

金谷源控股股份有限公司拟资产重组事宜
涉及的该公司转让部分资产及负债价值项目
资产评估说明

中铭评报字[2015]第 8006 号

（共五册 第二册）



中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
Zhong Ming (Bei Jing) Assets Appraisal International Co.,Ltd

二〇一五年六月九日

本册目录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明 3

一、评估对象与评估范围说明 3

二、资产核实情况总体说明 5

三、评估技术说明 7

（一）资产基础法评估技术说明 7

四、评估结论及分析 20

附件一 关于进行资产评估有关事项的说明

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供企业及企业主管部门用于评估报告指定的用途，非因法律、行政法规规定，未经中铭国际资产评估（北京）有限责任公司同意，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得将本评估报告的全部或部分内容发表于任何公开媒体上，对有关方面使用不当致使委托方和被评估单位造成损失，中铭国际资产评估（北京）有限责任公司不承担任何法律责任。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司再次郑重提示：资产评估报告含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

中铭国际资产评估（北京）有限责任公司
二〇一五年六月九日



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容委托方和被评估单位共同撰写。
具体内容见后附的《关于进行资产评估有关事项的说明》。

（本页以下无正文）



第三部分 资产评估说明

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. 委托评估的评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为金谷源控股股份有限公司（以下简称“金谷源公司”或“被评估单位”）的部分资产及负债价值的市场价值。。

评估范围为金谷源公司申报的于评估基准日经专项审计后的部分资产和负债，具体资产、负债类型包括流动资产（扣除货币资产）、非流动资产、流动负债和非流动负债，详见下表：

金额单位：人民币元

资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比例%
货币资金			短期借款	4,740,000.00	1.67%
交易性金融资产			交易性金融负债		
应收票据			应付票据		
应收账款			应付账款	59,431,257.25	20.92%
预付款项			预收款项		
应收利息			应付职工薪酬		
应收股利			应交税费	6,477,950.84	2.28%
其他应收款	338,466,877.06	76.98%	应付利息	5,770,990.34	2.03%
存货			其他应付款	166,159,085.47	58.49%
一年内到期的非流			一年内到期的非		
其他流动资产	1,898.39	0.00%	其他流动负债		
流动资产合计	338,468,775.45	76.98%	流动负债合计	242,579,283.90	85.39%
可供出售金融资产			长期借款		
持有至到期投资			应付债券		
长期应收款			长期应付款		
长期股权投资	52,819,088.48	12.01%	专项应付款		
投资性房地产			预计负债	41,498,511.51	14.61%
固定资产	396,795.77	0.09%	递延所得税负债		
在建工程			其他非流动负债		



资产种类	账面值	占总资产比例%	负债种类	账面值	占总负债比例%
工程物资			非流动负债合计	41,498,511.51	14.61%
固定资产清理					
无形资产					
长期待摊费用					
递延所得税资产					
其他非流动资产	48,012,161.92	10.92%			
非流动资产合计	101,228,046.17	23.02%	负债合计	284,077,795.41	100.00%
资产总计	439,696,821.62	100.00%	拟转让资产及负	155,619,026.21	

2. 委托评估的资产权属状况

1) 2014 年 9 月 30 日, 金谷源公司与子公司金谷源首饰贸易有限公司签订《固定资产转让合同》将峰房字第 0030 号邯郸市房屋所有权证(证载建筑面积 48,672.98 平方米)、峰房字第 0031 号邯郸市房屋所有权证(证载建筑面积 56,741.36 平方米)、邯郸房权证峰峰字第 98785 号房屋所有权证(证载建筑面积 6,650.93 平方米)三处证载房产转让给子公司金谷源首饰贸易有限公司, 由于建筑物资产产权证过户需要缴纳一定费用, 金谷源公司截止评估基准日尚未办理过户手续。其中: 峰房字第 0030 号邯郸市房屋所有权证、峰房字第 0031 号邯郸市房屋所有权证证载产权人仍为金谷源公司前身河北华玉股份有限公司; 邯郸房权证峰峰字第 98785 号房屋所有权证证载产权人为玉源瓷业有限公司, 玉源瓷业有限公司出具房产产权说明, 证明玉源瓷业有限公司煤气分厂 2008 年在办理位于峰峰矿区彭城镇新开路二里山的房产证时, 为了资产管理需要, 将房屋所有权人登记为玉源瓷业有限公司, 该房屋实质为玉源瓷业有限公司使用的原股东金谷源公司所有的房产, 所有权人应为金谷源公司, 由于房产证名称变更需要交纳一定费用, 故邯郸房权证峰峰字第 98785 号房屋所有权证证载产权人暂未变更为金谷源公司。

