

**安徽卓良新材料有限公司拟增资扩股  
涉及的安徽卓良建筑科技有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估说明**

京亚评报字[2017]第 112 号



**亚洲（北京）资产评估有限公司**

---

# 目 录

第一部分 评估说明使用范围声明 .....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
一、委托方与被评估单位概况 .....	2
二、关于经济行为的说明 .....	5
三、关于评估对象与评估范围的说明 .....	5
四、关于评估基准日的说明 .....	5
五、可能影响评估工作的重大事项说明 .....	5
六、资产及负债清查情况说明 .....	6
七、资料清单 .....	57
第三部分 资产评估说明 .....	61
一、评估对象与评估范围说明 .....	61
二、资产核实总体情况说明 .....	61
三、评估技术说明 .....	63
四、评估结论及分析 .....	123

## 关于评估说明使用范围的 声 明

本专用说明材料仅供企业国有资产评估项目监管单位备案核准评估项目使用、评估业务监管机关检查评估机构工作之用。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。

## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 一、委托方与被评估单位概况

#### (一) 委托方：新疆国统管道股份有限公司

名称：新疆国统管道股份有限公司

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

住所：新疆乌鲁木齐市林泉西路 765 号

法定代表人：徐永平

注册资本：壹亿壹仟陆佰壹拾伍万贰仟零壹拾捌元人民币

成立日期：2001 年 08 月 30 日

营业期限：2001 年 08 月 30 日至 2051 年 04 月 01 日

经营范围：预应力钢筒砼管（简称 PCCP）、各种输水管道及其异型管件和配件、钢筋混凝土管片、混凝土预制构件、水泥制品的生产、销售（限自产）及与其相关的技术开发和咨询服务；普通货物运输；水工金属结构（钢结构、机械设备）及化工建材的生产；管道工程专业承包（以资质证书为准）；建材技术的咨询服务。【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) 被评估单位：安徽卓良建筑科技有限公司

##### 1、企业简介

名称：安徽卓良建筑科技有限公司（简称“卓良建筑科技”）

住所：安徽省桐城市文昌街道跳吕台综合楼

法定代表人姓名：钱辉

统一社会信用代码：91340881551832444N

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

成立日期：2010 年 03 月 18 日

经营范围：建筑器材及设备的研发、技术咨询、技术服务；脚手架、模板、建筑机械设备研发、设计、制造、租赁、销售；建筑工程专业承包；建筑工程劳务分包；从事商品进出口业务。（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）

安徽卓良建筑科技有限公司成立于 2010 年 3 月，原公司名称：桐城市顺达工程劳务有限公司。

根据 2016 年 5 月 19 日股东转让协议经转让方安徽顺康交通工程有限公司和受让方安徽卓良新材料有限公司协商一致，转让方安徽顺康交通工程有限公司自愿将其持有的桐城市顺达工程劳务有限公司 100% 的股权（认缴出资额人民币 120 万元）转让给受让方安徽卓良新材料有限公司，受让方自愿购买该股权，并一次性付清股权转让款。

2016 年 5 月 30 日，根据桐城市顺达工程劳务有限公司章程修正案，同意公司名称变更为“安徽卓良建筑科技有限公司”。同时经营范围变更为“建筑器材及设备的研发、技术咨询、技术服务；脚手架、模板、建筑机械设备研发、设计、制造、租赁、销售；建筑工程专业承包；建筑工程劳务分包；从事商品进出口业务。（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 2016 年 12 月 31 日本公司股东出资情况及股权结构如下：

单位：万元

序号	股东名称	实收资本	注册资本	占注册资本比例(%)
1	安徽卓良新材料有限公司	120.02	1,000.00	12
合计		120.02	1,000.00	12

## 2、公司近年及评估基准日财务状况及经营成果

单位：万元

项目	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	0.00	0.00	4,414.64
负债总额	0.00	0.00	4,127.23
所有者权益	0.00	0.00	287.41
项 目	2014 年	2015 年	2016 年
主营业务收入	0.00	0.00	530.42
净利润	0.00	0.00	167.40

