

南风化工集团股份有限公司拟转让所持  
运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 100%股权项目

# 评估说明

大正海地人评报字(2014)第 372D 号  
(共一册, 第一册)

北京大正海地人资产评估有限公司

二〇一四年十一月十六日

## 目录

|                                |    |
|--------------------------------|----|
| 第一部分 关于《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 评估对象及评估范围说明 .....         | 3  |
| 一、评估对象与评估范围内容.....             | 3  |
| 二、实物资产的分布情况及特点.....            | 3  |
| 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....   | 4  |
| 四、企业申报的表外资产的类型、数量.....         | 4  |
| 第四部分 资产核实情况总体说明 .....          | 5  |
| 一、资产核实的过程.....                 | 5  |
| 二、影响资产核实的事项及处理方法.....          | 6  |
| 三、核实结论.....                    | 6  |
| 第五部分 评估方法的说明 .....             | 7  |
| 第六部分 资产基础法评估技术说明 .....         | 8  |
| 一、流动资产评估技术说明.....              | 8  |
| 二、非流动资产评估技术说明.....             | 11 |
| 三、流动负债的评估技术说明.....             | 40 |
| 四、非流动负债评估技术说明.....             | 41 |
| 第八部分 评估结论及其分析 .....            | 43 |
| 一、评估结论.....                    | 43 |
| 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....      | 44 |
| 第九部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明附件 ..... | 46 |

## 第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅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。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本项目的委托方为南风化工集团股份有限公司，被评估单位为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司，详细情况见本说明附件部分。

## 第三部分 评估对象及评估范围说明

### 一、 评估对象与评估范围内容

本项目评估对象为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的股东全部权益，评估范围为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的全部资产及负债。资产的类型主要包括：流动资产、非流动资产和流动负债及非流动负债等。

根据立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字【2014】第 711262 号《审计报告》，并出具评估范围内的各项资产及负债于评估基准日 2014 年 9 月 30 日账面价值如下：

资产总计 61,168,908.56 元，其中：

|          |      |                 |
|----------|------|-----------------|
| 流动资产：    | 账面金额 | 13,391,755.76 元 |
| 非流动资产：   | 账面金额 | 47,777,152.80 元 |
| 固定资产：    | 账面金额 | 44,538,645.59 元 |
| 在建工程：    | 账面金额 | 3,185,410.50 元  |
| 递延所得税资产： | 账面金额 | 53,096.71 元     |

负债总计 38,849,150.45 元，其中：

|        |      |                 |
|--------|------|-----------------|
| 流动负债：  | 账面金额 | 27,524,606.27 元 |
| 非流动负债： | 账面金额 | 11,324,544.18 元 |

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

### 二、 实物资产的分布情况及特点

本次评估范围的实物资产主要为固定资产、存货和在建工程。分布在运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司内；存货包括在用周转材料、产成品。在用周转材料分别在各办公室使用中；产成品存放于产成品库，产成品库由库管员负责管理；机器设备均安置于各体验馆及加工车间内，有专门的设备人员负责管理和维护，能够满足生产能力要求；运输车辆用于日常的交通运输，电子设备主要是电脑、打印、电视等，存放于各部门办公室。房屋建筑物位于运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司内，主要是悦宾楼、漂浮馆、水

疗馆等，均建成于 2004 年，主要房屋为框架结构、砖混结构等，水暖电设备设施齐全。被评估单位的房屋建筑物等由于土地权属的原因，纳入评估范围的全部房产均未办理房屋所有权证。被评估单位承诺该部分建筑为其合法拥有，产权不存在瑕疵事项。至评估基准日，上述资产均使用正常，维护保养情况良好。

### 三、 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报无形资产。

### 四、 企业申报的表外资产的类型、数量

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

## 第四部分 资产核实情况总体说明

评估机构按照资产的不同类别，组织了专业评估队伍，分成各个专业组，在被评估单位各管理部门的配合下，对申报的资产分别进行了现场核实。核实工作于 2014 年 11 月 11 日开始，至 2014 年 11 月 15 日结束。

### 一、 资产核实的过程

#### （一） 前期辅导被评估单位相关人员清查资产、准备评估所需资料

1. 制定工作计划，先期派遣评估人员，了解被评估单位资产的基本情况，召开由财务人员、各类管理人员参加的培训会，专门讲解评估明细表的填报方法以确保各项资产经济技术指标、账面价值的对应性和准确性。

2. 辅导被评估单位财务与资产管理方面的人员按照资产的实际清查情况如实登记填写《资产评估明细表》账面价值左边各列的内容，收集委估资产的产权证明文件和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

#### （二） 初步审查被评估单位提供的评估明细表

根据被评估单位填报的《资产评估明细表》，查阅有关资产的财务会计资料、台账及档案资料，初步检查有无资产项目不明确、明细表项目填列不全的情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无重复、漏项等。

#### （三） 根据申报的评估明细表调整完善现场工作计划

#### （四） 现场实地勘查

1、根据本次评估资产的不同类型，成立配备了不同专业人员的评估现场核实小组，以被评估单位填报的评估明细表为基础，对不同类型的资产分别采取不同的核实方法进行现场勘查核实。同时，了解企业评估资产的使用状况，为评估资产的价值准备资料。

2、通过与公司管理层沟通，了解企业的历史基本情况、资产交易情况、财务状况和税收政策、业务来源和分配政策、主要产品以及经营情况、行业的主要政策规定和所在行业的地位、资产的配置和使用情况、上下游行业的市场发展变化对企业的影响、今后的发展规划等；

### （五） 补充、修改和完善评估明细表

根据现场实地勘察结果，与资产申报明细表填报资料不一致的地方与企业相关人员进行充分的沟通和协调，修改完善评估明细表，以使“账”、“表”、“实”相符，满足资产评估的要求。

### （六） 核对产权

对企业提供经营资质和评估范围内资产的权属资料进行查阅核对，以了解产权情况，对没有办理产权证或者财产权证资料与被评估企业不一致的资产，收集产权替代资料，同时要求企业做出产权承诺函。

## 二、 影响资产核实的事项及处理方法

1. 受执业条件的影响，评估人员未对隐蔽工程（包括设备基础，地下及地上管道等）未进行实地开挖勘察。而是在假定产权持有单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 受条件的影响，对相关水池的工程量以及部分设备未能逐一勘察及测量核实。对于该类资产的评估，评估人员则是根据被评估单位相关人员的情况介绍、提供的资料得出的；与实际情况可能有误差，被评估单位对所提供资料的真实性、完整性负责。

## 三、 核实结论

经核实，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的资产与负债情况一致。其中：被评估单位所盖建的房屋均未办理房屋所有权证（或者房地产证），被评估单位已提供相应的施工合同及付款凭证等，并出具承诺权属归被评估单位所有，且拥有无瑕疵的产权。评估是在承认上述资产为企业资产的前提下而进行的，已提请企业尽快解决以上问题。

## 第五部分 评估方法的说明

资产评估方法主要包括资产基础法、收益法和市场法，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种评估方法的实用性，恰当选择一种或者多种资产评估方法。本次评估根据评估方法的实用性，采用了资产基础法。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本报告被评估企业以持续经营为前提，评估基准日资产负债表表内及表外各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，被评估企业不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，故可以采用资产基础法。

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

被评估企业运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司受整个经济大环境的影响，近两年连续亏损，对未来尚无明确经营规划，缺乏扭亏为盈的措施和手段，未来收益存在较大的不确定性。故本次评估不采用收益法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

被评估企业属于旅游行业，通过分析，同一行业或者相同经济影响的企业股权买卖、收购及合并的交易案例较少，经营和财务数据不容易容易收集，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

## 第六部分 资产基础法评估技术说明

### 一、流动资产评估技术说明

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

#### （一）货币资金

货币资金账面值为 5,434,439.93 元，包括现金和银行存款。

现金账面值 14,313.52 元，存放于企业财务部，按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额进行核对，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日期间的账务记录倒推出评估基准日的金额，经核实，账实相符。以核实后账面值作为评估值。现金评估值为 14,313.52 元。

银行存款账面值为 5,420,126.41 元，共四个账户，基本账户为中国银行运城新城支行，。评估人员核对银行日记账、会计报表和明细表，对其期末余额进行函证，查阅银行对账单、余额调节表，并根据回函情况，如果与企业账面余额不一致时，查明是否存在正常的未达账项，经调节后银行存款余额是否相符。经核实，银行存款余额相符，以核实后账面值作为评估值，即评估值为 5,420,126.41 元。

#### （二）应收款项

包括应收账款及其他应收款。

应收账款账面原值为 1,538,538.14 元，共 59 笔，计提坏账准备为 175,763.71 元，应收账款账面价值为 1,362,774.43 元。主要为应收南风化工集团股份有限公司、消防支队、新华旅行社、海鲜餐厅、焦煤疗养团的消费款等。

其他应收款账面原值为 712,872.25 元，共 33 笔，计提坏账准备为 36,623.11 元，其他应收款账面价值为 676,249.14 元。主要内容为田小强、丁德功、王晓航、南风集团山西国贸有限公司、山西焦煤运城盐化集团有限公司、南风集团山西日化销售有限公司等各种款项。

对应收款项，评估人员首先核对评估明细表与明细账、总账、报表余额，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项采取收集记账凭证、业务合同、取得期后收回款项的

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

关凭证等替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，通过核实，应收款项账帐、帐表金额相符。

评估人员在对上述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、款项回收和坏账情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后债务方不认可已过诉讼时效账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计算坏账准备的方法，根据账龄分析估计出风险损失。

经评估人员向企业有关人员了解，并经对客户往年收款的情况判断，评估人员认为：

1. 对关联方、集团内部的往来款项，评估风险损失为 0；
2. 除内部往来款向外，账龄 1 年以内的（含 1 年）的，处于正常的信用周期内，发生风险损失的可能性在 0.5%；
3. 账龄 1 年到 2 年的账面价值，发生风险损失的可能性在 10%；
4. 账龄 2 年到 3 年的账面价值，发生风险损失的可能性在 20%；
5. 账龄 5 年以上的，发生风险损失的可能性在 100%；

按以上标准，确定应收帐款风险损失为 175,763.71 元，其他应收款风险损失为 36,623.11 元。以应收款项合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备评估值以零列示。

应收账款评估值 1,362,774.43 元，其他应收款评估值 676,249.14 元，无评估增减值。

### （三） 预付账款

预付账款账面值为 4,562,566.32 元，共 59 笔，计提坏账准备 0 元，主要为预付运城市盐湖区南城海宇美术设计中心、李建国、运城市智龙盛世广告有限公司、李小恩、山西大正广告有限公司、南风新型门窗组装中心、李新民、陕西声媒广告文化传播有限责任公司等的广告费、工程款等。

对预付账款评估人员首先核对明细表、会计报表、总帐和明细账余额，然后收集大额款项发生的合同、协议等重要资料，并抽查有关会计凭证，并实施函证，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，通过核实，账帐、帐表金额相符。

预付账款均可收回相应的资产，按照相应形成的资产或权利确定评估值。

预付账款评估值为 4,562,566.32 元。

#### (四) 存货

存货账面值为 1,355,725.94 元，存货跌价准备为 0 元，账面余额为 1,355,725.94 元。包括产成品（库存商品）、在用周转材料。核实时，评估人员对存货申报表与明细账、总账及会计报表进行核对，查阅相关账簿记录和原始凭单，以确认存货的真实存在及产权状况。对企业的存货内控制度，存货进、出库和保管核算制度及定期盘点制度进行核查，通过查阅最近的存货进出库单等，掌握存货的周转情况，并对可能存在的失效、变质、残损、无用等存货进行了重点调查。经核实，确认该企业内控制度严格、健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录完整、清晰。评估人员对存货进行了抽盘，抽查了评估基准日至盘点日之间的存货的出入库单等，确定评估基准日至盘点日之间的出入库存货的数量，并由此倒推计算出评估基准日存货的实有数量，并以此作为评估的基础。

