

佛山电器照明股份有限公司拟转让股权涉及的  
佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估说明

京亚评报字[2012]第 048 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 .....	6
六、资产及负债清查情况、未来经营和收益状况的预测说明 .....	6
七、资料清单 .....	8
第三部分 资产评估说明 .....	10
一、评估对象与评估范围说明 .....	10
二、资产核实总体情况说明 .....	10
三、评估技术说明 .....	13
四、评估结论及分析 .....	45

## 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：佛山电器照明股份有限公司

名称：佛山电器照明股份有限公司

住所：佛山市禅城区汾江北路 64 号

法定代表人：钟信才

注册号：440000400010049

注册资本：玖亿柒仟捌佰伍拾陆万元叁仟柒佰肆拾伍元人民币

实收资本：玖亿柒仟捌佰伍拾陆万元叁仟柒佰肆拾伍元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资、上市）

经营范围：研究、开发、生产电光源产品、电光源设备、电光源配套器件、电光源原材料、灯具及配件、电工材料、机动车配件、家用电器、电器开关、插座、消防产品、通风及换气设备、LED 产品、锂电子电池及其材料，在国内外市场上销售上述产品；有关的工程咨询服务。（涉及行业许可管理的按国家有关规定办理）

成立日期：一九九二年十月二十日

#### (二) 被评估单位：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司

##### 1、企业简介

名称：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司（以下简称：高明富湾渡假邨）

住所：佛山市高明区荷城街道荷富路横江水库侧

法定代表人姓名：钟信才

注册号：440684000009231

注册资本：人民币肆佰捌拾万元

实收资本：人民币肆佰捌拾万元

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：旅业服务，西餐制售：（不含生吃、海产品）；中餐制售：（不含凉菜），（不含生吃海产品）；零售：预包装食品、乳制品（不含婴幼儿配方乳粉），酒类，公共浴室服务（桑拿、沐足），卡拉 OK 服务，游泳场所服务，水上竞技活动服务（以上项目凭有效许可证经营）。

成立日期：二〇〇六年十一月二十三日

历史沿革及发展现状：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司是佛山电器照明股份有限公司独资组建，于2006年11月在佛山市高明区工商行政管理局注册登记，取得企业法人营业执照，注册资本480万元，公司于2006年12月开始正式营业。

佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司主体酒店佛山高明富湾湖酒店位于佛山高明区荷城街道。酒店依山面水，客房最小面积52平方米，每房均配备免费宽带上网，舒适宽敞，宜商宜居。宴会中心三面环水，拥有可容纳400人的多功能宴会厅，18间高级贵宾厅，气派堂皇。康体娱乐中心位于松林环绕的山谷中，SPA、桑拿、卡拉OK、棋牌等娱乐一应俱全，户外活动还有水上竞技、登山、湖边垂钓、自行车休闲等，让您身心放松。富湾湖酒店是当地商务会议、休闲度假的好去处。

截止评估基准日2012年6月30日，佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司股权结构如下：

投资方	投资金额(万元)	投资比例
佛山电器照明股份有限公司	480.00	100.00%
合 计	480.00	100.00%

## 2、公司近三年财务状况及经营成果

单位：万元

项 目	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年6月30日
资产总额	636.62	839.21	829.27	4,726.41
负债总额	595.57	739.80	844.59	4,897.25
所有者权益	41.05	99.41	-15.31	-170.83
项 目	2009年	2010年	2011年	2012年1-6月
主营业务收入	1,948.70	2,031.64	2,446.35	994.82
净利润	42.31	58.36	-114.72	-155.52

上述2009年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字(2010)第09005650118号】无保留意见审计报告；2010年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字(2011)第10005290075号】无保留意见审计报告；2011年数据摘自广东正中珠江会计师事务所有限公司出具的【广会所审字(2012)第11006140072号】无保留意见审计报告；2012年1-6月财务报表未经审计。

## 3、执行的主要会计政策

(1) 会计制度

本公司执行《企业会计准则》及其补充规定。

(2) 会计年度

本公司采用公历年为会计年度，即自每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币为记账本位币。

(4) 记账基础

本公司以权责发生制原则为记账基础，采用借贷复式记账法进行会计核算。

(5) 现金等价物的确定标准

现金等价物指公司持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(6) 外币业务核算方法

公司外币业务采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率作为折算汇率折合成为人民币记账；对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的差额，除为购建或生产符合资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑损益按资本化原则处理外，均计入当期损益；对以历史成本计量的外币非货币性项目采用交易发生日的即期汇率折算。

(7) 存货核算方法

存货的分类：存货分为原材料、低值易耗品等。

存货计价：本公司存货购入按实际成本计价，发出按加权平均法核算。

存货的盘存制度：公司存货核算采用永续盘存制。

低值易耗品的摊销：公司低值易耗品于领用时一次摊销。

(8) 固定资产及其折旧方法

公司固定资产，指同时具有以下特征的有形资产：为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的；使用年限超过 1 年；单位价值较高。

固定资产按取得时的实际成本入账。折旧采用直线法计算。并按各类固定资产的原值和估计使用年限扣除残值率确定折旧率。各类年折旧率如下：

类 别	预计使用年限 (年)	年折旧率 (%)	残值率 (%)
-----	------------	----------	---------

房屋建筑物	3-25	31.67%-4.75%	5%
机器设备	2-8	47.50%-11.88%	5%
运输设备	5-10	19%-9.50%	5%
其他设备	2-8	47.50%-11.88%	5%

截止 2012 年 6 月 30 日，公司无需要说明的会计政策、会计估计变更及前期差错更正事项。

### （三）委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位的关系：委托方为被评估单位的股东，占有被评估单位 100% 的股权。

## 二、关于经济行为的说明

因佛山电器照明股份有限公司转让持有的高明富湾渡假邨股权，特委托亚洲（北京）资产评估有限公司对涉及的高明富湾渡假邨股东全部权益价值于评估基准日所表现的市场价值进行评估，为佛山电器照明股份有限公司拟进行的转让股权提供价值参考依据。

## 三、关于评估对象与评估范围的说明

本次评估对象为高明富湾渡假邨股东全部权益价值。

评估范围为高明富湾渡假邨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、无形资产和流动负债，具体如下：

（一）流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，账面价值合计 46,327,299.68 元；

（二）固定资产：包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，账面价值合计 936,824.28 元，其中房屋建筑物因评估基准日产权手续尚未办妥并未入账；

（三）无形资产：为土地使用权，土地使用权因评估基准日产权手续尚未办妥并未入账；

（四）流动负债：包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等，账面价值合计 48,972,452.85 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，上述账面值未经审计。

#### 四、关于评估基准日的说明

(一) 本项目资产评估基准日是 2012 年 6 月 30 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) 佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围的其他应收款中，评估基准日应收彭奋涛 8,861,023.91 元，其实质为公司股东佛山电器照明股份有限公司以房地产对佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司进行增资时已经缴纳的契税以及其他过户交易费用，因过户手续评估基准日尚未完成，暂时在其他应收款科目挂账。

(二) 佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为会议中心、豪华别墅、客房楼、酒店会议中心等，建筑面积合计 20,018.84 平方米；土地使用权为公司占用的 6 宗土地的使用权，面积合计 369,404.21 平方米。上述房屋建筑物和土地系佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司对其增资投入的资产，截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，因为增资手续尚未最后完成，故房屋建筑物和土地在公司的资产中无账面值。

在资产清查时，佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司已经缴纳契税及过户税费约 886 万元，其中：13 项房屋建筑物的房屋产权证已经于 2012 年 7 月初完成过户；6 宗土地的使用权的产权证已经于 2012 年 7 月 17 日完成过户。

(三) 在纳入评估范围的其他应付款中，评估基准日应付佛山电器照明股份有限公司一笔 33,200,000.00 元的款项，其实质为佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司以现金对其进行增资投入的资金，因增资手续尚未完成，暂时在其他应付款科目挂账，手续完成后转入所有者权益，无需归还。公司的增资手续于 2012 年 7 月 19 日完成。

## 六、资产及负债清查情况、未来经营和收益状况的预测说明

### (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、帐面金额，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存货、固定资产等实物资产进行了清查盘点，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 2012 年 6 月 30 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：

存货主要包括原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）等，存货主要存放于我公司库房和操作间内。上述存货账面值 448,174.20 元。