上述 2016 年 12 月 31 日数据有瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安徽卓良新材料有限公司【瑞华审字(2017)01780001 号】审计报告。

## 3、执行的主要会计政策

- (1) 会计制度：执行企业会计准则和《企业会计制度》。
- (2) 会计年度：自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(3) 记账本位币：人民币。

(4) 记账方法：借贷记账法。

(5) 记账基础和计价原则：采用权责发生制记账基础，资产计价原则采用实际成本法。

(6) 坏账准备的核算方法：采用备抵法。

(7) 坏账准备计提方法：公司在有确凿证据表明该项应收款项不能收回，或收回的可能性不大时确认坏账损失，确认标准为：

①债务单位撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足、发生严重自然灾害等导致停产而在可预见的时间内无法偿付债务等；

②债务人逾期未履行其偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大。

(8) 存货

本公司存货主要包括原材料和周转材料等。

存货的在取得时按实际成本计价，领用或发出存货采用加权平均法确定其实际成本；周转材料采用一次转销法进行摊销。

存货的盘存制度为永续盘存制。

(9) 固定资产及其折旧：固定资产按成本计价，折旧按年限平均法计提。

(10) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	商品销售收入	17%
城市维护建设税	应缴纳流转税额	7%
教育费附加	应缴纳流转税额	3%
地方教育费附加	应缴纳流转税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

### (三) 业务约定书约定的其他评估报告使用者

除委托方及国家法律、法规规定的评估报告使用者外，业务约定书中未约定有其他评估报告使用者。

### (四) 委托方与被评估单位的关系

委托方新疆国统管道股份有限公司拟向被评估单位卓良建筑科技母公司安徽卓良新材料有限公司投资。

## 二、关于经济行为的说明

因安徽卓良新材料有限公司拟增资扩股，新疆国统委托亚洲（北京）资产评估有限公司对该事宜涉及的安徽卓良新材料子公司安徽卓良建筑科技有限公司的股东全部权益价值于 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行评估，为委托方拟投资事宜提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为卓良建筑科技股东全部权益价值。

评估范围为评估对象涉及的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、递延所得税资产和流动负债。具体如下：

（一）流动资产：为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产，账面价值 9,754,070.89 元；

（二）固定资产：为机器设备，账面价值合计 34,340,683.95 元；

（三）递延所得税资产：为坏账准备产生递延所得税，账面价值 51,650.90 元；

（四）流动负债：为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，账面价值合计 41,272,283.37 元；

评估对象和评估范围的相关情况如下：

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，上述账面值均为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安徽卓良新材料有限公司【瑞华审字(2017)01780001 号】审计报告。

## 四、关于评估基准日的说明

（一）本项目资产评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

（二）评估基准日与业务约定书约定的评估基准日一致，是委托方根据本次评估目的确定的，选取评估基准日时重点考虑的因素是与即将发生的经济行为在时间上接近。

## 五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 本次评估的脚手架因分布范围比较广泛，资产清查时采用询证方式进行现场调查，详见下表：

序号	各项目（仓库）名称	物资重量（t）	账面价值（元）	备注
1	南昌绕城 A2 标项目	2338.92	12285475.22	安徽卓良建筑科技有限公司
2	温州绕城北线(北白象)	527.75	2569667.49	安徽卓良建筑科技有限公司
3	台州湾大桥 14 标	490.53	2388439.60	安徽卓良建筑科技有限公司
4	广州地铁 21#线	828.93	4036143.02	安徽卓良建筑科技有限公司
5	三门湾大桥 8 标	870.32	4237675.06	安徽卓良建筑科技有限公司
6	南充嘉陵江大桥	906.17	4412232.30	安徽卓良建筑科技有限公司
7	乐清湾大桥 7 标	325.73	1586011.93	安徽卓良建筑科技有限公司
8	武汉杨泗港长江大桥	439.06	2137827.02	安徽卓良建筑科技有限公司
9	武汉青山桥	22.57	109895.59	安徽卓良建筑科技有限公司
10	三门湾 5 标（长街互通主线桥）	146.94	715465.55	安徽卓良建筑科技有限公司

