

城发环境股份有限公司拟收购股权
所涉及的北京新易资源科技有限公司
股东全部权益价值项目
-城发绿环塑业（河北）有限公司

资产评估说明

中天华资评报字[2023]第10566号

北京中天华资产评估有限责任公司

2023年06月08日

目录

第一部分	关于本资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产清查核实情况说明	12
一、	评估对象与评估范围说明	12
二、	资产核实总体情况说明	13
第四部分	资产基础法评估说明	14
一、	流动资产评估说明	14
二、	设备类资产评估说明	14
三、	在建工程-土建工程评估说明	21
四、	负债评估说明	24
第五部分	评估结论及分析	25

第一部分 关于本资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。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。

北京中天华资产评估有限责任公司
2023年06月08日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人一简介

1. 企业名称：城发环境股份有限公司（以下简称“城发环境”）
2. 注册地址：郑州市农业路41号投资大厦9层
3. 企业类型：其他有限责任公司（上市）
4. 股票代码：000885
5. 法定代表人：白洋
6. 注册资本：64207.8255 万元人民币
7. 统一社会信用代码：91410000711291895J
8. 经营范围：环境及公用事业项目的投资、建设、运营及管理；城市给排水、污水综合处理、中水利用、污泥处理；热力生产和供应；垃圾发电；水污染治理、大气环境治理、土壤治理、固体废弃物治理、餐厨垃圾处理、资源综合利用、生态工程和生态修复领域的技术与科技开发、设备制造与销售、工程设计与总承包建设、项目管理、工程咨询、技术服务；高速公路及市政基础设施投资、建设、运营；生态工程和生态修复；苗木种植；园林设计；园林绿化工程和园林维护；国内贸易。

（二）委托人二简介

1. 企业名称：河南城市发展投资有限公司（以下简称“城发投资”）
2. 注册地址：郑州新郑综合保税区申报大厅216房间
3. 企业类型：其他有限责任公司
4. 法定代表人：白洋
5. 注册资本：203900 万元人民币
6. 统一社会信用代码：91410100577620212U
7. 经营范围：供水、污水处理；环境绿化工程建设开发；停车设施的建设和运营管理；新型园区的建设开发、租赁、销售；城市基础设施及配套项目建设、开发和经营管理；城市公共设施和公用设施的建设和管理。

（三）被评估单位简介

1. 名称：城发绿环塑业（河北）有限公司（以下简称：“绿环塑业”）
2. 企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）
3. 注册地址：河北省邯郸市魏县张二庄工业园区
4. 法定代表人：倪澍晨
5. 注册资本：7000万元人民币

6. 统一社会信用代码：91130434MA07PW6R6K

7. 经营范围：生产和销售塑料制品、原辅材料、塑料化工（不含易燃易爆和剧毒产品）；环保设备、机械配件生产与销售；技术开发、技术转让、技术服务；电子科技开发；货物进出口（法律、行政法规另有规定除外）；仓储（危险品除外）；普通货物运输；以自有资金对塑料业进行投资。（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）。

8. 企业概况：

(1) 历史沿革

1) 公司成立

2016年4月，河北桑德塑业有限公司（曾用名）由桑德（天津）再生资源投资控股有限公司出资组建，注册资本为7,000.00万元人民币，出资比例100.00%。成立时股权结构如下：

序号	股东	持股比例	出资方式
1	桑德（天津）再生资源投资控股有限公司	100.00%	货币

2) 第一次公司股东名称变更

2015年11月，河北桑德塑业有限公司的股东桑德（天津）再生资源投资控股有限公司名称变更为桑德再生资源控股有限公司。变更后持股比例分别如下：

序号	股东	持股比例	出资方式
1	桑德再生资源控股有限公司	100.00%	货币

3) 第一次公司名称变更

2020年4月，河北桑德塑业有限公司的名称变更为魏县绿环塑业有限公司。

4) 第二次公司股东名称变更

2020年9月，魏县绿环塑业有限公司的股东桑德再生资源控股有限公司名称变更为启迪再生资源科技发展有限公司。变更后持股比例分别如下：

序号	股东	持股比例	出资方式
1	启迪再生资源科技发展有限公司	100.00%	货币

5) 第三次公司股东名称变更

2022年5月18日，魏县绿环塑业有限公司的股东启迪再生资源科技发展有限公司将持有的100%的股权转让给北京新易资源科技有限公司，转让后魏县绿环塑业有限公司各股东持股比例分别如下：