##### 1. 产成品（库存商品）

产成品（库存商品）账面价值为 1,134,383.52 元，为被评估单位销售的各种规格型号的产品，通过销售部门了解其销售情况，在旅游淡季期，考虑库存商品在保质期内的商品周转性，故本次评估未考虑其利润，以核实后的账面值作为评估值。

##### 2. 在用周转材料

在用周转材料账面价值为 221,342.42 元。评估人员根据评估明细表首先进行帐帐、帐表核对余额，然后进行盘点核实，了解资产的使用情况，并作好勘察记录，为做好在用周转材料的成新率做准备。

根据在用周转材料的特点，本次评估对于启用时间较长的在用周转材料以二手价的价格作为评估价值，对于启用时间较短的以在用周转材料在基准日的重置价值与其成新率的乘积作为基数，乘以核实后的数量为其评估值。评估公式如下：

在用周转材料评估值=重置价值×成新率

重置价值=现时市场单价×数量；

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

在用周转材料的重置价值就是其市场购置价，一般购置价依据市场询价及有关报价资料来确定；在用周转材料的成新率运用观测分析法进行确定：主要以在用周转材料完好率、使用率、维护保养情况、使用环境和条件、外观和完整性等因素，综合分析确定其成新率。

例如：在用周转材料第 14 项办公桌，账面数量为 2 张，原始入账价值 1,160.00 元，账面价值 580.00 元，实际数量为 2 张，其评估值计算如下：

经了解，评估基准日同类商品市场单价为 578.00 元/张，本次评估考虑其使用率、使用环境和条件、外观和完整性等因素，确定其成新率为 90%，则

评估值=578×2×90%=1,040.00 元（取整）

同理测算，在用周转材料评估值为 149,406.00 元，评估增值-71,936.42 元，增值率 -32.50 %。

## 二、非流动资产评估技术说明

评估范围内的非流动资产包括固定资产、在建工程和递延所得税资产等。

### （一）房屋建筑物类固定资产

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司拥有房屋建筑物，共计 96 项。其中房屋 27 项，建筑面积 44,260.78 平方米，账面原值 27,082,842.08 元，账面净值 16,811,546.61 元；构筑物 69 项，账面原值 41,828,028.11 元，账面净值 24,994,978.83 元。

| 科目名称            | 账面价值（元）       |               |
|-----------------|---------------|---------------|
|                 | 原值            | 净值            |
| 房屋建筑物类合计        | 68,910,870.19 | 41,806,525.44 |
| 固定资产-房屋建筑物      | 27,082,842.08 | 16,811,546.61 |
| 固定资产-构筑物及其他辅助设施 | 41,828,028.11 | 24,994,978.83 |
| 减值准备            |               |               |
| 账面价值（合计）        | 68,910,870.19 | 41,806,525.44 |

#### 2. 核实情况

根据被评估单位提供的《资产评估明细表》，在核实账账、账表的基础上，核实账面价值的构成情况，折旧及计提减值政策，以及房屋建筑物所占用土地的情况。然后评估人员根据评估明细表在被评估单位相关人员的陪同下到现场进行了勘查，对建成年代、建筑结构、面积、建筑层数、层高、设备设施、装修标准等情况进行了核实，并向工程管理人员了解房屋建筑物的维修和使用情况。在对实物的核实过程中，作好现场勘查记录，填写了

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

房屋评估勘查表和技术鉴定表，对勘察过程中发现申报建筑物的特征参数与实际不一致的地方与相关人员进行沟通，找出原因，使其账实相符。收集评估所需的工程竣工资料、产权证明文件及固定资产抵押物清单等，对无权属资料的房屋建筑物给予高度关注，并要求委托方和相关当事方提供工程的报建手续以及出具“产权承诺函”。

### 3. 基本概况

经评估人员与被评估单位相关人员了解、核实，被评估单位尚未取得任何土地使用权证，所占土地属原山西运城盐化局所有，原山西运城盐化局同意被评估单位无偿使用。纳入本次评估范围内的所有建（构）筑物由于土地权属的原因，均未办理房屋所有权证，被评估单位承诺该部分建筑为其合法拥有，产权不存在瑕疵事项。

被评估单位申报的房屋建(构)筑物主要分布于运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司厂区内，系运城市盐湖区城南（距池神庙三公里处）。经现场勘查，各主要建筑物、构筑物地基承载能力较好，未发现这些建(构)筑物由于基础产生不均匀下沉而使上部结构出现裂缝。主体结构强度较好，各类建(构)筑物承重构件和非承重构件均较好，具有继续承力和使用的功能。各主要服务用房和辅助用房维护管理较好，大部分经过装修，能保证正常生活使用。屋面一般采用柔性防水材料，耐久性较好，大部分房屋能够满足继续使用的功能。房产类资产账面价值包括建安工程费、摊入的其他费用及资金成本等。相关典型工程介绍如下：

① 大漂浮馆：建成于 2007 年 12 月，一层框架结构，建筑面积为 1627.35 平方米。设计使用年限 50 年，层高 8.6 米，檐高 9 米；地面均为花岗岩地面；乳白色釉面砖内墙面；高 1.2 米石质板材墙裙；其中大厅为矿棉板吊顶，休闲厅为铝合金方板吸音吊顶；铝扣板外墙；屋面为上人屋面，布置散热器等设备。有水、电，无暖。

② 悦宾楼：建成于 2004 年 12 月，两层框架结构，檐高 9.1 米，建筑面积 5303 平方米。满堂红阀片基础，大厅瓷砖地面，其余地面为地毯；花岗岩楼梯；内墙分为壁纸和墙砖两种；大厅顶棚为金色壁纸，其余顶棚均为石膏板；客房为双塑共挤窗户。水、卫、照明及空调齐全。

③ 配电室：建成于 2004 年 12 月，一层砖混结构，建筑面积 246 平方米。设计年限 50 年，层高 4.6 米，现浇混凝土屋面；瓷砖地面，内墙、顶棚均为刮白，外墙抹灰，木门，塑钢窗；水、电齐全，无暖。

④大漂浮池南大坝：建成于 2004 年 12 月，为石头砌筑梯形大坝，长 300 米，高 5.8 米，下部厚 0.5 米，上部厚 4 米。

#### 4. 评估依据

- 1) 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394 号)；
  - 2) 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670 号)；
  - 3) 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10 号文；
  - 4) 国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980 号）；
  - 5) 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
  - 6) 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125 号)；
  - 7) 《山西省建设工程计价依据——建筑工程预算定额》（2011 年）；
  - 8) 《山西省建设工程计价依据——装饰工程预算定额》（2011 年）；
  - 9) 《山西省建设工程计价依据——安装工程预算定额》（2011 年）；
  - 10) 《山西省建设工程计价依据——建设工程费用定额》（2011 年）；
  - 11) 晋建标定字〔2011〕7 号《关于调整建筑安装工程税金的通知》，
  - 12) 《山西省工程建设其它费用标准》；
  - 13) 《山西省工程建设标准定额信息》（2014 年）第 5 期
  - 14) 《山西省住房和城乡建设厅关于调整山西省建设工程计价依据人工单价的通知》晋建标字【2014】89 号；
  - 15) 《中国人民银行贷款利率表》(2012 年 7 月 6 日起执行)；
  - 16) 评估人员收集的各种信息资料及现场勘察资料。
  - 17) 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
  - 18) 与此次资产评估有关的其他资料。
- #### 5. 房屋建筑物评估方法

根据本次评估房屋建筑物的特点，采用成本法进行评估。

对不能单独产生收益、无成交实例的房屋建筑物，按房地分估的原则，采用成本法进行评定估算。成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房产的结构特征计算重置同类房产所需投资（简称重置价格）乘以综合评价的房屋建筑物的成新率确定被评估房产价值的一种方法。

评估值=重置全价×综合成新率

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

### 1) 重置全价的确定

#### ① 建筑安装成本的估测

根据评估房屋建筑物具体情况，分为框架结构、砖混结构、木结构、简易结构（彩钢板）4种结构，评估人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，对于收集到工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料的建（构）筑物，抽查核实工程量，对（预）结算书中工程量套用2011年《山西省建筑工程预算定额》、《山西省装饰工程预算定额》、《山西省安装工程预算定额》，计算出定额直接费，依据2011年《山西省建设工程费用定额》，材差执行《山西省工程建设标准定额信息》发布的2014年第5期当地材料信息，人工费执行《晋建标字【2014】89号》文件计算工程综合造价，计算出建安工程成本。对于未能收集到齐全资料的建（构）筑物，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，建筑安装成本采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建筑安装成本等于典型工程建筑安装成本乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### ② 前期及其他费用

根据当地政府规定和行业标准，前期及其它费用取费标准为：

| 序号 | 项目名称 | 取费基数 | 费率% | 依据 |
|----|------|------|-----|----|
|----|------|------|-----|----|

|   |               |      |        |                      |
|---|---------------|------|--------|----------------------|
| 1 | 建设单位管理费       | 工程造价 | 1.16%  | 财政部 财建[2002]394 号    |
| 2 | 工程监理费         | 工程造价 | 2.70%  | 发改价格(2007)670 号      |
| 3 | 环境评价费         | 工程造价 | 0.21%  | 计委环保总局计价格(2002)125 号 |
| 4 | 项目建议书费及可行性研究费 | 工程造价 | 0.80%  | 计委计价格(1999)1283 号    |
| 5 | 勘察费设计费        | 工程造价 | 5.20%  | 计委建设部计价(2002)10 号    |
| 6 | 招投标代理费        | 工程造价 | 0.33%  | 计价格(2002)1980 号      |
|   | 小计            |      | 10.40% |                      |

综合费率为以上各项合计，取费基数为工程造价或者建筑面积。

### ③ 资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设的工期，在正常建设期内，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日人民币贷款利率执行标准进行计算。

2014 年 9 月 30 日人民币贷款利率表

| 贷款期限      | 年利率%                          |
|-----------|-------------------------------|
| 一、短期贷款    |                               |
| 六个月（含）    | 5.6                           |
| 六个月至一年（含） | 6                             |
| 二、中长期贷款   |                               |
| 一至三年（含）   | 6.15                          |
| 三至五年（含）   | 6.4                           |
| 五年以上      | 6.55                          |
| 三、贴现      | 在再贴现利率基础上，按不超过同期贷款利率（含浮动）加点再贴 |

资金成本=（建筑安装成本+前期及其他费用）×建设期×利率×1/2

重置全价=建筑安装成本+前期及其他费用+资金成本

### 2）综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

#### ① 理论成新率的计算

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）/经济耐用年限×100%

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限-已使用年限）×100%

## ② 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构（基础、墙体、承重、屋面）、装修（楼地面、内外装修、门窗、顶棚）、设备设施（水卫、暖气、电照）分项，参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际现状确定各分项评估完好值，再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

## ③ 综合成新率

理论成新率取权重 0.4，勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

## 3) 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

## 6. 评估案例

### 【案例一】框架结构--悦宾楼(房屋建筑物明细表序号 11)

悦宾楼账面原值为 12,372,578.60 元，账面净值为 7,329,466.99 元，建成于 2004 年 12 月，建筑面积 5303.00 平米,框架结构，共两层，檐高 9.1 米，满堂红阀片基础，填充墙为空心粘土砖，平屋顶，SBS 改性沥青油毡防水。外墙干挂花岗岩，大厅为瓷砖地面，其余地面均为地毯，花岗岩楼梯，内墙为壁纸和瓷砖，大厅顶棚为金色壁纸，其余顶棚为石膏板，双塑共挤窗户。水、卫、电、空调齐全，正常使用。未办理房屋所有权证。

