

财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持
陕西华陆化工环保有限公司股权所涉及的
陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益价值项目

资产评估说明

开元评报字[2019]084号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

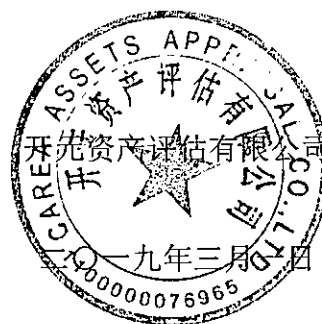
二〇一九年三月一日

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 评估技术说明	3
一、 评估对象与评估范围说明	3
二、 资产核实情况总体说明	6
三、 评估方法说明	10
四、 资产基础法评估技术说明	13
(一) 流动资产评估说明	13
(二) 非流动资产评估说明	16
(三) 负债评估说明	31
五、 评估结论及分析	33
(一) 评估结论	33
(二) 评估结论成立的条件	35
(三) 评估结论的效力	36

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托人所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还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，《评估说明》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

本部分内容由委托人和被评估单位共同撰写并提供，其页码不含在本说明页码内。)

企业关于进行资产评估有关事项的说明

本《说明》由委托人、被评估单位撰写并提供给资产评估机构。

一、委托人、被评估单位及委托人以外的评估报告使用者

(一) 委托人概况

本次评估的委托人是财信国兴地产发展股份有限公司(以下简称“委托人”或“财信发展”)。其概况如下:

企业名称: 财信国兴地产发展股份有限公司(股票代码: 000838)

统一社会信用代码: 911100002051092291

注册地址: 北京市朝阳区建国路91号院8号楼28层2808单元

法定代表人: 彭陵江

注册资本: 110046.217万元人民币

企业类型: 其他股份有限公司(上市)

成立日期: 1996年10月29日

经营范围: 房地产开发; 销售自行开发的商品房; 污染治理设施运营; 工程和技术研究。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二) 被评估单位概况

1、工商登记信息

企业名称: 陕西华陆化工环保科技有限公司

统一社会信用代码: 916100006237440814

注册地址: 陕西省西安市高新区锦业路1号SOHO同盟1025室

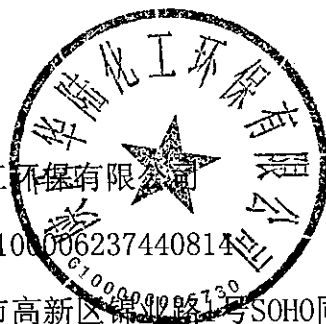
法人代表人: 刘俐

注册资本: 伍仟万元人民币

企业类型: 其他有限责任公司

成立时间: 1997年03月13日

营业期限: 长期



经营范围：环保工程、给水及污水处理；高科技产品的研制、生产销售；环保设备、空调设备、化工产品(易制毒、危险、监控化学品除外)、石化产品(易制毒、危险、监控化学品除外)、电子产品、计算机、通讯设备、五金交电、建材、日杂百货的销售；自营和代理各类商品和技术的进口业务(国家限制或禁止公司经营的商品和技术除外)。(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、主要股东及持股比例、产权结构和经营管理结构

陕西华陆化工环保有限公司原名为陕西力强科工贸有限公司，成立于1997年03月13日。由陆强、刘俐共同出资组建，其中刘俐出资40万元，陆强出资60万元。公司设立时各股东出资金额和持股比例如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	陆强	60.00	60.00%
2	刘俐	40.00	40.00%
合计		100.00	100.00%

设立出资由陕西西华会计师事务所审验，并出具验字(1997)第038号验资报告。

2001年12月，公司更名为陕西华陆化工环保有限公司。

2004年4月，陕西华陆化工环保有限公司申请增加注册资金1400万元，其中刘俐出资410万元，陆强出资990万元。

该次增资后，各股东持股比例及实收资本情况：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	陆强	1,050.00	70.00%
2	刘俐	450.00	30.00%
合计		1,500.00	100.00%

该次增资由西安方兴有限责任公司会计师事务所查验，并出具西方会验字(2004)第B469号验资报告。

2010年5月，股东陆强将持其有的60%股权转让给陆平川，另外10%股权转让给刘燕。本次股权转让后，公司股权结构与实收资本情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	陆平川	900.00	60.00%
2	刘俐	450.00	30.00%
2	刘燕	150.00	10.00%
合计		1,500.00	100.00%

2013年3月，股东刘燕将其持有的10%股权出让给股东刘俐。

该次变更后，公司股权结构与实收资本情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	陆平川	900.00	60.00%
2	刘俐	600.00	40.00%
合计		1,500.00	100.00%

2013年12月，股东陆平川变更为“陆平翰宗”。

2014年11月，陆平翰宗将其持有的60%股份出让给股东西安宝德自动化股份有限公司。

该次股权变更后，公司股权结构与注册资本情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	西安宝德自动化股份有限公司	900.00	60.00%
2	刘俐	600.00	40.00%
合计		1,500.00	100.00%

2014年12月，根据陕西华陆化工环保有限公司股东会决议，公司增资3500万元。其中刘俐认缴出资600万元，西安宝德自动化股份有限公司认缴出资2100万元，陆强认缴出资800万元，承诺出资到位时间均为2019年12月31日。

股权变更后，公司股权结构与注册资本情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	西安宝德自动化股份有限公司	3,000.00	60.00%
2	刘俐	1,200.00	24.00%
3	陆强	800.00	16.00%
合计		5,000.00	100.00%

2017年9月28日，西安宝德自动化股份有限公司与财信国兴地产发展股份有限公司签订了《股权转让协议》，西安宝德自动化股份有限公司将持有的本公司60.00%股权转让给财信国兴地产发展股份有限公司。

2017年9月28日，刘俐与财信国兴地产发展股份有限公司签订了《股权转让协议》，刘俐将持有的本公司10.00%股权转让给财信国兴地产发展股份有限公司。

根据2017年10月9日股东会决议：1、同意西安宝德自动化股份有限公司将持有公司60%股权转让给财信国兴地产发展股份有限公司，第一次过户其中的33%的股权，剩余的27%股权待财信国兴地产发展股份有限公司完成《股权转让协议》中的约定事项后再进行工商变更过户手续。2、同意刘俐将持有公司10%股权转让给财信国兴地产发展股份有限公司。3、财信国兴地产发展股份有限公司自2017年10月1日起享有公司70%股权的权

利和义务及表决权。

上述转让的43%和27%的股权分别于2017年11月3日和2018年1月22日在陕西省工商行政管理局完成了股东信息变更登记，工商变更后的公司股权结构情况具体如下：

序号	股东名称	出资额(万元)	持股比例
1	财信国兴地产发展股份有限公司	3,500.00	70.00%
2	陆强	800.00	16.00%
3	刘俐	700.00	14.00%
合计		5,000.00	100.00%

截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司上述股权结构无变化。

2) 子公司概况

截至2018年9月30日，华陆环保子公司情况如下表所示：

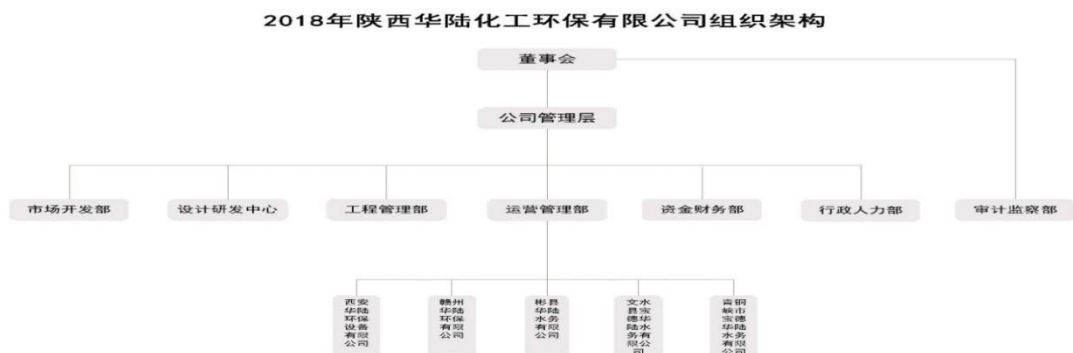
华陆环保子公司情况表

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例(%)	控股地位	投资成本(万元)	公司地址
1	文水县宝德华陆水务有限公司	2015/8/28	49%	参股	490	山西吕梁
2	西安华陆环保设备有限公司	2013/3/15	100%	全资	100	陕西西安
3	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	2016/4/5	49%	参股	490	宁夏青铜峡
4	彬县华陆水务有限公司	2017/2/13	100%	全资	0	陕西咸阳
5	赣州华陆环保有限公司	2017/7/25	100%	全资	1000	江西赣州
合计					2080	

3、经营管理结构和产权架构情况

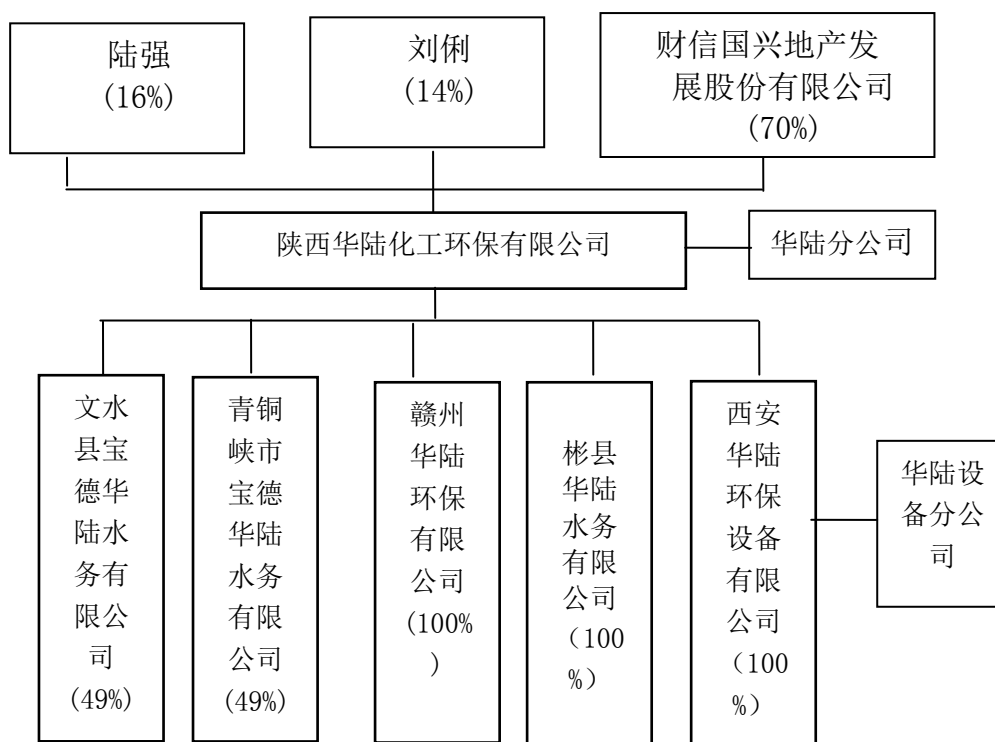
(1) 经营管理结构

公司依据经营范围和业务需要下设7个部门，分市场开发部、设计研发中心、工程管理部、运营管理部、资金财务部、行政人力部、审计监察部。公司的经营管理结构如下图所示：



(2) 华陆环保股权结构情况

截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司下属有3家全资子公司、2家参股公司，所属全资、参股公司情况如下图所示：



1、陕西华陆化工环保有限公司：

(1) 2017年起，公司没有新承接的PPP项目(实质为BOT项目)，业绩大幅下滑；

(2) 公司经营方向面临调整，恢复到最初的设计公司的定位，只承接设计业务及EPC项目；规划调整方案尚未出台；未来经营业绩难以合理预计。

(3) 公司的应收款项主要来自于几个PPP项目(实质为BOT)，各项目公司经营业绩不佳，存在较大潜在亏损风险。公司未来现金流难以合理预计。

2、文水县宝德华陆水务有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接文水的环保项目而设立，该公司存在以下问题：

(1) 土地手续正在办理中，暂时无法进行工程验收和环保验收；

(2) 因为来水超标，超出现有设计处理能力，须对上游预处理，或加大下游处理投入，现正与政府方就该问题进行协商解决方案；

(3) 现合同可能变更，变更内容包括处理单价和保底水量。根据协议约定前五年根据运营实际支出由政府付费，5年后按实际运营成本及行业收益率确认处理单价，总运营期25年(含建设期)；

(4) 文水地处乡镇的郊外，邻近多为农地，主要处理乡镇生活污水、酒厂及屠宰场，没有足够的工业经济支撑，废水处理的财政支撑力度未能明确。

3、青铜峡市宝德华陆水务有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接青铜峡的环保项目而设立，该公司存在以下问题：

(1) 环保检测已达标，已试运营，工程尚未验收。

(2) 项目建设资金主要靠股东投入，经营现金流难以归还股东欠款。

(3) 青铜峡项目按现有5000方/日的设备最高设计处理能力测算，将持续亏损。土建最高设计能力10000方/日，二期建设尚未与政府达成一致方案，无相关规划文件。

4、西安华陆环保设备有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接西安的环保配套项目，设备公司为配套企业，主要为关联方提供自制设备及维修服务，不具有独立营运能力。

5、赣州华陆环保有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接赣州的环保项目，该公司运行以来存在以下问题：

(1) 合同约定的污水处理单价很低，仅1.75元/M³。稀土矿业排出的污水处理成本很高，处理收费远不足以支撑日常运营成本；

(2) 仅为南方稀土矿业公司配套，客户单一，议价能力弱；

6、彬县华陆水务有限公司：

(1) 该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接彬县的环保项目，以PPP模式运营，为此在彬县设立了该项目公司。后因环保项目的运营模式转变为EPC模式，该项目公司就失去了设立的意义。

(2) 该公司成立以来，未开展业务，为了前期工作的开展，发生了一定管理人员的工资，此外，未发生别的业务。

(3) 陕西华陆化工环保有限公司拟对该公司办理注销。

4、被评估单位近三年的资产、财务和经营状况

被评估单位近三年的资产、财务和经营状况如下表所示：

(1) 近三年一期比较资产负债表(金额单位：元)：

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年09月30日
流动资产：				
货币资金	28,655,574.42	936,443.39	226,203.45	5,468,300.89

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年09月30日
应收票据	6,000,000.00	110,963,000.00	579,757.60	324,509.02
应收账款	117,518,123.58	64,346,171.64	94,007,508.06	68,971,245.90
预付账款	454,246.39	284,776.00	2,214,366.23	3,396,059.68
其他应收款	3,932,018.35	5,772,265.11	51,619,388.14	64,460,316.22
存货	6,195,669.12	90,026,420.82	44,135,347.97	84,626,879.86
其他流动资产	2,276,025.88	4,332,014.25	1,295,913.23	13,760,975.14
流动资产合计	165,031,657.74	276,661,091.21	194,078,484.68	241,008,286.71
非流动资产:				
长期股权投资	1,347,489.23	4,628,620.11	7,426,820.24	15,389,669.34
固定资产	1,548,108.23	1,508,066.82	1,160,904.03	1,268,673.57
在建工程		4,024,436.45	5,580,275.14	
无形资产	60,520.05	53,400.10	46,280.14	112,965.64
长期待摊费用	104,895.00		143,828.47	110,591.35
递延所得税资产	445,674.25	1,611,507.33	5,198,938.09	
非流动资产合计	3,506,686.76	11,826,030.81	19,557,046.11	16,881,899.90
资产总计	168,538,344.50	288,487,122.02	213,635,530.79	257,890,186.61
流动负债:				
短期借款	63,800,000.00	35,420,000.00	5,000,000.00	10,600,000.00
应付票据	16,184,000.00			10,000,000.00
应付账款	38,952,242.74	58,281,954.55	42,153,528.26	49,706,673.15
预收账款	85,000.00	25,489,627.00	10,306,132.08	15,975,000.00
应付职工薪酬	3,803,283.40	1,545,135.18	1,743,701.58	2,065,747.89
应交税费	5,030,118.71	4,433,367.11	240,546.98	146,834.03
应付利息	26,591.89	282,767.35	8,458.33	
其他应付款	785,593.32	40,911,272.90	122,473,429.55	202,965,086.30
其他流动负债		57,740,017.66		6,013,538.68
流动负债合计	128,666,830.06	224,104,141.75	181,925,796.78	297,472,880.05
非流动负债:				
长期借款		10,000,000.00		
非流动负债合计		10,000,000.00		
负债合计	128,666,830.06	234,104,141.75	181,925,796.78	297,472,880.05
所有者权益合计	39,871,514.44	54,382,980.27	31,709,734.01	-39,582,693.44

(2) 近三年一期比较利润表 (金额单位: 元):

项目	2015年	2016年	2017年	2018年9月
一、营业收入	100,157,098.85	116,509,592.57	38,293,878.26	43,835,344.67
减: 营业成本	69,341,627.06	74,458,568.66	30,514,321.08	43,701,850.58
税金及附加	1,067,027.78	20,454.39	259,546.91	82,055.97
销售费用	2,544,645.39	955,633.64	2,197,728.05	1,379,116.90
管理费用	8,614,351.01	6,511,817.67	14,979,484.17	16,583,301.45
财务费用	-2,392,829.04	6,920,157.15	8,019,486.10	8,652,579.36

