

凌云西南工业有限公司拟资产转让所涉及的其渝北
工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值项目

资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第1029号

(共一册)



北京中源正信资产评估有限公司

BEIJING ZHONGYUANZHENGXIN ASSETS APPRAISAL CO., LTD

二〇二〇年九月二十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码: 1111050006202000102

资产评估报告名称: 凌云西南工业有限公司拟资产转让所涉及的其渝
北工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值项
目

资产评估报告文号: 中源评报字[2020]第1029号

资产评估机构名称: 北京中源正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员: 梁耀军(资产评估师)、晁树伟(资产评估师)

说明: 本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码, 不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告正文	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况	8
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	20
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	错误！未定义书签。
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
资产评估报告附件	错误！未定义书签。
附件一、 与评估目的相对应的经济行为文件复印件	错误！未定义书签。
附件二、 委托人和被评估单位法人营业执照复印件	错误！未定义书签。
附件三、 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件	错误！未定义书签。
附件四、 委托人和其他相关当事人的承诺函	错误！未定义书签。
附件五、 签名资产评估师的承诺函	错误！未定义书签。
附件六、 资产评估机构资格备案公告复印件	错误！未定义书签。
附件七、 资产评估机构法人营业执照副本复印件	错误！未定义书签。
附件八、 承办评估业务的资产评估师资格证明复印件	错误！未定义书签。
附件九、 资产评估委托合同复印件	错误！未定义书签。
附件十、 资产评估汇总表与明细表	错误！未定义书签。

声 明

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解并使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产权属文件、资产申报表及相关文件由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告摘要

凌云西南工业有限公司拟资产转让所涉及的其渝北 工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第 1029 号

摘 要

北京中源正信资产评估有限公司（以下简称：本公司）接受凌云西南工业有限公司（以下简称“凌云西南公司”）的委托，对凌云西南公司拟资产转让涉及的渝北工厂不动产及相关设备类资产完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：凌云西南公司。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：凌云西南公司。

三、评估目的：为凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值。评估范围为凌云西南公司申报评估拟资产转让所涉及的其位于重庆市渝北区双凤桥街道高堡湖路的房屋建筑物、设备类资产及其土地使用权。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2020 年 07 月 31 日，评估结论的有效使用期为一年，即自 2020 年 07 月 31 日至 2021 年 07 月 30 日。

七、评估方法：对房屋建筑物和相关设备类资产采用重置成本法、对土地使用权采用市场法和基准地价系数修正法。

八、评估结论：截止评估基准日，凌云西南公司拟进行资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产账面值为 1,632.68 万元，含增值税评估值为 3,258.58 万元（大写：人民币叁仟贰佰伍拾捌万伍仟捌佰元整），评估增值 1,625.90 万元，增值率为 99.58%。详见下表：



资产评估汇总表

评估基准日：2020 年 07 月 31 日

被评估单位：凌云西南工业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物类合计	2,405.90	1,081.62	2,526.59	1,779.46	697.84	64.52
2	固定资产-房屋建筑物	2,405.90	1,081.62	2,526.59	1,779.46	697.84	64.52
3	设备类合计	561.33	180.36	577.75	284.08	103.72	57.51
4	固定资产-机器设备	555.87	180.09	577.24	283.57	103.48	57.46
5	固定资产-电子设备	5.46	0.27	0.51	0.51	0.24	88.89
6	无形资产-土地	524.65	370.70	1,195.04	1,195.04	824.34	222.37
	资产合计	3,491.88	1,632.68	4,299.38	3,258.58	1,625.90	99.58

特别事项说明：

1、本次申报评估的房屋建筑物中有 3 项没有办理房屋产权证，详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	实际建筑面积 (m ²)	建筑结构	建成年月	账面原值	账面净值
1	生产辅房 1	275.00	混合	2008-12-31	6,260,918.48	3,357,840.02
2	生产辅房 2	2442.90	钢架	2008-12-31		
3	材料库房	1505.00	钢架	2011-06-01	833,600.00	529,855.09

