

山西寿阳段王煤业集团有限公司拟增资扩股项目涉及之  
寿阳县麓源科技工贸有限责任公司

## 资产评估说明

天兴评报字[2019]第 0272 号

(共 11 册, 第 10 册)



北京天健兴业资产评估有限公司  
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一九年三月二十六日

## 目录

第一部分关于《评估说明》使用范围的声明 .....	2
第二部分关于进行资产评估有关事项的说明 .....	3
第三部分评估对象与评估范围说明 .....	4
一、    评估对象 .....	4
二、    评估范围 .....	7
第四部分资产核实情况总体说明 .....	9
一、    资产核实人员组织、实施时间和过程 .....	9
二、    影响资产核实的事项及处理方法 .....	12
三、    核实结论 .....	12
第五部分评估方法及选择 .....	14
一、    评估方法简介 .....	14
二、    评估方法的选择 .....	14
第六部分资产基础法评估技术说明 .....	16
一、    流动资产评估技术说明 .....	16
二、    可供出售金融资产评估技术说明 .....	20
三、    固定资产—建（构）筑物评估技术说明 .....	21
四、    固定资产—设备评估技术说明 .....	29
五、    长期待摊费用评估技术说明 .....	35
六、    递延所得税资产评估技术说明 .....	36
七、    其他非流动资产评估技术说明 .....	37
八、    负债评估技术说明 .....	38
第七部分评估结论及分析 .....	41
一、    评估结论 .....	41
二、    特殊事项说明 .....	42
附件：关于进行资产评估有关事项的说明 .....	44

## 第一部分关于《评估说明》使用范围的声明

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

## 第二部分关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委托人：山西寿阳段王煤业集团有限公司（以下简称“段王煤业”）

被评估单位：寿阳县麓源科技工贸有限责任公司（以下简称“麓源工贸”）

## 第三部分评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象

评估对象为麓源工贸股东全部权益。

#### 1. 基本信息

企业名称：寿阳县麓源科技工贸有限责任公司（以下简称“麓源工贸”）

注册资本：一千万元整

法定代表人：李树林

住所：山西省晋中市寿阳县受川北路 12 号

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

统一社会信用代码：911407257671042195

成立时间：2004 年 09 月 29 日

营业期限：2008 年 09 月 29 日至 2025 年 11 月 28 日

经营范围：原木、坑木、锯材经销、加工；物业管理；道路普通货物运输；金属加工；机械、建筑材料制造；经营工矿配件、日用百货；煤炭经销；铁路货物运输（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）

#### 2. 历史沿革及股权变更

2004 年 9 月 30 日，麓源公司实收资本为 128 万元，收到寿阳县段王煤化有限责任公司人民币 40 万元，占注册资本 31.25%，寿阳县乡镇煤炭运销公司以货币投入人民币 18 万元，占注册资本的 14.06%，弓振权个人以货币出资 8 万元，聂强以货币出资 6 万元，赵友平等 16 人共出资 4 万元，占注册资本的 54.69%。由晋中兴元会计师事务所有限公司出具了晋中兴元验（2004）0126 号验资报告。

2009 年 9 月 18 日，实收资本变更为 200 万元，段王煤化有限责任公司增加注册资本 72 万元，占注册资本的 56%。由山西朝阳会计师事务所出具了晋朝阳变验（2009）0025 号验资报告。

2011 年 11 月 22 日，实收资本为 1000 万元，收到山西寿阳段王煤业集团有限公司新增注册资本 800 万元。由山西禾谱华会计师事务所出具了晋禾谱华验(2011)0139 号验资报告。

至评估基准日，麓源工贸股权结构如下：

股权持有者名称	出资额（元）	出资比例
山西寿阳段王集团有限公司	10,000,000.00	100%
<b>合计：</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>100%</b>

### 3. 执行的主要会计政策及税项

#### 1. 会计期间

会计年度采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 2. 记账本位币

记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

#### 3. 现金及现金等价物的确定标准

现金，是指库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

#### 4. 应收款项包括应收账款、其他应收款。

##### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 1000 万元（含 1000 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

##### (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

##### (3) 按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	15	15
3-4 年	20	20
4-5 年	50	50
5 年以上	100	100

#### 5. 固定资产

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量，并考虑预计弃置费用因素的影响。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产折旧采用年限平均法计提折旧。按固定资产的类别、使用寿命和预计净残值率确定的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-40	3-5	4.85-2.38
机器设备	10-15	3-5	9.70-6.33
运输设备	6-10	3-5	16.17-9.50
其他设备	5-8	3-5	19.40-11.88
井巷	工作量法	—	2.5 元/吨原煤

公司至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

## 6. 无形资产

段王煤业无形资产包括土地使用权、采矿权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	30-50 年	直线法	
采矿权	--	工作量法	见说明
软件	2-10 年	直线法	

## 7. 税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	10、16
资源税	应税收入	8
城市维护建设税	应纳流转税额	1、5
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

