

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

湖北双环科技股份有限公司拟股权转让涉及的
湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值
资产评估说明

京信评报字（2021）第 243 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二一年五月六日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明	1
说明二	评估对象与评估范围说明	2
	一、评估对象与评估范围	3
	二、实物资产的分布情况及特点	3
	三、无形资产情况	4
	四、账外资产情况	4
说明三	资产核实情况总体说明	5
	一、资产核实过程	6
	二、资产权属状况	7
	三、影响资产核实的事项及处理方法	7
	四、资产核实结论	7
说明四	评估技术说明	8
	流动资产评估说明	9
	长期股权投资评估说明	16
	设备评估说明	18
	负债评估说明	25
说明五	评估结论与分析说明	28
	一、评估结果	29
	二、评估结论与账面价值比较的变动情况及说明	29

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监督管理机构和管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

评 估 对 象 与 评 估 范 围 说 明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益价值，评估范围为湖北宜化置业有限责任公司的全部资产和负债。包括流动资产和非流动资产，其中流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产；非流动资产包括长期股权投资、固定资产（包括机器设备和电子设备）；负债为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、合同负债、应交税费、其他应付款、其他流动负债和预计负债。

截止评估基准日，其账面金额如下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	14,040.03
非流动资产	8,500.00
其中：长期股权投资	8,500.00
固定资产	0.00
资产总计	22,540.03
流动负债	25,541.65
非流动负债	34.62
负债合计	25,576.27
净资产（所有者权益）	-3,036.25

列入评估范围的资产及负债经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2021]第 2-10057 号审计报告。

二、实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货、固定资产。

1、存货

存货为产成品（开发产品），账面值为 69,332,865.99 元，存货跌价准备 12,905,089.47 元，其存货净额为 56,427,776.52 元。开发产品主要为宜化山语城一期及二期剩余未售尾盘。各项目开发产品明细如下表所示：

序号	项目名称	层数	用途	单位	账面价值		
					数量	单价	金额
1	宜化山语城一期	-1	车位	个	24	69,929.39	1,678,305.26
2	宜化山语城一期	-1 至-2	储藏室	m ²	4367.87	811.55	3,544,750.04
3	宜化山语城二期	-1	车位	个	573	111,884.49	64,109,810.69

序号	项目名称	层数	用途	单位	账面价值		
					数量	单价	金额
	合 计						69,332,865.99

2、固定资产

固定资产为机器设备和电子设备，账面原值 368,481.00 元，账面净值 0.00 元，共计 58 台（套），其中机器设备为 8 台（套），电子设备为 50 台（套）。机器设备为发电机、垃圾中转箱和监控系统工程等；电子设备主要为电脑、打印机、空调、摄像机、冷柜等。

三、无形资产情况

评估范围内未见无形资产。

四、账外资产情况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

说明三

资 产 核 实 情 况 总 体 说 明

资产核实情况总体说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照准则要求填写《资产及负债评估明细表》，对固定资产的产权归属证明文件进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于二〇二一年三月三日至三月六日对评估范围内资产及负债进行了核实。

一、资产核实过程

（一）实物类资产

企业的实物类资产为存货、机器设备和电子设备。首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照《资产评估明细表》，按资产类别逐类进行现场核实。现场核实时，对各类实物资产中的主要资产或主要部分拍照留存。

1、存货

对存货—产成品（开发产品），评估人员主要通过查阅企业财务账、会计凭证、相关业务合同，收集出让合同、不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、预售许可证、房屋销售合同等资料；同时进行实地勘测，逐一核对数量，记录开发项目的所在位置、实际用途、建成年月及建筑结构、了解是否销售、是否存在权属纠纷等实际情况。

2、机器设备、电子设备

对机器设备、电子设备，现场清点核对数量（台、套），查明有无盘盈、盘亏情况及盘盈、盘亏设备的名称、数量；对设备的过往使用情况和目前状态进行调查和查看，确定有无报废情况及报废设备的名称、数量；抽查设备的规格型号、生产厂家、启用日期等，以判断明细表上所填相关内容的正确与否；抽查设备购置发票或相关记账凭证，核实设备的权属。

（二）非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产等流动资产，长期股权投资等其他资产。

对流动资产，主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及发放询证函、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实。