项目	2015年	2016年	2017年	2018年9月
资产减值损失	1,718,663.74	8,544,630.39	8,176,707.43	30,183,275.37
加：公允价值变动收益				164,600.00
投资收益	-142,510.77	-2,108,869.12	-1,121,799.87	-2,033,479.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-142,510.77	-2,108,869.12	-1,121,799.87	
二、营业利润	19,121,102.14	16,989,461.55	-26,975,195.35	-65,872,770.08
加：营业外收入	782.4	615,100.00	1,126,088.14	
减：营业外支出	3,906.60	10,111.10	70,566.19	220,719.28
其中：非流动资产处置损失	3,906.60			
三、利润总额	19,117,977.94	17,594,450.45	-25,919,673.40	-66,093,489.36
减：所得税费用	3,249,610.34	3,082,984.62	-3,246,427.14	5,198,938.09
四、净利润	15,868,367.60	14,511,465.83	-22,673,246.26	-71,292,427.45

上述2015年经营业绩和成果经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《审计报告》(信会师报字[2016]第710249号)；2016年经营业绩和成果经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《审计报告》(信会师报字[2017]第ZE10075号)；2017年经营业绩和成果经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《审计报告》XYZH/2018CQA10012)；2018年9月30日经营业绩和成果经天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并出具了《审计报告》(天健审〔2019〕8-10号)。

5、被评估单位的业务经营情况及组织构架

陕西华陆化工环保有限公司一直专注于工业废水治理，拥有环境工程(水污染防治工程)专项设计甲级资质、环境工程专业总承包二级资质等，是一家涵盖技术开发、咨询设计、核心设备制造、系统集成、项目管理到投资运营于一体的综合性环保公司，为客户提供全方位，个性化，综合水资源解决方案。

华陆环保得益于化工六院背景，传承化工方面的技术背景运用在环保处理，将传统工艺重新组合，能够分别针对不同性质的废水量身定制一整套完善、先进的工艺技术包，尤其在石油化工、炼油化工、煤化工、精细化工以及稀土行业等高难度工业废水领域的处理技术能力受到行业认可。

目前经营业务主要涵盖为污水处理工程总承包(EPC)；投资类污水处理项目(BOT)；托管运营类项目；其它设计项目包括技术开发、咨询设计；核心设备制造、系统集成。以水务PPP投资、工业废水零排放、化工资源品再生利用为主三大板块，是国家高新技术企业认证，蝉联2015年度和2016年度中国水网“工业废水行业细分领域领跑企业”。业务覆盖内蒙、陕西、宁夏、山西、江西、新疆、河北、山东等地，在西北，华北等重

工业地区市场影响力较大。

6、在建项目和已建项目情况

华陆环保公司在2014年优化股权结构，扩大公司规模，由宝德股份受让华陆环保60%股权，同年增加注册资本金3500万元，此次资本重组后，华陆环保公司在宝德股份的控制管理下开启资本运营计划，分别在2015年投资490万元成立文水县宝德华陆水务有限公司，与文水县县政府合作投资PPP污水项目。2016年4月投资490万元成立青铜峡市宝德华陆水务有限公司，建设青铜峡新材料基地污水处理厂PPP项目。2017年7月25日投资1000万元赣州华陆环保有限公司，与中国南方稀土集团有限公司合作投资BOT污水处理项目。根据评估人员对华陆环保公司经营情况进行分析，公司在资本重组后实现快速发展的同时，尚存在一起问题，华陆环保的营业收入在2017年开始大幅下滑，并出现了资不抵债的现象，经评估人员对各项目的现场勘察、市场调查、对各项目的成立背景和经营许可协议进行查后后分析，投资建设的各项目运营情况如下

(1) 在建项目

①胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工程建设项目

文水县胡兰镇工业聚集区污水处理项目是文水县引进的第一个PPP项目，目前文水项目建设已完工，因土地手续正在办理中，暂时无法进行工程验收和环保验收。

根据协议内容，建设方特许经营的期限为26年，项目设计产能为8000吨/日，收费单价为3.6元/吨，文水项目自2015年8月至评估基本准项目建设期已满4年尚未完成环保验收，尚未开始运营。

②龙南关西小流域尾水收集利用处理站总承包项目

a. 项目建设基本情况

赣州项目委托方为赣州稀土矿业有限公司，建设方为陕西华陆化工环保有限公司，经双方协商一致的合同造价为2155.31万元，项目建成后，全部投资总额分七次等比例进行回购, 产权归赣州稀土矿业有限公司。

b. 建设验收情况

目前实际项目投资约3200万元，根据双方协议超出的建设费用，风险由建设方承担，

截至评估日，项目已经赣州南方稀土矿业有限公司工程施工验收合格，陕西华陆化工环保有限公司已收到赣州稀土矿有限公司《污水处理调试通知》，陕西华陆化工环保有限公司已安排两名调试人员正在调试阶段，直到污水出水达到标准合格值。

c. 特许经营运营情况

根据协议内容，建设方特许经营的期限为8年，项目设计产能为6000吨/日，仅为赣州稀土矿业有限公司提供污水处理服务，收费单价为1.75元/吨，试运营期间收费为单价的百分之七十结算。

按目前设计产能满负荷运行的情况下每月的收入大约为31.5万元，而目前赣州的人赣州目前员工有23人，工资每月为8~9万元，扣除正常运营所需要材料成本，管理费用和折旧，赣州项目目前为亏损项目。

d. 运营状况分析

在洽谈赣州项目时，赣州项目为首次与南方稀土矿业有限公司合作，为了入围南方稀土矿业有限公司供应商名单，争取承接后期更多的项目，以较低的污水处理价格承接了该项目，以致现在运营成本大于运营收入，若不变更合同条款，提高污水处理收费标准，难以实现盈利。

③华美稀土MVR技改项目

该项目为中国北方稀土(集团)高科技股份有限公司招标的包钢稀土生产：“三废”综合治理技术改造工程，项目总金额1160万元，目前已建设完成，截至评估基准日尚未完成工程验收。

④重庆市荣昌区城市生活垃圾处理场渗滤液处理工程EPC项目

该项目为集团内部重庆财信环境资源股份有限公司项目，项目总投资金额985万元，其中建设成本917万元由重庆财信环境资源股份有限公司承担，华陆环保在此项目收取人工费68万元，目前该项目已完成，正在调试中。

(2) 已建项目

①青铜峡市宝德华陆水务有限公司

青铜峡市宝德华陆水务有限公司位于宁夏回族自治区吴忠青铜峡市宁夏青铜峡工

业园区，为附近的宁夏青铜峡工业园区约十八家单位处理工业废水，为宁夏青铜峡市唯一一家工业污水处理企业，被政府比喻为是青铜峡工业园区的命脉，政府寄予了很高的厚望，青铜峡项目在2016年4月成立，2017年完成了环保验收，并开始试运营，2018年开始正式运营，目前年收入大概在600万。

据现场管理人员介绍，宁夏属于北方，冬天气温过低，水温15度以下将影响微生物正常工作，需对水温进行升温。2017年因生化池水温过低，出水不达标，经过协调仍被罚款10万元。生化池升温工程于2018年11月16日签订的施工合同，预计11月底完成，未来生化池升温采暖费，预估为150万元~180万元/年，按照目前的经营情况如果每年增加此项营业成本将大幅下降公司的盈利水平，据青铜峡现场管理人员介绍未来计划对污水处理单价提价或者申请政府补贴，以保证青铜峡项目的正常经营发展。

目前由于青铜峡项目为运营管理较好的项目，政府欲与公司合作投资，由于建设成本未能与建设方达成一致，尚未完成工程验收。

2017年与财信发展(000838)完成资本重组，财信发展取得华陆环保70%股权，此次资本重组后，企业的经营管理并没有得到明显改善，由于项目工程质量验收问题、环保处理成本问题、上浮排污超标等原因，均不能实现预期运营收益。

7、被评估单位的重要资产状况

(1)流动资产：其中货币资金账面价值 5,468,300.89 元、应收票据账面价值 324,509.02 元、应收账款账面价值 68,971,245.90 元、预付账款账面价值 3,396,059.68 元、其他应收款账面价值 64,460,316.22 元、存货账面价值 84,626,879.86 元、其他流动资产账面价值 13,760,975.14 元。

(2)长期股权投资账面价值 15,389,669.34 元。

(3)固定资产：账面原值 2,735,532.10 元，账面净值 1,268,673.57 元，包括机器设备、车辆及电子设备。

(4)无形资产：账面价值 112,965.64 元，一项是软件使用权，系软件金山 V8，另一项是专利申请费。

(5)长期待摊费用：账面价值 110,591.35 元，为公司设计装修费用。

8、被评估单位的主要会计、税收政策及优惠

(1) 会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

(2) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(3) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	将应收款项余额达到500万元(含500万元)以上、应收款项余额前五名或单项金额超过应收款项余额10%以上的应收款项视为重大应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

(4) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
应收账款其他项	账龄分析法
应收关联方的款项	不计提坏账准备
应收政府部门的款项	不计提坏账准备
无风险组合(包括押金、备用金、保证金、增值税退税款、未到合同约定收款期的款项)	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法的应收款项坏账准备计提方式如下：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收账款计提比例(%)
6个月以内	0.00	0.00
7-12个月	5.00	5.00
1至2年	10.00	10.00
2至3年	30.00	30.00
3至4年	50.00	50.00
4至5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

(5) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，计提坏账准备

对于其他应收款项(包括应收票据、应收利息、长期应收款等)，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(6) 固定资产

① 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

② 各类固定资产的折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	30	3	3.33
机器设备	平均年限法	3-10	3	9.70—32.33
电子及办公设备	平均年限法	3-5	3	19.40—32.33
运输设备	平均年限法	4-10	3	9.70—24.25
其他	平均年限法	3-5	3	19.40—32.33

(7) 无形资产

① 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

② 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
专利权	10
软件	5

③ 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

④ 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的

技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(8) 收入

① 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：(1)将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；(2)公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；(3)收入的金额能够可靠地计量；(4)相关的经济利益很可能流入；(5)相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

② 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的(同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量)，采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

③ 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

④ 建造合同

(1)建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2)固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可

靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(9) 税(费)项

主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%(16%)、11%(10%)、6%、3%[注]
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、15%

注：根据《财政部国家税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号)，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

9、被评估单位所在行业现状与发展前景

环保产业具备环境治理和社会投资双重属性，国家对环境质量要求的提高以及减缓GDP增速下滑的需求都要求环保产业在未来承担更加重要的历史使命，市场空间只是初步开启，随着未来融资环境担忧情绪逐步得到缓解，环保板块进入绝佳的配置时机。

污水处理行业政策导向明显，受国家产业政策和环保投资规模影响大；目前城市市政污水处理市场逐渐饱和，扩能提标改造仍有市场机遇，新兴城镇及农村市场发展潜力较大。在我国城镇化进程加快、水资源紧缺、水污染加剧的背景下，国家日益重视环境保护。截至2017年6月底，全国城镇累计建成运营的污水处理厂4,063座，污水处理能力1.78

亿立方米/日(2007年末仅为7,138万立方米/日),城市市政市场逐渐饱和,但老旧管网设备更新及提标改造等仍带来市场机遇。此外,污水处理行业“十三五规划”、《水污染防治行动计划》和《国家新型城镇化规划》等文件对全国所有县城、重点镇的污水处理能力提出了新的要求,并提出要积极推进城镇污水处理设施和服务向农村延伸。

污水处理行业逐渐打破区域垄断,投资、并购力度加大,行业内企业逐步从单一业务经营者向综合环境运营商转变。环保市场发展潜力巨大,不同行业的社会资本通过项目投资、合作经营、收购、兼并等方式进入,跨区域经营趋势明显。众多业内企业从单一的设备提供商、材料研发生产商、工程承包商或运营商逐步向上下游延伸,以求在特许经营期有更明显的成本控制优势。博天环境、碧水源和中金环境等民企通过外延并购、产业链延伸等方式快速发展。同时我们关注到,污水处理项目前期投入较大,投资回收期长,而并购对资金的需求量大,若项目投资、建设、运营的进度安排不当,没有持续增长的经营现金流做支撑,外部融资环境一旦变化,企业的经营将会受到较大影响。

PPP模式得到大力推广,PPP新政或将影响行业竞争格局。PPP模式是目前环保市场大力推广的主要模式,大型央企、国企凭借社会资源、资本实力和较低融资成本等竞争优势明显,大部分民企承接项目数量和质量都不占优势。2017年11月国家发改委颁布指导意见,从多个方面鼓励民企参与PPP项目,利好技术实力、运营能力、品牌影响力和市场规模等方面有优势的环保企业,环保行业竞争格局或将发生改变。

10、影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素

污水处理行业是资金密集型行业,工程建设和应收款项占用了企业较多营运资金。由于承接项目大部分需要垫资,污水处理企业的应收款项占比均较高,其应收对象一般是政府部门或政府部门成立的实体,回款情况取决于当地经济发展、人口和地方财力。部分区域因政府财政状况等原因,出现应收款项回收周期较长或回收困难,需加以关注。

(三)委托人和被评估单位之间的关系

根据2017年10月9日股东会决议:委托人财信国兴地产发展股份有限公司自2017年10月1日起享有公司70%股权的权利和义务及表决权。

(四)委托人以外的评估报告使用者

根据资产评估委托合同的约定,本报告的其他报告使用者为证券监督管理部门。

二、关于评估目的的说明

因财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持陕西华陆化工环保有限公司股权所涉及的事宜,需对陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进

行评估，为上述经济行为提供其价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

(一)评估对象与评估范围

本次评估对象为陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益价值。

本次申报评估的具体范围：陕西华陆化工环保有限公司申报的于评估基准日的全部资产和负债，具体项目及内容以公司申报评估的《资产评估申报明细表》为准。公司申报评估的资产负债情况如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值（合并）	账面价值母公司(元)
1	流动资产：		
2	货币资金	5,549,490.46	5,458,063.84
3	应收票据		324,509.02
4	应收账款	70,148,020.42	68,971,245.90
5	预付账款	3,498,925.60	3,396,059.68
6	其他应收款	53,051,322.02	64,460,316.22
7	存货	58,606,358.14	84,626,879.86
8	其他流动资产	14,505,717.73	13,760,975.14
9	流动资产合计	205,359,834.37	241,008,286.71
10	非流动资产：		
11	长期股权投资	4,389,669.34	15,389,669.34
12	固定资产	1,444,836.77	1,268,673.57
13	在建工程		-
14	无形资产	112,965.64	112,965.64
15	长期待摊费用	110,591.35	110,591.35
16	递延所得税资产	17,997,352.83	-
17	非流动资产合计	24,055,415.93	16,881,899.90
18	资产总计	229,415,250.30	257,890,186.61
19	流动负债：		
20	短期借款	10,600,000.00	10,600,000.00
21	应付票据		10,000,000.00
22	应付账款	58,899,950.54	49,706,673.15
23	预收账款	16,164,445.40	15,975,000.00
24	应付职工薪酬	2,545,738.24	2,065,747.89
25	应交税费	147,582.33	146,834.03
26	应付利息		-
27	其他应付款	194,447,726.86	202,965,086.30
28	其他流动负债	6,162,187.33	6,013,538.68
29	流动负债合计	288,967,630.70	297,472,880.05
30	负债合计	288,967,630.70	297,472,880.05

序号	科目名称	账面价值（合并）	账面价值母公司(元)
31	所有者权益合计	-59,552,380.40	-39,582,693.44

委托人及被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。2018 年经营业绩和成果经天健会计师事务所(特殊普通合伙)重庆人所审计，并出具了《审计报告》(天健审〔2019〕8-10 号)。

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日为 2018 年 09 月 30 日

为保证评估所需资料的真实性、完整性、公允性以及评估报告的时效性，经评估机构与委托人商定，以 2018 年 09 月 30 日作为本次评估基准日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 存货未启动项目

(1) 纳入评估范围的存货中，评估基准日有 7 项（具体见评估明细表），其中 4 项在建项目，2 项未启动项目。

①未启动项目1是与彬县能源化工园区管理委员会，陕西华陆化工环保有限公司为承接彬县的环保项目，以PPP模式运营，为此在彬县设立了该项目公司。后因环保项目的运营模式转变为EPC模式，该项目公司就失去了设立的意义，目前华陆环保公司拟对该项目进行注销。

②未启动项目 2 是新疆宝塔石化 2018 年复工项目，2018 年 5 月预收新疆奎山宝塔石化有限公司工程款 500 万元，由于业主方刑事原因，项目已暂停，截至评估基准日发生的 315.81 万元应收账款预计不可收回已全额计提坏账准备。为该项目发生的存货在产品 141.26 万元，主要为筹备建设项目购买的钢材，存货状态为全新可以使用。

(二) 重大期后事项

1、应收账款的收回

根据陕西华陆化工环保有限公司提供的相关资料，前一任股东西安宝德自动化股份有限公司及自然人股东将其股权转让给财信国兴地产发展股份有限公司时，《股权转让协议》中约定：西安宝德股份承诺，华陆环保将于2018年12月31日前收回4900万元应收账款，若届时实际收回部分不足4900万元，则实际收回金额与4900万元之间的差额由宝德股份补足。