## 二、评估范围

评估范围为麓源工贸于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 3,572.57 万元，负债账面价值 1,739.43 万元，净资产账面价值 1,833.14 万元。账面价值已经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了致同审字(2019)第 110ZC5658 号标准无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值如下：

### 资产评估申报汇总表

单位：万元

项目	账面价值
流动资产	2,720.46
非流动资产	852.11
其中：长期股权投资	-
投资性房地产	-



固定资产	107.85
在建工程	-
无形资产	-
无形资产—土地使用权	-
其他	744.26
<b>资产总计</b>	<b>3,572.57</b>
流动负债	1,739.43
非流动负债	-
<b>负债总计</b>	<b>1,739.43</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,833.14</b>

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托人已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

### （一）实物资产的分布状况及特点

本次评估范围的实物资产主要为存货、固定资产，具体如下：

存货为原材料，原材料按用途分别存放于厂内的仓库中，有专门的库管人员负责管理。

固定资产包括房屋建筑物、车辆及电子设备。

房屋建筑物主要是购买的商品房，目前用于办公用途。

运输车辆用于日常的交通运输及为关联公司提供运输服务；电子设备主要是电脑、空调及办公家具等，存放于各个办公室，多数是 2004 年以后购买。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次评估企业不存在账面记录或者未记录的无形资产情况。

### （三）企业申报的表外资产情况

本次评估企业未申报表外资产。

## 第四部分资产核实情况总体说明

### 一、资产核实人员组织、实施时间和过程

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据麓源工贸提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，于 2019 年 3 月 1 日至 3 月 9 日，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### （一）资产核实主要步骤

##### 1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

##### 2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

##### 3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业

债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

#### 4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善资产“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

#### 5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、设备等资产的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

### (二) 资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

#### 1. 资产负债的清查核实

##### (1) 流动资产

##### 1) 实物性流动资产

纳入评估范围的实物性流动资产主要是存货，评估人员会同企业有关人员对企业申报存货的数量及质量按照评估准则的要求进行了必要的清查，对存货的申报内容、生产时间、购入时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货价值，评估人员会同企业存货管理人员对库存的存货进行了清查和盘点，并推算到基准日与账面值进行核对。

##### 2) 非实物性流动资产

对纳入评估范围的非实物性流动资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等进行清查核实。评估人员对银行存款核对了银行对账单和余额调节表，对往来账款进行了部分函证和核验。

##### (2) 房屋建筑物

根据企业提供的评估申报表，评估人员在被评估单位有关人员的配合下对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行了勘察。

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与企业提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、层数、层高、檐高、跨度、柱距、建筑面积；勘察

并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及企业维护维修状况；查阅有关房屋所有权证，主要核对房屋所有权证中所载“所有权人”、“建筑面积”、“结构”及“示意图”，检查是否与评估申报表中所列内容一致。

### （3）设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，填写了设备状况调查表等。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查，对产权权属存在瑕疵的，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求企业有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

### （4）各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所需实际承担的债务。

## 2. 经营状况调查：

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈，对企业的经营业务进行调查，主要包括外部环境、经营情况、资产情况、财务状况等，收集了解的主要内容如下：

1) 企业所在行业相关经济要素及发展前景、企业生产经营的历史情况、面临的竞争情况及优劣势分析；

2) 企业内部管理制度、人力资源、核心技术、研发状况、销售网络、特许经营权、管理层构成等经营管理状况；

3) 了解企业主要业务和产品构成,分析各产品和业务对企业销售收入的贡献情况及企业获利能力和水平;

4) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化,分析权益资本变化的原因;

5) 对企业历史年度主要经营数据进行调查和分析,主要包括收入、成本、费用、税金及附加、营业外收支、所得税、净利润等损益类科目,主营业务毛利率、成本费用率、投资收益情况、营业利润率等;

6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标进行财务分析,分析各项指标变动原因及趋势;

7) 企业偿债能力和营运能力分析。主要包括资产负债率、流动比率、速动比率,存货周转速度、资金运用效率等;

8) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;

9) 了解企业的税收及其他优惠政策;

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

通过资产清查,评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下:

(一) 对金额较大的设备和部分存货进行了现场调查核实,对其余设备采用点面结合的方式进行抽查。

(二) 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测,而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

由于资料来源的不完全而可能导致的评估对象与实际状况之间的差异,未在本公司考虑的范围之内。

## 三、核实结论

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

### （一） 资产状况的清查结论

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，麓源工贸有 2 项房屋尚未办理房屋所有权证，建筑面积为 387.00 平方米。

对于无证房屋建筑物评估人员以被评估单位提供的相关资料确认建筑物的合法产权及建筑面积等，麓源工贸有限公司承诺以上房产为麓源工贸有限公司所有，产权无异议。麓源工贸有限公司承诺，如因产权引起的纠纷，由其承担全部责任。