对长期股权投资，主要通过查阅投资协议、被投资单位章程、验资报告、营业执照、财务记录等，核实投资发生的时间、原始发生额及持股比例等。

（三）负债

负债主要为流动负债和非流动负债。对负债款项，了解主要款项的发生时间、业务内容、形成过程，了解分析是否存在无需偿付或者无需完全偿付的款项；对计提款项，了解主要款项的计提依据、标准，查阅相关合同、纳税申报资料等，了解分析是否存在无需计提或者计提不合理的款项；以核实各负债款项、计提款项的实际金额。

（四）账外资产

被评估单位列入评估范围的资产均有账面记录。

二、资产权属状况

评估人员对评估范围内的存货、机器设备和电子设备的产权进行了调查，并核对了企业提供的施工合同、设备购置合同及发票等产权资料，各资产均属湖北宜化置业有限责任公司所有，产权无争议。

三、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

四、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产与负债的账表、表实相符；设备中有42台电子设备已坏无法使用，其他设备能正常使用。资产的产权清晰。

说明四

· 评 估 技 术 说 明 ·

流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围为湖北宜化置业有限责任公司于评估基准日2020年12月31日的流动资产。流动资产具体包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

上述资产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
货币资金	17,950,079.28
应收账款	56,362.48
预付账款	80,000.00
其他应收款	25,429,087.75
存货	56,427,776.52
其他流动资产	40,456,948.45
流动资产合计	140,400,254.48

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定评估范围内流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场勘察核实阶段

1、核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务总账、明细账、台账和资产评估明细表进行互相核对使之相符，然后和仓库台账进行相互核对。对名称或数量不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。做到账表相符。

2、现场清查盘点：评估人员在企业管理、财务处有关人员的配合下，对企业申报的各项实物流动资产进行了现场盘点，评估人员、财务部门负责人和出纳人员共同清点现金，并填写“现金盘点表”；对存货—产成品（开发产品）进行现场勘查，逐一核对数量，记录开发项目的所在位置、实际用途、建成年月及建筑结构、了解是否销售、是否存在权属纠纷等实际情况，同时填写了“存货—产成品（开发产品）盘点表”。

3、第三阶段：评定估算阶段

- 1、将核实后的流动资产评估明细表，录入计算机；
- 2、对各类流动资产采用合适的方法进行评估，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；
- 3、提交流动资产的评估技术说明。

三、评估分析

各项流动资产评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金均为现金和银行存款，账面值为 17,950,079.28 元。其中现金 4,563.69 元，银行存款 17,945,515.59 元。

1、现金

现金为人民币，存放于公司财务部。评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，评估采取盘点推算方法计算，由基准日现金账面值加基准日至盘点日现金收入，减基准日至盘点日现金支出，推算出盘点日现金余额，与实盘现金核对，并同现金日记账和总账现金账户余额核对的方法确认评估值。

现金评估值为 4,563.69 元。

2、银行存款

银行存款存放在三峡农行营业部共 10 个账户，账面值为 17,945,515.59 元，为人民币存款账户。对人民币银行存款，评估采取同评估基准日银行对账单余额核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表。

经逐户核对银行对账单 2020 年 12 月 31 日余额，对于有未达账项的账户，按双向调节法编制了银行存款余额调节表，平衡相符。评估人员对有未达账项者经过分析了解每笔未达账项形成原因，未发现影响净资产的事宜。评估人员向所有的银行存款户函证期末余额予以核实。

故银行存款评估值为 17,945,515.59 元。

货币资金评估值为 17,950,079.28 元。

（二）应收账款

本次评估范围内的应收账款为湖北宜化置业有限责任公司应收山语城一期 1 号至 6 号楼、山语城二期 8 号至 9 号楼等客户的销售房款，账面余额为 73,337.00 元，坏账准

备 16,974.52 元，应收账款净额为 56,362.48 元，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

经以上评估工作，评估的坏账损失为 56,362.48 元，应收账款评估值为 56,362.48 元。

预计的坏账损失计算如下：

欠款单位名称	账面价值	坏账损失
山语城一期 1 号至 6 号楼	20,931.00	3,348.96
山语城二期 10 号至 12 号楼	10,428.00	2,711.28
山语城二期 8 号至 9 号楼	2,554.00	664.04
山语城二期洋房 15 号至 24 号楼	39,424.00	10,250.24
合计	73,337.00	16,974.52