2、财信国兴地产发展股份有限公司借款质押、担保

根据华陆环保提供的相关资料，2018年12月31日华陆环保与财信发展公司签订《债权债务确认及还款协议》，双方确认截至2018年12月31日，华陆环保应向财信发展归还的欠款本息计人民币壹亿玖仟柒佰贰拾伍万陆仟玖佰柒拾伍元整（197,256,975.00元），本协议借款利率为固定利率年利率9%，月利率=年利率/12,日利率=年利率/365。双方一致确认，华陆环保应于2019年10月18日前方偿还借款本金和利息。

为保障财信发展公司对华陆环保债权的实现，双方约定担保方式如下：

（1）股权质押

华陆环保将持有的对文水县宝德华陆水务公司49%、青铜峡市宝德华陆水务公司各49%股权，赣州华陆环保有限公司100%股权，彬县华陆环保有限公司100%股权，西安华陆环保设备有限公司100%股权质押给财信发展公司。

（2）应收账款质押

A. 对文水县宝德华陆水务有限公司、和包头华美稀土高科有限公司的对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）项目对应的建设工程总承包合同项下的全部应收账款，以及对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本息。

B. 对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工程建设项目工程总承包合同》项下的全部应收账款，以及对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本息。

C. 对赣州华陆环保有限公司享有的龙南关小流域尾水收集利用处理站建设工程总承包合同项下全部应收账款。

D. 对内蒙古包钢稀土（集团）科技股份有限公司、包头华美稀土高科有限公司就稀土生产“三废”综合治理技术改造工程、包头华美稀土硫酸铵废水处理系统建设工程总承包合同及后续改造补充协议项下全部应收账款（收益权包括但不限于本项目产生的建设价款、污水处理服务费等）。

E. 对包头华美稀土高科有限公司东厂环保设施综合升级改造工程废水预浓缩、除钙镁、除油处理系统建设工程总承包合同项下全部应收账款收益权包括但不限于本项目产生的工程价款等。

（3）特许经营协议收益权质押担保

A. 华陆环保与青铜峡市人民政府签订的《青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）PPP 项目特许经营协议》项下全部特许经营收益权。

B. 华陆环保与文水县人民政府签订的《山西省文水县胡兰镇工业聚集区工业污水集中处置工程PPP项目特许经营协议》项目下全部特许经营收益权。

（4）专利、车辆用于质押

华陆环保同时以9项专利、7项车辆权证质押给财信发展公司质押物清单如下：

质押物清单1-专利

序号	质押专利名称	专利号	质押人
1	特种树脂矮床废酸回收装置	2016210136661	陕西华陆 化工环 保有限 公司
2	高盐水特种树脂软化装置	2016210143858	
3	新型含油废水反渗透装置	2016210136676	
4	新型树脂除油过滤器	2016210206946	
5	一种石油化工废水的深度处理系统	2013206631588	
6	一种石油化工废水的处理系统	2013206631554	
7	一种用于难溶盐废水处理的连续盐结晶反应器	2013206631569	
8	反应器	2013206631573	
9	一种药剂配投装置	2013206671852	

质押物清单2-车辆

序号	品牌型号	车牌号	车辆类型	质押人
1	传祺牌 GS7	晋JNE851	小型车	陕西华 陆化工 环保有 限公司
2	奥迪 A8	陕 A3QK33	小型轿车	
3	迈特威	陕 A0QZ89	大众商务车	
4	宝骏 730	陕 A2T8R2	小型客车	
5	别克 GL8	陕 A932JU	别克商务车	
6	现代	赣 B7050R	小型车	
7	传祺 GS7	宁 CFA628	小型车	

评估专业人员对企业上述重大期后事项核对了《确认债权债务协议书》合同内容，了解期后事项所涉及的债务金额、利率、还款方式和还款期限，均正确无误，评估专业人员重点核对了债权债务的真实性、完整性，核实评估基准日尚欠的本金余额。华陆环保应付财信发展的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。

(三) 抵押、担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、短期借款、质押反担保

(1)根据陕西华陆化工环保有限公司提供的相关资料，发现华陆环保公司由于采购原材料，在2018年1月期间向宁夏银行西安长安路支行取得金额500.00万元，期限为10个月的短期借款。具体情况如下表所示：

发生日期	到期日	放款银行或机构名称	利率类型	年利率%	贷款金额(万元)	账面价值(万元)	担保方式	借款单位	担保人
2018-1-30	2018-11-29	宁夏银行西安长安路支行	固定利率	6.7425%	500.00	500.00	信用担保	陕西华陆化工环保有限公司	财信发展、刘俐及陆强共同提供担保
合计					500.00	500.00			

财信国兴地产发展股份有限公司、刘俐、陆强为以上借款提供“保证担保”，并与放款银行宁夏银行西安长安路支行签有4份最高额保证合同，放款银行和保证人各持一份。对以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本金、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(2)华陆环保公司在2018年3月期间，由于购买设备向中国工商银行西安电子工业区支行取得总金额800.00万元，期限为1年的短期借款。根据借款合同还款条款，华陆环保的实际还款情况，截至评估基准日，华陆环保向中国工商银行西安电子工业区支行短期贷款本金账面价值为560.00万元，具体情况如下表所示：

发生日期	到期日	放款银行或机构名称	利率类型	年利率%	贷款金额(万元)	账面价值(万元)	担保方式	借款单位	担保人
2018-3-29	2019-3-26	中国工商银行西安电子工业	固定利率	5.665%	800.00	560.00	信用担保	陕西华陆环保	陕西省信用再担保

		区支行						化工有 限公司	有限公 司、刘俐 及陆强共 同担保
合计					800.00	560.0			

陕西省信用再担保有限责任公司受华陆环保委托为以上银行借款提供担保，同时股东刘俐、陆强为该借款提供连带责任方式保证。为确保本公司的义务能够得到切实履行，华陆环保以其实用新型专利（高盐特种循环电渗析装置）向陕西省信用再担保有限责任公司提供质押反担保，同时股东财信发展公司、刘俐、陆强向陕西省信用再担保有限责任公司提供连带责任反担保保证。

华陆环保对以上借款偿还义务承担连带责任，保证内容包括借款本金、可能发生的违约金和实现债权的费用等，提请评估报告使用者关注该事项对评估结论可能产生的影响。

评估专业人员对企业的短期借款检查核对了借款合同，了解短期借款的借款金额、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。

评估专业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。短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。

2、租赁办公用房

根据被评估单位提供的房屋租赁协议，陕西华陆化工环保有限公司办公用房均为租赁。其中位于西安市高新区丈八一路绿地 SOHO A 座 205 室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为 448.49 平方米，租赁期限为 2016 年 07 月 23 日起至 2018 年 07 月 22 日止；位于西安市高新区丈八一路绿地 SOHO A 座 206 室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为 327.35 平方米，租赁期限为 2018 年 01 月 01 日起至 2019 年 12 月 31 日止；位于西安高新区锦业路 SOHO 同盟 A 座 207 室的办公用房，出租方为陈文喜，租赁面积为 450 平方米，租赁期限为 2018 年 03 月 20 日起至 2019 年 03 月 19 日止；位于西安高新区锦业路 SOHO 同盟 A 座 209 室的办公用房，出租方为陈文喜，租赁面积为 505 平方米，租赁期限为 2018 年 05 月 18 日起至 2019 年 05 月 17 日止；位于西安市高新区丈八一路绿地 SOHO A 座 403 室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为 579.43 平方米，租赁期限为 2018 年 05 月 01 日起至 2021 年 04 月 30 日止。本次评估未考虑该事项

对评估结论的影响。

除以上事项外，无其它影响评估结论的重大事项。

六、资产及负债清查情况的说明

为配合评估机构顺利开展评估工作，陕西华陆化工环保有限公司按照有关规定和程序对列入此次评估范围的资产进行了清查。

在本次核查过程中，对陕西华陆化工环保有限公司进行了详尽的部署，由公司主要负责人直接领导，以财务部门为主，有关部门密切配合，对列入评估范围内的资产、负债进行清查。清查工作按照资产的不同种类分别进行，主要分为银行存款的清查、债权和债务的清查、固定资产和存货的清查盘点、无形资产的核实等。非实物资产主要由财务部负责，实物资产的清查按分管部门组织展开、清查结果统一报财务部门汇总。

在资产清查过程中，未发现严重影响资产评估的事项，本公司承诺所有纳入评估范围的资产权属清晰。

具体清查情况详见《资产评估申报表》。

七、资料清单

在本次资产评估过程中，公司详尽提供了所需的资产评估资料，并保证所提供的资料真实、完整、可靠。

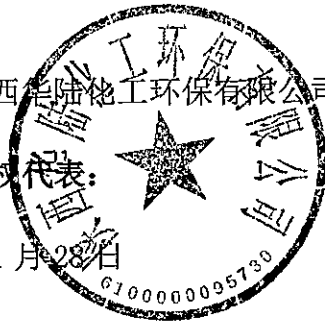
- 1、经济行为文件；
- 2、委托人营业执照
- 3、被评估单位的营业执照、章程和简介；
- 4、委托人及被评估单位承诺函
- 5、2015年、2016年、2017年的会计报表及审计报告；
- 6、机动车行驶证；
- 7、重大项目合同和经济文件；
- 8、借款合同和保证合同；
- 9、资产评估申报表；
- 10、其它资料。

(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

被评估单位：陕西陆陆化工环保有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：2018年11月28日

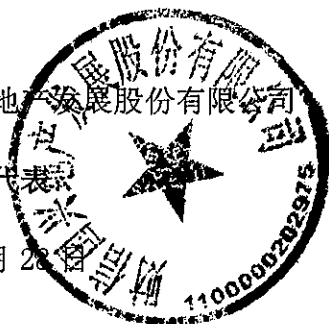


(本页无正文，系企业关于进行资产评估有关事项说明》的签字盖章页)

委托人：财信国兴地产发展股份有限公司

法定代表人或授权代表

日期：2018年11月28日



第三部分 评估技术说明

一、 评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、 评估的评估对象与评估范围

本次评估对象为陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益价值，具体范围为陕西华陆化工环保有限公司申报的于评估基准日的全部资产和负债。

截至评估基准日，被评估企业的账面资产总额为257,890,186.61元(其中：流动资产241,008,286.71元，非流动资产16,881,899.90元)；总负债297,472,880.05元(均为流动负债)；净资产-39,582,693.44元。

2、 委托评估的资产类型、账面金额

(1)流动资产：其中货币资金账面价值 5,468,300.89 元、应收票据账面价值 324,509.02 元、应收账款账面价值 68,971,245.90 元、预付账款账面价值 3,396,059.68 元、其他应收款账面价值 64,460,316.22 元、存货账面价值 84,626,879.86 元、其他流动资产账面价值 13,760,975.14 元。

(2)长期股权投资账面价值 15,389,669.34 元。

(3)固定资产：账面原值 2,735,532.10 元，账面净值 1,268,673.57 元，包括机器设备、车辆及电子设备三大类，具体账面构成如下：

内容	机器设备	车辆	电子及办公设备	合计
数量(项)	16	4	163	183
账面原值(元)	143,181.06	1,526,090.80	1,066,260.24	2,735,532.10
账面净值(元)	142,588.75	543,640.87	582,443.95	1,268,673.57

(4)无形资产：账面价值 112,965.64 元，共 2 项：一项是软件使用权，系软件金山 V8，另一项是专利申请费。

(5)长期待摊费用：账面价值110,591.35元，为公司设计装修费用。

(6)负债：均为流动负债，合计297,472,880.05元，包括短期借款10,600,000.00元、应付票据10,000,000.00元、应付账款49,706,673.15元、预收账款15,975,000.00元、

应付职工薪酬2,065,747.89元、应交税费146,834.03元、其他应付款202,965,086.30元、其他流动负债6,013,538.68元。

3、委托评估的资产权属状况

截至评估基准日，根据陕西华陆化工环保有限公司提供的车辆行驶证、设备采购合同及发票等资料，纳入评估范围的资产权属清晰，评估范围内的主要债权债务为企业正常经营中形成的权利和义务。

(二)实物资产的分布情况及特点

委估的实物资产包括存货和固定资产(机器设备、车辆、电子设备)及在建工程。

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

(1)存货

纳入评估范围的存货账面价值84,626,879.86元。

主要是工程施工项目，如“彬县新民高端能源化工园区污水处理厂一期工程及尾水排放工程项目”、“胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工程项目”、“华美稀土MVR技改项目”、“龙南关西小流域尾水收集利用处理站总承包项目”、“荣昌区城市生活垃圾处理场渗滤液处理工程EPC项目”、“新疆宝塔石化2018年复工项目”，各项目具体情况如下：

序号	项目名称	项目业主	评估基准日项目进度
1	彬县新民高端能源化工园区污水处理厂一期工程及尾水排放工程项目	彬县能源化工园区管理委员会	未启动
2	胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工程建设项目	文水县宝德华陆水务有限公司	在建
3	华美稀土 MVR 技改项目	包头华美稀土高科有限公司	在建
4	龙南关西小流域尾水收集利用处理站总承包项目	赣州华陆环保有限公司	在建
5	荣昌区城市生活垃圾处理场渗滤液处理工程 EPC 项目	重庆财信环境资源股份有限公司	在建
6	新疆宝塔石化 2018 年复工项目	新疆奎山宝塔石化有限公司	未启动

(2)固定资产-(机器设备、车辆、电子设备)

纳入本次评估范围的设备共计192项，账面原值2,735,532.10元，账面净值1,268,673.57元。主要包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。

①机器设备：账面原值143,181.06元，账面净值142,588.75元，共16项，主要为环保处理所需各种设备：主要包括实验台、磁力搅拌器、生物显微镜、水质多参数分析仪、

水浴锅、纯水机、紫外分光光度计，委估设备资产分布于公司实验室，截至资产清查日，委估设备为刚购入资产，为全新状态尚未使用。

②车辆：账面原值1,526,090.80元，账面净值543,640.87元。车辆共计4辆，分别为宝骏730、别克GL8商务车、大众迈特威商务车、奥迪A8轿车，放置于公司厂区内及各项目现场。

③电子设备：账面原值1,066,260.24元，账面净值582,443.95元，主要包括：电子及办公设备163项，主要为笔记本电脑、数码复合机、台式电脑、服务器、空调、相机电子及办公设备位于公司各办公室内。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

委估设备资产分布于公司实验室；车辆放置于公司厂区内及各项目现场；电子及办公设备位于公司各办公室内。截至资产清查日，委估机器设备由于刚购入尚未开始使用，电子设备及车辆维护保养一般，使用正常。

(三)被评估单位申报的记录或未记录的无形资产情况

1、企业申报的账面记录的无形资产

公司申报的账面记录的无形资产共2项，账面价值112,965.64元，一项是软件使用权，系软件金山V8，另一项是专利申请费。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(四)担保、租赁及其或有负债(或有资产)等事项的情况

截至评估基准日，根据被评估单位提供的房屋租赁协议，陕西华陆化工环保有限公司办公用房均为租赁。其中位于西安市高新区丈八一路绿地SOHO A座205室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为448.49平方米，租赁期限为2016年07月23日起至2018年07月22日止；位于西安市高新区丈八一路绿地SOHO A座206室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为327.35平方米，租赁期限为2018年01月01日起至2019年12月31日止；位于西安高新区锦业路SOHO同盟A座207室的办公用房，出租方为陈文喜，租赁面积为450平方米，租赁期限为2018年03月20日起至2019年03月19日止；位于西安高新区锦业路SOHO同盟A座209室的办公用房，出租方为陈文喜，租赁面积为505平方米，租赁期限为2018年05月18日起至2019年05月17日止；位于

西安市高新区丈八一路绿地 SOHO A 座 403 室的办公用房，出租方为李秀梅，租赁面积为 579.43 平方米，租赁期限为 2018 年 05 月 01 日起至 2021 年 04 月 30 日止。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响。

(五) 被评估单位申报的表外资产(如有申报)的类型、数量
无。

(六) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额(或者评估值)

本项目没有引用其他机构出具报告结论的情况。

二、 资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

自2018年11月26日至12月03日，评估人员与华陆环保的财务人员及相关资产管理人员一起进行了现场清查核实。本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估企业清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立流动资产及负债、固定资产2个小组，在公司相关专业人员的配合下，对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

1、流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

(1) 审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

(2) 验证申报资料

① 货币资金

根据货币资金申报表所列金额，对银行函证企业银行存款于评估基准日的账面余额并与评估基准日的银行对账单余额相核对，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，确定货币资金申报金额的正确性。

② 应收账款、预付账款和其他应收款等往来债权

对申报表中所列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再

对各明细项目金额进行逐笔账表核对，抽取部分大额款项向对方单位发函询证，以验证申报表列金额的正确性。

③存货

评估人员会同企业有关人员就存货-工程施工项目进行了必要的清查，对存货-工程施工的项目名称、项目地址、开工时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货-工程施工价值，评估人员会同企业管理人员对工程施工项目合同进行核对，并推算到基准日与账面值进行核对。

(3)分析债权情况

根据被评估企业填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务、业务人员的交谈了解，对账龄进行分析，预计风险损失，判断各账户欠款收回的可能性，并按照重要性原则进行了函证。

2、非流动资产

(1) 机器设备、车辆、电子设备

评估人员对机电设备及车辆的勘察，主要为：①核査实物，即根据申报表所列项目，查对设备编号、确认资产的存在性，同时按机器铭牌核査设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；②产权核査，对设备进行深入调查，主要通过査阅采购合同、购置发票、车辆行驶证等进行确认；③调查了解设备的实际技术状况，如在用、闲置及待报废等，査阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况等进行调查。