(二) 本公司注册资本为 1,000.00 万元，截止评估基准日出资 120.02 万元。

## 六、资产及负债清查情况说明

### (一) 资产及负债清查情况和结果说明

#### 1、列入清查范围的资产及负债的种类、账面金额，实物资产分布地点及特点。

我公司组织有关人员列入评估范围的固定资产等实物资产进行了询证，对非实物性流动资产、流动负债进行了账务核实，并在评估公司指导下逐项填制了申报明细表。对实物资产的分布地点、特点及产权情况进行了说明。

本次评估的范围是我公司实际申报的截止 2016 年 12 月 31 日的资产，以我公司申报的资产清查评估明细表为准。其中实物资产包括：

固定资产-机器设备，主要包括横杆、立杆、斜撑、背楞等，账面原值 36,441,801.62 元，账面净值为 34,340,683.95 元。

上述实物资产均分布于卓良建筑科技办公区及其片区的营业场所。列入清查范围的资产及负债的种类、审计后账面金额详见下表：

科目名称	账面价值	存放地点
货币资金	162,032.99	财务部及银行
应收账款	3,925,467.95	
预付款项	21,000.00	
其他应收款	372,400.00	



其他流动资产	5,273,169.95	
固定资产	34,340,683.95	
递延所得税资产	51,650.90	
应付账款	40,199,238.15	
应付职工薪酬	450,000.00	
应交税费	623,045.22	

## 2、清查工作的组织如时间计划、实施方案

我公司对本次资产评估工作非常重视，公司主要负责人亲自领导、协调，并由公司各部相关人员协助，财务部、资产部、办公室等部门均给予配合。

1月10日，我公司收到评估机构提供的资料清单和明细表电子表格，随即分发、布置，准备清点资产与填写资产清查明细表。

1月12日，资产清查核实工作全面展开。财务、其他相关部门管理人员配合评估人员，以在资产清点基础上填报的资产清查评估明细表为依据，对各类资产进行了认真的清查核实，主要是对存货、设备等多项资产及各项负债进行账表、账实核对。资产清查工作于1月19日全部结束。

## 3、清查结果

清查结果与所申报的资产评估明细表一致。

## 七、资料清单

- 1、资产评估清查申报表；
- 2、企业法人营业执照；
- 3、评估基准日审计报告；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；
- 5、重大合同、协议等；
- 6、经营统计资料；
- 7、其他资料。

(此页无正文)

委托方：新疆国统管道股份有限公司

负责人：徐永平

二〇一七年一月十五日

(此页无正文)

被评估单位：安徽卓良建筑科技有限公司

负责人：钱辉

二〇一七年一月十五日

## 资产评估说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象和评估范围

本次评估对象为卓良建筑科技股东全部权益价值。

评估范围为卓良建筑科技填写的资产评估申报明细表上的资产及负债，包括流动资产、固定资产、递延所得税资产和流动负债。具体如下：

- 1、流动资产：为货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产，账面价值 9,754,070.89 元；
- 2、固定资产：为机器设备，账面价值合计 34,340,683.95 元；
- 3、递延所得税资产：为坏账准备产生递延所得税，账面价值 51,650.90 元；
- 4、流动负债：为应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，账面价值合计 41,272,283.37 元；

评估对象和评估范围的相关情况如下：

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，上述账面价值均为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安徽卓良新材料有限公司【瑞华审字(2017)01780001 号】审计报告。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

卓良建筑科技纳入评估范围内的实物资产总账面值 34,340,683.95 元，占评估范围内资产总额的 77.78%。主要为设备，这些资产具有以下特点：

- 1、分布较分散：分布在公司及公司经营区域和工地。
- 2、资产通用性强：以上资产为脚手架资产，资产通用性强。
- 3、资产效用正常：各类实物资产效用正常，并均由产权持有人正常使用。

### 二、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

##### 1、资产清查核实的过程

第一、组织评估人员，明确负责人及工作分工，进行时间安排。

第二、资产占有方自查：指导资产占有方进行自查，提出自查要求，填制各类资产、负债清查评估明细表，撰写《关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三、清查核实：评估人员和资产占有方有关人员核实各类资产、负债评估明细表上所列数字的客观性、真实性和合法性。

