

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

重庆建设汽车系统股份有限公司拟处置 66 台(套)设备项目

评估说明

川华衡评报〔2021〕133 号

四川天健华衡资产评估有限公司

二〇二一年八月三十一日



目录

评估说明使用范围声明	1
资产评估说明	2
CH1 评估对象与评估范围说明	3
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
CH2 资产核实情况总体说明	4
一、资产核实人员组织、实施时间和过程	4
二、影响资产核实的事项及处理方法	4
三、核实结论	4
CH3 评估技术说明	6
一、固定资产——机器设备	6
CH4 评估结论及分析	13
一、评估结论	13
二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因	13
企业关于进行资产评估有关事项的说明	14

评估说明使用范围声明

评估说明供国有资产监督管理机构(含所出资企业)、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外,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。

资产评估师:周 彬



资产评估师:刘 勋



二〇二一年八月三十一日



资产评估说明

- CH1 评估对象与评估范围说明
- CH2 资产核实情况总体说明
- CH3 评估技术说明
- CH4 评估结论及分析

CH1 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象为建设股份拟处置的 66 台(套)设备的权益, 涉及评估范围如下:

人民币万元

序号	项目	数量	账面原值	账面价值
1	固定资产——机器设备	66 台(套)	523.41	15.70
2	资产合计		523.41	15.70

评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产的分布情况及特点

机器设备共66台(套)。机器设备主要包括大型工业吊风扇、起重机、干式变压器、低压配电柜、低压补偿柜、监控系统等, 主要设备购置于2008年至2014年, 除液氮贮槽供气系统、106厂房机油罐及配套设施、全埋入卧式储油罐等3台机器设备报废外, 其余机器设备可正常使用。其中: 液氮贮槽供气系统和106厂房机油罐及配套设施, 企业已报废下账, 资产未处置。

CH2 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

(一)人员组织及实施时间

本评估业务成立了项目团队,于2021年8月24日~2021年8月26日对拟处置的资产进行了核实工作。

(二)资产核实过程

1、指导企业清查资产、准备评估资料

对具体配合评估工作的企业人员进行现场指导,包括具体填表人员及配合填报工作的其他相关人员,主要涉及企业相关的财会部门、经营规划部、制造安全部等各部门的业务人员。对评估申报明细表、资产调查表、需提供的评估资料等进行具体的讲解和答疑。

2、现场调查

在企业如实申报资产并对评估范围内资产全面自查的基础上,评估人员抵达现场对评估范围内的全部资产的财务状况、物理状况、权属状况、资产运行状况等进行调查。现场工作期间主要完成了以下工作:

(1)完善评估明细表。对企业提供的资产申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

(2)现场核实及收集资料。现场工作内容主要为核实资产数量、使用状态、权属及其他影响评估作价的重要因素;核实方式主要通过询问、核对、勘查、检查等方式进行。获取评估需要的基础资料,了解资产的现状,关注资产的法律权属。

机器设备。查阅主要设备的技术资料 and 文件,并通过与设备管理人员的广泛交流,了解设备的购置日期、产地、账面原价的构成情况,填写设备现场勘察记录等;在设备管理人员的配合下,到现场核实设备数量、型号、规格、生产厂家,了解设备情况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

核实过程中,评估人员未发现影响资产清查的事项。

三、核实结论

(一)资产继续使用能力

经现场查看，除液氮贮槽供气系统、106 厂房机油罐及配套设施、全埋入卧式储油罐等 3 台机器设备报废外，其余机器设备可按现有用途继续使用。

(二) 申报与核实情况

经核实，资产与申报相符。

CH3 评估技术说明

一、固定资产——机器设备

(一)种类及账面金额

金额单位：人民币万元

类别	单位	数量	账面原价	账面净值	减值准备	账面价值
机器设备	台(套)	66	523.41	185.94	170.23	15.70
合计	台(套)	66	523.41	185.94	170.23	15.70

(二)机器设备核实情况

1、总体情况

建设股份主要从事摩托车整车及摩托车发动机的研发、生产，评估范围内机器设备主要为106厂房内的通风设备、起重运输设备和配电设施等，除3台设备报废外，其余设备总体技术状况一般、可正常使用。

建设股份位于重庆市巴南区建设大道，机器设备分布集中。

2、资产特点

机器设备类固定资产仅包括机器设备，共66台(套)。

机器设备主要包括大型工业吊风扇、起重机、干式变压器、低压配电柜、低压补偿柜、监控系统等，主要设备购置于2008年至2014年，除液氮贮槽供气系统、106厂房机油罐及配套设施、全埋入卧式储油罐等3台机器设备报废外，其余机器设备可正常使用。其中液氮贮槽供气系统和106厂房机油罐及配套设施企业已报废下账资产未处置。