### （二） 账务清查结论

本次经济行为所涉及的麓源工贸的评估基准日的财务报表系经致同会计师事务所(特殊普通合伙)审计，本次评估未发现需要调整的事项。

## 第五部分评估方法及选择

### 一、评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

### 二、评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，被评估单位主营业务主要为段王集团内部关联公司之间提供运输劳务、日常办公生活用品的供销服务。2015 年营业收入为 1,782.52 万元，2016 年营业收入 1,430.30 万元，2017 年营业收入 1,430.38 万元，2018 年营业收入 1495.80 万元；2015 年净利润为—10.27 万元，2016 年净利润为—90.62 万元，2017 年净利润为 11.80 万元，2018 年净利润 12.19 万元。由于市场范围较小、主要面向于集团内部，收入逐年下降，

成本较高，处于亏损或微利状态、未来收益难以预测，因此本次评估不适用收益法。

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。由于与本项目被评估单位属于同一行业的上市公司，在业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大，且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少，所以相关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不适用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法进行评估。



## 第六部分资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产评估技术说明

#### (一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据及应收账款、预付账款、其他应收款、存货。在评估基准日账面价值如下表所示：

单位：人民币元

项目名称	账面价值
货币资金	12,534,365.30
应收票据及应收账款	13,854,432.99
预付账款	718,412.35
其他应收款	9,500.00
存货	87,896.07
流动资产合计	27,204,606.71

#### (二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

#### (三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

##### 1. 货币资金

货币资金账面价值 12,534,365.30 元，包括现金、银行存款。

库存现金账面值 2,000.00 元，存放在生产财务本部及其所属各独立核算单位财务部门保险柜中，均为人民币。评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进

行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 2,000.00 元。

银行存款账面值为 12,532,365.30 元，共 2 个账户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值。银行存款的评估值 12,532,365.30 元。

## 2. 应收票据及应收款项

应收票据及应收账款账面余额 14,583,613.67 元，坏账准备 729,180.68 元，账面价值 13,854,432.99 元；其他应收款账面余额 386,000.00 元，坏账准备 376,500.00 元，账面价值 9,500.00 元。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析和个别认定的方法估计风险损失，对往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0 元。对关联方往来不计提坏账风险损失。

经评估，应收票据及应收账款评估值 14,583,613.67 元；其他应收款评估值 9,500.00 元。

## 3. 预付款项

预付款项账面价值为 718,412.35 元，主要内容为预付油款、修理费等。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析

等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 718,412.35 元。

#### 4. 存货

存货账面余额 87,896.07 元，未计提存货跌价准备，账面价值为 87,896.07 元。存货为原材料。

评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对存货的品质进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查数量占总量的 40%以上，抽查金额占总量的 60%以上。抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量。

原材料账面余额 87,896.07 元，未计提存货跌价准备，为扫帚等劳保用品。

评估范围内的大部分原材料购入日期距评估基准日较接近，评估人员在确认账账、账表相符的基础上，对于距基准日材料购进价格变动较小的材料，以核实后账面值确认评估值，对于距基准日材料价格波动较大的材料，以基准日的材料售价确定评估值。

经评估，原材料评估值为 87,896.07 元。

#### （四）评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

金额单位：元

编号	项目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	12,534,365.30	12,534,365.30	-	-
3-4	应收票据及应收账款	13,854,432.99	14,583,613.67	729,180.68	5.26
3-5	预付账款	718,412.35	718,412.35	-	-
3-6	其他应收款	9,500.00	9,500.00	-	-
3-7	存货	87,896.07	87,896.07	-	-

流动资产合计	27,204,606.71	27,933,787.39	729,180.68	2.68
--------	---------------	---------------	------------	------

综上所述，流动资产评估值 27,933,787.39 元，评估增值 729,180.68 元，增值主要原因为对关联方的往来计提的减值准备不计提风险损失，评估 0 元，致使评估增值。

## 二、可供出售金融资产评估技术说明

本次评估纳入评估范围内的可供出售金融资产—其他投资为持有寿阳县远通机车营运有限责任公司的股权，持股比例为 7.5%，投资日期为 2011 年 4 月 30 日，投资成本为 150,000.00 元，账面价值为 150,000.00 元，评估人员通过查阅投资协议、被投资单位公司章程、验资报告等进行核实，由于持股比例较低，对被投资单位不具有控制权，按被投资单位基准日报表净资产乘持股比例确定评估值。

可供出售金融资产评估价值为 5,952,074.55 元。

可供出售金融资产账面价值为 150,000.00 元，评估价值为 5,952,074.55 元，评估增值 5,802,074.55 元，增值率为 3,868.05%，增值主要原因为被投资单位实现经营收益，基准日净资产较高。

### 三、固定资产—建（构）筑物评估技术说明

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的房屋 2 项，总建筑面积 387.00m<sup>2</sup>，账面原值合计 1,831,884.00 元，账面净值 959,607.74 元。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物类：		
固定资产-房屋建筑物	1,831,884.00	959,607.74
<b>房屋建筑物类合计</b>	<b>1,831,884.00</b>	<b>959,607.74</b>