其中：原材料账面价值 130,780.81 元、在库周转材料账面价值 169,200.19 元、库存商品账面价值 148,193.20 元；

固定资产的账面原值为 5,342,739.68 元，账面净值为 936,824.28 元，其中：

固定资产-房屋建筑物主要为会议中心、豪华别墅、客房楼、酒店会议中心等，因评估基准日尚未入账无账面值；

固定资产-机器设备主要包括冷冻水泵、螺杆式冷气机组、货梯、客梯等 132 台/套，账面原值 1,828,151.10 元，账面净值 351,740.41 元；

固定资产-电子设备主要包括电脑、打印机、复印机、空调等，账面原值为 3,155,602.58 元，账面净值 493,707.77 元；

固定资产-车辆共计 5 辆，主要为本田轿车、五十铃汽车等。上述车辆账面原值 358,986.00 元，账面净值 91,376.10 元；

上述实物资产均分布于高明富湾渡假邨经营区域及办公场所内。列入清查范围的资产及负债的种类、审计后帐面金额详见下表：

科目	帐面金额	实物资产分布地点
货币资金	36,338,187.11	财务部及开户行
应收票据		
应收账款	652,547.96	
预付账款		
其他应收款	8,888,390.41	
存货	448,174.20	库房
长期股权投资		

固定资产(净值)	936,824.28	办公及经营区
在建工程		
无形资产	0.00	
长期待摊费用		
递延所得税资产		
短期借款		
应付票据		
应付帐款	843,582.51	
预收帐款	431,807.10	
应付职工薪酬		
应缴税费	446,200.14	
其他应付款	47,250,863.10	

## 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、经营部等部门均给予配合。

7月8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。

7月10日，资产清查核实工作全面展开。财务、生产和技术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、设备等项资产及各项负债进行帐表、帐帐、帐实核对。资产清查工作于7月13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。

### (二) 未来经营和收益状况的预测情况的说明

由于高明富湾渡假邨收益持续较低并经营亏损，未来经营状况有很大的不确定性。无法对未来的收入、成本以及收益作出有效预测，不具备采用收益法进行评估的适用前提条件。

## 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、评估基准日财务报表；
- 4、资产权属证明文件、产权证明文件；

- 5、生产经营资料；
- 6、其他资料。

委托方：佛山电器照明股份有限公司

负责人：

二〇一二年七月二十日

被评估单位：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司

负责人：

二〇一二年七月二十日

## 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

本次评估对象为高明富湾渡假邨股东全部权益价值。

评估范围为高明富湾渡假邨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、无形资产和流动负债，具体如下：

1、流动资产：包括货币资金、应收账款、其他应收款、存货等，账面价值合计 46,327,299.68 元；

2、固定资产：包括房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备等，账面价值合计 936,824.28 元，其中房屋建筑物因评估基准日产权手续尚未办妥并未入账；

3、无形资产：为土地使用权，土地使用权因评估基准日产权手续尚未办妥并未入账；

4、流动负债：包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款等，账面价值合计 48,972,452.85 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，上述账面值未经审计。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

高明富湾渡假邨纳入评估范围内的实物资产总账面值 1,384,998.48 元，占评估范围内资产总额账面值的 2.93 %。主要为机器设备、车辆、电子设备和存货，这些资产具有以下特点：

- 1、分布较集中：分布在经营区和办公区内。
- 2、资产专业性强：以上资产主要为酒店休闲渡假的资产，资产专业性强。
- 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。

存货：资产占有方的存货为原材料、在库周转材料、库存商品。首先评估人员对存货内控制度进行了核查，了解企业的存货进、出和保管核算制度，核对企业财务记录、统计报表和实地盘查，抽查存货的收发、结转和保管的单据、账簿记录，并查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认该存货的真实存在及所有权归属。其次评估人员根据企业存货状况，对存货进行了抽查盘点。

固定资产：资产占有方的固定资产包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设

备。评估人员在资产占有方有关人员的陪同下，根据所填报的固定资产清查明细表作现场勘查，并向资产管理人员询问以了解资产现状及使用保养情况。

无形资产：无形资产为土地使用权。收集原始凭证，对委估无形产权属形成过程加以核实，验证其权属状况。

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、佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围的其他应收款中，评估基准日应收彭奋涛 8,861,023.91 元，其实质为公司股东佛山电器照明股份有限公司以房地产对佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司进行增资时已经缴纳的契税以及其他过户交易费用，因过户手续评估基准日尚未完成，暂时在其他应收款科目挂账。

2、佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司纳入评估范围的房屋建筑物为会议中心、豪华别墅、客房楼、酒店会议中心等，建筑面积合计 20,018.84 平方米；土地使用权为公司占用的 6 宗土地的使用权，面积合计 369,404.21 平方米。上述房屋建筑物和土地系佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司对其增资投入的资产，截止评估基准日 2012 年 6 月 30 日，因为增资手续尚未最后完成，故房屋建筑物和土地在公司的资产中无账面值。

在资产清查时，佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司已经缴纳契税及过户税费约 886 万元，其中：13 项房屋建筑物的房屋产权证已经于 2012 年 7 月初完成过户；6 宗土地的使用权的产权证已经于 2012 年 7 月 17 日完成过户。

3、在纳入评估范围的其他应付款中，评估基准日应付佛山电器照明股份有限公司一笔 33,200,000.00 元的款项，其实质为佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司以现金对其进行增资投入的资金，因增资手续尚未完成，暂时在其他应付款科目挂账，手续完成后转入所有者权益，无需归还。公司的增资手续于 2012 年 7 月 19 日完成。

除以上事项外，被评估单位不存在其他可能影响资产评估的事项。

## （三）核实结论

本次评估依据被评估单位提供的评估基准日的财务报表。高明富湾度假邨也已按资产负债表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、成本法三种基本评估方法。收益法,是指通过将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。成本法也称资产基础法,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。

本次资产评估采用成本法进行评估。选用的理由是:由于高明富湾渡假邨收益持续较低并经营亏损,未来经营状况有很大的不确定性。无法对未来的收入、成本以及收益作出有效预测,不具备采用收益法进行评估的适用前提条件;本次评估不考虑采用市场法,主要是因为国内外与高明富湾渡假邨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。

#### ■成本法

成本法也称资产基础法,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、存货等,账面值合计 80,990,788.55 元。

##### 1、货币资金

货币资金账面值 36,338,187.11 元,包括现金、银行存款。

(1)现金账面值 121,305.51 元,存放在企业财务科保险柜。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 121,305.51 元。

(2)银行存款账面值为 36,216,881.60 元。为企业在中国银行、兴业银行、建设银行等开设的人民币存款账户。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 36,216,881.60 元。

综上所述，货币资金的评估值为 36,338,187.11 元。

## 2、应收账款

应收账款账面原值 728,765.07 元，坏帐准备 76,217.11 元，净额 652,547.96 元，共 99 笔，主要为接待款。

应收款项的评估，评估人员对应收款项核实无误的基础上，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。评估人员针对大额应收款向债务单位发了询证函，并对债务单位的偿还能力进行了分析，无证据显示应收账款存在可能无法收回的款项。按照核实后的账面值确定评估值。

应收账款评估值 728,765.07 元。

坏账准备评估为零。

## 3、其他应收款

其他应收款账面值 8,888,390.41 元，主要是备用金、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。其中应收彭奋涛 8,861,023.91 元，其实质为公司股东佛山电器照明股份有限公司以房地产对佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司进行增资时已经缴纳的契税以及其他过户交易费用，因过户手续评估基准日尚未完成，暂时在其他应收款科目挂账。其评估值体现在房屋建筑物和土地使用权中。其他款项无证据显示存在可能无法收回的款项，按照核实后的账面值确定评估值。

其他应收款评估值为 27,366.50 元。

## 4、存货

存货账面值 448,174.20 元。包括原材料、库存商品、在库周转材料。

评估人员现场对这些实物资产进行了详细的现场盘查，并向有关人员询问了各类的购入、保存、使用情况，并认真的核实了库存数量。通过现场盘点清查，对库存物品状况进行记录。

经核对企业存货明细账与盘点表和实地抽查实物，对各类存货进行分析确认，评估人员认为企业存货管理尚可，存货质量状况较正常。

各类存货评估方法如下：

(1) 原材料账面值 130,780.81 元，是企业为进行正常经营而购进的各类食品以及其他材料。经清查核实，企业的主要原材料周转较快，购进时间不长，市场价格变化不大，评估人员对正常使用的库存原材料按核实后库存数量和账面单价确定评估值。

原材料评估值为 130,780.81 元。

(2) 库存商品账面值 148,193.20 元，主要为企业库存的食品、烟酒类等。评估人员首先对存货进行现场盘点，核对其品质和数量。对存放的产成品数量和金额进行核实。

对于产成品以其销售价格为基础按下列公式确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-销售所得税率-净利润率×r )

其中 r 为净利润扣除率，正常销售商品为 50%。

销售税金及附加费率=销售税金及附加/销售收入

销售费用率=销售费用/销售收入

净利润率=净利润/销售收入

销售所得税率=所得税/销售收入

评估案例：礼盒装果仁 6 （存货-产成品评估明细表 表 3-9-5 第 124 项）

账面值 3,780.00 元，账面库存数量 42 包。经现场盘点，数量相符。评估人员核对了进出库纪录，查阅近期结算价格，企业近期礼盒装果仁含税价格为 150 元/包，各项费率指标依据企业提供的 2012 年 1-6 月的利润表数字计算。

