

本评估报告共二册

本册第二册

安徽省天然气开发股份有限公司
拟转让亳州皖华燃气有限公司股权项目
资产评估说明

中水致远评报字[2016]第2758号

评估机构名称：中水致远资产评估有限公司

评估报告日：二〇一六年十一月八日

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 评估对象和评估范围说明	3
第四部分 资产清查情况说明	4
一、清查组织工作	4
二、清查主要步骤	4
三、清查的主要方法	5
四、影响资产清查的事项及处理方法	6
五、资产清查结论	6
第五部分 资产基础法评估技术说明	7
一、流动资产评估技术说明	7
二、非流动资产评估技术说明	8
(一) 固定资产——房屋建筑物类固定资产评估技术说明	8
(二) 固定资产——设备类固定资产评估技术说明	15
(三) 工程物资评估技术说明	21
(四) 无形资产——其他无形资产评估技术说明	21
三、负债评估技术说明	21
第六部分 收益法评估技术说明	23
第七部分 评估结论及其分析	58
一、评估结论	58
二、评估结论成立的条件	59
三、评估结论的瑕疵事项	60
四、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响	60
五、评估结论的效力、使用范围与有效期	61

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供资产评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告书和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估说明而成为评估报告使用者。

中水致远资产评估有限公司郑重提示：资产评估说明含有被评估单位的商业秘密，请阅览者慎重使用。

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，该部分内容由委托方和被评估单位撰写。具体内容见“附件：关于进行资产评估有关事项的说明”。

(此页以下无正文)

关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方暨被评估单位与其他评估报告使用者概况

(一) 委托方概况

公司名称：安徽省天然气开发股份有限公司

统一社会信用代码：913400007467971596

公司类型：股份有限公司（中外合资、未上市）

公司住所：安徽省合肥市包河工业园大连路9号

法定代表人：贾化斌

注册资本：25200万人民币元

成立日期：2003年2月14日

经营范围：建设、经营和管理全省天然气支干线管网；参与城市天然气管网开发建设和经营管理；代表安徽省向上游购买天然气资源，向城市管网和大用户销售天然气；开发天然气、煤层气及其它能源应用和相关项目，包括液化气（LNG）、压缩天然气（CNG）、天然气汽车加气站；从事其它与上述业务相关或辅助的业务。（该公司原为内资企业，2005年8月24日变更为中外合资经营企业，2012年12月28日变更为外资股份公司）。

(二) 被评估单位概况

1. 企业基本情况

名称：亳州皖华燃气有限公司（以下简称“亳州皖华燃气”）

统一社会信用代码/注册号：91341600065244428H

类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

住所：安徽省亳州市亳芜工业园区科技创新园内（于纬路以北，南扩二路以南，研发路以东）

法定代表人：吕石音

注册资金：3,000万人民币元

成立日期：2013年4月17日

营业期限：2013年4月17日至2043年4月16日

经营范围：管道燃气输配管网及相关设施的建设和经营，管道燃气经营，汽



车加气，燃气设备、燃气器具的安装、维修及各种售后服务。（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）

2. 历史沿革

亳州皖华燃气由安徽省天然气开发股份有限公司和港华燃气投资有限公司于2013年6月共同出资设立，注册资本3,000.00万元，其中安徽省天然气开发股份有限公司出资1,530.00万元，占注册资本的51.00%，港华燃气投资有限公司出资1,470.00万元，占注册资本的49.00%。亳州皖华燃气于2013年9月在亳州市工商行政管理局办理了变更登记，并取得了注册号为341600400004028号企业法人营业执照。亳州皖华燃气设立已经安徽安泰普信会计师事务所审验，并出具了安泰普信验字[2013]第0869号《验资报告》。

截止评估基准日，亳州皖华燃气股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
1	安徽省天然气开发股份有限公司	1,530.00	51.00
2	港华燃气投资有限公司	1,470.00	49.00

3. 近年资产、负债及经营业绩

资产、负债及经营业绩

金额单位：人民币万元

项目	2014-12-31	2015-12-31	2016-09-30
资产	3,014.46	2,964.68	2,804.92
负债	233.56	231.31	161.63
净资产	2,780.90	2,733.37	2,643.29
项目	2014年度	2015年度	2016年1-9月份
营业收入			
营业成本	-142.67	-47.53	-90.08
净利润	-142.67	-47.53	-90.08

注：2014年至2015年数据业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具会审字[2015]1334号、会审字[2016]2215号标准无保留审计报告；2016年9月资产负债表业经众华会计师事务所（特殊普通合伙）安徽分所审计并出具众华会皖审字[2016]第288号专项审计报告，2016年1-9月利润表数据未经审计。

4. 执行财政部于2006年2月15日颁布的企业会计准则及应用指南。执行的主要会计政策如下：

(1) 会计年度

亳州皖华燃气的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

(2) 记账本位币

人民币为公司经营所处的主要经济环境中的货币，公司以人民币为记账本位币。

(3) 记账基础和计价原则

亳州皖华燃气会计核算以权责发生制为记账基础。本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(4) 应收账款：本公司将300万元以上应收款项、50万元以上的其他应收款确定为单项金额重大的应收款项。

对单项金额重大单独测试未发生减值的应收款项汇同单项金额不重大的应收款项，以账龄作为信用风险特征组合。计提坏账准备的计提方法：账龄分析法。各账龄段应收款项组合计提坏账准备的比例具体如下：