（三）预付账款

本次评估范围内的预付账款为湖北宜化置业有限责任公司预付赤东建设集团有限公司的工程款和湖北宜化猗亭置业有限公司的款项等，共计 2 项，账面金额为 80,000.00 元。评估人员结合相关协议，对预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，在确定预付账款的准确性和真实性后，因其预付账款账龄均在一年以内，且有长期业务往来关系，判断其不存在可造成无法取得相对应的资产和劳务的可能性，按经核实后账面值确认评估值。

故预付账款评估值为 80,000.00 元。

（四）其他应收款

本次评估范围内的其他应收款为湖北宜化置业有限责任公司应收宜昌市城市建设投资开发有限公司、购房客户的代垫款、代扣代交外派人员社保费等往来款，共计 9 项，账面余额为 30,596,667.37 元，坏账准备 5,167,579.62 元，其他应收款净额为 25,429,087.75 元。根据湖北宜化置业有限责任公司提供的资产评估申报明细表，评估人员核实了其账面数值并对款项的发生时间、性质、收回的可能性等进行了调查。

对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合账龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值。

经以上评估工作，评估的坏账损失为 5,167,579.62 元，其他应收款评估值为

25,429,087.75 元。

预计的坏账损失计算如下：

欠款单位名称	账面价值	坏账损失
宜昌市城市建设投资开发有限公司	4,202,332.74	4,202,332.74
宜昌市伍家岗绿源富氧纯净水厂	180.00	180.00
购房客户	2,266,933.72	153,754.88
宜昌皇润建材贸易有限公司	18,648.00	18,648.00
张雪莲	43,700.00	11,362.00
华中科技大学	700,000.00	700,000.00
宜昌住房公积金管理中心	190,223.90	38,149.30
代扣代交外派人员社保费	316,031.39	42,637.92
代收代支维修基金	51,477.75	514.78
湖北宜化猇亭置业有限公司	22,807,139.87	-
合计	30,596,667.37	5,167,579.62

（五）存货

本次评估范围内的存货为产成品（开发产品），其账面值为 69,332,865.99 元，存货跌价准备 12,905,089.47 元，其存货净额为 56,427,776.52 元。

产成品（开发产品）主要为宜化山语城一期及二期剩余未售车位及储藏室。一期位于伍家岗区城东大道 118 号，二期位于伍家岗区中南路 32 号。一期项目于 2013 年竣工，二期项目于 2018 年竣工。项目用地土地证号分别为宜市国用（2012）第 140202040 号、宜市国用（2012）第 140202041 号。建设用地规划许可证号为宜市规用地[2010]042 号，施工许可证号为 420500201601040101。截至评估基准日，各项目开发产品明细如下表所示：

序号	项目名称	层数	用途	单位	账面价值		
					数量	单价	金额
1	宜化山语城一期	-1	车位	个	24	69,929.39	1,678,305.26
2	宜化山语城一期	-1 至-2	储藏室	m ²	4367.87	811.55	3,544,750.04
3	宜化山语城二期	-1	车位	个	573	111,884.49	64,109,810.69

对车位，本次评估采用市场法，对周边类似已成交的房地产状况和成交价格进行调查分析的基础上，参考企业实际销售定价及销售情况，确定销售价格，然后扣减在销售环节发生的销售费用、税金及其他相关费用，确定评估值，公式如下：

评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润×（1-25%）×
利润调整系数

对于不可售的储藏室，账面值 3,544,750.04 元，本次评估采取账面值列示。

案例：宜化山语城二期车位（评估明细表第 3 项）

1、销售收入的确定

对评估基准日 2020 年 12 月 31 日前已成交部分，以其成交合同确定销售收入；对未售部分，在预测其收入时，首先参照企业近期实际交易价格，其次参考周边同类项目的价格水平，最后由评估人员综合确定本次评估各业态的预计销售单价和收入。