销售税金及附加费率、销售费用率、销售所得税率、净利润率计算表

名称	计算公式	子项	母项	计算结果%
销售税金及附加费率	税金及附加÷销售收入	572,084.75	9,948,208.51	5.75%
销售费用率	销售费用÷销售收入	170,262.52	9,948,208.51	1.71%
销售所得税率	所得税÷销售收入	0.00	9,948,208.51	0.00%
净利润率	净利润÷销售收入	-1,555,184.41	9,948,208.51	-15.63%

按公式计算：

评估单价=不含税销售单价×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-销售所得税率-净利润率×r )

$$= 150/1.17 \times (1-5.75\%-1.71\%-0-0.5 \times 0)$$

$$= 118.64 \text{ (元)}$$

评估值 = 评估单价 × 数量

$$= 118.64 \times 42$$

$$= 4,982.88 \text{ (元)}$$

产成品评估值为 265,796.68 元。

(3) 在库周转材料的账面价值 169,200.19 元，主要为洗漱用品、包装物等酒店用品，本次评估人员协助企业对账内的在用周转材料进行清查盘点和勘查，对其数量和金额及在用状况进行了解。以核实后的账面值确定评估值。

在用周转材料的评估值 169,200.19 元。

综上所述，存货的评估值为 565,777.68 元。

## 6、流动资产评估结果及分析

### (1) 流动资产评估结果：

#### 流动资产评估汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	36,338,187.11	36,338,187.11	0.00	0.00%
3	应收票据	-	-	-	-
4	应收账款	652,547.96	728,765.07	76,217.11	11.68%
5	预付账款			-	0.00%
8	其他应收款	8,888,390.41	27,366.50	-8,861,023.91	-99.69%
9	存货	448,174.20	565,777.68	117,603.48	26.24%
	合计	46,327,299.68	37,660,096.36	-8,667,203.32	-18.71%

### (2) 评估结果分析

① 应收账款增值 76,217.11 元，是由于评估对企业风险损失认定与财务不一致造成的增值。

② 其他应收款减值 8,861,023.91 元，主要是挂账的契税以及其他过户交易费用评估值已经包含在房屋建筑物和土地中。

③ 存货增值 117,603.48 元，主要是库存商品由于账面值按照成本核算，评估值按照销售价格扣除相关税费而形成增值。

### (二) 房屋建筑物类资产评估技术说明

#### 1、评估范围

评估范围为委托方在评估基准日申报的被评估单位的建筑物类。资产清查评估明细表申报的数量为房屋建筑物 13 项。

截止评估基准日纳入评估范围的房屋建筑物主要有：会议中心、客房楼等。  
纳入评估范围的建筑物账面价值为 0 元。

## 2、建筑物概况

### (1) 资产分布情况

序号	建筑物名称	结构	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途	房屋坐落
1	会议中心	钢混结构	5035.43	非住宅	佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号
2	贵宾房 2	钢混结构	76.28	非住宅	
3	豪华别墅	钢混结构	555.25	非住宅	
4	健康中心 B 栋	钢混结构	863.8	非住宅	
5	贵宾房 3	钢混结构	76.28	非住宅	
6	贵宾房 1	钢混结构	76.28	非住宅	
7	健康中心 A 栋	钢混结构	411.16	非住宅	
8	员工办公楼	钢混结构	293.08	非住宅	
9	酒店会议中心	钢混结构	582.76	非住宅	
10	客房楼 C 栋	钢混结构	3503.61	非住宅	
11	客房楼 A、B 栋	钢混结构	7416.11	非住宅	
12	连体别墅 2	钢混结构	564.4	非住宅	
13	连体别墅 1	钢混结构	564.4	非住宅	
合计			20,018.84		

### (2) 账面价值构成

被评估单位的房屋建筑物类账面价值为 0。

### (3) 房屋建筑物功能概况

委估的建筑物，主要为客房、会议中心等。

## 3、房屋建筑物状况勘察

### (1) 房屋建筑物概况

#### 1) 坐落位置

委估资产坐落于佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号，北临横江村、富湾湖；东临荷富大道；南临富湾湖；交通条件便利。

#### 2) 基本权属情况

委估资产共计十三项，具体情况如下：

① 会议中心，粤房地权证佛字第 0501057433 号，共两层，建成于 2005 年，建筑面积为 5035.43 平方米。总高 7 米，层数地上两层，内外墙为涂料，轻钢龙骨宝德板吊顶，塑钢窗，地毯或磁砖地面，屋顶琉璃瓦装饰，格力空调，1 部杂物梯。

② 贵宾房 1、2、3，粤房地权证佛字第 0501057443 号、第 0501057442 号和第

0501057438 号，均为地上一层，建成于 2005 年，建筑面积均为 76.28 平方米。总高 4.5 米，内外墙为涂料，轻钢龙骨宝德板吊顶，塑钢窗，磁砖地面，铁皮屋顶加松树皮装饰，格力空调。

③健康中心 A、B 栋，粤房地权证佛字第 0501057446 号和第 0501057441 号分别为，A 栋共一层，B 栋共两层，均建成于 2005 年，建筑面积分别为 411.16 平方米和 863.8 平方米。内外墙涂料，磁砖地面，铝合金门窗，格力空调。顶部钢结构造型顶。

④客房楼 A、B、C 栋，粤房地权证佛字第 0501057458 号和第 0501057453 号分别为，各三层，均建成于 2005 年，A、B 栋建筑面积共计为 7416.11 平方米，C 栋建筑面积为 3503.61 平方米。总高 14 米，内外墙涂料，磁砖地面，旋转门，格力空调。造型宝德板吊顶，2 部空梯，1 部货梯。

⑤ 员工办公楼，粤房地权证佛字第 0501057448 号，共两层，建成于 2007 年，建筑面积为 293.08 平方米。层高 3 米，内外墙涂料，磁砖地面，铝合金门窗，格力空调。

⑥ 酒店会议中心，粤房地权证佛字第 0501057451 号，共一层，层高 5 米，建成于 2010 年，建筑面积为 582.76 平方米。内外墙涂料，磁砖或地毯地面，铝合金门窗，格力空调。

⑦ 豪华别墅，粤房地权证佛字第 0501057439 号，为，地上两层及地上车库，建成于 2010 年，建筑面积为 555.25 平方米。内外墙涂料，磁砖地面，铝合金门窗，格力空调。

⑧连体别墅 1、2，粤房地权证佛字第 0501057466 号和第 0501057463 号，各两层，均建成于 2010 年，建筑面积均为 564.4 平方米。内外墙涂料，磁砖或地毯地面，铝合金门窗，格力空调。

#### 4、评估程序

(1) 根据评估目的，确定房屋建筑物类的评估范围、评估标准和评估方法；查阅资产评估申报材料，拟定现场勘察和调询计划。

(2) 评估人员按评估要求到现场对被评估单位提供的固定资产清查评估明细表进行核对，并进行产权核实。

评估人员根据被评估单位提供的土建工程类清查评估明细表，在被评估单位的协助下，对资产清查评估明细表中所列之房屋建筑物类进行核实、勘察、鉴定，了解其表体、内部结构、装修标准、功能特性、数量质量等现状，并做详细的鉴定记录。

(3) 评估人员根据资产评估的一般准则, 搜集本次评估所需资料包括有关图纸、决算资料及当地预算定额等。

(4) 评估人员根据现场勘察结果及对当地建筑工程的调查情况, 计算委托评估土建工程的评估值。

## 5、评估方法

根据本次评估目的, 按持续使用原则, 采用重置成本法进行评估。

成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值, 估算资产价值的方法。

### (1) 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其它费用、资金成本等部分组成。

重置成本=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

#### ①建安工程造价的计算

根据佛山市工程造价管理部门发布的, 近期建造的与评估对象结构、类型、用途相近的工程的造价指标, 通过分部分项修正、地区差异修正、建筑市场价格指数修正, 测算评估对象的建安工程造价。

#### ②前期及其他费用的确定

根据建设部和佛山市建委有关规定, 按照不同标准分别考虑了工程勘察设计费、工程标底编制费、工程招投标管理费、临时水电及场平、工程质量管理监督费、工程建设监理费、建设单位管理费等, 具体税费如下:

前期费用及其他费用计算表

序号	费用名称	取费基数	费率(%)	计费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.5	财建(2002)394号
2	勘察设计费	工程造价	3.12	计价格[2002]10号
3	建设工程监理费	工程造价	2.26	发改价格[2007]670号
4	招标代理费工程	工程造价	0.07	计价格[2002]1980号
5	环境评价费	工程造价	0.06	计价格(2002)125号文
6	人防易地建设费	建筑面积	15	佛人防[2008]86号