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)	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3-4年	50	50
4-5年	70	70
5年以上	100	100

(5) 固定资产

确认条件：固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用年限超过一年的单位价值较高的有形资产。亳州皖华燃气固定资产包括房屋建筑物、专用设备、通用设备、运输设备等。固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

各类固定资产的折旧方法：亳州皖华燃气从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，原值 5000 元(含)以下固定资产一次性计提全部折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	预计折旧年限（年）	年折旧率（%）	净残值率（%）
房屋建筑物	20-35	2.71-4.75	5.00
输气管线	20	4.75	5.00
机器设备	10	9.50	5.00
运输设备	8	11.88	5.00
办公及其他设备	6	15.83	5.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

（6）主要税项

主要税种	税 率	计 税 基 数
增值税	13%	销项税额-进项税额
城市维护建设税	5%	当期应交流转税额
教育费附加	3%	当期应交流转税额
企业所得税	25%	应纳税所得额

（二）评估报告使用者

本项目评估委托方以外的其他评估报告使用者包括资产监管部门以及国家法律、法规规定的其他评估报告使用者。

本评估报告仅供上述使用者在本次评估目的前提下使用，除法律、法规另有规定及本报告限定的评估报告使用者外，其他任何人（单位）使用本评估报告无效；我们对报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担任何责任。

二．关于评估目的的说明

反映亳州皖华燃气股东全部权益于评估基准日的市场价值，为安徽省天然气开发股份有限公司拟转让亳州皖华燃气股权提供价值参考。

三. 关于评估对象和评估范围的说明

本次评估对象为亳州皖华燃气股东全部权益价值，评估范围是亳州皖华燃气经审计后申报的全部资产和负债。包括：流动资产、非流动资产（固定资产、工程物资和无形资产）和负债。上述资产评估前账面金额如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	19,032,264.37
2	非流动资产	9,015,833.62
3	其中：固定资产	8,975,155.76
4	工程物资	15,106.29
5	无形资产	25,571.57
6	资产总计	28,048,097.99
7	流动负债	1,616,321.28
8	负债总计	1,616,321.28
9	净资产（所有者权益）	26,431,776.71

经清查，纳入评估范围的资产、负债与经济行为确定的资产范围、资产评估业务约定书所约定的范围一致。

四. 关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日定为：2016年09月30日。

（二）评估基准日的确定，是委托方根据以下具体情况协商择定的。

1. 该评估基准日与财务报表的时间一致，为利用会计信息提供方便。
2. 评估基准日选择在评估期较近的时点上，便于提高实物性资产的清查核实、市场询价及对债权、债务人资信调查的透明度。

3. 本评估基准日最大程度地达成了与评估目的实现日的接近，有利于保证评估结果有效地服务于评估目的。

五. 可能影响评估工作的重大事项说明

（一）重大合同、重大诉讼事项

无。

(二) 期后事项

无。

(三) 抵押、质押、担保等事项

无。

(四) 权属瑕疵情况

无。

六. 资产及负债清查情况说明

(一) 清查范围

清查范围包括为公司全部资产和负债,全部资产和负债产权归属于亳州皖华燃气。

清查范围内的实物资产主要为固定资产和工程物资。

(二) 清查工作的组织

清查工作的组织:为使评估工作顺利进行,由亳州皖华燃气财务部牵头组成资产清查小组,由评估清查小组负责人制定出资产清查工作计划,确定清查内容和清查时点,并负责整个评估工作的协调。

工作小组以2016年09月30日的时点数据为基础,以会计准则和审计结论为依据,对纳入评估范围的资产、负债进行清查、核查。

具体清查内容:2016年09月30日公司账面反映的全部资产和负债。

主要步骤:召开资产清查会议,部署资产清查目标、要求,根据清查内容进行核实,并填写有关委托评估的“资产评估申报明细表”。

(三) 清查工作时间计划

清查工作的时间:2016年10月24日至10月27日

清查数据的时点:2016年09月30日

(四) 清查工作的实施方案

亳州皖华燃气根据资产的不同类别,分别进行了相应的清查工作。

资产清查小组在评估机构的指导与具体资产使用人员的协助下,对公司相关资产的实际存在和使用情况一一进行了勘查,同时由财务人员对固定资产的原值及折旧情况进行核查。

七. 资料清单

- (一) 评估基准日专项审计报告;
- (二) 资产清查评估申报表;
- (三) 企业法人营业执照、税务登记证等;
- (四) 土地使用权证;
- (五) 房屋产权证;
- (六) 车辆行驶证;
- (七) 其他相关资料。

(此页无正文，为签字盖章页)



委托方单位：安徽省天然气开发股份有限公司（公章）

委托方单位法定代表人（授权代表）签字



年 月 日

(此页无正文，为签字盖章页)



被评估单位：亳州皖华燃气有限公司（公章）

被评估单位法定代表人（授权代表）签字：



年 月 日

第三部分 评估对象和评估范围说明

评估对象为亳州皖华燃气有限公司股东全部权益价值，评估范围是亳州皖华燃气有限公司申报的流动资产、非流动资产（固定资产、工程物资和无形资产）和流动负债。

各类资产和负债在评估前经审计后的账面价值如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	流动资产	19,032,264.37
2	非流动资产	9,015,833.62
3	其中：固定资产	8,975,155.76
4	工程物资	15,106.29
5	无形资产	25,571.57
6	资产总计	28,048,097.99
7	流动负债	1,616,321.28
8	负债总计	1,616,321.28
9	净资产（所有者权益）	26,431,776.71