### （1）重置全价的确定

重置全价=建安成本+前期及其他费用+资金成本

### 1) 建筑安装成本的估算

#### A. 单位工程费用表

单位：人民币元

| 序号 | 费用名称        | 取费说明                       | 费率 | 费用金额                 |
|----|-------------|----------------------------|----|----------------------|
| 一  | <b>建筑工程</b> |                            |    | <b>12,381,754.70</b> |
| 1  | 直接工程费       | 直接费-只取税金项预算价直接费-不取费项预算价直接费 |    | 7,255,127.96         |
| 2  | 施工技术措施费     | 技术措施项目合计                   |    | 1,605,434.17         |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

|     |            |                                                      |       |               |
|-----|------------|------------------------------------------------------|-------|---------------|
| 3   | 施工组织措施费    | 组织措施项目合计                                             |       | 304,236.55    |
| 4   | 直接费小计      | 直接工程费+施工技术措施费+施工组织措施费                                |       | 9,164,798.68  |
| 5   | 企业管理费      | 直接费小计                                                | 6.39  | 585,630.64    |
| 6   | 规费         | 养老保险费+失业保险费+医疗保险费+工伤保险费+生育保险费+住房公积金+危险作业意外伤害保险+工程排污费 |       | 868,822.91    |
| 6.1 | 养老保险费      | 直接费小计                                                | 6.58  | 603,043.75    |
| 6.2 | 失业保险费      | 直接费小计                                                | 0.32  | 29,327.36     |
| 6.3 | 医疗保险费      | 直接费小计                                                | 0.96  | 87,982.07     |
| 6.4 | 工伤保险费      | 直接费小计                                                | 0.16  | 14,663.68     |
| 6.5 | 生育保险费      | 直接费小计                                                | 0.1   | 9,164.80      |
| 6.6 | 住房公积金      | 直接费小计                                                | 1.36  | 124,641.26    |
| 6.7 | 危险作业意外伤害保险 | 直接费小计                                                |       | 0.00          |
| 6.8 | 工程排污费      |                                                      |       |               |
| 7   | 间接费小计      | 企业管理费+规费                                             |       | 1,454,453.55  |
| 8   | 利润         | 直接费小计+间接费小计                                          | 5.5   | 584,058.87    |
| 9   | 动态调整       | 人材机价差+降效电费*电费调整系数-不取费项人材机价差                          |       | 762,395.97    |
| 11  | 主材费        | 主材费+设备费                                              |       |               |
| 12  | 只取税金项目     | 只取税金项预算价直接费                                          |       |               |
| 13  | 税金         | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费+只取税金项目                       | 3.477 | 416,047.63    |
| 14  | 不取费项目      | 不取费项市场价直接费                                           |       |               |
|     | 工程造价       | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费+只取税金项目+税金+不取费项目              |       | 12,381,754.70 |
| 二   | 装饰工程       |                                                      |       | 4,017,096.47  |
| 1   | 直接工程费      | 直接费-只取税金项预算价直接费-不取费项预算价直接费                           |       | 2,734,625.23  |
| 2   | 其中：人工费     | 人工费-只取税金项预算价人工费-不取费项预算价人工费                           |       | 1,089,882.41  |

|     |            |                                                      |       |              |
|-----|------------|------------------------------------------------------|-------|--------------|
| 3   | 施工技术措施费    | 技术措施项目合计                                             |       |              |
| 4   | 其中：人工费     | 技术措施项目人工费                                            |       |              |
| 5   | 施工组织措施费    | 组织措施项目合计                                             |       | 72,205.32    |
| 6   | 其中：人工费     | 组织措施人工费                                              |       | 13,717.48    |
| 7   | 直接费小计      | 直接工程费+施工技术措施费+施工组织措施费                                |       | 2,806,830.55 |
| 8   | 企业管理费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 12    | 132,431.99   |
| 9   | 规费         | 养老保险费+失业保险费+医疗保险费+工伤保险费+生育保险费+住房公积金+危险作业意外伤害保险+工程排污费 |       |              |
| 9.1 | 养老保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 32    | 353,151.97   |
| 9.2 | 失业保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 2     | 22,072.00    |
| 9.3 | 医疗保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 6     | 66,215.99    |
| 9.4 | 工伤保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 1     | 11,036.00    |
| 9.5 | 生育保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 0.6   | 6,621.60     |
| 9.6 | 住房公积金      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 8.5   | 93,805.99    |
| 9.7 | 危险作业意外伤害保险 | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 |       | 0.00         |
| 9.8 | 工程排污费      |                                                      |       |              |
| 10  | 间接费小计      | 企业管理费+规费                                             |       | 685,335.54   |
| 11  | 利润         | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 11.5  | 126,913.99   |
| 12  | 动态调整       | 人材机价差+降效电费*电费调整系数-不取费项人材机价差                          |       | 263,035.24   |
| 13  | 主材费        | 主材费+设备费                                              |       |              |
| 14  | 只取税金项目     | 只取税金项预算价直接费                                          |       |              |
| 15  | 税金         | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费+只取税金项目                       | 3.477 | 134,981.15   |
| 16  | 不取费项目      | 不取费项市场价直接费                                           |       |              |
|     | 工程造价       | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费+只取税金项目+税金+不取费项目              |       | 4,017,096.47 |
| 三   | 安装工程       |                                                      |       | 781,855.57   |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

|     |            |                                                      |       |            |
|-----|------------|------------------------------------------------------|-------|------------|
| 1   | 直接工程费      | 直接费-只取税金项预算价直接费-不取费项预算价直接费                           |       | 479,320.20 |
| 2   | 其中：人工费     | 人工费-只取税金项预算价人工费-不取费项预算价人工费                           |       | 272,188.08 |
| 3   | 施工技术措施费    | 技术措施项目合计                                             |       | 9,093.30   |
| 4   | 其中：人工费     | 技术措施项目人工费                                            |       | 2,273.33   |
| 5   | 施工组织措施费    | 组织措施项目合计                                             |       | 56,815.20  |
| 6   | 其中：人工费     | 组织措施人工费                                              |       | 11,347.32  |
| 7   | 直接费小计      | 直接工程费+施工技术措施费+施工组织措施费                                |       | 545,228.70 |
| 8   | 企业管理费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 12    | 34,297.05  |
| 9   | 规费         | 养老保险费+失业保险费+医疗保险费+工伤保险费+生育保险费+住房公积金+危险作业意外伤害保险+工程排污费 |       |            |
| 9.1 | 养老保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 32    | 91,458.79  |
| 9.2 | 失业保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 2     | 5,716.17   |
| 9.3 | 医疗保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 6     | 17,148.52  |
| 9.4 | 工伤保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 1     | 2,858.09   |
| 9.5 | 生育保险费      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 0.6   | 1,714.85   |
| 9.6 | 住房公积金      | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 8.5   | 24,293.74  |
| 9.7 | 危险作业意外伤害保险 | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 |       | 0.00       |
| 9.8 | 工程排污费      |                                                      |       |            |
| 10  | 间接费小计      | 企业管理费+规费                                             |       | 177,487.22 |
| 11  | 利润         | 其中：人工费+其中：人工费+其中：人工费                                 | 11.5  | 32,868.00  |
| 12  | 动态调整       | 人材机价差+降效电费*电费调整系数-不取费项人材机价差                          |       | 0.00       |
| 13  | 主材费        | 主材费+设备费                                              |       |            |
| 14  | 只取税金项目     | 只取税金项预算价直接费                                          |       |            |
| 15  | 税金         | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费                              | 3.477 | 26,271.65  |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里100号住邦2000商务中心1号楼A区707室

|    |       |                                             |  |               |
|----|-------|---------------------------------------------|--|---------------|
|    |       | +只取税金项目                                     |  |               |
| 16 | 不取费项目 | 不取费项市场价直接费                                  |  |               |
|    | 工程造价  | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费<br>+只取税金项目+税金+不取费项目 |  | 781,855.57    |
| 四  | 工程造价  | 专业造价总合计                                     |  | 17,180,706.74 |

## B. 材差计算（如下表）：

单位：人民币元

| 序号 | 材料名                | 单位 | 材料量       | 预算价      | 市场价      | 价差      | 价差合计       |
|----|--------------------|----|-----------|----------|----------|---------|------------|
| 一  | 建筑安装工程             |    |           |          |          |         |            |
| 1  | 综合工日               | 工日 | 40,944.00 | 57.00    | 77.00    | 20.00   | 818,880.00 |
| 2  | 圆钢 10mm 以内         | t  | 63.15     | 3,530.00 | 3,050.00 | -480.00 | -30,311.71 |
| 3  | 螺纹钢 HRB335 11~20mm | t  | 56.19     | 3,700.00 | 3,200.00 | -500.00 | -28,097.10 |
| 4  | 机红砖                | 千块 | 95.97     | 230.00   | 320.00   | 90.00   | 8,637.06   |
| 5  | 矿渣硅酸盐水泥 32.5 级     | t  | 102.91    | 340.00   | 255.00   | -85.00  | -8,747.16  |
| 6  | 碎石 5~15mm          | m3 | 15.89     | 79.00    | 75.00    | -4.00   | -63.57     |
| 7  | 中(粗)砂              | m3 | 233.16    | 61.00    | 70.00    | 9.00    | 2,098.45   |
|    | 合计                 |    |           |          |          |         | 762,395.97 |
| 二  | 装饰工程               |    |           |          |          |         |            |
| 1  | 综合工日               | 工日 | 12,283.20 | 63.00    | 85.00    | 22.00   | 270,230.40 |
| 2  | 矿渣硅酸盐水泥 32.5 级     | t  | 107.31    | 340.00   | 255.00   | -85.00  | -9,121.59  |
| 3  | 生石灰粉               | t  | 20.21     | 200.00   | 195.00   | -5.00   | -101.07    |
| 4  | 中(粗)砂              | m3 | 193.38    | 61.00    | 70.00    | 9.00    | 1,740.43   |
| 5  | 细砂                 | m3 | 26.10     | 54.00    | 65.00    | 11.00   | 287.07     |
|    | 合计                 |    |           |          |          |         | 263,035.24 |

## 2) 前期及其他费用

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

单位：人民币元

| 序号 | 前期及其他费用名称        | 费率            | 计算结果（元）              | 取值依据                |
|----|------------------|---------------|----------------------|---------------------|
|    | <b>估价对象建安总造价</b> |               | <b>17,180,706.74</b> |                     |
| 1  | 建设单位管理费          | 1.16%         | 199,296.20           | 财政部 财建[2002]394 号   |
| 2  | 工程监理费            | 2.70%         | 463,879.08           | 发改价格(2007)670 号     |
| 3  | 环境评价费            | 0.21%         | 36,079.48            | 计委环保总局计价(2002)125 号 |
| 4  | 项目建议书费及可行性研究费    | 0.80%         | 137,445.65           | 计委计价格(1999)1283 号   |
| 5  | 勘察费设计费           | 5.20%         | 893,396.75           | 计委建设部计价(2002)10 号   |
| 6  | 招投标代理费           | 0.33%         | 56,696.33            | 计价格(2002)1980 号     |
|    | <b>合计</b>        | <b>10.40%</b> | <b>1,786,793.50</b>  |                     |

## 3) 资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 2 年，在建设期内资金均匀性投入，按照 2 年期贷款利率计算，贷款利率为 6.15%。

## 4)重置全价

重置全价计算表

| 序号 | 费用名称    | 费用标准   | 计算公式                                                 | 计算结果          | 取值依据         |
|----|---------|--------|------------------------------------------------------|---------------|--------------|
| 1  | 建筑装饰成本  |        |                                                      | 16,398,851.17 |              |
| 2  | 安装成本    |        |                                                      | 781,855.57    |              |
| 3  | 造价合计    |        | 1+2                                                  | 17,180,706.74 |              |
| 4  | 前期及其他费用 | 10.40% |                                                      | 1,786,793.50  |              |
| 5  | 资金成本    | 6.15%  | $(3+4) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2$ | 1,166,501.27  | 2 年工期资金均匀性投入 |
| 6  | 重置全价    |        | 以上各项之和                                               | 20,134,002.00 |              |