#### （二）建筑物概况

##### 1. 建筑物分布情况

纳入本次评估范围的房屋建（构）筑物位于寿阳县景泰花园高层临北大街 3 单元的地下一至二层为仓库，地上一至二层为商铺。房屋建筑物结构为框架结构，建成时间从 2009 年 5 月，地上一至二层用途为商业用房，目前做为被评估单位的办公用房使用。建筑物为一般普通装修，外墙涂料，窗为塑钢窗、木门，地面为地砖地面，顶棚轻钢龙骨矿棉吸音板吊顶。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，地下一至二层仓库，地上一至二层商铺全部未办理房屋所有权证书。本次评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。

#### （三）评估过程

第一阶段：考察评估对象特征。评估人员根据委托人提供的房屋建筑物评估申报表，在被评估企业资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

第二阶段：搜集资料。评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴

上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据委托人提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

第三阶段：评估分析计算。评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

第四阶段：建筑物评估技术说明撰写阶段

根据资产评估准则等资产评估相关规定等，编制“建筑物评估技术说明”。

#### （四）评估依据

1. 《房地产估价规范》（GB-T50291-2015）；
2. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
3. 被评估单位提供的房屋建筑物、构筑物清查评估明细表；
4. 被评估单位提供的房屋购置合同；
5. 《资产评估常用数据与参数手册》；
6. 国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
7. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32号；
8. 评估人员现场收集的其他资料。

#### （五）评估方法

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用市场法评估。

评估范围内以购买方式取得的商品房，账面价值中包含了土地使用权价值，且同区域有同类型房屋的市场交易案例，本次评估中按照房地合一的原则，采用市场法进行评估，计算出房屋建筑物（含地价）的评估价值。

市场比较法是指在求取待估房地产价格时，将待估房地产与在接近评估基准日时期内已经成交的同一供需圈内类似房地产加以比较，依照这些已经成交的房地产价格，通过多项因素的修正而得出待估房地产价格的一种估价方法。

市场比较法估算房地产价值的计算公式为：

待估房地产的评估价格=交易案例房地产成交价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区位因素修正系数×个别因素修正系数

## （六）评估结果及分析

### 1. 评估结果

经评估，房屋建（构）筑物评估原值 2,037,600.00 元，评估净值 2,037,600.00 元；房屋建（构）筑物评估原值增值率 11.23%，评估净值增值率值率 112.34%。建筑物评估汇总表见下表：

建筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物类：						
固定资产-房屋建筑物	1,831,884.00	959,607.74	2,037,600.00	2,037,600.00	11.23	112.34
<b>房屋建筑物类合计</b>	<b>1,831,884.00</b>	<b>959,607.74</b>	<b>2,037,600.00</b>	<b>2,037,600.00</b>	<b>11.23</b>	<b>112.34</b>

### 2. 增减值原因分析

房屋建筑物在评估基准日市场价格较购置时价格上涨导致评估增值。

## （七）特殊事项说明

截至评估基准日纳入评估范围的房屋均未办理房屋所有权证。

## （八）典型案例

### 案例：办公室（房屋建筑物评估明细表序号 1）

#### 1. 概况

委估房产位于寿阳县受川北路 12 号景泰花园地上 1—2 层，建筑面积 193.50 平方米。账面原值 915,942.00 元，账面净值 479,803.87 元。



委估房产所在楼房层高 4.2 米，南北朝向，建于 2009 年，框架结构，位于地上 1—2 层，配备一部电梯，为一梯两户格局。委估对象位于地上 1—2 层，总建筑面积为 196.50 m<sup>2</sup>。尚未办理房屋所有权证。目前实际用途为办公。委估房产装修为普通装修，内墙及顶棚为涂料刷白；地面铺设地砖；装有塑钢窗、实木门及防盗门。消防系统，地上停车位等齐全完整。周边环境较好，有银行、餐厅、医院等配套设施。

经核实，委估房产至评估基准日未办理房屋所有权证，产权持有单位已承诺委估房产于评估基准日未设定抵押、担保等他项权利。

## 2. 评估方法及评估过程

### 1) 评估方法

由于本次评估范围内的房屋建筑物属房地产性质的商品房，账面价值中包含了土地使用权价值，故本次评估中采用市场法将其作为一宗房地产进行评估，计算出房屋建筑物(含地价)的评估价值。市场法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、土地使用年期、区域因素(房地产的外部条件)及个别因素(房地产自身条件)加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，作必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。评估工作主要分以下三个阶段进行：

**第一阶段：考察评估对象特征。**评估人员根据委托人提供的房屋建筑物评估申报表，在被评估企业资产管理人员的配合下，对资产评估申报表中所列之房屋建筑物进行逐一核实、勘察、鉴定，了解房屋建筑物的表体、内部结构、装修标准、功能性能、数量质量、地理位置等现状，并作详细的鉴定记录。对所出现的差异进行调整，做到账实相符。