介于上述情况，被评估单位出具了该部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有，如因其产权问题引起的纠纷，将承担其全部责任；且未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

2、本次评估结果中各项资产评估价值均为含增值税价值。

其他特殊事项说明详见报告正文。

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。

资产评估报告正文

凌云西南工业有限公司拟资产转让所涉及的其渝北 工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值项目 资 产 评 估 报 告

中源评报字[2020]第1029号

凌云西南工业有限公司：

北京中源正信资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产在 2020 年 07 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

本次评估的委托人和被评估单位均为凌云西南工业有限公司。

（一）委托人及被评估单位概况

企业名称：凌云西南工业有限公司（以下简称“凌云西南公司”）

类 型：有限责任公司（法人独资）

住 所：重庆市江北区鱼嘴镇东风路 146 号

法定代表人：李阳扶

注册资本：贰亿肆仟壹佰玖拾贰万元整

统一社会信用代码：91500000621920280X

成立日期：1999 年 04 月 28 日

营业期限：1999 年 04 月 28 日至永久

经营范围：生产、销售：汽车零部件、汽车模具、普通机械设备；销售：金属材料（不含稀贵金属）；货物及技术进出口；房屋租赁；代收代缴水电费、道路普通货运。

【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】

（二）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产提供价值参考依据。

上述经济行为系依据《北方凌云工业集团有限公司第八届董事会第十一次会议决议》（2020年08月17日）文件进行。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为凌云西南公司申报评估拟资产转让所涉及的其位于重庆市渝北区双凤桥街道高堡湖路的房屋建筑物、设备类资产及其土地使用权。

委估房屋建筑物位于重庆市渝北区双凤桥街道高堡湖路2号院内，分为渝北厂房与其他辅助用房两部分，总建筑面积为12,477.72平方米。其中，渝北厂房建筑面积8,244.32平方米，规划用途为办公与生产用房一体，现为在用状态；其他辅助用房主要包括门卫房、生产辅房以及材料库房，总建筑面积为4,233.40平方米，现为在用状态。

1、评估对象区位状况

凌云西南公司拟转让的资产位于重庆市渝北区双凤桥街道高堡湖路2号。



2、评估对象实物状况

本次评估范围为凌云西南公司所属位于重庆市渝北区双凤桥街道高堡湖路 2 号的渝北厂房、门卫室、生产辅房和材料库房，共计 5 幢建筑物，总建筑面积 12,477.72 平方米，以及机器设备、电子设备、无形资产-土地使用权等。

(1) 主要房屋建筑物实物状况

《不动产权证》证号为渝(2018)渝北区不动产权第 000849837 号的渝北厂房产于 2006 年 7 月建成并投入使用。被评估单位申报的建筑面积为 8,244.32 平方米，渝北厂房由办公楼与厂房组成，办公楼为钢混结构，面积 558.00 平方米，共 3 层，层高 13.20m；厂房为钢结构，面积 7,686.32 平方米，共 1 层，层高 11.30m。