2) 子公司金谷源首饰贸易有限公司纳入评估范围的位于峰峰矿区彭城镇彭东街 9 号的房屋建筑物, 建筑面积 12,086.57 平方米。房屋所有权证证载产权人为金谷源首饰贸易有限公司前身景源大地投资管理有限公司, 至评估现场工作结束, 房屋产权尚未完成过户手续。

3) 子公司中景天成(北京)贸易有限公司纳入评估范围的三项探矿权(探矿



权证号：T51120090702032422、T51120090702032434、T51120100102038392）价值由北京中宝信资产评估有限公司评估。中铭国际资产评估（北京）有限责任公司未对探矿权另行评估，在进行必要核实的基础上，以北京中宝信资产评估有限公司分别出具的《四川省小金县新桥乡铜多金属矿普查探矿权评估报告书》、《四川省小金县中梁子钼多金属矿普查探矿权评估报告书》、《四川省小金县大哇沟铜多金属矿普查探矿权评估报告书》的结果列示探矿权价值。

（二）实物资产的分布情况及特点

金谷源公司位于河北省邯郸市峰峰矿区彭城镇彭东街9号，纳入本次资产评估范围内的实物资产主要为设备类资产，这些资产具有以下特点：

1. 固定资产均为设备类资产，具体如下：

（1）设备类资产账面原值 1,115,474.13 元，账面净值 396,795.77 元。其中：

车辆 2 辆，账面原值 796,587.31 元，账面净值 324,916.97 元，主要包括京 HH1821 奥迪 A6 汽车、尼桑天籁汽车，车辆购置于 2003 年以后，行驶路线较为固定，目前车况一般。

电子设备 38 项，账面原值 297,136.82 元，账面净值 51,447.42 元，主要为复印机、计算机、集团电话、数码相机、打印机、笔记本电脑、手机、点钞机、空调、夏普电视机、佳能单反相机等等，电子设备初次使用年限在 2002 年以后，设备的日常保养和维修状况基本正常。

办公家具 1 项，账面原值 21,750.00 元，账面净值 20,431.38 元，主要为职员屏风，办公家具的日常保养和维修状况基本正常。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实的过程及方法

1. 资产核实的过程

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的清查小组，根据制定的现场清查实施计划，分房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组清查核实工作期间为 2014 年 12 月 12 日至 2015 年 1 月 10 日。清查过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进



行初步审核，了解被评资产的概况；第二阶段进行现场清查盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估企业确认后进行修正完善；第三阶段编写清查核实情况说明。

2. 资产核实的方法

在对金谷源公司财务会计制度及内部控制有效性作了解的基础上，针对各类资产和负债的具体情况，结合采用的评估方法，采用相应的方法进行核实。现将清查方法说明如下：

（1）流动资产及负债清查情况

主要对企业的非实物性流动资产和负债进行了清查。

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产和负债进行了清查，并重点对往来账款、银行借款进行函证、对应收款项进行账龄分析。对于负债，主要通过核查相应的原始凭证、合同协议，以确定负债的真实性、账面余额的正确性以及是否是企业需实际承担的负债。

（2）长期股权投资清查情况

向被评估单位收集相关的投资协议、股权转让文件，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面金额、投资比例是否符合；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产清查。

（3）设备清查情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实的部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流较充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