(2)无形资产-其他无形资产

其他无形资产主要为软件使用权、专利申请费，评估人员査阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的相关资料，本次按核査无误的账面价值作为其评估值。

(4)长期待摊费用

评估人员首先对长期待摊费用明细账进行了审查及必要的分析，并检查长期待摊费用发生时的原始单据及相关的协议、合同等资料，在了解其合法性、合理性、真实性的基础上，根据其原始发生额、受益期，通过进一步査实确定在评估目的实现后被评估单位是否仍存在资产或权利，且与其他评估对象没有重复，审查核査支出和摊余情况。

3、负债

对各类负债的清查核査主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核査在评估

目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

(二)影响资产核实的事项及处理方法

无。

(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。

(1) 纳入评估范围的存货中，评估基准日有 7 项（具体见评估明细表），其中 5 项在建项目，2 项未启动项目。

①未启动项目1是与彬县能源化工园区管理委员会，陕西华陆化工环保有限公司为承接彬县的环保项目，以PPP模式运营，为此在彬县设立了该项目公司。后因环保项目的运营模式转变为EPC模式，该项目公司就失去了设立的意义，目前华陆环保公司拟对该项目进行注销。

②未启动项目 2 是新疆宝塔石化 2018 年复工项目，2018 年 5 月预收新疆奎山宝塔石化有限公司工程款 500 万元，由于业主方刑事原因，项目已暂停，截至评估基准日发生的 315.81 万元应收账款预计不可收回已全额计提坏账准备。为该项目发生的存货在产品 141.26 万元，主要为筹备建设项目购买的钢材，存货状态为全新可以使用。

(2) 纳入评估范围的长期股权投资，根据 2018 年 12 月 31 日华陆环保与财信发展公司签订的《债权债务确认及还款协议》，为保障财信发展公司对本公司债权的实现，华陆环保将持有的股权，包括 3 家全资子公司赣州华陆环保有限公司 100% 股权，彬县华陆环保有限公司 100% 股权，西安华陆环保设备有限公司 100% 股权，2 家参股股权文水县宝德华陆水务公司 49%、青铜峡市宝德华陆水务公司各 49% 股权，

(3) 纳入评估范围的陕西华陆化工环保有限公司对外持有的应收账款，A. 对文水县宝德华陆水务有限公司、和包头华美稀土高科有限公司的对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）项目对应的建设项目工程总承包合同项下的全部应收账款，以及对青铜峡市宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本金息。

B. 对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《胡兰镇工业聚集区工业污水集中处理工

程建设项目工程总承包合同》项下的全部应收账款，以及对文水县宝德华陆水务有限公司享有的《借款确认书》项下的全部应收借款本息。

C. 对赣州华陆环保有限公司享有的龙南关小流域尾水收集利用处理站建设项目工程总承包合同项下全部应收账款；

D. 对内蒙古包钢稀土（集团）高科技股份有限公司、包头华美稀土高科有限公司就稀土生产“三废”综合治理技术改造工程、包头华美稀土硫酸铵废水处理系统建设项目工程总承包合同及后续改造补充协议项下全部应收账款（收益权包括但不限于本项目产生的建设价款、污水处理服务费等）；

E. 对包头华美稀土高科有限公司东厂环保设施综合升级改造工程废水预浓缩、除钙镁、除油处理系统建设项目工程总承包合同项下全部应收账款收益权（包括但不限于本项目产生的工程价款等，详见附件《出质应收账款权利清单》）作为质押物。质押权利清单为本合同不可分割的组成部分。

（3）纳入评估范围的机器设备，评估专业人员在进行评估现场进行勘察时，发现 16 项机器设备均为 2018 年 8 月—9 月购入，至勘察日尚未开封及使用。

（4）华陆环保并将纳入评估范围的 4 项车辆权证质押给财信发展公司。

经清查核实后，陕西华陆化工环保有限公司评估基准日资产负债表为：

单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值（合并）	账面价值（母公司）
1	流动资产：		
2	货币资金	5,549,490.46	5,468,300.89
3	应收票据		324,509.02
4	应收账款	70,148,020.42	68,971,245.90
5	预付账款	3,498,925.60	3,396,059.68
6	其他应收款	53,051,322.02	64,460,316.22
7	存货	58,606,358.14	84,626,879.86
8	其他流动资产	14,505,717.73	13,760,975.14
9	流动资产合计	205,359,834.37	241,008,286.71
10	非流动资产：		
11	长期股权投资	4,389,669.34	15,389,669.34
12	固定资产	1,444,836.77	1,268,673.57
13	在建工程		

序号	项目名称	账面价值（合并）	账面价值（母公司）
14	无形资产	112,965.64	112,965.64
15	长期待摊费用	110,591.35	110,591.35
16	长期应收款	17,997,352.83	
17	非流动资产合计	24,055,415.93	16,881,899.90
18	资产总计	229,415,250.30	257,890,186.61
19	流动负债：		
20	短期借款	10,600,000.00	10,600,000.00
21	应付票据		10,000,000.00
22	应付账款	58,899,950.54	49,706,673.15
23	预收账款	16,164,445.40	15,975,000.00
24	应付职工薪酬	2,545,738.24	2,065,747.89
25	应交税费	147,582.33	146,834.03
26	应付利息		
27	其他应付款	194,447,726.86	202,965,086.30
28	其他流动负债	6,162,187.33	6,013,538.68
29	流动负债合计	288,967,630.70	297,472,880.05
30	非流动负债：		
31	非流动负债合计		
32	负债合计	288,967,630.70	297,472,880.05
33	所有者权益合计	-59,552,380.40	-39,582,693.44

（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

经清查，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陕西华陆化工环保有限公司的评估基准日的财务报表系经天健会计师事务所（特殊合伙）重庆分所审计，本次评估未发现需要调整的事项。

三、评估方法说明

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1) 本次评估的目的是财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持陕西华陆化工环保有限公司股权所涉及的事宜，需对陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益于评估基

准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供其价值参考依据；

(2) 收益法适用性判断

I. 被评估单位的历史经营情况

被评估单位已成立多年，从其近几年多的营运情况来看，企业运营正常，但其近两年呈大额亏损状态，若按企业现有状态持续经营，亏损可能较大，企业面临的发展方向调整的压力较大。

II. 被评估单位的未来收益可预测情况

被评估单位及下属子公司经营状况如下：

A、陕西华陆化工环保有限公司：

(a) 2017年起，公司没有新承接的PPP项目(实质为BOT项)，业绩大幅下滑；

(b) 公司经营方向面临调整，恢复到最初的设计公司的定位，只承接设计业务及EPC项目；规划调整方案尚未出台；未来经营业绩难以合理预计。

(c) 公司的应收款项主要来自于几个PPP项目(实质为BOT)，各项目公司经营业绩不佳，存在较大潜在亏损风险。公司未来现金流难以合理预计。

B、文水县宝德华陆水务有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接文水的环保项目而设立，该公司存在以下问题：

(a) 土地手续正在办理中，暂时无法进行工程验收和环保验收；

(b) 排水监测不达标，主要因为来水不达标，须对上游预处理，或加大下游处理投入，尚未和政府谈好解决方案；

(c) 现合同可能变更，变更内容包括处理单价和保底水量。根据协议约定前五年根据运营实际支出由政府付费，5年后按实际运营成本及行业收益率确认处理单价，总运营期25年(含建设期)；

(d) 文水地处乡镇的郊外，邻近多为农地，主要处理乡镇生活污水、酒厂及屠宰场，没有足够的工业经济支撑，废水处理的财政支撑力度未能明确。

C、青铜峡市宝德华陆水务有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接青铜峡的环保项目而设立，该公司存在以下问题：

(a) 环保检测已达标，2017年已经试运营，2018年已运营1年，涉及工程款未达成一致，工程尚未验收。

(b) 项目建设资金主要靠股东投入，经营现金流难以归还股东欠款。

(c) 青铜峡项目按现有5000方/日的设备最高设计处理能力测算，将持续亏损。土建最高设计能力10000方/日，二期建设尚未与政府达成一致方案，无相关规划文件，政府有自行管理污水处理的意愿。

D、西安华陆环保设备有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接西安的环保配套项目，设备公司为配套企业，主要为关联方提供自制设备及维修服务，不具有独立营运能力。

E、赣州华陆环保有限公司：

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接赣州的环保项目，该公司运行以来存在以下问题：

(a) 合同约定的污水处理单价很低，仅1.75元/M³。稀土矿业排出的污水处理成本很高，处理收费远不足以支撑日常运营成本；

(b) 仅为南方稀土矿业公司配套，客户单一，议价能力弱；

(c) 工程已验收，污水处理后的出水未能达到环保标准。

F、彬县华陆水务有限公司：

(a) 该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接彬县的环保项目，以PPP模式运营，为此在彬县设立了该项目公司。后因环保项目的运营模式转变为EPC模式，该项目公司就失去了设立的意义。

(b) 该公司成立以来，未开展业务，为了前期工作的开展，发生了一定管理人员的工资，此外，未发生别的业务。

(c) 陕西华陆化工环保有限公司拟对该公司办理注销。

被评估单位近几年经审计的会计报表数据表明：最近几年的营业收入、营业利润、净利润、净现金流量逐年大额下滑，从公司经营现状及未来规划判断，公司未来收益难以合理预测。

(3) 被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4)根据委托人、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法(成本法)。

综上所述后，评估人员认为：本次评估宜采用资产基础法(成本法)。

2、本评估项目选取成本法进行评估的适用性判断

(1)从委估资产数量的可确定性方面判断

被评估单位正常经营，其管理有序，会计核算健全，委估资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量。

(2)从委估资产的成新率可估算性方面判断

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析后，评估人员认为：本次评估在理论上和实务上可采用资产基础法进行评估。

四、资产基础法评估技术说明

(一)流动资产评估说明

被评估单位流动资产是由货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货以及其他流动资产组成。

1、货币资金

清查核实情况表明：被评估企业的货币资金为库存现金、银行存款及其他货币资金，均为人民币，账面价值为 5,468,300.89 元，其中库存现金的账面价值为 3,408.67 元、银行存款 464,892.22 元，其他货币资金 5,000,000.00 元。

①库存现金

库存现金是指存放在财务部保险柜内的现金，截止 2018 年 09 月 30 日，评估人员对库存现金进行了实地盘点，与华陆环保公司申报表所列金额、库存现金日记账和总账库存现金账户余额相符，故以核实后账面值确认评估值。

②银行存款

银行存款，账面价值为 464,892.22 元。评估人员查阅了 2018 年 09 月 30 日的银行存款日记账与银行对账单，共 8 个人民币银行账户，同时对银行账户进行了函证，经核

实，银行存款账面余额与银行对账单、函证金额一致，故以审核无误的账面值确定为评估值。

③其他货币资金

对于其他货币资金，全部是企业为开具银行承兑汇票支付给银行的银行承兑汇票保证金。评估人员通过核查相关原始凭证，确认其他货币资金的性质，存在形式和形成的原因，以证明其他货币资金的真实存在，故其他货币资金按核实后的账面值确认评估值。

通过以上方法评估，货币资金账面价值 5,468,300.89 元，评估价值 5,468,300.89 元，无评估增减值。

2、应收款项为应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

①应收票据

应收票据账面价值 324,509.02 元，共计 4 笔，全部为不带息银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应票据的原始凭证记录。

经评估，应收票据评估 324,509.02 元，无评估增减值。

②应收账款

应收账款账面价值 111,845,044.65 元，已计提坏账准备金额为 42,873,798.75 元，应收账款账面余额为 68,971,245.90 元。为公司应收工程款、设计费。评估人员了解应收账款的发生时间和原因、业务内容，通过检查原始入账凭证、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，评估风险损失为零。

应收债权评估方法

根据该款项特征，可以合理预计该债权可以得以正常实现，因此，以核实后的账面价值列入评估结论。

应收债权评估结果

应收账款计提的坏账风险损失为42,873,798.75元，本次评估参照审计后的坏账准备预计坏账损失。

经评估，应收账款评估值为68,971,245.90元，无评估增减值。

③预付账款

预付款项账面价值3,396,059.68元，主要为预付材料款、工程款、公证费、劳务费、咨询费、质量认证费、会费、社保、招聘费、服务费等。评估人员采用函证、查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，确认相应的货物或劳务可收回，同时对逐笔款项进行账龄分析，对于账龄超过1年的预付账款进行认真清理，了解尚未结算的原因，经评估人员查证，该部分预付款在未来期间能形成相应权益，以核实后账面价值作为评估值。

经评估，预付款项账面价值3,396,059.68元，评估价值3,396,059.68元。

④其他应收款

其他应收款账面价值64,522,577.22元，已计提坏账准备金额为62,261.00元，其他应收款账面余额为64,460,316.22元。为公司购车款、押金、往来账款、货款、物业费、投标保证金等。评估人员了解应收账款的发生时间和原因、业务内容，通过检查原始入账凭证、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，评估风险损失为零。

经评估，其他应收款评估值为64,460,316.22元，无评估增减值。

3、存货

纳入评估范围的存货账面价值 84,626,879.86 元，主要是材料款和工程施工项目。

评估人员会同企业有关人员就存货-工程施工项目进行了必要的清查，对存货-工程施工的项目名称、项目地址、开工时间等有关情况进行了详细的核实。为了准确确定存货-工程施工价值，评估人员会同企业管理人员对工程施工项目合同进行核对，并推算到基准日与账面值进行核对。

4、其他流动资产

其他流动资产账面价值为 13,760,975.14 元，主要内容为预缴及待抵扣税金、租赁费。评估值的确认原则根据资产评估申报明细表，我们对企业账面数值进行了核实，对会计资料及相关资料进行了审核，了解其他流动资产形成的原因、发生的时间，收集核实相关合同、协议等资料，以核实确认的账面值确定评估值。评估人员现场抽查了相关凭证，核实了业务发生真实性、计量准确性、确定以其账面价值作为评估价值。

经评估，其他流动资产评估值为 13,760,975.14 元，无评估增减值。

(二)非流动资产评估说明

1、长期股权投资评估技术说明

(1) 评估范围

纳入评估范围的长期股权投资共计 5 家，包括全资子公司 3 家，控股子公司 2 家。长期股权投资账面余额 20,800,000.00 元，账面价值 15,389,669.34 元。

(2) 长期股权投资概况

纳入评估范围的长期股权投资基本情况见下表所示：

单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例	控股地位	投资成本	公司地址
1	文水县宝德华陆水务有限公司	2015/8/28	49%	参股	490	山西吕梁
2	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	2016/4/5	49%	参股	490	宁夏青铜峡
3	西安华陆环保设备有限公司	2013/3/15	100%	全资	100	陕西西安
4	赣州华陆环保有限公司	2017/7/25	100%	全资	1000	江西赣州
5	彬县华陆水务有限公司	2017/2/13	100%	全资	0	陕西咸阳
合 计					2080	

①文水县宝德华陆水务有限公司

文水县宝德华陆水务有限公司成立于 2015 年 08 月 28 日，位于文水县城内兴龙苑小区 10 号楼 2 单元 204 室；截至评估基准日，注册资本 1,000.00 万元人民币，实收资本 1,000.00 万人民币；由西安宝德自动化股份有限公司、陕西华陆化工环保有限公司共同出资组建，其中：西安宝德自动化股份有限公司认缴出资额 510.00 万人民币，占注册资本的 51%，陕西华陆化工环保有限公司认缴出资额 490.00 万人民币，占注册资本的 49%；公司类型为其他有限责任公司；公司经营范围：环保水处理、污水处理咨询及设备安装、调试；销售水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表；市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程领域的技术服务、技术咨询；环保建筑工程设计、施工和安装及维护。截止评估基准日，账面资产总额 14,402,789.99 元，账面负债总额 5,850,956.37 元，账面净资产 8,551,833.62 元。

②青铜峡市宝德华陆水务有限公司

青铜峡市宝德华陆水务有限公司成立于 2016 年 04 月 15 日，位于青铜峡市火车站西侧 4 公里(新井公路和 201 省道交叉处)；截至评估基准日，注册资本 1,000.00 万元人民币，实收资本 1,000.00 万人民币；由西安宝德自动化股份有限公司、陕西华陆化工环保有限公司共同出资组建，其中：西安宝德自动化股份有限公司认缴出资额 510.00 万人民币，占注册资本的 51%，陕西华陆化工环保有限公司认缴出资额 490.00 万人民币，占注册资本的 49%；公司类型为其他有限责任公司；公司经营范围：环保水处理、污水处理咨询及设备安装、调试；水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表的销售；市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程领域的技术服务、技术咨询；环保建筑工程设计、施工和安装及维护。截止评估基准日，账面资产总额 69,338,509.32 元，账面负债总额 68,931,834.06 元，账面净资产 406,675.26 元。

③西安华陆环保设备有限公司

西安华陆环保设备有限公司成立于 2013 年 03 月 15 日，位于陕西省西安市高新区丈八一路 6 号绿地 SOHO 同盟 A 座 1 幢 1 单元 10203 室；截至评估基准日，注册资本 100.00

万元人民币，实收资本 100.00 万人民币；由陕西华陆化工环保有限公司出资组建，占注册资本的 100%；公司类型为有限责任公司(法人独资)；公司经营范围：环保(成套)设备的销售；环保工程、给水及污水工程的施工；商业运营管理；环保产品的研发；空调设备、化工产品(不含危险、监控、易制毒化学品)、电子产品、计算机、通信设备(不含地面卫星接收设备)、五金交电、建材、日用百货的销售。截止评估基准日，账面资产总额 5,101,496.16 元，账面负债总额 13,919,254.93 元，账面净资产-8,817,758.77 元。