序号	股东	持股比例	出资方式
1	北京新易资源科技有限公司	100.00%	货币

6) 第二次公司名称变更

2023年3月，魏县绿环塑业有限公司的名称变更为城发绿环塑业（河北）有限公司。

截至评估基准日，绿环塑业股东、股本结构无变化。

(2) 主营业务

绿环塑业尚未开展经营活动，目前正在进行再生塑料深加工项目经营、技术、生产等团队组建，并进行再生塑料深加工项目（10 万吨/年回收塑料清洗、造粒；6 万吨/年塑料改性）行业论证。

9. 财务状况

绿环塑业近一年及评估基准日的主要资产经营数据如下：

金额单位：人民币万元

项目	2022年12月31日	2023年3月31日
资产总额	968.37	960.57
负债总额	849.38	860.44
净资产	118.99	100.14
项目	2022年7-12月	2023年1-3月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-16.01	-18.85
净利润	-16.01	-18.85

以上财务数据来自绿环塑业提供的财务报表，其中：

2022 年度及评估基准日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0013079 号审计报告。

10. 主要会计政策

绿环塑业执行国家颁布的《企业会计准则》及其补充规定。

11. 执行的税收政策及标准

A. 绿环塑业执行主要税项如下：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%
城市维护建设税	应纳流转税额	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%

B. 税收优惠政策及依据

无。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

委托人一城发环境股份有限公司拟收购北京新易资源科技有限公司的股权，委托人二河南城市发展投资有限公司为北京新易资源科技有限公司的股东，被评估单位城发绿环塑业（河北）有限公司为北京新易资源科技有限公司全资子公司。

二、关于经济行为的说明

根据委托人提供的《城发环境股份有限公司总经理办公会会议纪要》[2022]29 号和《河南城市发展投资有限公司总经理办公会会议纪要》[2022]24 号，城发环境股份有限公司拟收购北京新易资源科技有限公司的股权，本次评估为城发环境股份有限公司拟收购北京新易资源科技有限公司的股权所涉及的城发绿环塑业（河北）有限公司股东全部权益价值提供参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

（一）评估对象

评估对象是城发绿环塑业（河北）有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为绿环塑业于评估基准日的全部资产及相关负债。总资产账面值为 960.57 万元，总负债账面值为 860.44 万元，净资产账面值为 100.14 万元。具体包括流动资产 174.54 万元；非流动资产 786.03 万元；流动负债 860.44 万元。具体构成如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	174.54
非流动资产	786.03
其中：债权投资	
其他债权投资	
长期应收款	
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	8.06
在建工程	777.98
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产总计	960.57
流动负债	860.44
非流动负债	

项目	账面价值
负债总计	860.44
净资产	100.14

基准日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0013079号审计报告。

（三）评估范围内主要资产情况

本次评估范围内主要资产为其他应收款、设备类资产和在建工程，其中：

（1）其他应收款主要是应收的设备款和工程款。

（2）设备类资产为机器设备，共计3项，购置于2017年间，为注塑机生产线、洛氏硬度计、电子天平。经现场勘察，截至评估基准日，申报设备状况良好，均可正常使用。

（3）在建工程-土建工程共计三项，分别为厂房项目主体工程一标段、展厅项目、检测中心项目。截至评估基准日厂房项目主体工程一标段现场状况良好。

（四）绿环塑业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

（1）绿环塑业申报的账面记录的无形资产

绿环塑业申报资产范围内无账面记录的无形资产。

（2）绿环塑业申报的账面未记录的无形资产

绿环塑业申报资产范围内无账面未记录的无形资产。

（五）绿环塑业申报的表外资产的类型、数量

无。

四、关于评估基准日的说明

本次评估的基准日为2023年3月31日。

选定该基准日主要考虑该日期与评估目的预计实现的时间相近，以保证评估结果有效服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日后的调整事项对评估结果造成较大影响。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论