销售收入预测表

序号	房产类型	已售未结转收入部分		未售部分		
		数量	合同含税收入（元）	数量	预计含税售价（元/个）	预计含税收入（元）
1	独立车库	1.00	150,000.00	9.00	150,000.00	1,350,000.00
2	二合一车库	3.00	380,000.00	8.00	250,000.00	2,000,000.00
3	普通车位	17.00	1,360,000.00	532.00	115,000.00	61,180,000.00
4	子母车位			3.00	150,000.00	450,000.00
合计						66,870,000.00

综上，预计开发产品的含税销售总收入为 66,870,000.00 元。

2、销售费用的确定

参照房地产上市公司近年来的平均统计数据，结合企业实际情况，对于尚未销售的部分，销售费用率取销售收入的 2%。

经计算，销售费用为 1,337,400.00 元。

3、销售税费的确定

销售税费率

税项	计税依据	税率	金额（元）
增值税	不含税销售收入	5%	3,184,285.71
城建税	增值税	7%	222,900.00
教育费附加	增值税	3%	95,528.57
地方教育费附加	增值税	2%	63,685.71
印花税	不含税销售收入	0.05%	31,842.86
合计			3,598,242.86

项目为尾盘，根据财税[2016]36 号“一般纳税人销售其 2016 年 4 月 30 日前取得（不含自建）的不动产，可以选择适用简易计税方法，以取得的全部价款和价外费用减去该项不动产购置原价或者取得不动产时的作价后的余额为销售额”，增值税按简易征收计

算，增值税率为 5%，则销售税费合计为不含税销售收入的 5.65%。。

经计算，销售税费（含增值税）为 3,598,242.86 元。

4、土地增值税的确定

本次评估对象为尾盘，故本次仅针对账面值部分进行测算，结合企业申报财务数据，土地增值税为 0.00 元。

土地增值税计算表

项目	金额（元）
项目销售收入	66,870,000.00
扣除项目金额合计	86,940,996.75
增值额	-20,070,996.75
增值额与扣除项目金额之比	-23%
适用税率	0.00
速算扣除系数	0.00
土地增值税(项目测算)	0.00

5、所得税的确定

经测算，应交企业所得税为 0.00 元。

企业所得税测算表

项目	金额（元）
产成品销售收入（含增值税）	66,870,000.00
产成品账面成本	64,109,810.69
销售费用	1,337,400.00
销售税费	3,598,242.86
土地增值税	0.00
所得税前利润	-2,175,453.55
所得税	0.00

6、应扣减适当净利润的确定

经估算该项目的实际的销售利润小于零，所以本次评估应扣减适当净利润为 0.00 元。

7、评估值的确定

根据公式：评估价值=销售收入-销售费用-销售税费-土地增值税-所得税-销售利润
 $\times (1-25\%) \times \text{利润调整系数}$

经计算，评估价值为 61,934,357.00 元（取整）

综上，存货-产成品合计评估值 67,194,905.04 元，存货跌价准备评估为零，存货-产成品增值 10,767,128.52 元，增值率 19.08 %。

（六）其他流动资产

评估范围内的其他流动资产是被评估单位预付的企业所得税和土地增值税税款，账面余额 40,456,948.45 元。我们核对了账面数值，并查询了记账凭证及相关付款凭证无误，以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 40,456,948.45 元。

四、流动资产评估结果

湖北宜化置业有限责任公司流动资产评估值为 151,167,383.00 元。具体结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
货币资金	17,950,079.28	17,950,079.28		
应收账款	56,362.48	56,362.48		
预付账款	22,887,139.87	22,887,139.87		-
其他应收款	25,429,087.75	25,429,087.75		-
存货	56,427,776.52	67,194,905.04	10,767,128.52	19.08
其他流动资产	40,456,948.45	40,456,948.45		-
流动资产合计	140,400,254.48	151,167,383.00	10,767,128.52	7.67

流动资产账面价值为 140,400,254.48 元，评估价值为 151,167,383.00 元，增值 10,767,128.52 元，增值率为 7.67 %。增值的原因一方面为评估值按照当前的市场价值进行评估，账面值形成时间较早，车位市场价值上升，另一方面为存货已经计提了存货跌价准备。

长期股权投资评估说明

一、评估范围

湖北宜化置业有限责任公司本次评估的长期股权投资账面价值 85,000,000.00 元, 包括2家被投资公司。各被投资单位评估基准日名称、持股比例、账面价值明细见下表:

被投资单位名称	投资日期	投资比例%	投资成本(元)	账面价值(元)
湖北宜化猓亭置业有限公司	2012.7.11	100%	50,000,000.00	50,000,000.00
宜昌宜景房地产开发有限公司	2012.8.6	70%	35,000,000.00	35,000,000.00

二、长期股权投资概况

(一) 湖北宜化猓亭置业有限公司概况

名称: 湖北宜化猓亭置业有限公司

统一社会信用代码: 91420500050015411H

类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

住所: 宜昌市猓亭区云池居委会

法定代表人: 姚健

注册资本: 伍仟万元整

成立日期: 2012年7月16日

营业期限: 2012年7月16日至2032年7月15日

经营范围: 房地产开发; 房产类项目营销及策划; 房屋租赁(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)

截止至评估基准日, 股权结构如下:

股东名称	出资额(万元)	占比(%)	出资方式
湖北宜化置业有限责任公司	5000.00	100.00	货币
合计	5000.00	100.00	货币

(二) 宜昌宜景房地产开发有限公司概况

名称: 宜昌宜景房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 914205000500490803

类型: 其他有限责任公司

住所: 宜昌市沿江大道189号301-305号

法定代表人：姚健

注册资本：伍仟万元整

成立日期：2012年08月15日

营业期限：2012年08月15日至2032年08月14日

经营范围：房地产开发及配套工程开发建设；房地产项目策划及营销；房屋租赁（经营范围中涉及许可项目的须办理许可手续后经营）

截止至评估基准日，股权结构如下：

股东名称	出资金额(万元)	出资比例 (%)	出资方式
湖北宜化置业有限责任公司	3,500.00	70.00	货币
宜昌市城市建设投资开发有限公司	1,500.00	30.00	货币
合计	5,000.00	100.00	

三、评估方法及过程

被评估单位的长期股权投资为2项对子公司的股权投资，被投资公司为全资子公司及控股子公司。

评估人员对长期股权投资的形成原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和准确性。

对于具有控制权的股权投资，采用成本法对被投资单位的股东全部权益价值进行评估（评估原则、依据以及评估程序、过程与对投资方的评估基本相同），以被投资单位评估基准日股东全部权益评估值作为长期股权投资的评估值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

四、评估结果与增减值分析

经评估，经评估，长期股权投资评估结果如下（金额单位：人民币元）：

被投资单位名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
湖北宜化猓亭置业有限公司	50,000,000.00	-33,547,813.27	-83,547,813.27	-167.10
宜昌宜景房地产开发有限公司	35,000,000.00	-12,753,556.73	-47,753,556.73	-136.44
合计	85,000,000.00	-46,301,370.00	-131,301,370.00	-154.47

长期股权投资评估值为-46,301,370.00元，评估减值-131,301,370.00元，减值率为154.47%。减值原因为：子公司近几年以来长期处于亏损状态，导致评估基准日账面净资产额为负数。

设备评估说明

一、评估范围

本次设备的评估范围为湖北宜化置业有限责任公司申报评估的设备，共计 58 台（套），其账面原值共计 368,481.00 元，账面净值 0.00 元。其中机器设备为 8 台（套），电子设备 50 台（套）。各类设备账面值分类具体如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	58	368,481.00	0.00
固定资产-机器设备	8	176,462.00	0.00
固定资产-电子设备	50	192,019.00	0.00

二、设备概况

湖北宜化置业有限责任公司申报评估的设备为机器设备和电子设备，机器设备为发电机、垃圾中转箱和监控系统工程等；电子设备主要为电脑、打印机、空调、摄像机、冷柜等。

湖北宜化置业有限责任公司设备管理制度一般，设备能满足公司正常办公经营需要。

公司为增值税一般纳税人，其增值税进项税金可以抵扣。

三、评估依据和参考资料

（一）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号）；

（二）关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36 号)；

（三）关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）；

（四）中国资产评估协会中评协〔2017〕39 号发布的《资产评估执业准则—机器设备》；

（五）中国资产评估协会中评协〔2017〕48号发布的《资产评估对象法律权属指导意见》；

（六）2020年版《机电产品价格信息查询系统》；

（七）《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

（八）设备类固定资产评估明细表；

（九）被评估单位提供的部分购置发票、合同等资料以及其他相关资料。

四、评估过程

（一）仔细审阅企业填报的“固定资产—机器设备评估明细表”等申报表，对设备台账、固定资产账等财务记录进行核实，关注评估范围内设备的产权情况，做到账表相符，账账相符。

