79	11,722.66		
7	PE片 (小) 11*20	kg	140	13.78	1,929.36	1,929.36	140	13.78	1,929.36		
8	PE片 (小) 50*25	kg	425	13.67	5,811.53	5,811.53	425	13.67	5,811.53		
9	大套袋 55*36*53	kg	730	14.21	10,375.01	10,375.01	730	14.21	10,375.01		
10	鲟鱼袋 39*9.5*81	kg	149	14.10	2,100.85	2,100.85	149	14.10	2,100.85		
11	冻鳗袋 135*160*140	kg	35.7	14.10	503.36	503.36	35.7	14.10	503.36		
12	46*50* 46*50*	kg	13	14.10	183.30	183.30	13	14.10	183.30		
13	38*45* 38*45*	kg	47.2	14.10	665.51	665.51	47.2	14.10	665.51		
14	29*39* 29*39	kg	8	14.22	113.79	113.79	8	14.22	113.79		
15	四色 (三叶) 399*335	只	90	3.19	287.03	287.03	90	3.19	287.03		
16	三清景胜 (阪和) 399	只	4,120	3.12	12,852.99	12,852.99	4,120	3.12	12,852.99		
17	三清宇奈 (阪和) 399	只	10	2.97	29.67	29.67	10	2.97	29.67		
18	三清龙 (交洋) 399*3	只	1,890	3.31	6,254.67	6,254.67	1,890	3.31	6,254.67		
19	三清龙 (格雷) 399*3	只	8	4.36	34.91	34.91	8	4.36	34.91		
20	三清白板 399*335*92	只	338	2.97	1,002.72	1,002.72	338	2.97	1,002.72		
21	小人头鱼吉 (中日友交)	只	6,850	3.14	21,519.85	21,519.85	6,850	3.14	21,519.85		
22	肝串 (中日友交) 465	只	896	3.01	2,695.07	2,695.07	896	3.01	2,695.07		
23	美国 (YTM) 399*335*	只	3,010	3.12	9,393.28	9,393.28	3,010	3.12	9,393.28		
24	渔人牌 (明宏) 399*3	只	6,906	3.12	21,551.48	21,551.48	6,906	3.12	21,551.48		
25	铁人牌 (明宏) 399*3	只	4,304	3.12	13,441.75	13,441.75	4,304	3.12	13,441.75		

存货-原材料清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			调整后账面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
26	新日洋长烧 468*322*7	只	2,888	3.35	9,681.84	9,681.84	2,888	3.35	9,681.84		
27	新日洋长烧穴二 468*3	只	2,274	3.42	7,774.36	7,774.36	2,274	3.42	7,774.36		
28	三清龙 (内销) 399*3	只	535	2.97	1,587.15	1,587.15	535	2.97	1,587.15		
29	鳊蒲烧牛皮卡 (内销)	只	1,580	2.66	4,204.92	4,204.92	1,580	2.66	4,204.92		
30	冷冻蒲烧 (日本)	只	110	2.97	326.33	326.33	110	2.97	326.33		
31	三清 (马鲁曼) 399*3	只	55	2.97	163.17	163.17	55	2.97	163.17		
32	大黑 (东和) 399*335	只	124	2.97	367.86	367.86	124	2.97	367.86		
33	冻鳊	只	706	2.97	2,094.45	2,094.45	706	2.97	2,094.45		
34	三清串烧 495*260*45	只	6,560	2.97	19,461.17	19,461.17	6,560	2.97	19,461.17		
35	JFC (玉泉溪) 399*335*4	只	16	2.97	47.47	47.47	16	2.97	47.47		
36	白板小内盒 420*278*5	只	2,955	2.43	7,170.81	7,170.81	2,955	2.43	7,170.81		
37	铁人牌寿司 (明宏) 4	只	4,500	2.98	13,422.41	13,422.41	4,500	2.98	13,422.41		
38	中日友交串烧内箱 485	只	2,465	2.93	7,225.00	7,225.00	2,465	2.93	7,225.00		
39	四色 (三叶) 415*345	只	46	6.64	305.35	305.35	46	6.64	305.35		
40	三清景胜 (阪和) 415	只	2,060	6.41	13,205.13	13,205.13	2,060	6.41	13,205.13		
41	三清宇奈 (阪和) 415	只	5	5.51	27.55	27.55	5	5.51	27.55		
42	三清龙 (交洋) 415*3	只	852	6.76	5,757.51	5,757.51	852	6.76	5,757.51		
43	三清龙 (格雷) 415*3	只	4	9.93	39.71	39.71	4	9.93	39.71		
44	三清白板 415*345*200	只	2,520	5.51	13,883.48	13,883.48	2,520	5.51	13,883.48		
45	小人头鱼吉 (中日友交)	只	3,389	6.80	23,055.40	23,055.40	3,389	6.80	23,055.40		
46	大入 (中日友交) 450	只	1,500	5.51	8,263.97	8,263.97	1,500	5.51	8,263.97		
47	肝串 (中日友交) 480	只	179	9.47	1,695.78	1,695.78	179	9.47	1,695.78		
48	美国 (YTM) 415*345*	只	1,505	4.61	6,941.16	6,941.16	1,505	4.61	6,941.16		
49	渔人牌 (明宏) 415*3	只	3,485	4.61	16,073.26	16,073.26	3,485	4.61	16,073.26		
50	铁人牌 (明宏) 415*3	只	2,107	4.61	9,720.89	9,720.89	2,107	4.61	9,720.89		

存货-原材料清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			调整后账面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
51	新日洋长烧 480*330*11	只	1,409	5.78	8,140.32	8,140.32	1,409	5.78	8,140.32		
52	新日洋长烧穴二 480*33	只	1,154	5.79	6,676.05	6,676.05	1,154	5.79	6,676.05		
53	新日洋短寿司 440*290	只	420	5.51	2,313.92	2,313.92	420	5.51	2,313.92		
54	三清龙内销 415*345*20	只	310	5.51	1,707.89	1,707.89	310	5.51	1,707.89		
55	鳗蒲烧牛皮卡(内销)	只	750	6.52	4,889.86	4,889.86	750	6.52	4,889.86		
56	冷冻蒲烧(日本)	只	104	5.51	572.97	572.97	104	5.51	572.97		
57	三清(马鲁曼) 415*33	只	12	5.51	66.11	66.11	12	5.51	66.11		
58	新西龙寿司(日本)	只	47	5.51	258.94	258.94	47	5.51	258.94		
59	大黑(东和) 415*345	只	56	5.51	308.52	308.52	56	5.51	308.52		
60	韩国	只	49	5.51	269.96	269.96	49	5.51	269.96		
61	白箱(波兰)	只	10	5.51	55.09	55.09	10	5.51	55.09		
62	冻鳗(俄罗斯) 570*33	只	21	5.51	115.70	115.70	21	5.51	115.70		
63	冻鳗	只	50	5.51	275.47	275.47	50	5.51	275.47		
64	铁人牌寿司(明宏) 41	只	2,250	4.06	9,135.78	9,135.78	2,250	4.06	9,135.78		
65	中日友交串烧外箱 500	只	250	9.83	2,456.89	2,456.89	250	9.83	2,456.89		
66	新日洋寿司 440*300*33	只	552	7.24	3,997.24	3,997.24	552	7.24	3,997.24		
67	中日两片装 145*285*0	只	16,000	0.34	5,379.89	5,379.89	16,000	0.34	5,379.89		
68	中日两片装(红色) 14	只	3,000	0.34	1,008.73	1,008.73	3,000	0.34	1,008.73		
69	YTM(红色、黑色) 400*	只	56,580	0.34	19,387.95	19,387.95	56,580	0.34	19,387.95		
70	铁人牌 405*150*0.08	只	123,345	0.36	44,223.63	44,223.63	123,345	0.36	44,223.63		
71	渔人牌 405*150*0.08	只	88,930	0.36	31,891.20	31,891.20	88,930	0.36	31,891.20		
72	西龙蒲烧 400*150*0.08	只	32,000	0.34	10,759.76	10,759.76	32,000	0.34	10,759.76		
73	鳗鲷堂 400*150*0.08	只	1,800	0.34	605.24	605.24	1,800	0.34	605.24		
74	JFC 420*160*0.08	只	-1,500	0.34	-504.37	-504.37	-1,500	0.34	-504.37		
75	德国RUD 400*160*0.08	只	1,200	0.34	403.49	403.49	1,200	0.34	403.49		

存货-原材料清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称及规格型号	计量单位	账面价值			调整后帐面值	实际数量	评估价值		增值率%	备注
			数量	单价	金额			单价	金额		
76	西本桔系10oz 410*160	只	2,900	0.34	975.11	975.11	2,900	0.34	975.11		
77	西本桔系12oz 440*170	只	2,600	0.34	874.23	874.23	2,600	0.34	874.23		
78	西本桔系14oz 440*170	只	8	0.34	2.69	2.69	8	0.34	2.69		
79	秋刀鱼 370*165*0.08	只	16,500	0.34	5,548.02	5,548.02	16,500	0.34	5,548.02		
80	长汀鱼 250*180*0.08	只	9,000	0.34	3,026.19	3,026.19	9,000	0.34	3,026.19		
81	鲟鱼 375*165*0.08	只	4,600	0.34	1,546.72	1,546.72	4,600	0.34	1,546.72		
82	南瓜 465*295*0.08	只	900	0.34	302.62	302.62	900	0.34	302.62		
83	寿司空白 300*180*0.08	只	29,291	0.28	8,321.57	8,321.57	29,291	0.28	8,321.57		
84	碎肉空白 300*280*0.08	只	15,133	0.43	6,565.16	6,565.16	15,133	0.43	6,565.16		
85	空白 400*150*0.08	只	42,600	0.32	13,514.48	13,514.48	42,600	0.32	13,514.48		
86	空白 320*220	只	1,400	0.34	470.74	470.74	1,400	0.34	470.74		
87	空白 315*215	只	3,700	0.34	1,244.10	1,244.10	3,700	0.34	1,244.10		
88	空白 300*200	只	6,400	0.34	2,151.96	2,151.96	6,400	0.34	2,151.96		
89	空白 210*120	只	4,300	0.34	1,445.85	1,445.85	4,300	0.34	1,445.85		
90	空白 200*170	只	3,000	0.34	1,008.73	1,008.73	3,000	0.34	1,008.73		
91	空白 190*160	只	39,500	0.34	13,281.61	13,281.61	39,500	0.34	13,281.61		
92	空白 180*140	只	2,300	0.34	773.36	773.36	2,300	0.34	773.36		
93	空白 140*130*0.08	只	1,870	0.10	190.74	190.74	1,870	0.10	190.74		
94	中日单片装417 187*161	个	3,529	0.21	741.99	741.99	3,529	0.21	741.99		
95	渔人牌 395*150*0.08	只	8,700	0.35	3,037.47	3,037.47	8,700	0.35	3,037.47		
96	PP托盘 PP2013 21*3.5	个	23,046	0.32	7,448.85	7,448.85	23,046	0.32	7,448.85		
97	泡沫托盘 ML-2114	个	1,894	0.32	606.90	606.90	1,894	0.32	606.90		
98	泡沫托盘 ML-1	个	830	0.32	265.96	265.96	830	0.32	265.96		
合 计					755,537.68	755,537.68			755,537.68	0.00	

固定资产-房屋建筑物清查评估明细表

表4-6-1-1

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

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	建筑面积 (m ²)	成本单价 (元/m ²)	账面价值		调整后账面价值		评估价值		增值率%	评估单价 (元/m ²)	备注
							原值	净值	原值	净值	原值	成新率%			
1	202088	生产车间	砖混	2007-12	3018.9		1,165,287.99	565,649.99	1,165,287.99	565,649.99	3,749,866.90	73	2,737,402.84		
2	202089	1号宿舍	砖木	2007-12	247.19		28,916.82	28,916.82	28,916.82	28,916.82	179,212.75	65	116,488.29	长期待摊转入	
3	202089	2号宿舍	砖木	2007-12	453.07		5,171.96	5,171.96	5,171.96	5,171.96	328,475.75	65	213,509.24	长期待摊转入	
4	202089	3号宿舍	砖木	2007-12	274.69						199,150.25	65	129,447.66		
5	202089	4号宿舍	砖木	2007-12	175.44						127,194.00	65	82,676.10		
6	202089	办公楼	砖混	2007-12	526.55						621,276.35	78	484,595.55		
7	202089	食堂(一期)	砖混	2007-12	484.46		132,060.50	64,104.30	134,725.28	66,769.08	512,558.68	78	399,795.77	长期待摊转入	
8	202089	配电房	砖混	2007-12	127.25		75,727.09	36,759.49	75,727.09	36,759.49	134,630.50	73	98,280.27		
9	202089	化验室	砖混	2007-12	228.54		9,867.76	4,789.96	27,615.60	27,615.60	241,795.32	73	176,510.58	长期待摊转入	
10	202089	门卫室	砖混	2007-12	43.74		9,867.76	4,789.96	9,867.76	4,789.96	42,865.20	78	33,434.86		
11	未办证	5号宿舍	砖木	2007-12	107.00						77575.00	65	50,423.75	溢余	
12	未办证	1号厂房(二期)	砖混	2015-06	1331.4		1,817,847.25	1,530,021.35	1,918,727.75	1,630,401.85	1,570,918.86	90	1,413,826.97	长期待摊转入	
13	未办证	冷库库房	砖混	2015-06	396.6		338,508.44	279,551.52	338,508.44	279,551.52	467,948.34	90	421,153.51		
14	未办证	围墙	砖混	2007-12			13,467.64	6,537.34	-	0.00				转入构筑物	
15	未办证	大门	砖混	2007-12			18,270.62	8,869.02	-	0.00				转入构筑物	
16	未办证	厂房2(二期)	钢结构	2016-12	1224		1,806,000.49	1,648,727.99	1,806,000.49	1,648,727.99	838,440.00	92	771,364.80	-53.21	
17	未办证	纸箱库房(二期)	钢结构	2016-11	72		28,727.61	11,291.54	28,727.61	11,291.54	49,320.00	92	45,374.40		
18	未办证	仓库(鱼粉车间)	钢结构	2016-12	604.5		543,251.44	495,943.30	543,251.44	495,943.30	414,082.50	92	380,955.90	-23.19	
19	未办证	工具房	钢结构	2016-12	96		67,210.30	55,504.54	67,210.30	55,504.54	65,760.00	92	60,499.20	9.00	
20	未办证	速冻间②	钢结构	2016-12	531.9		369,307.80	304,986.62	369,307.80	304,986.62	386,159.40	92	355,266.65	16.49	
21	未办证	食堂(二期)	砖混	2016-12	562.68		410,914.13	375,130.35	410,914.13	375,130.35	385,435.80	92	354,600.94	-5.47	
22	未办证	综合楼	砖混	2016-12	360		325,958.02	297,572.52	325,958.02	297,572.52	424,764.00	95	403,525.80	35.61	
23	未办证	门卫室(二期)	砖混	2016-12	31.2		43,118.70	35,608.78	43,118.70	35,608.78	30,576.00	95	29,017.20	-18.43	
24	未办证	公厕	砖混	2010-12	31.50						30,870.00	84	25,920.80		
25	未办证	纸箱库房(一期)	钢结构	2010-12	39.00						26,715.00	72	19,234.80		
26	未办证	维修车间(二期)	钢结构	2016-12	103.20						70,692.00	92	65,036.64		
合 计							7,165,525.78	5,721,048.61	7,299,037.18	5,870,891.91	10,976,282.60		8,868,382.50	51.06	

固定资产-机器设备清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	净值		
1	SC0001	制冷设备(冷库)			间	1	2007年12月	2007年12月	163,520.32	8,176.02	163,520.32	8,176.02	163,520.32	8,176.02	30%	
2	SC0002	小冷库			间	1	2010年1月	2010年1月	261,791.80	44,177.30	261,791.80	44,177.30	261,791.80	44,177.30	50%	
3	SC0003	高压计量箱			台	1	2007年12月	2007年12月	24,190.00	1,209.50	24,190.00	1,209.50	24,190.00	1,209.50	30%	
4	SC0004	高压计量箱控制器			台	1	2007年12月	2007年12月	5,810.00	290.50	5,810.00	290.50	5,810.00	290.50	30%	
5	SC0005	发电机组	320KW-4001-	甘世	组	1	2007年12月	2007年12月	3,150.00	157.50	3,150.00	157.50	3,150.00	157.50	30%	
6	SC0006	油泵			台	1	2013年5月	2013年5月	2,735.04	136.75	2,735.04	136.75	2,735.04	136.75	70%	
7	SC0007	液压升降装置			台	1	2014年2月	2014年2月	17,933.00	2,032.36	17,933.00	2,032.36	17,933.00	2,032.36	75%	
8	SC0008	制冷设备		浙江	台	1	2007年12月	2007年12月	26,748.00	1,337.40	26,748.00	1,337.40	26,748.00	1,337.40	30%	
9	SC0009	爬坡机		日本	台	1	2007年12月	2007年12月	27,180.00	1,359.00	27,180.00	1,359.00	27,180.00	1,359.00	30%	
10	SC0010	急冻间			间	1	2009年8月	2009年8月	404,953.10	52,306.40	404,953.10	52,306.40	404,953.10	52,306.40	40%	
11	SC0011	不锈钢门			扇	1	2013年8月	2013年8月	5,820.00	291.00	5,820.00	291.00	5,820.00	291.00	70%	
12	SC0012	不锈钢链条	610mm 60m		条	1	2013年9月	2013年9月	40,500.00	2,025.00	40,500.00	2,025.00	40,500.00	2,025.00	70%	
13	SC0013	不锈钢门			扇	1	2013年11月	2013年11月	2,200.00	144.83	2,200.00	144.83	2,200.00	144.83	70%	
14	SC0014	比泽尔制冷剂	6F-40.2	浙江	台	1	2014年7月	2014年7月	36,565.00	7,038.67	36,565.00	7,038.67	36,565.00	7,038.67	75%	
15	SC0015	压缩机	伯福马20P	浙江	台	1	2014年9月	2014年9月	14,420.00	3,232.43	14,420.00	3,232.43	14,420.00	3,232.43	75%	
16	SC0016	压缩机	伯福马20P	浙江	台	1	2014年9月	2014年9月	14,420.00	3,232.43	14,420.00	3,232.43	14,420.00	3,232.43	75%	
17	SC0017	破碎机	PCB 罐式 52	江西	台	1	2014年1月	2014年1月	5,000.00	1,130.78	5,000.00	1,130.78	5,000.00	1,130.78	70%	
18	SC0018	电机	11-4	江西	台	1	2014年1月	2014年1月	2,010.00	482.27	2,010.00	482.27	2,010.00	482.27	70%	
19	SC0019	拖车	2T	安徽	台	1	2014年12月	2014年12月	1,350.00	366.62	1,350.00	366.62	1,350.00	366.62	75%	
20	SC0020	电机(调速摆曳)	调速摆曳		台	1	2014年12月	2014年12月	2,300.00	624.78	2,300.00	624.78	2,300.00	624.78	75%	
21	SC0021	比泽尔压缩机	40P		台	1	2014年12月	2014年12月	2,500.00	679.22	2,500.00	679.22	2,500.00	679.22	75%	
22	SC0022	加压机	AMS-201		台	1	2014年12月	2014年12月	3,100.00	842.22	3,100.00	842.22	3,100.00	842.22	75%	
23	SC0023	空压机			台	1	2015年6月	2015年6月	30,640.78	11,234.88	30,640.78	11,234.88	30,640.78	11,234.88	78%	
24	SC0024	不锈钢风机			台	1	2015年8月	2015年8月	1,213.59	483.33	1,213.59	483.33	1,213.59	483.33	78%	
25	SC0025	风机	1.5W		台	1	2015年8月	2015年8月	1,407.77	560.75	1,407.77	560.75	1,407.77	560.75	78%	
26	SC0026	锅炉(上饶江心锅炉)	DZL4-1.25-AII		台	1	2015年8月	2015年8月	248,717.95	173,895.19	248,717.95	173,895.19	248,717.95	173,895.19	82%	
27	SC0027	螺旋式网带	链条250m	日本	条	1	2015年9月	2015年9月	143,162.40	59,293.02	143,162.40	59,293.02	143,162.40	59,293.02	78%	
28	SC0028	定制蒸发器2套		浙江	套	2	2015年1月	2015年1月	32,239.32	13,862.86	32,239.32	13,862.86	32,239.32	13,862.86	75%	
29	SC0029	定制蒸发器4套		浙江	套	4	2015年1月	2015年1月	61,675.21	26,520.39	61,675.21	26,520.39	61,675.21	26,520.39	75%	
30	SC0030	分气缸		江西	台	1	2015年1月	2015年1月	3,846.15	1,463.75	3,846.15	1,463.75	3,846.15	1,463.75	80%	
31	SC0031	真空机	DZ500/2SB		台	1	2015年12月	2015年12月	15,500.00	7,155.82	15,500.00	7,155.82	15,500.00	7,155.82	80%	
32	SC0032	不锈钢轴风机	2.2KW		台	1	2015年12月	2015年12月	13,398.06	6,185.40	13,398.06	6,185.40	13,398.06	6,185.40	70%	
33	SC0033	IQF速冻		日本	台	1	2007年12月	2007年12月	178,906.50	8,945.32	178,906.50	8,945.32	178,906.50	8,945.32	30%	
34	SC0034	金属探测仪	G1-11-1015		台	1	2011年12月	2011年12月	23,076.92	1,153.85	23,076.92	1,153.85	23,076.92	1,153.85	55%	
35	SC0035	电加热夹层锅			台	1	2013年4月	2013年4月	10,769.23	538.46	10,769.23	538.46	10,769.23	538.46	65%	