本次评估中无其他影响资产清查的事项，至现场工作结束时止，没有因资产性能的限制、存放地点的限制、诉讼保全限制、技术性能的限制、涉及商业秘密和国



家秘密等而不能直接清查资产的事项。

(三) 资产核实结论

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。在资产清查过程中，发现以下事项对资产清查有一定影响。

1) 金谷源公司纳入评估范围的车辆共 2 辆，已办理机动车行驶证有 1 辆，已办证车辆中有 1 辆车证载权利所有人为河北华玉股份有限公司北京营销分公司，河北华玉股份有限公司为金谷源公司的前身；有 1 辆车未提供机动车行驶证，产权存在瑕疵。

2) 本次实物资产所占用的场地，均为金谷源公司租赁取得，评估人员查看了相关租赁合同及补偿协议。

清查发现的上述事项，评估师给予了足够的关注。

通过以上资产清查核实程序，认为评估范围内各项资产与本次资产评估范围一致。

三、评估技术说明

(一) 资产基础法评估技术说明

1. 流动资产

本次流动资产评估范围包括其他应收款、其他流动资产。审计后账面价值为 338,468,775.45 元。具体情况如下表所示：

流动资产明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值
其他应收款	13	338,466,877.06
其他流动资产	1	1,898.39
流动资产合计		338,468,775.45

(1) 其他应收款

其他应收款审计后账面余额为 373,888,036.67 元，计提坏账准备 35,421,159.61 元，账面价值 338,466,877.06 元。

其他应收款主要为往来款等。评估人员首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；



抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估其他应收款共 13 笔，其中账龄 1 年以内的共 12 笔，账面余额 363,264,934.09 元；账龄 3-4 年的共 1 笔，账面余额 10,623,102.58 元。

对于关联方形成的应收款项、期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：

评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。

有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）及关联方	5.00%
2	1-2 年（含 2 年）	10.00%
3	2-3 年（含 3 年）	30.00%
4	3-4 年（含 4 年）	50.00%
5	4-5 年（含 5 年）	80.00%
6	5 年以上	100.00%

经过上述测算，预计损失 12,135,308.73 元。

坏账准备按零确定评估值。

经过上述评估程序，经评定估算，其它应收款评估值为 361,752,727.94 元。

（2）其他流动资产

其他流动资产审计后账面余额为 1,898.39 元，主要为待抵扣的增值税。评估人员以核实无误的审计后账面值作为评估值。

经过上述评估程序，经评定估算，其它流动资产评估值为 1,898.39 元。

经实施上述评定估算程序后，流动资产评估结果如下表所示：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估值	增值额	增值率%
其他应收款	338,466,877.06	361,752,727.94	23,285,850.88	6.88
其他流动资产	1,898.39	1,898.39	-	
流动资产合计	338,468,775.45	361,754,626.33	23,285,850.88	6.88



2. 非流动资产

金谷源公司非流动资产账面价值为 101,228,046.17 元，主要包括长期股权投资、固定资产、其他非流动资产。

(1) 长期股权投资评估说明

1) 评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资截止评估基准日公司申报的账面价值为 52,819,088.48 元，共涉及被评估单位对五家单位的投资，具体明细如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	持股比例（%）	账面价值
1	金谷源首饰贸易有限公司	2004-05-28	长期	90.00%	45,000,000.00
2	中景天成（北京）贸易有限公司	2010-01-01	长期	100.00%	3,200,000.00
3	金谷源（上海）投资有限公司	2014-03-31	长期	50.00%	1,270,000.00
4	联达国际贸易有限公司	2007-06-01	长期	18.02%	3,349,088.47
5	河南孙口黄河大桥有限公司	2003-06-01	长期	41.00%	0.00
合计					52,819,088.48

2) 评估过程

①了解长期股权投资的组成内容和金额，

②取得公司章程、投资协议或合同，核实长期投资单位的投资日期、持股比例、投资金额。

③核对被评估单位长期股权投资的账面值，做到账证、账账、账表相符；

④了解长期投资单位的历史沿革、经营范围、资产状况、经营状况、执行主要的会计政策以及所在行业的地位；

⑤根据待评估资产的特点和技术鉴定的结果，选择合理的标准和科学的评估方法进行评定估算。

3) 评估方法

对于各家子公司采用同一评估基准日进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值与持股比例的乘积确定长期股权投资的评估值，

