

中茵股份有限公司拟转让
江苏中茵商业管理有限公司股权项目

资产评估说明

天兴评报字（2015）第 1456-06 号
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司
PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇一五年十二月三十日

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	评估对象与评估范围说明	3
一、	评估对象	3
二、	评估范围	3
第四部分	资产核实情况总体说明	5
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程	5
二、	影响资产核实的事项及处理方法	7
三、	核实结论	7
第五部分	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、	固定资产—设备评估技术说明	10
三、	负债评估技术说明	18
第六部分	评估结论及分析	22
一、	评估结论	22
二、	评估结论与账面价值比较变动情况及原因	22
三、	股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣	23
附件：	关于进行资产评估有关事项的说明	24

第一部分 关于《评估说明》使用范围的声明

本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 关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容委托方和被评估单位编写并盖章，内容见附件一。

委 托 方：中茵股份有限公司（以下简称“委托方”或“中茵股份”）

被评估单位：江苏中茵商业管理有限公司（以下简称“被评估单位”或“中茵商管”）

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象

评估对象为中茵商管的股东全部权益。

二、评估范围

评估范围为中茵商管于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 114,747,777.90 元，负债账面价值 117,054,748.27 元，净资产账面价值 -2,306,970.37 元。账面价值已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[2015]第 115762 号无保留意见的审计报告。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
流动资产	114,460,852.66
非流动资产	286,925.24
其中：固定资产	286,925.24
资产总计	114,747,777.90
流动负债	40,054,748.27
非流动负债	77,000,000.00
其中：长期借款	77,000,000.00
负债总计	117,054,748.27
净资产	-2,306,970.37

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

评估范围内的资产权属清晰，为中茵商管合法拥有。

实物资产的分布状况及特点：

中茵商管是物业管理公司，主要实物资产的种类为车辆和电子办公设备。上述实物资产主要分布在办公室、停车场及商场，部分固定资产的单位价值较大。具体实物资产类型及特点如下：

1. 运输设备为办公用车辆，停放在停车场。
2. 电子设备为洗地机、打印机、各类电脑和花车等，分布在各办公室及商

场。通用设备的规格种类多，而且某些相同名称的设备，因其规格型号不同，其价格差距较大。

企业设备定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

第四部分 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

接受资产评估委托后，北京天健兴业资产评估有限公司指定了评估项目总体负责人、现场负责人，组建了评估项目组。根据中茵商管提供的评估申报表，制定了详细的现场清查核实计划，评估项目组在企业相关人员的配合下，对纳入评估范围的资产、负债进行了现场清查核实。

在企业如实申报资产并对被评估资产、负债进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查核实。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、债务的真实性。实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项。

（一）资产核实主要步骤

1. 指导被评估单位相关人员进行填表与准备相关资料

评估人员指导企业在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估申报表”及其填写要求对纳入评估范围的资产、负债进行填报，同时要求企业相关人员按照评估人员下发的“评估资料清单”准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

2. 初步审查被评估单位填报的评估申报表

评估人员通过翻阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况和经营状况，然后审阅企业提供的“评估申报表”，初步检查有无填项不全、错填、项目不明确、不完善等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“评估申报表”是否符合要求，对于存在的问题反馈给企业进行补充完善。

3. 现场实地勘察和数据核实

在企业如实申报并进行全面自查的基础上，根据评估范围涉及资产的类型、数量和分布状况，评估人员在企业相关人员的配合下，按照资产评估准则的规定，对各项资产进行了现场清查核实，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的清查核实方法。非实物资产、负债主要通过查阅企业的原始会计凭证、核查企业债权债务的形成过程和函证，通过访谈和账龄分析核实债权收回的可能性、

债务的真实性；实物资产清查内容主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要事项；

4. 补充、修改和完善评估申报表

评估人员根据现场实地勘察结果，并和企业相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到账、表、实相符及符合客观和企业实际情况。

5. 核实主要资质及产权证明文件

评估人员对纳入评估范围的机器设备的产权进行核实调查，以确认产权是否清晰。

（二）资产清查核实主要方法

在清查核实工作中，评估人员针对不同资产的形态、特点及实际情况，采取了不同的清查核实方法。

1. 资产负债的清查核实

（1）流动资产

纳入评估范围的流动资产全部为非实物性流动资产，针对该种资产各科目，评估人员主要通过账务核对以及函证等行清查核实。评估人员对现金进行了盘点，对银行存款核对了银行对帐单和余额调节表，对往来账款进了部分函证和核实验。