本次基准日财务报表已经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]第0013079号审计报告。

（二）产权资料瑕疵事项

无。

（三）租赁事项

无。

(四) 抵(质)押及或有资产及负债情况
无。

六、资产负债情况说明、未来经营和收益状况预测说明

(一) 资产负债清查情况说明

1. 清查范围

列入本次清查范围的是绿环塑业申报的资产和负债。截至评估基准日2023年3月31日,列入本次评估范围的资产、负债结构如下:

总资产账面值为 960.57 万元,总负债账面值为 860.44 万元,净资产账面值为 100.14 万元。具体包括流动资产 174.54 万元;非流动资产 786.03 万元;流动负债 860.44 万元。

纳入评估范围内的实物资产账面值 786.04 万元,占评估范围内总资产的 81.83%。主要为设备类资产和土建工程。这些资产具有以下特点:

(1) 上述实物资产主要分布在绿环塑业厂区内。

(2) 设备类资产为机器设备,共计3项,购置于2017年间,为注塑机生产线、洛氏硬度计、电子天平。经现场勘察,截至评估基准日,申报设备状况良好,均可正常使用。

(3) 在建工程-土建工程共计三项,分别为厂房项目主体工程一标段、展厅项目、检测中心项目。截至评估基准日厂房项目主体工程一标段现场状况良好。

2. 清查工作的组织、实施

绿环塑业组织相关人员,对评估范围内的资产和负债进行了清查,资产清查的主要过程是:对账面资产、债权债务进行了核实,对固定资产进行了逐项核对,确认账实相符并查看资产状况,对在建工程进行现场勘测核实。

3. 清查结论

经过清查,资产评估的申报工作基本满足评估的要求。

(二) 未来经营和收益状况预测说明

绿环塑业目前并未开展经营,在未来时期里的持续经营能力和盈利能力不确定,鉴于此种情况,无法对未来进行盈利预测。

七、资料清单

委托人及被评估单位已向评估机构提供如下资料:

- 1.《资产评估申报表》;
- 2.城发环境股份有限公司、河南城市发展投资有限公司营业执照;
- 3.城发绿环塑业(河北)有限公司营业执照、章程;
- 4.重大合同、协议等;
- 5.委托人及被评估单位承诺函;

6.其他相关资料。
(本页以下无正文)

（此页无正文，此盖章页仅用于城发环境股份有限公司拟收购股权所涉及的北京新易资源科技有限公司股东全部权益价值项目-城发绿环塑业（河北）有限公司资产评估说明《企业关于进行资产评估有关事项的说明》）

委托人一（签章）：城发环境股份有限公司

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日

（此页无正文，此盖章页仅用于城发环境股份有限公司拟收购股权所涉及的北京新易资源科技有限公司股东全部权益价值项目-城发绿环塑业（河北）有限公司资产评估说明《企业关于进行资产评估有关事项的说明》）

委托人二（签章）：河南城市发展投资有限公司

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日

（此页无正文，此盖章页仅用于城发环境股份有限公司拟收购股权所涉及的北京新易资源科技有限公司股东全部权益价值项目-城发绿环塑业（河北）有限公司资产评估说明《企业关于进行资产评估有关事项的说明》）

被评估单位（签章）：城发绿环塑业（河北）有限公司

法定代表人或授权代表人（签字）：

年 月 日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1. 评估对象

评估对象是城发绿环塑业（河北）有限公司股东全部权益价值。

2. 评估范围

评估范围为绿环塑业在基准日的全部资产及相关负债，被评估单位申报的总资产账面值为 960.57 万元，总负债账面值为 860.44 万元，净资产账面值为 100.14 万元。具体包括流动资产 174.54 万元；非流动资产 786.03 万元；流动负债 860.44 万元。

基准日财务报表已经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]0013079号审计报告。评估是在经审计后的基础上进行的。

委托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。

3. 评估范围内的资产权属状况：

委托人和其他相关当事人委托资产评估业务，应当依法提供资产评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师对委托人和其他相关当事人提供的资产评估对象法律权属资料进行核查验证，并对核查验证情况予以披露。资产评估师执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