④赣州华陆环保有限公司

赣州华陆环保有限公司成立于 2017 年 07 月 25 日，位于陕西省咸阳市彬县新民镇屯庄村；截至评估基准日，注册资本 1,000.00 万元人民币，实收资本 1,000.00 万人民币；由陕西华陆化工环保有限公司出资组建，占注册资本的 100%；公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)；公司经营范围：环保工程设计、施工；河湖整治工程、管道工程(不含压力管道)、市政工程、水利水电工程、堤防工程施工；环保工程领域内的技术服务、技术咨询；污水处理技术咨询及设备安装、调试；水处理设备、污水处理设备、净水设备、电气控制设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表销售；土壤改良技术的研发及应用；机电设备安装(除特种设备)。截止评估基准日，账面资产总额 10,076,262.25 元，账面负债总额 10,187,642.85 元，账面净资产-111,380.60 元。

⑤彬县华陆水务有限公司

彬县华陆水务有限公司成立于 2017 年 02 月 13 日，位于陕西省咸阳市彬县新民镇屯庄村；截至评估基准日，注册资本 2,000.00 万元人民币，实收资本 2,000.00 万人民币；由陕西华陆化工环保有限公司出资组建，占注册资本的 100%；公司类型为其他有限责任公司；公司经营范围：环保水处理、污水处理咨询、设备安装、调试，水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表销售，市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程的技术服务、咨询，环保建筑工程设计、施工、安装、维护。截止评估基准日，账面资产总额 757.96 元，账面负债总额 41,305.55 元，账面净资产-40,547.59 元。

(3) 评估过程

根据长期投资评估明细表，评估人员查阅了被投资单位章程、协议，经营范围和经营情况、投资日期、原始投资额和股权比例等书面资料。根据项目整体方案选取合适的企业价值评估方法对被投资企业进行评估。

(4) 评估方法

对于全资、控股子公司的长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资企业进行整体评估，再按被评估单位所占权益比例计算长期股权投资评估值。

(5) 评估结果及分析

经实施上述评估程序后，长期股权投资于评估基准日详细评估结果见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

单位：元

序号	被投资单位名称	投资成本	账面价值	评估价值
1	文水县宝德华陆水务有限公司	4,900,000.00	4,190,398.47	4,190,424.50
2	青铜峡市宝德华陆水务有限公司	4,900,000.00	199,270.87	203,797.18
3	西安华陆环保设备有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	-
4	赣州华陆环保有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	-
5	彬县华陆水务有限公司	-	-	-
合 计		20,800,000.00	15,389,669.34	4,394,221.68

经评估，长期股权投资账面价值 15,389,669.34 元，评估结果 4,394,221.68 元。

注：本次评估按照股比折算，没有考虑控股权折价和溢价的影响。

具体评估方法及过程详见各公司评估说明或评估明细表。

(6) 特别说明

本次评估针对各子公司长期股权投资均采用资产基础法评估，对净资产评估为负数的公司按照 0 值确定。考虑到本次评估目的为股权转让，并非清算，净资产为负数的公司并非不具备持续经营能力，未来也并非不具备偿还能力，故母子公司关联往来参考审计处理原则未考虑回收损失对评估结论的影响。

2、固定资产——设备评估技术说明

(1) 评估范围

陕西华陆化工环保有限公司此次申报评估的设备共计 183 项，账面原值 2,735,532.10 元，账面净值 1,268,673.57 元。主要包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。其账面价值组成详见下表：

项目名称	机器设备	车辆	电子及办公设备	合计
数量(项)	16	4	163	183
账面原值(元)	143,181.06	1,526,090.80	1,066,260.24	2,735,532.10
账面净值(元)	142,588.75	543,640.87	582,443.95	1,268,673.57

详见机器设备评估明细表。

(2) 资产状况

陕西华陆化工环保有限公司申报评估的设备共计 183 项，主要包括机器设备、车辆、电子及办公设备三大类。委估设备资产分布于公司实验室；车辆放置于公司厂区内及各项项目现场；电子及办公设备位于公司各办公室内。

委估设备主要包括：机器设备 16 项，主要为实验台、水质多参数分析仪、余氯比色仪、水浴锅、磁力搅拌器、纯水机、紫外分光光度计等设备；车辆 4 辆，分别为宝骏 730、别克 GL8 商务车、大众迈特威商务车、奥迪 A8 轿车；电子及办公设备 163 项，主要为笔记本电脑、数码复合机、台式电脑、服务器、空调、相机等。截至资产清查日，委估设备及车辆维护保养一般，使用正常。

(3) 评估程序

1) 清查核实工作

对陕西华陆化工环保有限公司提供的机器设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目进行修改、补充；核对申报表中有无虚报、漏报、重报的设备。对该单位提供的设备评估明细表，单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2) 评估人员依据设备申报表上项目进行现场查勘

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3) 评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购

置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场查看并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场查看，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织项目相关人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4) 评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②在经审核修改的基础上，汇总各机器设备、车辆等评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

④撰写评估说明

根据相关评估准则，编制“设备评估技术说明”。

(4) 评估依据

①被评估单位申报的机电设备清查评估明细表；

②机械工业出版社出版《2018 机电产品报价手册》；

③机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》(2011 版)；

④财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2016]504 号)；

⑤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)；

⑥被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；

⑦评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

⑧评估人员通过互联网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；

⑨其它相关资料。

(5) 评估方法

所有机电设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

1) 重置全价的估算：

①对于有类比价格的设备，主要参照国内外市场评估基准日同类型设备的现行市价，同时考虑运杂费、安装调试费等予以确定评估原值。

②对于部分无类比价格的设备，依据有关的会计凭证核实其历史成本，并根据国家机电产品市场同类设备价格变化作为价格指数调整的依据，用价格指数法予以确定评估原值；

③对于少数在评估基准日近期新购进的设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值作为评估原值。

④对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定，根据《财政部国家税务总局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）附件2第二条第一款第二项规定：“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”，本公司为增值税一般纳税人，重置成本中不包含增值税；根据国家相关规定，车辆购置税为汽车售价(不含税)的10%。

重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+牌照费等

⑤对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

2) 成新率的估算：

依据有关的经济技术要求，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

①对于大型机器设备，通过现场勘察，了解生产工艺过程、对设备在生产中的性能及作用以及结构等进行较全面的技术状态现场勘察，查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录，在咨询领堪人员意见的基础上，结合已使用年限、经济使用寿命采用使用年限法和现场勘察打分法分别计算成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成

新率。

$$\text{综合成新率 } C = C_1 \times K_1 + C_2 \times K_2 \quad (K_1 + K_2 = 1)$$

式中：C1—使用年限法成新率

C2—现场勘察成新率

K1—年限法成新率权重系数

K2—现场勘察成新率权重系数

使用“年限法”主要考虑设备已使用年限，参考该类设备的经济使用寿命，从而计算出年限法成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\%$$

对于已使用年限已经达到甚至超过经济寿命年限的设备，主要是把设备的一个大修期作为设备尚可使用年限的上限，减去设备上一次大修至评估基准日的时间，余下的时间便是设备的尚可使用时间。

现场勘察打分法是运用设备技术鉴定评分制，由评估人员进行现场查勘，通过现场观察，根据设备的现时状态、工作环境与条件、设备的外观及完整性以及维护保养情况，在广泛听取领堪人员意见的基础上，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和各组成部分价值量大小进行分级并分别评分（各组成部分标准分之之和为 100），汇总各组成部分的现时评分，从而估测出机器设备的现场勘察成新率。

②对于车辆，依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆的现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。评估人员通过现场查勘，采用里程法、年限法和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

A、里程法：

$$\text{成新率} = (\text{可行驶总里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{可行驶总里程} \times 100\%$$

式中“可行驶总里程”：根据国家发展改革委等四部委于 2012 年 8 月 24 日联合发布的《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，该类车辆参考行驶总里程为 60 万公里。

B、年限法：

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

式中“经济使用年限”：资产评估机器设备经济寿命参考年限表明确指出9座(含9座)以下非营业运载汽车(包括轿车、越野车)的经济寿命年限为15年。

C、观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

车辆成新率公式为： $C=C1 \times K1+C2 \times K2$

式中：C-综合成新率

C1-实际成新率

C2-观察法成新率

K1-实际权重系数

K2-观察法权重系数

$K1+K2=1$ ， $K1=0.4$ ， $K2$ 取值=0.6

③对于价值小的设备以及传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。对于使用年限法成新率低于15%但仍在正常使用的设备，根据设备的实际使用情况及评估人员综合判断统一确定其综合成新率为15%。

(6) 评估举例

例1：紫外分光光度计(机器设备评估明细表序号13)

1) 设备概况

规格型号：L5 生产厂家：上海仪电分析仪器有限公司

购置日期：2018年9月 启用日期：未启用

账面原值：12,413.80元 账面净值：12,413.80元

①产品特点：

- 采用先进的光、机、电设计，具有超群的性能和性价比。
- 采用7英寸彩色触摸液晶显示器，操作灵活方便。
- 采用比例双光束光路结构，并配置高性能“闪耀全息光栅”的低杂散光高分辨率

的单色器，具有出众的光学精度以及测量准确性、重现性和稳定性。

- 具有独特的自动调整“0”调整“100”，八样品池联动。
- 具有全波段扫描、分波段扫描、动力学时间扫描、以及 GOTO λ 、线性回归、浓度直读、峰谷检测等各种高级功能。
- 采用热敏绘图仪，可进行数据打印、光谱扫描、定波长时间扫描、线性回归等曲线的绘制。
- 具有 USB 接口，可直接与 PC 机交互，强化了仪器的检测数据、扫描图谱等处理功能，实现了测试文档的海量储存，也为用户二次开发提供了便利。
- 先进的断电保护措施，可记忆测得数据、扫描图谱、回归方程以及仪器修正值等，并实现了开机快速初始化进入测试状态。
- 仪器采用高能量的长寿命法兰盘定位氙灯。当仪器氙灯必须更换时，只需卸装两枚法兰盘定位螺丝，即可保证灯源处于最佳位置，无须繁琐的光路调整。

②技术指标：

波长范围：190nm~1100nm

波长最大允许误差： ± 0.5 nm

波长重复性： ≤ 0.2 nm

光谱带宽：2nm

杂散光： $\leq 0.05\%$ (T) (在 220nm 处，以 NaI 测定，在 360nm 处，以 NaNO₂ 测定)

透射比测量范围：0.0%(T)~200.0%(T)

吸光度测量范围：-0.300(A)~3.000(A)

透射比最大允许误差： $\pm 0.3\%$ (T)

漂移： ≤ 0.001 A/0.5h(开机 2h 后，250nm 和 500nm 处)

透射比重复性： $\leq 0.15\%$ (T)

基线平直度： ± 0.002 A(200nm~1090nm)

噪声：100%(T)噪声 $\leq 0.15\%$ (T) 0%(T)噪声 $\leq 0.10\%$ (T)

扫描速度：快、中、慢

环境温度：5℃~35℃

环境湿度： $\leq 85\%$

③其它

工作电压：AC220V±22V 50Hz±1Hz

额定功率：200W

外形尺寸和重量：550mm×430mm×200mm 18 kg

2) 重置全价的确定

①设备购置价

该紫外分光光度计为评估基准日前期新近购进的设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值 12,413.80 元作为评估原值。

②运杂费：该设备购置价包含运杂费，故本次评估不考虑运杂费。

③安装调试费：该设备购置价包含安装费，故本次评估不考虑安装费。

④重置全价

重置全价=12,413.80 元

3) 成新率的确定

①参照《资产评估常用方法与参数手册》，该类设备的经济寿命为 10 年。该设备截止评估基准日未开封启用，确定尚可使用年限 10 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 0) / 10 \times 100\% \\ &= 100\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

②评估人员对该设备进行实地查勘。现场勘察时评估人员通过询问操作人员及现场技术人员，了解到该设备截至评估基准日还未开封启用。评估人员确定现场勘察成新率为观察法成新率为 100%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 100\% \times 40\% + 100\% \times 60\% \\ &= 100\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{紫外分光光度计评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 12,413.80 \times 100\% \\ &= 12,413.80 (\text{元}) \end{aligned}$$

例 2：宝骏牌 LZW6471ABY——宝骏 730(车辆评估明细表序号 1)

1) 车辆概况

生产厂家：上汽通用五菱汽车股份有限公司 车辆牌号：陕 A2T8R2

车辆型号：奥迪 2995CC 轿车 WAUYGB4HA 行驶里程：34002km

购置日期：2018 年 6 月 启用日期：2018 年 6 月

账面原值：55,000.00 元 账面净值：51,665.62 元

车型级别：小型普通客车

整备质量：1435kg

核定载客：7(人)

案例车辆外观及技术状况良好，未发生过重大碰撞，使用强度一般，维护保养良好。

2) 重置全价的确定

评估人员通过因特网查询并咨询汽车销售商，同类型号客车评估基准日当地售价为 56,600.00 元(含税价)。另外，考虑车辆还需缴纳车辆购置费(约占车价的 10%)、牌照费等(500 元/辆)等。故重置全价为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{车辆含税价} \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \\ &= 56,600.00 \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \\ &= 54,200.00 \text{ (元)} \quad (\text{按百位取整后}) \end{aligned}$$

3) 成新率的确定

评估人员通过现场查勘，采用年限法与里程法的孰低和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

①年限法：

该车经济寿命年限为 15 年。该车购置日期为 2018 年 6 月，已使用 0.27 年，车辆剩余年限为 14.73 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= [(15 - 0.27) / 15] \times 100\% \\ &= 98\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

②里程法：

该车辆设计行驶里程 600000.00 公里，现已行驶 9,982.00 公里。

$$\begin{aligned} \text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{行使里程} / \text{可行使里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 9982.00 / 600000.00) \times 100\% \\ &= 98\% \end{aligned}$$

③观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

项目	基准状态	实际状态	标准分值	评估分值
发动机及变速总成	发动机基本无异响，油、水、电、气无轻微泄漏现象，该车启动便捷，功率较好，发动机及变速箱转动较平稳，操作杆较灵活。	发动机运转平稳，耗油量无明显上升，离合、制动系统功能良好配套附件齐全无异常，电器系统工作正常，管线外观较新，排挡变速工作良好，油水温度正常，发电机、水泵运转正常。	30	27
前后桥总成	行驶中基本无摆头，直线性较好，制动可靠，制动系统无泄漏，减震系统性能较好，工作正常。螺栓无明显松动，无明显磨损。	底盘及悬挂装置外观一般，各部连接螺栓紧固无缺损；转向机构工作良好；减振系统无明显异常；传动机构运转无明显异响；刹车效果一般；轮胎无明显磨损；车辆行驶稳定性、制动性能好。	25	22
车身总成及内部设施	车身外表保养一般，油漆光亮，附件齐全，行驶中轻微异响，门窗关闭自如，密封一般，灯具齐全，工作良好，座椅稳固、可靠，空调、音响工作正常。内部装饰较好。	经现场查看了解，外观较轻新，无刮伤、无脱漆现象，门窗玻璃齐全有效，开启无异响，关闭密封良好，内饰无刮伤，仪表原装指示清晰，灯具、空调、音响、通讯工具正常。	35	32
车架总成及其他	车架无变形及裂纹，车架附件齐全，前后保险杠无变形，保险消防设施齐全，随车工具齐全，螺栓未发现松动。	车架无变形现象、前后保险杠正常、各部螺栓无松动，随车配套备胎、工具基本齐全完好，功能基本正常。	10	9
合计			100	90

综上所述，确定车辆现场勘查成新率为 90%

车辆成新率为： $C=98\% \times 0.4 + 90\% \times 0.6 = 93\%$ （取整）

4) 评估值的确定

评估净值=重置全价×车辆成新率

$$=54,500.00 \times 93\%$$

$$=50,400.00 \text{ 元（取整）}$$

例 3：数码复合机(电子设备及办公设备评估明细表序号 1)

1) 设备概况

规格型号：C266 生产厂家：柯尼卡美能达(中国)投资有限公司

购置日期：2018 年 3 月 启用日期：2018 年 3 月

账面原值：8,640.78 元 账面净值：7,243.86 元

①基本参数

产品类型：数码复合机

颜色类型：彩色

涵盖功能：复印/打印/扫描

速度类型：中速

最大原稿尺寸：A3

内存容量：标配：1GB，最大：3GB

供纸容量：标配纸盒：500页(2个)，手送纸盘：100页

介质重量：纸盒：60-256g/m²，手送纸盘：60-256g/m²

双面器：标配

自动输稿器：选配

网络功能：支持有线网络打印

接口类型：USB1.1/2.0

10Base-T/100Base-TX/1000Base-T(RJ-45网络接口)

复印速度：22cpm

复印分辨率：600×600dpi

预热时间：约20秒

首页复印时间：黑白6.8秒，彩色8.4秒

连续复印页数：1-9999页

2) 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经市场调查及网上查询，该数码复合机基准日售价为9,450.00元，则不含税重置全价取8,150.00元。

3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该数码复合机经济使用年限为5年，启用日期为2018年3月，截至评估基准日，已运行0.51年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.51 / 5) \times 100\% \\ &= 90\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