第四、汇总分析：汇总清查结果，分析资产清查的范围和深度是否符合评估的要求，是否与本次经济行为涉及的资产范围一致，能否保证评估结论的公正性、合法性。

## 2、各类资产清查核实的方法

以资产占有方填制的评估基准日各类资产、负债评估明细表为被验证的主要对象，进行清查核对，不遗漏，不重复。实物资产清查核实的主要方法是以评估明细表对账、对物，若有不符，查明原因，做好清查记录和调整事项记录。关键环节为：一是资产占有方实际拥有资产与相关的资产评估明细表是否相符，并以实有资产为依据进行适当调整；二是核对权证与相关的资产是否相符，若有不相符，评估人员要求资产占有方与有关经办人员提供相应的证明材料，说明原因，并搜集有关文件、资料，进行相关的调查工作。

债权债务等权利义务性资产清查的方法是核对、分析、发询证函、判断。核对账表，按持续经营的原则分析账龄及经济业务往来情况，发函询证，抽查凭证、判断内容的真实性，权利义务的公正性，债权收回的可能性及负债的真实性。

## 3、资产清查中采取的主要措施

现金：由出纳人员清点，评估人员现场监盘，验证评估基准日资产占有方实有现金，现场记录应由资产占有方财务负责人、出纳及资产清查人员签字。

银行存款：收集评估基准日资产占有方各开户银行各账户的银行对账单、企业银行存款余额调节表、验证未达账项的真实性等，注意收集资料的完整性。

各种应收款项：核对账表，以查看业务内容和分析账龄为重点，主要根据明细账目的重要性进行函证或替代性测试。

其他流动资产：评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，分析数额、分析形成原因。以核实无误的账面值作为评估值。

固定资产：资产占有方的固定资产包括脚手架设备。评估人员根据资产占有方所填报的固定资产清查明细表作询证核实，并向资产管理人员询问以了解资产的现状及使用保养情况。

负债：进行账表核对及原始凭证的审核，对重要明细账目发询证函等。

## （二）影响资产核实的事项及处理方法

1、本次评估的脚手架因分布范围比较广泛，资产清查时采用询证方式进行现场调查，详见下表：

序号	各项目（仓库）名称	物资重量（t）	账面价值（元）	备注
1	南昌绕城 A2 标项目	2338.92	12285475.22	安徽卓良建筑科技有限公司
2	温州绕城北线(北白象)	527.75	2569667.49	安徽卓良建筑科技有限公司
3	台州湾大桥 14 标	490.53	2388439.60	安徽卓良建筑科技有限公司
4	广州地铁 21#线	828.93	4036143.02	安徽卓良建筑科技有限公司
5	三门湾大桥 8 标	870.32	4237675.06	安徽卓良建筑科技有限公司
6	南充嘉陵江大桥	906.17	4412232.30	安徽卓良建筑科技有限公司
7	乐清湾大桥 7 标	325.73	1586011.93	安徽卓良建筑科技有限公司
8	武汉杨泗港长江大桥	439.06	2137827.02	安徽卓良建筑科技有限公司
9	武汉青山桥	22.57	109895.59	安徽卓良建筑科技有限公司
10	三门湾 5 标（长街互通主线桥）	146.94	715465.55	安徽卓良建筑科技有限公司

2、安徽卓良建筑科技有限公司注册资本为 1,000.00 万元，截止评估基准日出资 120.02 万元。

## （三）核实结论

本次评估依据为瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的安徽卓良新材料有限公司【瑞华审字(2017)01780001 号】审计报告。卓良建筑科技也已按审计报告审定数进行了资产评估明细表的填报。清查结果与申报明细表相符。

## 三、评估技术说明

评估方法的选择：

企业价值评估通常包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为国内外与脚手架相类似的公司交易案例很少或难以取得，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象。

根据 2016 年 5 月 19 日股东转让协议经转让方安徽顺康交通工程有限公司和受让方安徽卓良新材料有限公司协商一致，转让方安徽顺康交通工程有限公司自愿将其持有的桐城市顺达工程劳务有限公司 100%的股权（认缴出资额人民币 120 万元）转让给受让方安徽卓良新材料有限公司，受让方自愿购买该股权，并一次性付清股权转让款。