#### ③资金成本

假设建设资金均匀投入, 计息期依据委估建筑物建设工期的一半计算, 利息按中国人民银行公布的贷款利息计算。

资金成本=(建安工程造价+前期工程费)×[(1+贷款利率)建设工期/2-1]

## ④重置价值计算:

重置价值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

## (2) 成新率的确定

本次评估成新率的测定是根据完好分值率法，理论成新率法综合评定，取两种方法的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

综合成新率(%)=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：现场勘察成新率(%)=完好分值/标准分值×100%

理论成新率(%)=(1-已使用年限/耐用年限)×100%

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分及水、暖、电、卫等各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

## (3) 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

## 6、评估举例

案例 1：客房楼 A、B 栋，固定资产—房屋建筑物评估明细表（序号 11）

客房楼 A、B 栋，《房屋所有权证》见粤房地权证佛字第 0501057458 号，建筑面积 7416.11 平方米，钢混结构，首层高 4.3 米，二三层高 3.3 米，总高 12 米，A 栋设客房 41 间、B 栋设客房 44 间，粘土砖墙，造型吊顶，硅酸钙板，走廊磁砖地面，客房地毯，瓷砖楼梯地面，2 部客梯，1 部货梯，设中央空调，自动喷淋，烟感探头，物业内水暖电设施齐全，维护保养状况较好。

## (1) 重置成本的确定

## ①建安工程造价

依据佛山市工程造价管理信息网上公开发布的佛山市典型建筑工程造价指标 (<http://www.fsgczj.com.cn/>)，经修正后得到待估建筑物的直接工程费。选取造价指标：

项目名称：某医院住院部工程	建设地点：佛山市
建筑面积：23000 m <sup>2</sup>	单方造价：1966.79元/平方米
结构类型：框架结构	竣工日期：2009年第一季度，已调整为2012年指标
层数：8层	层高：3.6米/层(其中:首层4.5米)

## 建筑物状况差异修正表

序号	分部分项修正子目	类似工程状况	评估对象状况	修正金额(元)
1	基础	Φ500管桩基础	桩基础	-15
2	楼板	钢砼板	钢砼板	0
3	墙体	外墙采用200mm厚蒸压加气混凝土砌块,内墙120mm厚灰砂砖、180mm厚灰砂砖、240mm厚灰砂砖。	板材墙	0
4	楼梯	医用客梯及货梯	瓷砖;2部客梯,1部货梯	-10
5	屋面	防水屋面	刚性防水屋面	0
7	钢筋连接方式	锥螺纹连接	锥螺纹连接	0
8	楼地面	室内地面部分铺贴抛光砖,部分地面铺贴PVC地胶,部分地面铺贴防滑砖。	瓷砖地面,客房地毯	5
9	天棚	吊顶	吊顶,硅酸钙板	5
10	内墙面	部分铺贴抛光砖,部分铺贴瓷片,大部分水泥石灰砂浆面,面层油ICI漆(不含吊天花及木装修)	涂料	-5
11	外墙面	水泥砂浆打底,挂钢丝网,贴纸皮砖。	涂料	0
12	门窗	铝合金门、防火门、不锈钢门,铝合金推拉窗、铝合金平开窗、固定窗。	塑钢双玻推拉窗、装饰木门	-10
13	隔墙	板材墙	板材墙	0
14	采暖	中央空调	中央空调	0
15	给排水	镀锌钢管、柔性铸铁排水管、普通洁具、消防栓	镀锌钢管、柔性铸铁排水管、普通洁具、消防栓	0
16	照明	630KVA变压器	630KVA变压器	0
17	弱电	桥架安装、镀锌钢管、线缆敷设	桥架安装、镀锌钢管、线缆敷设	0
		合计		-30

造价指标修正系数表

序号	修正过程	单价(元)
1	概算指标	1966.79
2	建筑物状况造价修正	-30
3	小计	1936.79
4	地区差异系数修正	1
5	建筑市场价格指数修正	1
6	修正价格	1937(取整)

即工程造价为:14,365,005.07元。

## ②前期费用及其它费用

根据建设部和佛山市建委有关规定，按照不同标准分别考虑了工程勘察设计费、工程标底编制费、工程招投标管理费、临时水电及场平、工程质量管理监督费、工程建设监理费、建设单位管理费等，具体税费如下：

前期费用及其他费用计算表

序号	项 目	计费基数	费 率(%)	金额(元)
1	建设单位管理费	工程造价	1.5	215,475.08
2	勘察设计费	工程造价	3.12	448,188.16
3	建设工程监理费	工程造价	2.26	324,649.11
4	招标代理费工程	工程造价	0.07	10,055.50
5	环境评价费	工程造价	0.06	8,619.00
6	人防易地建设费	建筑面积	15	111,241.65
	合 计			1,118,228.51

即：前期费用及其他费用为 1,118,228.51 元。

### ③资金成本

结合估价对象的规模和建筑业施工工期的一般情况，确定委估对象的建设期为 2 年，并假设建设资金在建设期均匀投入，利息按评估基准日中国人民银行公布的一年期贷款利息 6.40% 计算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期工程费}) \times [(1 + \text{贷款利率})^{2/2} - 1] \\ &= (14,365,005.07 + 1,118,228.51) \times [(1 + 6.40\%)^{2/2} - 1] \\ &= 990,926.95 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### ④重置价值的计算

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{建安工程造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} \\ &= 14,365,005.07 + 1,118,228.51 + 990,926.95 \\ &= 16,474,160.52 \approx 16,474,200.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## (2) 综合成新率的计算

### ①理论成新率的确定

该建筑物于 2006 年 12 月竣工并投入使用，到评估基准日 2012 年 6 月 30 日，已使用约 5.5 年，该建筑物的经济使用年限为 60.00 年，房屋尚可使用年限为 54.5 年，理论成新率为  $[54.5 \div 60] \times 100\% = 91\%$ 。

### ②现场勘察成新率的确定

项 目		标准分	评定得分
结 构 G	基础(1)	25	22
	承重构件(2)	25	22
	非承重墙(3)	15	12
	屋面(4)	20	15
	地面(5)	15	13
	小计	100	84
	合计:		84*55%=46.2
装 饰 S	门窗(6)	25	22
	内外粉饰(7)	40	36
	其它(8)	35	31
	小计	100	89
	合计:		89*30%=26.7
设 备 B	给排水(9)	15	14
	采暖(10)	15	14
	通风(11)	10	10
	照明(12)	10	8
	供配电(13)	20	19
	通讯(14)	10	9
	电视(15)	10	8
	卫生洁具(16)	10	8
	小计	100	90
	合计:		90*15%=13.5

勘查成新率合计为 86%

$$\begin{aligned} \textcircled{3} \text{综合成新率} &= 86\% \times 0.6 + 91\% \times 0.4 \\ &= 88\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### (3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{客房楼 A、B 栋的评估值} &= 16,474,200.00 \times 88\% \\ &= 14,497,296.00 \\ &\approx 14,497,300.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

综上所述，房屋建筑物类评估值 36,870,500.00 元。

### （三）固定资产-设备评估技术说明

纳入评估范围的设备包括机器设备、电子设备和车辆。

#### 1、设备概况

##### （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佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司的设备类资产，包括电子设备、机器设备和车辆三部分。机器设备类资产明细见表：

科目名称	账面价值（元）	
	原值	净值
固定资产-机器设备	1,828,151.10	351,740.41
固定资产-车辆	358,986.00	91,376.10
固定资产-电子设备	3,155,602.58	493,707.77
合 计：	5,342,739.68	936,824.28

###### ②设备概况

佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司的设备类固定资产主要是富湾湖酒店经营活动的设备。纳入评估范围的设备有机器设备 132 台（套），车辆 5 辆，电子设备 390 台（套）。电子设备、机器设备主要购置于 2006 年至 2012 年，机器设备主要为冷却水泵、螺杆式冷气机组、客梯、货梯等，设备技术状况较好，工作状况正常；车辆为本田思迪轿车、五十铃汽车等，购置于 2007 年至 2010 年，其中两辆电瓶车使用强度较大，其余车辆行驶正常，车辆维护保养较好。

###### ③设备管理及使用维护

该公司设备管理规定严格执行国家、地方法律、法规标准，并建立健全管理制度及管理流程。

设备日常维护工作主要由设备维护人员执行，由生产管理人员编制设备日常保养细则并对维护人员进行培训，主要体现于设备点检、设备巡检、设备定期维修、维护计划等。

设备预防性和定期维护工作主要由设备部技术人员按设备技术状况及基于数据积累、分析，编制维护计划。

设备运转情况记录，主要来源：设备交接班记录、设备运行状态日报表、设备故障统计与分析、月度设备缺陷消除率、利用率统计等报表。

#### ④设备账面值的形成

经核实，机器设备的账面原值主要是设备购置价及安装费用及其他分配费用，未包括设备基础费。

#### (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》、《车辆状况调查表》、《电子设备状况调查表》等访谈资料，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、现场清点设备，评估人员针对资产评估明细表中不同的资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察，原则为覆盖各类，典型勘查。查阅了主要设备的运行日志、大修理、技改、使用说明书等技术资料 and 文件，并通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解设备的购置日期、产地、账面原值各项费用的构成情况。查阅设备的运行和故障记录，填写设备现场勘察记录等。通过这些步骤，以充分了解设备的历史变更及目前技术运行情况。