**第二阶段：搜集资料。**评估人员根据资产评估的一般准则，搜集本次评估所需的资料，包括房地产交易管理部门的房地产交易资料，各种报刊、杂志、年鉴上有关的信息资料，同时直接向房地产销售商收集租售房地产实例资料。另外根据委托人提供的评估申报表，搜集房屋建筑物所有权证明及有关资料。

**第三阶段：评估分析计算。**评估人员根据现场勘察结果及房地产交易市场的调查情况，选定三个以上与委估房屋建筑物相类似的交易案例，分析委托评估的主要房屋建筑物与房地产市场交易案例在房地产的位置、面积、用途、成交时间、

使用年限、环境条件、房屋状况、交易条件、购买动机等方面的差异，将委估房地产与房地产市场交易案例进行区域因素和个别因素修正，以修正值量化，从而计算出房屋建筑物的评估价值。

## 2) 评估过程

运用市场比较法按下列基本步骤进行：

- ①搜集交易实例的有关资料；
- ②选取有效的可比市场交易实例；
- ③建立价格可比基础；

④交易情况修正：由于房地产具有不可移动的特性，房地产市场一般是个不完全市场，因此其价格往往容易受当时的一些特殊行为的影响，必须将个别的特殊交易剔除。以上所选择的三个可比实例，均为自由竞争市场上的客观价格，故不用修正。

⑤进行交易日期修正：估价对象与比较实例的交易日期有时间差异时，随着时间的推移，房地产价格有较明显的变化，此次交易时间与比较实例时间无明显差异，故此次不进行交易日期修正。

⑥进行区域因素修正：估价对象与所选取的三个可比实例的地理位置和繁华程度、基础设施完善程度、公共设施完善程度、交通便捷度、环境质量、周围景观、区域规划等基本都相似，故此对区域因素未进行修正。

⑦进行个别因素修正：要考虑了从该物业的临街状况、楼龄、装修条件、设施设备、平面布置、楼层、结构状况等因素进行修正。

- ⑧求得比准价格，调整确定被评估建筑物(或房地产)的评估值。

### A、确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询有关寿阳县房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置相近的三个比较实例。

可比实例情况表

建筑名称	寿阳县景泰花园底商	新阳上城底商	新阳上城东门底商	锦绣花园底商
交易价格 (元/m <sup>2</sup> )	待定	7000	6250	6800
交易情况	待估现值	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2018.12	2018.12	2018.12	2018.12
建筑位置	寿阳县受川北路12号	朝阳街与新阳上城西路	朝阳街与新阳上城西路	博大街

区域位置	晋中市寿阳县	晋中市寿阳县	晋中市寿阳县	晋中市寿阳县
物业用途	底商	底商	底商	底商
区域因素	商业聚集度	较好	一般	一般
	交通便捷度	旧主干道	旧次干道	旧次干道
	基础设施	水电通讯等配套齐全	水电通讯等配套齐全	水电通讯等配套齐全
	公共配套	配套设施较完善	配套设施较完善	配套设施较完善
	环境质量	环境质量一般	环境质量一般	环境质量一般
	景观	景观一般	景观一般	景观一般
个别因素	物业管理	一般	一般	一般
	建筑面积	196.5 平方米	150 平方米	240 平方米
	建筑结构	框剪	框剪	框剪
	建筑装修	普通装修	普通装修	普通装修
	楼层	底商	底商	底商
	朝向	北向	北向	北向
设备设施	水电到位、自动消防设施, 有卫生间, 洁具	水电到位、自动消防设施, 有卫生间, 洁具	水电到位、自动消防设施, 有卫生间, 洁具	水电到位、自动消防设施, 有卫生间, 洁具
其他	良好	良好	良好	良好
新旧状况	2009 年完工	2010 年完工	2010 年完工	2010 年完工

## B、因素比较

根据比较因素条件确定比较因素条件指数, 以待估房地产条件为 100, 将可比实例条件与之比较, 根据上表所述情况, 指数增加或减少。详见比较因素条件指数表。

比较因素条件指数表 (一)

比较因素	待估物业	案例一	案例二	案例三	
交易价格 (元/平方米)	待估	7,000.00	6,250.00	6,800.00	
交易情况	待估现值	正常交易	正常交易	正常交易	
交易日期	2018.12	2018.12	2018.12	2018.12	
区域因素	商业聚集度	见待估房地产概况描述	聚集度较低	聚集度较低	聚集度较低
	交通便捷度		略不便	略不便	略不便
	环境质量		相似	相似	相似
	景观		相似	相似	相似
	公共配套设施		相似	相似	相似
其他	相似	相似	相似		
个别因素	物业管理	见待估房地产概况描述	相似	相似	相似
	新旧程度		相似	相似	相似
	装修		相似	相似	相似

	设施设备		相似	相似	相似
	面积		较小	较大	相似
	结构类型		框剪	框剪	框剪
	楼层		相似	相似	相似
	朝向		相似	相似	相似
	其他		相似	相似	相似