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

固定资产-机器设备清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	净值		
36	SC0036	水冷冷凝器	30P		台	1	2013年11月	2013年11月	3,500.00	230.42	3,500.00	230.42	3,500.00	230.42	70%	
37	SC0037	冷风机蒸发器	DD120	浙江	台	1	2013年11月	2013年11月	16,200.00	1,066.50	16,200.00	1,066.50	16,200.00	1,066.50	70%	
38	SC0038	压缩机	20P		台	1	2013年11月	2013年11月	14,000.00	921.67	14,000.00	921.67	14,000.00	921.67	70%	
39	SC0039	真空泵	D2P-600/2S		台	1	2013年12月	2013年12月	12,820.52	1,047.00	12,820.52	1,047.00	12,820.52	1,047.00	70%	
40	SC0040	水冷式复氨发生器	S-50G		台	1	2014年5月	2014年5月	2,393.16	384.89	2,393.16	384.89	2,393.16	384.89	75%	
41	SC0041	选别机(称重选别机, 称)			台	1	2014年7月	2014年7月	78,000.00	15,015.00	78,000.00	15,015.00	78,000.00	15,015.00	75%	
42	SC0042	冻库			间	1	2014年8月	2014年8月	50,847.86	30,720.48	50,847.86	30,720.48	50,847.86	30,720.48	75%	
43	SC0043	真空机	DZ500/2SB		台	1	2014年9月	2014年9月	15,500.00	3,474.53	15,500.00	3,474.53	15,500.00	3,474.53	75%	
44	SC0044	真空机	DZ500/2SB		台	1	2014年9月	2014年9月	15,500.00	3,474.53	15,500.00	3,474.53	15,500.00	3,474.53	75%	
45	SC0045	真空泵	2X-15		台	1	2014年9月	2014年9月	3,700.00	829.47	3,700.00	829.47	3,700.00	829.47	75%	
46	SC0046	冷库冷风机	DI-140		台	1	2014年12月	2014年12月	8,830.00	2,398.74	8,830.00	2,398.74	8,830.00	2,398.74	75%	
47	SC0047	电线控制柜			台	1	2014年12月	2014年12月	43,000.00	11,681.72	43,000.00	11,681.72	43,000.00	11,681.72	75%	
48	SC0048	包装空调(包装车间)			组	1	2015年1月	2015年1月	70,514.60	20,273.00	70,514.60	20,273.00	70,514.60	20,273.00	60%	
49	SC0049	增氧机(电机)	15KW		台	1	2015年2月	2015年2月	2,610.00	791.58	2,610.00	791.58	2,610.00	791.58	75%	
50	SC0050	除湿机			台	1	2015年4月	2015年4月	7,435.90	2,490.92	7,435.90	2,490.92	7,435.90	2,490.92	75%	
51	SC0051	燃烧器(日本正英 低压)	SH-182A		台	1	2015年8月	2015年8月	55,884.62	22,260.70	55,884.62	22,260.70	55,884.62	22,260.70	75%	
52	SC0052	不锈钢风机			台	1	2015年8月	2015年8月	1,213.59	483.33	1,213.59	483.33	1,213.59	483.33	75%	
53	SC0053	风机	1.5W		台	1	2015年8月	2015年8月	1,407.77	560.75	1,407.77	560.75	1,407.77	560.75	75%	
54	SC0054	清洗机	380W		台	1	2015年8月	2015年8月	1,747.57	696.11	1,747.57	696.11	1,747.57	696.11	75%	
55	SC0055	定制蒸发器4套			套	4	2015年11月	2015年11月	58,871.79	25,314.85	58,871.79	25,314.85	58,871.79	25,314.85	70%	
56	SC0056	烤鱼打串机		福建	台	1	2015年11月	2015年11月	85,000.00	37,895.85	85,000.00	37,895.85	85,000.00	37,895.85	80%	
57	SC0057	烤鱼打串机		福建	台	1	2015年11月	2015年11月	85,000.00	37,895.85	85,000.00	37,895.85	85,000.00	37,895.85	80%	
58	SC0058	洁普斯高压水机			台	1	2015年12月	2015年12月	2,776.70	285.42	2,776.70	285.42	2,776.70	285.42	80%	
59	SC0059	制冷设备(2套)			套	2	2016年6月	2016年6月	80,269.23	44,683.19	80,269.23	44,683.19	80,269.23	44,683.19	85%	
60	SC0060	二级生物柜	BSC-100011B2		台	1	2016年8月	2016年8月	9,119.66	5,365.36	9,119.66	5,365.36	9,119.66	5,365.36	85%	
61	SC0061	神龙清洗机			台	1	2016年12月	2016年12月	2,800.00	1,174.42	2,800.00	1,174.42	2,800.00	1,174.42	85%	
62	SC0062	选别机传感器			台	1	2016年12月	2016年12月	10,291.26	4,316.60	10,291.26	4,316.60	10,291.26	4,316.60	85%	
63	SC0063	304不锈钢风机			台	1	2017年12月	2017年12月	12,427.18	9,147.78	12,427.18	9,147.78	12,427.18	9,147.78	88%	
64	SC0064	蒸发器(顺信定制)			台	1	2012年1月	2012年1月	53,162.39	2,658.12	53,162.39	2,658.12	53,162.39	2,658.12	60%	
65	SC0065	大金空调压缩机	ZT160		台	1	2011年8月	2011年8月	3,900.00	195.00	3,900.00	195.00	3,900.00	195.00	55%	
66	SC0066	冷库微电脑好控制器			台	1	2011年8月	2011年8月	30,838.00	1,541.90	30,838.00	1,541.90	30,838.00	1,541.90	55%	
67	SC0067	计量箱	JSZK-12W2 50-100/5 0		台	1	2011年4月	2011年4月	22,222.22	1,111.11	22,222.22	1,111.11	22,222.22	1,111.11	55%	
68	SC0068	比泽尔压缩机	6G-30.2		台	1	2011年3月	2011年3月	26,200.00	1,310.00	26,200.00	1,310.00	26,200.00	1,310.00	55%	
69	SC0069	烤烟生产线			条	1	2004年11月	2004年11月	922,720.00	115,340.40	922,720.00	115,340.40	922,720.00	115,340.40	15%	闲置
70	SC0070	DAD检测器			台	1	2005年11月	2005年11月	175,000.00	8,750.00	175,000.00	8,750.00	175,000.00	8,750.00	20%	

固定资产-机器设备清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西麦食品有限公司

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	净值		
71	SC0071	凯华管道泵	100PQR-100		台	1	2010年10月	2010年10月	3,740.00	187.00	3,740.00	187.00	3,740.00	187.00	50%	
72	SC0072	汽化器调压器	627-496		台	1	2010年6月	2010年6月	3,880.34	194.02	3,880.34	194.02	3,880.34	194.02	50%	
73	SC0073	1.5kw无级减速机	UDL 5-W187/540-10		台	1	2010年5月	2010年5月	3,500.00	175.00	3,500.00	175.00	3,500.00	175.00	50%	
74	SC0074	不锈钢门			扇	1	2010年4月	2010年4月	4,380.00	219.00	4,380.00	219.00	4,380.00	219.00	50%	
75	SC0075	格力空调	KFR-120LW/E		台	1	2010年4月	2010年4月	7,000.00	350.00	7,000.00	350.00	7,000.00	350.00	50%	
76	SC0076	冷风机	DL-125		台	1	2010年3月	2010年3月	11,111.11	555.56	11,111.11	555.56	11,111.11	555.56	50%	
77	SC0077	液化气工程			项	1	2005年1月	2005年1月	65,000.00	3,250.00	65,000.00	3,250.00	65,000.00	3,250.00	20%	
78	SC0078	制冰机			台	1	2005年1月	2005年1月	225,000.00	11,250.00	225,000.00	11,250.00	225,000.00	11,250.00	20%	
79	SC0079	冷风机			台	1	2010年1月	2010年1月	24,786.32	1,239.32	24,786.32	1,239.32	24,786.32	1,239.32	50%	
80	SC0080	冷却塔			台	1	2010年1月	2010年1月	4,786.34	239.32	4,786.34	239.32	4,786.34	239.32	50%	
81	SC0081	微波消解炉			台	1	2004年11月	2004年11月	82,000.00	4,100.00	82,000.00	4,100.00	82,000.00	4,100.00	15%	
82	SC0082	高效液相色谱仪(荧光)	荧光		台	1	2004年11月	2004年11月	634,000.00	31,700.00	634,000.00	31,700.00	634,000.00	31,700.00	15%	
83	SC0083	半自动双道原子荧光仪			台	1	2004年11月	2004年11月	52,400.00	2,620.00	52,400.00	2,620.00	52,400.00	2,620.00	15%	
84	SC0084	冷库			间	1	2004年11月	2004年11月	325,560.00	16,278.00	325,560.00	16,278.00	325,560.00	16,278.00	15%	
85	SC0085	冷库机及库房			台	1	2004年11月	2004年11月	230,600.00	11,530.00	230,600.00	11,530.00	230,600.00	11,530.00	15%	
86	SC0086	制冷设备			台	1	2004年11月	2004年11月	64,600.00	3,230.00	64,600.00	3,230.00	64,600.00	3,230.00	15%	
87	SC0087	冷库风机蒸发器			台	1	2005年1月	2005年1月	176,000.00	8,800.00	176,000.00	8,800.00	176,000.00	8,800.00	15%	
88	SC0088	变压器			组	1	2004年11月	2004年11月	56,000.00	2,800.00	56,000.00	2,800.00	56,000.00	2,800.00	15%	
89	SC0089	发电机组			组	1	2004年11月	2004年11月	112,400.00	5,620.00	112,400.00	5,620.00	112,400.00	5,620.00	15%	
90	SC0090	工程设备			组	1	2005年1月	2005年1月	46,200.00	2,310.00	46,200.00	2,310.00	46,200.00	2,310.00	15%	
91	SC0091	速冻机		日本	台	1	2004年11月	2004年11月	1,626,400.00	81,320.00	1,626,400.00	81,320.00	1,626,400.00	81,320.00	15%	
92	SC0092	速冻库HQ		日本	台	1	2004年11月	2004年11月	283,620.00	14,181.00	283,620.00	14,181.00	283,620.00	14,181.00	15%	
93	SC0093	烤蟹生产线		日本	条	1	2004年11月	2004年11月	2,306,800.00	115,340.00	2,306,800.00	115,340.00	2,306,800.00	115,340.00	20%	
94	SC0094	液化气加热装置			组	1	2004年11月	2004年11月	66,800.00	3,340.00	66,800.00	3,340.00	66,800.00	3,340.00	15%	
95	SC0095	流酸搅拌机			台	1	2009年5月	2009年5月	5,500.00	275.00	5,500.00	275.00	5,500.00	275.00	45%	
96	SC0096	水冷式臭氧发生器	RFT-S20FS		台	1	2009年6月	2009年6月	11,965.81	598.29	11,965.81	598.29	11,965.81	598.29	45%	
97	SC0097	制氧机	CFY5.5L/min		台	1	2009年6月	2009年6月	5,128.21	256.41	5,128.21	256.41	5,128.21	256.41	45%	
98	SC0098	气液混合装置(臭氧发生)	3T/H		台	1	2009年6月	2009年6月	6,837.61	341.88	6,837.61	341.88	6,837.61	341.88	45%	
99	SC0099	超声波清洗机			台	1	2004年11月	2004年11月	9,600.00	480.00	9,600.00	480.00	9,600.00	480.00	15%	
100	SC0100	自动加液器(白枪)			台	1	2004年11月	2004年11月	4,620.00	231.00	4,620.00	231.00	4,620.00	231.00	15%	
101	SC0101	移液器(彩枪)			台	1	2004年11月	2004年11月	770.00	38.50	770.00	38.50	770.00	38.50	15%	
102	SC0102	迷你振荡器			台	1	2004年11月	2004年11月	1,900.00	95.00	1,900.00	95.00	1,900.00	95.00	15%	
103	SC0103	水浴恒温振荡器			台	1	2004年11月	2004年11月	5,300.00	265.00	5,300.00	265.00	5,300.00	265.00	15%	
104	SC0104	不锈钢电热蒸馏器			台	1	2004年11月	2004年11月	960.00	48.00	960.00	48.00	960.00	48.00	15%	
105	SC0105	分散机(均质器)			台	1	2004年11月	2004年11月	8,800.00	440.00	8,800.00	440.00	8,800.00	440.00	15%	

固定资产-机器设备清查评估明细表

表 4-6-2-1

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
106	SC0106	均质机			台	1	2004年11月	2004年11月	3,400.00	170.00	3,400.00	170.00	3,400.00	15%	510.00		
107	SC0107	不锈钢电热手提灭菌釜			台	1	2004年11月	2004年11月	1,040.00	52.00	1,040.00	52.00	1,040.00	15%	156.00		
108	SC0108	全自动数显立式高压蒸汽			台	1	2004年11月	2004年11月	4,600.00	230.00	4,600.00	230.00	4,600.00	15%	690.00		
109	SC0109	生化培养箱			台	1	2004年11月	2004年11月	5,800.00	290.00	5,800.00	290.00	5,800.00	15%	870.00		
110	SC0110	隔水式电热恒温培养箱			台	1	2004年11月	2004年11月	3,580.00	179.00	3,580.00	179.00	3,580.00	15%	537.00		
111	SC0111	显微镜			台	1	2004年11月	2004年11月	3,200.00	160.00	3,200.00	160.00	3,200.00	15%	480.00		
112	SC0112	超纯水机			台	1	2004年11月	2004年11月	37,200.00	1,860.00	37,200.00	1,860.00	37,200.00	15%	5,580.00		
113	SC0113	旋转蒸发器			台	1	2004年11月	2004年11月	12,320.00	616.00	12,320.00	616.00	12,320.00	15%	1,848.00		
114	SC0114	自动加液器	5-50ml		台	1	2005年1月	2005年1月	13,680.00	684.00	13,680.00	684.00	13,680.00	15%	2,052.00		
115	SC0115	自动加液器	250*4.6		台	1	2005年1月	2005年1月	4,560.00	228.00	4,560.00	228.00	4,560.00	15%	684.00		
116	SC0116	自动加液器	150*4.6		台	1	2005年1月	2005年1月	4,275.00	213.75	4,275.00	213.75	4,275.00	15%	641.25		
117	SC0117	自动加液器	250*4.6		台	1	2005年1月	2005年1月	3,990.00	199.50	3,990.00	199.50	3,990.00	15%	598.50		
118	SC0118	UPS电源			台	1	2005年1月	2005年1月	5,500.00	275.00	5,500.00	275.00	5,500.00	15%	825.00		
119	SC0119	内衬料			台	1	2005年3月	2005年3月	17,400.00	870.00	17,400.00	870.00	17,400.00	15%	2,610.00		
120	SC0120	旋转蒸发器			台	1	2005年4月	2005年4月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	15%	1,800.00		
121	SC0121	离心泵			台	1	2005年11月	2005年11月	1,040.00	52.00	1,040.00	52.00	1,040.00	20%	208.00		
122	SC0122	固相萃取装置			台	1	2006年1月	2006年1月	5,900.00	295.00	5,900.00	295.00	5,900.00	25%	1,475.00		
123	SC0123	不锈钢夹层锅			台	1	2006年1月	2006年1月	3,800.00	190.00	3,800.00	190.00	3,800.00	25%	950.00		
124	SC0124	离心机			台	1	2006年4月	2006年4月	6,800.00	340.00	6,800.00	340.00	6,800.00	25%	1,700.00		
125	SC0125	干燥箱			台	1	2006年9月	2006年9月	3,300.00	165.00	3,300.00	165.00	3,300.00	25%	825.00		
126	SC0126	匀浆机	T25		台	1	2007年8月	2007年8月	12,500.00	625.00	12,500.00	625.00	12,500.00	30%	3,750.00		
127	SC0127	减速机			台	1	2009年3月	2009年3月	3,950.00	197.50	3,950.00	197.50	3,950.00	40%	1,580.00		
128	SC0128	加药机 (自动加药机)			台	1	2009年4月	2009年4月	2,094.02	104.70	2,094.02	104.70	2,094.02	40%	837.61		
129	SC0129	冷库门			扇	1	2004年11月	2004年11月	6,000.00	300.00	6,000.00	300.00	6,000.00	15%	900.00		
130	SC0130	排装冷库			间	1	2004年11月	2004年11月	27,000.00	1,350.00	27,000.00	1,350.00	27,000.00	15%	4,050.00		
131	SC0131	氢利品压缩机			台	1	2004年11月	2004年11月	8,600.00	430.00	8,600.00	430.00	8,600.00	15%	1,290.00		
132	SC0132	水泵			台	1	2004年11月	2004年11月	1,860.00	93.00	1,860.00	93.00	1,860.00	15%	279.00		
133	SC0133	电机式水泵			台	1	2007年8月	2007年8月	6,300.00	315.00	6,300.00	315.00	6,300.00	30%	1,890.00		
134	SC0134	冷风机			台	1	2008年5月	2008年5月	18,000.00	900.00	18,000.00	900.00	18,000.00	35%	6,300.00		
135	SC0135	冷风机			台	1	2008年6月	2008年6月	38,000.00	1,900.00	38,000.00	1,900.00	38,000.00	35%	13,300.00		
136	SC0136	压缩机	30P		台	1	2008年1月	2008年1月	27,790.00	1,389.50	27,790.00	1,389.50	27,790.00	35%	9,756.50		
137	SC0137	不锈钢门			扇	1	2008年11月	2008年11月	7,215.00	360.75	7,215.00	360.75	7,215.00	40%	2,886.00		
138	SC0138	全自动供水泵			台	1	2008年11月	2008年11月	6,856.00	342.80	6,856.00	342.80	6,856.00	40%	2,742.40		
139	SC0139	加压机	100T		台	1	2008年11月	2008年11月	3,320.00	166.00	3,320.00	166.00	3,320.00	40%	1,328.00		
140	SC0140	电动机房			台	1	2008年9月	2008年9月	2,400.00	120.00	2,400.00	120.00	2,400.00	40%	960.00		

固定资产-机器设备清查评估明细表

表四 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率%		
141	SC0141	金属检测器			台	1	2004年11月	2004年11月	36,000.00	1,800.00	36,000.00	1,800.00	36,000.00	15%	5,400.00	
142	SC0142	真空包装机			台	1	2005年1月	2005年1月	14,000.00	700.00	14,000.00	700.00	14,000.00	20%	2,800.00	
143	SC0144	吸料机			台	1	2004年11月	2004年11月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	15%	1,800.00	
144	SC0146	储冰库			间	1	2004年11月	2004年11月	2,500.00	125.00	2,500.00	125.00	2,500.00	15%	375.00	
145	SC0147	水泵			台	1	2004年11月	2004年11月	9,300.00	465.00	9,300.00	465.00	9,300.00	15%	1,395.00	
146	SC0148	冷却塔			台	0	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00			0.00	0%	0.00	无实物
147	SC0149	冷却塔			台	0	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00			0.00	0%	0.00	无实物
148	SC0150	冷却塔			台	0	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00			0.00	0%	0.00	无实物
149	SC0151	磅秤			台	1	2004年11月	2004年11月	1,150.00	57.50	1,150.00	57.50	1,150.00	15%	172.50	
150	SC0152	手烤机械			台	1	2004年11月	2004年11月	6,000.00	300.00	6,000.00	300.00	6,000.00	15%	900.00	
151	SC0153	数字式温度检测仪			台	1	2004年11月	2004年11月	1,760.00	88.00	1,760.00	88.00	1,760.00	15%	264.00	
152	SC0154	洗蟹机			台	1	2004年11月	2004年11月	1,000.00	50.00	1,000.00	50.00	1,000.00	15%	150.00	
153	SC0155	榨油机			台	1	2004年11月	2004年11月	3,000.00	150.00	3,000.00	150.00	3,000.00	15%	450.00	
154	SC0156	水泵			台	1	2004年11月	2004年11月	9,640.00	482.00	9,640.00	482.00	9,640.00	15%	1,446.00	
155	SC0157	水泵			台	1	2004年11月	2004年11月	6,200.00	310.00	6,200.00	310.00	6,200.00	15%	930.00	
156	SC0158	减速机			台	1	2004年11月	2004年11月	6,900.00	345.00	6,900.00	345.00	6,900.00	15%	1,035.00	
157	SC0159	水泵			台	1	2004年11月	2004年11月	6,200.00	310.00	6,200.00	310.00	6,200.00	15%	930.00	
158	SC0160	丹佛式感温头			台	1	2004年11月	2004年11月	4,480.00	224.00	4,480.00	224.00	4,480.00	15%	672.00	
159	SC0161	存蟹器			台	1	2004年11月	2004年11月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	15%	1,800.00	
160	SC0162	通风设施			台	1	2004年11月	2004年11月	46,000.00	2,300.00	46,000.00	2,300.00	46,000.00	15%	6,900.00	
161	SC0163	钠离子交换器			台	1	2004年11月	2004年11月	59,200.00	2,960.00	59,200.00	2,960.00	59,200.00	15%	8,880.00	
162	SC0164	不锈钢输送机			台	1	2004年11月	2004年11月	94,500.00	4,725.00	94,500.00	4,725.00	94,500.00	15%	14,175.00	
163	SC0165	袖珍比色器			台	1	2005年3月	2005年3月	968.40	48.42	968.40	48.42	968.40	20%	193.68	
164	SC0166	热力膨胀阀			台	1	2005年5月	2005年5月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	20%	2,400.00	
165	SC0167	打码机			台	1	2006年1月	2006年1月	1,488.00	74.40	1,488.00	74.40	1,488.00	25%	372.00	
166	SC0168	真空包装机			台	1	2006年1月	2006年1月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	25%	3,000.00	
167	SC0169	黑漂清洗机			台	1	2006年6月	2006年6月	1,700.00	85.00	1,700.00	85.00	1,700.00	25%	425.00	
168	SC0170	真空包装机			台	1	2007年7月	2007年7月	30,000.00	1,500.00	30,000.00	1,500.00	30,000.00	30%	9,000.00	
169	SC0172	金属探测仪			台	1	2007年12月	2007年12月	29,000.00	1,450.00	29,000.00	1,450.00	29,000.00	30%	8,700.00	
170	SC0173	空气臭气消除器	Seong-F		台	1	2008年1月	2008年1月	3,800.00	190.00	3,800.00	190.00	3,800.00	35%	1,330.00	
171	SC0174	金属探测仪			台	1	2008年7月	2008年7月	5,000.00	250.00	5,000.00	250.00	5,000.00	40%	2,000.00	
172	SC0175	风机(锅炉)			台	1	2008年9月	2008年9月	12,500.00	625.00	12,500.00	625.00	12,500.00	40%	5,000.00	
173	SC0176	离心式风机(生产线)	4-72		台	1	2008年9月	2008年9月	4,000.00	200.00	4,000.00	200.00	4,000.00	40%	1,600.00	
174	SC0177	油机(滴酱油)			台	1	2008年1月	2008年1月	6,000.00	300.00	6,000.00	300.00	6,000.00	35%	2,100.00	
175	SC0178	离心式风机	4-72		台	1	2008年1月	2008年1月	2,715.00	135.75	2,715.00	135.75	2,715.00	35%	950.25	

固定资产-机器设备清查评估明细表

表4-6-2-1

返回 返回首页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率	净值	
247	Q10028	电子秤			台	1	2004年11月	2004年11月	1,870.00	93.50	1,870.00	93.50	1,870.00	15%	280.50	
248	Q10029	微波炉			台	1	2004年11月	2004年11月	740.00	37.00	740.00	37.00	740.00	15%	111.00	
249	Q10030	化验室通风柜			台	1	2004年11月	2004年11月	3,400.00	170.00	3,400.00	170.00	3,400.00	15%	510.00	
250	Q10031	电焊机			台	1	2004年11月	2004年11月	850.00	42.50	850.00	42.50	850.00	15%	127.50	
251	Q10032	真空包装机			台	1	2004年11月	2004年11月	1,860.00	93.00	1,860.00	93.00	1,860.00	15%	279.00	
252	Q10033	空气压缩机			台	1	2004年11月	2004年11月	1,200.00	60.00	1,200.00	60.00	1,200.00	15%	180.00	
253	Q10034	树脂切割机			台	1	2004年11月	2004年11月	580.00	29.00	580.00	29.00	580.00	15%	87.00	
254	Q10035	砂轮机			台	1	2004年11月	2004年11月	780.00	39.00	780.00	39.00	780.00	15%	117.00	
255	Q10036	电锤			台	1	2004年11月	2004年11月	400.00	20.00	400.00	20.00	400.00	15%	60.00	
256	Q10037	手电钻			台	1	2004年11月	2004年11月	160.00	8.00	160.00	8.00	160.00	15%	24.00	
257	Q10038	台钻			台	1	2004年11月	2004年11月	470.00	23.50	470.00	23.50	470.00	15%	70.50	
258	Q10039	柴油罐			个	1	2004年11月	2004年11月	800.00	40.00	800.00	40.00	800.00	15%	120.00	
259	Q10040	铝合金升降梯			把	1	2004年11月	2004年11月	1,150.00	57.50	1,150.00	57.50	1,150.00	15%	172.50	
260	Q10041	铝合金人字梯			把	1	2004年11月	2004年11月	220.00	11.00	220.00	11.00	220.00	15%	33.00	
261	Q10042	低压配电箱			台	1	2004年11月	2004年11月	5,200.00	260.00	5,200.00	260.00	5,200.00	15%	780.00	
262	Q10043	变压器			台	1	2004年11月	2004年11月	12,000.00	600.00	12,000.00	600.00	12,000.00	15%	1,800.00	
263	Q10044	供水设备改装			组	1	2005年1月	2005年1月	20,000.00	1,000.00	20,000.00	1,000.00	20,000.00	20%	4,000.00	
264	Q10045	等离子切割机	LGK-40		台	1	2008年1月	2008年1月	2,650.00	132.50	2,650.00	132.50	2,650.00	35%	927.50	
265	Q10046	电子秤			台	1	2004年11月	2004年11月	3,740.00	187.00	3,740.00	187.00	3,740.00	15%	561.00	
266	Q10047	冰柜			台	1	2004年11月	2004年11月	6,000.00	300.00	6,000.00	300.00	6,000.00	15%	900.00	
267	Q10048	不锈钢工作台			台	1	2004年11月	2004年11月	26,530.00	1,326.50	26,530.00	1,326.50	26,530.00	15%	3,979.50	
268	Q10049	不锈钢手推车			台	1	2004年11月	2004年11月	2,780.00	139.00	2,780.00	139.00	2,780.00	15%	417.00	
269	Q10050	电子秤			台	1	2004年11月	2004年11月	7,480.00	374.00	7,480.00	374.00	7,480.00	15%	1,122.00	
270	Q10051	电子秤			台	1	2004年11月	2004年11月	5,610.00	280.50	5,610.00	280.50	5,610.00	15%	841.50	
271	Q10052	紫外线消毒			台	1	2004年11月	2004年11月	600.00	30.00	600.00	30.00	600.00	15%	90.00	
272	Q10053	化粪池			个	1	2005年1月	2005年1月	31,250.00	1,562.50	31,250.00	1,562.50	31,250.00	20%	6,250.00	
273	Q10054	电子秤			台	1	2006年3月	2006年3月	2,200.00	110.00	2,200.00	110.00	2,200.00	25%	550.00	
274	Q10055	防盗门			台	1	2008年1月	2008年1月	9,715.00	485.75	9,715.00	485.75	9,715.00	35%	3,400.25	
275	Q10056	高压水枪			个	1	2008年12月	2008年12月	1,280.00	64.00	1,280.00	64.00	1,280.00	40%	512.00	
276	Q10057	外墙漆	神龙580		面	1	2012年2月	2012年2月	199,404.98	73,115.28	0.00	0.00	0.00		0.00	并入构筑物
277	Q10058	外墙漆			面	1	2012年1月	2012年1月	48,000.00	20,640.00	0.00	0.00	0.00		0.00	并入构筑物
278	Q10059	液化气灶			台	1	2013年4月	2013年4月	6,000.00	300.00	6,000.00	300.00	6,000.00	60%	3,600.00	
279	Q10060	展风(3人,3人,6人)			套	1	2015年4月	2015年4月	14,205.13	4,758.81	14,205.13	4,758.81	14,205.13	60%	8,523.08	
280	Q10061	视频监控设备		江西	批	1	2015年1月	2015年1月	27,800.00	11,953.98	27,800.00	11,953.98	27,800.00	70%	19,460.00	
281	Q10062	不锈钢伸缩门			扇	1	2015年12月	2015年12月	9,352.40	4,317.68	9,352.40	4,317.68	9,352.40	80%	7,481.92	