2016 年 5 月 30 日，根据桐城市顺达工程劳务有限公司章程修正案，同意公司名称变更为“安徽卓良建筑科技有限公司”。安徽卓良建筑科技有限公司成立时间较短，企业收益受市场变化影响巨大。收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位由于刚刚成立，未来盈利能力具有较大的不确定性。同时收益预测数据受宏观经济环境和未来经营等不确定性的影响较大，收益法评估参数的选择较为困难。不适合采用收益法。

资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

#### （一）流动资产评估技术说明

本次评估是在审计后账面值基础上进行，流动资产主要包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、其他流动资产，账面价值 9,754,070.89 元。

##### 1、货币资金

货币资金账面值 162,032.99 元，包括现金、银行存款。

（1）现金账面值 2,230.00 元，存放在企业财务科和分公司保险柜。评估人员首先核对了现金日记账与总账现金账户、报表余额是否相符，会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，编制“现金盘点表”。现金评估采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，以核实后账面值确认评估值。现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

经盘点计算确认，人民币现金以账面值确认为评估值。

现金的评估值为 2,230.00 元。

（2）银行存款账面值为 159,802.99 元。为企业在中国工商银行桐城龙眠东路支行开设的 1 个人民币存款账户。对人民币存款评估采取向银行函证以及同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，以核实后的账面值确认评估值。

银行存款评估值为 159,802.99 元。

综上所述，货币资金的评估值为 162,032.99 元。

## 2、应收账款

应收账款余额 4,132,071.53 元，计提坏账准备 206,603.58 元，账面价值 3,925,467.95 元。

应收款项主要为应收的工程款。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，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，针对大额款项向债务单位发询证函。经综合分析应收账款的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间采用个别认定和账龄分析结合法预计应收款项的评估风险损失，以扣除评估预计风险损失后的账面值作为评估值，企业计提的坏账准备评估为 206,603.58 元，评估人员在核对明细账、总账，，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，评估预计风险损失为 206,603.58 元。

应收账款评估值 3,925,467.95 元。

## 3、预付账款

预付账款账面值 21,000.00 元，主要为预付的货款。评估人员根据审核后的账面资料，发企业询证函，抽查凭证，分析账龄及经济业务往来情况，判断内容的真实性及权利义务的公正性及债权收回的可能性。经向财务人员调查了解各款项的用途和有关企业的资信状况，未发现无法收回的确切依据，故以经核实的账面值为评估值。

预付账款评估值 21,000.00 元。

## 4、其他应收款

其他应收款账面价值为 372,400.00 元，主要是工程保证金和房租押金等款项。评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，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。针对大额款项向债务单位发询证函。判断内容的真实性及权利义务的公正性及债权收回的可能性。经向财务人员调查了解各款项的用途和有关企业的资信状况，未发现无法收回的确切依据，故以经核实的账面值为评估值。

其他应收款评估值为 372,400.00 元。

## 5、其他流动资产



其他流动资产账面值 5,273,169.95 元。

评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，借助于历史资料 and 现在调查了解的情况，分析数额、分析形成原因。以核实无误的账面值作为评估值。

其他流动资产评估值为 5,273,169.95 元。

## （二）固定资产评估技术说明

固定资产包括构机器设备。

### 1、设备类固定资产范围及概况

#### （1）设备类固定资产范围

纳入本次评估范围是卓良建筑科技的设备类资产，包括机器设备账面原值 36,441,801.62 元，账面价值 34,340,683.95 元。

#### （2）设备概况

卓良建筑科技纳入评估范围的设备有机器设备 322 项（套）。机器设备为镀锌钢跳板、背楞连接件、斜杆、立杆，购置于 2016 年，设备维护良好。

### 2、设备类固定资产核实的方法和结果。

#### （1）清查核实工作

A、为保证评估结果的准确性，根据企业设备资产的构成特点及资产评估明细表的内容，评估人员向企业有关管理部门及使用部门发放了《设备状况调查表》访谈资料，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估勘查的基础资料。