数码复合机评估净值 = 重置全价 × 成新率

= 8,150.00 × 90%

= 7,320.00 元(取整)

(7) 评估结果

经评估，陕西华陆化工环保有限公司设备类资产评估原值为 2,375,808.29 元，评估净值为 1,697,888.29 元，评估减值 429,214.72 元。评估净值增值率 33.83%。

评估结果如下表：

内容	机器设备	车辆	电子及办公设备	合计
数量(项)	16	4	163	183
账面原值(元)	143,181.06	1,526,090.80	1,066,260.24	2,735,532.10
账面净值(元)	142,588.75	543,640.87	582,443.95	1,268,673.57
重置全价(元)	143,198.29	1,411,200.00	951,320.00	2,505,718.29
评估值(元)	142,978.29	958,400.00	679,200.00	1,780,578.29
评估增减值(元)	389.54	414,759.13	96,756.05	511,904.72
增减值率	0.27%	76.29%	2.42%	33.83%

(8) 评估增减值原因分析

1) 机器设备评估增值主要原因：委估机器设备会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

2) 车辆评估增值主要原因：①部分委估车辆为购买的二手车，账面净值偏低，故导致本次评估增值；②委估车辆会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

3) 电子及办公设备评估增值主要原因：委估电子及办公设备会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

(9) 特别事项说明

1) 截至评估基准日，对于在评估基准日近期新购进的机器设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值作为评估原值。

2) 截至评估基准日，对于在评估基准日近期新购进的机器设备，经现场勘察发现其并未开封启用的成新率按 100% 计算。

3) 纳入本次评估范围的车辆(别克 GL8 商务汽车)为购买的二手车，该车启用时间按

行驶证初始注册时间(2005年12月)计算

3、无形资产——其他无形资产评估技术说明

公司申报的账面记录的无形资产共2项，账面价值112,965.64元，一项是软件使用权，系软件金山V8，另一项是专利申请费。评估人员查阅了无形资产的形成过程记录，收集了其他无形资产的相关资料，本次按核实无误的账面价值作为其评估值。

经评估，无形资产评估112,965.64元，无评估增减值。

4、长期待摊费用评估技术说明

截至评估基准日，长期待摊费用账面价值110,591.35元，系公司待摊销的办公室设计装修费。经核实，评估人员认为账面价值系各项费用的摊余价值，正常反应了使用权利尚存受益期间和价值，故按核实后的账面值作为评估值。

经评估，长期待摊费用账面价值110,591.35元，评估价值110,591.35元，无评估增减值。

(三) 负债评估说明

1、短期借款

短期借款账面值10,600,000.00元，为公司向中国工商银行西安电子工业区支行和宁夏银行西安长安路支行取得的借款。

评估人员对企业的短期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。短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。

经评估，短期借款账面值10,600,000.00元，评估价值10,600,000.00元，无评估增减值。

2、应付票据

应付票据账面值10,000,000.00元，为应付宜兴市海蓝净化设备有限公司、江苏益庆建设工程有限公司、龙南县工程建设总公司、宁夏恒宇电力工程有限公司的短期银行承兑汇票。对应付票据，评估人员获取应付票据评估明细表，复核加计数，并与票据登记簿、明细账、总账、报表核对。实施函证程序或替代评估程序，核实相关债务真实性。

抽查有关原始凭证，检查应付票据是否合法、会计处理是否正确。经核实，应付票据账、表、单相符，以核实后账面值确认评估值。

经评估，应付票据账面值 10,000,000.00 元，评估价值 10,000,000.00 元，无评估增减值。

3、应付账款

应付账款账面价值 49,706,673.15 元，主要为材料款和工程款等。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，应付账款账面价值 49,706,673.15 元，评估价值 49,706,673.15 元，无评估增减值。

4、预收账款

预收账款账面价值 15,975,000.00 元，为预收的工程款、设计费。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，预收账款账面价值 15,975,000.00 元，评估价值 15,975,000.00 元，无评估增减值。

5、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 2,065,747.89 元，为公司计提的工资、社保费用、工会经费及短期利润分享计划，评估人员查阅了公司薪酬管理制度、对员工工资计提和发放情况进行了核实，并检查了工资的期后发放情况。经核实，应付职工薪酬余额合理、准确，按核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬账面价值 2,065,747.89 元，评估价值 2,065,747.89 元，无评估增减值。

6、应交税费

应交税费账面价值 146,834.03 元，为公司应交的待转销项税额、个人所得税、水利基金等。评估人员查阅了企业纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解税金的期后缴纳情况。在复核各税项期末余额正确的基础上，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，应交税费账面价值 146,834.03 元，评估价值 146,834.03 元，无评估增减值。

7、其他应付款

其他应付款账面价值 202,965,086.30 元，为应付往来款、借款、利息、装修费、咨询费、办公费、杂费等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，同时进行发函核实，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款账面价值 202,965,086.30 元，评估价值 202,965,086.30 元，无评估增减值。

8、其他流动负债

其他流动负债账面价值为 6,013,538.68 元，为待转销项税。评估人员对其他流动负债的核算内容、形成过程及金额进行了核实。以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他流动负债账面价值为 6,013,538.68 元，评估价值 6,013,538.68 元，无评估增减值。

五、评估结论及分析

(一)评估结论

截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审定的华陆环保合并口径资产总额账面值为22,941.53万元、华陆环保合并口径负债总额账面值为28,896.76万元、华陆环保合并口径所有者（股东）权益账面值为-5,955.24万元，其中归属于母公司的所有者（股东）权益为账面值-5,955.24万元

截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）重庆分所审定的华陆环保母公司资产总额账面值为25,789.02万元、华陆环保母公司负债总额账面值为29,747.29万元、华陆环保母公司所有者（股东）权益账面值为-3,958.27万元。

经采用资产基础法评估，截至评估基准日，陕西华陆化工环保有限公司资产总额评估值为24,740.66万元，评估增减变动额为-1,048.35万元，增减变动幅度为-4.07%；负债总额评估值为29,747.29万元，无评估增减额；股东全部权益评估值为-5,006.62万元，评估增减变动额为-1,048.35万元。较合并口径归属于母公司所有者（股东）权益账面值评估增减变动额为948.62万元。

即陕西华陆化工环保有限公司的股东全部权益价值为-5,006.62 万元。

被评估企业的股东全部权益(净资产)价值资产基础法评估结果

评估基准日：2018 年 09 月 30 日

单位：人民币万元

序号	资产名称	账面价值	评估值	增减变动额	增减变动幅度(%)	主要变动原因
1	流动资产	24,100.83	24,100.83	0.00	0.00%	
2	非流动资产	1,688.19	639.84	-1,048.35	-62.10%	
3	长期股权投资	1,538.97	439.42	-1,099.54	-71.45%	原有业务没有新的项目，新投资项目投资不理想，工期长，投入的资金未能产生收入，只有青铜峡项目有收入，因为单价过低，营业成本高，存在亏损状态。
4	固定资产	126.87	178.06	51.19	40.35%	部分家具、电脑重置成本升高。
5	其中：设备类	126.87	178.06	51.19	40.35%	
6	无形资产	11.30	11.30	-	-	
7	长期待摊费用	11.06	11.06	-	-	
8	资产总计	25,789.02	24,740.66	-1,048.35	-4.07%	
9	流动负债	29,747.29	29,747.29	-	-	
10	非流动负债	-	-	-	-	
11	负债总计	29,747.29	29,747.29	-	-	
12	所有者权益(净资产)	-3,958.27	-5,006.62	-1,048.35	-26.49%	

(二)、主要资产(负债)项目的评估结果较账面值变动的原因分析：

(1) 固定资产评估增值

固定资产评估增值主要是机器设备评估增值，机器设备增值原因：委估设备中生产设备会计折旧年限短于实际经济寿命年限，账面值偏低，导致评估增值。

(2) 长期股权投资减值

长期股权投资减值主要是因为华陆环保公司，投资设立的 3 家子公司，2 家参股公司，2014 年在与宝德股份资本重组前设立的华陆环保设备公司没有新的项目业绩大幅下降，在与宝德股份资本重组后新开发的项目、彬县、青铜峡、赣州，由于项目建设资金问题和项目建设工程质量问题，除了青铜峡有了收入外，其余项目公司没有达到环保验收，未能产生收益。

由于青铜峡项目污水处理收益大于运营成本，目前也是亏损状态。长期股权投资减值严重。

2018年与财信发展进行资本重组后，原来的管理水平并没有得到改善，资金问题，及项目工期和质量问题，致使工程未能得到及时验收，不能产生收益，引起公司一直是有出无进，而发生巨大亏损状态。

(二) 评估结论成立的条件

1、评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状态。

2、本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下，为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业于评估基准日的股东全部权益的市场价值的参考意见，该评估结论未考虑控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

3、本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑以下因素：

- ① 过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- ② 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- ③ 评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
- ④ 如果该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。
- ⑤ 评估增值额的纳税对评估结论的影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

4、委托人应确知评估机构及其评估师并不是鉴定环境危害和环境合规性要求对评估对象所包含的资产产生影响的专家。因此，评估机构及其评估师对以下事项没有义务也不承担责任：未能就环境因素对评估对象及其所包含的资产的价值产生的影响作出鉴定(包括因环境污染引起的损失、对任何违反环境保护法律所引起的损失或因避免、清除某种环境危害的发生而引起的费用)。即本评估报告的评估结论是依据在没有任何可

能导致评估对象价值受损的环境污染危害存在的假设前提下得出的。

(三) 评估结论的效力

1、本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

2、本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。

附件 1：文水县宝德华陆水务有限公司

一、被评估单位介绍

(一)工商登记情况

名称：文水县宝德华陆水务有限公司(以下简称“文水华陆水务”)

统一社会信用代码：9114112134692944XM

类型：其他有限责任公司

住所：文水县城内兴龙苑小区 10 号楼 2 单元 204 室

法定代表人：曹锋州

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2015 年 08 月 28 日

营业期限：2015 年 08 月 28 日至 2021 年 08 月 20 日

经营范围：环保水处理、污水处理咨询及设备安装、调试;销售水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表;市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程领域内的技术服务、技术咨询;环保建筑工程设计、施工和安装及维护。(企业经营涉及行政许可,凭许可证件经营)(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)

(二)历史沿革

文水华陆水务公司是由陕西华陆化工环保有限公司与西安宝德自动化股份有限公司合资设立的其他有限责任公司，成立于2015年08月28日，文水县宝德华陆水务有限公司初始注册资本为1,000.00万元，其中陕西华陆化工环保有限公司认缴出资490.00万元，占比49.00%；西安宝德自动化股份有限公司认缴出资510.00万元，占比51%。

截止2018年9月30日，上述认缴出资均已全额实缴。

截至评估基准日2018年09月30日，文水县宝德华陆水务有限公司的股东及出资情况如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	陕西华陆化工环保有限公司	490.00	49%
2	西安宝德自动化股份有限公司	510.00	51%

3	合计	1,000.00	100%
---	----	----------	------

二、评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1)本次评估的目的是财信国兴地产发展股份有限公司拟转让其所持陕西华陆化工环保有限公司的股权，涉及对陕西华陆化工环保有限公司的子公司文水县宝德华陆水务有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供市场价值参考依据；

(2)本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

(3)被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4)文水环保项目工程建设基本完成，仅余绿化工程、天然气尚未完成，因用地性质涉及基本农田，土地权证手续尚未完成，后续规划、施工证件均未取得，未能办理工程验收，继而不能办理环保验收。此外，因上游排污来水不能达到合同约定指标，污水处理后，不能达到环保要求。因此，文水环保项目一直未能投入运营。文水华陆水务与文水县政府签订的合同未约定处理单价、最低处理量，故现合同可能会做变更，故未来收益不可预测。故无法用收益法进行评估。

(5)根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法（成本法）。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用资产基础法（成本法）。

三、成本法评估技术说明

(一)流动资产评估说明

1、货币资金

货币资金均为银行存款组成。银行存款账面价值 37,975.61 元，共 3 户，为人民币账户。评估人员根据企业提供的该账户截至 2018 年 9 月 30 日的银行对账单及银行日记账、总账，对银行存款账面余额进行了清查核实，同时向开户银行进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值。

银行存款评估值为 37,975.61 元。

2、预付账款

预付款项共 3 项，账面价值 10,547,461.49 元，为预付电费、购车款、工程款。评估人员采用查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，确认相应的货物或劳务可收回，同时对逐笔款项进行账龄分析，对于账龄超过 1 年的预付

账款进行认真清理，了解尚未结算的原因，经评估人员查证，该部分预付款在未来期间能形成相应权益，以核实后账面值作为评估值。

通过以上方法评估，预付款项账面价值 10,547,461.49 元，评估价值 10,547,461.49 元。

3、其他应收款

其他应收款账面价值 74,431.62 元，主要为内部往来款、员工借款等。评估时，逐户分析其他应收款的业务内容；对于费用性质的款项评估为零；对有确凿证据证明有可能收不回的，评估为零；对其他款项根据账龄，参照公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当。风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值 = 账面值 × (1 - 风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，其他应收款账面价值 74,431.62 元，评估价值 74,431.62 元，无评估增减值。

4、其他流动资产

其他流动资产账面价值 222,918.16 元，为待抵扣进项税和预缴的个人所得税。评估时，对企业的纳税申报表和经营活动中产生的增值税进行核对，对企业员工应缴纳的个税进行核算，以核实后账面值作为评估值。

通过以上方法评估，其他应收款账面价值 222,918.16 元，评估价值 222,918.16 元，无评估增减值。

(二)固定资产-电子设备评估说明

(1) 评估范围

文水县宝德华陆水务有限公司此次申报评估的电子设备共计 2 台，账面原值 7,548.63 元，账面净值 3,986.89 元。主要为笔记本电脑 2 台。其账面价值组成详见下表：

项目名称	电子设备	合计
数量(台)	2	2
账面原值(元)	7,548.63	7,548.63
账面净值(元)	3,986.89	3,986.89

详见机器设备评估明细表。

(2) 资产状况

文水县宝德华陆水务有限公司申报评估的电子设备共计 2 台，委估电子设备位于公司办公室内。

委估设备主要包括：电子设备 2 台，为戴尔笔记本电脑。截至资产清查日，委估设备保养一般，使用正常。

（3）评估程序

1) 清查核实工作

对文水县宝德华陆水务有限公司提供的电子设备类清查评估明细表进行审核，对电子设备申报表填写不合理及空缺栏目进行修改、补充；核对申报表中有无虚报、漏报、重报的设备。对该单位提供的设备评估明细表，单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2) 评估人员依据设备申报表上项目进行现场查勘

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3) 评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场查看并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场查看，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织项目相关人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4) 评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②把本次评估所用的基础资料（如企业提供的电子设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

④撰写评估说明

根据相关评估准则，编制“设备评估技术说明”。

（4）评估依据

- ①被评估单位申报的机电设备清查评估明细表；
- ②机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；
- ③财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
- ④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）；
- ⑤被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- ⑥评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- ⑦评估人员通过互联网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- ⑧其它相关资料。

（5）评估方法

所有电子设备采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

1) 重置全价的估算：

①对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

2) 成新率的估算：

对于价值小的电子设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济使用寿命年限-已使用年限）÷经济使用寿命年限×100%

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。对于使用年限法成新率低于15%但仍在正常使用的设备，根据设备的实际使用情况及评估人员综合判断统一确定其综合成新率为15%。

（6）评估举例

例 1：戴尔笔记本电脑（电子设备评估明细表序号 1）

1) 设备概况：

规格型号：戴尔灵越 3000	生产厂家：戴尔（中国）有限公司
购置日期：2016 年 7 月	启用日期：2016 年 7 月
账面原值：3,478.63 元	账面净值：1,041.65 元

①基本参数

产品类型：常规笔记本电脑

色列：黑色系

屏幕尺寸：14.0 英寸

内存容量：4G

显存容量：2G

商品毛重：3.5kg

分辨率：标准屏（1366×768）

系统：Windows 10

硬盘容量：500G

截至评估基准日，设备维护保养较好，使用正常。

2) 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经市场调查及网上查询，该笔记本电脑基准日售价为 4,000.00 元，则不含税重置全价取 2,760.00 元。

3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该笔记本电脑经济使用年限为 5 年，启用日期为 2016 年 7 月，截至评估基准日，已运行 2.17 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.17 / 5) \times 100\% \\ &= 57\% \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{笔记本电脑评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,760.00 \times 57\% \\ &= 1,560.00(\text{元}) \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

(7) 评估结果

经评估，文水县宝德华陆水务有限公司设备类资产评估原值为 5,860.00 元，评估净值为 4,040.00 元，评估增值 53.11 元，评估净值增值率 1.33%。设备评估结果汇总表见下表：

评估结果如下表：

内容	电子设备	合计
数量（台/套）	2	2
账面原值（元）	7,548.63	7,548.63
账面净值（元）	3,986.89	3,986.89
重置全价（元）	5,860.00	5,860.00
评估值（元）	4,040.00	4,040.00
评估增减值（元）	53.11	53.11
增减值率	1.33	1.33

8) 评估增减值原因分析

1) 电子设备评估增减值主要原因：会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估减值。

2、在建工程

截至评估基准日，在建工程账面价值 3,516,106.22 元，系文水县胡兰镇工业污水集中处理工程项目发生的监理费、地勘费、审查费等费用。对在建工程的合同、原始票据及现场进行了核实，故按核实后的账面值作为评估值。