对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的股东全部权益价值乘以持股比例确定长期股权投资的评估值；对拥有控制权但被投资单位非正常经营的长期股权投资，评估人员根据实际情况对资不抵债正在清算、被法院查封、被吊销、注销



和已停业多年的被投资单位，将对其的长期股权投资评估为零值。

各家子公司的评估方法如下：

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例（%）	评估方法
1	金谷源首饰贸易有限公司	长期	90.00%	资产基础法
2	中景天成（北京）贸易有限公司	长期	100.00%	资产基础法
3	金谷源（上海）投资有限公司	长期	50.00%	资产基础法
4	联达国际贸易有限公司	长期	18.02%	
5	河南孙口黄河大桥有限公司	长期	41.00%	

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

4) 评估核定

根据本次评估目的，我们对三家进行了整体评估，具体评估过程及方法详见各家子公司评估说明。

5) 评估结果及增减值因素分析

按照上述评估方法，长期股权投资账面值合计 52,819,088.48 元，评估值 29,842,707.16 元，评估增值-22,976,381.32 元，增值率-43.50%，评估减值原因根据会计准则规定对控股子公司采用成本法核算，账面按投资成本进行计量，本次评估对控股子公司进行整体评估，按评估后股东全部权益价值与持股比例乘积确定的长期股权投资评估价值，由于控股子公司净资产发生较大减值，控股子公司的股东全部权益发生较大增值，以致于长期股权投资的评估值较账面价值有较大减值，按投资比例确定的长期股权价值低于投资成本所致。各家子公司具体资产基础法评估结果及增值率如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	金谷源首饰贸易有限公司	90.00%	45,000,000.00	37,948,459.54	-7,051,540.46	-15.67
2	中景天成（北京）贸易有限公司	100.00%	3,200,000.00	-9,647,089.93	-12,847,089.93	-401.47
3	金谷源（上海）投资有限公司	50.00%	1,270,000.00	514,197.55	-755,802.45	-59.51
4	联达国际贸易有限公司	18.02%	3,349,088.47	1,027,140.00	-2,321,948.47	-69.33



序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
5	河南孙口黄河大桥有限公司	41.00%	0.00		-	

(2) 固定资产

1) 设备类资产评估说明

A. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括车辆、电子设备及办公家具。根据金谷源公司提供的固定资产-车辆、电子设备、办公家具评估申报明细表，该部分资产于评估基准日之账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项 目	账面原值	账面净值
1	车辆	796,587.31	324,916.97
2	电子设备	297,136.82	51,447.42
3	办公家具	21,750.00	20,431.38
4	合计	1,115,474.13	396,795.77

在调查中，我们了解到，金谷源公司对设备管理有一系列规章制度，对设备的日常巡检和定期检修按照有关规定执行。

B. 评估程序及方法

- a. 根据设备的评估范围，首先确定评估方案、评估标准与测算方法。
- b. 作好评估前的准备工作，保证评估工作正常有序地进行，包括：审查企业填报的评估申报明细表，对遗漏的内容补充填报；对委估设备进行数量、价值量等的分类统计，确定主要设备标准，区分重点与一般设备，保证工作质量与效率；收集重点设备的购置合同和发票。
- c. 在委托方有关人员的配合下，对委估设备进行现场勘查。现场核实设备的规格、型号、制造厂家、出厂与启用日期等，勘查设备的工作环境、利用率、运行状况与维护保养及大修理情况。
- d. 在现场勘查的基础上，对委估设备的技术性能和完好状况进行判断，对重点设备的组成和保养状况进行全面的检查和分析，以确定设备的成新率。
- e. 对重点设备分别填写现场勘查表。

f. 按照评估基准日市场的价格标准，逐台确定委估设备重置成本。

g. 在确定设备重置成本基础上，计算设备评估值。

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以重置成本为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

机器设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的更新重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定综合成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次评估采用的基本计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

C. 评估参数的确定

a. 重置价值的确定

(a) 非标设备

对大型、现场制作的非标设备，根据金谷源公司提供的设备竣工验收结算资料，按照现行的设备制造标准，考虑设计费、人工费、主材费用、主要外购件费用、安装调试费、其他相关费用、税金、资金成本及合理利润等确定重置价值。