D、对重点及主要设备等进行了重点详细勘查，对一般设备按申报明细表进行详细勘查，比照资产评估申报明细表对不符之处作相应的修改、完善。

E、根据现场实地勘察结果，进一步修正企业提供的评估明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

F、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清查核实结果

经现场清查核实、调查，对设备类资产进行逐项清查，经现场勘查，佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司部分设备系股东转入的设备，目前设备总体运行状况良好；

从现场核实情况的车辆，部分车辆虽然行驶里程较长，但设备状态基本良好，有专人负责维护保养，在办公运输和经营中发挥重要作用。

佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司的电子设备主要是用于办公的计算机、打印机、复印机、厨房设备等。经现场勘查，设备运行状况较好，部分设备使用时

间较长，但能够正常使用。

## 2、评估依据

- (1) 被评估单位提供的机器设备、电子设备和车辆清查评估申报表；
- (2) 被评估单位提供的发票和记账凭证；
- (3) 被评估单位提供的车辆行驶证及特种设备安检证明；
- (4) 机电产品全球报价系统 (<http://price.86mdo.com/>)；
- (5) 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》(第二版)；
- (6) 中华人民共和国车辆购置税暂行条例；
- (7) 国家有关部委 1997 年颁布的“国经贸经[1997]456 号《关于发布汽车报废标准的通知》”；
- (8) 2000 年 12 月 18 日“国经贸资源〔2000〕1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》”；
- (9) 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息。

## 3、评估过程

(1) 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、发票和车辆行驶证等产权证明资料，确认委估设备的产权。

(2) 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。在企业相关人员的协同下，对机器设备进行实地逐台勘查，并做标记，做到不重不漏，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。

(3) 对关键生产设备进行的现场勘察，与企业管理人员广泛交流，向设备管理、操作、维护人员了解设备的使用、维护、技改和大修情况，并做详细记录，详细了解设备在评估基准日所能达到的技术水平和实际技术状况；

(4) 根据评估需要，评估人员向有关管理部门和设备的制造厂家或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；

(5) 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；

(6) 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成本法进行评估，其计算公式为：

评估值=重置全价×综合成新率

##### (1) 重置全价的确定

###### ①机器设备重置全价的确定

一般包括设备购置价、运杂费、安装工程费、其它费用和资金成本等。

###### 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，以此价格加运杂费、安装调试费、大型设备计算一定时期合理的资金成本等来确定设备的重置全价；

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，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价。

凡无法询价的设备，依据物价指数或用类比法以类似设备的价格加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价。

如订货合同中规定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不另加运输及安装费。

根据财政部、税务总局发布的关于企业增值税转型改革的相关精神，于 2009 年 1 月 1 日在全国正式执行的关于允许企业抵扣其购进设备所含的增值税相关精神，本次评估基准日为税制转型改革后，即“凡是使用期限超过 12 个月的机器、机械、运输工具（不包括乘用车）以及其他与生产经营有关的设备、工具、器具”等均按规定扣减增值税。所以设备购置价应为：

设备不含税购置价=设备含税购置费÷1.17

###### II、运杂费

以《资产评估常用数据及参数手册》（第二版）为测算运杂费率的基本依据，结合资产持有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。具体计算公式为：

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。

设备安调费=设备购置价格×安调费率

#### IV、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。

重置全价通常的计算公式：

重置全价=设备购置（不含税）价格+运杂费+安装调试费+资金成本（订货周期半年以上时）

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，有的没有其费用构成。所以应根据具体设备情况而确定。

#### ②运输车辆重置全价确定

重置全价的选取参照当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并综合考虑车辆购置税和其他费用（新车牌照工本费等）后予以确定重置全价。对于厂家已不再生产、市场已无同等新车销售的车辆，评估人员通过二手车交易市场取得该等车辆的二手车交易价，再根据实际成交车辆的成新率调整确定其重置价值。

运输设备类重置全价计算：

重置全价=车辆购置成本+车辆购置税+其他费用。

#### ③电子设备重置全价确定

电子设备重置全价根据评估基准日最新市场报价及成交价格确定，在此基础上计入运杂费、安装调试费等（供货商负责运输、安装调试者除外），确定其重置全价。对于不需安装的电子设备，主要以现行市价确定其重置全价。

### （2）综合成新率的确定

#### ①机器设备成新率的确定

##### 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。

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

## ②车辆成新率确定

### I、年限法成新率的确定

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

### II、车辆行驶里程法成新率的确定

$$\text{行驶里程法成新率} = \frac{\text{允许行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{允许行驶里程}} \times 100\%$$

### III、车辆综合成新率的确定

首先计算该车辆年限法成新率和行驶里程法成新率，按照孰低原则取其低者与观察法成新率加权平均后计算综合成新率，前者赋予 40% 的权重，后者观察法赋予 60% 权重。

$$\text{车辆综合成新率} = \text{MIN}(\text{行驶里程成新率}, \text{年限法成新率}) \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

## ③电子设备成新率的确定

对于电子设备，主要通过对设备使用状况的现场勘察，并根据各类设备的经济使用年限，综合确定其综合成新率。

此外，对部分因制造年代较早、品牌型号已经淘汰的设备类资产采用市价法评估，即根据评估基准日近期的相同或相近型号设备二手市场价格，经比较修正后确定设备的评估价值。对超期服役的设备，如能发挥其功能，其成新率按不低于 15% 考虑。

## 5、评估案例

案例一：客梯（固定资产—机器设备评估明细表 表 4-6-4 第 26 项）

设备名称：客梯

设备型号：MAX1000-C01.0

生产厂家：广州广日电梯有限公司

购置年月：2006 年 12 月

账面原值：101,762.77 元

账面净值：69,438.19 元

### （1）设备概况

该客梯型号为 MAX1000-C01.0，由广州广日电梯有限公司生产。2006 年 12 月正式投入使用，2010 年转入为被评估单位资产，被评估单位按照转入时的净值入账。

主要技术参数如下：

额定载重量：1000Kg

额定速度：1.00m/s

乘客人数：13 人

### （2）重置全价

该客梯的重置全价是由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本五部分组成。

#### ①设备购置价格的确定

经向《机电产品全球报价系统》查询并向市场询价，参照类似设备中额定载重量相同的客梯市场价格，确定该型号客梯市场价格为 180,000.00 元/台，评估人员认为该价格较为合理，确定该型号客梯购置价为 180,000.00 元。

#### ②运杂费的确定

因距离较近，运杂费率取 1%

运杂费=180,000.00×1%=1,800.00（元）

#### ③安装调试费的确定

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，综合确定安装调试费率为4%。

$$\text{安装调试费} = 180,000.00 \text{ 元} \times 4\% = 7,200.00 \text{ (元)}$$

#### ④资金成本的确定

由于该型号设备安装周期不超过半年，本次评估不考虑资金成本。

#### ⑤重置全价的确定

客梯重置全价

$$= 180,000.00 + 1,800.00 + 7,200.00$$

$$= 189,000.00 \text{ (元)}$$

#### (3)成新率的确定

该客梯于2006年12月启用，至评估基准日已使用5.5年，依据评估有关规定，该设备经济寿命为15年。经现场查看，该设备整体技术状态较好，维护保养正常。

##### ①年限法成新率

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{总使用年限} = (15 - 5.5) / 15 = 63.33\%$$

##### ②现场勘测法成新率

#### 现场勘察表

序号	设备部位	技术状态	标准分	评定分
1	客梯梯身	稳固、无损伤、无锈蚀	30	18
2	传动装置	无损伤、无变形、传动稳定	30	17
4	客梯门	无变形、开关正常	20	11
5	控制系统	控制正常	10	6
6	电气系统	运转正常	10	6
合 计:			100	58

现场勘测成新率为58%。

##### ③综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘测法成新率} \times 60\%$$

$$= 63.33\% \times 40\% + 58\% \times 60\%$$

$$= 60.13\% \quad \text{取 } 60\%。$$

#### (4)评估值的确定

$$\text{客梯的评估值} = 189,000.00 \times 60\%$$

$$= 113,400.00 \text{ (元)}$$

案例二：小轿车（固定资产—车辆评估明细表 表4-6-5 第1项）

车辆牌号：粤EW7245

型号规格：思迪 HG7131A

生产厂家：广州本田汽车有限公司

购置时间：2007 年 01 月

启用时间：2007 年 01 月

已行驶里程：176,701 公里

账面原值：98,487.00 元

账面净值：9,848.70 元

主要经济参数如下：

发动机型号：	L13A3
发动机排量(ml)：	1339
外型尺寸(长×宽×高)(mm)：	4390×1690×1495
总质量(Kg)：	1490
整备质量(kg)：	1068
轴距(mm)：	2450
发动机功率(kw)：	60
最高车速 (km/h)：	165