B、评估人员对企业提供的申报明细表进行核查，对表中的错填和漏报项等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

C、评估人员针对资产评估明细表中不同的资产分布地点较分散，采取发询证函清查核实方法进行实地考察，原则为覆盖各类设备。充分了解设备的历史变更及目前技术运行情况。

D、对评估范围内的设备产权进行核查，如：核实设备购置合同、购置发票等。

#### （2）评估依据

A、被评估单位提供的设备评估申报表；

B、被评估单位提供的发票和记账凭证；

C、评估人员市场询价及向设备生产厂家询价收集的价格信息。

#### （3）评估过程

A、核对原始资料，根据评估目的及委估资产的特点，制定评估工作方案，指导被评估单位填报评估基准日的设备类资产评估申报明细表，收集并审核购货合同、发票等产权证明资料，确认委估设备的产权。

B、根据被评估单位提供的设备类资产评估申报明细表，核对设备名称、规格型号、数量和生产厂家。对企业提供的评估申报明细表与实物不符之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处进行调整和完善，做到表实相符，并得到双方的确认。

C、根据评估需要，评估人员向有关管理部门和经销商进行市场调查和咨询，收集当地市场主要设备材料的现行市场价格信息，确定设备的重置成本；

D、根据设备的原始制造质量、已使用年限、使用频率、使用强度和现场勘察时的实际技术状况，综合判定设备的尚可使用年限，确定成新率；

E、计算设备评估值，并进行修正、汇总，按评估规范要求编写评估说明。

#### (4) 评估方法

对于设备类资产主要采用重置资产基础法进行评估，计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

##### A、机器设备重置全价

重置全价=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

##### I、设备购置价

对可以询到评估基准日市场价格的机器设备，以询价作为购置价；无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，参考近期购买设备时各厂商的报价或依据物价指数及用类比法以类似设备的价格加以修正后作为购置价。

##### II、运杂费

根据《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）并结合被评估单位所处地区交通运输情况、委估设备外型尺寸和重量综合确定。运杂费包括了设备从生产厂或发货地到评估现场所发生的装卸、运输、保险、保管等费用。计算公式为：

设备运杂费=设备购置价格×运杂费率

##### III、安装调试费

根据《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）并综合考虑委估设备安装难易程度及试车要求，设计概算资料，进行测算调整后确定。计算公式为：

设备安调费=设备购置价格×安调费率

#### IV、工程建设其他费用

根据设备的特点，以含税设备购置价为基础，按不同费率计取。共包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程建设监理费、招标代理服务费、环境评价费。

#### V、资金成本

资金成本为合理建设期的贷款利息。合理工期在半年以内者，不计费用。

以上成本构成是全面综合状况，对各具体设备，各有自身的成本构成，有的没有费用构成，根据具体设备情况而确定。

#### B、机器设备成新率

##### I、年限法成新率的确定

对于设备的成新率，在年限法成新率的计算基础上，评估人员通过查阅检维修、技改及检测资料，与设备技术管理人员、现场操作人员、检维修人员座谈等方式了解设备的设计、制造、实际使用、维护、修理、大修理改造情况，以及现有性能、运行状态和技术进步等因素的影响，对年限法成新率进行调整后确定成新率。

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{规定使用年限}} \times 100\%$$

##### II、观察法成新率的确定

观察法成新率的确定是根据现场实际勘察情况，结合工作环境、管理水平、维护保养情况进行打分，确定其现场勘察成新率。

##### III、设备综合成新率的确定

对于大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%；对于一般小型设备，根据设备的工作环境，现有技术状况，结合其经济使用年限来确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

#### (3) 评估案例

案例：2000 立杆（固定资产—机器设备评估明细表 第 49 项）

设备名称：2000 立杆

型 号：60SZP-LG-2000

购入日期：2016 年 11 月 18 日

启用日期：2016 年 11 月 18 日

账面原值：602,931.18 元

账面净值：562,432.53 元

#### ①重置全价

经向资产管理部门和生产管理部门询价，该 2000 立杆评估基准日的报价为 695,223.00 元（含增值税），由于设备较简单，无需考虑基础费和安装费等其他费用。评估人员认为该报价较为合理，故确定该设备的重置全价为 594,208.00 元（不含增值税）。