(b) 国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。其计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装费+其他费用+资金成本

(c) 运输车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价格，再加上车辆购置附加税及其他费用确定车辆的重置价值，其中购置附加税依据相关主管部门的规定进行计算；其他费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

其计算公式如下：

重置成本=车辆购买价格+车辆购置附加税+其他相关费用

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。

(d) 待报废设备评估价值的确定

对于待报废的设备，按可变现净值确定评估值。

b. 成新率的确定

(a) 大型设备

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。观察法确定成新率权重为60%，使用年限法确定成新率权重为40%。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

(b) 普通设备

对价值较小的普通设备，以使用年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的电子设备，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

(c) 运输车辆

根据车辆行驶里程，使用年限和现场的勘查情况确定相应的成新率，再根据孰低原则，选择车辆的成新率。

年限法成新率=(规定使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

行驶里程成新率=(规定行驶里程-已行驶里程)/规定行驶里程×100%

观察法成新率=评估分/标准分×100%

D. 评估结果

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表，详细内容见《固定资产-电子设备评估明细表》、《固定资产-运输车辆评估明细表》、《固定资产-办公家具评估明细表》。



固定资产-设备类资产评估结果汇总表

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
车辆	796,587.31	324,916.97	540,000.00	251,400.00	-256,587.31	-73,516.97	-32.21	-22.63
电子设备	297,136.82	51,447.42	65,381.00	18,418.00	-231,755.82	-33,029.42	-78.00	-64.20
办公家具	21,750.00	20,431.38	21,750.00	19,211.78	-	-1,219.60	-	-5.97
合 计	1,115,474.13	396,795.77	627,131.00	289,029.78	-488,343.13	-107,765.99	-43.78	-27.16

E. 评估案例

案例一：奥迪 A6[固定资产-车辆评估明细表序 2]

1. 基本情况

车辆名称：奥迪 A6[轿车]

车辆牌号：京 HH1821

车辆型号：奥迪-A6L-2.4AT

购置时间：2003 年 10 月

启用时间：2003 年 10 月

账面原值为 448,587.31 元，

账面净值为 150,822.46 元

该车使用正常，维护正常保养，车壳光泽一般，车箱内部装饰一般，仪表灯基本齐全、有效。发动机动力状况较好，制动系统正常，电器系统正常。

车辆技术参数如下：

发动机型号：APS	功率(KW)：121
排量(L)：2393	生产企业：一汽-大众汽车有限公司
总质量:2080(千克)	整备质量:1560(千克)
轮胎规格:205/55R16,215/55R16	轴距:2850
前轮距:1540(毫米)	后轮距:1559(毫米)
识别代号:LFVBA24B	整车长宽高:4886 × 1810 × 1475(毫米)
最高车速:212(千米/时)	

2. 重置成本确定



评估人员经电话向经销商销售专营店咨询及网上查询报价，该款车型目前市场
购置价（含税）为人民币 349,766.00 元，现将该车辆重置成本计算如下：

金额单位：人民币元

项目	计算标准	金额	取费依据
车辆购置价格		349,766.00	网上询价(含税)
不含税价格		298,945.30	
车辆购置税	不含税车价的 10%	29,894.53	车辆购置税暂行条例
牌照手续费		1160.00	
重置成本		330,000.00	

3. 综合成新率确定

1) 理论成新率的确定

根据国经贸经[1997]456 号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及 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》
的有关规定，车辆经济使用寿命为 15 年，2003 年 10 月启用，已使用 10.92 年；参
考《资产评估常用数据与参数手册》，经济行驶里程为 600,000.00 公里，至评估基
准日已行驶 210,000.00 公里，则：

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{已行驶年限} / \text{可行使年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 10.92 / 15) / 100\% = 27.00\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (1 - \text{已行驶公里} / \text{法定行驶公里}) \times 100\% \\ &= (1 - 210,000.00 / 600,000.00) \times 100\% \\ &= 65.00\% \end{aligned}$$