#### (1) 重置全价的确定

评估人员经过市场调查、询价，参考类似型号车辆的市场价格，分析确定该车辆的售价为 93,800.00 元，并考虑购置附加税及当地购车所需的其他费用后，确定该车的重置价值：

重置全价=车辆购置附加税+其他费用

车辆购置税率：10%

当地牌照费、车检费等其他费用：500 元

其中：

车辆购置附加税=车辆购置款×10%

重置全价=车辆购置价+车辆购置附加税+其他费用

=93,800.00+93,800.00/1.17×10%+500

=102,300.00 元（取整）

#### (2) 车辆成新率的确定

采用综合成新率，公式如下：

理论成新率×40%+现场勘察法×60%

依据六部委国经贸“1997”456号文“汽车报废标准”和国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保局联合发布的国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》规定：

一、轻、微型载货汽车（含越野型）、矿山作业专用车累计行驶30万公里，重、中型载货汽车（含越野型）累计行驶40万公里，特大、大、中、轻、微型客车（含越野型）、轿车累计行驶50万公里，其他车辆累计行驶45万公里；

二、轻、微型载货汽车（含越野型）、带拖挂的载货汽车、矿山作业专用车及各类出租汽车使用8年，其他车辆使用10年。9座（含9座）以下非营运载客汽车（包括轿车、含越野型）使用15年。

评估人员对车辆成新率计算如下：

该车购置于2007年1月，至评估基准日该车已使用5.42年，则年限法成新率计算为：

#### ①年限法确定的成新率

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{规定行驶年限} - \text{已行驶年限}) / \text{规定行驶年限} \times 100\% \\ &= (15 - 5.42) / 15 \times 100\% \\ &= 63.87\% \end{aligned}$$

#### ②行驶里程法确定的成新率

至评估基准日该车已行驶176701公里，行驶里程法成新率计算为：

$$\begin{aligned} \text{里程法成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{累计已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (500000 - 176701) / 500000 \times 100\% \\ &= 64.66\% \end{aligned}$$

根据孰低原则，理论成新率取63.87%。

#### ③现场勘察成新率的确定

评估人员在单位车辆管理人员陪同下对该车进行实地现场勘察。该车行驶正常，维护保养较好。

现场勘察结果如下：车辆为新购置，汽缸压力正常；机油无泄漏；燃油消耗量正常；发动机点火正常；动力性很好，无异常震动；变速器操作轻便；制动系统正常；转向系统操作灵活；发电机、启动机无异响；车架无变形；各焊口无裂纹及损

伤；各铆接件齐全，不松动；液压减震器不漏油；车身无划痕；门窗玻璃完好；座椅完整；驾驶仪表正常工作；轴承温度正常；机件运行声音正常；各结合部位不漏油工字梁无变形，裂纹；液压系统不漏油；气压系统不漏气；电系统的电源、点火、信号等工作正常；变速箱齿轮无异常声音，无震动，操作轻便，不漏油；制冷系统正常，音响效果好。现场勘察成新率确定为 54% 。

$$\begin{aligned} \text{④综合成新率} &= 64\% \times 40\% + 55\% \times 60\% \\ &= 57.95\% \quad \text{取整为 } 58\% \end{aligned}$$

### (3) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 102,300.00 \times 58\% \\ &= 59,334.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

案例三：复印机（机器设备—电子设备评估明细表 第 16 项）

#### (1) 基本情况

型号：东芝 E-STUDIO 282

购置日期：2006 年 12 月

数量：1 台

账面原值：24,300.00 元

账面净值：2,430.00 元

#### (2) 成新率的确定

该设备于 2006 年 12 月投入使用至评估基准日已使用约 5.5 年，经现场观测并了解该设备的运行及维护情况，该设备经济使用年限为 5 年，至评估基准日已经超过经济使用年限，对于已经超过经济使用年限仍然能够正常使用的设备，成新率按照 15% 确定。

#### (3) 评定估算

##### ①重置成本

评估人员通过网络查询，参考与委估型号类似的设备市场价格，该型号复印机当地市场价格 20,900.00 元/台，评估人员综合考虑认为该价格较为合理。电子设备一般有经销商免费送货及安装，不考虑运杂费及安装调试费。

##### ②评估值

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

$$=20,900.00 \times 15\% = 3,135.00 \text{ (元)}$$

## 6、评估结果

在实施了上述评估程序后，高明富湾渡假邨设备类资产于评估基准日的评估结果如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-机器设备	1,828,151.10	351,740.41	2,220,177.00	1,033,916.00	21.44%	193.94%
固定资产-车辆	358,986.00	91,376.10	359,100.00	192,904.00	0.03%	111.11%
固定资产-电子设备	3,155,602.58	493,707.77	3,557,995.00	1,040,643.00	12.75%	110.78%
合计：	5,342,739.68	936,824.28	6,137,272.00	2,267,463.00	14.87%	142.04%

评估结果详见评估明细表。

### (四) 无形资产的评估技术说明

#### 1、土地使用权

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权，原始入账价值 0 元，账面价值 0 元，共六宗土地。

序号	土地权证编号	土地位置	用地性质	面积(m <sup>2</sup> )	使用权类型
1	佛高国用(2010)第 0400395 号	佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号	城镇住宅用地	57,120.00	出让
2	佛高国用(2012)第 0402816 号	佛山市高明区荷城街道(富湾)工业区内	工业用地	106,725.04	出让
3	佛高国用(2009)第 040056 号	佛山市高明区荷城街道(富湾)工业区内	工业用地(061)	70,788.70	出让
4	佛高国用(2009)第 0401064 号	佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号	住宿餐饮用地	78,221.94	出让
5	佛高国用(2009)第 0401067 号	佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号	商服用地；城镇住宅用地	10,619.53	出让
6	佛高国用(2009)第 0408050 号	佛山市高明区荷城街道(富湾)照明大道以北、荷富大道以西	商服用地(05)；城镇住宅用地(071)	45,929.00	出让
合计				369,404.21	

#### A、评估对象描述

##### (1) 土地位置状况

委估资产坐落于佛山市高明区荷城街道荷富路 291 号及佛山市高明区荷城街道(富湾)工业区内，北临横江村、富湾湖；东临荷富大道；南临富湾湖。交通条件便利。

##### (2) 土地登记状况

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
1	佛高国用(2012)第0403959号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2010/1/8	城镇住宅用地	70年	五通	57,120.00
2	佛高国用(2012)第0403962号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2009/2/18	工业用地	50年	三通	106,725.04
3	佛高国用(2012)第0403960号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2007	工业用地(061)	50年	三通	70,788.70
4	佛高国用(2012)第0403958号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2006-12-28	住宿餐饮用地	40年	五通	78,221.94
5	佛高国用(2012)第0403961号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2010/1/21	商服用地; 城镇住宅用地	商业40年, 住宅70年	三通	10,619.53
6	佛高国用(2012)第0403957号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2009/11/12	商服用地(05); 城镇住宅用地(071)	商业40年, 住宅70年	三通	45,929.00

### (3) 土地权属状况

于评估基准日, 委估土地无租赁、抵押、担保等他项权利, 产权清晰, 无纠纷。

### B、地价影响因素分析(土地为工业用地)

#### (1) 一般因素

影响地价的一般因素主要指影响城镇地价总体水平的社会、经济、政策和自然因素等, 包括城市经济发展水平、产业政策、人口聚集、城市发展、土地利用规划、地理位置等。影响地价的一般因素较多, 本报告仅说明对评估对象的地价产生主要影响的一般因素。

#### ①地理位置及行政区划

佛山位于中国广东省中南部, 北纬 23.02°, 东经 113.06°, 地处珠江三角洲腹地, 东倚广州, 南邻港澳, 全市总面积 3868 平方公里, 总人口 7194311 人。下设: 禅城区、南海区、顺德区、三水区、高明区。

#### ②地势、地貌及水文气候条件

佛山现辖禅城区、南海区、顺德区、高明区和三水区。全市总面积 3797.72 平方公里, 常住人口 603 万人, 其中户籍人口 370.89 万人。佛山是著名侨乡, 祖籍佛山的华侨和港澳台同胞达 140 万人, 其中港澳同胞 80 多万人。

#### ③经济发展和政策

佛山位于亚太经济发展活跃的东亚和东南亚的交汇处，与广州地缘相连、历史相承、文化同源，同处在中国最具经济实力和活力之一的珠江三角洲经济区中部，共同构建“广佛都市圈”。