固定资产-机器设备清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值			增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率%	净值		
282	QJ0063	雨蓬棚			个	1	2004年11月	2004年11月	8,200.00	410.00	0.00	0.00	0.00		0.00		并入构筑物
283	QJ0064	电动大门		江西	扇	1	2005年3月	2005年3月	5,890.00	294.50	5,890.00	294.50	5,890.00	25%	1,472.50		
284	QJ0065	会议室陈设柜			台	1	2005年6月	2005年6月	1,500.00	75.00	1,500.00	75.00	1,500.00	25%	375.00		
285	QJ0066	大班台(总经理办)	2.4M		张	1	2008年7月	2008年7月	3,900.00	195.00	3,900.00	195.00	3,900.00	40%	1,560.00		
286	QJ0067	餐桌			套	1	2009年4月	2009年4月	3,700.00	185.00	3,700.00	185.00	3,700.00	45%	1,665.00		
287	QJ0068	电视柜			张	1	2004年11月	2004年11月	2,200.00	11.00	2,200.00	11.00	2,200.00	15%	33.00		
288	QJ0069	员工浴室水箱			台	1	2004年11月	2004年11月	1,460.00	73.00	1,460.00	73.00	1,460.00	15%	219.00		
289	QJ0070	油气两用燃气灶			台	1	2008年11月	2008年11月	3,200.00	160.00	3,200.00	160.00	3,200.00	40%	1,280.00		
290	QJ0071	镀锌管货架300套			套	300	2016年1月	2016年1月	96,994.87	46,315.12	96,994.87	46,315.12	96,994.87	75%	72,746.15		
291	QJ0072	晒架		江西	批	1	2016年4月	2016年4月	192,494.82	101,059.82	192,494.82	101,059.82	192,494.82	75%	144,371.12		
292	QJ0073	餐桌			套	24	2015年8月	2015年8月	7,680.00	3,059.20	7,680.00	3,059.20	7,680.00	75%	5,760.00		
293	QJ0074	办公屏风			套	7	2015年8月	2015年8月	18,854.70	7,510.46	18,854.70	7,510.46	18,854.70	75%	14,141.03		
294	QJ0075	床			套	7	2015年8月	2015年8月	6,880.35	2,740.63	6,880.35	2,740.63	6,880.35	75%	5,160.26		
295	QJ0076	组合办公家具一套			套	1	2015年8月	2015年8月	6,581.20	2,621.60	6,581.20	2,621.60	6,581.20	75%	4,935.90		
296	QJ0077	会议桌			张	1	2015年9月	2015年9月	3,846.15	1,592.85	3,846.15	1,592.85	3,846.15	75%	2,884.61		
297	QJ0078	茶几1套			套	1	2015年1月	2015年1月	3,660.00	183.00	3,660.00	183.00	3,660.00	70%	2,562.00		
298	QJ0079	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
299	QJ0080	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
300	QJ0081	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
301	QJ0082	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
302	QJ0083	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
303	QJ0084	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
304	QJ0085	桌椅			把	1	2015年1月	2015年1月	320.00	16.00	320.00	16.00	320.00	70%	224.00		
		合计							14,895,488.17	2,396,189.46	14,657,120.07	2,319,261.06	14,657,165.24		5,247,343.99	126.25	

金额单位:元

固定资产-电子设备清查评估明细表

表4-6-2-3

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	成新率%	净值		
1	DZ0001	白雪冰柜	BD/C-750F	江苏	台	1	2013年10月	2013年10月	5,080.00	254.00	5,080.00	254.00	55%	2,794.00		
2	DZ0002	洗衣机	XPB130-2009S		台	1	2014年9月	2014年9月	909.00	203.78	909.00	203.78	60%	545.40		
3	DZ0003	格力空调	R-30W/C20-3	广东	台	1	2016年8月	2016年8月	2,914.00	914.60	2,914.00	914.60	80%	2,331.20		
4	DZ0004	格力空调	R-30W/C20-3	广东	台	1	2016年8月	2016年8月	2,913.00	914.38	2,913.00	914.38	80%	2,330.40		
5	DZ0005	格力空调	R-30W/C20-3	广东	台	1	2016年8月	2016年8月	2,913.00	914.38	2,913.00	914.38	80%	2,330.40		
6	DZ0006	白雪冰柜	BD/C-388F	江苏	台	1	2013年11月	2013年11月	2,880.00	189.60	2,880.00	189.60	50%	1,440.00		
7	DZ0007	电子天平			台	1	2004年11月	2004年11月	7,600.00	380.00	7,600.00	380.00	15%	1,140.00		
8	DZ0008	电子天平			台	1	2004年11月	2004年11月	2,700.00	135.00	2,700.00	135.00	15%	405.00		
9	DZ0009	冰箱			台	1	2004年11月	2004年11月	4,260.00	213.00	4,260.00	213.00	15%	639.00		
10	DZ0010	挂壁式空调			台	-	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00	0.00	0.00	0%	0.00		无实物
11	DZ0011	联想电脑			台	1	2004年11月	2004年11月	2,175.00	108.75	2,175.00	108.75	15%	326.25		
12	DZ0012	联想电脑			台	1	2007年4月	2007年4月	5,300.00	265.00	5,300.00	265.00	15%	795.00		
13	DZ0013	格力空调	KFR	广东	台	1	2008年1月	2008年1月	4,550.00	227.50	4,550.00	227.50	15%	682.50		
14	DZ0014	星星冷柜	3581S		台	1	2009年4月	2009年4月	2,300.00	115.00	2,300.00	115.00	20%	460.00		
15	DZ0015	数码相机			台	1	2004年11月	2004年11月	2,800.00	140.00	2,800.00	140.00	15%	420.00		
16	DZ0016	立式空调		广东	台	-	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00	0.00	0.00	15%	0.00		无实物
17	DZ0017	立式空调		广东	台	-	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00	0.00	0.00	15%	0.00		无实物
18	DZ0018	空调(包装车间)			台	-	2006年6月	2006年6月	0.00	0.00	0.00	0.00	15%	0.00		无实物
19	DZ0020	联想电脑			台	1	2006年9月	2006年9月	4,000.00	200.00	4,000.00	200.00	15%	600.00		
20	DZ0021	空调(生产线)	DSF206-5.5	广东	台	1	2008年9月	2008年9月	90,200.00	4,510.00	90,200.00	4,510.00	15%	13,530.00		
21	DZ0022	奥特朗电热水器		广东	台	1	2008年1月	2008年1月	4,500.00	225.00	4,500.00	225.00	15%	675.00		
22	DZ0023	格力空调	KFR-120TW	广东	台	1	2008年12月	2008年12月	8,200.00	410.00	8,200.00	410.00	15%	1,230.00		
23	DZ0024	联想电脑	G24057312173 B847203	北京	台	1	2013年3月	2013年3月	2,750.00	137.50	2,750.00	137.50	55%	1,512.50		
24	DZ0025	联想电脑新圆梦	H505/E3500/4G500UJ-IT	北京	台	1	2013年3月	2013年3月	3,150.00	157.50	3,150.00	157.50	50%	1,575.00		
25	DZ0026	长虹欧宝丽电视	LED32D20	四川	台	1	2013年4月	2013年4月	1,500.00	75.00	1,500.00	75.00	50%	750.00		
26	DZ0027	长虹欧宝丽电视	LED32D20	四川	台	1	2013年4月	2013年4月	1,500.00	75.00	1,500.00	75.00	50%	750.00		
27	DZ0028	长虹欧宝丽电视	LED32D20	四川	台	1	2013年4月	2013年4月	1,500.00	75.00	1,500.00	75.00	50%	750.00		
28	DZ0029	联想电脑		北京	台	1	2013年12月	2013年12月	5,000.00	408.34	5,000.00	408.34	50%	2,500.00		
29	DZ0030	电脑组装	A583板 AMD760K	江西	台	1	2015年3月	2015年3月	2,911.00	929.13	2,911.00	929.13	65%	1,892.15		

固定资产-电子设备清查评估明细表

表4-6-2-3

返回 返回索引页

评估基准日：2018年10月31日

资产占有单位名称：江西西麦食品有限公司

金额单位：人民币元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	成新率%	净值		
30	DZ003	电脑组装	A583板 AMD760K	江西	台	1	2015年3月	2015年3月	2,000.00	638.29	2,000.00	638.29	65%	1,300.00		
31	DZ003	电脑组装	A583板 AMD760K	江西	台	1	2015年3月	2015年3月	2,000.00	638.29	2,000.00	638.29	65%	1,300.00		
32	DZ003	格力空调	3P机SREFE	广东	台	1	2015年4月	2015年4月	7,250.00	2,428.82	7,250.00	2,428.82	65%	4,712.50		
33	DZ003	联想电脑	LS2233WA	北京	台	1	2015年4月	2015年4月	3,650.00	1,222.82	3,650.00	1,222.82	65%	2,372.50		
34	DZ003	格力空调	KFR-23GW (23556) Ga	广东	台	1	2015年5月	2015年5月	1,999.00	701.35	1,999.00	701.35	65%	1,299.35		
35	DZ003	长虹电视	39D 2000N	四川	台	1	2015年5月	2015年5月	2,529.00	887.26	2,529.00	887.26	65%	1,641.85		
36	DZ003	电脑（组装机）		江西	台	1	2015年5月	2015年5月	1,680.00	589.40	1,680.00	589.40	65%	1,092.00		
37	DZ003	蒸饭柜（二十四层）	24层		台	1	2015年5月	2015年5月	4,000.00	1,403.37	4,000.00	1,403.37	65%	2,600.00		
38	DZ003	六门冰柜（幸福牌）	幸福牌		台	1	2015年6月	2015年6月	4,200.00	1,540.00	4,200.00	1,540.00	65%	2,730.00		
39	DZ004	消毒柜（康宝）	康宝	广东	台	1	2015年6月	2015年6月	1,980.00	726.00	1,980.00	726.00	65%	1,287.00		
40	DZ004	格力空调		广东	台	1	2015年6月	2015年6月	2,270.00	832.40	2,270.00	832.40	65%	1,475.50		
41	DZ004	联想服务器主机电源		北京	台	1	2015年11月	2015年11月	4,250.00	324.65	4,250.00	324.65	70%	2,975.00		
42	DZ004	格力空调	KFR-23GW	广东	台	1	2016年6月	2016年6月	2,199.00	1,224.04	2,199.00	1,224.04	80%	1,759.20		
43	DZ004	组装机主机			台	1	2016年12月	2016年12月	1,500.00	629.14	1,500.00	629.14	80%	1,200.00		
44	DZ004	长虹电视	LED 32R20		台	1	2012年11月	2012年11月	3,400.00	170.00	3,400.00	170.00	40%	1,360.00		
45	DZ004	电脑机组 普易达			台	1	2012年11月	2012年11月	2,200.00	110.00	2,200.00	110.00	40%	880.00		
46	DZ004	康佳电视	LED32RS11		台	1	2011年12月	2011年12月	2,200.00	110.00	2,200.00	110.00	30%	660.00		
47	DZ004	小鸭消毒柜380			台	1	2011年12月	2011年12月	1,000.00	50.00	1,000.00	50.00	30%	300.00		
48	DZ004	冰箱	BCD-160TXB	山东	台	1	2011年7月	2011年7月	1,560.00	78.00	1,560.00	78.00	30%	488.00		
49	DZ005	美的空调	大1P		台	1	2011年7月	2011年7月	4,100.00	205.00	4,100.00	205.00	30%	1,240.00		
50	DZ005	美的空调			台	1	2013年7月	2013年7月	5,469.23	273.46	5,469.23	273.46	50%	2,734.62		
51	DZ005	sony 相机	sony	日本	台	1	2010年9月	2010年9月	2,160.00	108.00	2,160.00	108.00	30%	648.00		
52	DZ005	12层蒸饭箱	12层	浙江	台	1	2010年6月	2010年6月	3,600.00	180.00	3,600.00	180.00	30%	1,080.00		
53	DZ005	联想M7205型打印	M7205		台	1	2010年3月	2010年3月	1,450.00	72.50	1,450.00	72.50	20%	290.00		
54	DZ005	四门冰柜	SD-4L-2		台	1	2010年3月	2010年3月	3,300.00	165.00	3,300.00	165.00	20%	660.00		
55	DZ005	不锈钢自动门			扇	1	2004年11月	2004年11月	32,800.00	1,640.00	32,800.00	1,640.00	15%	4,920.00		
56	DZ005	税控机			台	1	2004年11月	2004年11月	11,900.00	595.00	11,900.00	595.00	15%	1,785.00		
57	DZ005	复印机(打印机)			台	1	2004年11月	2004年11月	14,550.00	727.50	14,550.00	727.50	15%	2,182.50		
58	DZ005	联想电脑			台	1	2004年11月	2004年11月	4,350.00	217.50	4,350.00	217.50	15%	652.50		

固定资产-电子设备清查评估明细表

表4-6-2-3

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	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		调整账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	成新率		
59	DZ0060	传真机			台	1	2004年11月	2004年11月	2,650.00	132.50	2,650.00	132.50	2,650.00	15%	397.50	
60	DZ0061	挂壁式空调			台	1	2004年11月	2004年11月	11,550.00	577.50	11,550.00	577.50	11,550.00	15%	1,732.50	
61	DZ0062	立式空调			台	1	2004年11月	2004年11月	2,700.00	135.00	2,700.00	135.00	2,700.00	15%	405.00	
62	DZ0063	会议室消毒柜			台	1	2005年1月	2005年1月	850.00	42.50	850.00	42.50	850.00	15%	127.50	
63	DZ0064	传真机			台	1	2005年3月	2005年3月	1,300.00	65.00	1,300.00	65.00	1,300.00	15%	195.00	
64	DZ0065	方正电脑及打印机		北京	套	1	2005年5月	2005年5月	8,000.00	400.00	8,000.00	400.00	8,000.00	15%	1,200.00	
65	DZ0066	会议室空调			台	1	2005年6月	2005年6月	5,300.00	265.00	5,300.00	265.00	5,300.00	15%	795.00	
66	DZ0067	会议室微波炉			台	1	2005年6月	2005年6月	500.00	25.00	500.00	25.00	500.00	15%	75.00	
67	DZ0070	联想电脑			台	1	2006年9月	2006年9月	4,000.00	200.00	4,000.00	200.00	4,000.00	15%	600.00	
68	DZ0071	联想电脑			台	1	2007年4月	2007年4月	5,300.00	265.00	5,300.00	265.00	5,300.00	15%	795.00	
69	DZ0072	联想电脑			台	1	2007年6月	2007年6月	5,400.00	270.00	5,400.00	270.00	5,400.00	15%	810.00	
70	DZ0073	宝莱十号音响		广东	台	1	2007年11月	2007年11月	2,638.00	131.90	2,638.00	131.90	2,638.00	15%	395.70	
71	DZ0074	空调	KFR-1253LY-SN5		台	1	2008年4月	2008年4月	15,600.00	780.00	15,600.00	780.00	15,600.00	15%	2,340.00	
72	DZ0075	联想电脑			台	1	2008年7月	2008年7月	6,260.00	313.00	6,260.00	313.00	6,260.00	15%	939.00	
73	DZ0076	美的微波炉EG (会议用)		广东	台	1	2008年11月	2008年11月	748.00	37.40	748.00	37.40	748.00	15%	112.20	
74	DZ0077	海尔冰柜	BC/BD-220SC		台	1	2008年12月	2008年12月	1,630.00	81.50	1,630.00	81.50	1,630.00	15%	244.50	
75	DZ0078	笔记本电脑			台	1	2009年9月	2009年9月	3,250.00	162.50	3,250.00	162.50	3,250.00	15%	487.50	
76	DZ0079	电视机			台	-	2004年11月	2004年11月	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15%	0.00	
77	DZ0080	开水器			台	1	2004年11月	2004年11月	1,200.00	60.00	1,200.00	60.00	1,200.00	15%	180.00	
78	DZ0081	食堂大冰柜			台	1	2004年11月	2004年11月	1,800.00	90.00	1,800.00	90.00	1,800.00	15%	270.00	
79	DZ0082	板神冰柜			台	1	2004年11月	2004年11月	1,400.00	70.00	1,400.00	70.00	1,400.00	15%	210.00	
80	DZ0083	冰箱			台	1	2004年11月	2004年11月	4,260.00	213.00	4,260.00	213.00	4,260.00	15%	639.00	
81	DZ0084	宿舍空调			批	1	2005年1月	2005年1月	16,500.00	825.00	16,500.00	825.00	16,500.00	15%	2,475.00	
82	DZ0085	员工宿舍彩电			台	1	2005年1月	2005年1月	7,800.00	390.00	7,800.00	390.00	7,800.00	15%	1,170.00	
83	DZ0086	浴霸			台	1	2005年1月	2005年1月	553.00	27.65	553.00	27.65	553.00	15%	82.95	
84	DZ0087	热水器			台	1	2005年1月	2005年1月	2,598.00	129.90	2,598.00	129.90	2,598.00	15%	389.70	
85	DZ0088	食堂消毒柜			台	1	2005年1月	2005年1月	978.00	48.90	978.00	48.90	978.00	15%	146.70	
86	DZ0090	彩电			台	1	2005年3月	2005年3月	780.00	39.00	780.00	39.00	780.00	15%	117.00	
87	DZ0091	电饭煲			台	1	2005年11月	2005年11月	260.00	13.00	260.00	13.00	260.00	15%	39.00	

固定资产-电子设备清查评估明细表

表4-6-2-3

返回 返回索引页

评估基准日: 2018年10月31日

资产占有单位名称: 江西西龙食品有限公司

金额单位: 人民币元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	原值	净值		
88	DZ0092	联想电脑	扬天M6600d		台	1	2012年8月	2012年8月	3,550.00	177.50	3,550.00	177.50	3,550.00	177.50	40%	
89	DZ0093	电动三叉点叉车		安徽	辆	1	2015年6月	2015年6月	110,940.18	40,678.08	110,940.18	40,678.08	110,940.18	40,678.08	70%	
90	DZ0094	工业落地扇			台	1	2015年8月	2015年8月	3,495.15	728.15	3,495.15	728.15	3,495.15	728.15	70%	
91	DZ0095	不锈钢24门柜6台	24门		台	1	2015年8月	2015年8月	10,068.38	3,851.10	10,068.38	3,851.10	10,068.38	3,851.10	70%	
92	DZ0096	格力空调	KFR-120LW/(12568S)NhAc-3		台	1	2015年8月	2015年8月	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	70%	
93	DZ0097	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
94	DZ0098	格力空调	KFR-120LW/(12568S)NhAc-3		台	1	2015年8月	2015年8月	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	70%	
95	DZ0099	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
96	DZ0099	格力空调	KFR-120LW/(12568S)NhAc-3		台	1	2016年3月	2016年3月	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	75%	
97	DZ0099	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2016年4月	2016年4月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	75%	
98	DZ0099	格力空调	KFR-120LW/(12568S)NhAc-3		台	10	2016年4月	2016年4月	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	75%	
99	DZ0099	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	6	2015年7月	2015年7月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
100	DZ0100	智能水分活度测量仪	HD-3A		台	1	2015年8月	2015年8月	7,008.55	2,791.69	7,008.55	2,791.69	7,008.55	2,791.69	70%	
101	DZ0100	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
102	DZ0101	快速水分测定仪	SH10A		台	1	2015年8月	2015年8月	1,350.00	537.66	1,350.00	537.66	1,350.00	537.66	70%	
103	DZ0101	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
104	DZ0102	电脑(组装机)		江西	台	1	2015年8月	2015年8月	2,360.00	429.42	2,360.00	429.42	2,360.00	429.42	70%	
105	DZ0102	格力空调	KFR-32GW/(32570)Aa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	2,266.00	902.56	70%	
106	DZ0103	三相水泵			台	1	2015年8月	2015年8月	1,407.76	293.26	1,407.76	293.26	1,407.76	293.26	70%	
107	DZ0103	格力空调	KFR-120LW/(12568S)NhAc-3		台	1	2015年8月	2015年8月	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	8,034.00	3,200.12	70%	
108	DZ0104	格力空调	KFR-72LW/(72566)NhAa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	5,129.40	2,043.14	5,129.40	2,043.14	5,129.40	2,043.14	70%	
109	DZ0104	格力空调	KFR-72LW/(72566)NhAa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	5,129.40	2,043.14	5,129.40	2,043.14	5,129.40	2,043.14	70%	
110	DZ0106	格力空调	KFR-50LW/(50566)NhAa-3		台	1	2015年8月	2015年8月	4,099.20	1,632.90	4,099.20	1,632.90	4,099.20	1,632.90	70%	
111	DZ0107	激光打印机	联想M7650DF		台	1	2015年9月	2015年9月	2,050.00	848.98	2,050.00	848.98	2,050.00	848.98	70%	
112	DZ0108	激光打印机	联想M7651DF		台	1	2015年9月	2015年9月	2,050.00	848.98	2,050.00	848.98	2,050.00	848.98	70%	
113	DZ0109	票据打印机	爱普生630R		台	1	2015年9月	2015年9月	2,420.00	1,002.26	2,420.00	1,002.26	2,420.00	1,002.26	70%	
114	DZ0110	宏基电脑	TC-605		台	1	2015年9月	2015年9月	3,760.00	1,557.29	3,760.00	1,557.29	3,760.00	1,557.29	70%	
115	DZ0111	组装机			台	1	2015年9月	2015年9月	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	70%	
116	DZ0112	组装机			台	1	2015年9月	2015年9月	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	70%	