按年限法成新率与里程成新率孰低原则确定其理论成新率，即

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{Min}(\text{年限法成新率}, \text{里程法成新率}) \\ &= \text{Min}(27.00\%, 65.00\%) \\ &= 27.00\% \end{aligned}$$

2) 现场勘察成新率的确定

经评估人员现场对该设备的勘察，并向设备使用人员和管理人员了解情况，该
车技术状况及使用情况一般，现场勘察情况如下：

序号	项目名称及评定内容	标准分	现场勘察情况	勘察分
1	发动机、前后桥、变速箱：加速性能良好，运行中无异常声响，	35	动机、前后桥、变速箱：加速性能良好，运行中无异常声响，运	18



	运行中油温、水温正常，废气排放正常、色度正常。		行中油温、水温正常，废气排放正常、色度正常。	
2	减震装置、制动性能：制动性能可靠。	25	减震装置、制动性能：制动性能可靠。	13
3	驾驶室、方向盘、仪表盘、转向系统及变速系统操作轻便灵活，不漏油、不漏水。	25	驾驶室、方向盘、仪表盘、转向系统及变速系统操作轻便灵活，不漏油、不漏水。	12
4	外观（油漆、轮胎）：轮胎纹理清晰、无裂缝，车体表面无划伤。其他（门窗、座椅等）：空调运行状况良好，门窗密封良好。	15	外观（油漆、轮胎）：轮胎纹理清晰、无裂缝，车体表面无划伤。其他（门窗、座椅等）：空调运行状况良好，门窗密封良好。	7
		100		50

综合成新率的确定

$$\begin{aligned}\text{综合成新率} &= 27\% \times 40\% + 50\% \times 60\% \\ &= 40.80\%\end{aligned}$$

4. 评估结果

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 330,000.00 \times 40.80\% \\ &= 134,640.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

案例二、联想笔记本 ThinkPad X220i (4286C12) [固定资产-电子设备评估明细表
序 35]

1. 基本情况

设备名称：联想笔记本

规格型号：ThinkPad X220i (4286C12)

生产厂家：联想集团

购置日期：2011 年 8 月

启用日期：2011 年 8 月

账面原值：6,430.00 元

账面净值：4,075.69 元

电脑参数如下：



CPU 型号:	Intel 酷睿 i3-2310M
CPU 参数:	2.1GHz
内 存:	2GB DDR3
硬 盘:	320 GB SATA 接口, 5400 转
显 卡:	Intel HD Graphics 3000
主板芯片:	Intel QM65
显 存:	共享系统内存
屏 幕:	12.5 英寸宽屏
标准分辨率:	1366×768
网 卡:	内置网卡
无线网卡:	内置无线上网卡
读 卡 器:	3 合 1
其它接口:	电源接口, 网线接口, 耳机输出接口, 麦克风输入接口, RJ45 网线
摄 像 头:	内置 200 万像素摄像头
电池类型:	6 芯锂电池
颜 色:	黑色
操作系统:	Microsoft Windows 7 Professional 专业版
重 量:	1.3
尺 寸:	305*206.5*19-34.6 mm ((不含电池)

2. 重置成本的确定

经向厂家及市场询价了解, 该型号电脑市场价为 4,499.00 元/台, 该设备安装简单, 不需要再考虑安装费等其它费用。则其重置成本=3,800.00 元/台

3. 成新率的确定

成新率=基础(年限)成新率+修正值

该设备启用于 2011 年 8 月, 至评估基准日已使用 3.16 年, 经评估人员查询《资产评估常用参数手册》及相关评估规范, 确定该类设备经济寿命年限为 5 年, 则:

年限成新率=(1-已使用年限 / 经济寿命年限)×100%=(1-3.16/5)=37.00%。

评估人员通过现场勘察, 并向相关人员询问该设备使用、维修、保养方面的实际情况, 确认该设备能正常使用, 故成新率修正值为 0.00%

则: 设备成新率=37.00%+0.00%=37.00%, 取整 37.00%

4. 评估结果



设备的评估值=重置成本×成新率

$$=3,800.00 \times 37.00\%$$

$$=1,406.00 \text{ 元}$$

(4) 其他非流动资产

其他非流动资产账面价值 48,012,161.92 元，分别为①金谷源公司购买西昌市菜子地联营金矿 80%价款为 6,600.00 万元，截止到评估基准日共支付 3,040.00 万元，尚未支付大部分款项；②2010 年 8 月金谷源公司与自然人刘俊英、自然人黄娜和自然人邢福立签订了购买四川鑫伟矿业有限公司 100%股权的转让合同，转让价款 3,688.00 万元，截止到 2014 年 9 月 30 日共支付 1,595.00 万元，尚未支付大部分款项。