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

委估主要资产基本情况如下：

1. 房产建筑物类资产主要为管道沟槽，位于亳州市亳芜现代产业园区内。主要是天然气 PE 管网，部分路段为无缝钢管等；基本上建成于 2013 年及以后。
2. 此次委估设备由车辆和电子及办公设备组成，车辆共计 1 辆，主要是办公用客车；电子设备主要是一些办公使用的电脑、服务器、空调、打印机及办公家具等设备。委估设备目前总体状况较好，设备维护保养状况一般，工作环境一般。委估电子设备主要分布在亳州皖华燃气有限公司工作现场。
3. 工程物资主要为工程用专用材料。
4. 无形资产——其他无形资产为企业外购的办公财务软件。

第四部分 资产清查情况说明

一、清查组织工作

针对亳州皖华燃气有限公司资产特点，我公司组织了包括财务、房产、设备等专业评估人员在内的评估小组对评估范围内的全部资产和负债进行清查。评估小组负责人在辅导企业填报以2016年9月30日为基准日评估申报表的同时，对企业的资产和负债情况进行了解，与企业共同制定了详细的现场清查实施计划。评估人员对评估涉及的资产进行全面现场清查。清查工作结束后，各专业组均提交了清查及现场勘察作业工作成果。

二、清查主要步骤

1. 指导企业相关人员首先进行资产清查与资料收集，准备应向评估机构提供的资料。评估小组指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、技术指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细阅读各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。核对申报资产范围、各项资产填报质量。

3. 现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。在现场勘察过程中，对固定资产，核查房产证、设备发票、车辆行驶证等权属证明文件；与企业有关人员座谈，了解固定资产概况；对构筑物，逐一落实其面积、结构等，同时查看构筑物设施，配套使用状况，对其实际使用状态进行进一步了解；对设备，收集核实设备技术档案，入账凭证以及权属证明，主要设备性能检验报告及检验证书，历次更新改造、修理记录，填写房屋建筑物类和设备类现场勘察记录等。

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表。

5. 清查产权证明文件



对评估范围内的固定资产等资产的产权情况进行调查清查，但对产权证的真实有效性不承担责任。

三、清查的主要方法

在清查工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

1. 固定资产清查的方法

(1) 房屋建筑物类资产清查的方法

房屋建筑物类资产采取企业与评估机构协同清查的方法。在评估机构指导下，首先由企业评估范围内的所有房屋建筑物类进行清点和现场查勘，并对重要房屋建筑物类填写现场勘察调查表。

评估师对房屋建筑物类的勘察，主要根据申报的房屋建筑物类评估申报表，对评估申报表中所列之构筑物以下内容进行勘察：核对构筑物的座落部位、地段；认定构筑物的结构、类型、式样；查勘设施及其使用状况；确定构筑物的成新率、完好程度和贬值情况。查阅房屋建筑类建造资料，填写房屋现场勘察记录表；检查是否与评估申报表中所列内容一致。对缺损权属资料的房屋建筑物给予高度关注。

(2) 设备类资产清查的方法

针对不同类设备，采用不同的清查方法，具体为：

①根据申报表所列项目，查对设备编号、确认有无此设备，同时按机器上的铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

在以上工作的基础上，向企业设备管理人员和操作人员了解设备技术状况、运行情况以及设备维护保养和技术改造等情况。

②关注评估对象的权属资料，对一些价值较高的重要设备进行深入调查，主要通过查阅车辆行驶证、资产购置合同等方式核查设备的产权情况。

③调查了解设备的实际技术状况，如在使用、停用、已拆除、在修、待修、闲置、待报废等，检查有关技术文件、资料。并对运行、故障、非在用设备、封存、闲置、维护保养等情况等进行核查。

2. 无形资产—其他无形资产清查的方法

评估人员检查了相关会计账簿记录、对其他无形资产的形成、产权状况、合法性、有效性、使用情况进行了解，以确认其是否存在，对原始发生额进行核对并分析复核摊销方法及摊销金额的合理性及正确性。

3. 工程物资的清查方法：查看相关的购置合同、发票核实账面价值，进行实地盘点核实账面数量。

4. 流动资产、负债的清查

委估的流动资产、负债全部为非实物性的。主要通过核对企业财务总帐、各科目明细帐、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对科目的重要记帐凭证进行了重点核验，对能够进行函证的科目涉及到的对方单位进行了函证。

四、影响资产清查的事项及处理方法

评估人员严格按照评估准则要求履行应有的评估程序，但受评估条件所限，存在以下影响清查核实的事项：

本评估结论中，评估师未对各种管道沟槽的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，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。

评估师未对设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估企业提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

除以上事项外，本次清查过程中评估人员未发现有影响资产清查的其他重大事项。

五、资产清查结论

评估人员经履行以上评估清查核实程序，我们对委估资产和负债情况有了全面的了解。评估基准日企业的资产负债表经过审计后出具了审计报告，清查结果与产权所有者所申报的资料一致，实物资产管理维护良好，可正常使用，得出以下相关企业核实结论：