比较因素条件指数表（二）

比较因素		待估物业	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	7,000.00	6,250.00	6,800.00
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	商业聚集度	100	98	98	98
	交通便捷度	100	98	98	98
	环境质量	100	100	100	100
	景观	100	100	100	100
	公共配套设施	100	100	100	100
	其他	100	100	100	100
个别因素	物业管理	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	装修	100	100	100	100
	设施设备	100	100	100	100
	面积	100	102	95	100
	结构类型	100	100	100	100
	楼层	100	100	100	100
	朝向	100	100	100	100
其他	100	100	100	100	

C、根据比较因素指数计算比较因素修整系数：

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数

比较因素修整系数表

比较因素		委估对象	案例一	案例二	案例三
交易价格（元/平方米）		待估	7,000.00	6,250.00	6,800.00
交易情况		100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100	100/100
区域因素	商业聚集度	100/100	100/98	100/98	100/98
	交通便捷度	100/100	100/98	100/98	100/98
	环境质量	100/100	100/100	100/100	100/100
	景观	100/100	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施	100/100	100/100	100/100	100/100
	其他	100/100	100/100	100/100	100/100
	小计	1.0000	1.0412	1.0412	1.0412
个别因素	物业管理	100/100	100/100	100/100	100/100
	新旧程度	100/100	100/100	100/100	100/100
	装修	100/100	100/100	100/100	100/100
	设施设备	100/100	100/100	100/100	100/100

面积	100/100	100/102	100/95	100/100
结构类型	100/100	100/100	100/100	100/100
楼层	100/100	100/100	100/100	100/100
朝向	100/100	100/100	100/100	100/100
其他	100/100	100/100	100/100	100/100
小计	1.0000	0.9804	1.0526	1.0000
<b>比准价格 (元/平方米)</b>	<b>7,030.00</b>	<b>7,146.00</b>	<b>6,850.00</b>	<b>7,080.00</b>

#### D、确定比准价格

比准价格=(7,146.00+6,850.00+7,080.00)/3=7,030.00(元/平方米)

#### 3) 评估结果

待估房地产评估值=评估单价×建筑面积

$$=7,030.00 \times 193.50$$

$$=1,360,300.00(\text{元}) \text{ 百位取整}$$

## 四、固定资产—设备评估技术说明

### （一）评估范围

纳入本次评估范围内的设备类资产为车辆和电子设备。账面原值为 2,229,017.69 元，账面净值为 118,850.96 元。详见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
固定资产-车辆	1,512,097.93	99,456.01
固定资产-电子及办公设备	716,919.76	19,394.95
<b>设备类合计</b>	<b>2,229,017.69</b>	<b>118,850.96</b>

### （二）核实情况

查验被评估单位的固定资产台账和有关会计凭证，查阅有关的购置合同和付款发票等，核实其账面价值的构成，收集设备的日常运行记录，维修保养记录，设备的发票，逐项核实被评估单位提供的申报表中所列设备的品名、数量、规格型号、存放地点，完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

评估人员向设备操作人员了解其使用状况、维修保养、使用强度等，对重点、大型设备做好详细勘察记录。

经核实，设备无盘盈盘亏，账实相符。

设备类资产有车辆及电子设备。车辆主要为公务车辆和运输车辆；电子设备为电脑、空调等办公类电子设备，分布于公司管理部门及车间管理部门的各个办公室内，近期购置的电子设备使用及维护状况良好。

### （三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《中国机电产品报价手册》；
3. 设备购置合同和发票；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 538 号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 50 号）；

6. 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

7. 国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)；

8. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》财税〔2018〕32 号；

9. 有关网络询价；

10. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；

11. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；

12. 评估人员收集的其他资料。

#### (四) 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的设备采用成本法评估。

##### 1. 成本法

评估值=重置全价×成新率

##### (1) 重置全价的确定

###### 1) 电子设备

对于市场上有同型号设备销售，属于同城购买，商家对购买产品包运输、上门安装调试服务，除了购买价之外，没有其他费用，因此，购买价即为重置全价。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备的市场价格。

则其重置全价=购置价

###### 2) 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

##### (2) 成新率的确定

## 1) 电子设备

根据使用年限，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## 2) 车辆

车辆成新率按使用年限成新率、行驶里程成新率取其低者，然后结合技术鉴定成新率确定成新率。

## (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## (五) 评估结果及分析

## 1. 评估结果

经评估，设备类资产评估原值为 1,092,300.00 元，评估净值 508,100.00 元。评估原值减值率-51.00%，评估净值增值率 327.51%。设备评估结果汇总表见下表：

设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	-	-	-	-		
固定资产-车辆	1,512,097.93	99,456.01	1,057,100.00	483,900.00	-30.09	386.55
固定资产-电子及办公设备	716,919.76	19,394.95	35,200.00	24,200.00	-95.09	24.77
<b>设备类合计</b>	<b>2,229,017.69</b>	<b>118,850.96</b>	<b>1,092,300.00</b>	<b>508,100.00</b>	<b>-51.00</b>	<b>327.51</b>