截至评估基准日，城发绿环塑业（河北）有限公司所申报资产不存在产权瑕疵事项。

（二）实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 786.04 万元，占评估范围内总资产的 81.83%。主要为设备类资产和土建工程。这些资产具有以下特点：

1. 上述实物资产主要分布在绿环塑业厂区内。

2. 设备类资产为机器设备，共计3项，购置于2017年间，为注塑机生产线、洛氏硬度计、电子天平。经现场勘察，截至评估基准日，申报设备状况良好，均可正常使用。

3. 在建工程-土建工程共计三项，分别为厂房项目主体工程一标段、展厅项目、检测中心项目。截至评估基准日厂房项目主体工程一标段现场状况良好。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况等

（1）绿环塑业申报的账面记录的无形资产

绿环塑业申报资产范围内无账面记录的无形资产。

(2) 绿环塑业申报的账面未记录的无形资产

绿环塑业申报资产范围内无账面未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

(五) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告中基准日财务报表已经过大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了大华审字[2023]第0013079号审计报告。

二、资产核实总体情况说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，然后进行现场的核查工作。清查工作结束后，对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估企业提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“评估申报明细表”，收集并整理委估资产的产权权属资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

1. 资产核实结论

资产评估人员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，通过清查核实发现：资产核实结果与账面记录不存在重大差异，评估申报明细表与实际情况吻合。

在资产清查过程中，资产评估人员坚持了客观、独立、公正、科学的原则，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。

第四部分 资产基础法评估说明

一、流动资产评估说明

（一）评估范围

纳入评估范围的流动资产包括其他应收款和其他流动资产，流动资产账面价值1,745,418.46元。

（二）评估过程及方法

对上述评估范围内的流动资产，评估人员根据被评估单位提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。

1. 其他应收款的评估

针对其他应收款项，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、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，采用账龄分析的方法估计评估风险损失。

其他应收款账面余额为1,112,100.50元，计提坏账准备72,669.77元，账面净额为1,039,430.73元，主要为代付的工程、设备、物业费等。

经核实，确定其他应收款评估坏账风险损失为72,669.77元，以其他应收款合计数减去评估风险损失后的金额确定评估值。

其他应收款评估值为1,039,430.73元。

2. 其他流动资产的评估

其他流动资产账面价值为705,987.73元，为待抵扣增值税进项税，评估人员查阅了相关凭证，了解了评估基准日企业税费缴纳情况。以核实后账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为705,987.73元。

（三）评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，流动资产合计账面价值为1,745,418.46元，评估值为1,745,418.46元，无增减值。

评估结果详见有关资产评估汇总表及资产评估明细表。

二、设备类资产评估说明

（一）评估范围

本次主要对城发绿环塑业（河北）有限公司（以下简称“绿环塑业”）所申报的机器设备等资产进行评估，评估基准日的账面值情况如下：

设备类资产账面值

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	185,299.13	80,556.20
固定资产-机器设备	185,299.13	80,556.20

截止评估基准日，绿环塑业未对上述设备类资产计提减值准备。

（二）设备概况

绿环塑业是一家专业从事生产和销售塑料制品、原辅材料、塑料化工（不含易燃易爆和剧毒产品）；环保设备、机械配件生产与销售的企业，其设备类资产具体情况如下：

机器设备：设备类资产为机器设备，共计3项，购置于2017年间，为注塑机生产线、洛氏硬度计、电子天平。经现场勘察，截至评估基准日，申报设备状况良好，均可正常使用。

（三）设备管理维修制度：

1. 机器设备：加强日常保养和维修制度，发现问题及时处理，确保安全生产。

（四）评估过程

1. 指导被评估单位清查资产，按要求填报评估基准日的资产申报明细表，收集准备相关资料；

2. 根据被评估单位提供的资产申报明细表，以及固定资产明细账和设备台账，核对账面原、净值，做到账表相符；

3. 根据被评估单位提供的资产申报明细表，汇同被评估单位设备管理人员和技术人员，深入现场逐项逐台进行现场核实。按照设备的铭牌核对明细表中的设备名称、规格型号、生产厂家、数量、位置、设备外观，做到表实相符。对关键、重要、价值量大或具有代表性的设备，详细查询设备的技术状况、负荷情况、运转状况、维护保养情况，并作详细记录；