（一）资产产权清查中发现的需要披露的情况：无。

（二）资产清查中发现的需要说明的情况：无。

（三）企业申报的账外资产的核实结论：无。

（四）资产核实总体结论：通过核实，我们对评估对象及评估范围的全部资产和负债有了较为全面的了解。

第五部分 资产基础法评估技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行各项资产和负债的评估。各类资产和负债的评估方法说明如下：

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款和其他流动资产。

（二）评估程序

1. 根据亳州皖华燃气有限公司填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2. 根据亳州皖华燃气有限公司填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对、原始凭证的查验；对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查清查。

3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

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分别评定估算。

（三）评估方法

1. 流动资产评估方法

对货币资金及流通性强的资产，按经清查后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值。对其他流动资产，以核实后的账面值确定评估值。

2. 各项流动资产的评估

（1）货币资金

货币资金为企业的银行存款。

银行存款账面值为 18,048,647.10 元，为被评估单位中国银行亳州芍花支行的存款。银行存款清查采取对基准日银行对账单余额进行核查的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，审核清查后企业、银行的余额是否平衡相符，并对其影响净资产的未达账项进行了调整，对全部账户的金额向各开户行进行了函证。

经确认核查无误，银行存款以核查后的账面值确认评估值为 18,048,647.10 元。

经评估，货币资金评估值为 18,048,647.10 元，无评估增减值。

（2）预付账款评估

预付账款账面值为 8,855.53 元，主要系预付的加油款等。

评估人员根据企业提供的预付款项评估明细表进行了核查，具体分析了预付时间和预付原因，对评估基准日余额进行了函证。预付账款根据所能收回的相应工程形成资产或权利的价值确定评估值。

经核查，评估值为8,855.53元，评估无增减值。

(3) 其他应收款

其它应收款账面原值为20,000.00元，计提坏账准备为2,350.00元，净额为17,650.00元，主要为员工借款。

评估人员在对其他应收款核查的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用账龄分析法，对评估风险损失进行估计。

经评估，其他应收款评估风险损失合计为2,350.00元，其他应收款评估值为17,650.00元，无评估增减值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产账面值为957,111.74元，核算的内容为企业预交的房租费和待抵扣进项税。评估人员查阅并收集了部分的相关合同，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄，查验是否有未达账项。查阅期后款项结算的有关凭证，以证实预付账款的真实性、完整性。以核对判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值。

其他流动资产评估值为957,111.74元，无评估增减值。

二、非流动资产评估技术说明

(一) 固定资产——房屋建筑物类固定资产评估技术说明

1. 评估范围

本次评估范围为亳州皖华燃气有限公司申报的房屋建筑物类固定资产，主要为燃气管网等。截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日亳州皖华燃气有限公司评估范围内的房屋建筑物在评估基准日的账面值如下表所示：

固定资产-房屋建筑物汇总表

单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
1	管道沟槽	9,407,201.40	8,780,541.59

2、资产概况

(1) 亳州皖华燃气有限公司申报的燃气管网位于亳州市亳芜现代产业园区内。



(2) 建筑类型：管道沟槽主要是天然气 PE 管网，部分路段为无缝钢管等。

(3) 建造日期：燃气管网基本上建成于 2013 年及以后。

(4) 建筑特点：管道沟槽主要是分布于亳州市亳芜现代产业园区内。直埋部分采用 PE 燃气管道，跨越部分采用无缝钢管。

(5) 委托评估主要建筑物介绍如下：

绕城快速路汤王大道-G105 国道段（固定资产—管道和沟槽评估明细表第 1 项）

绕城快速路汤王大道-G105 国道段天然气中压管管线全部采用地埋式敷设方式，少量公路采用顶管穿越。全段共敷设 4,556.00m。其管线材质采用采用 PE 管，PE100 SDR11 De250，跨越部分采用无缝钢管。

管道随地形敷设，其覆土埋深不低于 1m，管线回填后，地貌恢复原样。

(6) 燃气管网产权状况

根据委托方提供的资料，亳州皖华燃气有限公司申报的燃气管网属于亳州皖华燃气有限公司所有。

(7) 房屋建筑物使用状况

亳州皖华燃气有限公司对各类燃气管网日常维护保养情况较好，经评估人员现场勘察，管网状况较好。

3. 评估的主要依据及参考资料

(1) 被评估企业提供的“固定资产清查评估申报表”；

(2) 《资产评估准则-基本准则》（财企〔2004〕20 号）；

(3) 《资产评估准则-不动产》（中评协〔2007〕189 号）；

(4) 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）；

(5) 《最新资产评估常用数据与参数手册》；

(6) 《安徽省建设工程工程量清单计价规范》(DBJ/T-206-2005)；

(7) 《安徽省建筑、装饰装修工程计价定额综合单价》（2009）；

(8) 《安徽省安装工程(常用册)计价定额综合单价》（2009）；

(9) 《安徽省市政工程消耗量定额》（2005）；

(10) 评估对象所在地近期建设工程材料市场价格信息；

(11) 评估人员搜集的其他相关资料。

4. 评估过程



(1) 根据评估目的，制订资产评估工作方案；

(2) 指导资产占有单位清查资产，填报评估基准日固定资产清查评估申报表，搜集准备相关资料；

(3) 依据委托单位提供的固定资产清查评估申报表，评估人员会同被评估单位配合评估人员，将申报项目逐项分类查阅档案，核对位置、建筑结构、建筑面积、层次和主要建筑技术经济指标；