③金谷源公司预缴的所得税费用 166.22 万元。截止评估基准日，上述两笔收购款尚未全部支付完成，本次评估按审定后账面值确认。

经过上述评估程序，其他非流动资产的评估值为 48,012,161.92 元。

3. 流动负债

纳入评估范围的流动负债包括短期借款、应付账款、应交税费、应付利息、其他应付款共 5 大项，账面价值为 242,579,283.90 元。具体情况如下表所示：

流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值
短期借款	2	4,740,000.00
应付账款	1	59,431,257.25
应交税费	6	6,477,950.84
应付利息	2	5,770,990.34
其它应付款	10	166,159,085.47
流动负债合计		242,579,283.90

(1) 短期借款

短期借款审计后账面价值为 4,740,000.00 元，共计 2 个明细账户。

评估人员核对了借款合同和相关记账凭证，借款金额、借款日期、到期日和利率确认无误，并且按期支付利息，以核实后账面价值确认评估值为 4,740,000.00 元。

(2) 应付账款

应付账款的审计后账面价值为 59,431,257.25 元。系应付供货商的采购费。评估



人员对相关债务的企业财务总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行了核对，对大款项进行了函证、抽查了有关会计凭证和相关业务合同，并通过企业财务部门对主要应付款项形成的原因、债权人现状等进行了查询了解。在确认账账相符、账表相符、结算对象清楚和相关债务数额完整无误的基础上，以核实后的账面价值确定评估值。

通过以上评估程序，应付账款评估值为 59,431,257.25 元。

(3) 应交税费

应交税费审计后账面值为6,477,950.84元。主要为增值税、营业税、城市维护建设税、个人所得税、教育费附加、房产税等。

评估人员查阅了有关会计账簿、凭证和企业税负的核算依据及各月纳税申报清单，并对企业总账、明细账、会计报表及评估明细表进行了核对，在确认账账相符、账表相符和各项应交税费核算无误的基础上，以核实后的账面价值确认评估值。

经过上述评估程序，应交税费评估价值为 6,477,950.84 元。

(4) 应付利息

应付利息审计后账面价值为 5,770,990.34 元。为企业短期借款产生的应付利息，以核实后的账面价值确定评估值。

通过以上评估程序，应付利息评估值为 5,770,990.34 元。

(5) 其他应付款

其他应付款的审计后账面值为166,159,085.47元。主要是往来款和中介服务等，评估人员进行了总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对，查阅了有关账簿及会计凭证，对大额款项进行了函证，在确认账账相符、账表相符、各项债务真实完整、结算对象明确、数额核算无误的基础上，以核实后的价值确定评估值。

经过上述评估程序，其他应付款评估值为166,159,085.47元。

(6) 流动负债评估结果

经实施上述评定估算程序后，流动负债于评估基准日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
短期借款	4,740,000.00	4,740,000.00
应付账款	59,431,257.25	59,431,257.25



应交税费	6,477,950.84	6,477,950.84
应付利息	5,770,990.34	5,770,990.34
其它应付款	166,159,085.47	166,159,085.47
流动负债合计	242,579,283.90	242,579,283.90

4. 非流动负债

纳入评估范围的非流动负债为预计负债，账面价值为 41,498,511.51 元。具体情况如下表所示：

非流动负债明细表

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值
预计负债	2	41,498,511.51
非流动负债合计		41,498,511.51

预计负债审计后账面价值为 41,498,511.51 元，为企业提取的为其他企业提供的担保及发生相关诉讼预提的费用。

评估人员核对了预计负债明细账、总账与报表的余额，结合历史数据、合同、协议、未决诉讼等资料和对企业管理人员的询问，检查并判断每笔预计负债的依据、真实性；抽查大额原始凭证和相关合同，同时向对方单位发询证函进行核实，以核实后账面值作为评估值。