办公楼：

基础：桩基础；

承重构件：现浇钢筋混凝土梁、柱；

非承重构件：240 厚砖墙；

屋面：现浇混凝土屋面；

通风和采光：中央空调设备、铝合金玻璃窗；

排水：采用有组织外排水；

装修部分：

外墙：面砖；

窗：铝合金玻璃窗；

地面：人造大理石地砖；

墙面：刮腻子抹灰；

吊顶：轻钢龙骨吊顶；

楼梯：大理石饰面加不锈钢扶手；

厂房：

承重构件：重型工字钢；

非承重构件：0.9 米以下是 240 墙，以上部分为彩钢压型板；

屋面：彩钢压型板；

地面：水泥砂浆地面刷漆；

通风及采光：铝合金玻璃窗；

排水：采用有组织外排水。

《不动产权证》证号为渝(2018)渝北区不动产权第 000850121 号的门卫室于 2006

年 7 月建成并投入使用，结构为混合，被评估单位申报的建筑面积为 10.50 平方米，共一层，层高为 3.70 米。

结构部分：混合；

承重构件：现浇钢筋混凝土梁、柱；

非承重构件：240 厚砖墙；

屋面：卷材防水屋面；

地面：防滑地砖地面；

外墙：饰面砖；

通风及采光：铝合金玻璃窗；

排水：采用有组织外排水；

未办理房屋产权证的生产辅房与材料库房，为混合与钢架结构。

土地实物状况

根据被评估单位提供的《不动产权证》，凌云西南公司所属的土地使用权面积共计 16,531.40 平方米，至评估基准日，评估对象已办理了权属证书。

（3）土地位置状况

被评估宗地位于渝北区双凤桥街道高堡湖路 2 号。

宗地概况为：场地平整和周围基础设施五通一平（“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”。）

3、评估对象权属状况

（1）房屋建筑物权属状况

本次评估范围内房屋建筑物，其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成日期	建筑面积	计量单位
1	渝（2018）渝北区不动产权第 000849837 号	渝北厂房	钢混	2006-07-01	8,244.32	m ²
2	渝（2018）渝北区不动产权第 000850121 号	门卫室	混合	2006-07-01	10.5	m ²
3	无	生产辅房 1	混合	2008-12-31	275.00	m ²
4	无	生产辅房 2	钢架	2008-12-31	2,442.90	m ²
5	无	材料库房	钢架	2011-06-01	1,505.00	m ²

（2）设备类资产权属状况

本次评估范围为凌云西南公司申报评估在评估基准日 2020 年 07 月 31 日拥有的 19 项机器设备与 12 台电子设备，账面原值 5,613,297.44 元，账面净值 1,803,588.40 元。经过盘点核实均为企业资产。以上资产分布在凌云西南公司的生产车间和办公室内。

（3）土地使用权权属状况

评估对象的土地所有权属于国家所有；凌云西南公司本次申报评估的土地使用权账面净值为 3,707,005.29 元。宗地座落于渝北区双凤桥街道高堡湖路 2 号地块，证载面积为 16,531.40 平方米，不动产权证号为渝（2018）渝北区不动产权第 000849837 号与渝（2018）渝北区不动产权第 000850121 号，土地使用年限为 2005 年 01 月 27 日-2054 年 11 月 27 日止。出让工业用地，开发程度为“五通一平”。

现评估对象土地已开发作为被评估单位厂区，厂区内建有厂房、库房等多幢房屋建筑物，其房屋建筑物状况，详见房屋建筑物部分。

四、价值类型

（一）本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2020 年 07 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

本项目评估基准日确定的理由：为确切地反映委估对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，委托人在征求评估机构专业意见的基础上，确定本项目资产评估基准日为 2020 年 07 月 31 日。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1、《北方凌云工业集团有限公司第八届董事会第十一次会议决议》（2020 年 08 月 17 日）。

（二）法律依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 07 月 02 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

2、《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，中华人民共和国主席令第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正）；

3、2007 年 03 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》；

- 4、2008 年 10 月 28 日第 5 号主席令公布的《中华人民共和国企业国有资产法》;
- 5、国务院令第 91 号《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日);
- 6、原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号《国有资产评估管理办法施行细则》(1992 年 07 月 18 日);
- 7、财政部第 14 号令《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001 年);
- 8、(2003 年 05 月 13 日, 中华人民共和国国务院令第 378 号, 国务院第 8 次常务会议讨论通过)《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 9、(2005 年 08 月 25 日, 国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号, 国务院国有资产监督管理委员会第 31 次主任办公会议审议通过)《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 10、关于修改《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》和《中华人民共和国营业税暂行条例实施细则》的决定(2011 年 10 月 28 日, 中华人民共和国财政部令第 65 号, 财政部、国家税务总局审议通过);
- 11、《资产评估行业财政监督管理办法》(2017 年 04 月 21 日财政部令第 86 号公布, 根据 2019 年 01 月 02 日《财政部关于修改<会计师事务所执业许可和监督管理办法>等 2 部部门规章的决定》修改);
- 12、财政部发布《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部、税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 13、国务院国资委产权(2006)274 号文《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 14、《国务院办公厅转发财政部关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》(国办发[2001]102 号);
- 15、《财政部关于印发<国有资产评估项目备案管理办法>的通知》(财企[2001]802 号);
- 16、国务院国资委国资发产权[2013]64 号《关于<印发企业国有资产评估项目备案工作指引>的通知》;
- 17、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);
- 18、中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);
- 19、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;