## (2) 综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

## 1) 理论成新率

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

悦宾楼于 2004 年 12 月竣工并投入使用，框架结构，经济耐用年限 60 年，距评估基准日 2014 年 9 月 30 日已使用 9.75 年，剩余使用年限为 50.25 年，则成新率计算如下：

$$\begin{aligned}\text{理论成新率} &= (60 - 9.75) / 60 \times 100\% \\ &= 83.75\%\end{aligned}$$

## 2) 勘察成新率

通过实地勘察将建筑物分为三部分，即结构部分、装修部分、设备部分，向被评估单位了解该房屋的使用现状，维修保养，使用环境，使用强度等，参考原城乡建设环境保护部于 1984 年 11 月 8 日颁发的《房屋完损等级评定标准》，然后对结构部分、装饰部分和设备部分进行打分，确定其勘察成新率。

| 现场勘查记录及分值 |                     |     |     |
|-----------|---------------------|-----|-----|
| 项目        | 基本情况                | 标准分 | 评估分 |
| 地基基础      | 柱下钢筋砼和墙下条形基础,沉降稳定坚固 | 25  | 23  |
| 承重构件      | (梁, 板, 柱) 钢筋砼       | 35  | 32  |
| 墙体        | 粘土砖, 完好             | 20  | 18  |
| 屋面        | 柔性防水屋面, 无漏雨         | 20  | 17  |
| 小计        |                     | 100 | 90  |
| 门窗        | 铝合金窗, 木门, 门窗轻微变形。   | 25  | 22  |
| 内装修       | 抹灰刷白, 部分污染。         | 20  | 18  |
| 外装修       | 外墙砖, 少量污物           | 20  | 17  |
| 楼地面       | 室内水磨石地面, 磨损较严重。     | 20  | 18  |
| 天棚        | 抹灰刷白, 少量裂缝。         | 15  | 15  |
| 小计        |                     | 100 | 90  |
| 水卫        | 铸铁上下水管              | 40  | 35  |
| 暖气        |                     |     |     |
| 电照        | 完好正常使用              | 60  | 55  |
| 小计        |                     | 100 | 90  |

$$\text{勘察成新率} = A \times K_a + B \times K_b + C \times K_c$$

其中，A、B、C 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分现状得分；K<sub>a</sub>、K<sub>b</sub>、K<sub>c</sub> 分别为结构部分、装修部分和安装工程部分的修正系数（权重），根据房屋建筑物成新率评估修正系数表，取 K<sub>a</sub>=0.8，K<sub>b</sub>=0.1，K<sub>c</sub>=0.1。

$$\begin{aligned}\text{勘察成新率} &= A \times K_a + B \times K_b + C \times K_c \\ &= 90\% \times 0.8 + 90\% \times 0.1 + 90\% \times 0.1 \\ &= 90\%\end{aligned}$$

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

$$=83.75\% \times 0.4 + 90\% \times 0.6$$

$$=88\% \text{ (取整)}$$

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=20,134,002.00 \times 88\%$$

$$=17,717,922.00 \text{ 元(取整)}$$

#### 【案例二】毛石结构—大盐水漂浮池(构筑物及其他辅助设施评估明细表序号 18)

大盐水漂浮池账面原值为 1,772,302.00 元，账面净值为 943,052.72 元，建成于 2004 年 12 月，长 130 米，宽 50 米，深 1.5 米，壁厚 1 米；毛石砌筑，面层抹灰。

#### (1) 重置全价的确定

重置全价=建安成本+前期及其他费用+资金成本

##### 1) 建筑安装成本的估算

##### A.单位工程费用表

单位：人民币元

| 序号 | 费用名称       | 取费说明                                                 | 费率   | 费用金额         |
|----|------------|------------------------------------------------------|------|--------------|
| 一  | 直接工程费      | 直接费-只取税金项预算价直接费-不取费项预算价直接费                           |      | 1,900,378.89 |
| 二  | 施工技术措施费    | 技术措施项目合计                                             |      | 0.00         |
| 三  | 施工组织措施费    | 组织措施项目合计                                             |      | 69,715.51    |
| 四  | 直接费小计      | 直接工程费+施工技术措施费+施工组织措施费                                |      | 1,970,094.40 |
| 五  | 企业管理费      | 直接费小计                                                | 6.39 | 125,889.03   |
| 六  | 规费         | 养老保险费+失业保险费+医疗保险费+工伤保险费+生育保险费+住房公积金+危险作业意外伤害保险+工程排污费 |      | 186,764.95   |
| 七  | 养老保险费      | 直接费小计                                                | 6.58 | 129,632.21   |
| 八  | 失业保险费      | 直接费小计                                                | 0.32 | 6,304.30     |
| 九  | 医疗保险费      | 直接费小计                                                | 0.96 | 18,912.91    |
| 十  | 工伤保险费      | 直接费小计                                                | 0.16 | 3,152.15     |
| 十一 | 生育保险费      | 直接费小计                                                | 0.1  | 1,970.09     |
| 十二 | 住房公积金      | 直接费小计                                                | 1.36 | 26,793.28    |
| 十三 | 危险作业意外伤害保险 | 直接费小计                                                |      | 0.00         |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

|     |        |                                             |       |              |
|-----|--------|---------------------------------------------|-------|--------------|
| 十四  | 工程排污费  |                                             |       |              |
| 十五  | 间接费小计  | 企业管理费+规费                                    |       | 312,653.98   |
| 十六  | 利润     | 直接费小计+间接费小计                                 | 5.5   | 125,551.16   |
| 十七  | 动态调整   | 人材机价差+降效电费*电费调整系数-不取费项<br>人材机价差             |       | -173.48      |
| 十八  | 主材费    | 主材费+设备费                                     |       |              |
| 十九  | 只取税金项目 | 只取税金项预算价直接费                                 |       |              |
| 二十  | 税金     | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费<br>+只取税金项目          | 3.477 | 83,730.54    |
| 二十一 | 不取费项目  | 不取费项市场价直接费                                  |       |              |
| 二十二 | 工程造价   | 直接费小计+间接费小计+利润+动态调整+主材费<br>+只取税金项目+税金+不取费项目 |       | 2,491,856.61 |

B.材差计算（如下表）：

单位：人民币元

| 序号 | 材料名    | 单位 | 材料量      | 预算价    | 市场价    | 价差    | 价差合计      |
|----|--------|----|----------|--------|--------|-------|-----------|
| 1  | 片石(毛石) | m3 | 4,351.01 | 55.00  | 60.00  | 5.00  | 275.00    |
| 2  | 中(粗)砂  | m3 | 1,836.67 | 61.00  | 70.00  | 9.00  | 549.00    |
| 3  | 生石灰粉   | t  | 85.50    | 200.00 | 195.00 | -5.00 | -1,000.00 |
| 4  | 工程用水   | m3 | 1,237.51 | 5.60   | 6.05   | 0.45  | 2.52      |
|    | 总 计    |    |          |        |        |       | -173.48   |

2) 前期及其他费用

单位：人民币元

| 序号 | 前期及其他费用名称 | 费率    | 计算结果（元）             | 取值依据                |
|----|-----------|-------|---------------------|---------------------|
|    | 估价对象建安总造价 |       | <b>2,491,856.61</b> |                     |
| 1  | 建设单位管理费   | 1.16% | 28,905.54           | 财政部 财建[2002]394 号   |
| 2  | 工程监理费     | 2.70% | 67,280.13           | 发改价格(2007)670 号     |
| 3  | 环境评价费     | 0.21% | 5,232.90            | 计委环保总局计价(2002)125 号 |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

| 序号 | 前期及其他费用名称     | 费率     | 计算结果（元）             | 取值依据              |
|----|---------------|--------|---------------------|-------------------|
|    | 估价对象建安总造价     |        | <b>2,491,856.61</b> |                   |
| 4  | 项目建议书费及可行性研究费 | 0.80%  | 19,934.85           | 计委计价格(1999)1283 号 |
| 5  | 勘察费设计费        | 5.20%  | 129,576.54          | 计委建设部计价(2002)10 号 |
| 6  | 招投标代理费        | 0.33%  | 8,223.13            | 计价格(2002)1980 号   |
|    | 合计            | 10.40% | <b>259,153.09</b>   |                   |

### 3) 资金成本

根据该建设项目规模的大小，建设期按照国家工期定额估算为 2 年，在建设期内资金均匀性投入，按照 2 年期贷款利率计算，贷款利率为 6.15%。

### 4) 重置全价

重置全价计算表

| 序号 | 费用名称    | 费用标准   | 计算公式                                                 | 计算结果         | 取值依据         |
|----|---------|--------|------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| 1  | 工程造价    |        |                                                      | 2,491,856.61 |              |
| 2  | 前期及其他费用 | 10.40% |                                                      | 259,153.09   |              |
| 3  | 资金成本    | 6.15%  | $(1+2) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2$ | 169,187.10   | 2 年工期资金均匀性投入 |
| 4  | 重置全价    | 6.15%  |                                                      | 2,920,197.00 |              |

### （2）综合成新率的计算

成新率按照理论成新率和勘察成新率来确定。

#### 1) 理论成新率

大盐水漂浮池于 2004 年 12 月竣工并投入使用，毛石结构，经济耐用年限 30 年，距评估基准日 2014 年 9 月 30 日已使用 9.75 年，剩余使用年限为 20.25 年，则成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (30 - 9.75) / 30 \times 100\% \\ &= 67.50\% \end{aligned}$$

#### 2) 勘察成新率

评估人员通过实地勘察，确定其勘察成新率为 85.00%。

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察成新率} \times \text{权重}$$

$$=67.50\% \times 0.4 + 85\% \times 0.6$$

$$=78\%$$

#### （4）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$=2,920,197.00 \times 78\%$$

$$=2,277,754.00 \text{ 元（取整）}$$

### 7. 评估结果

本次评估房屋建（构）筑物于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估结果为（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            |               |        |
| 房屋建筑物类合计   | 68,910,870.19 | 41,806,525.44 | 107,192,448.00 | 89,065,873.00 | 47,259,347.56 | 113.04 |
| 房屋建筑物      | 27,082,842.08 | 16,811,546.61 | 41,513,033.00  | 36,627,986.00 | 19,816,439.39 | 117.87 |
| 构筑物及其他辅助设施 | 41,828,028.11 | 24,994,978.83 | 65,679,415.00  | 52,437,887.00 | 27,442,908.17 | 109.79 |

房屋建（构）筑物主要增减值原因：

经实施以上程序和运用以上评估方法，房屋建（构）筑物整体增值。增值原因如下：

（1）企业提供的（预）结算等资料是套用山西省 2000 定额和 2005 定额，本次评估套用 2011 年《山西省建筑工程预算定额》、《山西省装饰工程预算定额》、《山西省安装工程预算定额》，计算出定额直接费，依据 2011 年《山西省建设工程费用定额》取费计算出工程造价。

（2）材料价格与人工费的上涨；

（3）本次评估计取了资金成本；

（4）被评估单位按照 20-25 年计提折旧，本次评估按照房屋建（构）筑物的结构正常使用年限计取成新率。故会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，导致成新率较高。。

### 8. 特殊事项说明

评估房产中均未办理房屋所有权证。本次评估仅依据该企业申报的房屋建（构）筑物纳入本次评估范围，建筑面积以被评估单位提供的建筑面积评估人员核实为准估算评估值。

### （二）设备类固定资产

## 1. 评估范围

本次评估范围内运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的设备包括机器设备、车辆、电子设备，账面原值为 10,485,160.46 元，账面净值为 2,731,330.39 元。详见下表

| 科目名称       | 账面价值（元）       |              |
|------------|---------------|--------------|
|            | 原值            | 净值           |
| 设备类合计      | 10,485,160.46 | 2,731,330.39 |
| 固定资产--机器设备 | 8,115,550.05  | 2,087,759.00 |
| 固定资产--车辆   | 391,355.00    | 171,905.05   |
| 固定资产--电子设备 | 1,978,255.41  | 471,666.34   |
| 减值准备       |               |              |
| 账面价值（合计）   | 10,485,160.46 | 2,731,330.39 |