（二）对照设备评估明细表，到各类设备安装使用现场，参照湖北宜化置业有限责任公司生产经营流程对主要设备进行逐台查看、核实，查清是否账物相符，有无盘亏、盘盈及报废和待报废的设备，并做好现场查看记录。

（三）在实地勘察中，对各类设备的外观及内在质量进行考察、鉴定；听取设备管理人员对电子设备历史状况及管理、运行现状的介绍。

（四）根据现场实地考察的具体情况和设备的以前年度修理维护情况、日常保养情况、利用程度、外观等，判断设备的现实状况、结合已使用年限、确定尚可使用年限，在综合分析测算确定各类设备的使用年限成新率。

（五）开展市场调研、询价工作，收集、整理和利用客观、准确及时的价格信息，根据该单位设备的不同类型，考虑是否存在设备的功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，确定委评设备的完全重置成本和成新率。

（六）计算设备的评估值，并进行检查修正和汇总，分析设备评估的增减值原因，得到设备的评估结果。

五、评估方法

评估范围内的设备包括机器设备和电子设备。

根据《资产评估执业准则——机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选用适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。由于难以收集案例的详细资料及无法了解具体的交易细节，因此无法选用市场法。

收益法，是指通过将被评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的机器设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，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。本评估项目能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

根据本次资产评估目的和委估资产类型，此次我们采用成本法进行评估。其基本公式为：

设备评估值 = 重置成本 × 成新率

（一）重置成本的确定

1、机器设备重置成本的确定

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见的设备，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本 = 设备购置价 - 可抵扣增值税进项税额

（1）设备购置费的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2020年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定购置价；对于目前市场已经不再出售或无法查询到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

（2）可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人企业，根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的相关规定，计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价} / 1.13 \times 13\%$$

2、电子设备重置成本的确定

对可正常使用的电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} - \text{可抵扣增值税进项税额}$$

对已损坏的电子设备，由于无法修复或不具备维修价值，直接按回收价评估。

（二）成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、电子设备成新率的确定

对于价值量较小的电子设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限或尚可使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。计算公式为：

$$\text{成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

一六、评估结果及分析

过全面清查，湖北宜化置业有限责任公司申报评估的电子设备有 42 台电子设备已坏无法修复，其他均可正常使用。其清查评估结果如下表（金额单位：人民币元）：

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	原值	净值	原值	净值
设备类合计	368,481.00	-	97,189.60	34,367.41	-271,291.40	34,367.41	-73.62	
机器设备	176,462.00	-	56,751.51	18,704.77	-119,710.49	18,704.77	-67.84	
电子设备	192,019.00	-	40,438.09	15,662.64	-151,580.91	15,662.64	-78.94	

本次委托的设备类固定资产评估原值减值 271,291.40 元，评估净值增值 34,367.41 元，设备类增减值原因如下：

1、机器设备原值减值的原因一是部分设备重置价下降，二是部分设备无法使用；净值增值的原因是企业的净值为零，且评估采用经济使用年限与财务采用的折旧年限不一致造成；

2、电子设备原值减值的原因一是委估范围内的电子设备市场价格一般呈下降趋势，尤其是办公用设备的市场价格下降较快，二是部分电子设备无法使用；净值增值的原因是企业的净值为零，且评估采用的电子设备经济使用年限与该单位财务采用的折旧年限不一致。

七、评估举例

案例一： 固定资产—机器设备清查评估明细表第 4 项

设备名称：可移动钩臂式垃圾中转箱

规格型号：200*1450*1000

生产厂家：宜昌寰宁科技有限公司

购置日期：2015 年 11 月

使用日期：2015 年 11 月

账面原值：23,400.00 元

账面净值：0.00 元

数量：3 台

（一）设备重置成本的确定

1、重置价值

重置全价=设备含税购置价格+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税进项税额。

（1）设备购买价

通过向厂家咨询并参考网上报价，该设备的含税购买价为 5,800.00 元，则 3 台的

价格为 17,400.00。

(2) 运杂费

设备采购合同中包含，故不作考虑。

(3) 安装调试费

无需安装调试费，故不作考虑。

(4) 可抵扣增值税进项税额的确定

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》、财税〔2018〕32号《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{可抵扣增值税进项税额} &= \text{设备购置价} / 1.13 \times 13\% + (\text{运杂费} + \text{安调费}) / 1.09 \times 9\% \\ &= 17,400.00 / 1.13 \times 13\% + 0.00 \\ &= 2,001.77 \text{ (元)}\end{aligned}$$