20、《企业会计准则》;

21、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1、《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43号);

2、《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30号);

3、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36号);

4、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35号);

5、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);

6、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37号);

7、《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估方法>的通知》(中评协〔2019〕35号);

8、《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);

9、《中评协关于印发<资产评估执业准则——机器设备>的通知》(中评协〔2017〕39号);

10、《中评协关于印发修订<企业国有资产评估报告指南>的通知》(中评协〔2017〕42号);

11、《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);

12、《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);

13、《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号)。

(四) 权属依据

1、房屋所有权证或不动产权证;

2、国有土地使用证;

- 3、重大设备订货合同及发票；
- 4、房屋竣工结算以及建设费用款项的支付凭证；
- 5、其他资产产权证明文件、资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 2、《重庆市建筑工程预算定额》（2018）；
- 3、《重庆市装饰装修工程预算定额》（2018）；
- 4、《重庆市安装工程预算定额》（2018）；
- 5、《重庆市建设工程费用定额》（2018）；
- 6、中国地价动态监测网公布的《全国主要城市地价监测报告》；
- 7、重庆市 2020 年 07 月工程造价信息及造价指数；
- 8、中国机电产品报价光盘（2020 版）；
- 9、企业财务会计资料；
- 10、市场调查及询价资料；
- 11、互联网信息资料；
- 12、现场勘察、访谈记录；
- 13、重庆市国土房管局关于印发《重庆市主城区国有建设用地使用权基准地价说明》的通知（渝国土房管〔2016〕434 号）；
- 14、凌云西南工业有限公司提供的《资产评估申报明细表》；
- 15、其他取费文件。

（六）其他参考资料

- 1、《房地产评估规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 2、《城镇土地评估规程》（GB/T18508-2014）；
- 3、《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 4、资产评估委托合同；
- 5、其他参考资料。

七、评估方法

执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及市场比较法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

本次评估对象为被评估单位的渝北工厂不动产及设备类全部权益，评估人员经对周边市场调查分析，因该地区房地产交易、出租较为冷清且类似房地产交易实例较少，故未采用市场法、收益法进行评估。

(一) 本次评估的房屋建筑物、相关设备类资产采用成本法

1、房屋建筑物

(1) 方法定义

成本法是建筑物评估的基本方法之一。其评估原理建立在重置成本的理论基础之上。成本法是以假设重新建造被估建筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法，即以重置或重建可以产生同等效用的建筑物所需要投入的各项费用之和为依据，再加上一定的利润和应纳税金来确定被估建筑物价值。

(2) 前提条件

1) 被评估建筑物处于继续使用状态或被假定处于继续原地使用状态，被评估建筑物的实体特征、内部结构及其功能必须与假设的重置全新房地产具有可比性。

2) 被评估建筑物应当具备可利用的历史资料。成本法的应用是建立在历史资料基础上的，许多信息资料、指标需要通过历史资料获得；同时，现实建筑物与历史资料要具有相同性或可比性。

3) 建筑物建造过程中的工程量是可以计量的，且该类建筑物可以大量重复“生产”。

(3) 计算公式

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的测算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