(4) 核查权属证及替代性文件；

(5) 核实建筑物竣工时间；

(6) 调查了解设计单位的设计水平、施工单位的施工水平、工程质量、建筑物抗震设防等级、使用维修等综合情况；

(7) 在评估申报表核对的基础上，我公司评估人员在企业有关人员的配合下深入现场进行实地勘察，记录燃气管网的施工质量、改扩建情况，调查了解建筑物的结构类型特征，使用维护情况，同时，核实标定位置、数量、结构形式等。对委评资产逐一走访查看，详细核实和记录资产的现实状况；对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表，评定完好分值；

(8) 整理分类、归纳现场收集的资料，选择适宜的方法评估计算评估值；

(9) 整理汇总、编写建筑物评估说明及案例。

5. 评估方法

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计评估对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到评估时点后进行累加，以此估算评估对象客观合理价格或价值的方法。

市场比较法是将评估对象与在评估基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到

安徽省天然气开发股份有限公司拟转让亳州皖华燃气有限公司股权项目的差额作为评估资产的评估值的一种资产评估方法。

基本计算公式：

评估价值 = 重置全价×成新率

= (建安造价 + 前期及其他费用 + 资金成本) × 成新率

(1) 重置全价的确定

① 建筑安装工程估价：

预（决）算调整法：先把本次委托评估范围内的管网按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，进而计算出燃气管网的建筑安装工程费。

② 前期及其他费用：

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

房屋建筑物前期及其他费用项目费率表

序号	费用名称	费率	计费基础	依据
1	前期工程咨询费	0.60%	工程造价	计价格[1999]1283号
2	建设单位管理费	1.28%	工程造价	财建[2002]394号
3	工程监理费	2.90%	工程造价	发改价格[2007]670号
4	勘察设计费	3.20%	工程造价	计价格(2002)10号
5	招标代理费	0.43%	工程造价	计价格(2002)1980号
6	环评咨询费	0.10%	工程造价	皖价服(2013)83号

③ 资金成本：

对于项目建设期在三个月以上的项目计算其资金成本，按评估基准日中国人民银行公布的贷款利率计算，资金投入方式按照均匀投入考虑。

(2) 成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

① 使用年限法

使用年限法是依据建筑物的使用状况和维修情况，预计尚可使用年限，以尚可使用年限与其总使用年限的比率确定成新率。其计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$



②观察法

观察法是对评估管网的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估燃气管网的成新率。

③综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

- A. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于 30%；
- B. 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；
- C. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

6. 评估案例

案例：绕城快速路汤王大道-G105 国道段（固定资产—管道和沟槽评估明细表第 1 项）

(1) 基本概况

绕城快速路汤王大道-G105 国道段天然气中压管管线全部采用地埋式敷设方式，少量公路采用顶管穿越。全段共敷设 4,556.00m。其管线材质采用采用 PE 管，PE100 SDR11 De250，跨越部分采用无缝钢管。

管道随地形敷设，其覆土埋深不低于 1m，管线回填后，地貌恢复原样。

(2) 重置价值的确定

①建安工程费

依据其预算资料、竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，结合房屋建筑物的实际状况核查其主要工程数量，套用《安徽省建筑与装饰工程计价表》和《安徽省建设工程费用定额》，并调整到评估基准日市场价格水平，然后进行取费，得出工程的建筑工程费用。

具体详见下表：

单位：人民币元

建筑工程造价计算表

序号	费用名称	计算方法	费率 (%)	合价
1	分部分项工程量清单计价合计	综合单价×工程量		1,162,691
2	措施项目清单计价合计	按计价表规定计算		75,203



安徽省天然气开发股份有限公司拟转让亳州皖华燃气有限公司股权项目

序号	费用名称	计算方法	费率(%)	合价
3	规费	按计价表规定计算		108,636
4	税金	(1+2+3) *费率	3.477	46,819
5	建筑工程造价	1+2+3+4		1,393,349

安装工程造价计算表

序号	费用名称	计算方法	费率(%)	合价
1	分部分项工程量清单计价合计	综合单价×工程量		604,627
2	措施项目清单计价合计	按计价表规定计算		31,692
3	规费	按计价表规定计算		85,968
4	税金	(1+2+3) *费率	3.477	25,114
5	安装工程造价	1+2+3+4		747,401

建安工程造价=1,393,349.00+747,401.00=2,140,750.00 元

②前期及其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。具体计算如下表：

房屋建筑物前期及其他费用计算表

序号	费用项目	计算公式	费率	金额(元)
1	可行性研究费	工程造价×费率	0.60%	12,845.00
2	建设单位管理费	工程造价×费率	1.28%	27,402.00
3	工程监理费	工程造价×费率	2.90%	62,082.00
4	勘察设计的	工程造价×费率	3.20%	68,504.00
5	招标代理费	工程造价×费率	0.43%	9,205.00
6	环评咨询费	工程造价×费率	0.10%	2,141.00
7	合计	(1)+(2)+...+(6)	8.51%	182,179.00