## 2. 增减值分析

(1) 由于车辆市场价下跌，从而导致评估原值减值，但由于企业计提折旧年限普遍小于车辆经济寿命年限，从而导致评估净值增值。

(2) 由于电子设备更新换代快，购置价下降，从而导致评估原值减值，但由于企业计提折旧年限普遍小于经济寿命年限，从而导致评估净值增值。

## (六) 评估案例

## 【案例一】轿车（表 4-6-5 车辆序号 3）

车辆牌号：晋 KS5597

规格型号：长城牌 CC1021PS05

账面原值：101,817.00 元

账面净值：3,054.51 元



已行驶里程：165,000.00 公里

生产厂家：长城汽车股份公司

启用年月：2012 年 4 月

### 1. 主要性能参数

序号	项目	技术规格
1	最高车速	140km/h
2	长×宽×高	5040×1800×1730 (mm)
3	排量	2.378L
4	变速器	手动变速器
5	最大功率	190KW

### 2. 重置全价的确定

根据汽车销售的有关规定，汽车的重置全价由汽车的市场购置价、购置附加费、车牌费等杂费构成。

(1) 车辆购置价：经市场询价，该型号车辆的购置价为 89,000.00 元；

(2) 购置税：车辆购置税为不含税售价的 10%。

购置税 = (车辆购置价 / 1.16) × 10%

= (89,000.00 / 1.16) × 10%

= 7,672.41 (元)

(3) 牌照费及其它杂费

按当地规定牌照费及其他费用为 500 元。

重置全价 = 89,000.00 / 1.16 + 7,672.41 + 500.00

= 84,900.00 (元) 取整

### 3. 综合成新率的确定

车辆成新率按使用年限成新率、行驶里程成新率取其低者，然后结合技术鉴定成新率确定成新率。

(1) 行驶里程成新率

至评估基准日，该车已行驶 165,000.00 公里，尚可行驶 435,000.00 公里。

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

= (600,000 - 165,000) / 600,000 × 100%

= 73%

## (2) 年限成新率的确定

该轿车经济耐用年限为 15 年，该车购置日期为 2012 年 4 月 17 日，至评估基准日已使用 6.71 年，剩余使用年限 8.29 年

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 6.71) / 15 \times 100\% \\ &= 55.00\% \end{aligned}$$

则：理论成新率取年限成新率 55%

## (3) 技术鉴定成新率

现场技术鉴定表

序号	部位	技术状态	标准分	评价分
1	主控系统	仪表显示正常。方向盘操作灵活，转向拨杆位置可靠。音响系统操作正常，空调效果较好。	25	15
2	传动系统	发动机工作较好，起步平稳有力变速箱换挡平顺，动力输出输出较好。	35	20
3	车架底盘	车架底盘轻微损坏，减震效果较好、车胎有磨损。	15	10
4	制动装置	制动反应灵敏可靠，制动装置无渗漏，刹车左右轨迹一致。	15	11
5	整车	表面光洁无划痕。左右转向灯齐全，专人使用及能定期对车辆进行检查维修，车辆无任何故障发生。车况较好。	10	6
6	合计		100	62

## (4) 综合成新率

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{技术鉴定成新率} \times 0.6 + \text{行驶里程成新率} \times 0.4 \\ &= 55\% \times 0.4 + 62\% \times 0.6 \\ &= 59\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

## 4. 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 84,900.00 \times 59\% \\ &= 50,100.00 (\text{元}) \text{取整} \end{aligned}$$

**【案例二】电子设备引风机（电子设备评估明细表 4-6-6 序号 37）**

## 1. 设备概况：

设备名称：引风机

型号：S-47

生产厂家：晋中市风机厂

启用时间：2009 年 7 月

账面价值：12,000.00 元

账面净值：480.00 元

## 2. 重置全价的确定：

评估人员通过市场询价，该机型市场不含税价格为8,400.00元，由于此设备属于同城购买，因此，除了购买价之外，没有其他费用，因此，购买价即为重置全价。

## 3. 成新率的确定

该风机的经济寿命年限为 14 年，启用日期为 2009 年 7 月，目前该设备已经使用 9.42 年，尚可使用 4.58 年。

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (14 - 9.42) / 14 \times 100\% \\ &= 33\%\end{aligned}$$

经现场勘察，该风机性能一般，各部件功能正常，调查成新率与理论成新率一致，以理论成新率作为综合成新率。

综合成新率取 33%

## 4. 评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 8,400.00 \times 33\% \\ &= 2,800.00 \text{（元）取整}\end{aligned}$$

## 五、长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用账面值 309,230.56 元，为房屋租金。评估人员查阅了相关的合同及付款凭证，企业房屋租金按照租赁期限、已使用年限和剩余租赁年限进行均匀分摊，评估人员在核实了其发生金额及入账的摊销原值无误后，按照其账面值确认评估值。

经评估，长期待摊费用评估值为 309,230.56 元。

## 六、递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产账面价值 516,568.67 元，是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为应收款项坏账准备及以前年度亏损形成的递延所得税资产。