①建安工程造价的确定

A、对于工程造价资料完整的项目，采用调整决算的方法。即：根据工程决算资料，以其决算的工程量为基础，套用评估基准日执行的工程量清单价（或评估基准日执行的定额），计算出建安工程造价。

B、对决算资料不全、资料难以收集的项目，采用类似工程参照比较法进行测算，即：选取与评估标的物类型相似、构造基本相同且建筑面积、层数、层高装修标准基本一致的近期结算工程或定额站颁布的典型工程作为参照物，先将参照物的工程造价从竣工结算日期的造价调整至评估基准日的造价，然后，对评估标的物与参照物之间构造、特征等差异因素进行调整，计算出建安工程造价。

②前期及其他费用的计取

前期及其他费用的计取按国家有关规定计取。

③建设期资金成本的计取

按评估基准日中国人民银行施行的贷款利率，计算公式如下：

建设期利息=（工程造价+其他费用）×贷款利率×1/2 正常工程建设期

2）成新率的测算

成新率的测算，一般有两种方法，即年限法和完损等级打分法。

①年限法计算公式为：

理论成新率=（1-已使用年限/经济使用年限）×100%

②勘察成新率

打分法是对建筑物进行实地勘察，对标的物的结构承重、内外装修、设备状况三部分作出鉴定，得出成新率。

③综合成新率

综合成新率为年限法和打分法两种结果的算术平均值，即：

综合成新率=（理论成新率+实际完好率）/ 2

3）计算评估值

评估值=重置全价×综合成新率

2、设备类资产

设备类的评估采用重置成本法。

重置成本法公式如下：

评估值=重置全价×成新率

设备评估时首先根据被评估单位提供的机器设备评估申报明细表所列示的内容，通过对有关合同、法律权属证明及会计凭证、设备台账的审查来核实其产权。

（1）重置全价的确定

重置全价是指在现时条件下，重新购置、建造或形成与评估对象完全相同或基本类似的全新状态下的资产所需花费的全部费用。

1）设备的重置全价：以国内市场同类型设备的现行市价为基础，再加上有关的合理费用（例如：运杂费、安装调试费、资金成本等）；

对无法询价及查阅到价格的设备，用类似设备的现行市价加以确定。

对无法得到现行市价的设备，以账面原值为基础采用价格变化系数进行调整后求

得。

2) 运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

(2) 成新率的确定

成新率是反映评估对象的现行价值与其全新状态重置全价的比率。

成新率用年限法、分部件打分法或是两者的结合予以确定。在成新率的分析计算过程中，充分注意设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、改造情况，充分考虑设计使用年限、物理寿命、经济寿命、现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响。

1) 主要设备：采用使用年限法成新率(N1)和技术鉴定法成新率(N2)确定综合成新率(N)。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

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

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

(二) 土地使用权评估采用市场比较法与基准地价法

1、基准地价系数修正法是指在求取某估价对象时，根据当地基准地价水平、参照与估价对象相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域因素、个别因素、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等确定修正系数，修正基准地价从而得出地价的评估方法。

其计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm K) \times IIS$$

式中：Pi——待估宗地地价

P——待估宗地对应的基准地价

K — 待估宗地所有地价区位影响因素总修正值

IIS—待估宗地个别因素修正系数的乘积

$$\text{其中: } K = \sum_{i=1}^n K_i$$

K_i —第 i 个待估宗地区位因素修正系数

2、市场比较法是指在求取委估地块土地价格时，将委估地块与近期内发生交易的类似土地进行比较，并根据其土地价格，经过各种因素修正后，得到委估地块土地价格的一种方法。其计算公式为：

$$V = VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：V — 待估宗地地价

VB— 比较实例价格

A — 待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B — 待估宗地评估基准日地价指数 / 比较实例宗地交易日期指数

D — 待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E — 待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签订的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关

数据进行必要的核查、鉴别，对委估资产进行产权、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对该项资产予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以资产在原地继续使用为评估假设前提。以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

- 1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。
- 2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。
- 3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。
- 4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