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及评估对象所在地相关税收政策，勘察设计公司的勘察设计的、前期工程咨询费等的增值税率为6%。(在市场存在一般纳税人和小规模纳税人时，该企业为一般纳税人，故可以抵扣)。前期及其他费用中仅有建设单位管理费不可抵扣。故：

可抵扣的进项税额=前期费用(不含建设单位管理费)÷(1+6%)×6%

=154,777.00÷(1+6%)×6%

= 8,761.00 元

则：不含税价格= 182,179.00 - 8,761.00

= 173,418.00 元

③资金成本



安徽省天然气开发股份有限公司拟转让亳州皖华燃气有限公司股权项目
与本次委评建筑物评估基准日的资产规模相当的该类项目自开工至建成投入使用的合理周期应为一年，按人民银行公布的两年期贷款利率 4.35% 计算，假设资金均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= (2,140,750.00 + 173,418.00) \times 4.35\% \times 1 \div 2 \\ &= 50,333.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

④重置价值

$$\begin{aligned} \text{重置价值} &= \text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 2,140,750.00 + 173,418.00 + 50,333.00 \\ &= 2,364,500.00 \text{ 元 (取百位整)} \end{aligned}$$

(3) 成新率的确定

①年限法成新率

该房屋 2013 年 12 月建成投入使用，截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日已使用 2.67 年，考虑到该管路的现状以及使用、维护情况，评估人员认为在正常使用状态下，其经济耐用年限为 30 年，其尚可使用年限为 27.33 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / \text{总使用年限} \times 100\% \\ &= (30 - 2.67) / 30 \times 100\% \end{aligned}$$

$$= 91\% \text{ (取整)}$$

②观察法成新率

由于该燃气管线埋于地下，为隐蔽工程，条件所限无法实施观察鉴定，故不对年限成新率进行修正。

③综合成新率的确定

$$\text{综合成新率} = 91\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 2,364,500.00 \times 91\% \\ &= 2,151,695.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

7. 评估结论及分析

经评估，截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，亳州皖华燃气有限公司的房屋建

安徽省天然气开发股份有限公司拟转让亳州皖华燃气有限公司股权项目
 建筑物类固定资产评估结果如下表：

固定资产—建筑物评估结果汇总表

单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		净值增值额	增值率%
	原值	净值	原值	净值		
管道沟槽	9,407,201.40	8,780,541.59	9,576,500.00	9,159,661.00	379,119.41	4.32 %

评估结果分析：

房屋建筑物类固定资产评估增值 4.32%，增值的主要原因是：由于评估基准日时的材料、人工费等高于建筑物建成时的价格。

8. 特殊事项说明

(1) 本次评估中，由于燃气管网为地下隐蔽工程，受条件所限，对于隐蔽部分无法实施勘察和观测，本次评估未考虑该项因素对评估值的影响，提请报告使用者注意。

(2) 本次评估范围及评估采用的资料、数据均以被评估企业提供的评估申报表以及有关资料为准，被评估企业对上述资料的真实性、完整性负责。

(二) 固定资产——设备类固定资产评估技术说明

1. 评估范围

列入本次评估范围的设备为亳州皖华燃气有限公司拥有的设备，委估设备于评估基准日的账面原值合计397,993.54元，账面净值合计194,614.17元，见下表：

货币单位：人民币元

序号	设备类别	数量	账面价值	
			原值	净值
1	车 辆	1	226,863.00	143,798.00
2	电子设备	37	171,130.54	50,816.17
合 计		38	397,993.54	194,614.17

2. 设备概况

此次委估设备由车辆和电子及办公设备组成，车辆共计1辆，主要是办公用客车；电子设备主要是一些办公使用的电脑、服务器、空调、打印机及办公家具等设备。委估设备目前总体状况较好，设备维护保养状况一般，工作环境一般。委估电子设备主要分布在亳州皖华燃气有限公司工作现场。具体见《资产清查评估明细表》。

3. 评估依据

- (1) 机械工业出版社出版的《2016年机电产品价格信息数据库查询系统》；
- (2) 中国统计年鉴公布的全国历年物价指数、工业品出厂价格指数；

- (3) 中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》；
- (4) 当地机电产品市场行情；
- (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》；
- (6) 《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)；
- (7) 《财政部 国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》(财税[2008]170号)；
- (8) 《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)；
- (9) 车辆行驶证、重点设备购置发票等权属证明文件；
- (10) 评估人员现场清查记录及现场勘察所取得的资料；
- (11) 被评估单位提供的《固定资产——车辆清查评估明细表》、《固定资产——电子设备清查评估明细表》。

4. 评估过程

(1) 清查工作

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，指导该公司依据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

②针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查方法进行现场勘察。对设备名称、规格型号、制造厂家、存放地点、数量等情况及现状进行了解核实；并查阅运行记录、技术档案等资料；对典型设备，与设备管理人员、使用人员就其目前使用情况交换意见，并填写了现场勘察记录，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

③通过现场勘查了解设备的实际状况，并向现场操作人员了解设备的运行情况，及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况。

④根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表。

⑤关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

(2) 评定估算



在完成了申报方申报的资产评估明细表的现场核实工作后，评估人员依据所掌握的资料，首先，分析确定设备经济使用年限，确定成新率的测算方法；其次，查阅近期各种有关设备的市场价格信息，开展市场询价工作，收集与被评估资产相同或相似资产在评估基准日的市场价或最近销售价，某类资产的物价变动指数等，取得设备的重置价值；计算汇总，形成评估结果初稿。