（2）机器设备

根据企业提供的设备资产评估申报明细表，设备评估人员对表中所列的各类设备进行了现场勘察。在现场勘察过程中，评估人员查阅了主要设备的购建合同、技术档案、检测报告、运行记录、维修保养等历史资料，通过与设备管理人员和操作人员的广泛交流，了解了设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况。调查了解是否有未进账的盘盈设备和已核销及报废的机器设备等，调查了解企业设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。设备产权主要通过查阅购置合同、购置发票、车辆行驶证等进行核查，通过这些步骤比较充分地了解了设备的物理特征、技术特征和经济特征。

（3）各类负债

对纳入评估范围的负债，评估人员在账务核对的基础上，调查了其内容、形成原因、发生日期、相关合同等，并重点了解各类负债是否为企业评估基准日所

需实际承担的债务。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

三、核实结论

评估人员依据客观、独立、公正、科学的原则，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，我们认为上述清查在所有重要的方面反映了委托评估资产的真实状况，资产清查的结果有助于对资产的市场价值进行公允的评定估算。

（一）资产状况的清查结论

经清查，账、实、表相符，不存在错报、漏报的情况。

（二）资产产权的清查结论

为向中国工商银行昆山支行取得贷款，截至评估基准日，中茵商管已将其拥有的“2012年11月至2018年11月世贸广场商业用房预期租赁收入”作了质押。

经清查，除上述事项外，资产产权清晰，不存在瑕疵事项。

（三）账务清查结论

本次经济行为所涉及的中茵商管的评估基准日的财务报表系经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，本次评估未发现需要调整的事项。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款。在评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
货币资金	1,083,990.98
应收账款	305,671.67
预付账款	508,639.68
其他应收款	112,562,550.33
流动资产合计	114,460,852.66

(二) 评估过程

1. 进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对；
2. 到现场进行查验、监盘、函证等核实工作；
3. 收集与评估有关的产权、法律法规文件、市场资料；
4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上进行评定估算；
5. 完成流动资产评估结果汇总，撰写流动资产评估说明。

(三) 评估方法

根据企业提供的资产负债表、申报的流动资产各科目评估明细表，在清查核实的基础上，遵循独立性、客观性、公正性的工作原则进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金账面价值 1,083,990.98 元，由库存现金和银行存款两部分组成。

(1) 库存现金

库存现金账面值 163,074.03 元，存放在财务部保险柜中，币种为人民币。评估人员核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，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的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。以盘点核实后账面价值作为评估值。库存现金评估值为 163,074.03 元。

（2）银行存款

银行存款账面值 920,916.95 元，共 3 个账户，全部为人民币存款。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。银行存款以核实后账面值作为评估值，即评估值为 920,916.95 元。

经评估，货币资金评估值 1,083,990.98 元。

2. 应收账款、其他应收款

应收账款账面余额 337,549.13 元，坏账准备 31,877.46 元，账面价值 305,671.67 元；纳入评估范围内其他应收款账面余额 118,519,231.93 元，坏账准备 5,956,681.60 元，账面价值 112,562,550.33 元。

对应收款项，核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，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，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），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，核实结果账、表、单金额相符。

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场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用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账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

经评估，应收账款评估值 305,671.67 元，无增减值；其他应收款评估值 118,473,858.35 元，增值额为 5,911,308.02 元，增值率为 5.25%。增值原因为我们对于其他应收款中与关联方的往来款项采用个别分析认定，预计评估风险损失为零，造成评估增值。

3. 预付款项

预付款项账面价值为 508,639.68 元，主要内容为预付给业主的租金和待摊的电费。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物还未交付，或服务还未提供，评估人员通过函证，检查原始凭证，查询债务人的经营状况、资信状况，进行账龄分析等程序，综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务、或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

经评估，预付账款评估值 508,639.68 元。

(四) 评估结果及分析

经实施以上评估，流动资产评估结果见下表所示：

流动资产评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值	评估价值
货币资金	1,083,990.98	1,083,990.98
应收账款	305,671.67	305,671.67
预付账款	508,639.68	508,639.68
其他应收款	112,562,550.33	118,473,858.35
流动资产合计	114,460,852.66	120,372,160.68