根据以上计算确定的设备重置成本为：

$$\begin{aligned}\text{设备重置成本} &= (1) + (2) + (3) - (4) \\ &= 15,398.23 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(二) 成新率的确定

参照相关设备评估技术参数，此类设备的经济使用寿命年限为 12 年。该设备按原始投入使用时间计算已使用 5.08 年，尚可使用 6.92 年。由此计算的使用年限成新率为：

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= (12 - 5.08) / 12 \times 100\% \\ &= 58\%\end{aligned}$$

(三) 评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 15,398.23 \times 58\% \\ &= 8,930.97 \text{ (元)}\end{aligned}$$

案例二： 固定资产—电子设备评估明细表第 21 项

设备名称：索尼摄像机

规格型号：AX2000E

生产厂家：索尼公司

账面原值：29,800.00 元

账面净值：0.00 元

启用日期：2013 年 5 月

设备数量：1 台

设备状态：在用

一、设备重置成本的确定

评估人员通过向《京东商城》等网站报价进行综合比较，确定该设备的含税购置单价为 18,000.00 元。

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= 18,800.00 - 18,800.00 / 1.13 \times 13\% \\ &= 16,637.17 \text{ (元)}\end{aligned}$$

（四）成新率的确定

用年限法确定成新率。此设备评估基准日，已使用 7.58 年，根据《资产评估常用数据与参数手册》中的推荐值，该类设备经济寿命年限为 10 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 7.58) / 10 \times 100\% \\ &= 24\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

（五）评估值的确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 16,637.17 \times 24\% \\ &= 3,992.92 \text{ (元)}\end{aligned}$$

负债评估说明

一、概况

本次负债评估范围为湖北宜化置业有限责任公司评估基准日 2020 年 12 月 31 日的负债。具体为流动负债和非流动负债，包括应付账款、预收账款、应交税费、合同负债、其他应付款、其他流动负债及预计负债。

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
流动负债合计	255,416,468.80
应付账款	9,838,787.97
预收账款	289,707.17
应交税费	665,268.17
合同负债	3,743,535.23
其他应付款	240,691,993.49
其他流动负债	187,176.77
非流动负债合计	0
预计负债	346,247.00
负债总计	255,762,715.80

二、评估方法与过程

根据被评估单位评估明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对上述负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的金额作为评估值。

（一）应付账款

应付账款账面价值为 9,838,787.97 元，主要为被评估单位根据合同、协议应付湖北环益化工有限公司、重庆华升建设工程有限公司、南京消防器材股份有限公司第二工程分公司等公司的往来款和工程款等。评估人员结合相关购货合同，并核对了部分合同，对应付账款账簿、凭证进行了核对和查证。经核实，应付账款账务真实合理，按核实后的账面价值 9,838,787.97 元确定评估值。

（二）预收账款

预收账款账面价值为 289,707.17 元，主要为被评估单位根据合同、协议预收山语城

一期和二期房款。评估人员结合相关购货合同，并核对了部分合同，对预收账款账簿、凭证进行了核对和查证。经核实，应付账款账务真实合理，按核实后的账面价值 289,707.17 元确定评估值

（三）应交税费

应交税费账面价值为 665,268.17 元，为被评估单位应交税务局的增值税、城市维护建设费、房产税、个人所得税等税费。经查证核实计算无误，按核实后的账面价值 665,268.17 元确定评估值。

（四）合同负债

合同负债账面价值为 3,743,535.23 元，为山语城一期和二期的客户签订合同暂未结转收入等的房款。评估人员根据合同、协议，经核实确认账面值的无误，按核实后的账面价值 3,743,535.23 元确定评估值。