#### ②成新率

该设备于 2016 年 11 月 18 日购进，已使用 0.12 年，该设备经济耐用年限为 15 年。该设备技术状态很好，维护保养正常。

##### A、年限法成新率

成新率=尚可使用年限/总使用年限=（15-0.12）/15=99%（取整）

##### B、现场勘测法成新率

经过评估人员查询，该立杆使用环境较好，外观成色很新，设备运转精准正常，现场勘测成新率为 97%。

##### C、综合成新率

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘测法成新率×60%  
=99%×40%+97%×60%  
=98%（取整）

#### ③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率  
=594,208.00×98%  
=582,324.00（元）

#### （三）递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产为卓良建筑科技坏账产生差异，账面值为 51,650.90 元。

评估人员通过查阅其账簿，分析其费用内容、核定费用总额和相关凭证，并对余额进行了核实，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

递延所得税资产评估值为 51,650.90 元。

#### （四）流动负债的评估技术说明

本次评估范围内的流动负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费。

##### 1、应付账款

应付账款账面值 40,199,238.15 元，主要是应付的货款等。评估人员抽查有关账簿记录、文件资料，并选取金额较大或异常的款项进行函证。根据回函确定应付款项的真实性和完整性，核实结果账表金额相符。以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值 40,199,238.15 元。

##### 2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值为 450,000.00 元，主要为应付职工的工资、奖金、津贴和补贴等。评估人员核对了该企业的相关账面和工资福利标准，核实结果账表单金额相符。以核实的账面值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 450,000.00 元。

##### 3、应交税费

应交税费账面值为 623,045.22 元，主要为应交的所得税和印花税。评估人员查阅了该企业的纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，经核其税款计算准确合规、按当地税收管理机关要求纳税，核实结果账表单金额相符。以核实的账面值为评估值。

应交税费评估值 623,045.22 元。

#### 四、评估结论及分析

##### （一）评估结论

###### 1. 资产基础法评估结果

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对卓良建筑科技的股东全部权益价值进行了评估，得出该公司股东全部权益价值在评估基准日 2016 年 12 月 31 日的评估结论。

截至评估基准日，采用资产基础法确定的卓良建筑科技股东全部权益的市场价值为 499.77 万元。其中：资产总计账面值为 4,414.64 万元，评估值为 4,627.00 万元，增值额 212.36 万元，增值率 4.81%；负债总计账面值为 4,127.23 万元，评估值为 4,127.23

万元，无增减值；净资产账面值为 287.41 万元，评估值为 499.77 万元，增值额 212.36 万元，增值率 73.89%。评估结果见下表：

## 资产评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

被评估单位：安徽卓良建筑科技有限公司

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%
1	流动资产	975.41	975.41	-	0.00%
2	非流动资产	3,439.23	3,651.59	212.36	6.17%
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	3,434.07	3,646.43	212.36	6.18%
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
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	5.17	5.17	-	0.00%
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	<b>资产总计</b>	<b>4,414.64</b>	<b>4,627.00</b>	<b>212.36</b>	<b>4.81%</b>
21	流动负债	4,127.23	4,127.23	-	0.00%
22	非流动负债	-	-	-	
23	<b>负债合计</b>	<b>4,127.23</b>	<b>4,127.23</b>	<b>-</b>	<b>0.00%</b>
24	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>287.41</b>	<b>499.77</b>	<b>212.36</b>	<b>73.89%</b>

资产基础法评估结论详细情况见资产基础法评估明细表。

### (二) 关于评估结论的有关说明

1、截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，采用资产基础法确定的安徽卓良建筑科技有限公司股东全部权益的市场价值为 499.77 万元，比账面净资产增值 212.36 万元，增值率 73.89%。评估增值的主要原因为：

固定资产账面值 3,434.07 万元，评估值 3,646.43 万元，增值 212.36 万元，增值率 6.18%。因机器设备材料和人工费上升，造成评估增值 212.36 万元。

2、本次评估未考虑流动性对评估对象价值的影响。

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一七年一月二十日