设备类固定资产账面成本，外购的包括买价、相关税费、以及为使其达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出；自行建造的包括建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出；投资者投入的按照投资合同或协议约定的价值确定；以非货币性资产交换换入的以公允价值和应支付的相关税费入账。与设备有关的后续更新改造支出，符合固定资产确认条件的，计入设备成本，不符合固定资产确认条件的，计入当期损益。

## 2. 核实情况

查验被评估单位的固定资产台账和有关会计凭证，查阅有关的购置合同和付款发票等，核实其账面价值的构成，收集设备的日常运行记录，维修保养记录，设备的技术说明书，大型设备的发票和设备的生产工艺流程图，逐项核实被评估单位提供的申报表中列设备的品名、数量、规格型号、存放地点，完善评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

向设备操作人员了解其使用状况、维修保养、使用强度等，对重点、大型设备做好详细勘察记录。

经核实，盘盈设备 0 台，盘亏 0 台，闲置设备 0 台，报废设备 0 台，不需用设备 0 台。

## 3. 基本概况

运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司是一家集旅游、餐饮、洗浴、旅游纪念品销

售为一体的综合旅游公司，其设备购置期从 2003 年至今。目前使用状态良好，维修保养正常。

#### （1）设备技术状况

经评估人员现场查验设备运行及维护保养记录，所有设备均能达到额定工况。并且企业人员每天定期巡视，按时保养。

#### （2）日常维护和管理制度

企业已建立了完善的设备管理和维护保养制度，主要设备的操作和维修都有专人负责，经现场勘察，设备的维护保养状况较好，使用正常。

### 4. 评估依据

（1）《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189 号）；1. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2002]394 号）；

（2）《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 294 号，2000 年 10 月 22 日）；

（5）商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；

（7）《中国人民银行贷款利率表》（2012 年 7 月 6 日起执行）；

（8）《机电产品报价手册》（机械工业信息研究院,2014 版）；

（9）《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

（10）被评估单位提供的资产清单及其他资料；

（11）被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料；

（12）评估人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料；

（13）评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；

（14）其他参考资料。

### 5. 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用假设，以市场价格为依据，结合设备特点和收集资料的情况，对正常生产经营用的机器设备采用重置成本法评估。

#### （1）成本法

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

对于国产设备，重置全价主要参照国内市场同型号或同类型设备现行市价，同时考虑必要的运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用及资金成本等予以确定。

#### A. 购置价

主要通过向生产厂家、交易市场、贸易公司询价或参照《机电产品报价手册》(机械工业出版社,2014 版)等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格综合分析确定。

#### B. 运杂费

以购置价为基础，考虑生产厂家与设备所在地的距离、设备重量及外形尺寸等因素，按不同运杂费率计取。

#### C. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

大型设备根据行业设备安装工程定额测算。

对小型、无需安装的设备，不考虑安装调试费。

#### D. 基础费用

根据设备的特点，参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》，以购置价为基础，按不同安装费率计取。

#### E. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，计算基础为设备购置价、运杂费、基础费及安装调试费之和。

#### F. 资金成本

根据建设项目的合理建设工期，按评估基准日贷款利率，资金成本按建设期内均匀性投入计取。

资金成本=（购置价格+运杂费+安装调试费+基础费用+其他费用）×贷款利率×建设工期×1/2

#### G. 增值税抵扣额

可抵扣的设备购置价增值税与可抵扣的设备运费增值税之和。

本次评估因被评估企业不是一般纳税人，故不考虑增值税抵扣额

## ② 车辆

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、其他费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其他费用依据地方车辆管理部门的合理收费标准水平确定。

车辆购置税：根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计算。

其他费用：一般为验车费、牌照费、手续费等。

## 2) 成新率的确定

### ① 机器设备

综合成新率采用使用年限法和现场勘察法综合确定。

综合成新率=勘察成新率×权重+理论成新率×权重

#### A. 理论成新率

使用年限法主要考虑使用时间、使用频率、设备完好率、故障率、利用率、维修状况、大修和技改情况、工作环境、设备精度、功能等多方面因素来综合确定。机器设备在整个使用寿命期间，实体性损耗是随时间线性递增的，设备价值的降低与其损耗的大小成正比，其计算公式为：

理论成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

#### B. 勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘查对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

#### C. 权重

对于结构复杂及大型的设备，采用使用年限法和勘察法相结合确定成新率，按使用年限法权重0.4，勘察法权重0.6综合计算。

对于结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## ② 电子设备

根据使用时间，结合维修保养情况，以理论成新率确定成新率。

### ③ 车辆

车辆理论成新率的确定,主要通过对车辆的规定行驶里程、已行驶里程，规定使用年限和已使用年限进行调查，根据国家有关部门最新颁布的汽车报废标准的有关规定，根据车辆的已使用年限和已行驶里程，分别计算成新率，以二者孰低的方法确定运输车辆的理论成新率，然后结合现场勘察情况确定的勘察成新率综合确定。

年限法成新率=（经济寿命年限－已使用年限）/经济寿命年限×100%

里程法成新率=（经济行驶里程－已行驶里程）/经济行驶里程×100%

在确定理论成新率的基础上，结合车辆的性能、外观、维护保养等情况，对理论成新率进行修正，最终确定综合成新率。

#### 3) 本次评估中所涉及的主要参数的确定

主要设备参考寿命年限和车辆规定行驶年限及里程

|        |         |
|--------|---------|
| 发电机组   | 10-15 年 |
| 其他通用设备 | 10-18 年 |
| 空调     | 8-10 年  |
| 电脑     | 5-8 年   |
| 办公设备   | 5-8 年   |
| 各类客车   | 20 年    |
| 轿车     | 60 万公里  |

#### 4) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

### 6. 评估案例

评估值=重置全价×成新率

#### 【案例一】板式换热器（机器设备明细表第 102 项）

##### （1）概况

名称：板式换热器

型号：BRO.37-60

数量：1 台

购置日期：2012 年 6 月

生产厂家：济南张夏水暖器材厂

启用日期：2012 年 6 月

账面原值：64,525.00 元

账面净值：51,723.49 元

（2） 主要技术参数

单片换热面积：0.375 m<sup>2</sup>

板间距：4.3 mm

单流道截面积：0.00119 m<sup>2</sup>

最大处理量：150 m<sup>3</sup> /h

法兰通径：100 D<sub>N</sub> mm

工作温度：≦ 230 °C

工作压力：1.6 ， 2.5 MP<sub>a</sub>

角孔直径：100 mm

单片外形尺寸：1206x386x0.8 mm

（3） 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-增值  
税抵扣额

1) 设备购置价

经进行市场调查，并结合网上询价及《机电产品报价手册》等资料，合理剔除有关报价因素后确定含增值税的购置价格为 54,590.00 元/台。

2) 设备运杂费

设备的运杂费率按行业颁布的概算指标中规定的标准取值，本次参照《资产评估常用数据实用手册》取安装调试费率为 3%。

运杂费=购置价格×3%=54,590.00×3%=1,637.70 元

3) 安装调试费

设备的安装调试费率按行业颁布的概算指标中规定的标准取值，本次参照《资产评估常用数据实用手册》取安装调试费率为 0.5 %。

安装调试费=（购置价格+基础费）×安装调试费率

$$=(54,590.00+0) \times 0.5\%$$

$$=272.95 \text{ 元/台}$$

#### 4) 基础费

设备的基础费率按行业颁布的概算指标中规定的标准取值，本次参照《资产评估常用数据实用手册》，该设备不需要基础费。取基础费率为 0 元。

#### 5) 前期及其他费用

##### 前期及其他费用测算表

| 序号 | 项目名称          | 取费基数    | 费率     | 依据                   |
|----|---------------|---------|--------|----------------------|
| 1  | 建设单位管理费       | 设备购建安装费 | 1.16%  | 财政部 财建[2002]394 号    |
| 2  | 工程监理费         | 设备购建安装费 | 2.70%  | 发改价格(2007)670 号      |
| 3  | 环境评价费         | 设备购建安装费 | 0.21%  | 计委环保总局计价格(2002)125 号 |
| 4  | 项目建议书费及可行性研究费 | 设备购建安装费 | 0.80%  | 计委计价格(1999)1283 号    |
| 5  | 勘察费设计费        | 设备购建安装费 | 5.20%  | 计委建设部计价(2002)10 号    |
| 6  | 招投标代理费        | 设备购建安装费 | 0.33%  | 计价格(2002)1980 号      |
| 7  | 联合试运转费        | 设备购建安装费 | 1.00%  | 晋建标字[2009]9 号        |
|    | 小计            |         | 11.40% |                      |

本次评估前期及其他费用率取 11.40 %

$$\text{前期及其他费用}=[(1)+(2)+(3)+(4)] \times 11.40\%$$

$$=(54,590.00+1,637.70+272.95+0) \times 11.40\%$$

$$=6,441.07 \text{ 元}$$

#### 6) 资金成本

根据建设项目的合理建设工期确定为 2 年，基准日 2 年期贷款利率为 6.15%，资金均匀投入。

$$\text{资金成本}=1/2 \times [(1)+(2)+(3)+(4)+(5)] \times 6.15\% \times 2$$

$$\begin{aligned} &=1/2 \times (54,590.00+1,637.70+272.95+0+6,441.07) \times 6.15\% \times 2 \\ &=3,870.92 \text{ 元} \end{aligned}$$

#### 7) 增值税抵扣额

因被评估企业不是一般纳税人，故不考虑增值税抵扣额。

#### (4) 重置全价计算结果

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= (1) + (2) + (3) + (4) + (5) + (6) - (7) \\ &= 54,590.00 + 1,637.70 + 272.95 + 0 + 6,441.07 + 3,870.92 - 0 \\ &= 66,810.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

#### (5) 成新率的确定

##### 1) 理论成新率

该设备启用日期为 2012 年 6 月，至评估基准日已经使用 2.25 年，经济寿命年限 15 年，剩余使用年限 12.75 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 2.25) / 15 \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

##### 2) 勘察成新率

评估人员询问企业有关技术人员，了解该板式换热器投入使用后的使用和维修保养情况，通过现场勘查、查阅相关运行记录、检修记录等资料，得知该设备购置时间较短，设备工作负荷正常，各项性能指标完好。经评估人员、企业设备管理及使用人员现场共同勘查，测算得到现场勘查成新率为 85%。

##### 3) 成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4 \\ &= 85\% \times 0.6 + 85\% \times 0.4 \\ &= 85\% \end{aligned}$$

#### (6) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 66,810.00 \times 85\% \\ &= 56,789.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

【案例二】本田轿车（车辆评估明细表第 1 项）

（1）概况

设备名称：本田雅阁

车辆识别代码：LHGCP264798024427

发动机号：8924408

生产厂家：广州本田

车牌号码：晋 M8A068

购置日期：2009 年 10 月

启用日期：2009 年 10 月

行驶里程：147200 公里

账面原值：226,646.00 元

账面净值：91,624.15 元

（2）重置全价的确定

汽车的重置全价由汽车的市场购置价、购置税、车牌费等杂费构成。

1) 车辆购置价

经进行市场调查，确定该款车辆的购置价为：198,000.00 元；

2) 购置税

购置税应为不含税价的 10%。

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= (\text{车辆购置价}/1.17) \times 10\% \\ &= (198,000.00/1.17) \times 10\% \\ &= 16,923.08 \text{ 元}\end{aligned}$$

3) 牌照费及其它杂费

按当地规定牌照费及服务费应为 300 元。

$$\begin{aligned}\text{4) 重置全价} &= 198,000.00 + 16,923.08 + 300 \\ &= 215,220.00 \text{ 元(取整)}\end{aligned}$$