经济发展以制造业为主导，以民营经济为主体，外源型经济发展壮大，专业镇和工业园区成为产业发展重要载体，现代服务业亮点纷呈，现代农业精细发展，自主创新成就“佛山制造”，金融创新成为发展动力。

## （2）区域因素

影响评估对象价格水平的区域因素较多，主要指影响城镇内部各区域之间的区域概况、交通状况、基础设施状况、相关产业聚集程度、环境条件、区域等级等因素。本报告仅对评估对象土地价格产生影响的区域因素进行描述和分析。

### ①区域概况

佛山市高明区地处广东省中部，珠江三角洲西翼。东北隔西江与南海区、三水区相望，南与鹤山市相邻，西南与新兴市相连，西北与高要市接壤。荷城街道是全区政治、经济、文化中心。

委估宗地所在的荷城街道位于高明区的东部，西江之滨，被西江、沧江二水环抱，素有“西江明珠”之称，是佛山市西江组团重要的组成部分，是高明区委、区政府驻地，全区的政治、经济、文化、金融、信息和科技中心。荷城地貌属于典型三角洲平原，境内地势平坦开阔，河涌交错，土地肥沃，雨量充沛，阳光充足，气候温和，年均温度 22 度，年降雨量 1480 毫米，长夏无冬，春秋相连，十分适宜旅游和休闲度假。

宗地周边已成熟或正在开发的主要有三个高尔夫球场及休闲农庄等。

### ②交通条件

东距佛山禅城区 47 公里，离广州市区 68 公里，西上肇庆市 64 公里，南下江门市 65 公里，距香港 101 海里，距澳门 74 海里。高明区现有 12 条公交线路，142 辆公交车。

### ③基础设施和公用设施状况

城市化进程不断加快，区政府所在地荷城以“园林化”城市为标准，城市功能和基础设施日趋完善，被誉为西江之畔的明珠；在城市建设中高度重视规划的指导作用，出台《佛山市高明区城市发展总体规划（2004—2020）的原则性意见》，把高明总体定位为“山林水都”，确定走组团式、集约化的发展道路，形成东部、中

部和西部三大组团的发展模式，推动“西江组团”的建设进程④环境条件

### (3) 个别因素

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	准用年限	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )	地上物情况
1	佛高国用(2010)第0400395号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2010/1/8	城镇住宅用地	70年	五通	57,120.00	位于酒店用地南面，宗地内建有酒店会议中心，两幢连体别墅及豪华别墅
2	佛高国用(2012)第0402816号	佛山市高明区荷城街道(富湾)工业区内	2009/2/18	工业用地	50年	三通	106,725.04	空地，有植被
3	佛高国用(2009)第040056号	佛山市高明区荷城街道(富湾)工业区内	2009/2/18	工业用地(061)	50年	三通	70,788.70	空地，有植被
4	佛高国用(2009)第0401064号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2010/1/21	住宿餐饮用地	40年	五通	78,221.94	酒店用地，宗地内建有客房楼、健康中心、贵宾房、会议中心、员工办公楼等。
5	佛高国用(2009)第0401067号	佛山市高明区荷城街道荷富路291号	2010/1/21	商服用地;城镇住宅用地	商业40年,住宅70年	三通	10,619.53	酒店用地西面,未平整,有植被
6	佛高国用(2009)第0408050号	佛山市高明区荷城街道(富湾)照明大道以北、荷富大道以西	2009/11/12	商服用地(05);城镇住宅用地(071)	商业40年,住宅70年	三通	45,929.00	酒店用地西、北面,未平整,有植被

### C、评估依据及资料

国务院及有关部门颁布的法律、法规

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (3) 《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》;
- (4) 《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》;
- (5) 中华人民共和国国家标准《城镇土地评估规程》(GT/T18508-2001);
- (6) 关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知(国土资发[2006]307号)。

地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件

- (1) 《广东省国有土地使用权出让和转让实施办法》;
- (2) 《广东省土地管理条例》;
- (3) 《广东省耕地占用税征收管理实施办法》;

被评估单位提供的有关资料及评估人员现场勘察、调查、收集的相关资料

- (1) 评估申报表;
- (2) 《国有土地使用权证》) 复印件;
- (3) 评估人员通过市场调查收集到的相关资料。

#### D、评估原则

根据《城镇土地评估规程》的规定和评估对象的具体情况, 在本报告评估过程中, 遵循的主要原则有:

##### (1) 预期收益原则

预期收益原则是指土地评估应以评估对象在正常利用条件下的未来客观有效的预期收益为依据。土地价格受预期收益形成因素的变动所左右, 通过分析土地市场现状、发展趋势、政治经济形势及政策规定对土地市场的影响, 准确地预测土地现在和未来能为权利人带来的利润总和即收益价格, 从而确定土地价格。

##### (2) 替代原则

替代原则是指土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据, 评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。在完全的市场竞争中, 土地的价格受其它具有相同使用价值的地块、有替代可能的地块之间相互影响和竞争, 使价格相互牵制而趋向一致。土地价格遵循替代规律, 土地价格水平是由具有相同性质的替代性土地的价格所决定的。

##### (3) 最有效利用原则

最有效利用原则是指土地评估应以评估对象的最有效利用为前提评估。土地具有用途的多样性, 不同的利用方式, 能为权利人带来不同的收益, 且土地权利人都期望从其所占有的土地上获得更多的收益, 所以, 土地价格是以其效用最有效发挥为前提的, 通过分析地产过去、现在以至将来的最佳利用方式, 考虑预期收益和变动原则, 确定土地价格。

##### (4) 供需原则

供需原则是指土地评估要以市场供需决定土地价格为依据, 并充分考虑土地供

需的特殊性和土地市场的地域性。土地价格是由需求与供给的相互关系决定的，在我国，土地一级市场主要由国家控制，这一因素对土地价格具有至关重要的影响。

#### （5）报酬递增递减原则

报酬递增递减原则是指土地评估要考虑在技术条件下一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现递增到递减的特点。即土地纯收益在达到某一数值以后，如继续追加投资，其纯收益不再会与追加的投资成比例增加。因此，在土地评估时，应考虑土地收益的这一特点。

#### （6）贡献原则

贡献原则是指土地总收益是由土地及其他生产要素共同作用的结果，土地的价格可以对土地收益的贡献大小来决定。按照边际收益原则，衡量各生产要素的价值大小，可依据其对总收益的贡献大小来决定。由于地价是在生产经营活动之前优先支付的，故土地的贡献具有优先性和特殊性，评估时应特别考虑。

#### （7）变动原则

变动原则是指评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。由于影响土地价格的因素经常处于变动之中，在土地评估时，必须分析和把握各因素及其相互之间的因果关系和变动规律，以便根据目前的地价水平对未来的土地价格变动作出准确预测，而且也要对所采用的地价资料根据变动原则修正到评估期日标准水平，才能准确合理地评估。

#### （8）多种方法相结合原则

目前较实用的宗地估价方法还有收益还原法、市场比较法、成本法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

### E、地价定义

根据本项目的评估目的和待估地产的实际情况，我们对本项评估中的土地使用权价格定义为：

#### （1）土地开发程度

评估对象实际开发程度为宗地红线外达到“五通”（即“通上水、通下水、通讯、通电、通路）及场地平整，本次评估设定土地开发程度为宗地红线外“五通”及场

地平整。

(2) 土地用途

待估宗地所在宗地批准用途为住宅、工业、商业用地。

(3) 评估基准日

2012年6月30日

(4) 土地使用权类型

国有出让。

(5) 使用年限

土地使用权证编号	最高使用年限	剩余使用年限
佛高国用(2012)第0403959号	70	67.33
佛高国用(2012)第0403962号	50	44.53
佛高国用(2012)第0403960号	50	44.53
佛高国用(2012)第0403958号	40	34.33
佛高国用(2012)第0403961号	70	67.33
	40	37.31
佛高国用(2012)第0403959号	70	67.33
	40	37.31

(6) 交易状态

正常市场条件下的出让土地使用权价格。

F、估价方法的选取

根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法（剩余法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价估价的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次估价对象位于荷城街道荷富路，土地使用权人原以出让方式取得工业用地，后部分土地变更为商业或住宅用途，周边近期类似的成交地块案例较少，本次评估采用基准地价修正系数法测算土地使用权价值。

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价系数修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估

宗地在估价期日价格的方法。

根据《城镇土地估价规范》和《佛山市区土地定级与基准地价更新成果应用指南》(以下简称“应用指南”),其基本公式为:

$$V=V1b \times (1+\sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

其中: V—待估宗地价格

V1b—宗地所在区域的基准地价

$\sum K$ —某宗地全部影响地价因素总修正值

K1—期日修正系数

K2—土地使用年限修正系数

K3—容积率修正系数(只对住宅、商业用地)

K4—开发程度修正系数

#### a、评估过程

案例:宗地4 佛高国用(2012)第0403958号(无形资产-土地使用权评估明细表序号4)

座落:佛山市高明区荷城街道荷富路291号;

地号:4406080040240022;

地类(用途):住宿餐饮用地;

使用权类型:出让;

终止日期:2046年10月19日;

使用权面积:78221.94M<sup>2</sup>.