固定资产-电子设备清查评估明细表

表4-6-2-3

金额单位：人民币元

序号	设备编号	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		调整后账面价值		评估价值		增值率%	备注
									原值	净值	原值	净值	成新率%	净值		
117	DZ0111	组装机			台	1	2015年9月	2015年9月	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	70%	2,002.00		
118	DZ0114	组装机			台	1	2015年9月	2015年9月	2,860.00	1,184.54	2,860.00	1,184.54	70%	2,002.00		
119	DZ0111	美的热水器	80-15GA2		台	1	2015年9月	2015年9月	1,200.00	497.00	1,200.00	497.00	70%	840.00		
120	DZ0114	美的热水器	80-15GA2		台	1	2015年9月	2015年9月	1,200.00	497.00	1,200.00	497.00	70%	840.00		
121	DZ0111	美的热水器	80-15GA2		台	1	2015年9月	2015年9月	1,200.00	497.00	1,200.00	497.00	70%	840.00		
122	DZ0114	美的热水器	80-15GA2		台	1	2015年9月	2015年9月	1,200.00	497.00	1,200.00	497.00	70%	840.00		
123	DZ0114	美的热水器	80升		台	1	2015年1月	2015年1月	1,550.00	77.50	1,550.00	77.50	70%	1,085.00		
124	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年1月	2015年1月	1,550.00	77.50	1,550.00	77.50	70%	1,085.00		
125	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年1月	2015年1月	1,550.00	77.50	1,550.00	77.50	70%	1,085.00		
126	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年1月	2015年1月	1,550.00	77.50	1,550.00	77.50	70%	1,085.00		
127	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年11月	2015年11月	1,550.00	118.40	1,550.00	118.40	70%	1,085.00		
128	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年11月	2015年11月	1,550.00	118.40	1,550.00	118.40	70%	1,085.00		
129	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年11月	2015年11月	1,550.00	118.40	1,550.00	118.40	70%	1,085.00		
130	DZ0124	美的热水器	80升		台	1	2015年11月	2015年11月	1,550.00	118.40	1,550.00	118.40	70%	1,085.00		
131	DZ0124	美的洗衣机	75-2775	安徽	台	1	2015年11月	2015年11月	1,600.00	122.20	1,600.00	122.20	70%	1,120.00		
132	DZ0124	联想主机	M4550		台	1	2018年3月	2018年3月	2,998.06	2,444.22	2,998.06	2,444.22	90%	2,698.25		
133	DZ0124	格力空调	KFR-26GW大1匹		台	1	2018年5月	2018年5月	2,050.43	1,779.88	2,050.43	1,779.88	90%	1,845.39		
134	DZ0134	格力空调	KFR-26GW大1匹		台	1	2018年5月	2018年5月	2,050.43	1,779.88	2,050.43	1,779.88	90%	1,845.39		
135	DZ0134	格力空调	KFR-26GW大1匹		台	1	2018年5月	2018年5月	2,050.43	1,779.88	2,050.43	1,779.88	90%	1,845.39		
136	DZ0134	格力空调	KFR-26GW大1匹		台	1	2018年5月	2018年5月	2,050.43	1,779.88	2,050.43	1,779.88	90%	1,845.39		
137	DZ0134	格力空调	KFR-26GW大1匹		台	1	2018年5月	2018年5月	2,050.42	1,779.87	2,050.42	1,779.87	90%	1,845.38		
138	DZ0134	格力空调	KFR-26GW/08M3		台	1	2018年7月	2018年7月	1,852.59	1,705.92	1,852.59	1,705.92	90%	1,607.33		
139	QT0001	格力空调	KFR-26GW/Q26556)Ga-3		台	1	2014年6月	2014年6月	2,200.00	388.74	2,200.00	388.74	60%	1,320.00		
140	QT0002	篮球架			个	1	2014年7月	2014年7月	2,568.00	494.34	2,568.00	494.34	60%	1,540.80		
141	QT0003	格力空调	KFR-32GW/DY-1A(R3)		台	1	2014年8月	2014年8月	2,420.00	504.11	2,420.00	504.11	60%	1,452.00		
142	QT0004	格力空调	KFR-23GW/DY-PA402(R3)		台	1	2014年1月	2014年1月	2,330.00	559.28	2,330.00	559.28	60%	1,398.00		
143	QT0005	大小铁门			扇	1	2016年8月	2016年8月	5,000.00	1,569.46	5,000.00	1,569.46	80%	4,000.00		
									706,567.04	142,434.99	706,567.04	142,434.99		306,290.09	115.04	

其他应付款清查评估明细表

返回 返回索引页

评估基准日：2018年10月31日

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	帐面价值	调整后帐面值	评估价值	增值率%	备注
1	章礼森	2018年9月		19,053,122.24	19,053,122.24	19,053,122.24	0.00	
2	王兰文	2018年7月		74,894.00	74,894.00	74,894.00	0.00	
3	蒋兴海	2018年10月		200.56	200.56	200.56		
4	玉山县自来水公司	2018年9月	水费	115,184.50	115,184.50	115,184.50	0.00	
5	江西西龙食品有限公司二期	2018年6月	代收退税	535,684.39	535,684.39	535,684.39	0.00	
6	江西西龙食品有限公司一期	2018年9月	代垫税金	39,524.68	39,524.68	39,524.68	0.00	
7	江西西龙食品有限公司一期	2018年7月	代垫个税	18.00	18.00	18.00	0.00	
8	江西西龙食品有限公司一期	2018年9月	代垫电费	73,366.99	73,366.99	73,366.99	0.00	
9	江西西龙食品有限公司一期	2018年9月	代垫水费	132.00	132.00	132.00	0.00	
10	仙游县互联胶制品有限公司	2018年9月	胶带款	22,050.00	22,050.00	22,050.00	0.00	
11	上海澜臻供应链管理有限公	2018年9月	运费	66,480.00	66,480.00	66,480.00	0.00	
12	中石化上饶玉山石油分公司	2018-06	预付油款		264.00	264.00	0.00	
13	上饶市检验检疫技术研发中心	2018-10	检测费		4,410.00	4,410.00	0.00	
14	陈庆堂			9,000,000.00	9,000,000.00	9,000,000.00	0.00	
15	何康华			1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00	0.00	
				29,980,657.36	29,985,331.36	29,985,331.36	0.00	

资产占有单位名称：江西西龙食品有限公司

金额单位：人民币元

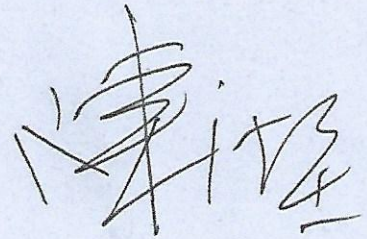
资产评估委托方承诺函

上饶市中和资产评估有限公司：

因核实公司股东全部权益价值事宜，我单位委托你公司对该经济行为所涉及的资产和负债进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定并已获批准；
- 2、所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、所提供的企业生产经营管理资料客观、真实、科学、合理；
- 5、不干预评估工作；
- 6、积极配合评估人员做好评估工作，按商定金额如数支付评估费用。

法定代表人：



2018年11月25日

注册资产评估师和评估机构承诺函

福建天马水产有限公司：

接受贵公司的委托，我们对贵公司因核实江西西龙食品有限公司股东全部权益价值所涉及的资产和负债进行了认真的核实、评定、估算，并形成了资产评估报告书，在假设条件成立的情况下，我们对资产评估结果承诺如下：

- 1、参加本项目的评估师具备相应的执业资格；
- 2、评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致；
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实；
- 4、根据评估准则和相关评估规范选用了恰当的评估方法；
- 5、影响资产评估价值的因素考虑周全；
- 6、资产评估结论合理；
- 7、评估工作未受任何人为干预并独立进行。

注册资产评估师：



上饶市中和资产评估有限公司

2018年12月6日



福建天马水产有限公司核实江西西龙食品有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估说明

饶中和评字〔2018〕第029号

上饶市中和资产评估有限公司

二〇一八年十二月六日



目 录

一、关于评估说明使用范围的声明

二、关于进行资产评估有关事项的说明

三、关于评估依据的说明

四、资产评估技术说明

五、评估结论及分析

关于评估说明使用范围的声明

本《资产评估说明》仅供资产评估行业管理机构或其授权单位审查资产评估报告书使用，未经本所同意，不得将其全部或部分内容提供给其他任何单位或个人，也不得见诸于任何公开媒体。

特此说明

上饶市中和资产评估有限公司

2018年12月6日



企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容委托方和产权持有者共同撰写，并由委托方单位负责人和产权持有者负责人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《关于进行资产评估有关事项的说明》。

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方与资产占有方和委托方以外的其他评估报告使用者

(一) 委托方为福建天马水产有限公司

统一社会信用代码：91350181MA31GTWM3R

住 所：福建省福州市福清市上迳镇岭胶村

法定代表人：陈庆堂

注册资金：叁仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2018年2月12日

经营范围：水产品冷冻加工、鱼糜制品加工；水产品、预包装食品、鱼糜制品批发与网上销售；货物运输代理；自营和代理各类商品的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外。

(二) 资产占有方为江西西龙食品有限公司

统一社会信用代码：913611231615825316

住 所：江西省上饶市玉山县金山工业园区

法定代表人：章礼森

注册资金：壹仟伍佰万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：2004年6月23日

经营范围：速冻食品生产、销售；水产制品生产、销售；水产品贸易；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

本次评估目的所涉及的监管审批部门以及其他法定评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、关于资产评估目的的说明

本次评估目的是量化江西西龙食品有限公司于评估基准日 2018 年 10 月 31 日的股东全部权益价值，为拟进行股权转让的经济行为提供价值参考。

三、关于资产评估范围的说明

根据《资产评估业务约定书》和江西西龙食品有限公司填报的资产、负债清查评估明细表。本次评估的范围为江西西龙食品有限公司于 2018 年 10 月 31 日的全部资产和负债。纳入本次评估范围的负债与产权持有方申报的范围一致。

四、关于资产评估基准日的说明

1、本项目资产评估基准日是 2018 年 10 月 31 日。

2、确定评估基准日的理由或成立的条件：

(1) 评估基准日的确定是评估人员与委托方根据以下具体情况协商择定的；

(2) 该评估基准日与评估日期较接近。

3、本项目评估中所采用的价格是评估基准日的价格标准。

五、关于委估资产清查核实情况的说明

为了向资产评估机构提供委估资产的真实资料，我们抽调人员组成清查核实小组，在评估人员的指导下，对委估资产进行了全面的清查核实。截止 2018 年 10 月 31 日，本次委托评估资产总额为 75,604,495.88 元，负债总额为 53,552,057.09 元，经清查核实小组人员到实地进行核实，帐实相符（具体见评估明细表）。

六、影响资产核实的事项及处理方法

未发现有影响资产核实的事项。

清查人员：

日期：2018 年 11 月 25 日

关于评估依据的说明

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年7月2日）
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 3、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 4、《企业国有资产评估管理暂行办法》（2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
- 5、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 6、《中华人民共和国企业所得税法》（自2008年1月1日起施行）；
- 7、其他与资产评估有关的法律法规。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企〔2004〕20号）；
- 3、《资产评估准则—评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 4、《资产评估准则—评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估准则—机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则—不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《企业价值评估指导意见（试行）》（中评协〔2004〕134号）；
- 9、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
- 11、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协〔2003〕18号）；
- 12、《房地产估价规范》国家标准 GB/T50291-2013
- 13、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；

14、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；

（三）经济行为依据

委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

（四）产权证明依据

1、江西西龙食品有限公司企业营业执照；

2、江西西龙食品有限公司章程；

3、江西西龙食品有限公司申报的资产清查评估明细表；

4、江西西龙食品有限公司提供的有关协议、合同、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

5、其它有关产权证明文件。

（五）取价依据

1、评估人员现场勘察及询证的相关资料、周边市场调查资料；

2、银行对账单及相关函证回函；

3、太平洋电脑网、中关村在线；

4、《2011年机电产品报价手册》及二手设备市场报价；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；

6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；

7、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价；

8、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数；

9、本评估机构掌握的其他价格资料。

（六）参考资料及其它

1、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；

2、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；

评估人员：占诗军

复核人员：叶玉松

2018年12月6日

资产评估技术说明

一、流动资产评估说明

1、货币资金：基准日账面金额为 15,914,434.62 元，评估人员通过取得相关银行对账单、抽查部分结算凭证、盘点现金等评估程序，无清查调整事项，取清查值 15,914,434.62 元为评估值。

2、应收账款：账面金额为 15,379,590.99 元；清查调整后账面数为 15,607,036.82 元，评估人员在此基础上逐户分析账户内容、发生时间及收回的可能性，确定评估后应收账款的金额为 15,607,036.82 元。

3、其他应收款：账面金额为 3,147,681.90 元，清查调整后账面数为 3,152,355.90 元，评估人员逐户分析账户内容，发生时间及收回的可能性，确定评估后其他应收账款的金额为 3,152,355.90 元。

4、预付账款：账面金额为 5,000,000.00 元，清查调整后账面数为 7,517,249.00 元，评估人员逐户分析账户内容，发生时间及收回的可能性，确定清查值 7,517,249.00 元为评估值。

5、存货：账面金额为 19,668,225.52 元，清查值为 19,668,225.52 元，其中：原材料 755,537.68 元，产成品 18,912,687.84 元；经评估人员现场盘点，账实相符，确定评估值为 19,668,225.52 元。

本次评估流动资产评估值合计 61,859,301.86 元。

二、机器设备评估说明

(一)、机器设备及概况：

截止 2018 年 10 月 31 日，委估的机器设备共 447 项，委托方申报账面原值为 15,920,871.20 元，账面净值为 2,751,658.81 元。经评估人员实地勘查，上述设备维护保养尚可，未发现明显的功能性落后情况存在。

(二)、评估方法：

1、对于市场法的应用分析

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于委估资产的特殊性，难于找到与评估对象相似的三个以上的参考交易案例，故本次评估不采纳市场法。

2、对于收益法的应用分析

收益法是依据资产未来预期收益经折现或本金化处理来估测资产价的。

①被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件。

②被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业营业收入能够以货币计量的方式流入，相匹配的成本费用能够以货币计量的方式流出，其他经济利益的流入流出也能够以货币计量，因此资产的获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

③被评估资产承担的风险能够用货币衡量。企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

由于委估对象是其部分单项资产，并非一个完整的资产组合体。经综合分析，不宜采用收益法评估。

3、对于成本法的应用分析

委估资产的重建价值及各种贬值因素均可计量在一般情况都可采用成本法对其价值进行评估测算，且委估资产不宜采用收益与市场法进行估价。

经上述分析，最终确定采用成本法作为本项目的评估方法。

(三)、对于所采用的评估方法的介绍

成本法是指首先估测被评估资产的重置成本，然后估测被评估资产业已存在的各种贬值因素，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产的价值的方法。

其基本公式如下：

评估值=重置完全价值×成新率。

重置完全价值=现行市场价+运杂费+安装调试费+其他费用

I、现行市场价计算依据：以市场价格信息为主，少数采取价格指数法，市场价主要通过以下途径：

- ①、《中国机电产品报价目录》月刊；
- ②、《中国机电设备评估及价格信息》；
- ③、《机电产品报价手册》；
- ④、向市场询价。

II、设备的运杂费、安装调试费和其他费用，参照《资产评估常用数据与参数手册》及国家规定的费用档次执行。

III、成新率的确定：

根据委估资产的实际使用状况及使用期分别采用综合分析和年限法确定。

(四) 评估举例：

锅炉 1 台 规格 DZL4-1.25-AII 上饶市江心锅炉有限公司生产(见机器设备清查评估明细表 26#)

(1) 重置成本的确定

经评估人员网上查询，DZL4-1.25-AII 型锅炉，产地：上饶市江心锅炉有限公司，金额为 221500.00 元/台，故 DZL4-1.25-AII 型锅炉购置价取 221500.00 元。

(2) 设备运杂、安装、基础及其他费用的确定：

国产设备运杂费指从生产厂到工地发生的采购、运输、保管、装卸以及其他有关费用，他等于设备原价与运杂费率乘积。一般根据设备的重量、体积、运输距离及运输方式确定。计费标准可以向铁路、公路等部门查询，本次评估设备运杂费取 2%（江西二类地区，根据<评估实物>取值）。

设备安装费：锅炉及其配套设备的装备、安装，附属设施的绝缘、防腐、油漆、保温，为测定安装工程质量的单机试运转和联动无负荷试运转等。设备的安装费、基础费，评估时可以通过逐项估算工程的人工费、材料费、机械费等确定。为了提高工作效率，也可按设备购置价或重置成本的一定比例来计算设备的安装费、基础费。本次

评估设备安装费率取 15%。

其他费用：建设单位管理费可按建设投资额的一定比例计算；工程监理费按国家物价局、建设部《关于发布工程建设监理费用有关规定的通知》计算；勘察设计费根据国家颁布的工程设计收费标准计算；工程保险费按保险公司对机器设备安装工程险的保费标准计算，报废率一般为 3%-6%；上述费用对应的是整个工程项目，无法以单台设备为对象计算，评估时一般按设备购置价的一定比例摊入每台设备。其他费用综合取 3%。

即茶叶生产线重置成本=221500.00×（1+2%+15%+3%）=265800.00 元

(3) 成新率的确定

该设备耐用年限为 20 年，已使用 3.16 年，按使用年限计算成新率为 84%。

按现场观察法评分，成新率为 80%。

成新率测定	序号	项目名称及评估内容	标准分	现场观察情况	评估分
	1	性能工艺良好	60	较满足生产要求	48
	2	电气装置齐全、性能灵敏、运行可靠	10	管线完整	8
	3	润滑装置齐全、水泵完整、油路畅通、油标显目	10	齐全	8
	4	各操作系统动作灵敏、可靠	10	灵敏、可靠	8
	5	各传动系统运转正常、变速齐全	10	正常	8
		现场观察评分成新率	100		80

综合确定成新率：=84*40%+80%*60%=82%

(4) 评估值确定

锅炉评估值=265800×82%=217,956.00 元

(五)、评估结果：

设备类重置价值为人民币 15,682,548.27 元，评估值为人民币 5,807,441.87 元。

三、建筑物（构筑物）评估说明：

根据委评建筑物的特点，所收集资料和评估目的，确定此次建筑物的评估方法采用成本法。

根据委托方提供的相关资料，评估人员进行了认真的核对，在实际评估范围的所属

构筑物，构筑物面积根据委托方提供的相关资料确定，并据此确认价值。

根据确定的方法，建筑物的计算公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

1、重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用+其它费用+资金成本

根据委估对象结构类型、使用功能及委托方提供的相关资料确定其评估基准日工程造价，此工程造价反映了该类型工程在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据委估对象的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入委估对象的工程造价内，最终确定出实际的工程造价标准，以此作为委估对象重置全价的计算依据。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。根据基准日贷款利率和该类别房屋建筑物的正常建设工期，确定资金成本；最后计算出重置全价。

2、成新率的确定

对于委估对象采用综合成新率法确定其成新率，其计算公式为：

成新率=现场勘察成新率×60%+年限法成新率×40%

其中：

年限法成新率=(耐用年限-已使用年限)/耐用年限×100%

现场勘察成新率：根据现场勘察实际情况确定各分类评估分值，根据此分值确定现场勘察成新率

(一)、委评资产概况

1)、实物状况：纳入本次评估的建筑物(含构筑物)共计 30 项，其中：1、砖混结构生产车间 1 幢，建筑面积 3018.90 m²；2、砖木结构 1 号宿舍 1 幢，建筑面积 247.19 m²；3、砖木结构 2 号宿舍 1 幢，建筑面积 453.07 m²；4、砖木结构 3 号宿舍 1 幢，建筑面积 274.69 m²；5、砖木结构 4 号宿舍 1 幢，建筑面积 175.44 m²；6、砖混结构办公楼 1 幢，建筑面积 526.55 m²；7、砖混结构食堂 1 幢，建筑面积 484.46 m²；8、砖混结构配

电房 1 幢, 建筑面积 127.25 m²; 9、砖混结构化验室 1 幢, 建筑面积 228.54 m²; 10、砖混结构门卫室 1 个, 建筑面积 43.74 m²; 11、砖木结构 5 号宿舍 1 幢、建筑面积 107 m²; 12、砖混结构 2 期厂房 1 幢, 建筑面积 1331.4 m²; 13、冷冻库房 1 幢、建筑面积 396.6 m²; 14、钢结构 2 期 2 号厂房 1 幢, 建筑面积 1224 m²; 15、钢结构仓库 1 个、建筑面积 604.5 m²。其他资产详见评估明细表。

2)、估价对象现状: 本次评估的建筑物(含构筑物)位于玉山县金山工业园区, 交通便利, 建于 2007 年—2016 年, 维护保养状况较好, 本次列入评估范围的建筑物建筑面积合计为 11070.81 m²。

(二)、建筑物使用状况、勘查结果

经审核, 企业日常管理维护制度正常, 建筑物总体质量优, 主要表现在以下几方面:

- 1、建筑物基础稳固, 无不均匀沉降;
- 2、建筑物地面以上主体结构完好且有足够的承载力, 未发现明显变形;
- 3、建筑物内部设施基本完善, 使用基本正常;
- 4、纳入评估范围的地下管沟、隐蔽工程等受客观条件限制, 评估人员未能现场勘查、测量, 仅依据被评估单位申报的数据为准。

5、本次评估对于房屋建筑物的建筑面积, 本次现场勘查由“江西西龙食品”资产管理人员会同评估人员对其进行了实地测量, 对于实际测量面积与将来最终房地产管理部门确定的面积不符的, 应以当地房地产管理部门办理房屋所有权证时确定的建筑面积为准。

综上所述, 评估人员认为除现场勘查中发现上述可能影响本次评估工作的事项外, 纳入本次评估范围内的房屋建筑物, 具有继续基本正常使用的功能, 符合评估的基本要求和条件。

(三)、评估过程

1、前期准备

对纳入评估范围的建筑物资产分布情况进行初步了解, 指导企业填写建筑物评估申报明细表及相关资料。根据被评估单位提供的建筑物评估明细表及相关资料, 审验账面价值构成是否真实、完整, 有无进行过评估并根据评估净值进行了会计处理; 企业折旧及计提减值政策及执行情况; 索取建筑物建造、购置合同、房屋、土地权属证, 结合查验原始凭证, 验证资产权属是否清晰, 建筑物所占用土地的情况及权属状况, 有无抵押、

质押、担保、诉讼事项。

2、现场勘查

评估人员对委估建筑物进行了现场勘查、核实，对面积进行核查，根据资产评估申报表，核对建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，做到账实相符。对房屋结构、装修状况等关键、重要项目详细调查；重点查看房屋建筑物的外型、层数、高度、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，填写现场评估勘查表。具体内容包括：

结构：根据结构类型对承重墙、梁、板、柱，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，混凝土构件有无露筋、麻面、变形，墙体是否有风化以及风化的严重程度；

装饰：一般可分为内装修和外装修、高档装修和一般装修，主要查看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，装饰的新旧程度；

设备：查看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：查看非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

3、市场调查

调查收集资产所在地的有关工程概（预）算和各项取费标准，了解同类建筑物的当地建筑特征和建安工程造价，现行市场主要建筑材料价格以及建筑物所在地影响建安工程造价的各种因素，如附近地形、地貌、水文工程地质及气象等情况。

4、评定估算

查阅建筑物的相关施工图纸及预（决）算资料，根据委估建筑物结构、标准工程量，按照评估基准日的现行市场价格、现行定额及相关取费标准，考虑各项取费标准和其他税费率进行计算，并选取当地近期竣工的类似工程决算价格等资料进行比较复核，确定重置成本。按照建筑物的设计、施工质量、使用环境、规定的使用年限、已使用年限及实际维护、保养情况、现场勘查情况，综合计算确定成新率，进而计算评估价值。