经评估，在建工程账面价值 3,516,106.22 元，评估价值 3,516,106.22 元，无评估增减值。

(二)流动负债评估说明

1、应付账款

应付账款共 2 项，账面价值 40,790.00 元，主要为工程款等。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，应付账款账面价值 40,790.00 元，评估价值 40,790.00 元，无评估增减值。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 46,058.54 元，为公司计提的工资及奖金，评估人员查阅了公司薪酬管理制度、对员工工资计提和发放情况进行了核实，并检查了工资的期后发放情况。经核实，应付职工薪酬余额合理、准确，按核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬账面价值 46,058.54 元，评估价值 46,058.54 元，无评估增减值。

3、应付利息

应付利息账面价值 36,283.61 元, 为公司向西安宝德自动化股份有限公司借款应付的借款利息。评估人员查阅了企业的借款合同和放款凭证, 根据合同测算了利息费用, 以核实无误的账面值确定评估值。

经评估, 应付利息账面价值 36,283.61 元, 评估价值 36,283.61 元, 无评估增减值。

4、其他应付款

其他应付款共 6 项, 账面价值 5,727,824.22 元, 为应付股东的借款、社保差额等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同, 同时进行发函核实, 以核实无误的账面值确定评估值。

经评估, 其他应付款账面价值 5,727,824.22 元, 评估价值 5,727,824.22 元, 无评估增减值。

四、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法(成本法)评估的评估结果

资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 9 月 30 日

计量单位: 人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,088.27	1,088.27	-	-
2	非流动资产	352.01	352.01	0.01	0.00
3	其中: 固定资产	0.40	0.40	0.01	0.01
4	在建工程	351.61	351.61	-	-
5	资产总计	1,440.28	1,440.28	0.01	0.00
6	流动负债	585.10	585.10	-	-
7	负债合计	585.10	585.10	-	-
8	净资产(所有者权益)	855.18	855.19	0.01	0.00

即文水县宝德华陆水务有限公司的股权全部权益价值按资产基础法评估的评估值为 **855.19** 万元, 评估增值 0.01 万元。

附件 2：青铜峡市宝德华陆水务有限公司

一、被评估单位介绍

(一)工商登记情况

名称：青铜峡市宝德华陆水务有限公司(以下简称“青铜峡华陆”)

统一社会信用代码：91640381MA75WM4C2B

类型：其他有限责任公司

住所：青铜峡市火车站西侧 4 公里（新井公路和 201 省道交叉处）

法定代表人：段玲玲

注册资本：1000 万元整

成立日期：2016 年 4 月 15 日

营业期限：2016 年 4 月 15 日至长期

经营范围：环保水处理、污水处理咨询及设备安装、调试；水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表的销售；市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程领域内的技术服务、技术咨询；环保建筑工程设计、施工和安装及维护（以上范围凡涉及许可项目的，凭资质证经营）***（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）。

(二)历史沿革

青铜峡市宝德华陆水务有限公司，成立于 2016 年 4 月 15 日，青铜峡市宝德华陆水务有限公司初始注册资本为 1,000.00 万元，其中陕西华陆化工环保有限公司认缴出资 490.00 万元，占比 49.00%；西安宝德自动化股份有限公司认缴出资 510.00 万元，占比 51%。

截止2018年9月30日，上述认缴出资均已全额实缴。

二、评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1)本次评估的目的是财信国兴地产发展股份有限公司拟转让其所持陕西华陆化工环保有限公司的股权，所涉及的陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益于 2018 年 9 月 30 日的市场价值提供参考依据。青铜峡市宝德华陆水务有限公司系陕西华陆化工环保有限公司长期股权投资参股公司，所以需对其股东全部权益价值进

行评估。

(2) 本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

(3) 被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4) 由于收益法系根据企业未来收益企业整体资产价值的大小，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。目前青铜峡市宝德华陆水务有限公司对于未来生产经营无明确规划，未来的收益情况不能加以合理确定，故无法用收益法进行评估。

(5) 根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法（成本法）。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用资产基础法（成本法）。

三、成本法评估技术说明

(一)流动资产评估说明

1、货币资金

货币资金均为银行存款组成。银行存款账面价值 108,822.79 元，共 7 户，为人民币账户。评估专业人员根据企业提供的该账户截至 2018 年 9 月 30 日的银行对账单、余额调节表及银行日记账、总账，对银行存款账面余额进行了清查核实，同时向开户银行进行了函证，未发现影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值。

银行存款评估值为 108,822.79 元。

2、应收账款

应收账款账面价值为 3,461,326.26 元，共 1 笔，为应收青铜峡市人民政府污水处理收入，未计提坏账准备。

评估专业人员了解应收账款的发生时间和原因、业务内容，通过检查原始入账凭证、核对总账及明细账、函证等程序对账面余额进行了检查核实，在清查核实的基础上根据账龄，参照公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当，风险损失率计提比例如下：

类别	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3-4 年	4-5 年	5 年以上
风险损失率	0%	10%	30%	50%	80%	100%

风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，应收账款账面价值 3,461,326.26 元，评估价值 3,461,326.26 元，无评估增减值。

3、预付账款

预付款项共 3 项，账面价值 276,998.65 元，分别为电费、检测费、车辆油卡充值费。评估专业人员采用函证、查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，确认相应的货物或劳务可收回，同时对逐笔款项进行账龄分析，了解尚未结算的原因，经评估专业人员查证，该部分预付款在未来期间能形成相应权益，以核实后账面值作为评估值。

通过以上方法评估，预付款项账面价值 276,998.65 元，评估价值 276,998.65 元。

4、其它应收款

其他应收款账面价值 608,425.55 元，未计提坏账准备，为公司员工借款和农民工保证金等。评估时，逐户分析其他应收款的业务内容，对保证金等全部按核实后的账面值确认评估值；对于费用性质的款项评估为零；对有确凿证据证明有可能收不回的，评估为零；对其他款项根据账龄，参照公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当。风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值 = 账面值 \times (1 - 风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，其他应收款账面价值 608,425.55 元，评估价值 608,425.55 元，无评估增减值。

5、存货

纳入评估范围的存货账面价值 261,135.82 元，未计提跌价准备。为原材料和在库周转材料。对于存货的评估，采用了重置成本法，即以各类材料的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为其评估值。在实际评估过程中，我们通过向材料采购部门了解，并参照评估基准日近期的原材料购货价格，确定评估基准日原材料的市场价格，加上合理的运杂费及其它合理费用，并将其与实际数量相乘作为其评估值。

评估专业人员了解到原材料和在库周转材料为近期购买，且材料周转较快，账面价值基本反映了材料近期市场采购价格，故评估专业人员以清查核实后账面值作为评估值。

存货的评估值为 261,135.82 元，无评估增减值。

6、其他流动资产

其他流动资产账面值 3,799,026.50 元。是待抵扣的增值税。

评估专业人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实评估范围内的其他流动资产款项真实准确；故按核实后的账面值确定评估值。

经评估，其他流动资产账面价值 3,799,026.50 元，评估值 3,799,026.50 元。

(二)非流动资产评估说明

1、固定资产-机器设备评估说明

(1) 评估范围

青铜峡市宝德华陆水务有限公司此次申报评估的设备共计 23 项，账面原值 231,150.15 元，账面净值 193,622.65 元。主要包括车辆、电子及办公设备两大类。其账面价值组成详见下表：

项目名称	车辆	电子及办公设备	合计
数量(项)	1	22	23
账面原值(元)	140,957.61	90,192.54	231,150.15
账面净值(元)	123,841.10	69,781.55	193,622.65

详见机器设备评估明细表。

(2) 资产状况

青铜峡市宝德华陆水务有限公司申报评估的设备共计 23 项，主要包括车辆、电子及办公设备两大类。电子及办公设备位于公司各办公室内；车辆放置于公司厂区内。

委估设备主要包括：电子及办公设备 22 项，主要为投影仪、办公桌、多功能打复印机、台式电脑、笔记本电脑、办公椅、空调等；车辆 1 辆，是一辆广汽传祺 GS7 汽车。截至资产清查日，委估设备及车辆维护保养良好，使用正常。

(3) 评估程序

1) 清查核实工作

对青铜峡市宝德华陆水务有限公司提供的电子及办公设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目进行修改、补充；核对申报表中有无虚报、漏报、重报的设备。对该单位提供的设备评估明细表，单位加盖公章作为评估专业人员的评估依据。

2) 评估专业人员依据设备申报表上项目进行现场查勘

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3) 评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场查看并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场查看，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织项目相关人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4) 评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②在经审核修改的基础上，汇总各车辆、电子及办公设备等评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

④撰写评估说明

根据相关评估准则，编制“设备评估技术说明”。

（4）评估依据

①被评估单位申报的机电设备清查评估明细表；

②机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；

③财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

④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）；

⑤被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；

⑥评估专业人员现场勘察、调查所搜集的资料；

- ⑦评估专业人员通过互联网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
⑧其它相关资料。

(5) 评估方法

所有电子及办公设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

1) 重置全价的估算：

①对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定，根据《财政部国家税务总局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）附件2第二条第一款第二项规定：“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”，本公司为增值税一般纳税人，重置成本中不包含增值税；根据国家相关规定，车辆购置税为汽车售价(不含税)的10%。

重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+牌照费等

②对于电子及办公设备，电子及办公设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

2) 成新率的估算：

依据有关的经济技术要求，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

①对于车辆，依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆的现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。评估专业人员通过现场查勘，采用里程法、年限法和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

A、里程法：

成新率=(可行驶总里程-已行驶里程)÷可行驶总里程×100%

式中“可行驶总里程”：根据国家发展改革委等四部委于2012年8月24日联合发布的《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，该类车辆参考行驶总里程为60万公里。

B、年限法：

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

式中“经济使用年限”：资产评估机器设备经济寿命参考年限表明确指出 9 座(含 9 座)以下非营业运载汽车(包括轿车、越野车)的经济寿命年限为 15 年。

C、观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

车辆成新率公式为： $C=C1 \times K1 + C2 \times K2$

式中：C-综合法成新率

C1-实际成新率

C2-观察法成新率

K1-实际权重系数

K2-观察法权重系数

$K1 + K2 = 1$ ， $K1 = 0.4$ ， $K2$ 取值=0.6

②对于价值小的设备以及打复印一体机、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。对于使用年限法成新率低于 15% 但仍在正常使用的设备，根据设备的实际使用情况及评估专业人员综合判断统一确定其综合成新率为 15%。

(6) 评估举例

例 1：广汽传祺 GS7 汽车(车辆评估明细表序号 1)

1) 车辆概况

生产厂家：广州汽车集团乘用车有限公司	车辆牌号：宁 CFA628
车辆型号：传祺牌 CAC6470C2B5	行驶里程：17109km
购置日期：2018 年 3 月	启用日期：2018 年 3 月
账面原值：140,957.61 元	账面净值：123,841.10 元
国产/进口：国产	
车型级别：小型普通客车	
核定载客：5(人)	

案例车辆外观及技术状况正常，未发生过重大碰撞，使用强度一般，维护保养

良好。

2) 重置全价的确定

评估专业人员通过英特网查询并咨询汽车销售商，同型号客车评估基准日当地售价为 144,800.00 元(含税价)。另外，考虑车辆还需缴纳车辆购置费(约占车价的 10%)、牌照费等(500 元/辆)等。故重置全价为：

$$\begin{aligned}\text{重置全价} &= \text{车辆含税价} \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \\ &= 144,800.00 \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \\ &= 137,800.00 \text{ (元)} \quad (\text{按百位取整后})\end{aligned}$$

3) 成新率的确定

评估专业人员通过现场查勘，采用年限法与里程法的孰低和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

①年限法：

该车经济寿命年限为 15 年。该车启用日期为 2018 年 3 月，已使用 0.50 年，车辆剩余年限为 14.50 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= [(15 - 0.50) / 15] \times 100\% \\ &= 97\% \quad (\text{取整})\end{aligned}$$

②里程法：

该车辆设计行驶里程 60 万公里，现已行驶 17109.00 公里。

$$\begin{aligned}\text{行驶里程成新率} &= (1 - \text{行使里程} / \text{可行使里程}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.71 / 60) \times 100\% \\ &= 97\%\end{aligned}$$

③观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

项目	基准状态	实际状态	标准分值	评估分值
发动机及变速总成	发动机基本无异响，油、水、电、气无轻微泄漏现象，该车启动便捷，功率较好，发动机及变速箱转动较平稳，操作杆较灵活。	发动机运转平稳，耗油量无上升，离合、制动系统功能正常，配套附件齐全无异常，电器系统工作正常，排挡变速工作正常，油水温度正常，发电机、水泵运转正常。	30	29

项目	基准状态	实际状态	标准分值	评估分值
前后桥总成	行驶中基本无摆头，直线性较好，制动可靠，制动系统无泄漏，减震系统性能较好，工作正常。螺栓无明显松动，无明显磨损。	底盘及悬挂装置外观良好，各部连接螺栓紧固无缺损；转向机构工作正常；减振系统正常；传动机构运转正常；刹车效果良好；轮胎无磨损；车辆行驶稳定性能、制动性能正常。手刹无损坏。	25	24
车身总成及内部设施	车身外表保养一般，油漆光亮，附件齐全，行驶中轻微异响，门窗关闭自如，密封一般，灯具齐全，工作良好，座椅稳固、可靠，空调、音响工作正常。内部装饰较好。	经现场查看了解，外观较新，有无刮伤、脱漆现象，门窗玻璃齐全有效，开启无异响，关闭密封良好，内饰无刮伤，仪表原装指示清晰，灯具、空调、音响、通讯工具正常。	35	33
车架总成及其他	车架无变形及裂纹，车架附件齐全，前后保险杠无变形，保险消防设施齐全，随车工具齐全，螺栓未发现有松动。	车架无变形现象、前后保险杠正常，各部螺栓无松动，随车配套备胎、工具齐全，功能正常。	10	9
合计			100	95

综上所述，确定车辆现场勘查成新率为 95%

车辆综合成新率为： $C=97\% \times 0.4 + 95\% \times 0.6 = 96\%$ （取整）

4) 评估值的确定

评估净值=重置全价×车辆成新率

$$=137,800.00 \times 96\%$$

$$=132,300.00 \text{ 元（取整）}$$

例 2：投影仪(电子及办公设备评估明细表序号 1)

1) 设备概况

规格型号：CB-S04

生产厂家：爱普生（中国）有限公司

购置日期：2018 年 6 月

启用日期：2018 年 6 月

账面原值：2,718.45 元

账面净值：2,582.67 元

①基本参数

产品类型：商务投影机

投影技术：3LCD

显示芯片：0.55 英寸芯片

亮度：3000 流明

对比度：15000:1

标准分辨率：SVGA（800*600）

光源功率：200W

光源寿命：正常模式：5000 小时，经济模式：10000 小时

变焦方式：数字变焦

变焦比：1.0-1.35（数码变焦）

光圈范围：F=1.44

实际焦距：f=16.7mm

投影距离：0.88-10.44m

投影尺寸：30-350 英寸

屏幕比例：4:3

色彩数目：10.7 亿色

梯形校正：垂直，自动：-30-30 度

水平：-30-30 度

投影方式：正投，背投，吊顶

2) 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经市场调查及网上查询，该投影仪基准日售价为 3,000.00 元，则不含税重置全价取 2,590.00 元。

3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该打复印一体机经济使用年限为 5 年，启用日期为 2018 年 6 月，截至评估基准日，已运行 0.30 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.30 / 5) \times 100\% \\ &= 94\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{投影仪评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,590.00 \times 94\% \\ &= 2,430.00 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

(7) 评估结果

经评估，青铜峡市宝德华陆水务有限公司设备类资产评估原值为 219,570.00

元，评估净值为 202,860.00 元，评估增值 9,237.35 元。评估净值增值率 4.77%。设备评估结果汇总表见下表：

评估结果如下表：

内容	车辆	电子及办公设备	合计
数量（台/套）	1	22	23
账面原值（元）	140,957.61	90,192.54	231,150.15
账面净值（元）	123,841.10	69,781.55	193,622.65
重置全价（元）	137,800.00	81,700.00	219,150.00
评估值（元）	132,300.00	70,560.00	202,860.00
评估增减值（元）	8,458.90	778.45	9,237.35
增减值率	6.83%	1.12%	4.77%

（8）评估增减值原因分析

1) 车辆评估增值主要原因：委估车辆会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

2) 电子及办公设备评估增值主要原因：委估电子及办公设备会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

2、在建工程

在建工程账面价值60,629,151.10元，为公司青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）项目，分为土建工程和设备安装工程。

（1）在建工程-土建工程

在建工程土建工程账面价值16,403,258.48元，为青铜峡市宝德华陆水务有限公司房屋建筑物和构筑物等，开工时间为2016年4月1日，目前房屋建筑物和构筑物等均已建成。目前环保检测已达标，2017年已经试运营，2018年已运营1年，因涉及工程款未达成一致，尚未完成工程验收。

（2）在建工程-设备安装工程

在建工程设备安装工程账面价值44,225,892.62元，主要为公司青铜峡新材料基地污水处理厂（一期）项目设备款、咨询费、水电费监理费，主要设备已完工，现已投入生产运行中。

评估专业人员对在建工程的合同、原始票据及现场进行了核实，故按核实后的账面值作为评估值。经评估，在建工程账面价值 60,629,151.10 元，评估价值 60,629,151.10 元，无评估增减值。