（三）具体假设

- 1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变、现存状况条件下，在评估基准日 2020 年 07 月 31 日市场价值的反映为假设条件。
- 2、本次评估以被评估单位拥有完全产权为假设条件。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

（一）评估结果

截止评估基准日，凌云西南公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设

凌云西南工业有限公司拟资产转让所涉及的其渝北工厂不动产及相关设备类资产全部权益价值项目 资产评估报告

各类资产账面值为 1,632.68 万元，含增值税评估值为 3,258.58 万元（大写：人民币叁仟贰佰伍拾捌万伍仟捌佰元整），评估增值 1,625.90 万元，增值率为 99.58%。

详见下表：

资产评估汇总表

评估基准日：2020 年 07 月 31 日

被评估单位：凌云西南工业有限公司

金额单位：人民币万元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额	增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	房屋建筑物类合计	2,405.90	1,081.62	2,526.59	1,779.46	697.84	64.52
2	固定资产-房屋建筑物	2,405.90	1,081.62	2,526.59	1,779.46	697.84	64.52
3	设备类合计	561.33	180.36	577.75	284.08	103.72	57.51
4	固定资产-机器设备	555.87	180.09	577.24	283.57	103.48	57.46
5	固定资产-电子设备	5.46	0.27	0.51	0.51	0.24	88.89
6	无形资产-土地	524.65	370.70	1,195.04	1,195.04	824.34	222.37
	资产合计	3,491.88	1,632.68	4,299.38	3,258.58	1,625.90	99.58

（二）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、房屋建筑物评估增值是因为房屋入账价值为被评估单位房屋建造时实际发生成本，本次评估房屋价值是评估基准日的房屋价值，评估基准日造价成本与房屋建造时间的成本有一定上涨幅度；其次是企业核算的房屋建筑物折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异，形成评估增值。

2、设备类资产评估增值，其原因一是设备类资产的账面为不含税价值，而本次评估价值为价税合计；二是企业转固时部分设备只记购置价，相关费用未做资本化处理；三是折旧年限与评估经济寿命年限存在一定差异；综上因素形成评估增值。

3、土地使用权增值原因：土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；其次当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低，而本次评估的土地价值为公开市场价值，综上原因，形成评估增值。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

（二）在评估过程中，委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与

评估相关的所有资料是编制本报告的基础，委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导，委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

（三）委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（四）本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作，本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定，并应符合企业会计准则的规定。

（五）在评估本次转让的资产时，我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。

（六）在评估基准日后、报告有效期之内，资产数量及作价标准发生明显变化时，除了使用重置成本法评估的资产以外，委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产，有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

（七）除非特别说明，本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础，未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设资产受让方与该等负债无关。

（八）评估资料不完整的情况：

本次申报评估的房屋建筑物中有 3 项没有办理房屋产权证。详见下表：

金额单位：人民币元

序号	建筑物名称	实际建筑面积（㎡）	建筑结构	建成年月	账面原值	账面净值
1	生产辅房 1	275.00	混合	2008-12-31	6,260,918.48	3,357,840.02
2	生产辅房 2	2442.90	钢架	2008-12-31		
3	材料库房	1505.00	钢架	2011-06-01	833,600.00	529,855.09

介于上述情况，被评估单位出具了该部分房屋产权的承诺函，承诺产权归其所有，如因其产权问题引起的纠纷，将承担其全部责任；且未来企业办理相关产权证书时其

面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。

（九）本次评估结果中各项资产评估价值均为含增值税价值。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意，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人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

（三）除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解并使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告未经企业国有资产监督管理机构（含所出资企业）完成备案，评估结论不得被使用。

（六）本评估报告的评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 07 月 31 日至 2021 年 07 月 30 日。

十三、评估报告日

本评估报告日为 2020 年 09 月 28 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章



资产评估师：梁耀军
41001086

资产评估师：范树伟
11000516

二〇二〇年九月二十八日