4. 现场勘察发现问题时，作如下处理：

- （1）账、表、物不符，以实物为准；

- （2）设备名称、规格型号、生产厂家与申报表不符的，与公司有关技术人员一同核实并记录，以设备铭牌为准；

5. 结合现场核查和专家意见，综合判断设备的现实质量、技术性能与运行状况等；

6. 进行市场调查，收集设备价格信息；

7. 依据设备现行价格、运输安装费率，考虑各项政策性收费，选择评估方法，确定设备的重置价值和成新率，计算评估值。

（五）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，结合委估设备的

特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估。

评估值=重置成本×成新率

机器设备

A. 重置成本的确定

机器设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局的有关规定，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可从销项税额中抵扣。因此，对于设备类资产在计算其重置成本时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置成本计算公式：

重置成本=设备购置费+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，其重置成本参照基准日时点左右的市场不含税购置价确定。

①设备购置费的确定

向设备的生产厂家、代理商及经销商询价，能够查询到基准日时点左右市场价格的设备，以市场价确定其购置价；不能从市场询到价格的设备，通过查阅《2023机电产品价格信息查询系统》等资料及网上询价来确定其购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输时（即购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

③安装调试费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装费率计取。如供货条件约定由供货商负责安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计安装费。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④基础费的确定

设备基础费是指建造用以放置或支承机械、动力设备的基础所发生的人材机等费用。对需要有基础才能安装的大型设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料，按照设备的特点、重量及体积大小等，以含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。对小型、无须安装基础或基础费已在对应房屋里面考虑的设备，则不考虑其基础费。

⑤前期及其他费用的确定

前期及其它费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务等。参考国家和地方现行有关政策规定的计费标准取费，结合项目实际建设情况，确定前期及其他费用。

⑥资金成本的确定

资金成本为项目正常建设期内占用资金的筹资成本，其计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和基准日当月的贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该工程量的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定。贷款利率根据评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率执行标准计算，资金在建设期内按均匀投入考虑，即：

资金成本 = (设备含税购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 1/2

⑦设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 / (1 + 增值税率) × 增值税率 + (运杂费 + 安装费 + 基础费) / (1 + 增值税率) × 增值税率 + 前期及其他费用可抵扣增值税额

各项费用具体可抵扣增值税税率依据[2016]36号文和[2019]39号文相关规定确定。

B. 综合成新率的确定

①年限成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，进而计算其年限成新率。其公式如下：

年限成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

②勘查成新率

对于机器设备，通过现场勘察、查阅相关运行记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解有关情况。评估人员根据设备的实际情况，对设备分部位进行逐项打分，确定设备的勘查成新率。

③综合成新率

评估人员根据年限法成新率和勘查成新率计算的情况，分析两种方法各自的优缺点，采用加权的方式合理确定待估设备的综合成新率。

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘查成新率 × 60%

对价值量较小的一般设备和电子设备则直接采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

对于部分购置时间较长但二级市场交易活跃的电子设备采用二手市场价作为其评估值，对于闲置设备本次评估时只考虑设备购置价及合理运杂费之和作为设备的全价，对于经现场勘察后认定为待报废的设备，只考虑可收回金额作为设备的评估值；对于经现场勘察后认定为无实物的设备，则不再估算其评估值。

(六) 评估结论

经评估，绿环塑业申报的机器设备在评估基准日评估结果如下表：

评估结果

单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值		评估价值		原值增值率	净值增值率
		原值	净值	原值	净值		
1	机器设备	185,299.13	80,556.20	171,600.00	105,734.00	-7.39%	31.25%
	合计	185,299.13	80,556.20	171,600.00	105,734.00	-7.39%	31.25%