(3) 评估汇总

在完成评估估算初稿后，分析评估增减值原因，找出其不合理因素，进行调整。同时与委托方及被评估单位沟通，在项目负责人的指导下修改定稿。随后，按设备分类及资产评估结果的汇总格式要求，把清查评估明细表和汇总表编辑成册，同时，把评估过程中的评估作业表、询价记录等编辑汇总成“底稿”存档。

(4) 撰写评估说明

按财政部提出的编制报告格式要求，撰写《机器设备评估技术说明》，整理工作底稿，向项目负责人移交资料。

5. 评估方法

根据持续使用假设，结合委估设备的特点和收集资料情况，此次评估采用重置成本法。

评估值 = 重置价值 × 成新率

由于亳州皖华燃气有限公司为增值税一般纳税人，故本次评估的办公电子设备及车辆重置成本均未包含增值税进项税额。

(1) 重置价值

① 车辆重置全价的确定

在公路上行驶的车辆：

重置全价 = 车辆现行市场价格（不含税） + 车辆购置附加税 + 其他杂费

② 办公电子设备重置全价的确定

对于办公电子设备一般价值量小、不需安装即可使用，其重置成本通过市场询价直接确定。

重置全价 = 电子设备现行市场价格（不含税）

(2) 设备成新率的评定

① 车辆成新率的确定

按行驶时间计算成新率 = (规定行驶时间 - 已行驶时间) ÷ 规定行驶时间 × 100%

按行驶里程计算成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

本评估取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定综合成新率。

② 电子设备成新率的确定

采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

③ 对于使用年限超过经济耐用年限，又能基本上正常使用的设备，通过现场查看设备使用情况，选取适当成新率。

6. 评估案例

案例一 别克商务车

《固定资产—车辆清查评估明细表》表 4-6-5 第 1 项，该车为小型普通客车，车辆牌号：皖 SWH897，该车辆启用于 2013 年 8 月，已行驶里程：180000 公里，规格型号：别克牌 SGM6529ATA，发动机号：131610927，车辆识别代号：LSGUD84X3DE033230，灰色，自动挡，生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司，数量：1 辆。

车型名称	别克小客车
规格型号	别克牌 SGM6529ATA
车身	
长度×宽度×高度(mm)	5213×1847×1750
轴距(mm)	3088
前轮距(mm)	1593
后轮距(mm)	1601
总质量(Kg)	2380
核定载客(人)	7
发动机	
最高车速(km/h)	175
发动机排量(ml)	2384
发动机功率(kw)	123
燃料种类	汽油

(1) 重置价值的确定

从近期市汽贸市场价格信息及网上查阅，并经过销售商查询，该类型轿车购买价为 204,800.00 元，不含税价为：175,042.74 元。

购置税 = 车价 / 1.17 × 10% = 17,504.27 元

入户验车、领牌费等相关费用：300.00 元

根据财税[2013]106号文，车辆购置价中进项税允许抵扣，故

重置价值 = 车辆现行市场价格 (不含税) + 车辆购置附加税 + 其他杂费

$$= 175,042.74 + 17,504.27 + 300.00$$

$$= 192,800.00 \text{ 元 (取整)}$$

(2) 成新率的确定

依据2013年5月实行的《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过)规定,对于小、微型非营运汽车行驶60万千米需强制报废,但对于使用年限没有限制,本次评估参照小、微型非营运汽车通常经济使用年限15年来测算其年限法成新率。截至评估基准日该车已使用3.11年,已行驶180000公里。

① 年限法成新率

$$\text{成新率1} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

$$= 11.89 / (11.89 + 3.11) \times 100\%$$

$$= 79\% (\text{取整})$$

② 里程法成新率

$$\text{成新率2} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$= (600000 - 180000) / 600000 \times 100\%$$

$$= 70\% (\text{取整})$$

根据孰低原则取成新率 70%, 该车外观较新, 发动机噪音较低, 启动性能、加速性能、制动性能较好, 转向时无明显偏摆现象, 电气性能正常, 音响效果较好, 空调效果一般, 车身无明显擦伤, 维修保养及时, 故不对成新率进行修正, 即该车成新率最终确定为 70%。

(3) 评估价值的确定

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

$$= 192,800.00 \times 70\%$$

$$= 134,960.00 \text{ 元}$$

案例二 美的柜式空调

《固定资产—电子设备清查评估明细表》表4-6-6第7项, 该设备规格型号: KFR-51LW/DY-IB(R3); 广东美的制冷设备有限公司; 购置及启用日期: 2013年9月, 数量: 1台。

该设备主要技术参数如下:

产品名称	规格型号
------	------



美的柜式空调	KFR-51LW/DY-IB(R3)
技术指标名称	技术参数
制冷量	5270W
制热量	5800W+1800W (电加热管)
循环风量	1000m ³ /h
最大输入电流	18.5A
最大输入功率	3900W
噪声	室内侧 (低风-高风-超强风) 35-39-43Db(A)/室外侧 53Db(A)
防水等级 (室外机)	IP×4
质量 (室内机)	39kg