通过以上评估程序，预计负债评估价值 41,498,511.51 元。

四、评估结论及分析

经实施评估程序后，于评估基准日，金谷源公司评估前资产账面价值合计 43,969.68 万元，负债账面价值合计为 28,407.78 万元；评估后资产评估价值合计为 43,989.85 万元，负债评估价值合计为 28,407.78 万元，资产评估价值较账面价值评估增值 20.17 万元，增值率为 0.05 %，负债评估价值较账面价值评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%。拟转让资产及负债评估差额为 15,582.07 万元，增值 20.17 万元，增值率 0.13 %。评估结论见下表：



资产评估结果汇总表

产权持有单位：金谷源控股股份有限公司

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	33,846.88	36,175.46	2,328.58	6.88
2 非流动资产	10,122.80	7,814.39	-2,308.41	-22.80
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	5,281.91	2,984.27	-2,297.64	-43.50
7 投资性房地产	-	-	-	
8 固定资产	39.68	28.90	-10.78	-27.16
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	-	-	-	
19 其他非流动资产	4,801.22	4,801.22	-	-
20 资产总计	43,969.68	43,989.85	20.17	0.05
21 流动负债	24,257.93	24,257.93	-	-
22 非流动负债	4,149.85	4,149.85	-	-
23 负债总计	28,407.78	28,407.78	-	-
24 拟转让资产及负债差额	15,561.90	15,582.07	20.17	0.13

评估结论详细情况详见资产基础法评估明细表。

1. 资产基础法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：

委托评估的资产评估值 43,989.85 万元，与账面价值相比，评估增值 20.17 万元，



增值率为 0.05 %。

(2) 将评估结果与账面价值相比, 分析主要变动原因如下:

1) 流动资产评估增值 2,328.58 万 元, 增值率为 6.88%。其中其他应收款评估增值 2,328.59 万 元, 增值率 6.88%, 主要是由于关联企业计提的坏账准备评估为零导致。

2) 长期股权投资账面价值 5,281.91 万元, 评估价值 2,984.27 万元, 评估增值 -2,297.64 万元, 增值率为 -43.50%。减值原因: ①金谷源公司投资河南孙口黄河公路大桥有限公司投资成本 3,457.53 万元, 持有河南孙口公司股权比例 41%。由于河南孙口黄河公路大桥有限公司 2010 年建设的河南孙口黄河公路大桥因资金问题停建, 本着谨慎原则, 2010 年底金谷源公司对河南孙口公司的投资账面价值全额计提了减值, 目前该公司仍处在停产状态。经核实项目情况, 本次评估长期股权投资评估为零, 造成长期股权投资减值; ②子公司中景天成(北京)贸易有限公司进行整体评估, 净资产为-964.71 万元, 对其长期投资价值确认为 -964.71 元; ③对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资, 采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估, 以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值, 由于被投资单位整体评估发生减值, 造成长期股权投资减值。

3) 设备类资产账面原值 111.55 万元, 评估价值 62.71 万元, 原值评估增值-48.83 万元, 增值率-43.78 %; 账面净值 39.68 万元, 评估价值 28.90 万元, 净值评估增值-10.78 万元, 增值率-27.16%。

①运输设备账面原值 79.66 万元, 评估价值 54.00 万元, 原值评估增值-25.66 万元, 增值率-32.21%; 账面净值 32.49 万元, 评估价值 25.14 万元, 净值评估增值-7.35 万元, 增值率-22.63%。减值主要原因是车辆竞争激烈, 购置价格下降, 造成评估减值。

②电子设备账面原值 29.71 万元, 评估价值 6.54 万元, 原值评估增值-23.18 万元, 增值率-78.00%; 账面净值 5.14 万元, 评估价值 1.84 万元, 净值评估增值-3.30 万元, 增值率为-64.20%。减值主要原因是企业电子设备竞争较激烈, 价格下降幅度较大, 造成评估减值。