（3）成新率的确定

车辆理论成新率按使用年限成新率、行驶里程成新率取其低者，然后结合勘察成新率确定成新率。

a. 根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，非运营载客轿车没有年限限制，行驶公里数为 60 万公里。该车购置日期为 2009 年 10 月，至评估基准日已使用为 4.92 年；已行驶 147200 公里，剩余可行驶里程 452800 公里。

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (\text{行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{行驶里程} \times 100\% \\ &= (600000 - 147200) / 600000 \times 100\% \\ &= 75\% (\text{取整})\end{aligned}$$

则：理论成新率取使用里程成新率 75%。

#### b. 勘察成新率

勘察成新率采用现场勘察打分法确定为 62 %。详见下表：

技术勘察表

| 序号 | 部位                      | 技术状态                                                                | 标准分 | 评估分 |
|----|-------------------------|---------------------------------------------------------------------|-----|-----|
| 1  | 主控系统                    | 仪表显示基本正常。方向盘操作灵活，框量变大，转向拔杆位置可靠。收录机基本正常，空调效果略差。                      | 25  | 17  |
| 2  | 传动系统（发动机、变速箱、传动轴、排烟管系统） | 发动机工作正常，起动加油均速，发动机无异声，但机油使用量增加。低速行驶时略有振动。目测传动轴无明显漏油。空气过滤器应清洗，滤芯该更换。 | 35  | 21  |
| 3  | 车架底盘                    | 车架底盘无明显损坏，减震效果一般、车胎已有磨损。                                            | 15  | 9   |
| 4  | 制动装置                    | 手制动稍松需调整，制动装置无渗漏，刹车左右轨迹基本一致。                                        | 15  | 9   |
| 5  | 维修保养                    | 表面光洁。左右转向灯齐全，专人使用及能定期对车辆进行检查维修，车况一般。                                | 10  | 6   |
| 6  | 合计                      |                                                                     | 100 | 62  |

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 0.4 + \text{勘察成新率} \times 0.6$$

$$= 75\% \times 0.4 + 62\% \times 0.6$$

$$= 67\%$$

#### （4）评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

$$= 215,220.00 \times 67\%$$

$$= 144,200.00 \text{ 元} (\text{取整})$$

## 【案例三】2 秒电子经纬仪（电子设备评估明细表第 1 项）

## (1) 概况

设备名称：2 秒电子经纬仪 DJD2-BG

购置日期：2003 年 2 月

启用日期：2003 年 2 月

账面原值：9,400.00 元

账面净值：282.00 元

## (2) 重置全价的确定

电子设备的重置全价=不含税购置价。

经市场询价，当前此型号电子经纬仪市场含税售价为 9360 元。因该企业不是一般纳税人，不能抵扣增值税，故：

重置全价=9,360.00（元）

## (3) 综合成新率的确定

根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

该设备购置启用时间至评估基准日已使用 11.58 年，耐用年限为 10 年；但该设备尚可正常使用，故成新率确定为 15%

## (4) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率=9,360.00×15%=1,404.00（元）

## 7. 评估结果

经评估计算，设备类资产于评估基准日 2014 年 9 月 30 日的评估结果如下表：

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           |              |       |
| 设备类合计     | 10,486,428.46 | 2,732,120.15 | 9,562,620.00 | 3,983,917.00 | 1,251,796.85 | 45.82 |
| 固定资产-机器设备 | 8,116,818.05  | 2,088,548.76 | 7,313,600.00 | 3,057,947.00 | 969,398.24   | 46.41 |
| 固定资产-车辆   | 391,355.00    | 171,905.05   | 374,620.00   | 257,900.00   | 85,994.95    | 50.02 |
| 固定资产-电子设备 | 1,978,255.41  | 471,666.34   | 1,874,400.00 | 668,070.00   | 196,403.66   | 41.64 |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

评估增值的主要原因是：

（1）企业折旧提取过快（是按服务行业提取折旧），2007 年以前的设备只有残值（3%），而在评估实践中，只要能正常使用的设备成新率不低于 15%，故机器设备整体增值。

（2）车辆因更新换代较快，市场降价，重置成本降低，但其经济寿命年限普遍大于财务折旧年限，致成新率较高。由于成新率提高因素大于重置成本降低因素，故车辆整体增值。

（3）电子设备因市场更新换代快，市场价值较低；但部分设备经济寿命年限大于财务折旧年限，致成新率较高。故电子设备整体增值。

## 8. 特殊事项说明

评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

## （三）在建工程

### 1. 评估范围

纳入评估范围的在建工程有 4 项，账面值为 3,185,410.50 元，主要为酒店(悦宾楼设计费)、养生城装修工程、盐文化展厅(勘察设计费等)和监理费（大漂浮馆）。

### 2. 核实情况

评估人员对在建工程项目的合规性文件进行了收集核实，并对开工时间、预计完工时间、付款比例进行了解，通过实地勘察，查阅施工合同、成本结算单、订货合同、付款凭证等原始凭证，工程欠款情况，在确认工程预算合理性的前提下综合判断其账面值合理性。

### 3. 基本情况

1）酒店（悦宾楼设计费）：账面价值 150,000.00 元，经核实，该笔费用为固定资产--悦宾楼的设计费，本次评估与相对应的固定资产合并评估，故评估值为 0；

2）养生城装修工程：账面价值 2,761,956.50 元，经核实，该笔费用主要为水疗馆、大漂浮馆及悦宾楼的装饰装修及部分改造费用；本次评估与相对应的固定资产合并评估，故评估值为 0；

3）盐文化展厅(勘察设计费等)：账面价值 248,454.00 元，经核实，该笔费用为盐文化展厅的勘察设计费等，现场勘查盐文化展厅尚未开工，故本次评估以核实后的账面值作为

评估值；

4) 监理费（大漂浮馆）：账面价值 25,000.00 元，经核实，该笔费用为固定资产--大漂浮馆的监理费，本次评估与相对应的固定资产合并评估，故评估值为 0。

#### 4. 评估过程

1) 检查资产评估明细表各项内容填写情况，并核实在建工程评估明细表合计数与财务报表在建工程账面数是否一致；

2) 根据申报的在建工程项目，审核其合同内容，并通过与财务人员交谈了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性；

3) 通过现场勘察，了解工程作法、主要工程量、完工程度、工程用途等。

4) 收集资料：调查了解工程付款情况、工程总造价、入账凭证、工程图纸等。

5) 根据收集到的工程资料及现场勘察情况估算工程造价。确定评估方法，测算工程评估值；

6) 撰写在建工程评估技术说明。

#### 5. 评估方法

评估人员通过查阅合同资料，现场查看工程的形象进度，并与施工单位、被评估单位有关人员了解了工程进展情况。针对本次各项在建工程类型和具体情况，采用以下评估方法：①酒店（悦宾楼设计费）、监理费（大漂浮馆）、养生城装修工程：与相对应的固定资产合并评估；②盐文化展厅（勘察设计费等）：与核实后的账面值作为评估值。

#### 6. 评估结果

| 科目名称      | 账面价值                | 评估价值              | 增减值                  | 增值率%          |
|-----------|---------------------|-------------------|----------------------|---------------|
| 在建工程-土建工程 | 3,185,410.50        | 248,454.00        | -2,936,956.50        | -92.20        |
| <b>合计</b> | <b>3,185,410.50</b> | <b>248,454.00</b> | <b>-2,936,956.50</b> | <b>-92.20</b> |

#### 7. 增减值原因分析

经实施以上程序和运用以上评估方法，在建工程 2014 年 9 月 30 日的账面值为 3,185,410.50 元，评估值为 248,454.00 元，减值额为 2,936,956.50 元，减值率为 92.20%。减值原因：酒店与监理费经核实为固定资产的前期及其他费用，养生城装修工程为装修及

改造费用，本次评估与相对应的固定资产合并评估，故形成减值。

### 三、流动负债的评估技术说明

评估范围内的流动负债账面值为 27,524,606.27 元，包括应付账款、预收账款、其他应付款、应付职工薪酬、应交税金。

#### （一）应付账款

应付账款账面值为 8,657,770.18 元，共 89 笔，主要为应付苏州同程旅游网络科技有限公司、南风集团电力分公司、北京南风欧芬爱尔日用化学品有限责任公司、运城市盐湖区六八水产经销部的物资款等。账面金额为滚动发生的业务往来款。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、文件资料，通过与各公司进行抽查对账，确定应付款项的真实性和完整性。

经核实，应付账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 8,657,770.18 元。

经核查相关会计记录及会计凭证无误，为企业实际应负担的债务，以核实后账面值确定其评估值。

应付账款的评估值为 8,657,770.18 元。

#### （二）预收账款

预收账款账面值为 1,693,722.68 元，共 8 笔，主要为会员卡、银卡、贵宾卡、三绝套票的售卡款等。评估人员抽查有关账簿记录、业务购销合同、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。经核实，预收账款账、表、单金额相符，核实后账面值为 1,693,722.68 元。

预收账款均为企业实际应负担或清偿的债务。以核实后账面值确定其评估值。

预收账款的评估值为 1,693,722.68 元。

#### （三）其他应付款

其他应付款账面值为 16,318,155.35 元，共 39 笔，主要为应付上级单位的借款、内部职工各类款项、与其他企业之间的往来款等。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，确定其真实性和完整性。经核实，其他应付款账、表、单相符，核实后账面值为 16,318,155.35 元。

对有确凿证据表明不需支付的款项进行了个别认定，确定其评估值为零，其余均为企业

实际应负担的债务,以核实后账面值确定其评估值。

其他应付款评估值为 16,318,155.35 元。

#### (四) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 605,945.79 元, 对应付职工薪酬, 评估人员获取或编制企业应付职工薪酬明细表, 复核加计正确, 并与明细账、总账、报表数进行核对, 与相关会计科目的应付职工薪酬计提数核对一致, 汇总或收集与现金流量有关的信息, 核实了职工薪酬的提取及使用情况。经核实, 应付职工薪酬账、表、单相符, 以核实后账面值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 605,945.79 元。

#### (五) 应交税金

应交税金账面值为 249,012.27 元, 主要是应交的营业税、房产税、城建税、教育费附加和个人所得税等。对应交税费, 评估人员获取应交税费明细表, 并与明细账、总账、报表数核对相符。了解企业现行的税目、税率和税收优惠政策, 查阅评估基准日纳税申报表及税单, 了解企业应纳税项的内容, 检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性, 以核实后账面值作为评估值。

应交税金评估值为 249,012.27 元。

### 四、非流动负债评估技术说明

评估范围内的非流动负债为其他非流动负债, 账面值为 11,324,544.18 元。为递延收益, 评估人员抽查有关账簿记录、相关文件、拨款单据等。核实结果账、表、单金额相符, 根据文件规定, 该款项基准日不需要支付, 因此评估值为零。

因上述递延收益评估为零导致的所得税影响为:

$$11,324,544.18 \times 25\% = 2,831,136.05 \text{ (元)}$$

经上述方法评估, 其他非流动负债评估值为 2,831,136.05 元。



## 第八部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

#### （一）资产基础法评估结果

在持续经营前提下，至评估基准日 2014 年 9 月 30 日运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司纳入评估范围内的股东全部权益（净资产）账面值为 2,231.90 万元，评估值为 7,632.12 万元，评估增值 5,400.15 万元，增值率为 241.94%。各类资产及负债的评估结果见下表：