(1) 重置全价的确定

根据当地市场信息及网上询价,并考虑交易性折扣,确定该空调目前市场售价约为4,399.00元/台,不含税购置价为3,759.83元/台。

设备重置全价=电子设备现行市场价格 (不含税价)

=3,800.00元 (取整)

(2) 成新率的确定

根据《资产评估常用数据及参数手册》,该类设备经济寿命年限为6年,现已使用3.01年,尚可使用2.99年,故

N_0 年限法成新率=(尚可使用年限)/(尚可使用年限+实际已使用年限)×100%
=2.99/(2.99+3.01)×100%≈50%

经评估人员现场勘察,委评设备外观一般,设备附件齐全、性能一般、维护保养状况一般,目前正常使用。故不对成新率进行修正,即该设备成新率最终确定为50%。

(3) 评估价值的确定

评估价值 = 重置全价 (不含增值税) × 综合成新率

=3,800.00×50%

=1,900.00元

7. 评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

评估结果汇总表

评估基准日: 2016年9月30日

货币单位: 人民币元

项目	账面价值		评估价值		增减值	增 减率%
	原值	净值	原值	净值		
车辆	226,863.00	143,798.00	192,800.00	134,960.00	-8,838.00	-6.15%
电子设备	171,130.54	50,816.17	146,000.00	75,222.00	24,405.83	48.03%



合计	397,993.54	194,614.17	338,800.00	210,182.00	15,567.83	8.00%
----	------------	------------	------------	------------	-----------	-------

(2) 设备评估增减值分析:

①车辆评估减值额 8,838.00 元, 减值率为 6.15%, 减值的主要原因是: 车辆利用率较高, 使得车辆成新率下降相对较快, 从而造成评估减值。

②电子设备评估增值 24,405.83 元, 增值率为 48.03%, 增值主要原因是: 财务设备折旧年限与评估设备经济耐用年限有所差异, 部分设备折旧已提足, 但仍在使用, 造成评估增值。

③由于亳州皖华燃气有限公司为增值税一般纳税人, 故本次评估的办公电子设备及车辆重置成本均未包含增值税进项税额。

8. 其他事项说明

本次评估中评估师、工程师对评估对象进行的实地勘查, 仅为一般性的勘查, 未进行专业性的技术测试, 同时受条件所限, 也未能对机器设备相关的隐蔽工程部分进行勘查, 本次评估范围及评估所采用的资料、数据均以被评估企业提供的评估申报表以及有关资料为准, 本次评估所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方、被评估企业和相关当事人承担全部责任。

(三) 工程物资评估技术说明

工程物资账面价值 15,106.29 元, 主要为外购管道用专用材料。

评估人员通过了解企业工程物资领用、发出和保管核算制度, 核查了相关会计账簿记录、领用和发出记录等资料。评估人员对企业的工程物资数量进行了核查, 并关注工程物资保管情况及品质状况。工程物资领用及发出时间相隔较短, 评估价值按基准日市场价乘以实际数量确定。

经评估, 工程物资评估价值为 15,106.29 元。

(四) 无形资产—其他无形资产评估技术说明

无形资产账面值为 25,571.57 元, 为企业外购的财务软件。

评估人员通过查阅购置合同等资料, 检查有关账册及相关会计凭证, 并分析账面无形资产的摊销是否合理。评估人员首先通过综合分析, 认为若其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊余额基本匹配, 本次评估按账面摊余额评估。

无形资产-其他无形资产的评估值为 25,571.57 元, 评估无增减值。

三、负债评估技术说明

(一) 评估范围



截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，委估负债具体评估范围包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

（二）评估方法

1. 对待评估各项负债进行核查，对账账、账表相符情况进行核对。
2. 核查各项负债发生时间、原因及评估基准日后偿付情况。
3. 对大额应付款项核查基准日至核查日期间的清理情况，进行分析调整，并在此基础上函证。

（三）评定估算

1. 应付账款评估

纳入评估范围的应付账款账面值为 1,574,214.09 元，主要为应付供货单位的工程款等。评估人员对数额较大的单位发函询证，并核对了部分业务的购货合同、凭证及相关发票，账证相符、手续齐全。经审核各应付款项均为评估目的实现后企业仍继续承担偿还的债务，故以账面值作为评估值。

经评估，应付账款评估值为 1,574,214.09 元，无评估增减值。

2. 应付职工薪酬

纳入评估范围的应付职工薪酬账面值 26,840.91 元，系应付的工资、奖金。评估人员对相关职工薪酬的计提及支出情况进行了调查，并抽查了原始凭证。经查，未发现异常，按核查后账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 26,840.91 元，评估无增减值。

3. 应交税费评估

纳入评估范围的应交税费账面值为 489.28 元，为应交个人所得税。经核查，各项税款计算准确，并按相关的税收政策计提、缴纳。应交税费是评估目的实现后企业仍需负担的税负，故以核查后的账面值确定评估值。

经评估，应交税费评估值为 489.28 元，无评估增减值。

4. 其他应付款评估

纳入评估范围的其他应付款账面值为 14,777.00 元，主要为应付员工的风险金等。评估人员查阅了相关的原始凭证，具体了解了该款项的发生时间及原因，经核查，各款项均为评估目的实现后企业仍继续承担偿还的债务，故以核查后的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款评估值为 14,777.00 元，无评估增减值。