3、日常维护和管理制度

建设股份建立和制订有各种设备购置、使用、维护、保养和检修等管理制度，由设备管理室负责设备的管理工作，指导各单位保全部门负责设备的日常维护保养及维修。

4、账面原价构成情况

需安装的机器设备的账面原价主要由设备购置价(不含税)、运杂费、安装调试费和待摊投资等构成；不需安装的机器设备的账面原价主要由设备购置价和运杂费等构成。其中2009年1月1日前购置的设备账面原价包含增值税。

5、报废设备

液氮贮槽供气系统、106厂房机油罐及配套设施、全埋入卧式储油罐等3台机器设备报废。其中液氮贮槽供气系统和106厂房机油罐及配套设施企业已报废

下账资产未处置,全埋入卧式储油罐账面原价13.61万元、计提减值准备6.6万元、账面值0.41万元。

(三)关键性评估假设

假设机器设备在原地按原设计用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。假设报废的机器设备按废旧物资拆零变现。

(四)评估方法选择

根据《资产评估准则——机器设备》,以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件,分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性,确定本项目机器设备采用成本法和市场法评估。其中对可正常使用的机器设备,采用成本法评估。对报废的机器设备,采用市场法评估。原因如下:

成本法是通过估算被评估对象的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值,将重置成本扣减各种贬值作为被评估对象价值的方法。由于本次评估的机器设备可通过市场询价、厂家报价以及查询相关价格资料等方式取得购置或购建设备所发生的必要的、合理的成本、费用等重置成本构成要素,能采用相关方法合理估算设备的各种贬值因素,故可以采用成本法进行评估。

市场法是根据目前公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格来确定被评估对象价值的方法。由于难以找到可比交易案例,故不宜采用市场法进行评估。对待报废的机器设备,按废旧物资利用变现,由于市场上可找到废旧金属回收价格,可采用市场法评估。

收益法是通过预测设备的获利能力,将对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值,作为被评估对象价值的方法。由于本次评估的机器设备不具有独立获利能力或者获利能力不能可靠量化,故不宜采用收益法进行评估。

(五)成本法具体运用

对可正常使用的机器设备,采用成本法评估。成本法是指在资产继续使用前提下,从再取得资产的角度反映资产价值,即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。基本公式:

评估值=重置成本(不含税)×成新率+增值税销项税

1、重置成本的确定

建设股份本次委托评估的机器设备均需安装,其重置成本由设备购置价、运输费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等之和扣除可抵扣的增值税进项税组成。

设备购置价:主要依据合同及建设资料、《机电产品报价手册》并参考设备最新市场成交价格予以确定。对于市场上已无该型号产品的设备,采用类似设备对比法确定设备购置价。

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本-可抵扣的增值税进项税

各种费率的确定依据见下表:

序号	费率名称	计算基础	标准 (%)	取费依据
1	运杂费	设备购置价		参考机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011.11)或根据实际发生
2	安装调试费	设备购置价		参考机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011.11)或根据实际发生
3	建设单位管理费	工程费用	1.264	财政部《关于印发〈基本建设项目成本管理暂行规定〉的通知》(财建[2016]504号)
4	监理费	工程费用	2.037	市场价
5	招投标费	工程费用	0.218	市场价
6	勘察设计费	工程费用	3.337	市场价
7	可研费	工程费用	0.225	重庆市物价局关于建设项目前期工作咨询收费有关问题的通知(渝价〔2013〕430号)
8	环评费	工程费用	0.082	市场价
9	工程审计费	工程费用	0.221	重庆市物价局关于工程造价咨询服务收费标准的通知(渝价〔2013〕428号)
10	资金成本	工程总费用	3.85	按合理工期 6 个月均匀投入资金,参考评估基准日执行的贷款市场报价利率
11	设备购置价中可抵扣的增值税	设备购置价(不含税)	13	财税[2008]170号、财税〔2016〕36号、财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号
12	运输费、基础及安装调试费中可抵扣的增值税	运输费、基础费及安装调试费	9	财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)、财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号
13	监理费、招投标费、勘察设计费、可行性研究费、环评费、工程审计费中可抵扣增值税	监理费、招投标费、勘察设计费、可行性研究费、环评费、工程审计费	6	财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财税〔2016〕36号)

2、成新率的确定

采用年限法确定成新率。其计算公式是:

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

式中:已使用年限以企业填写的《评估明细表》中相关栏目数为基础,视实际使用状况等因素予以调整。

尚可使用年限根据现场勘察设备有形损耗和技术经济发展状况,在考虑安全经济运行,又充分发挥设备效用的前提下,结合设备的技术水平、制造质量、技改维护情况、国家宏观经济政策等因素综合确定。

3、增值税销项税

本次评估，2009年1月1日以前购置的机器设备，按3%的税率计算增值税销项税；2009年1月1日以后购置的机器设备，按13%的税率计算增值税销项税。

(六)市场法具体运用

对报废的机器设备，按废旧物资拆零变现，以其处置净收入加上增值税销项税确定评估值。

评估值=处置净收入+增值税销项税

=可回收废旧金属重量×可回收废旧金属市场单价-清理费用+增值税销项税

可回收废旧金属市场单价：可回收废旧金属主要为碳钢，经评估人员咨询当地的回收企业和网上查询取得，并将市场询价结果调整为不含税单价。

清理费用：包括进行处置所需的拆卸、切割、分选等费用，按可回收废旧材料进行估算。

增值税销项税：报废设备按13%税率计算增值税销项税。

(七)评估结果

类别	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净额	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	523.41	15.70	521.80	157.11	-1.61	141.41	-0.31	900.55
合计	523.41	15.70	521.80	157.11	-1.61	141.41	-0.31	900.55

人民币万元

评估增减值情况及原因分析：

机器设备类固定资产评估值157.11万元，较账面值15.70万元增值141.41万元，增值率900.55%。主要原因：

机器设备重置成本较账面原价减值1.61万元，减值0.31%，主要原因是技术进步和市场竞争影响使机器设备购置价有所下降。机器设备评估值较账面值增值141.41万元，增值率900.55%，主要原因是账面值较低，而大部分机器设备尚可继续使用、具有一定利用价值。

(七)典型设备评估案例

案例一：干式变压器(见评估明细表 4-6-4 第 35 项)

(1)设备概况

规格型号：SCB10-2000KVA/10KV

生产厂家：中国重庆重变电器有限公司

启用日期：2008年12月

该变压器线圈被环氧树脂包封,具有防火,防爆,免维护,无污染,体积小,可直接安装在负荷中心的特点,可靠性高、使用寿命长,绝缘性能好,防潮性能好。同时科学合理的设计和浇注工艺,使产品噪声低,散热能力强。

主要技术参数:

额定容量: 2000KVA

额定电压: 10000V/400V

频率: 50Hz

绝缘方式: 树脂绝缘

绝缘等级: F级

冷却方式: AN/AF

线圈最高温升: 100K

使用条件: 户内式

产品标准代号: GB6450-66

(2)评估方法

该设备采用成本法评估,评估值=重置成本×成新率。

(3)重置成本的确定

评估人员查询了设备历史购建资料、类似设备在评估基准日的市场价格资料,经分析确定评估基准日该设备购置价为24万元(含增值税、含运输、安装、调试等费用)。

根据企业规模,按合理工期6个月,评估基准日1年期贷款市场报价利率3.85%考虑。参考国家相关规定,工程建设其他费用7.384%(其中:建设单位管理费1.264%、监理费2.037%、招投标费0.218%、勘察设计费率3.337%、可研费0.225%、环评费0.082%、工程审计费0.221%)。

经查询资产购建资料、参考市场报价,设备重置成本计算见下表:

建设股份拟处置 66 台(套)设备项目·评估说明

序号	项目	费率 (%)	计算公式	金额(元)	其中: 进项税额	备注
A	设备目的地交货价			240,000.00	27,610.62	参考设备购置价
B	运输费		$B=A \times \text{费率}$			设备购置价已包含
C	安装调试费		$C=A \times \text{费率}$			设备购置价已包含
D	工程建设其他费	7.384	$D=(A+B+C) \times \text{费率}$	17,721.60	831.40	
D ₁	建设单位管理费	1.264	$D_1=(A+B+C) \times \text{费率}$	3,033.60		
D ₂	监理费	2.037	$D_2=(A+B+C) \times \text{费率}$	4,888.80	276.72	
D ₃	招投标费	0.218	$D_3=(A+B+C) \times \text{费率}$	523.20	29.62	
D ₄	勘察设计费	3.337	$D_4=(A+B+C) \times \text{费率}$	8,008.80	453.33	
D ₅	可研费	0.225	$D_5=(A+B+C) \times \text{费率}$	540.00	30.57	
D ₆	环评费	0.082	$D_6=(A+B+C) \times \text{费率}$	196.80	11.14	
D ₇	工程造价费	0.221	$D_7=(A+B+C) \times \text{费率}$	530.40	30.02	
E	资金成本	3.85%	$E=(A+B+C+D) \times \text{贷款利率} \times \text{工期}/2$	2,480.57		按合理工期6个月内均匀投入资金,以评估基准日贷款市场报价利率计算
F	可抵扣的增值税进项税额		$F=A \text{税}+B \text{税}+C \text{税}+D \text{税}$		28,442.02	
G	重置成本		$G=A+B+C+D+E-F$	231,760.15		修约为231,800.00元