5、评估结果汇总

在上述工作基础上，汇总确定评估结果；整理归档评估底稿；按建筑物的类型，选取具有代表性的建筑结构、建筑风格的主要建筑物，作为评估实例，撰写建筑物评估技术说明。

(四)、评估事项说明

根据委评建筑物的特点,所收集资料和评估目的,确定此次建筑物分别采用成本法和进行评估。

根据委托方提供的相关资料,评估人员进行了认真的核对,在实际评估范围的所属房屋中,房屋建筑物面积根据委托方提供的相关资料确定,并据此确认价值。

纳入本次资产评估范围的建筑物为企业自建,主要用于生产及办公用房,由于委估资产所在地不存在活跃的交易市场,且单项建筑物难以确定收益,故采用成本法进行评估。建筑面积数量以本次实际测量结果确定。

成本法是以重新建造或购置被评估资产的成本,作为被评估资产价值,如果该资产是旧的,按照该重置成本扣除使用损耗等贬值因素作为该资产的评估值。

评估价值=重置成本×综合成新率

A、重置成本的确定

评估人员根据对建筑物进行实地勘查测量的数据,同时结合建筑物实际情况对其进行分析、计算各分部工程的工程量,再套用当地建筑工程预算定额、费用定额及材料价差调整文件,采用重编预算法对典型建筑物测算工程造价,按照评估资产所在地区及国家有关部门关于建筑物建造前期取费标准计算、确定典型建筑物的工程造价,以此对同类资产采用类比法,比较、确定其他各建筑物的相异点对工程造价的影响系数,由此确定其他各建筑物的工程造价,计取工程建设其它费用和资金成本,进而确定重置成本。

重置成本=(建安工程总造价+前期费用及其他费用+资金成本)

1、建筑物工程造价的确定

重编预算法

对于缺乏工程预结算资料的工程,评估人员采用重编预算法确定其工程造价。根据实地的测量计算各分部工程的工程量,以工程量为依据参照现行定额采用工程量清单计价,计算各项综合单价,最后确定工程造价和单方工程造价,进一步确定其评估价值。

类比法

首先,选择典型工程作为参照物,比较委估工程和参照物的异同,查找、确定它们的相异点对单位造价的影响系数,由此确定影响数额;最后,将参照物的单方造价与影响数额相加,得出评估对象的单方工程造价,进一步确定其评估价值。

2、前期费用及其它费用的确定

建设工程前期费用的计算，依据国家相关各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将委评房产视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。以建安工程费用为计算基础，本次评估计取标准如下：

前期费用及其它费用计算表

序号	取费项目	取费基础	计取标准		取费依据
			建安总 造价	建筑面积 (元/㎡)	
1	建设单位管理费	建安总造价×费率	1.30%		财建（2002）394号
2	勘察设计费	建安总造价×费率	3.47%		国家计委、建设部计价格[2002]10号
3	工程监理费	建安总造价×费率	2.57%		发改价格[2007]670号
4	招标代理服务费	建安总造价×费率	0.45%		国家发改委 发改办价格[2003]857号
5	环境影响评价费	建安总造价×费率	0.08%		国家计委、国家环保总局计价格[2002]125号
6	可行性研究费	建安总造价×费率	0.47%		国家计委 计价格[1999]1283号
7	新型材料墙体专项基金	建筑面积		10.00	赣财综（2008）53号
8	白蚁防治费	建筑面积		2.00	赣价费字[1992]179号
9	散装水泥专项基金	建筑面积		2.00	赣财综（2003）24号
10	新建建筑防雷装置验收费	建筑面积		1.00	赣价费发（2010）10号
	合计		8.34%	15.00	

3、资金成本的确定

以委评房产为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理的建设工期为12个月，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率4.35%计算资金成本。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \times \text{同期银行贷款利率}$$

B、成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

1、年限法成新率的确定

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

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考

考虑：建筑物经济寿命年限按照《资产评估常用数据与参数手册》确定。

建筑物经济寿命年限一览表

分类	经济使用年限	分类	经济使用年限
1. 钢结构		3. 砖混结构	
生产用房	30	生产用房	40
受腐蚀生产用房	25	受腐蚀生产用房	30
受强腐蚀生产用房	15	受强腐蚀生产用房	15
非生产用房	30	非生产用房	50
2. 钢筋砼框架结构		4. 简易钢结构	30
生产用房	50		
受腐蚀生产用房	35		
受强腐蚀生产用房	15		
非生产用房	60		

2、完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。
计算公式：

$$\text{完好分值法成新率} = \text{结构部分成新率} \times G + \text{装修部分成新率} \times S \\ + \text{设备部分成新率} \times B$$

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备评分修正系数。

两种方法计算出的成新率按不同权重折算，加总求和确定。

3、综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{完好分值法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

(五)、评估举例：

【实例一】“生产车间”房屋建筑物评估明细表 第 1 项

1、房屋概况

生产车间为砖混结构，1 层，层高 4.5m，建筑面积 3018.90 m²，产权证号为：赣玉房权证冰溪镇第 202088 号。桩基础；钢砼屋面，室内为水泥地面，外墙涂外墙漆，内墙白灰粉刷，普通水电工程，于 2007 年 12 月建成。

2、重置成本的确定

(1) 建筑安装工程综合造价

生产车间土建装饰工程费用计算表

安装工程（普通照明、给排水）按 65.00 元/m²计价

建筑安装工程总造价为:

土建装饰工程: 3,149,497.88 (元)

安装工程: 196,228.50 (元)

合计工程造价: 3,345,726.38 (元)

前期及其他费用计取详见前述前期和其他费用表

前期及其他费用=建安综合造价×前期费率+建筑面积×相关费用

$$=3,345,726.38 \times 8.34\% + 3018.90 \times 15.00$$

$$=324,317.08 \text{ (元)}$$

以委评房产为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为 12 个月，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 4.35% 计算资金成本。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理的建设工期÷2

×同期银行贷款利率

= (3,345,726.38+324,317.08) ×4.35%×12÷12÷2

=79,823.45 (元)

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

=3,345,726.38+324,317.08+79,823.45=3,749,866.90 (元)

3、成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、尚可使用年限，确定建筑物的年限法成新率。同时对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数确定建筑物的现场勘查成新率。年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

(1) 年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑；或以土地使用权剩余使用年限，按孰低原则考虑。

该房屋建筑物建成于 2007 年 12 月，截止评估基准日已使用 10.83 年，委估资产为砖混结构，委估资产的经济寿命年限综合考虑为 40 年。故年限法成新率为 73%

(2) 完好分值法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其完好分值法成新率。如下表：

房屋建筑物评估完好分值法成新率鉴定表

工程名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础工程	15	有足够承载力，无不均匀下沉	12
	承重构件	30	基本完好	21
	非承重墙	35	基本完好	24
	屋面	5	保温层、面层完好	4
	楼地面	15	整体面层完好	12
		综合求取时权重取为 0.55		40.15
装饰部分	门窗	10	基本完好	7
	外装修	30	完好	22
	内装修	45	基本完好	33

工程名称		标准分	具体情况	评定分
	顶棚	15	基本完好	11
		综合求取时权重取为 0.25		18.25
设备	供配电	55	普通、基本完好	45
	给排水	40	普通、基本畅通	28
		综合求取时权重取为 0.20		14.6
	合计			73

(3) 综合成新率=年限法成新率×权重+完好分值法成新率×权重

$$=73\% \times 40\% + 73\% \times 60\%$$

$$=73\%$$

4、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$=3,749,866.90 \times 73\%$$

$$=2,737,402.84 \text{ (元)}$$

【实例二】“办公楼”房屋建筑物评估明细表 第 6 项

1、房屋概况

办公楼建筑结构为砖混结构，2 层，层高 3.8m；建筑面积 526.55 m²；桩基础；外墙采用普通粘土砖，混合砂浆砌筑 240 墙体（外墙涂料，内墙乳胶漆）；钢砼屋面；铝合金窗、普通水电工程；于 2007 年 12 月建成投入使用。

2、重置成本的确定

(1) 建筑安装工程综合造价

参照江西省现行定额和《江西省建设工程工程量清单计价办法》(2017) 计算出综合单价，再计取相应的费用得出工程造价，进一步计算出评估价值。工程造价计算如下所述：

办公楼土建装饰工程费用计算表

序号	项目名称	费率 (%)	工程造价 (元)	备注
1	基础工程		46346.93	88.02
2	主体工程		118210.48	224.5
3	楼地面工程		64702.46	122.88
4	墙体及装饰工程		140304.51	266.46
5	屋面工程		13411.23	25.47
6	门窗工程		64686.67	122.85
7	脚手架		14690.75	27.9
7	小计		462353.02	878.08

8	管理费	5.00	23117.65	
9	利润	4.00	18494.12	
10	税金	3.413	15766.24	
11	合计		519731.03	987.05

安装工程（普通照明、给排水）按 65.00 元/m²计价

安装工程=65.00×526.55= 34,225.75（元）

建筑安装工程总造价为：

土建装饰工程：519,731.03（元）

安装工程：34,225.75（元）

合计工程造价：553,956.78（元）

（2）工程建设前期及其他费用

前期及其他费用计取详见前述前期和其他费用表

前期及其他费用=建安综合造价×前期费率+建筑面积×相关费用

= 553,956.78×8.34%+526.55×15.00

=54,098.25（元）

（3）资金成本

以委评房产为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为 12 个月，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率 4.35%计算资金成本。

资金成本=（建安综合造价+前期及其他费用）×合理的建设工期÷2

×同期银行贷款利率

=（553,956.78+54,098.25）×4.35%×12÷12÷2

=13,225.20（元）

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本

=553,956.78+54,098.25+13,225.20= 621,276.35（元）

3、成新率的确定

根据建筑物的经济寿命年限、尚可使用年限，确定建筑物的年限法成新率。同时对建筑物进行现场勘查后，依据现场勘查评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数确定建筑物的现场勘查成新率。年限法成新率和完好分值法成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

（1）年限法成新率

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑；或以土地使用权剩余使用年限，按孰低原则考虑。

该房屋建筑物建成于 2007 年 12 月，截止评估基准日已使用 10.83 年，该建筑物的尚可使用年限为 39.17 年，则：

年限法成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=10.83÷（10.83+39.17）×100%

=78%

（2）完好分值法成新率

通过对建筑物结构、装饰、设备三部分进行勘查，向被评估单位了解委估资产的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，然后对结构部分、装饰部分和设备工程分别进行打分，并依据建筑物成本构成，各部分的使用年限，确定三部分权重，确定其完好分值法成新率。如下表：

房屋建筑物评估完好分值法成新率鉴定表

工程名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础工程	15	有足够承载力，无不均匀下沉	12
	承重构件	40	部分钢架构件稍有轻微变形	31
	非承重墙	25	稍有损坏	19
	屋面	15	稍有损坏	12
	楼地面	5	整体面层稍有损坏	4
		综合求取时权重取为 0.70		54.6
装饰部分	门窗	10	完好，个别零件有损坏	8
	外装修	45	稍有剥落	35
	内装修	30	基本完好	23
	顶棚	15	基本完好	12
		综合求取时权重取为 0.20		15.6
设备	供配电	60	普通、基本完好	47
	给排水	40	普通、基本畅通	31
		综合求取时权重取为 0.10		7.8
合计				78.00

（3）综合成新率=年限法成新率×权重+完好分值法成新率×权重

=78%×40%+78.00%×60%

=78%

4、评估值的确定

评估值=重置成本×成新率

$$= 621,276.35 \times 78\%$$

$$= 484,595.55 \text{ (元)}$$

【实例三】“路面硬化”构筑物评估明细表 第1项

1、“路面硬化工程”概况

委估资产“路面硬化”，于2010年12月竣工投入使用；道路宽23m。面积为1173 m²。

委估资产为砼结构，由垫层、基层和面层组成。结构构造为素土夯实、400厚碎砖和50厚碎石垫层、200厚C30砼分块震捣、随打随抹平。水泥砼路面刻防滑槽。

2、重置成本的确定

(1) 工程造价

在本次评估中，评估人员采用重编预算法，根据现场实地测量的数据，计算出工程量，参照江西省现行定额和《江西省建设工程工程量清单计价办法》(2017)、计算出综合单价，再计取相应的费用得出工程造价，进一步计算出评估价值。工程造价计算如下所述：

路面硬化工程造价费用计算表

序号	项目名称	费率(%)	工程造价 (元)	备注
1	工程直接费		176243.25	150.25
2	管理费	5	8812.16	
3	利润	4	7049.73	
4	税金	3.413	6015.18	
5	合计		198120.32	

经计算：厂区道路的工程造价为171,748.23（元）

(2) 工程建设前期及其他费用

前期及其他费用计取详见前述前期和其他费用表

前期及其他费用=工程造价×前期费率

$$= 198,120.32 \times 8.34\%$$

$$= 16,523.23 \text{ (元)}$$

(3) 资金成本

以路面硬化工程为一个独立的建设项目为前提，结合委估资产建设规模，确定合理建设工期为6个月，假设资金是均匀投入，计息时间为合理建设工期一半，按同期贷款利率4.35%计算资金成本。

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理的建设工期} \div 2 \\
 &\quad \times \text{同期银行贷款利率} \\
 &= (198,120.23 + 16,523.23) \times 4.35\% \times 12 \div 12 \div 2 \\
 &= 4,668.49 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{重置成本} &= \text{工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\
 &= 198,120.23 + 16,523.23 + 4,668.49 \\
 &= 219,312.05 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

3、成新率的确定

以现场勘查结果，结合该道路的具体情况，按年限法确定成新率。

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

尚可使用年限根据国家有关规定并结合建筑物主体结构的形式、建成时间，综合考虑；或以土地使用权剩余使用年限，按孰低原则考虑。

该道路建成于 2010 年 12 月，截止评估基准日已使用 7.83 年，委估资产的经济寿命年限设定为 20 年，该构筑物的尚可使用年限为 12.17 年，则：

$$\begin{aligned}
 \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\
 &= 12.17 \div (7.83 + 12.17) \times 100\% \\
 &= 61\%
 \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\
 &= 219,312.05 \times 61\% \\
 &= 133,780.35 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

(六)、评估结果：

建筑物（含构筑物）重置价值为人民币 **13,088,442.25** 元，评估值为人民币 **10,631,976.86** 元。

四、在建工程

在建工程：账面数为 249,031.38 元，清查调整数为 249,031.38 元，系车间改造费，评估人员通过了解，并抽查部分凭证，核定评估值为 249,031.38 元。

五、土地使用权评估

（一）、宗地概况

1、宗地一

- （1）国有土地使用权人：江西西龙食品有限公司
- （2）估价对象的地理位置：玉山县工业园区
- （3）土地用途：工业用地
- （4）界址：详见附件。
- （5）证载面积 18591.43 m²
- （6）土地权属性质：出让用地
- （7）国有土地使用证号：玉国用（2007）第 102 号
- （8）终止日期：2057 年 11 月 12 日

2、宗地二

- （1）国有土地使用权人：江西西龙食品有限公司
- （2）估价对象的地理位置：玉山县工业园
- （3）土地用途：工业用地
- （4）界址：详见附件。
- （5）证载面积 38645.69 m²
- （6）土地权属性质：出让用地
- （7）国有土地使用证号：玉国用（2008）第 034 号
- （8）终止日期：2058 年 5 月 20 日

（二）、评估方法

对委估土地使用权采用成本逼近法及市价法进行测算，并取两种方法测算结果的简单加权平均数确定土地评估值。

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润，应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

市场法是指根据替代原则将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以

及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日地价的方法。

（三）、评估计算

A、成本逼近法：

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润，应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本公式为：

$$V=Ea+Ec+T+R1+R2+R3$$

$$=Vs+ R3$$

式中：

V—土地价格

Ea—土地取得费

Ec—土地开发费

T—税费

R1—利息

R2—利润

R3—土地增值

Vs—土地成本价格

1. 土地取得费：根据江西省玉山县招商引资优惠政策，工业用地征地费为每亩 3.5 万元，确定土地取得费为 52.5 元/平方米。

2、土地开发费：根当地国土资源局对新征收地土地开发基础设施配套情况的调查和土地开发成本的测算，区域内各项基础设施开发费用大致为：电力设施建设投资为 10 元/平方米—15 元/平方米，供排水设施建设投资为 10 元/平方米—15 元/平方米，通讯设施建设投资为 8 元/平方米—10 元/平方米，土地平整费用为 40 元/平方米—50 元/平方米，考虑待估宗地实际开发程度及所处区域位置，综合确定估价对象所在区域评估设定开发程度的土地开发费用，故此次评估确定估价对象达宗地红线外“五通”（即通路、通电、供水、排水、通讯）及红线内场地平整的土地平整费取 40 元/平方米。具体详见下表。

土地开发费

通电	供排水	通讯	场地平整
10 元/平方米	10 元/平方米	8 元/平方米	40 元/平方米

通过对待估土地配套基础设施分项工程进行测算，以客观实际工程费用的依据，确定达到可用状态建设用地的土地开发费用为 68 元/平方米。

3. 投资利息

土地取得费从土地取得时开始计息，计息期为 2 年，土地开发费设定在整个开发期内均匀投入，开发期为两年，年利率取中国人民银行两年期贷款利率 4.75%。

$$52.5 \times [(1+4.75\%)^2 - 1] + 68 \times [(1+4.75\%)^1 - 1] = 8.34 \text{ 元/平方米}$$

4. 投资利润

调查待估宗地所在区域土地开发的投资回报情况，该区域土地开发的年投资回报率为 10%—15%之间，本次评估宗地一取土地开发的年投资回报率为 10%，则：

$$(52.5+68) \times 10\% = 12.05 \text{ 元/平方米}$$

5. 相关税费：

各相关税费取综合税率 7.5%计，则：

$$(52.5+68) \times 7.5\% = 9.04 \text{ 元/平方米}$$

6. 土地增值收益

土地增值收益率通常为 10%至 25%，工业用地收益相对有限，本例取 1—5 项之和（即土地成本价格）的 18%。

$$(52.5+68+8.34+12.05+9.04) \times 18\% = 26.99 \text{ 元/平方米}$$

7. 无限年期土地使用权价格

依据成本逼近法计算公式，将上述 6 项加和即得无限年期土地使用权价格。

待估宗地无限年期土地使用权价格=土地取得费+土地开发费+投资利息+投资利润+相关税费+土地增值收益

$$(52.5+68+8.34+12.05+9.04+26.99) = 176.92 \text{ (元/平方米)}$$

8. 待估宗地设定年期土地使用权价格

由于待估宗地评估设定使用年期与基准地价测定时设定土地使用年期不同，故评估时需要进行土地使用年期修正。根据年期修正系数公式：

$$\text{年期修正系数 } K_3 = \frac{1 - 1/(1+r)^n}{1 - 1/(1+r)^m}$$

式中：n —— 待估宗地剩余使用年限

m —— 法定最高使用年限

r —— 土地还原利率

土地还原利率按评估基准日时中国人民银行公布的一年期（含一年）贷款利率 4.5%，根据当地国土资源局提供的资料，目前在当地土地投资存在一定风险，综合分析玉山县社会经济发展和土地市场状况对土地投资的影响程度，确定风险调整值为 3.5%，由此求得土地还原利率为 8%，本次评估按 8% 计。宗地一地块剩余年限 39.11 年计算年期修正系数为 0.9714；宗地二地块剩余年限 39.55 年计算年期修正系数为 0.9730；

宗地一设定年期土地使用权价格 = $V \times 0.9714$

$$= 176.92 \times 0.9714 = 171.86 \text{ (元/平方米)}$$

宗地二设定年期土地使用权价格 = $V \times 0.9730$

$$= 176.92 \times 0.9730 = 172.14 \text{ (元/平方米)}$$

9. 区位修正

考虑到待估宗地距区域中心的距离、临路状况、基础设施状况、宗地条件等因素与同一区域内的其它宗地比较，经评估人员调查分析，确定待估宗地区位修正系数为 0%，其修正公式为：

修正后的宗地一地价 = 宗地地价 $\times (1 + \text{区位修正系数})$

$$= 171.86 \times (1 + 0\%) = 171.86 \text{ 元/平方米}$$

修正后的宗地二地价 = 宗地地价 $\times (1 + \text{区位修正系数})$

$$= 172.14 \times (1 + 0\%) = 172.14 \text{ 元/平方米}$$

B、市场法

市场法是指根据替代原则将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交

易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的估价期日地价的方法。

基本公式： $PD=PB \times A \times B \times D \times E$

PD—待估宗地价格

PB—比较案例宗地价格

A—宗地情况指数 [待估 100/案例 ()]

B—宗地估价期日地价指数 [案例 () / 待估 100]

D—宗地区域因素 [待估 100/案例 ()]

E—宗地个别因素 [待估 100/案例 ()]

(一)、土地使用权价值市场法评估计算过程

1、可比实例的选择

比较交易案例的选择，是针对具体评估对象的条件，从众多的市场交易案例中选择符合条件的案例进行比较。选择案例时应符合下列具体条件：

- (1) 与待估宗地属同一供需圈内，土地级别应相近；
- (2) 与待估宗地用途应相同或相近；
- (3) 与待估宗地交易类型相同或相似；
- (4) 与待估宗地估价期日应接近；
- (5) 交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；

在比较案例选定以后，还应建立统一的价格比较基础。

根据以上的要求，通过调查分析，选择了近期发生交易的与待估宗地条件类似的 3 个比较案例，各比较案例情况描述如下：

案例 A：位于玉山县科龙路以南、国林五金以西，由玉山县经济开发区投资开发有限公司通过公开拍卖方式取得出让国有土地使用权，土地用途为工业用地，土地级别为工业二级，土地使用年限工业用地为 50 年，土地面积为 53871.27 平方米，土地开发程度达到红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整，宗地形状较规则，基础设施配套完善，环境质量好。该宗地于 2018 年 2 月 8 日在正常市场条件下成交，交易地价为 84 元/平方米。

案例 B：位于玉山县电子一路以南、电子二路以东，由玉山县经济开发区投资开发

有限公司通过公开拍卖方式取得出让国有土地使用权，土地用途为工业用地，土地级别为工业二级，土地使用年限工业用地为 50 年，土地面积为 17733.24 平方米，土地开发程度达到红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整，宗地形状较规则，基础设施配套完善，环境质量好。该宗地于 2018 年 2 月 8 日在正常市场条件下成交,交易地价为 84 元/平方米。

案例 C：位于玉山县电子一路以北、光电路以东，由上饶市祥平电子产业开发有限公司通过公开拍卖方式取得出让国有土地使用权，土地用途为工业用地，土地级别为工业二级，土地使用年限工业用地为 50 年，土地面积为 11246.3 平方米，土地开发程度达到红线外“五通”（通路、供电、供水、排水、通讯），宗地红线内场地平整，宗地形状较规则，基础设施配套完善，环境质量好。该宗地于 2018 年 2 月 8 日在正常市场条件下成交,交易地价为 84 元/平方米。

2、比较因素的选择

市场比较法是以各比较案例为基础，通过比较案例宗地与待估宗地间影响因素的差距，来确定待估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有宗地位置、土地用途、交易方式、交易期日、交易情况、土地使用年期、区域因素及个别因素八大类。考虑到待估宗地为工业用地，应选取对商服务用地价值有影响的因素作为比较因素，如产业集聚规模、交通便捷度、公用设施是否完善等，经评估人员分析比较，此次评估在区域因素和个别因素中确定的比较因素有：区域繁华程度、交通便捷度、基础设施完善度、公用设施完善度、环境质量、规划状况、临路状况、宗地形状、宗地面积、水文地质状况等。

3、编制比较因素条件说明表

根据待估宗地和比较案例的各因素条件，列表如下：

宗地比较因素条件说明表

比较	待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
宗地位置	玉山县城西工业园	科龙路以南、国林五金以西	电子一路以南、电子二路以东	玉山县电子一路以北、光电路以东
地价（元/m²）	待估	84.00	84.00	84.00
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地级别	工业二级	工业二级	工业二级	工业二级