（七）评估结果分析

机器设备：由于机器设备购置时间较早价格下降致评估原值减值，由于机器设备经济使用年限长于企业计提折旧年限致评估净值增值。

（八）案例

案例一：洛氏硬度计（机器设备评估明细表 序号：2）

1. 设备概况：

设备名称：洛氏硬度计

规格型号：HR-150A

生产厂家：莱州华力试验仪器有限公司

购置日期：2017年12月

启用日期：2017年12月

账面原值：3,846.15元

账面净值：1,827.00元

数量：1台

简介：该设备主要用于测定黑色金属，有色金属，非金属材料的洛氏硬度。

设备主要技术参数表

序号	名称	技术参数
1	型号	HR-150A
2	测量范围	20-95HRA, 10-100HR
3	试验力	588.4、980.7、1471
4	允许最大高度	170mm
5	外形尺寸	466*238*630mm
6	重量	65KG

2. 重置成本的确定：

该设备重置成本由设备购置费、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其它费用及资金成本等构成。

（1）重置成本的计算

重置成本计算表

序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率%	金额
----	------	-----------	-----	----

A	设备购价	基准日市场价格		3200
B	运杂费	设备购价×费率	0.00%	0.00
C	安装调试费	设备购价×费率	0.00%	0.00
D	基础费	设备购价×费率	0.00%	0.00
E	前期及其他费用	(A+B+C+D) ×费率	0.00%	0.00
F	资金成本	(A+B+C+D+E) ×费率×工期/2	0.00%	0.00
G	可抵扣增值税	$A/(1+13%) \times 13% + (B+C+D) / (1+9%) \times 9% + (A+B+C+D) \times 0 / (1+6%) \times 6%$		368.14
H	不含税重置成本	(A+B+C+D+E+F-G) ×数量	1	2,831.86

重置成本取整为2,800.00（元）。

(2) 有关数据的说明

①设备购置费

评估人员通过向厂家询价，确定该套设备于基准日的购置费（含税、含运杂费，含安装费）为3,200.00元/套。

②运杂费

由于设备购置费中已包含相应运杂费，故评估时不再单独考虑该项费用。

③安装调试费

由于设备购置费中已包含相应安装费，故评估时不再单独考虑该项费用。

④基础费

该设备较小，不需要基础，故不再考虑该项费用。

⑤前期及其他费用

前期及其它费用主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、工程招投标代理服务等。参考国家和地方现行有关政策规定的计费标准取费，结合本身设备特点进行计算的。由于绿环塑业无自建的厂区和房屋，且工程设备相对简单，故本次评估不再考虑相关其他费用。

⑥资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，计算公式如下：

资金成本 = (设备含税购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期及其它费用) × 贷款利率 × 合理建设工期 × 50%

贷款利率按照评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

由于委估资产均为设备类资产，体量较小，资产总额较小，即买即用，无需建设期，被评估单位以自有资金即可完成设备的采购，故本次评估不再考虑资金成本。

⑦可抵扣增值税额

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 / (1 + 增值税率) × 增值税率 + (运杂费 + 安装费 + 基础费) / (1 + 增值税率) × 增值税率 + 前期及其它费用可

抵扣税额

$$= 3,200.00 / (1+13\%) \times 13\% + (0+0+0) / (1+9\%) \times 9\% + 0$$

$$= 368.14 \text{ (元)}$$

⑧重置成本

重置成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税税额) × 数量

$$\text{重置成本} = (3,200.00 + 0 + 0 + 0 + 0 - 368.14) \times 1$$

$$= 2,800.00 \text{ (元) (取整)}$$

3. 综合成新率的确定

通过现场勘察、查阅相关设备记录、检修记录、安全性能检验报告等资料，并向设备管理及使用人员了解，得知该企业坚持正常的维修保养制度，经常对设备进行保养，及时维修，使设备始终保持良好的工作状态，该设备使用时间、所处环境及维护保养情况基本一致，现状良好，各项性能正常。

该设备于2017年12月投入使用，至评估基准日止，已累计使用5.25年，经现场勘察，该设备表面完好，无破损锈蚀现象；各部可以正常运转，部件及零件完整；控制系统正常、反应灵敏；整机无异常情况，该设备在其使用周期中没有发生异常磨损及事故，取其经济使用寿命10年，估计尚可使用年限为4.75年。