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 / B × 100% |
| 流动资产        | 1         | 1,339.18        | 1,332.56         | -6.61           | -0.49            |
| 非流动资产       | 2         | 4,777.72        | 9,335.13         | 4,557.42        | 95.39            |
| 其中：可供出售金融资产 | 3         |                 |                  |                 |                  |
| 持有至到期投资     | 4         |                 |                  |                 |                  |
| 长期股权投资      | 5         |                 |                  |                 |                  |
| 固定资产        | 6         | 4,453.86        | 9,304.98         | 4,851.11        | 108.92           |
| 在建工程        | 7         | 318.54          | 24.85            | -293.70         | -92.20           |
| 无形资产        | 8         |                 |                  |                 |                  |
| 商誉          | 9         |                 |                  |                 |                  |
| 长期待摊费用      | 10        |                 |                  |                 |                  |
| 递延所得税资产     | 11        | 5.31            | 5.31             | -               | -                |
| <b>资产总计</b> | <b>12</b> | <b>6,116.89</b> | <b>10,667.70</b> | <b>4,550.81</b> | <b>74.40</b>     |
| 流动负债        | 13        | 2,752.46        | 2,752.46         | -               | -                |

北京大正海地人资产评估有限公司 电话：010-8586 8816 传真：010-8586 8385 邮编：100025

东区地址：北京市朝阳区八里庄西里 100 号住邦 2000 商务中心 1 号楼 A 区 707 室

| 项 目   |    | 账面价值            | 评估价值            | 增减值             | 增值率%          |
|-------|----|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|
|       |    | A               | B               | C = B- A        | D=C/B×100%    |
| 非流动负债 | 14 | 1,132.45        | 283.11          | -849.34         | -75.00        |
| 负债总计  | 15 | <b>3,884.92</b> | <b>3,035.57</b> | -849.34         | -21.86        |
| 净 资 产 | 16 | <b>2,231.98</b> | <b>7,632.12</b> | <b>5,400.15</b> | <b>241.94</b> |

## （二）评估结论的确定

由于本次评估方法仅采用资产基础法进行评估。故以资产基础法评估结论做为本次评估结论。

根据以上评估结论，运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的净资产（所有者权益）在评估基准日的市场价值为 7,632.12 万元。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

### （一）设备评估减值原因如下

1.企业折旧提取过快（是按服务行业提取折旧），2007 年以前的设备只有残值（3%），而在评估实践中，只要能正常使用的设备成新率不低于 15%。以上因素致机器设备评估增值。

2.车辆因更新换代较快，市场降价，重置成本降低，但其经济寿命年限普遍大于财务折旧年限，致成新率较高。由于成新率提高因素大于重置成本降低因素，车辆总体为评估增值。

3.电子设备因市场更新换代快，市场价值较低；但部分设备经济寿命年限大于财务折旧年限，致成新率较高，故电子设备评估增值。

### （二）建筑物评估增值原因如下

1.企业提供的（预）结算等资料是套用山西省 2000 定额和 2005 定额，本次评估套用山西省最新定额--2011 定额；企业提供的（预）结算等资料是套用山西省 2000 定额和 2005

定额，本次评估套用 2011 年《山西省建筑工程预算定额》、《山西省装饰工程预算定额》、《山西省安装工程预算定额》，计算出定额直接费，依据 2011 年《山西省建设工程费用定额》取费计算出工程造价。

2.材料价格与人工费的上涨；

3.本次评估计取了资金成本；

4. 被评估单位按照 20-25 年计提折旧，本次评估按照房屋建（构）筑物的结构正常使用年限计取成新率。故会计折旧年限普遍短于其经济寿命年限，导致成新率较高。

## 第九部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明附件

# 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

本项目的委托方为南风化工集团股份有限公司，被评估单位为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司。

### （一） 委托方概况

#### 1. 工商登记情况

企业名称：南风化工集团股份有限公司

住 所：运城市解放路 294 号

法定代表人：胡文强

注册资本： 人民币五亿肆仟捌佰柒拾陆万元整

实收资本： 人民币五亿肆仟捌佰柒拾陆万元整

公司类型：其他股份有限公司（上市）

股票代码：000737

许可经营项目：化工产品：饲料添加剂（硫酸钠、硫酸镁）、化学试剂（无水硫酸钠），工业氯化钡、硫化钠、硫氢化钠、日化产品（液体消毒剂）、餐具洗涤剂、化妆品的生产及销售。

一般经营项目：化工产品（不含危险品）、化学肥料系列产品、平板显示器、植物油系列产品及卫生杀虫剂、日化产品、工业用纯净水的开发、生产、销售。房屋租赁、仓储服务；钢材、建筑材料、普通机械、电器机械及器材、电子产品、汽车（除小轿车）、塑料制品、橡胶制品、汽车配件、洗涤剂的销售（以上国家限制生产经营的除外）搬运装卸、货物配载、物流信息服务。\*\*\*

#### 2. 历史沿革：

南风化工集团股份有限公司是 1996 年 4 月经山西省人民政府批准，由山西运城盐化局、西安市日用化学工业公司、天津宏发集团公司、浙江升华集团公司和中国耀华集团公司五

家法人共同发起设立的股份有限公司。1997 年成功上市，成为一家国有控股上市公司，股票名称“南风化工”，股票代码“000737”。南风化工集团股份有限公司实收资本 54876 万元，法定代表人胡文强，企业经营及注册地址：山西省运城市解放路 294 号，所属行业为化学原料及化学制品制造业，企业规模为大型。总面积 220 万平方米，生产面积 209 万平方米。

2007 年 10 月 23 日，运城市人民政府将其持有的山西运城盐化局全部国有产权无偿划转给中国盐业总公司，并将公司第一大股东山西运城盐化局更名为中盐运城盐化集团有限公司。2012 年 11 月 20 日，公司实际控制人中国盐业总公司将其持有的中盐运城盐化集团有限公司全部国有产权无偿划转给山西省运城市国有资产监督管理委员会。2012 年 12 月 12 日，运城市人民政府将其持有的中盐运城盐化集团有限公司全部国有产权无偿划转给山西焦煤集团有限责任公司，并将公司第一大股东中盐运城盐化集团有限公司更名为山西焦煤运城盐化集团有限责任公司。2013 年 3 月 5 日，工商变更手续已办理完毕。股权划转后，中盐运化成为山西焦煤的下属企业，由山西焦煤按照省属企业管理体系要求进行管理。公司的实际控制人由“山西省运城市国有资产监督管理委员会”变更为“山西焦煤集团有限责任公司”。山西焦煤集团有限责任公司通过全资控股中盐运城盐化集团有限公司间接持有南风化工股份 140,970,768 股，占公司总股本的 25.69% 的权益，该股份全部为无限售条件流通股。

股东名称及持股比例如下表：

| 股东名称             | 持有股份（万股） | 持股比例（%） |
|------------------|----------|---------|
| 山西焦煤运城盐化集团有限责任公司 | 14097    | 25.69   |
| 西安高科建材科技有限公司     | 2902     | 5.29    |
| 社会公众             | 37877    | 69.02   |
| 合计               | 54876    | 100     |

## （二）被评估单位概况

### 1. 工商登记情况

企业名称：运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司

注册资本：人民币肆仟万元整

实收资本：人民币肆仟万元整

法定代表人：朱奇立

住所：运城市盐湖区城南（距池神庙三公里处）

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营期限：2002 年 06 月 26 日至 2017 年 03 月 19 日

营业执照号码：140800000003167

## 2. 历史沿革

运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司原名南风运城盐湖旅游开发有限公司，由南风化工集团股份有限公司与运城市南光实业有限公司共同出资组建，于 2002 年 5 月 16 日取得运城市工商行政管理局核发的 1427001000885 号企业法人营业执照，注册资本为人民币 50 万元，法定代表人：胡丰收。根据山西省工商行政管理局 2003 年 7 月 2 日（晋）名称变核企字（2002）第 0118 号，名称变更为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司。根据 2003 年 9 月 21 日股东会决议及修改后章程、协议的规定，申请增加注册资本人民币 950 万元，由原股东南风化工集团股份有限公司和运城市南光实业有限公司追加投资，另新增股东运城市瑞奇投资发展有限公司，变更后股东出资情况为：南风化工集团股份有限公司债转股 410 万元、货币出资 40 万元，共计出资 450 万元；运城市南光实业有限公司债转股 140 万元、货币出资 10 万元，共计出资 150 万元；运城市瑞奇投资发展有限公司债转股 400 万元。变更后的注册资本为人民币 1000 万元。变更后的法定代表人：芦仁锁。根据 2012 年 7 月 23 日修改后的章程及股东会决议规定，将股东由南风化工集团股份有限公司、运城市瑞奇投资发展有限公司、运城市南光实业有限公司变更为南风化工集团股份有限公司、运城市南光实业有限公司；公司股东运城市瑞奇投资发展有限公司将持有运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 40%股权转让给南风化工集团股份有限公司，变更后股东为南风化工集团股份有限公司、运城市南光实业有限公司，变更后注册资本不变。根据 2012 年 12 月 6 日修订后新章程及股东会决议的规定，公司股东由南风化工集团股份有限公司、运城市南光实业有限公司变更为南风化工集团股份有限公司。公司股东运城市南光实业有限公司在公司所出资的 150 万股权及其收益（占公司注册资本 15%）转让给南风化工集团股

份有限公司，转让后公司股东出资情况为：南风化工集团股份有限公司出资 1000 万元（占公司注册资本的 100%），公司类型变更为非自然人投资或控股的法人独资有限公司。根据 2013 年 4 月 8 日修改后的章程及股东决定，申请增加注册资本人民币 3000 万元，变更后的注册资本为人民币 4000 万元，并由运城光大会计师事务所有限公司审验，于 2013 年 4 月 23 日出具运城光大验【2013】0045 号验资报告。至评估基准日股权结构没有改变。

### 3. 经营业务范围：

盐湖及周边地区旅游资源开发与经营；盐湖矿物质产品及相关旅游产品的开发与销售；住宿、餐饮、洗浴、健身休闲养生服务，停车场服务（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）。\*\*\*\*\*

### 4. 近三年及评估基准日资产负债状况和经营业绩

运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 2011 年 12 月 31 日、2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日财务报表及评估基准日财务报表概况如下：

#### 近三年资产负债表

单位：人民币万元

| 序号 | 项目          | 2011 年 12 月 31 日 | 2012 年 12 月 31 日 | 2013 年 12 月 31 日 | 2014 年 9 月 30 日 |
|----|-------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|
| 1  | 流动资产        | 592.27           | 1,046.04         | 1,281.02         | 1,339.18        |
| 2  | 非流动资产       | 5,641.07         | 5,266.70         | 5,052.73         | 4,777.72        |
|    | 其中:可供出售金融资产 | -                | -                | -                | -               |
|    | 持有至到期投资     | -                | -                | -                | -               |
|    | 长期股权投资      | 195.00           | -                | -                | -               |
|    | 投资性房地产      | -                | -                | -                | -               |
|    | 固定资产        | 4,969.61         | 5,132.97         | 4,743.57         | 4,453.86        |
|    | 在建工程        | 474.94           | 131.01           | 306.52           | 318.54          |
|    | 无形资产        | -                | -                | -                | -               |
|    | 长期待摊费用      | -                | -                | -                | -               |
|    | 递延所得税资产     | 1.52             | 2.72             | 2.64             | 5.31            |

| 序号 | 项目      | 2011年12月31日 | 2012年12月31日 | 2013年12月31日 | 2014年9月30日 |
|----|---------|-------------|-------------|-------------|------------|
|    | 其他非流动资产 | -           | -           | -           | -          |
|    | 资产总计    | 6,233.34    | 6,312.73    | 6,333.74    | 6,116.89   |
| 3  | 流动负债    | 2,858.74    | 2,711.01    | 2,753.12    | 2,752.46   |
| 4  | 非流动负债   | 805.38      | 1,010.06    | 1,174.28    | 1,132.45   |
|    | 负债总计    | 3,664.12    | 3,721.06    | 3,927.41    | 3,884.92   |
|    | 净 资 产   | 2,569.23    | 2,591.67    | 2,406.34    | 2,231.98   |