交易方式		公开出让	公开出让	公开出让	公开出让
交易时间		2018年8月10日	2018年2月8日	2018年2月8日	2018年2月8日
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地最高使用年期		工业42年	工业50年	工业50年	工业50年
区域因素	产业集聚规模	较好	较好	较好	较好
	基础设施完善度	完善	完善	完善	完善
	公用设施完善度	完善	完善	完善	完善
	环境质量	好	好	好	好
	规划状况	按规划限制	按规划限制	按规划限制	按规划限制
个别因素	交通便捷度	一般	一般	一般	一般
	临路状况	一面临路	两面临路	一面临路	一面临路
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积	无不良影响	无不良影响	无不良影响	无不良影响
	地势	平坦	平坦	平坦	平坦
	水文地质状况	水文状况良好,土质承载力较好	水文状况良好,土质承载力较好	水文状况良好,土质承载力较好	水文状况良好,土质承载力较好

4、编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明,以待估宗地的各项因素条件状况为基准,相应指数为100,将比较案例相应因素条件与待估宗地相比较。根据估价对象与比较实例各种因素具体情况,比较因素指数确定如下:

①宗地位置

位置:分为好、一般、较差三个等级,以估价对象位置为100,每上升或下降一个等级,指数上升或下降5%。

②土地用途

估价对象、案例A案例B、案例C的土地用途均为工业用地,为商住用地。根据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014)等,以估价对象为100,则案例A、B、C分别为100、100、100。。

③交易方式

案例A、案例B、案例C的交易方式均为公开出让,价值内涵都是土地使用权的客观市场交易价格,故不需要对交易方式进行修正。

④交易期日修正

根据估价对象所在区域的地价变化情况，确定比较案例和估价对象在不同时间的地价指数。

根据国土资源部土地利用司和中国土地勘测规划院近年来对上饶市的地价指数报告，具体编制了待估宗地期日指数修正系数表，详见下表：

工业用地期日修正系数

	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	2018 年 10 月 31 日	2018 年 2 月 8 日	2018 年 2 月 8 日	2018 年 2 月 8 日
地价指数	100	100	100	100

⑤交易情况

交易情况修正是指通过修正排除比较不动产市场交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。由于待估宗地与三个实例的交易情况均为正常交易，故交易情况因素条件指数均确定为 100。

⑥土地使用年期修正

土地使用年期修正指数公式：

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

式中：K——比较实例的土地使用年期指数

r——土地还原率（土地还原率按评估基准日公布的一年期存款利率，根据当地国土资源局提供的资料，综合分析玉山县社会经济发展和土地市场状况，由此确定土地还原率为 8%）

n——待估宗地土地使用年期

m——比较实例土地使用年期

⑦区域因素条件指数

I、产业集聚规模：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5%。

II、基础设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象形状为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5%。

III、公用设施完善度：分为完善、较完善、一般、不完善四个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，地价相应修正 5%。

IV、、环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，地价相应修正 5%。

V、规划状况：分为无限制、限制较少、限制较多三个等级，以估价对象目前的规划状况为 100，每增加或减少一个等级指数上升或下降 5%。

⑧个别因素条件指数

I、交通便捷度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，经对当地市场的调查测算，每相差一个等级，地价相应修正 5%。

II、临街状况：分为四面临街、三面临街、两面临街、一面临街距、不临街五个等级，以估价对象目前的临街状况为 100，每增加或减少一个等级指数上升或下降 5%。

III、宗地形状：分为不规则、较规则、规则三个等级，以估价对象形状为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5%。

IV、宗地面积：分为无影响、稍有影响、有影响、影响较大四个等级。以估价对象面积为 100，每上升或下降一个等级，指数上升或下降 5%。

IV、地势：分为平坦、较平坦、不平坦三个等级，以估价对象目前的坡度为 100，每增加或减少一个等级指数上升或下降 5%。

V、水文地质状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级，地价相应修正 5%。

经以上分析确定，比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素	待估宗	实例 A	实例 B	实例 C
土地位置	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100

交易方式		100	100	100	100
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		0.9714	0.9987	0.9987	0.9987
区域 因素 修正	产业集聚规模	100	90	90	90
	基础设施完善度	100	90	90	90
	公用设施完善度	100	90	90	90
	环境质量	100	100	100	100
	规划状况	100	100	100	100
个别 因素 修正	交通便捷度	100	90	90	90
	临街状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地势	100	100	100	100
	水文地质状况	100	100	100	100

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件系数修正表，详见下表：

比较因素条件系数修正表

比较因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地位置		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
交易时间		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.9714/0.9987	0.9714/0.9987	0.9714/0.9987
区域因素修正	产业集聚规模	100/90	100/90	100/90
	基础设施完善度	100/90	100/90	100/90
	公用设施完善度	100/90	100/90	100/90
	环境质量	100/100	100/100	100/100
	规划状况	100/100	100/100	100/100

个别因素修正	交通便捷度	100/90	100/90	100/90
	临街状况	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地势	100/100	100/100	100/100
	水文地质状况	100/100	100/100	100/100
调整因素		1.4825	1.4825	1.4825

经计算，宗地一土地使用年期系数为 0.9727，调整因素系数为 1.4825

宗地二土地使用年期系数为 0.9743，调整因素系数为 1.4849

5、比准价格计算

比准地价=比较案例地价×交易情况比较指数×交易期日比较指数×...×区域因素条件比较指数×个别因素条件比较指数×交易容积率比较指数

比较实例 A 比准土地价格=84×1.4825

=124.53

比较实例 B 比准土地价格=84×1.4825

=124.53

比较实例 C 比准土地价格=84×1.4825

=124.53

6、案例修正后的有限年期地价计算：

根据评估人员分析，上述三个实例的比准价格的算术平均值的结果与实际比较接近，故以比准价格的算术平均值作为市场比较法的结论：

待估宗地一地价=(124.53+124.53+124.53)÷3

=124.53 元/平方米

待估宗地二地价=(124.73+124.73+124.73)÷3

=124.73 元/平方米

7、地价确定的方法

根据地价评估技术规程及估价对象的具体情况，待估宗地分别采用成本逼近法和市

场比较法进行了测算，二种方法测算结果有一定的差距（>15%），经评估人员综合分析，取二种方法加权算术平均值为最后结果，具体确定见下表 1、表 2；。

表 1单价：元/m²

成本逼近法		市场比较法结果		宗地一结果 取值	取值说明
单价（元/m²）	权重	单价（元/m²）	权重		
171.86	0.7	124.53	0.3	157.66	加权算术平均数

表 2单价：元/m²

成本逼近法		市场比较法结果		宗地二结果 取值	取值说明
单价（元/m²）	权重	单价（元/m²）	权重		
172.14	0.7	124.73	0.3	157.92	加权算术平均数

2、计算土地总价

宗地一地价=面积×单位地价=18591.43m²×157.66
=2,931,125.00 元

宗地二地价=面积×单位地价=38645.69.00m²×157.92
=6,102,927.00 元

经评定估算，江西西龙食品有限公司委估土地使用权评估值合计为人民币玖佰零叁万肆仟零伍拾贰元整（RMB 9,034,052.00）元。

六、长期股权投资

长期股权投资账面值为2,241,600.00元，系福建诏安汇通村镇银行的原始股权投资成本，因投资比例仅5%，本次暂按原始投资成本确定评估值。

七、长期待摊费用

长期待摊费用：账面数为 1,272,176.04 元，食堂和宿舍装修款等项目并入建筑物评估，调整后账面数为 288,919.85 元，评估逐户分析账户内容，确定评估后长期待摊费用的金额为 288,919.85 元。

八、负债

1、短期借款：账面数为 25,000,000.00 元，评估后短期借款的金额为 25,000,000.00 元。

借款银行	期初余额	本期增加	本期偿还	期末余额
中国银行玉山支行	25,000,000.00			25,000,000.00
合计	25,000,000.00			25,000,000.00

2、应付账款：账面金额为-966,394.58 元；清查调整后账面数为 1,550,854.42 元，评估人员在此基础上逐户分析账户内容，确定评估后应收账款的金额为 1,550,854.42 元。

3、其他应付款：账面数为 29,980,657.36 元，清查调整后账面数为 29,985,331.36 元，评估人员在此基础上逐户分析账户内容，确定其他应付款评估值为 29,985,331.36 元。

4、预收账款：清查调整后账面数为 227,445.83 元，评估人员在此基础上逐户分析账户内容，确定评估后应收账款的金额为 227,445.83 元。

5、应交税金：账面数为-462,205.69 元，主要是增值税进项税额，评估人员确定应交税金评估值为-462,205.69 元。

本次负债评估值合计 56,301,425.92 元。

九、评估结果

经评定估算，在持续经营前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，江西西龙食品有限公司评估前资产总额为 75,604,495.88 元，负债总额为 53,552,057.09 元，净资产为 22,052,438.79 元；调整后资产总额为 78,353,864.71 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产为 22,052,438.79 元；评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%，主要是土地使用权增值。具体评估结果见评估汇总表、明细表。

评估人员：占诗军

复核人员：叶玉松

2018 年 12 月 6 日

评估结论及分析

一、评估结论

经评定估算，在持续经营前提下，在评估基准日 2018 年 10 月 31 日，江西西龙食品有限公司评估前资产总额为 75,604,495.88 元，负债总额为 53,552,057.09 元，净资产为 22,052,438.79 元；调整后资产总额为 78,353,864.71 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产为 22,052,438.79 元；评估后资产总额为 90,112,323.82 元，负债总额为 56,301,425.92 元，净资产价值为 33,810,897.90 元，评估增值 11,758,459.11 元，增值率为 53.32%，主要是土地使用权增值。具体评估结果见评估汇总表、明细表。

二、特殊事项说明

1、本评估结果系前述评估目的下，根据公开市场原则确定的市场公允价值，没有考虑抵押、担保事宜对评估价的影响，以及特殊交易方可能追加付出的价格等对评估价的影响，也没有考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则发生变化时，评估结果一般会失效。

2、本次评估范围及采用的数据及相关资料由委托方与资产占有方提供，委托方和资产占有方对其提供的资料的真实性、完整性负责。

3、评估报告中涉及的有关资产权属及相关资料由委托方和资产占有方提供，委托方和资产占有方对其真实性承担法律责任。

三、评估结论成立的条件

本评估结论是根据评估原则、依据、前提、方法和程序得出的，只有在上述假设不变的前提下成立。

四、评估结论的或有瑕疵事项

对委托方存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托方委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，本公司及评估人员不承担相关责任。

五、评估基准日的期后事项及对评估结论的影响

1、评估基准日后至本报告提交日，无对评估值产生较大影响的重大事项。

2、在评估报告有效期内，当评估目的实现时，若资产数量发生变化，委托方应根据本次评估价格标准及评估方法相应调整评估结果；若资产价格标准发生重大变化，并对资产价格产生明显影响时，委托方应及时聘请有评估资格的机构重新确定评估价；对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方资产实际作价时应给予充分考虑，并进行相应调整。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

1、本评估结论系专业评估机构和评估人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

2、报告书系为本评估目的提供资产作价参考依据，不得用于其他目的。未经委托方许可和本所同意，本评估说明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见之于任何公开媒体。

3、评估报告中涉及的有关资产权属及相关资料由委托方和资产占有方提供，委托方和资产占有方对其真实性承担法律责任；评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、本评估说明的结果自评估基准日起一年内有效，即评估有效期为 2018 年 10 月 31 日至 2019 年 10 月 30 日，超过一年其评估值失去效用，如继续实现原目的，需重新进行资产评估。

评估人员：占诗军

复核人员：叶玉松

2018 年 12 月 6 日

资产负债表

单位名称: 江西西龙食品有限公司

2018-10-31

单位: 元

资	期末余额	年初余额	负债和所有者权益(或 股东权益)	期末余额	年初余额
流动资产:			流动负债:		
货币资金	15,914,434.62	1,096,071.48	短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款	15,370,590.99	18,271,295.17	应付账款	-966,394.58	7,234,640.05
预付款项	5,000,000.00		预收款项		
应收利息			应付职工薪酬		-116,406.51
应收股利			应交税费	-462,205.69	-4,062,859.61
其他应收款	3,147,681.90	2,637,027.35	应付利息		
存货	19,668,225.52	47,903,665.68	应付股利		
一年内到期的非 流动资产			其他应付款	29,980,657.36	38,574,529.28
其他流动资产			一年内到期的非流 动负债		
流动资产合计	59,109,933.03	69,908,059.68	其他流动负债		
非流动资产:			流动负债合计	53,552,057.09	66,629,903.21
可供出售金融资			非流动负债:		
持有至到期投资			长期借款		
长期应收款			应付债券		
长期股权投资	2,241,600.00	2,241,600.00	长期应付款		
投资性房地产			专项应付款		
固定资产	24,470,477.38	23,086,480.74	预计负债		
累计折旧	15,997,769.96	12,828,152.80			
固定资产净值	8,472,707.42	10,258,327.94			
在建工程	249,031.38		递延所得税负债		
工程物资			其他非流动负债		
固定资产清理			非流动负债合计		
生产性生物资产			负债合计	53,552,057.09	66,629,903.21
油气资产			所有者权益(或股东权		
无形资产	4,259,048.01	4,349,250.41	实收资本(或股	15,000,000.00	15,000,000.00
开发支出			资本公积	2,758,730.00	2,758,730.00
商誉			减:库存股		
长期待摊费用	1,272,176.04	1,854,581.09	盈余公积		
递延所得税资产			未分配利润	4,293,708.79	4,223,185.91
其他非流动资产			所有者权益(或股 东权益)合计	22,052,438.79	21,981,915.91
非流动资产合	16,494,562.85	18,703,759.44			
资产总计	75,604,495.88	88,611,819.12	负债和所有者权益(或 股东权益)总计	75,604,495.88	88,611,819.12

制表人:

负责人:

财务负责人:

单位负责人:



营业执照

统一社会信用代码 91350181MA31GTWM3R

名	称	福建天马水产有限公司
类	型	有限责任公司(法人独资)
住	所	福建省福州市福清市上迳镇岭胶村

法定代表人 陈庆堂

注册资本 叁仟万圆整

成立日期 2018年02月12日

营业期限 2018年02月12日至 2068年02月11日

经营范围

水产品冷冻加工、鱼糜制品加工、水产品、预包装食品、鱼糜制品批发与网上销售、货物运输代理；自营和代理各类商品的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品除外。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）



登记机关

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2018年 2 月 12 日



证照编号: 112320005676



营业执照

(副本)₁₋₁

统一社会信用代码 913611231615825316

名称 江西西龙食品有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 江西省上饶市玉山县金山工业园区

法定代表人 赵品有
注册资本 壹仟伍佰万元整
成立日期 2004年06月23日
营业期限 2004年06月23日至2054年06月22日

经营范围 速冻食品(速冻其他食品(速冻肉制品))生产、销售;水产品生产、销售;水产品贸易;经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务,但国家规定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)**



提示:请于每年1月1日至6月30日通过
“江西省企业信用信息公示系统”报送
年报,即时信息按规定公示。

登记机关

2016 年 03 月 15 日 换发

gsxt.jxanc.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

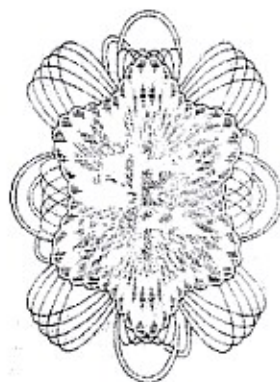
土地使用权人	江西西龙食品有限公司			
座落	玉山工业园区			
地号	—	图号	—	
地类 (用途)	工业用地	取得价格	—	
使用权类型	出让	终止日期	2057年11月12日	
使用权面积	18591.43 M ²	其中	独用面积	18591.43 M ²
			分摊面积	— M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



土地使用权人	江西西龙食品有限公司		
座落	玉山工业园(320国道边)		
地号	图号	取得价格	
地类(用途)	工业	终止日期	2058年05月20日
使用权类型	出让	其中	独用面积 38645.69
使用权面积	38645.69	分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规,为保护土地使用权人的合法权益,对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



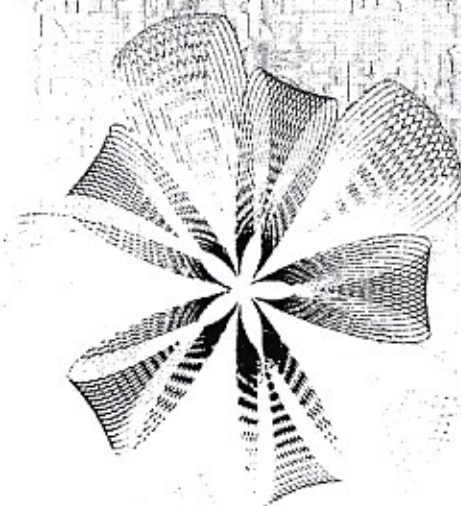
土地登记

赣(玉) 房权证 冰溪镇 字第202088 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益,对所有人申请登记的本证所列房产,经审查属实,特发此证。



发证机关盖章

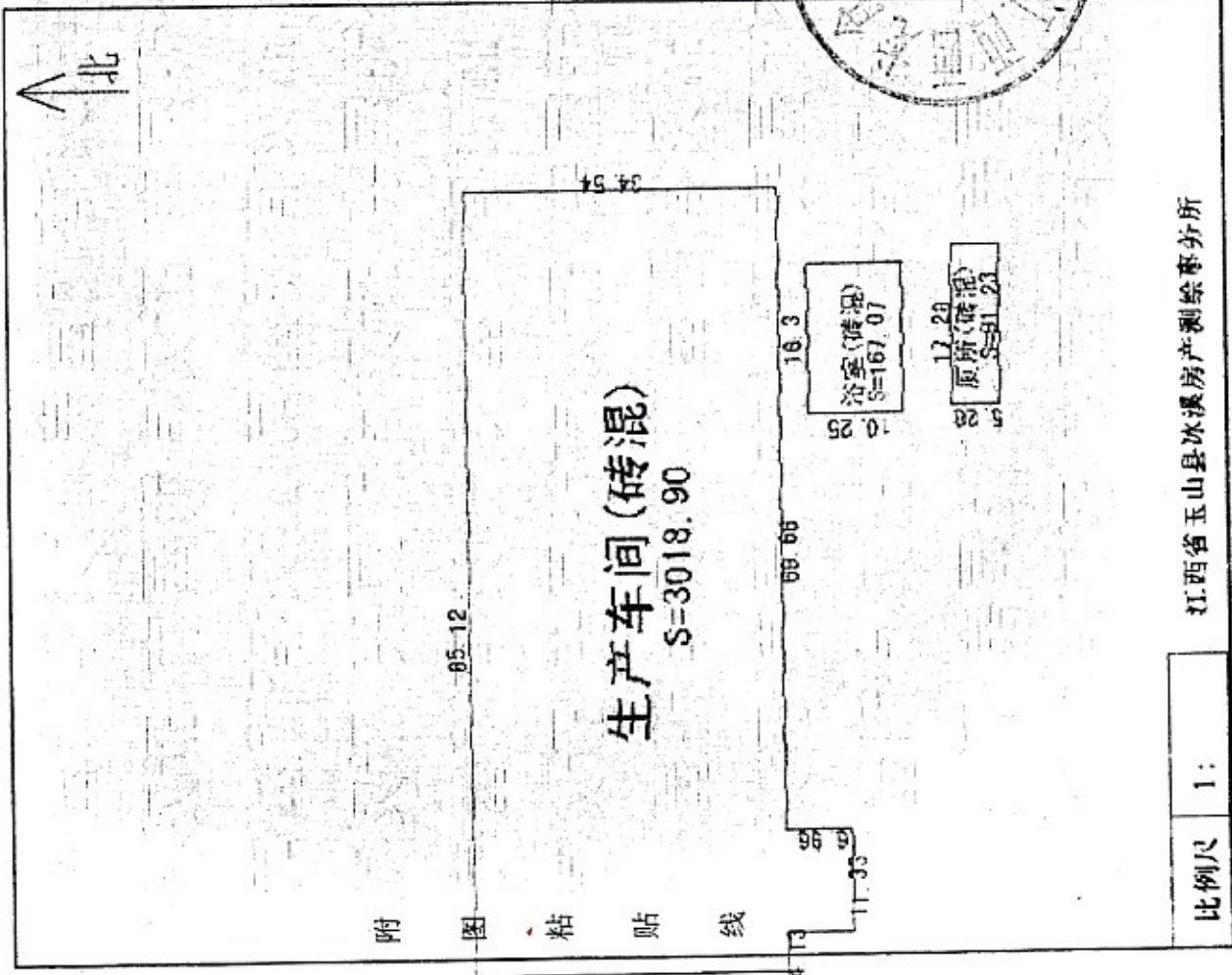


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 36077

房地产平面图

图幅号: 202088



江西省玉山县冰溪房产测绘队分所

比例尺 1:

注 意 事 项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押典当权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位和个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,及时申请补发。

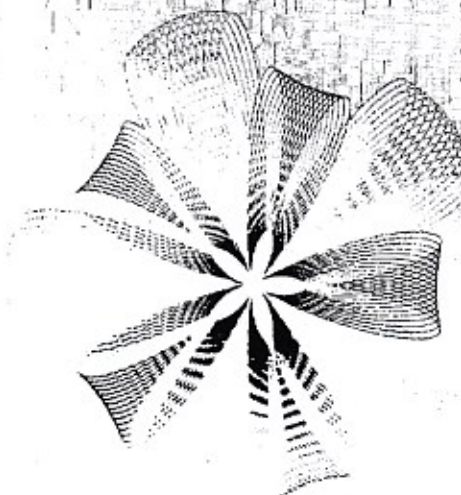
编号: 00032496

赣（玉）房权证冰溪镇字第202089号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关盖章

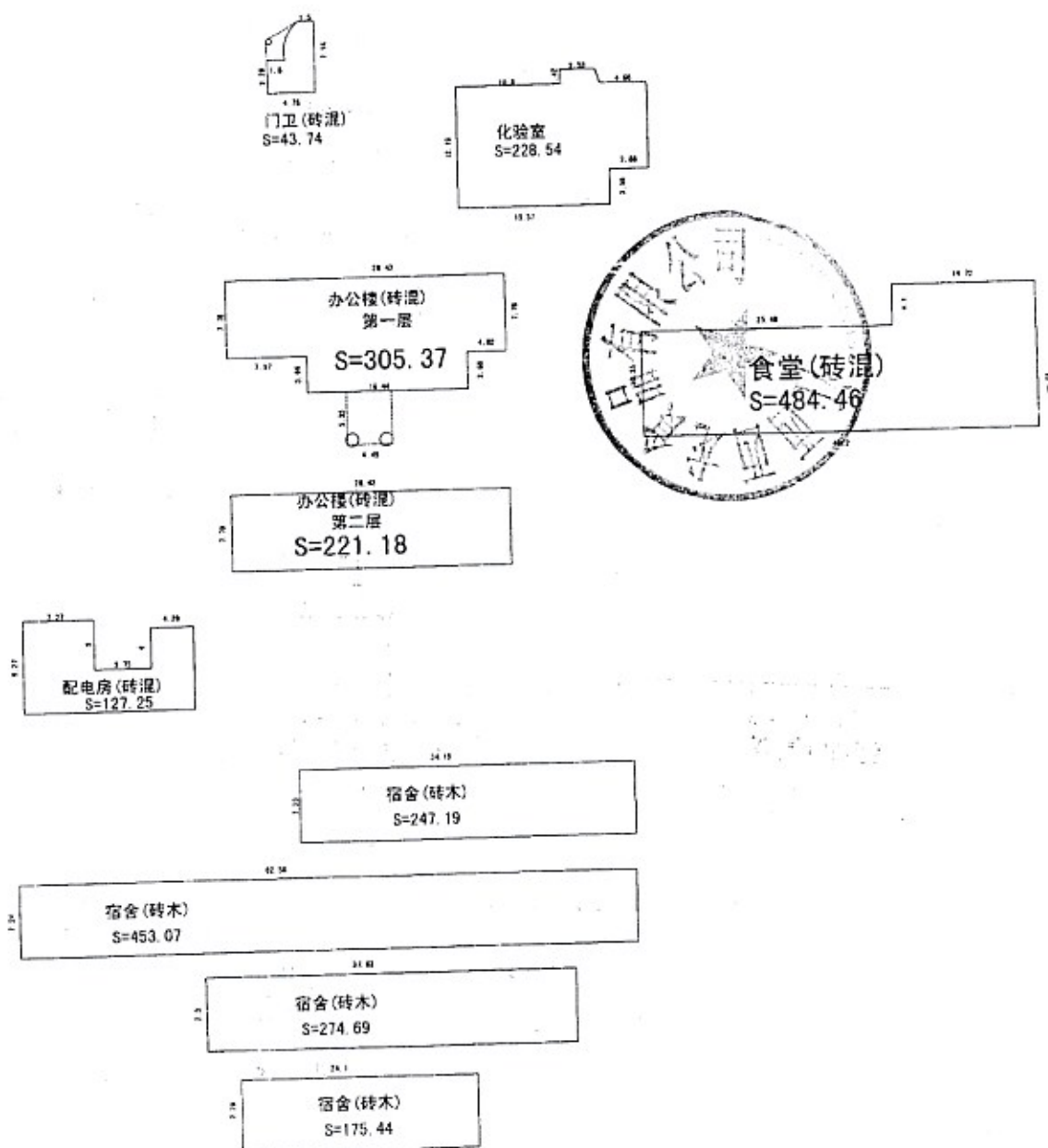


中华人民共和国建设部监制

建房注册号：36077

江西西龙食品有限公司

附图:



中华人民共和国机动车行驶证

Vehicle License of the People's Republic of China

号牌号码
Plate No.