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

$$= 4.75 / (5.25 + 4.75) \times 100\%$$

$$= 48\% \text{ (取整)}$$

评估人员、被评估单位设备管理人员等专业技术人员在现场对该设备进行了全面的勘察，通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、管理档案资料，对设备各组成部分进行现场勘察，得出勘察成新率为60%，现象勘察情况如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场勘察情况	评估分
1	加工能力能满足生产要求	60	加工能力、运行正常，可以满足生产需要	30
2	电气、液压装置齐全、性能灵敏性运行可靠	15	电气、液压装置齐全，运行可靠	5
3	系统运转正常、变压稳定	10	系统运转正常、平稳	5
4	各操作控制系统动作灵敏、可靠	10	正常启动，操作控制可靠	5
5	外观：内外整洁，标牌醒目，零部件齐全	5	使用环境较好，外观尚好，漆面完好，零部件齐全	3
	现场勘察成新率	100		48

$$\text{综合成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

$$= 48\% \times 40\% + 48\% \times 60\%$$

$$= 48\%$$

4. 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

= 2,800.00 × 48%

= 1,344.00（元）（取整）

三、在建工程-土建工程评估说明

（一）评估范围及概况

在建工程-土建工程共 2 项，账面值为 7,779,775.31 元，主要为魏县绿环塑业新厂区项目，包含建安工程费、待摊投资，建安工程主要包含厂房项目主体工程一标段，展厅项目、检测中心项目等。

（二）评估程序

基于本次评估之特定目的，结合待评估在建工程的特点，本次评估主要采用成本法对在建工程进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行：

首先，清查核实基础数据并收集相关资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对工程的规划、相关许可证、土地使用权证、相关合同、支付工程款情况等。

其次，实地查勘。对工程施工现场进行勘察，了解施工进度。对工程的位置、环境等进行调查，并拍照取证。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

（三）评估方法

根据本次委估资产的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估。

主要工程评估方法是根据建筑工程概预算指标或竣工结算资料确定纳入评估范围在建工程的工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出评估对象的重置成本，并按评估对象的现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算评估值。

其他工程是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

1. 重置成本的确定

重置成本由建安造价、前期及其他费用、资金成本、三部分组成。

重置成本 = 建安工程造价 + 前期费用及其他费用 + 资金成本

A. 建安工程造价

由于主要工程竣工图纸、工程结算资料不齐全，评估人员通过现场实地查勘，在对评估对象的各项情况等逐项详细的记录后，将待估工程按结构分类。从中筛选出有代表性的工程作为典型工程案例，运用重编预算法，按工程预算的编制方法，对待估建筑成本构成项目，重新估算其重置成本。即根据待估工程的工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算的方法，重新计算工程量，并

根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，最后经综合考虑评估对象及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价，并按评估对象的使用年限和现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算在建工程评估值。

B. 前期及其他费用

由于待摊投资并未分摊至各项资产中，前期及其他费用以核实后的账面值为评估值。

C. 资金成本

资金成本在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，本次评估对于工期较长的工程采用的贷款利率按基准日当月全国银行间同业拆借中心发布的 LPR 执行标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。对于工期较短的工程则不再考虑资金成本。

资金成本=（含税工程建安造价+含税前期及其他费用）×建设工期×贷款利息×50%

2. 成新率的确定

对于评估对象成新率的确定，由于评估范围内的在建工程停工时间较长且在停工后均未投入使用，实体性贬值相较于正常使用偏小，年限成新率与实际成新率偏差较大。因此采用现场勘察成新率计算：

勘察成新率：通过评估人员对各工程的实地勘察，对评估对象的基础、承重构件（梁、板、柱）等各部分的勘察，根据原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合评估对象使用状况、维修保养情况，分别评定得出各项工程的现场勘察成新率。

3. 评估价值的确定

评估价值=建安工程造价×成新率+前期费用及其他费用+资金成本

（四）评估结果及增减值原因分析

在建工程账面值为 7,779,775.31 元，评估值为 7,838,577.88 元。评估增值为 58,802.57 元，增值率为 0.76%。

在建工程评估增值是由以下原因综合造成的：

评估基准日的主材价格比施工期间有所上涨，造成评估增值。

（五）评估案例

案例一：厂房项目主体工程一标段（在建土建序号1-1）

1. 评估对象概况

厂房项目主体工程一标段账面值为 4,121,059.97 元，账面构成不包含待摊投资，目前工程已建设地下工程部分，包含桩基、地下梁、钢筋预留、水电回填土等已完成。项目于 2016 年 8 月开工建设，2017 年 12 月停工，于评估基准日尚未复工。