评估结果分析：

其他应收款评估值 118,473,858.35 元，增值额为 5,911,308.02 元，增值率为 5.25%。增值原因为我们对于其他应收款中与关联方的往来款项采用个别分析认定，预计评估风险损失为零，造成评估增值。

二、固定资产—设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产，分为车辆、电子及办公设备两大类。具体见下表：

科目名称	账面原值	账面净值
车辆	265,278.00	128,770.46
电子设备	288,557.00	158,154.78
合计	553,835.00	286,925.24

（二）设备概况

被评估单位主要是从事物业管理的公司。纳入本次评估范围的固定资产—设备资产具备如下特征：

1. 被评估单位的设备类型主要为车辆设备、计算机、打印机、复印机、空调、传真机、办公家具等；
2. 大多数设备资产为非安装类设备，且通常设备资产的购建合理周期不大于3个月；

（三）评估依据

1. 企业提供的《设备清查评估明细表》；
2. 机械工业出版社《2015年中国机电产品报价手册》；
3. 设备购置合同和发票；
4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第538号）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部国家税务总局令 第50号）；
6. 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. 《国家发展改革委财政部加强和规范机动车牌证工本费收费标准管理有关问题》；
8. 有关网络询价；
9. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料；
10. 评估人员市场询价及向设备制造厂询价收集的价格信息；
11. 评估人员收集的其他资料。

（四）评估过程

1. 第一阶段：准备阶段

(1) 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，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《设备调查表》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

(2) 评估人员对企业提供的申报明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 第二阶段：现场调查阶段

(1) 现场清点设备，查阅主要设备的竣工决算及验收记录、运行日志、重大事故报告书、大修理和技改等技术资料 and 文件，并通过向设备管理人员和操作人员详细了解设备的现状和对重要设备进行必要的详细勘察，掌握设备目前的技术状况。

(2) 根据现场勘察结果进一步修正企业提供的评估申报明细表，然后由企业盖章，作为评估的依据。

(3) 对评估范围内的设备及车辆的产权进行核查，如：抽查设备和车辆的购置发票，复验车辆行驶证等。

3. 第三阶段：评估测算阶段

评估人员根据现场勘察情况以及收集的评估资料进行集中作价，综合分析评估结果的可靠性，增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查，在经审核修改的基础上，汇总设备评估明细表。

4. 第四阶段：撰写设备评估说明

按资产评估准则，撰写设备评估技术说明。

(五) 评估方法

本次机器设备的评估主要采用重置成本法。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。设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费、前期及其他费用、资金成本等。本次评估采用的计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 综合成新率

1. 车辆的评估

(1) 车辆重置全价

车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用(如验车费、牌照费、手续费等)三部分构成。购置价主要参照同类车型最新交易的市场价格确定

(2) 综合成新率的确定

对于运输车辆,以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,如果现场勘察情况与孰低法确定成新率差异不大的,则不调整。

年限成新率 = (车辆法定行驶年限 - 已行驶年限) / 车辆规定行驶年限 × 100%

里程成新率 = (车辆法定行驶里程 - 累计行驶里程) / 车辆法定行驶里程 × 100%

在确定成新率时,对于基本能够正常使用的设备(车辆),成新率一般不低于15%。

车辆综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 技术打分成新率 × 60%

(3) 车辆评估值的确定

评估值 = 车辆重置全价 × 综合成新率

2. 电子及办公设备的评估

(1) 电子设备重置全价的确定

电子设备多为企业办公用电脑、打印机、空调等设备,由经销商负责运送安装调试,重置成本直接以市场采购价确定。

(2) 成新率的确定

电子及办公设备成新率,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率;对于大型的电子设备还参考其工作环境、设备的运行状况等来综合确定其成新率。

(3) 评估价值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对于购置时间较早,已停产且无类比价格的车辆及电子设备,主要查询二手交易价采用市场法进行评估。