重置成本=231,800.00元(修约至百位)

(4)成新率的确定

该设备于2008年12月投入使用,运行情况良好,至评估基准日已使用约12.62年,该类设备的经济寿命年限确定为16年,尚可使用年限3.38年,则

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) $\times 100\%$

$$=3.38/(12.62+3.38) \times 100\%$$

$$=21\%$$

(5)增值税销项税的确定

该设备2008年12月建成投入使用,可按3%的税率开具发票,则

增值税销项税=重置成本(不含税) $\times$ 成新率 $\times$ 增值税税率

$$=231,800.00 \times 21\% \times 3\%$$

$$=1,460.34 \text{元}$$

(6)评估值的确定

评估值=重置成本(不含税) $\times$ 成新率+增值税销项税

$$=231,800.00 \times 21\% + 1,460.34$$

$$=50,138.34 \text{元}$$

案例二:液氮贮槽供气系统(见评估明细表 4-6-4 第 63 项)

1、设备概况

启用日期:2010年8月

材质：碳钢

可回收废金属重量：碳钢 12 吨

生产厂家：重庆中容石化机械制造有限公司

2、评估方法

评估人员会同设备管理人员到现场对设备状况进行勘查，了解到该设备购置于 10 年前，属于特种设备，已停用 3 年以上，且未年审，设备露天存放、锈蚀严重，部分管道、阀门破损、泄漏，且已接近设备使用寿命，无修复利用价值，按废旧物资拆零变现。

采用市场法评估。按废旧金属回收利用的方式变现，以其处置净收入加上增值税销项税确定评估值。

评估值=处置净收入+增值税销项税

=可回收废旧金属重量×可回收废旧金属市场单价-清理费用+增值税销项税

可回收废旧金属市场单价：可回收废旧金属主要为碳钢，经评估人员咨询当地的回收企业和网上查询取得，并将市场询价结果调整为不含税单价。

清理费用：包括进行处置所需的拆卸、切割、分选等费用，按可回收废旧材料进行估算。

增值税销项税：报废设备按 13% 税率计算增值税销项税。

3、评估值的确定

经委托人技术人员估算，可回收废钢 12 吨。根据查询、调查了解，评估基准日重庆地区废钢市场单价为 2,690.00 元/吨(含增值税)。

清理费用：该设备安装在建设股份 106 厂房，考虑设备拆卸、切割、分选等清理费用约 600.00 元/吨，则

评估值=可回收废旧金属重量×可回收废旧金属市场单价-清理费用+增值税销项税

$$=12 \times 2,690.00 / 1.13 - 12 \times 600.00 + (12 \times 2,690.00 / 1.13 - 12 \times 600.00) \times 13\%$$

$$=24,143.58 \text{ 元}$$

CH4 评估结论及分析

一、评估结论

在满足评估假设条件下，建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值 15.70 万元、评估值 157.11 万元(含增值税销项税额)、评估增值 141.41 万元，增值率 900.55%。

金额单位：人民币万元

项 目	账面原值	账面价值	评估价值	增减值	增减率 (%)
固定资产——机器设备	523.41	15.70	157.11	141.41	900.55
资产总计	523.41	15.70	157.11	141.41	900.55

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、评估结论与账面价值比较变动情况

在满足评估假设条件下，建设股份拟处置的资产在评估基准日的账面值 15.70 万元、评估值 157.11 万元(含增值税销项税额)、评估增值 141.41 万元，增值率 900.55%。

2、评估结论与账面价值比较变动原因

机器设备类固定资产评估值 157.11 万元，较账面值 15.70 万元增值 141.41 万元，增值率 900.55%。主要原因：

机器设备重置成本较账面原价减值 1.61 万元，减值 0.31%，主要原因是技术进步和市场竞争影响使机器设备购置价有所下降。机器设备评估值较账面值增值 141.41 万元，增值率 900.55%，主要原因是账面值较低，而大部分机器设备尚可继续使用、具有一定利用价值。

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明由委托人暨产权持有人重庆建设汽车系统股份有限公司编写，原件附后。