（五）其他应付款

其他应付款账面价值为 240,691,993.49 元。主要为被评估单位应付企业投标的保证金和往来单位款项及代收办房产证款等。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、账簿。上述其他应付款记录真实、完整，故按核实后的账面价值 240,691,993.49 元确定评估值。

（六）其他流动负债

其他流动负债账面价值为 187,176.77 元。主要为被评估单位应付待转销项税额。经评估人员现场核实相关文件及会计凭证、账簿。上述其他流动负债记录真实、完整，故按核实后的账面价值 187,176.77 元确定评估值。

（七）预计负债

预计负债账面价值为 346,247.00 元。主要为被评估单位预计的逾期交房违约金。经评估人员现场核实会计凭证、账簿。上述预计负债记录真实、完整，对于预计负债科目，并非企业实际承担的负债项目，按零值确认评估值。

三、评估结果

（一）负债评估结果

湖北宜化置业有限责任公司负债评估值为 255,416,468.80 元。具体结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动负债	255,416,468.80	255,416,468.80	-	-
其中：应付账款	9,838,787.97	9,838,787.97	-	-
预收账款	289,707.17	289,707.17		
应交税费	665,268.17	665,268.17	-	-
预计负债	3,743,535.23	3,743,535.23	-	-
其他应付款	240,691,993.49	240,691,993.49	-	-
其他流动负债	187,176.77	187,176.77		
非流动负债	346,247.00	0.00	-346,247.00	-100.00
其中：预计负债	346,247.00	0.00	-346,247.00	-100.00
负债合计	255,762,715.80	255,416,468.80	-346,247.00	-0.14

（二）评估结论及分析

此次评估范围内的负债账面价值 255,762,715.80 元，评估值 255,416,468.80 元，减值-346,247.00 元，减值率为 0.14%。减值主要为非流动负债减值，原因是非流动负债中的预计负债，并非企业实际承担的负债项目，按零值确定评估值。

说明五

评 估 结 论 与 分 析 说 明

评估结论与分析说明

一、评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在前述评估目的下，在持续经营等假设条件下，湖北宜化置业有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 -15,051.61 万元。

即：湖北宜化置业有限责任公司总资产账面价值 22,540.03 万元，评估价值为 10,490.04 万元，减值额 12,049.99 元，减值率为 53.46 %；总负债账面价值为 25,576.27 万元，评估价值为 25,541.65 万元，减值 34.62 万元，减值率为 0.14 %；净资产账面价值为 -3,036.25 万元，净资产评估价值为 -15,051.61 万元，减值额为 12,015.36 万元，减值率为 395.73 %。

成本法（资产基础法）评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

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%
流动资产	14,040.03	15,116.74	1,076.71	7.67
非流动资产	8,500.00	-4,626.70	-13,126.70	-154.43
其中：长期股权投资	8,500.00	-4,630.14	-13,130.14	-154.47
固定资产	-	3.44	3.44	-
资产总计	22,540.03	10,490.04	-12,049.99	-53.46
流动负债	25,541.65	25,541.65	-	0.00
非流动负债	34.62	-	-34.62	-100.00
负债合计	25,576.27	25,541.65	-34.62	-0.14
净资产（所有者权益）	-3,036.25	-15,051.61	-12,015.36	-395.73

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

二、评估结论与账面价值比较的变动情况及说明

增减值原因如下：

（一）流动资产—存货

主要为存货—产成品（开发产品）较账面价增值 10,767,128.52 元，增值的原因一方面为评估值按照当前的市场价值进行评估，账面值形成时间较早，车位市场价值上升，另一方面为存货已经计提了存货跌价准备。

（二）长期股权投资

长期股权投资减值 131,301,370.00 元，减值的原因是全资子公司和控股子公司近几

年亏损严重，导致净资产为负数造成。

（三）设备类

1、机器设备原值减值的原因一是部分设备重置价下降，二是部分设备无法使用；净值增值的原因是企业的账面净值为零，且评估采用经济使用年限与财务采用的折旧年限不一致造成；

2、电子设备原值减值的原因一是委估范围内的电子设备市场价格一般呈下降趋势，尤其是办公用设备的市场价格下降较快，二是部分电子设备无法使用；净值增值的原因是企业的账面净值为零，且评估采用的电子设备经济使用年限与该单位财务采用的折旧年限不一致。