3. 待报废设备

对于待报废的机器设备、车辆、电子设备本次评估按其清理变现后的净收益额作为评估值,对于无回收价值的设备评估值为零。

（六）评估结果及分析

经评估，被评估单位纳入本次评估范围的固定资产-设备类资产评估结论如下表：

固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
车辆	265,278.00	128,770.46	239,800.00	213,422.00	-9.60	65.74
电子设备	288,557.00	158,154.78	254,839.00	185,877.00	-11.69	17.53
合计	553,835.00	286,925.24	494,639.00	399,299.00	-10.69	39.16

增减值分析：

（1）车辆净值评估增值的主要原因为企业会计折旧年限（5年）短于评估中车辆的经济寿命年限。

（2）由于被评估单位的电子设备主要为电脑、空调、复印机等办公用设备，由于其技术更新速度快，价格下跌快，从而造成电子设备评估原值减值；由于被评估单位的电子设备折旧年限（3年）短于评估使用的经济寿命年限，从而造成评估净值增值。

（七）典型案例

案例一：广汽商务车奥德赛（苏E192ZT）评估明细表固定资产-运输设备第1项）

1. 设备概况

数量单位：1 辆

车辆类型：MPV

车辆型号：广汽奥德赛 HG6481BBAN

购入日期：2013年7月

启用时间：2013年7月

生产厂家：广汽本田

账面原值：265,278.00 元

账面净值：128,770.46 元

设备概况：该车辆是被评估单位的办公车辆，为广汽奥德赛（2013款）2.4升舒适版，现车辆已行驶98,394.00公里，车辆的日常的实际利用率一般，车辆的技术状况及使用保养情况良好。现车辆满足生产要求，正常运行。

车辆主要技术参数：

主要技术规格表

长/宽/高 (mm)	4830*1805*1695	油箱容积	45L
轴距 (mm)	2630 mm	驱动方式	前轮驱动
前/后轮距 (mm)	1602mm / 1602mm	变速器形式	CVT 无级变速
最小离地间隙 (mm)	190	排量 (L)	2.4L
驱动方式	前置前驱	整备质量 (Kg)	1495Kg
前悬架:	麦弗逊式独立悬架	燃料类型:	汽油
后悬架:	多连杆独立悬架	制动系统	碟/碟 (前/后)
最大马力(ps)	186 马力	轮胎型号	215/65 R16

2. 重置价值的确定

(1) 由于2013款已不在售，其后继型2014款2.4舒适版仍在售，参考网上车市-苏州地区的该型车平均报价，该车含税价为：220,600.00元/台。

(2) 车购置税估算

由于该车不属于1.6L以下排量小型客车，不享受当前车辆购置税优惠的政策范围；按国家统一标准计算，车购置税为不含增值税车价的10.00%，即：

$$\text{车辆购置税} = 220,600.00 \div 1.17 \times 10.00\% = 18,854.70 \text{ 元}$$

(3) 其他杂费估算

其他临时牌照及落户前车辆移动费约：300元

(4) 重置成本估算

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{车辆购置价格 (含税)} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用 (不含牌照费)} \\ &= 220,600.00 + 18,854.70 + 300.00 \\ &= 239,800.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

3. 成新率的确定

该车至评估基准日已使用 2.24 年，现车内设施完备，发动机、变速及制动等主要系统工作正常。车辆保养良好、正常行驶，由于该车经常要去工地现场，故实体损耗稍高于正常使用车辆。

(1) 按现行国家强制报废的非经营小型客车的使用里程（60 万公里），该车实际行驶 98,394.00 公里。里程法成新率为：

$$\begin{aligned} \text{里程法成新率} &= \text{尚可使用里程} / \text{最大使用里程} \times 100.00\% \\ &= (600,000.00 - 98,394.00) \div 600,000.00 \times 100.00\% \\ &= 93\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

(2) 现场勘察法确定实际成新率

现场勘察法成新率计算表

序号	鉴定项目	技术状况	标准分	评定分
1	发动机、变速箱、传动轴	发动机声音正常，动力正常，变速器传动轴正常磨损。	30	26
2	车架、底盘	车架底盘无裂纹、变形、损坏，车胎正常磨损，无漏油。	15	15
3	主控系统	转向及各种仪表正常。	20	16
4	制动系统	制动正常，性能良好。	15	13
5	车箱	无修复表面光泽好。	10	8
6	维护保养	维护保养好。	10	8
合计			100	86