赣E611A6

车辆类型
Vehicle Type

小型轿车

所有人
Owner

江西西龙食品有限公司

住址
Address

上饶市玉山县金山工业园区

使用性质
Use Character

非营运

品牌型号
Model

大众汽车牌SVW71810BU

江西省上饶

市公安局交

通警察支队

车辆识别代号
VIN

LSVD78A42HN064596

发动机号码
Engine No.

A79049

注册日期
Register Date

2017-09-21

发证日期
Issue Date

2017-09-21

号牌号码

赣E611A6

档案编号

361100402725

核定载人数

5人

总质量

2100kg

整备质量

1580kg

核定载质量

--

外廓尺寸

4872×1834×1484mm

准牵引总质量

--

备注

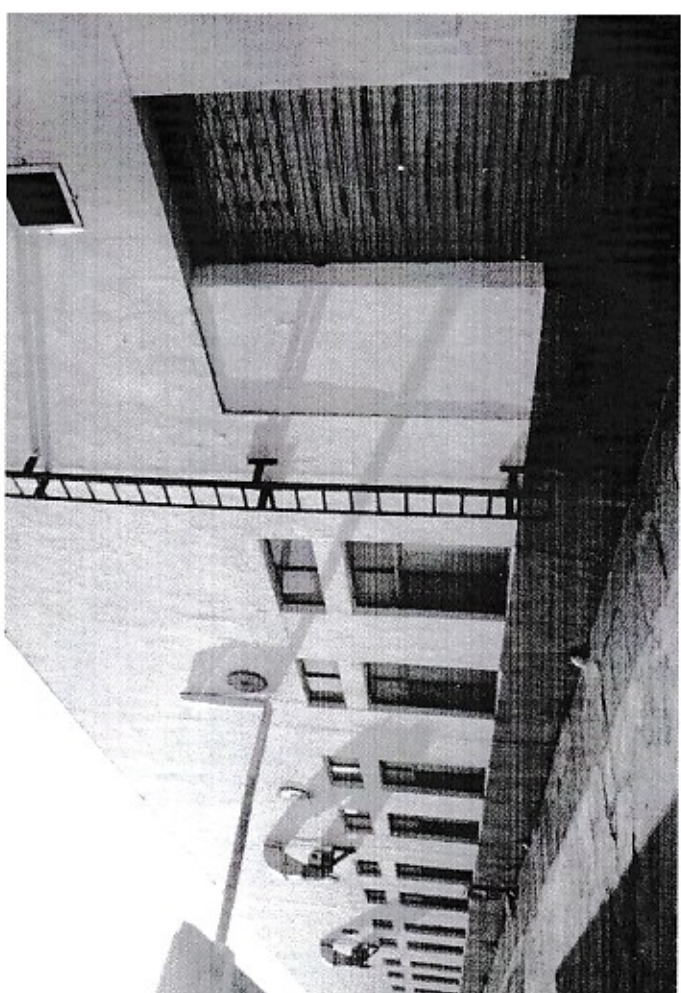
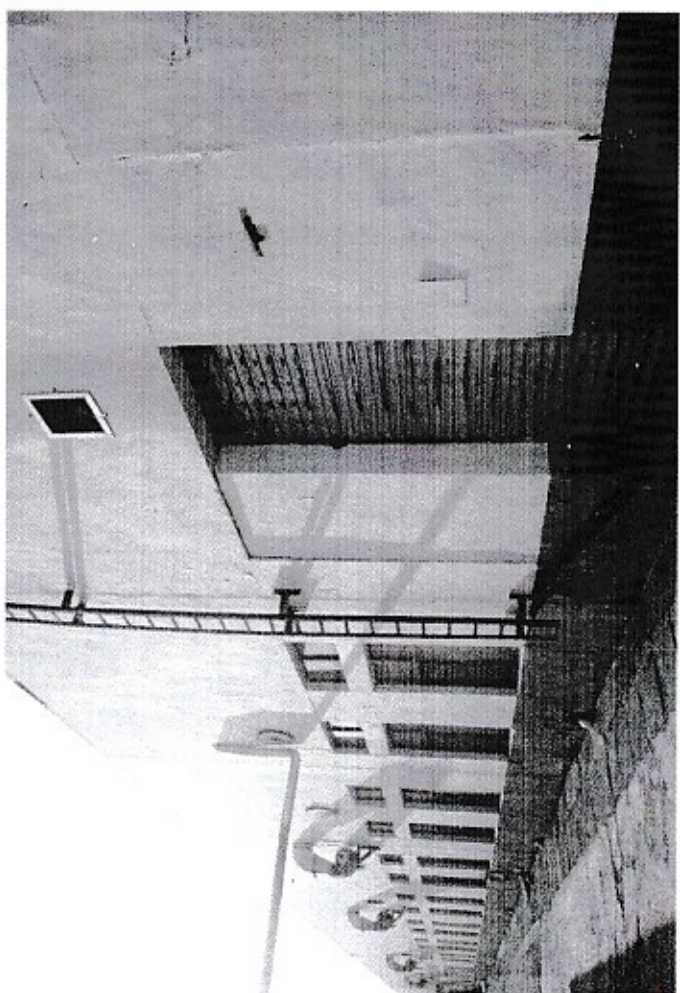
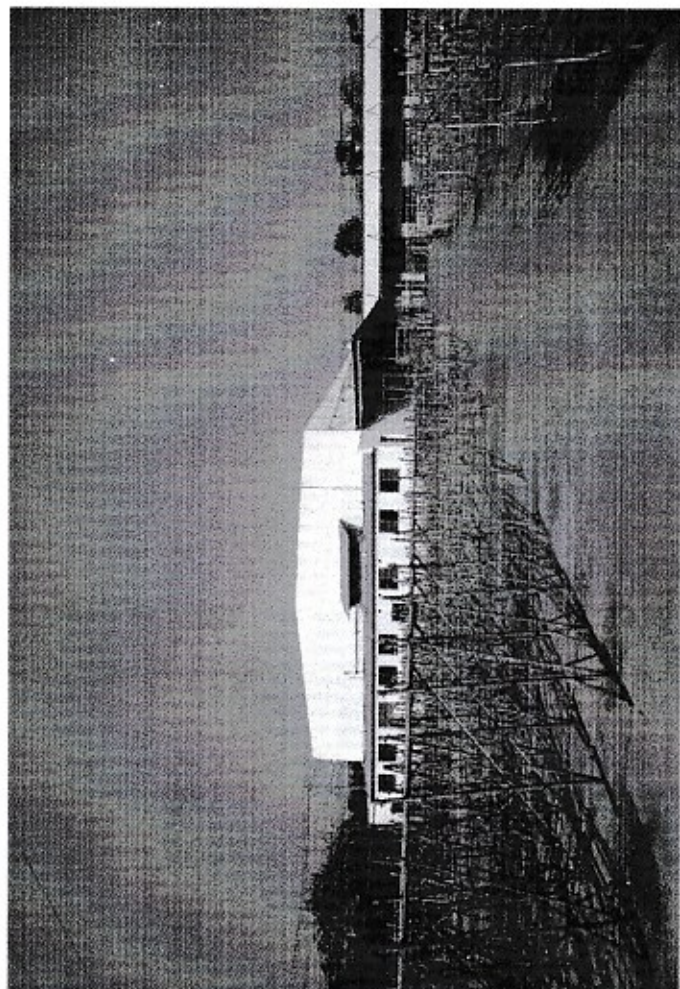
检验有效期至2019年09月赣E(支队)

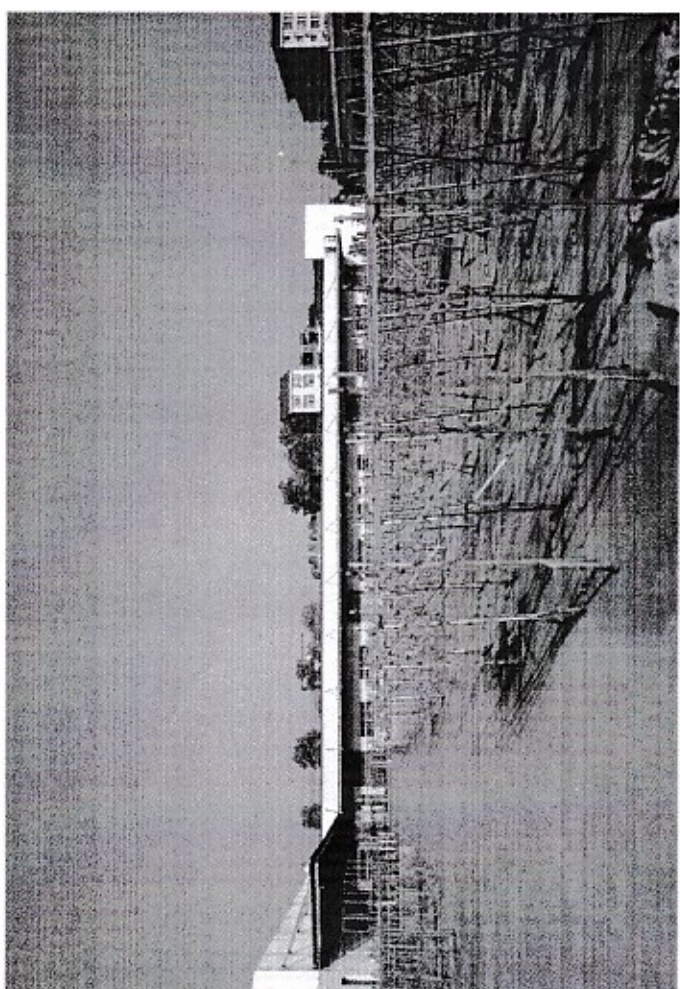
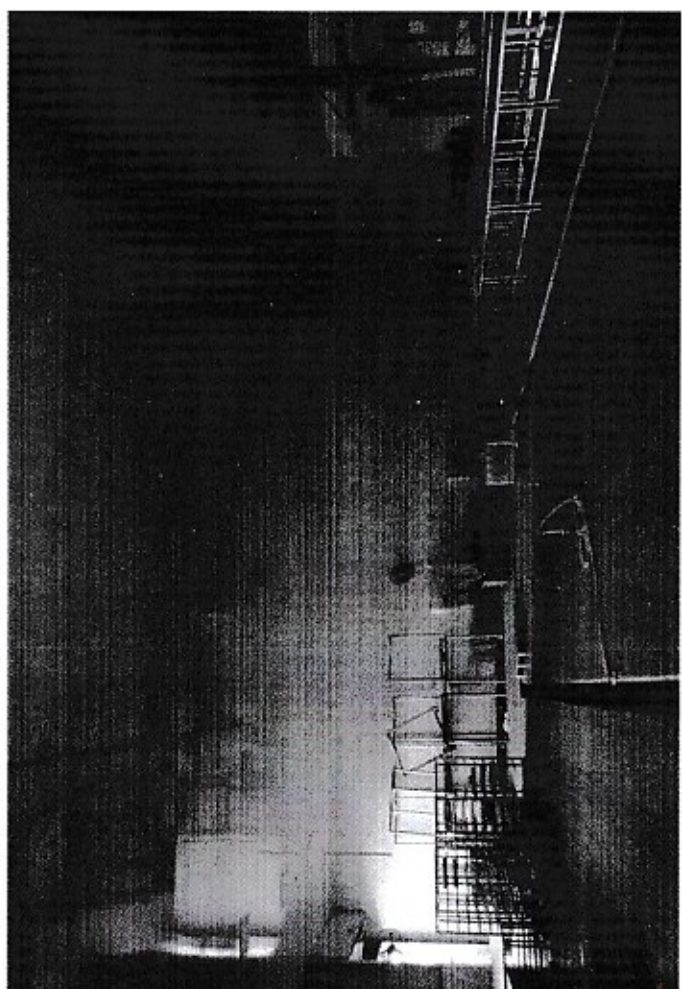
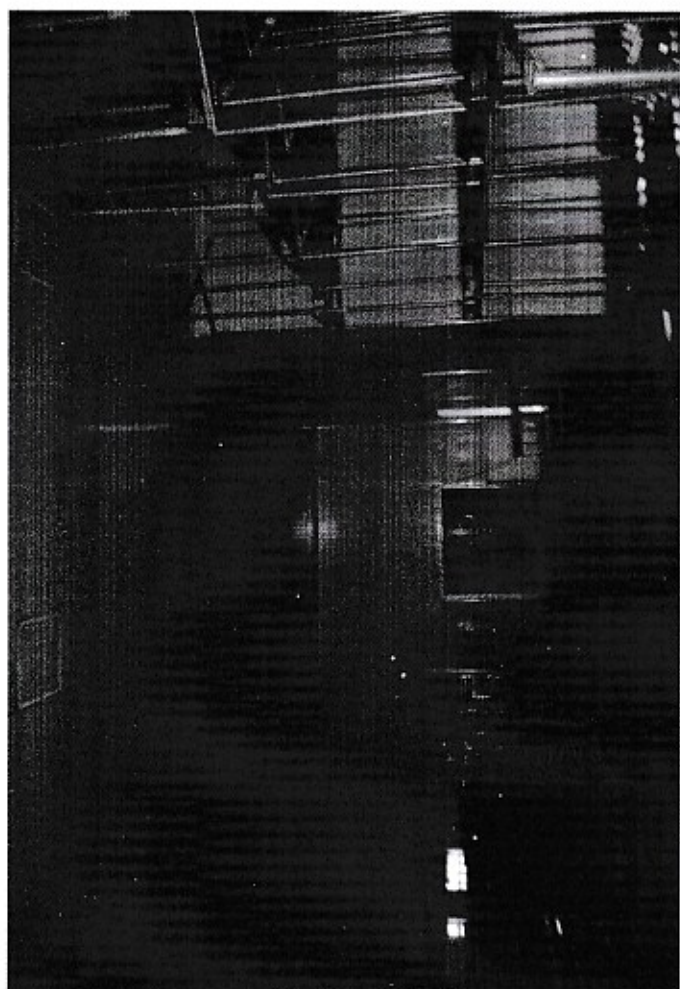
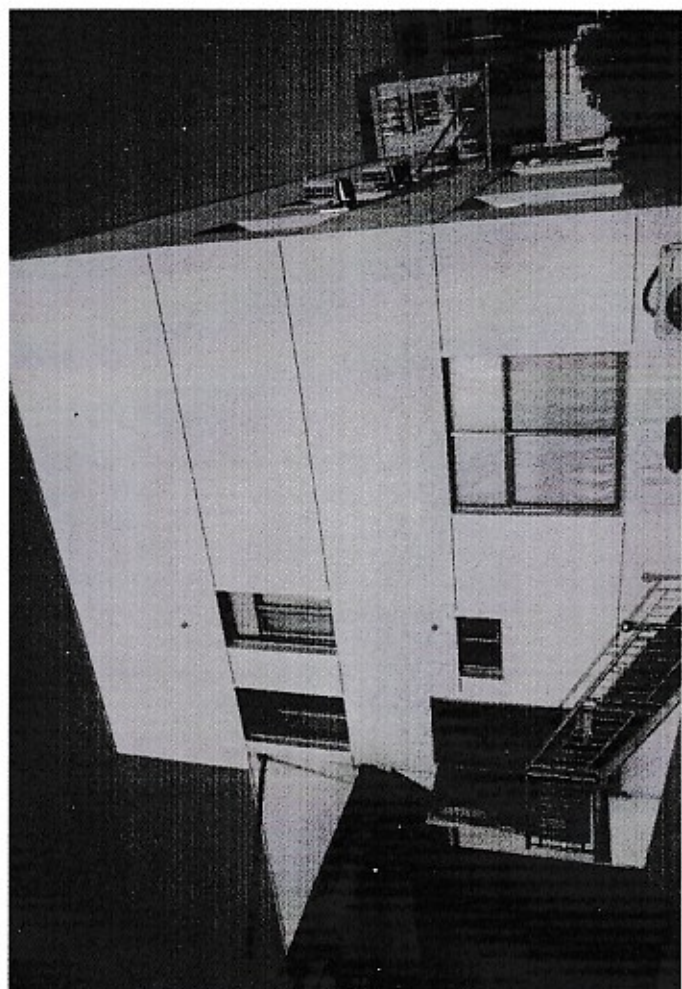
检验记录

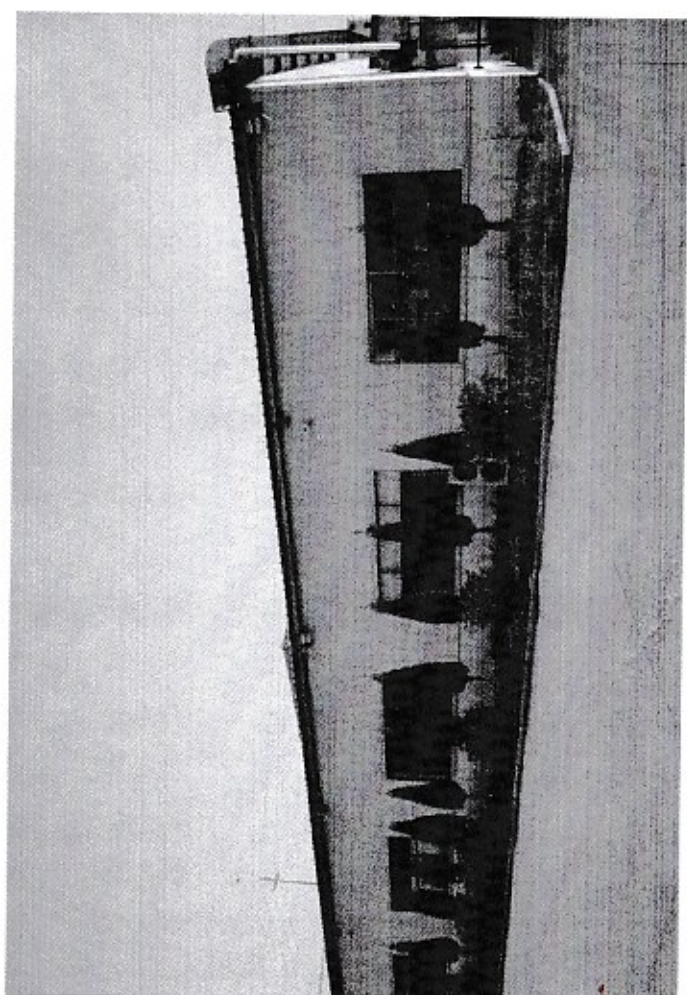
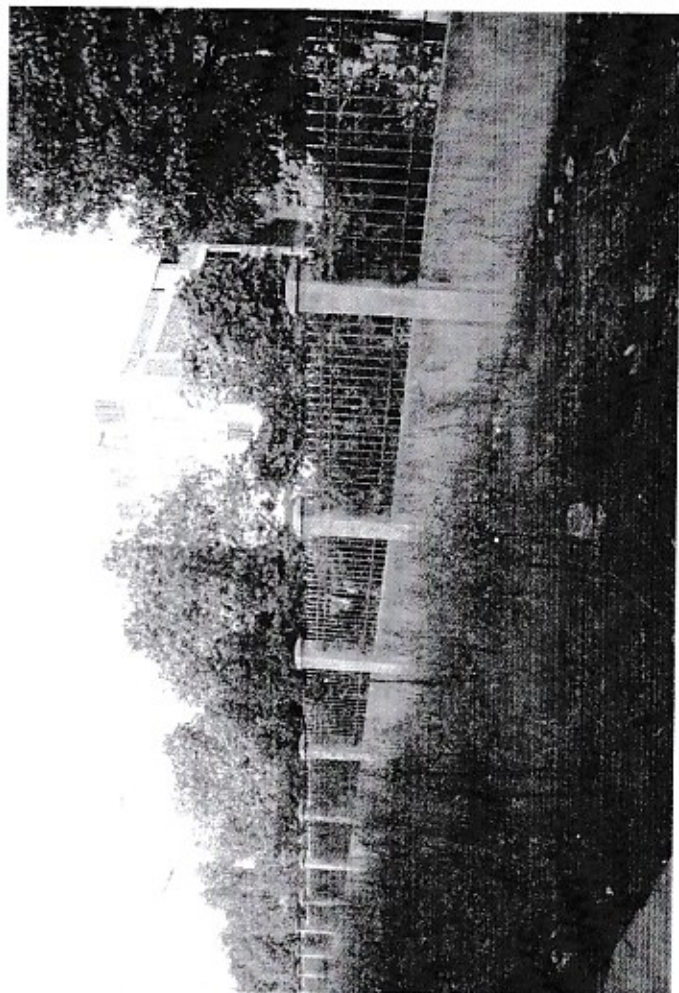
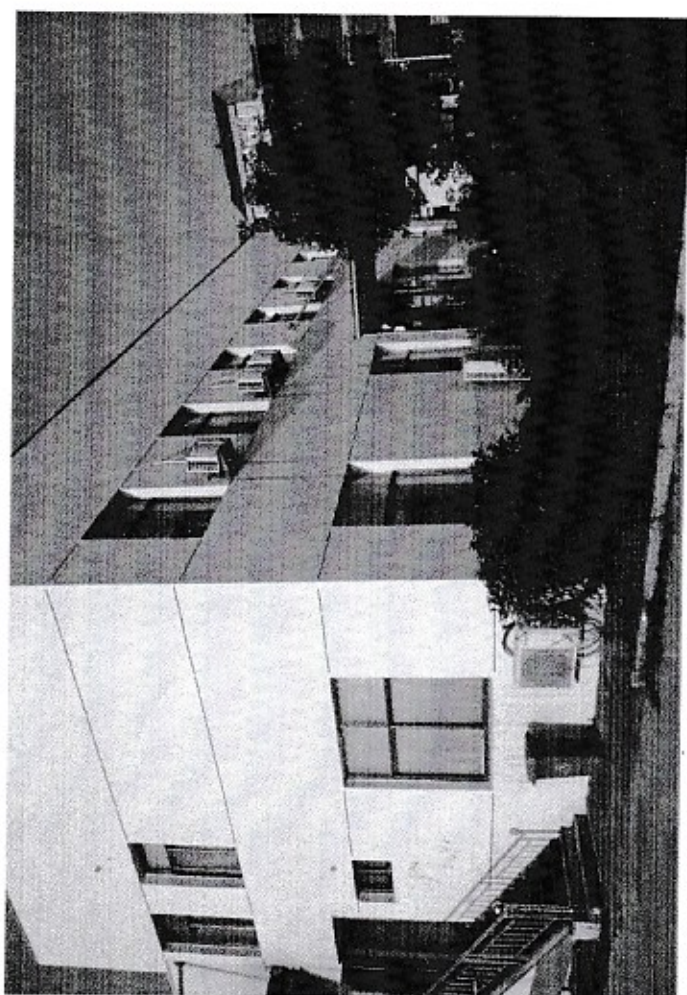
汽油