#### ①基准地价成果介绍及内涵

根据佛山市高明区人民政府文件《关于施行佛山市高明区2007年国有土地使用权基准地价的通知》(明府字[2008]40号),该通知自2008年7月1日起施行,高明区基准地价见下表:

用途	商业		住宅		工业	
	(万元/亩)	(元/平方米)	(万元/亩)	(元/平方米)	(万元/亩)	(元/平方米)
一级	213.3	3200	90	1350	24	360
二级	153.3	2300	72	1080	18.7	280
三级	100	1500	50	750	15.3	230

四级	53.3	800	26.7	400	14	210
----	------	-----	------	-----	----	-----

②确定待估宗地的土地级别及基准地价

宗地 4 为商业四级基准地价为 800 元/平方米。

③编制基准地价修正体系因素说明表和修正系数表

参照《佛山市区土地定级与基准地价更新成果应用指南》（佛山市国土资源局）的有关规定，修正系数取值见下表：

因素	权重	因子	权重	地价修正因素取值	
交通条件	0.36	道路通达状况	0.15	临近荷富大道	0.0038
		火车站	0.09	较远	-0.0079
		距港口距离	0.06	高明港 12 公里	0
		高速公路出口	0.06	广明高速出口 2 公里	0
产业集聚规模	0.15	产业集聚规模	0.15	周边高尔夫球场及休闲农庄	0.0219
综合环境	0.3	自然灾害	0.09	一般	0
		工程地质状况	0.14	较优	0.0205
		地形状况	0.07	一般	0.0102
规划条件	0.09	土地利用限制	0.04	容积率不高于 0.8	0.0058
		周围土地规划用地	0.05	一般	0.0146
宗地个别条件	0.1	宗地形状	0.05	较差	0
		宗地面积	0.05	较大	0
$\Sigma$	1	——	1	——	0.0689

$$\Sigma K=0.0689$$

④确定期日修正系数（K1）

本次估价，因采用的基准地价为佛山市高明区 2008 年基准地价，根据珠江三角洲地价指数及增长率情况进行期日系数修正：2008 年综合地价指数为 136，2012 年二季度地价指数为 183，期日修正系数=183/136=1.35。（委估宗地所在地区为佛山市高明区，跟佛山市中心 50 公里，周边主要为休闲度假场所，受商业繁华度影响较小，因此本次评估商业用地期日修正系数采用综合用地进行修正。）

⑤确定年限修正系数（K2）

佛山市商业用地的使用年限为 40 年，待估宗地的剩余使用年期为 34.33 年，进行年期修正。

年期修正公式为  $Y = [1 - 1 / (1 + r)^m] / [1 - 1 / (1 + r)^n]$ 。其中，m 为剩余使用年期，n 为土地使用权出让的最高使用年限，r 取 9%。

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left[ \frac{1}{(1 + 9\%)^{34.33}} \right]}{1 - \left[ \frac{1}{(1 + 9\%)^{40}} \right]} = 0.9793$$

#### ⑥确定容积率修正系数（K3）

委估宗地的《土地出让合同》规划容积率不高于 0.8，目前尚未完成全部开发建设，宗地 4 的现状容积率较低，为 0.23，因此本次评估容积率暂不作修正。

#### ⑦确定开发程度修正幅度（K4）

待估宗地其基准地价为达到五通一平，而宗地红线外实际开发程度达到五通一平，故不需进行开发程度修正。

#### ⑧估价对象地价

$$V = V1b \times (1 + \sum K) \times K1 \times K2 \times K3 \times K4$$

$$= 78,221.94 \times 800.00 \times (1 + 0.0689) \times 1.35 \times 0.9793 = 88,469,014.14 \text{ 元。}$$

### H、评估结果

根据上文计算过程，确定委估土地的评估值如下表：宗地 5 及宗地 6 未确定具体商住比例，本次评估统一按住宅地块测算。

宗地名称	土地面积（平方米）	评估单价（元）	评估总价（元）
宗地 1	57120	1050	59,976,000.00
宗地 2	106,725.04	279	29,776,286.16
宗地 3	70788.7	277	19,608,469.90
宗地 4	78221.94	1131	88,469,014.14
宗地 5	10619.53	1029	10,927,496.37
宗地 6	45929	1029	47,260,941.00
合计			256,018,207.57

#### （五）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、预收账款、应交税费、其他应付款。

##### 1、应付账款

应付账款账面值 843,582.51 元，主要是应付的材料款等。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，确定应付款项的真实

性和完整性，核实结果账表单金额相符。以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值 843,582.51 元。

## 2、预收账款

预收账款账面值 431,807.10 元，为预收的接待费用。评估人员抽查相关账簿记录、文件资料，并对其进行函证，确定预收账款的真实性和完整性。核实结果账表单金额相符。以核实后的账面值为评估值。

预收账款评估值 431,807.10 元。

## 3、应交税费

应交税费账面值为 446,200.14 元，主要为应交的增值税、营业税、城建税、所得税和教育费附加等。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 446,200.14 元。

## 4、其它应付款

其他应付款账面值 47,250,863.10 元，主要是增资款、往来款、保证金等。评估人员核实了相关账簿记录、文件资料，并选取金额较大或异常的项目核查其原始凭证，确定其真实、正确性。其中应付佛山电器照明股份有限公司一笔 33,200,000.00 元的款项，其实质为佛山高明富湾山水休闲度假邨有限公司股东佛山电器照明股份有限公司以现金对其进行增资投入的资金，因增资手续尚未完成，暂时在其他应付款科目挂账，手续完成后转入所有者权益，无需归还。本次评估将其评估为零。其他款项以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值 14,050,863.10 元。

## 四、评估结论及分析

### （一）评估结论

截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，采用成本法确定的高明富湾渡假邨股东全部权益的市场价值为 31,704.38 万元。其中：资产总计账面值为 4,726.41 万元，评估值为 33,281.63 万元，增值额 28,555.22 万元，增值率 604.16%；负债总计账面值为 4,897.25 万元，评估值为 1,577.25 万元，减值额 3,320.00 万元，减值率 67.79%；净资产账面值为-170.83 万元，评估值为 31,704.38 万元，增值额 31,875.21 万元，

增值率 18659.02%。评估结果见下表：

### 资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2012 年 6 月 30 日

被评估单位：佛山高明富湾山水休闲渡假邨有限公司

单位：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	4,632.73	3,766.01	-866.72	-18.71%
2 非流动资产	93.68	29,515.62	29,421.94	31,406.85%
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	93.68	3,913.80	3,820.12	4,077.84%
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	-	25,601.82	25,601.82	
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 资产总计	<b>4,726.41</b>	<b>33,281.63</b>	28,555.22	604.16%
21 流动负债	4,897.25	1,577.25	-3,320.00	-67.79%
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	<b>4,897.25</b>	<b>1,577.25</b>	-3,320.00	-67.79%
24 净资产(所有者权益)	<b>-170.83</b>	<b>31,704.38</b>	31,875.21	18,659.02%

成本法评估结论详细情况见成本法评估明细表。

#### (二) 关于评估结论的有关说明

截至评估基准日 2012 年 6 月 30 日，高明富湾渡假邨股东全部权益账面价值 -170.83 万元，评估结果 31,704.38 万元，评估增值额 31,875.21 万元，增值率 18659.02%。

1、流动资产账面值 4,632.73 万元，评估值 3,766.01 万元。其中：

(1) 应收账款账面值 65.25 万元，评估值 72.88 万元，增值 7.63 万元，增值率 11.68%。应收账款由于评估确定风险损失与财务不一致形成增值；

(2) 存货账面值 44.82 万元，评估值 56.58 万元，增值 11.76 万元，增值率 26.24%。主要是库存商品由于账面值按照成本核算，评估值按照销售价格扣除相关税费而形成增值。

2、固定资产账面值 93.68 万元，评估值 3,913.80 万元，增值 3,820.12 万元，增值率 4077.84%。其中：固定资产—房屋建筑物增值 3,687.05 万元，房屋建筑物由于无账面价值有较大增值（详见特别事项说明 2）；固定资产—机器设备增值 68.22 万元，主要是机器设备因折旧年限短于形成经济使用年限增值；固定资产—车辆评估增值 10.15 万元，主要是车辆折旧年限短于经济使用年限形成增值；固定资产—电子设备增值 54.69 万元，电子设备由于折旧年限短于经济使用年限形成增值；

3、无形资产为土地使用权，账面值 0 万元，评估值 25,601.82 万元，增值 25,601.82 万元。无形资产由于土地使用权无账面价值有较大增值（详见特别事项说明 2）；

4、本次评估未否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

二〇一二年七月二十五日