2. 建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用重编预算进行计算；评估人员根据设计图纸与工程量，《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（2012），《全国统一安装工程预算定额河北省消耗量定额》（2012）及邯郸市建筑工程标准定额站发布的相关费用定额和取费程序、人工费价格指数，参照邯郸市工程造价信息网公布的 2023 年 3 月建筑安装工程材料指导价格等相关信息进行价差调整，汇总后得出建安工程造价，得出建安工程造价；具体计算见下表：

建筑工程造价计算表

序号	名称	计算基数	费率(%)	金额(元)
1	分部分项工程量清单计价合计	/	/	4,042,058.10
2	措施项目清单计价合计	/	/	
2.1	单价措施项目工程量清单计价合计	/	/	
2.2	其他总价措施项目清单计价合计	/	/	
3	其他项目清单计价合计	/	/	
4	规费	直接费中的人工费+机械费		97,517.35
5	安全生产、文明施工费	不含税金和安全生产、文明施工的建安造价		188,100.52
6	税前工程造价	不含税金的建安造价	/	4,327,675.97

不含税建安工程总造价=4,327,675.97（元）

3. 成新率的确定

本工程正常建设期较短，因此不在考虑资金成本。

4. 成新率的确定

测算评估对象的成新率采用现场勘查成新率法。

现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合评估对象的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出评估对象的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

序号	结构名称	结构作法	现状	标准分	勘察分	
一	结构部分：			100	100	
1	基础	钢筋砼桩承台、桩基础	足够承载能力	100	97	97
	合计					97

成新率=97%

4. 评估价值的确定

评估值=建安工程造价×成新率

=4,327,675.97×97%

=4,197,845.69（元）

四、负债评估说明

评估范围内的负债为流动负债，包括应付账款和其他应付款-其他。本次评估在经清查核实的账面值基础上进行。

1. 应付账款的评估

应付账款账面价值129,909.52元，主要为应付的工程款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

应付账款评估值为129,909.52元。

2. 其他应付款-其他的评估

其他应付款账面价值8,474,452.23元，主要为暂借款和保证金等。评估人员根据企业提供的申报明细表，对其真实性、完整性进行了清查核实，本次评估以核实后的账面值确认评估值。

其他应付款-其他评估值为8,474,452.23元。

第五部分 评估结论及分析

一、评估结论

本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估既定的程序和公允的方法，对纳入评估范围的资产实施了实地勘察和评估计算，采用资产基础法进行了评估，得出评估结论如下：

在评估基准日 2023 年 3 月 31 日，城发绿环塑业（河北）有限公司总资产账面值为 960.57 万元，总负债账面值为 860.44 万元，净资产账面值为 100.14 万元。总资产评估值为 968.97 万元，评估增值 8.40 万元，增值率 0.87%；总负债评估值为 860.44 万元，评估无增减值；净资产评估值为 108.54 万元，评估增值 8.40 万元，增值率 8.39%。

资产评估结果汇总表

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	1	174.54	174.54		
非流动资产	2	786.03	794.43	8.40	1.07%
其中：债权投资	3				
其他债权投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	8.06	10.57	2.51	31.14%
在建工程	11	777.98	783.86	5.88	0.76%
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
使用权资产	14				
无形资产	15				
开发支出	16				
商誉	17				
长期待摊费用	18				
递延所得税资产	19				
其他非流动资产	20				

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
资产总计	21	960.57	968.97	8.40	0.87%
流动负债	22	860.44	860.44		
非流动负债	23				
负债总计	24	860.44	860.44		
净资产（所有者权益）	25	100.14	108.54	8.40	8.39%

二、评估增减值分析

绿环塑业的股东全部权益价值为108.54万元，与账面值100.14万元比较，评估增值8.40万元，增值率8.39%。主要原因如下：

设备类资产评估增值：

机器设备：由于机器设备购置时间较早价格下降致评估原值减值，由于机器设备经济使用年限长于企业计提折旧年限致评估净值增值。