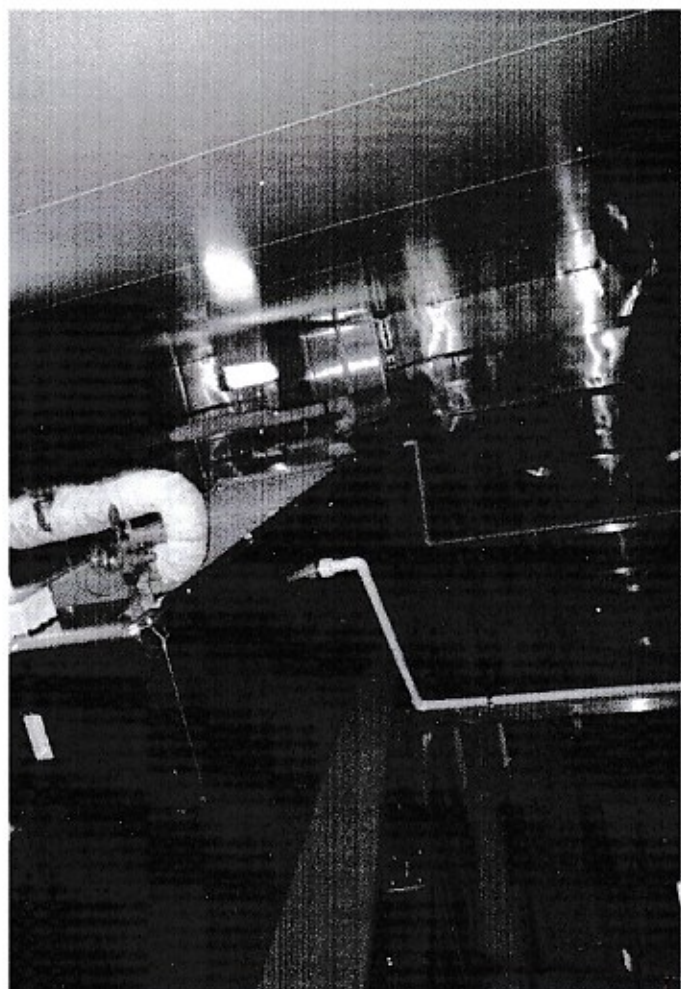
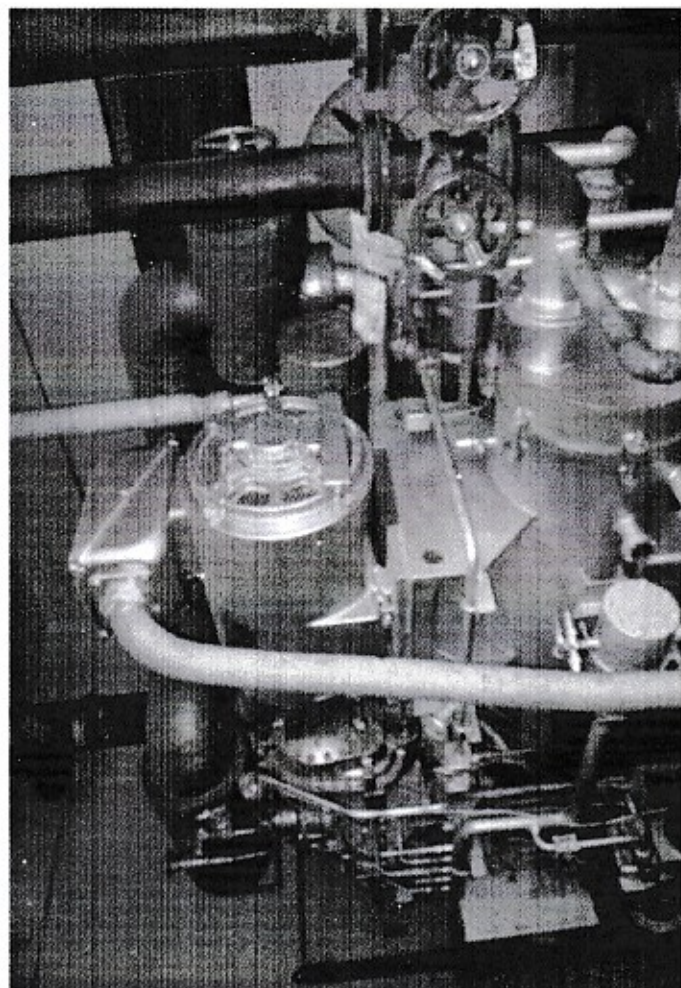
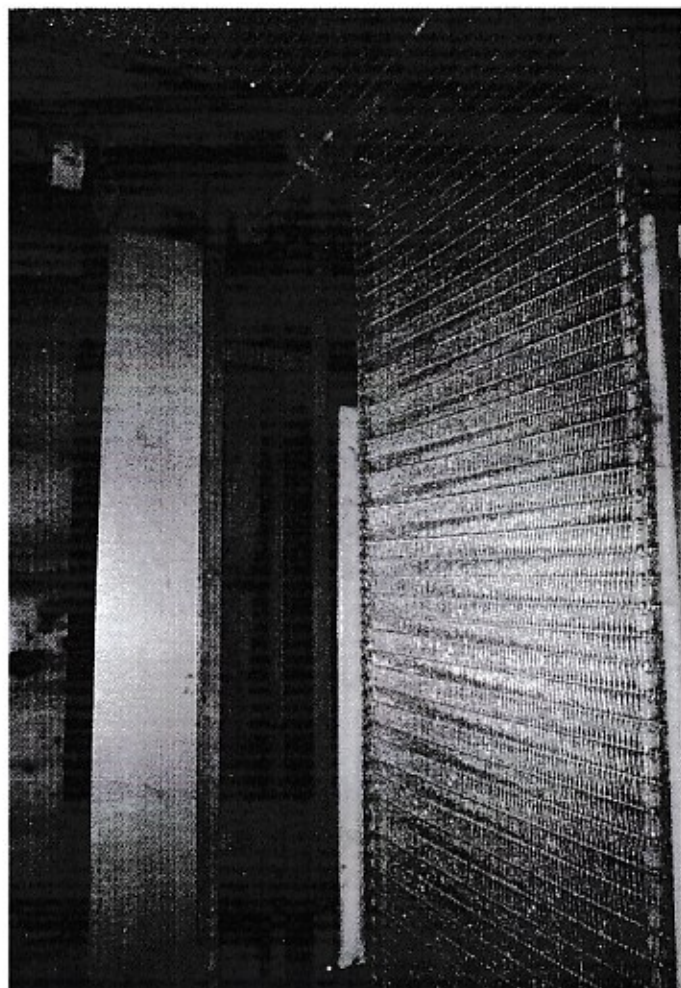


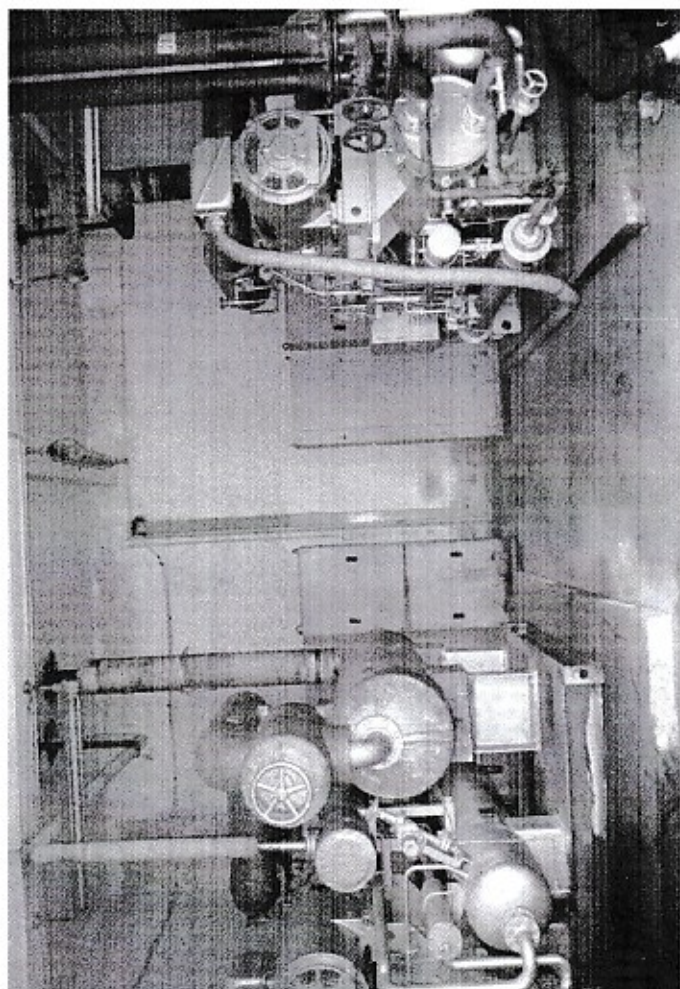
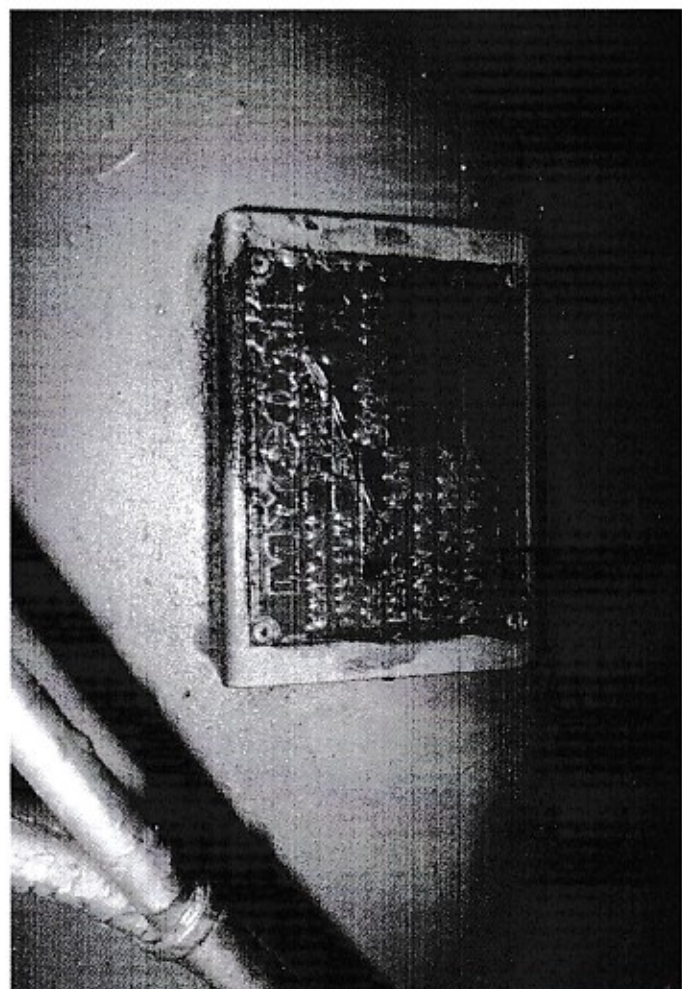
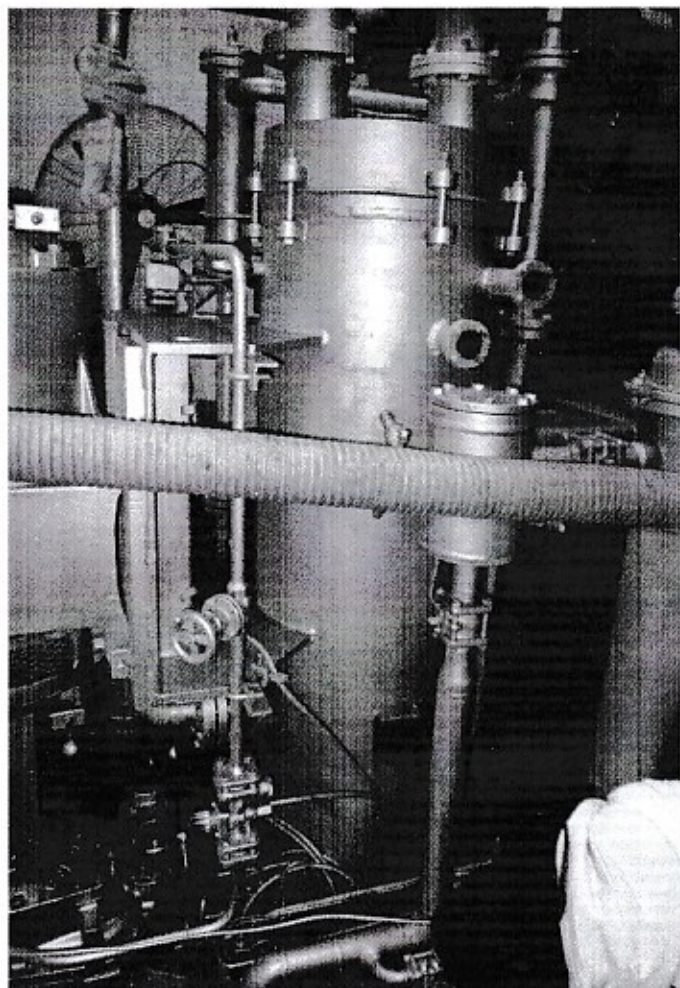
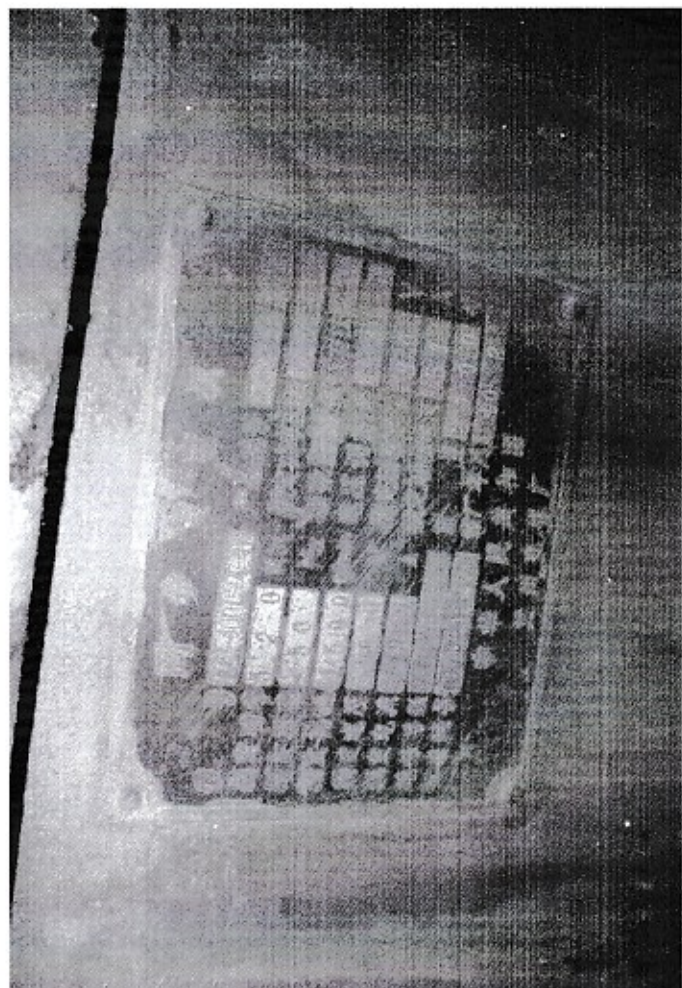
* 3 6 9 0 0 1 2 1 5 0 5 1 6 *

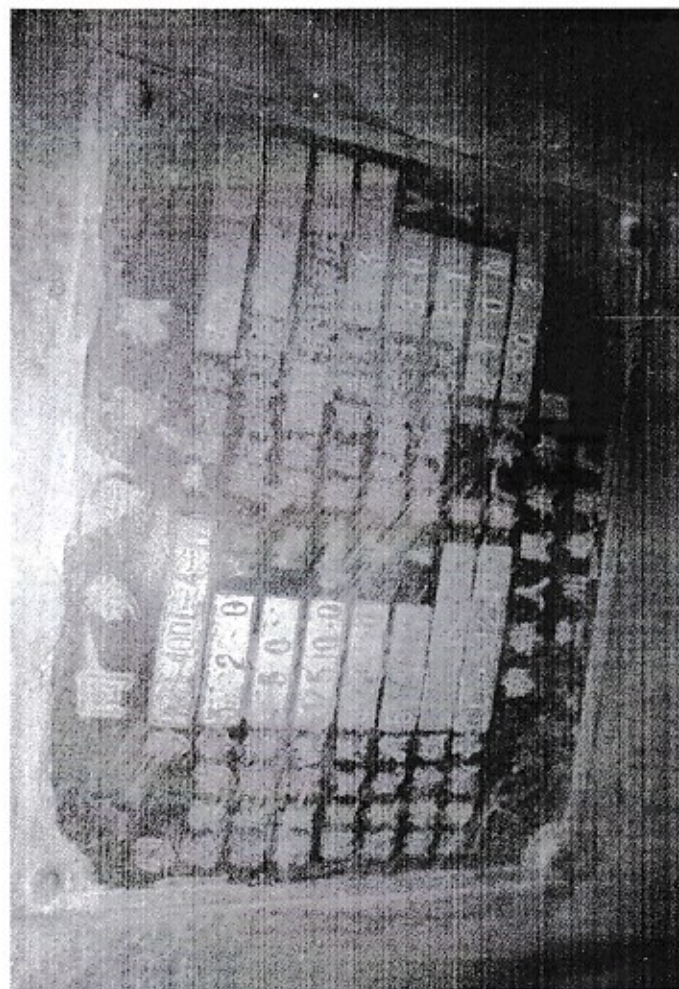
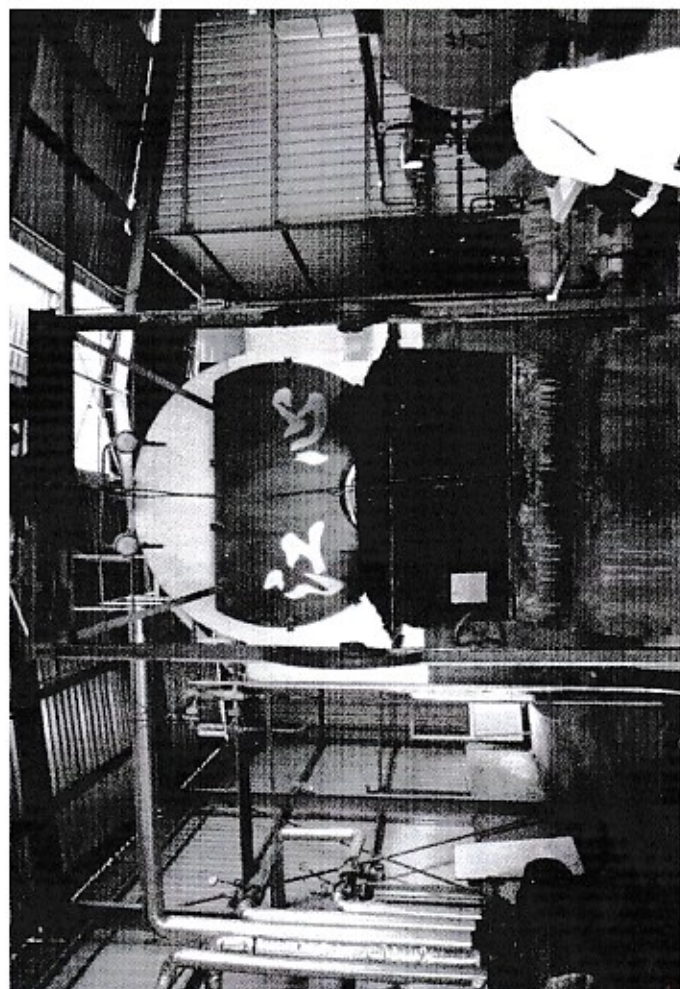
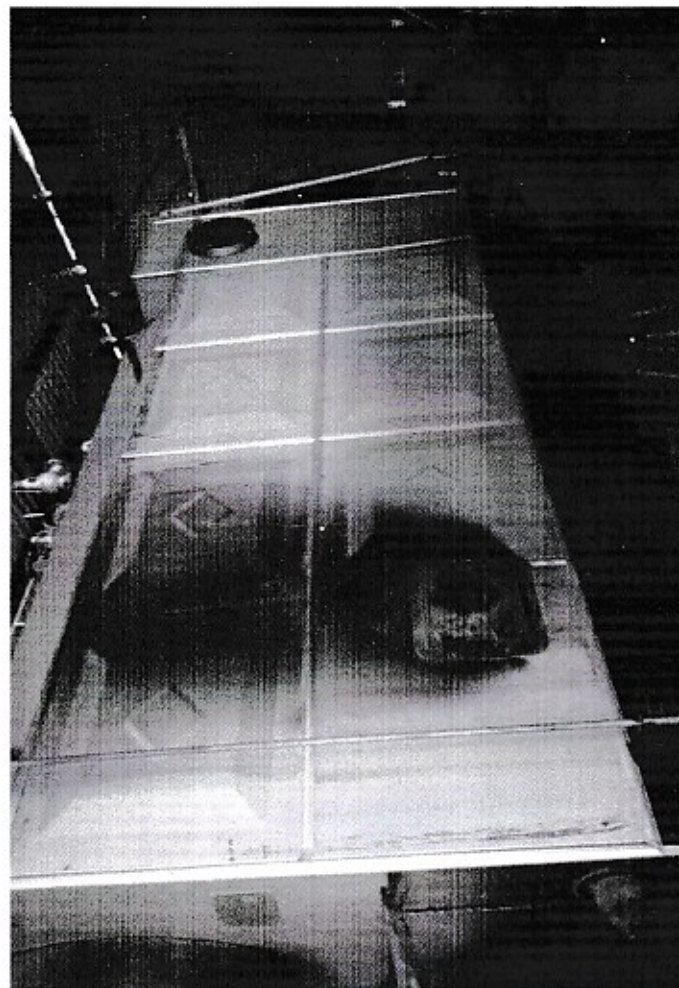














营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码 91361123674992907U

名 称 上饶市中和资产评估有限公司
 类 型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住 所 江西省上饶市玉山县人民大道玉皇新城写字楼四
 楼
 法 定 代 表 人 郑国锋
 注 册 资 本 叁拾万元整
 成 立 日 期 2008年07月04日
 营 业 期 限 2008年07月04日至长期
 经 营 范 围 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他
 资产评估或者项目评估、可行性研究报告编制、评估咨询
 (依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
)**



登记机关

提示: 请于每年1月1日至6月30日通过
“江西省企业信用信息公示系统”报送
年报, 即时信息按规定公示。

2016 年 08 月 10 日 变更





资产评估资格证书

经审查，

上饶市中和资产评估有限公司

符合《资产

评估机构审批管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特
发此证。

批准文号：

赣财企[2008]81号

批准机关：

证书编号：

360800005

发证时间：

2008年6月26日



序列号：00002083

中华人民共和国财政部统一印制



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：占诗军

性别：男

登记编号：36000234



单位名称：上饶市中和资产评估有
限公司



初次登记时间：1998-07-23

年检信息：通过 (2017-04-25)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年3月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：叶玉松

性别：男

登记编号：36030024



单位名称：上饶市中和资产评估有
限公司



初次登记时间：2003-04-14

年检信息：通过 (2017-04-25)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年8月29日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>