技术打分成新率:86%

(3) 综合年限法成新率和现场勘察法成新率，该设备的综合成新率为：

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= 93.00\% \times 40.00\% + 86.00\% \times 60.00\% \\ &= 89.00\% \end{aligned}$$

4. 评估值计算

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 239,800.00 \times 86.00\% \\ &= 213,422.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

案例二：东芝 256 复印机（固定资产-电子设备评估明细表第 13 项）

数量单位：1 台

设备类型：电子办公设备

设备型号：e-STUDIO 256

生产厂家：东芝公司

购入日期：2013年3月

启用日期：2013年3月

帐面原值：15,500.00元

账面净值：3,229.10元

设备概况：委估的设备资产是被评估单位办公电子类设备资产。截止评估基准日复印机设备的的技术状态良好，可满足办公场所的需要。

1. 重置价值的确定

(1) 参考中关村在线、太平洋电脑网等有关东芝 e-STUDIO 256 苏州地区代理商的报价，该设备的含税市场价约为：13,768.00元/台。

(2) 本次评估中电子设备重置价估算中不考虑被评估单位购置设备的增值税抵扣。

(3) 重置成本估算

重置成本=设备购价×数量

$$=13,768.00 \times 1 = 13,768.00 \text{ 元 (取整)}$$

2. 成新率的确定

成新率由年限法成新率及现场勘察调整值确定。

(1) 评估人员根据设备的制造水平、技术尖端程度、使用环境、利用率等现实状况，且参照“机器设备经济寿命年限参考表”确定电子设备的经济耐用年限为5年，至评估基准日该设备已使用了2.53年。

年限成新率=经济寿命成新率

$$= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100.00\%$$

$$= (5.00 - 2.53) / 5.00 \times 100.00\%$$

$$= 49\% \text{ (取整)}$$

(2) 现场勘察调整值

由于设备为普通办公设备，设备所在环境的清洁度与温湿度符合要求，，经向使用人员咨询，根据设备的使用状况、工作状况，该设备现场勘查打分率如下：

项目名称	设备现行工况	标准分值	实际状况	实测分值
------	--------	------	------	------

项目名称	设备现行工况	标准分值	实际状况	实测分值
复印机本体	复印机工作正常，无故障	100	较新	49
合计				49

现场勘查成新率为 49%

(3) 综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+现场勘测成新率×60%

$$=49\% \times 40\% + 49\% \times 60\%$$

$$=49\%$$

3. 评估值计算

评估值=重置成本×综合成新率

$$=13,768.00 \times 49\%$$

$$=6,746.00 \text{ 元 (取整)}$$

三、负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为企业评估申报的各项流动负债和非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债。非流动负债为长期借款。上述负债在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

项目名称	账面价值
应付账款	3,339,579.64
预收账款	681,289.92
应付职工薪酬	220,556.75
应交税费	49,188.45
应付利息	204,726.67
其他应付款	5,559,406.84
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00
流动负债合计	40,054,748.27
长期借款	77,000,000.00
非流动负债合计	77,000,000.00
负债合计	117,054,748.27

（二）评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

1. 第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表；

2. 第二阶段：现场调查阶段

（1）根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报，做到账表相符；

（2）由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况；

（3）对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

3. 第三阶段：评定估算阶段

（1）将核实调整后的负债评估明细表，录入计算机，建立相应数据库；

（2）对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表；

（3）撰写负债评估技术说明。

（三）评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 3,339,579.64 元，主要核算企业应付设备款、装修款、广告费等而应付给供应单位的款项。

评估人员审查了企业的购买合同及有关凭证，企业购入并已验收的设备等，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款。以核实后账面值确认评估值。

2. 预收账款

预收款项账面值 681,289.92 元，主要核算企业预收的推广费和场租费。

评估人员核对了有关合同，并通过查验凭证的方式确认其真实性。

预收款项在经核实无误的情况下，以核实后账面值确认评估值。

3. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 220,556.75 元，核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，主要为企业规定应支付给职工的工资、奖金等。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎规定的各项相应政策，以核实后账面值确认评估值。