评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致，该部分递延所得税资产可以在以后年度予以抵扣。

对于应收款项坏账准备形成的递延所得税资产，以实际评估确认的风险损失计算的递延所得税资产确认为递延所得税资产。

对于其他部分递延所得税资产可以在以后年度予以抵扣，在持续经营的前提下，为评估目的实现后的产权持有者实际拥有的资产权利，本次评估按核实的账面值确认评估值。

经评估，递延所得税资产评估值 334,273.50 元。

## 七、其他非流动资产评估技术说明

其他非流动资产账面价值 6,466,811.50 元，是企业竞拍寿阳县人民法院拍卖的房产所产生的预付款项。评估人员就产生的原因、形成过程进行了调查和了解。经核实企业该科目核算的内容为预付款项，因此列入其他非流动资产科目。

评估人员对其发生的合法性、合理性、真实性和准确性进行了核实，核实结果与企业账面记录一致。

对于其他非流动资产查阅了支付凭证，核实了其账面值的真实性，本次评估按核实的账面值确认评估值。

经评估，其他非流动资产评估值 6,466,811.50 元。

## 八、负债评估技术说明

### （一）评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债。流动负债包括应付票据及应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应付票据及应付账款	83,775.00
应付职工薪酬	672,683.78
应交税费	66,901.85
其他应付款	16,570,899.11
流动负债合计	17,394,259.74

### （二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

#### 2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、计账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

#### 3. 第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）撰写负债评估技术说明。

### （三）评估方法

#### 1. 应付票据及应付账款

应付票据及应付账款面值 501,544.40 元，主要为质保金等。评估人员审查了企业的购货合同及有关凭证，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

应付票据及应付账款评估值 501,544.40 元。

#### 2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 672,683.78 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资等。评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，以核实后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值 672,683.78 元。

#### 3. 应交税费

应交税金账面值 66,901.85 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如增值税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

应交税费评估值 66,901.85 元。

#### 4. 其他应付款

其他应付款账面值为 16,570,899.11 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付押金、保证金等。评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

其他应付款评估值为 16,570,899.11 元。

### （四）评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

#### 负债评估汇总表

单位：人民币元



科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付票据及应付账款	83,775.00	83,775.00	-	-
应付职工薪酬	672,683.78	672,683.78	-	-
应交税费	66,901.85	66,901.85	-	-
其他应付款	16,570,899.11	16,570,899.11	-	-
流动负债合计	17,394,259.74	17,394,259.74	-	-

负债评估无增减值。

(本页以下无正文)

## 第七部分评估结论及分析

### 一、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司接受段王集团的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、负债实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法对麓源工贸的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

#### (一) 资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，麓源工贸股东全部权益评估值为 2,614.76 万元，资产评估情况见下表。

资产基础法评估结果汇总表

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
1	流动资产	2,720.46	2,793.38	72.92	2.68
2	非流动资产	852.11	1,560.81	708.70	83.17
3	其中：长期股权投资	-	-	-	
4	投资性房地产	-	-	-	
5	固定资产	107.85	254.57	146.72	136.04
6	在建工程	-	-	-	
7	无形资产	-	-	-	
8	无形资产—土地使用权	-	-	-	
9	其他	744.26	1,306.24	561.98	75.51
10	<b>资产总计</b>	<b>3,572.57</b>	<b>4,354.19</b>	<b>781.62</b>	<b>21.88</b>
11	流动负债	1,739.43	1,739.43	-	-
12	非流动负债	-	-	-	
13	<b>负债总计</b>	<b>1,739.43</b>	<b>1,739.43</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>1,833.14</b>	<b>2,614.76</b>	<b>781.62</b>	<b>42.64</b>

#### (二) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对麓源工贸纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况及原因主要为：

1. 固定资产增值原因如下：

(1) 房屋建筑物在评估基准日市场价格较购置时价格上涨导致评估增值。

(2) 由于车辆市场价下跌，从而导致评估原值减值，但由于企业计提折旧年限普遍小于车辆经济寿命年限，从而导致评估净值增值。

(3) 由于电子设备更新换代快，购置价下降，从而导致评估原值减值，但由于企业计提折旧年限普遍小于经济寿命年限，从而导致评估净值增值。

## 二、特殊事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

(一) 本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

(二) 报告中的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公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后，至 2019 年 12 月 30 日止的有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应当进行适当调整，而不能直接使用评估结论。

(四) 截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，被评估单位房屋没有办理房屋所有权证，建筑面积为 387 平方米，被评估单位已提供产权承诺，承诺其产权归属寿阳县麓源科技工贸有限责任公司所有，如因产权纠纷引起的一切法律责任由其承担，本次评估中未考虑上述产权瑕疵可能对评估结果的影响，亦未考虑产权完善过程中可能发生的税费支出对评估结论的影响。

(五) 本评估报告没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

(六) 评估程序受到限制的情形:

1. 本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测,注册资产评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

2. 本次评估中,资产评估师未对各种建(构)筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测,房屋、构筑物评估结论是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察做出判断。

(本页以下无正文)

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明