## 近三年利润表

金额单位：人民币万元

| 项目                  | 2011 年   | 2012 年   | 2013 年   | 2014 年 9 月 30 日 |
|---------------------|----------|----------|----------|-----------------|
| 一、营业收入              | 1,801.83 | 1,905.21 | 2,152.45 | 1,416.07        |
| 减：营业成本              | 247.45   | 283.62   | 297.54   | 266.69          |
| 营业税金及附加             | 100.92   | 106.62   | 120.60   | 79.25           |
| 销售费用                | 1,225.99 | 1,314.18 | 1,548.30 | 984.65          |
| 管理费用                | 224.29   | 218.97   | 307.12   | 228.25          |
| 财务费用                | 5.48     | 6.75     | 100.81   | 65.41           |
| 资产减值损失              | -3.07    | 4.80     | -0.33    | 10.70           |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列）   | 0.78     | -42.41   | -221.59  | -218.88         |
| 加：营业外收入             | 17.62    | 65.86    | 56.02    | 46.88           |
| 减：营业外支出             | 27.70    | 2.21     | 19.69    | 5.04            |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | -9.30    | 21.25    | -185.25  | -177.03         |
| 减：所得税费用             | 0.77     | -1.20    | 0.08     | -2.67           |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列）   | -10.07   | 22.45    | -185.34  | -174.36         |

以上 2011 年的数据系经大信会计师事务所有限公司审计，并出具了大信审字【2012】第 1-0802 号《审计报告》，公允反映了运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 2011 年 12

月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。2012 年的数据系经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字【2013】第 710538 号《审计报告》，公允反映了运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。2013 年的数据系经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“无保留意见”的信会师报字【2014】第 710104 号《审计报告》，公允反映了运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 2013 年 12 月 31 日的财务状况以及 2013 年度的经营成果和现金流量。评估基准日的数据系经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了信会师报字【2014】第 711262 号《审计报告》，公允反映了运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司 2014 年 9 月 30 日的财务状况以及 2014 年 1 月至 9 月的经营成果和现金流量。

## 5. 执行的会计政策

（1）执行的会计制度：公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则——基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》(2010 年修订)的披露规定编制财务报表。

（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）记账原则和计价基础：权责发生制

（5）外币业务核算方法：外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

（6）坏账核算方法：

期末对于单项金额大于或等于 100 万元的应收款项逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试无证据表明其已发生减值，则采用账龄分析法计提坏账准备。

期末对于单项金额小于 100 万元的应收款项有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。如经减值测试

无证据表明其已发生减值，则采用账龄分析法计提坏账准备。

| 确定组合的依据                           |                       |
|-----------------------------------|-----------------------|
| 组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收款项            | 无客观证据表明其发生了减值的应收款项    |
| 组合 2 不计提坏账准备的应收款项                 | 应收母公司、最终控制方及其控股子公司的款项 |
| 按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法） |                       |
| 组合 1 按账龄分析法计提坏账准备的应收款项            | 账龄分析法                 |
| 组合 2 不计提坏账准备的应收款项                 | 不计提坏账准备               |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

| 账龄           | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|--------------|-------------|--------------|
| 1 年以内（含 1 年） | 0.50        | 0.50         |
| 1—2 年        | 10.00       | 10.00        |
| 2—3 年        | 20.00       | 20.00        |
| 3—4 年        | 50.00       | 50.00        |
| 4—5 年        | 50.00       | 50.00        |
| 5 年以上        | 100.00      | 100.00       |

（7）存货的核算及计价方法：

- 1) 公司存货包括在产成品（库存商品）、在用周转材料（低值易耗品）等。
- 2) 材料日常核算：存货发出时按加权平均法计价
- 3) 低值易耗品核算：低值易耗品采用五五摊销法摊销；包装物采用一次转销法摊销。
- 4) 存货盘存采用永续盘存法。
- 5) 存货不计提存货跌价准备。

（8）固定资产及其折旧

1) 固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

2) 固定资产折旧

各类固定资产使用年限及其折旧率如下：

| 类别     | 折旧年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%）    |
|--------|---------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 20—50   | 3—5    | 1.90—4.85  |
| 通用设备   | 6—20    | 3—5    | 4.75—16.17 |
| 专用设备   | 12—14   | 3—5    | 6.79—8.08  |
| 运输设备   | 8       | 5      | 11.88      |

（9）在建工程的核算方法：以立项项目分类核算

（10）递延资产及其摊销:递延资产按实际成本计价，并按受益年限采用直线法摊销。

（11）公司主要税种和税率：

| 税 种     | 计税依据                | 税 率   |
|---------|---------------------|-------|
| 营业税     | 按应税营业收入计征           | 5%    |
| 企业所得税   | 应纳税所得额              | 25%   |
| 城市维护建设税 | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征 | 7%、5% |
| 教育费附加   | 按实际缴纳的营业税、增值税及消费税计征 | 3%    |
| 其他税费    | 按相关规定及文件计征          |       |

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

企业名称：山西焦煤运城盐化集团有限责任公司

住 所： 山西省运城市解放南路 294 号

法定代表人： 胡文强

注册资本：人民币五亿壹仟陆佰贰拾万元整

实收资本：人民币五亿壹仟陆佰贰拾万元整

公司类型：一人有限责任公司(内资法人独资)

经营范围：化学清洗、化工防腐、水处理、密封、粘结技术转让、咨询培训

服务；家电维修服务；煤焦销售信息咨询服务。（以上各项中国家有专项规定的从规定，应经审批未获审批的不得经营）\*\*\*\*\*；

工业硫化钠、硫酸钠、硫酸钾、硫酸镁系列产品、硫脲、金属镁、阻燃剂及塑料编织品产、供、运销及设备安装、维修；合成洗涤剂、复混肥、工业盐、聚氯乙烯制造（以上项目仅限有经营权的分支机构经营）；非标准设备制造、安装；水泥预制构造制作；煤炭批发经营。（以上各项中国家有专项规定的从规定，应经审批未获审批的不得经营）

\*\*\*\*\*

### （三）委托方和被评估单位的关系

委托方南风化工集团股份有限公司是被评估单位运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的控股股东。

## 二、关于评估对象和评估范围的说明

本项目的评估对象为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的股东全部权益，评估范围为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司的全部资产及相关负债。各项资产和负债账面价值如下：

资产合计：61,168,908.56 元，其中：

流动资产：                账面金额    13,391,755.76 元

非流动资产：              账面金额    47,777,152.80 元

固定资产：                账面金额    44,538,645.59 元

在建工程：                账面金额    3,185,410.50 元

递延所得税资产：账面金额    53,096.71 元

负债合计：38,849,150.45 元，其中：

流动负债：                账面金额    27,524,606.27 元

非流动负债：              账面金额    11,324,544.18 元

以上数据经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审定，并出具信会师报字[2014]第711262号《审计报告》。

本次评估对象和评估范围与委托确定的评估对象和评估范围一致，不存在表外资产。

## 三、关于评估基准日的说明

评估基准日确定为2014年9月30日。

评估基准日由委托方确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

#### 四、可能影响评估工作的重大事项说明

截至评估基准日，运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司所占土地属原山西运城盐化局所有，原山西运城盐化局同意被评估单位无偿使用。房屋建筑物等由于土地权属的原因，纳入评估范围的全部房产均未办理房屋所有权证，运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司承诺该部分建筑为其合法拥有，产权不存在瑕疵事项。

除上述事项外，被评估单位不存在抵押、担保等事项，也不存在其他可能影响公司经营的重大诉讼类或有事项。

#### 五、资产负债情况、未来经营和收益状况预测说明

##### （一）资产负债清查情况的说明

##### 1. 资产负债的种类、账面金额

单位：元

| 序号        | 科目名称             | 账面价值                 |
|-----------|------------------|----------------------|
| <b>1</b>  | <b>一、流动资产合计</b>  | <b>13,391,755.76</b> |
| 2         | 货币资金             | 5,434,439.93         |
| 5         | 应收账款             | 1,362,774.43         |
| 6         | 预付款项             | 4,562,566.32         |
| 9         | 其他应收款            | 676,249.14           |
| 10        | 存货               | 1,355,725.94         |
| <b>13</b> | <b>二、非流动资产合计</b> | <b>47,776,363.04</b> |
| 19        | 固定资产             | 44,537,855.83        |
| 20        | 在建工程             | 3,185,410.50         |
| 29        | 递延所得税资产          | 53,096.71            |
| 30        | 其他非流动资产          | -                    |
| <b>31</b> | <b>三、资产总计</b>    | <b>61,168,118.80</b> |
| <b>32</b> | <b>四、流动负债合计</b>  | <b>27,524,606.27</b> |
| 36        | 应付账款             | 8,657,770.18         |
| 37        | 预收款项             | 1,693,722.68         |
| 38        | 应付职工薪酬           | 605,945.79           |
| 39        | 应交税费             | 249,012.27           |
| 42        | 其他应付款            | 16,318,155.35        |
| <b>45</b> | <b>五、非流动负债合计</b> | <b>11,324,544.18</b> |

|    |              |               |
|----|--------------|---------------|
| 52 | 其他非流动负债      | 11,324,544.18 |
| 53 | 六、负债总计       | 38,849,150.45 |
| 54 | 七、净资产（所有者权益） | 22,318,968.35 |

## 2. 实物资产的产权状况，分布地点及特点

本次评估范围的实物资产主要为固定资产和存货。产权人为运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司。存货为产成品（库存商品）和在用周转材料，产成品（库存商品）按用途存放于各仓库中，有专门的库管人员负责管理；在用周转材料在各办公室使用中。机器设备主要潜水泵、配电屏及配电柜等，均有专门的设备人员负责管理和维护，其设备购置期从 2003 年至今陆续购买，能够满足生产能力要求；车辆用于日常的生活等，电子设备主要是电脑和中央空调等，存放于各办公室及大厅。房屋建筑物位运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司厂区内，投入使用时间最早 2004 年，最晚 2013 年，主要房屋为框架结构、砖混结构、木结构等，使用正常，维护状况良好。

## 3. 清查工作的组织情况

评估人员对资产清查工作组进行了集中辅导，详细说明有关清查明细表的填写规范和清查过程中的注意事项，开列了应收集准备资料的清单，强调落实产权归属、明确实物分布、完善会计凭证。资产评估明细表已根据评估人员提供的统一格式进行填报；有关资产的产权证明文件已按要求提供；在评估人员进行现场勘察期间，配合赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为现金、银行存款、应收票据、债权和债务的核查，存货、固定资产清查盘点查勘等。

现金通过盘点日盘点，采用倒推的方法核实账面值。为配合资产评估，委托方及被评估单位组织有关部门和人员成立专门的资产清查工作组，对列入评估范围内的资产及负债进行清查。

银行存款主要是核对评估基准日的银行对账单，并结合企业大额款项函证单进行核查。

债权主要是通过抽查原始凭证、记账凭证、相关合同、具体分析每笔款项的经济

内容、欠款时间和原因、欠款回收情况、并结合其函证分别予以确定。

负债是通过抽查原始凭证、记账凭证及其相关依据确定需要承担的项目及金额。

固定资产根据资产规格型号、原值、净值等项目进行账账、账实核对。

资产评估明细表根据评估人员提供的统一格式按要求进行了认真填报；有关资产的产权证明文件已按评估人员的要求提供；会同评估人员赴现场落实实物资产的分布情况，并提供有关使用、维修、检测记录等资料。

#### 4. 清查结论

经过认真清查，经核实，评估范围内的资产情况与被评估单位申报的资产情况一致。

#### (二) 未来经营和收益状况预测说明

运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司受整个经济大环境的制约和影响，近两年连续亏损，且对未来尚无明确的缺乏扭亏为盈的经营规划和措施，未来经营存在较大的不确定性，故本次评估运城盐湖（中国死海）旅游开发有限公司不对未来收益进行预测。

### 六、 资料清单

- （一）资产评估明细表；
- （二）审计报告；
- （三）资产权属证明文件、产权证明文件；
- （四）重大合同、协议等；
- （五）其他资料。