4. 应交税费

应交税金账面值 49,188.45 元，主要核算公司应交纳的各种税金，如城市维护建设税、教育费附加、个人所得税等。

评估人员查验了企业所交税金的税种和金额，审核纳税申报表和应交税金账户，核实基准日所应交纳的税种和金额无误。以核实后账面值确认评估值。

5. 应付利息

应付利息账面价值 204,726.67 元，核算内容为企业按照权责发生制原则计提已经发生但尚未支付的长期借款利息。

对于应付利息，评估人员查阅了相关的借款合同、利息支付单据、利息的计提凭证。经核实，利息的计提和支付金额准确无误，以核实后账面值确认评估值。

6. 其他应付款

其他应付款账面值为 5,559,406.84 元，是除主营业务以外，与外单位和本单位关联公司以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位的款项，如关联公司往来款、租赁押金等。

评估人员审查了相关的文件、合同或相关凭证，无虚增虚减现象，在确认其真实性后，以核实后账面值确认评估值。

7. 一年内到期的非流动负债、长期借款

一年内到期的非流动负债账面值 30,000,000.00 元，长期借款账面值为 77,000,000.00 元，为中茵商管向中国工商银行昆山支行取得的借款，借款担保方式为抵押和质押。

评估人员对企业的借款核对了借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，企业按月计提利息，并能及时偿还本金和利

息。评估人员重点核对了借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，核实评估基准日尚欠的本金余额。一年内到期的非流动负债和长期借款在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值确认评估值。

（四）评估结果及分析

经实施以上评估，负债评估结果见下表所示：

负债评估汇总表

金额单位：人民币元

项目名称	评估价值
应付账款	3,339,579.64
预收账款	681,289.92
应付职工薪酬	220,556.75
应交税费	49,188.45
应付利息	204,726.67
其他应付款	5,559,406.84
一年内到期的非流动负债	30,000,000.00
流动负债合计	40,054,748.27
长期借款	77,000,000.00
非流动负债合计	77,000,000.00
负债合计	117,054,748.27

（本页以下无正文）

第六部分 评估结论及分析

一、评估结论

北京天健兴业资产评估有限公司受中茵股份的委托，根据国家有关资产评估的法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序对纳入评估范围的资产、业务实施了实地勘察、市场调查，采用资产基础法对中茵商管的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

经资产基础法评估，中茵商管总资产账面价值为 11,474.78 万元，评估价值为 12,077.15 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 5.25%；负债账面价值为 11,705.47 万元，评估价值为 11,705.47 万元，无增减值；净资产账面价值为 -230.69 万元，评估价值为 371.68 万元，增值额为 602.37 万元，增值率为 261.12%。

资产基础法评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	11,446.09	12,037.22	591.13	5.16
非流动资产	28.69	39.93	11.24	39.18
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	28.69	39.93	11.24	39.18
在建工程	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
其中：土地使用权	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
资产总计	11,474.78	12,077.15	602.37	5.25
流动负债	4,005.47	4,005.47	-	-
非流动负债	7,700.00	7,700.00	-	-
负债总计	11,705.47	11,705.47	-	-
净资产（所有者权益）	-230.69	371.68	602.37	261.12

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本评估报告采用资产基础法对中茵商管纳入评估范围的资产及相关负债进行评估后，部分资产及负债的评估结果与账面价值相比发生了变动，变动情况主要

为其他应收款和固定资产评估增值，增值原因为：

(1) 其他应收款

其他应收款评估值 11,847.39 万元，增值额为 591.13 万元，增值率为 5.25%。我们对于其他应收款中与关联方的往来款项采用个别分析认定，预计评估风险损失为零，造成评估增值。

(2) 固定资产

1) 车辆评估净值为 21.34 万元，评估增值额为 8.47 万元，增值率为 65.74%。车辆净值评估增值的主要原因为企业会计折旧年限（5 年）短于评估中车辆的经济寿命年限。

2) 电子设备评估净值为 18.59 万元，评估增值额为 2.77 万元，增值率为 17.53%。由于被评估单位的电子设备主要为电脑、空调、复印机等办公用设备，由于其技术更新速度快，价格下跌快，从而造成电子设备评估原值减值；由于被评估单位的电子设备折旧年限（3 年）短于评估使用的经济寿命年限，从而造成评估净值增值。

三、股东部分权益价值的溢（折）价和流动性折扣

本次评估结果未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

（本页以下空白）

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

附件：关于进行资产评估有关事项的说明

企业关于进行资产评估有关事项的说明