（三）流动负债评估说明

1、应付账款

应付账款账面价值 19,332,464.96 元，共 11 项，主要为应付供应商的货款、工程款、水电费以及设备购置款。评估专业人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的审计后账面值确定评估值。应付账款的评估值为 19,332,464.96 元。

2、预收账款

预收账款共 1 项，账面价值 60,000.00 元，为预收的咨询服务费。评估专业人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，预收账款账面价值 60,000.00 元，评估价值 60,000.00 元，无评估增减值。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 126,589.24 元，为公司计提的工资、公积金及社保等，评估专业人员查阅了公司薪酬管理制度、对员工工资计提和发放情况进行了核实，并检查了工资的期后发放情况。经核实，应付职工薪酬余额合理、准确，按核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬账面价值 126,589.24 元，评估价值 126,589.24 元，无评估增减值。

3、其他应付款

其他应付款账面价值 47,826,470.46 元，为应付股东的借款、社保款等。评估专业人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，同时进行发函核实，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款账面价值 47,826,470.46 元，评估价值 47,826,470.46 元，无评估增减值。

4、其他流动负债

其他流动负债共 1 项，账面价值 1,586,309.40 元，为运维服务费。

评估专业人员在检查核实实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，对其他流动负债的内容、发生时间以及确认申报项目及金额的正确性，逐一分析核对，均正确无误，以核实后账面值确认评估值。

经评估，其他流动负债账面价值 1,586,309.40 元，评估价值 1,586,309.40 元，无

评估增减值。

四、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法(成本法)评估的评估结果

资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 9 月 30 日

计量单位:人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	851.57	851.57	-	-
2 非流动资产	6,082.28	6,083.20	0.92	0.02
3 固定资产	19.36	20.29	0.92	4.77
4 在建工程	6,062.92	6,062.92	-	-
5 资产总计	6,933.85	6,934.77	0.92	0.01
6 流动负债	6,893.18	6,893.18	-	-
7 非流动负债	-	-	-	-
8 负债合计	6,893.18	6,893.18	-	-
9 净资产(所有者权益)	40.67	41.59	0.92	2.27

即青铜峡市宝德华陆水务有限公司的股权全部权益价值按资产基础法评估的评估值为 41.59 万元, 评估增值为 0.92 万元, 评估增值率 2.27%。

附件 3：西安华陆环保设备有限公司

一、被评估单位介绍

(一)工商登记情况

名称：西安华陆环保设备有限公司(以下简称“华陆设备”)

统一社会信用代码：91610131065300477Q

类型：有限责任公司(法人独资)

住所：陕西省西安市高新区丈八一路 6 号 绿地 SOHO 同盟 A 座 1 幢 1 单元 10203 室

法定代表人：刘俐

注册资本：壹佰万元整

成立日期：2013 年 3 月 15 日

营业期限：2013 年 3 月 15 日至无固定期限

经营范围：环保(成套)设备的销售;环保工程、给水及污水工程的施工;商业运营管理;环保产品的研发;空调设备、化工产品(不含危险、监控、易制毒化学品)、电子产品、计算机、通信设备(不含地面卫星接收设备)、五金交电、建材、日用百货的销售。(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)

(二)历史沿革

西安华陆环保设备有限公司系由法人股东陕西华陆化工环保有限公司、自然人股东刘俐出资组建的有限公司,分别出资51万元、49万元,本次出资由陕西金锐会计师事务所有限责任公司2013年03月04日出具金锐验字(2013)第050号验资报告,于2013年03月15日经西安市工商行政管理局高新技术产业开发区分局批准成立。

2014年6月2日经公司股东会决议通过,刘俐将所持20%公司股份转让给陆强。

2014年8月10日经公司股东会决议通过,刘俐、陆强分别将其所持29%公司股份、所持20%公司股份转让给陕西华陆化工环保有限公司。转让后,陕西华陆化工环保有限公司持有华陆设备公司100%股权。

截至评估基准日2018年09月30日,西安华陆环保设备有限公司股权结构如下表所示:

金额单位：万元

序号	股东姓名或名称	出资额(万元)	持股比例(%)
1	陕西华陆化工环保有限公司	100.00	100.00

3	合计	100.00	100.00
----------	-----------	---------------	---------------

二、评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1)本次评估的目的是财信国兴地产发展股份有限公司拟转让其所持陕西华陆化工环保有限公司的股权，涉及对陕西华陆化工环保有限公司的子公司西安华陆环保设备有限公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供市场价值参考依据；

(2)本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

(3)被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4)被评估单位是为集团关联单位提供设备和化工产品，不具有独立运营能力，企业的经营状况取决于集团关联单位的经营状况，未来获利能力难以预计，其经营风险难以估量，评估人员认为，本次评估在理论上和实务上不适宜采用收益法进行评估。

(5)根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法（成本法）。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用资产基础法（成本法）。

三、成本法评估技术说明

(一)流动资产评估说明

1、货币资金

清查核实情况表明：被评估企业的货币资金为现金和银行存款，均为人民币，现金账面价值为 772.63 元，银行存款账面价值 65,916.70 元。评估人员对现金进行了盘点，并推算到基准日与账面值进行核对。查阅了 2018 年 9 月 30 日的银行存款日记账与银行对账单，同时对该银行账户进行了函证，经核实，银行存款账面余额与银行对账单、函证金额一致，故以审核无误的账面值确定为评估值。

通过以上方法评估，货币资金账面价值 66,689.33 元，评估价值 66,689.33 元。

2、应收账款

应收账款账面价值 3,161,865.50 元，其中应收账款账面余额为 4,312,151.66 元，已计提坏账准备 1,150,286.160 元，为公司应收货款。评估人员了解应收账款的发生时间和原因、业务内容，通过检查原始入账凭证、核对总账及明细账、与关联方对账、函证等程序对账面余额进行了检查核实，在清查核实的基础上根据账龄，参照

公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当，风险损失率计提比例如下：

类别	1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上
风险损失率	5%	10%	30%	50%	80%	100%

风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，应收账款账面价值 3,161,865.50 元，评估价值 3,161,865.50 元，无评估增减值。

3、预付账款

预付款项共 6 项，账面价值 102,865.92 元，为采购货款。评估人员采用函证、查阅采购合同和会计凭证等程序对款项的真实性进行了核实，确认相应的货物或劳务可收回，同时对逐笔款项进行账龄分析，对于账龄超过 1 年的预付账款进行认真清理，了解尚未结算的原因，经评估人员查证，该部分预付款在未来期间能形成相应权益，以核实后账面值作为评估值。

通过以上方法评估，预付款项账面价值 102,865.92 元，评估价值 102,865.92 元。

4、其他应收款

其他应收款账面价值 395,117.30 元，主要为公司房租和员工借款等。评估时，逐户分析其他应收款的业务内容，并对重大部分发放询证函。对保证金等全部按核实后的账面值确认评估值；对于费用性质的款项评估为零；对有确凿证据证明有可能收不回的，评估为零；对其他款项根据账龄，参照公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当。风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值=账面值×(1-风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，其他应收款账面价值 395,117.30 元，评估价值 395,117.30 元，无评估增减值。

5、存货

纳入评估范围的存货账面价值 658,505.20 元，未计提跌价准备。包括原材料和在产品。

(1) 原材料

原材料账面价值 600,838.99 元，均为运营项目中所需的物料和配件。

对于原材料的评估，采用了重置成本法，即以各类材料的现行市场价格为基础，再加上合理的运杂费及其它合理费用，与实际数量相乘作为其评估值。在实际评估过程中，我们通过向材料采购部门了解，并参照评估基准日近期的原材料购货价格，确定评估基准日原材料的市场价格，加上合理的运杂费及其它合理费用，并将其与实际数量相乘作为其评估值。

评估人员了解到公司的产品均属于订单式生产，材料为近期购买，且材料周转较快，账面价值基本反映了材料近期市场采购价格，故评估人员以清查核实后账面价值作为评估值。原材料的评估值为 600,838.99 元，无评估增减值。

(2) 在产品：账面价值 57,666.21 元，在产品均为在生产过程中发生的劳务成本。对于在产品，评估人员在核实成本、费用入账的真实、合理性以及金额的正确性基础上予以评估，以核实的账面成本作为评估值。即在产品评估值为 57,666.21 元。

(二) 固定资产-机电设备评估说明

(1) 评估范围

西安华陆环保设备有限公司此次申报评估的设备共计 16 项，账面原值 171,002.20 元，账面净值 74,890.91 元。主要包括机器设备、电子设备两大类。其账面价值组成详见下表：

项目名称	机器设备	电子设备	合计
数量(项)	8	8	16
账面原值(元)	136,505.86	34,496.34	171,002.20
账面净值(元)	72,125.03	2,765.88	74,890.91

详见机器设备评估明细表。

(2) 资产状况

西安华陆环保设备有限公司申报评估的设备共计 16 项，主要包括机器设备、电子设备两大类。委估设备资产分布于公司厂区；电子设备位于公司各办公室内。

委估设备主要包括：机器设备 8 项，主要为叉车、膜清洗一体机、逆变氩弧焊机、逆变直流焊机、气体保护焊等设备；电子设备 8 项，主要为复印机、打印机、台式机电脑、笔记本电脑、空调等。截至资产清查日，委估设备维护保养一般，使用正常。

(3) 评估程序

1) 清查核实工作

对西安华陆环保设备有限公司提供的机器设备类清查评估明细表进行审核，对

各类设备申报表填写不合理及空缺栏目进行修改、补充；核对申报表中有无虚报、漏报、重报的设备。对该单位提供的设备评估明细表，单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2) 评估人员依据设备申报表上项目进行现场查勘

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3) 评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场查看并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场查看，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织项目相关人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4) 评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②在经审核修改的基础上，汇总各机器设备、车辆等评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

④撰写评估说明

根据相关评估准则，编制“设备评估技术说明”。

(4) 评估依据

①被评估单位申报的机电设备清查评估明细表；

②机械工业出版社出版《2017 机电产品报价手册》；

- ③机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；
- ④财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；
- ⑤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）；
- ⑥被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；
- ⑦评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；
- ⑧评估人员通过互联网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；
- ⑨其它相关资料。

（5）评估方法

所有机电设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

1) 重置全价的估算：

①对于有类比价格的设备，主要参照国内外市场评估基准日同类型设备的现行市价，同时考虑运杂费、安装调试费等予以确定评估原值。

②对于部分无类比价格的设备，依据有关的会计凭证核实其历史成本，并根据国家机电产品市场同类设备价格变化作为价格指数调整的依据，用价格指数法予以确定评估原值；

③对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

2) 成新率的估算：

依据有关的经济技术要求，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

①对于大型机器设备，通过现场勘察，了解生产工艺过程、对设备在生产中的性能及作用以及结构等进行较全面的技术状态现场勘察，查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录，在咨询领堪人员意见的基础上，结合已使用年限、经济使用寿命采用使用年限法和现场勘察打分法分别计算成新率，再按相应的权重比例测算确定其综合成新率。

综合成新率 $C = C1 \times K1 + C2 \times K2$ ($K1 + K2 = 1$)

式中：C1—使用年限法成新率

C2—现场勘察成新率

K1—年限法成新率权重系数

K2—现场勘察成新率权重系数

使用“年限法”主要考虑设备已使用年限，参考该类设备的经济使用寿命，从而计算出年限法成新率。计算公式为：

$$\text{年限法成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济使用寿命年限}) \times 100\%$$

对于已使用年限已经达到甚至超过经济寿命年限的设备，主要是把设备的一个大修期作为设备尚可使用年限的上限，减去设备上一次大修至评估基准日的时间，余下的时间便是设备的尚可使用时间。

现场勘察打分法是运用设备技术鉴定评分制，由评估人员进行现场查勘，通过现场观察，根据设备的现时状态、工作环境与条件、设备的外观及完整性以及维护保养情况，在广泛听取领堪人员意见的基础上，按设备各组成部分的重要性、复杂程度和各组成部分价值量大小进行分级并分别评分（各组成部分标准分之之和为100），汇总各组成部分的现时评分，从而估测出机器设备的现场勘察成新率。

②对于价值小的设备以及传真机、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。对于使用年限法成新率低于15%但仍在正常使用的设备，根据设备的实际使用情况及评估人员综合判断统一确定其综合成新率为15%。

（6）评估举例

例 1：叉车（2 辆）（机器设备评估明细表序号 8）

1) 设备概况

规格型号：FD30	生产厂家：龙工（上海）叉车有限公司
购置日期：2017 年 7 月	启用日期：2017 年 7 月
账面原值：94,017.09 元	账面净值：58,551.73 元

①主要参数：

额定起重量：3000kg	最大起升高度：3000mm
载荷中心距：500mm	发动机品牌：朝柴
整机工作质量：4300kg	自由起升高度：188mm
空载最大起升速度：420mm/s	满载最大起升速度：400mm/s

满载行驶速度：20km/h	空载行驶速度：20km/h
门架倾角(前)：6°	门架倾角(后)：12°
最小转弯半径：2460mm	最小离地间隙：132mm
最小直角通道宽度：2120mm	爬坡能力：20%
护顶架高度：2100mm	前轮距：1000mm
后轮距：970mm	轴距：1700mm
前悬距：483mm	后悬距：522mm
货叉长度：1070mm	货叉宽度：125mm
货叉厚度：45mm	整车长：3775mm
整车宽：1238mm	整车高：2177mm

2) 重置全价的确定

①设备购置价

该设备由龙工（上海）叉车有限公司生产，目前市场上有销售，经向龙工（上海）叉车有限公司咨询及参考机电产品报价手册，现确定本设备评估基准日购置价含税价为：54,000.00 元/辆，不含税为：46,550.00 元/辆。

②运杂费：该设备购置价包含运杂费，故本次评估不考虑运杂费。

③安装调试费：该设备购置价包含安装费，故本次评估不考虑安装费。

④重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备购置价} \times \text{数量} \\ &= 46,550.00 \times 2 \\ &= 93,100.00 \text{ 元（按百位取整）} \end{aligned}$$

3) 成新率的确定

①参照《资产评估常用方法与参数手册》，该类设备的经济寿命为 10 年。该设备自 2017 年 7 月启用，截止基准日已使用 1.17 年，确定尚可使用年限 8.83 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (10 - 1.17) / 10 \times 100\% \\ &= 88\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

②评估人员对该设备进行实地查勘。查看运行及各部位维护、保养状况。该设备整体运行正常。现场勘察该设备外观及其运行状况，并向操作人员了解维护、检修及故障处理等情况，查阅相关规范规程、运行记录、检修记录、安全性能检验报

告等文件资料。该设备在评估基准日能满足企业日常的生产要求，设备使用、维护、保养状况一般，评估人员通过询问操作人员及现场技术人员，了解到该台检测设备于评估基准日的成新率约为八点五成新。根据经验，评估人员确定现场勘察成新率为观察法成新率为 85%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\% \\ &= 88\% \times 40\% + 85\% \times 60\% \\ &= 86\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{叉车评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 93,100.00 \times 86\% = 80,070.00 \text{元(取整)} \end{aligned}$$

例 2：复印件(电子设备评估明细表序号 1)

1) 设备概况

规格型号：DocuCentre S1810 CPS NW	生产厂家：上海富士施乐有限公司
购置日期：2015 年 10 月	启用日期：2015 年 10 月
账面原值：9,572.65 元	账面净值：287.18 元

①产品规格

复合复印机类型：黑白数码复合机

涵盖功能：打印/复印/扫描

内存容量：128M

最大原稿尺寸：A3

进纸盘容量：250 页 旁路纸盘：100 页 最大容量：110 页

②复印功能

原稿类型：单页纸张原稿,书本原稿

复印速度：18 张/分

复印分辨率：600×600dpi

最大复印尺寸：A3

预热时间：30 秒

首张复印时间：7.5 秒

连续复印：999 张

2) 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经市场调查及网上查询，该复印机基准日售价为 9,000.00 元，则不含税重置全价取 7,760.00 元。

3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该复印机经济使用年限为 5 年，启用日期为 2015 年 10 月，截至评估基准日，已运行 2.92 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.92 / 5) \times 100\% \\ &= 42\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{复印机评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 7,760.00 \times 42\% \\ &= 3,230.00 \text{ 元} \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

(7) 评估结果

经评估，西安华陆环保设备有限公司设备类资产评估原值为 154,640.00 元，评估净值为 118,800.00 元，评估增值 43,909.09 元。评估净值增值率 58.63%。设备评估结果汇总表见下表：

评估结果如下表：

内容	机器设备	电子设备	合计
数量(项)	8	8	16
账面原值(元)	136,505.86	34,496.34	171,002.20
账面净值(元)	72,125.03	2,765.88	74,890.91
重置全价(元)	128,810.00	26,880.00	155,690.00
评估值(元)	107,080.00	11,720.00	118,800.00
评估增减值(元)	34,954.97	8,954.12	43,909.09
增减值率	48.46	323.73	58.63

(8) 评估增减值原因分析

1) 机器设备评估增值主要原因：委估机器设备会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

2) 电子设备评估增值主要原因：委估电子设备会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

(9) 特别事项说明

①截至评估基准日，评估人员注意到西安华陆环保设备有限公司申报的纳入本

次评估范围的 1 台等离子切割机已无实物。该设备账面原值 3,683.76 元，账面净值 110.51 元。本次评估中，评估专业人员对于该设备评估价值确定为零。

(二)流动负债评估说明

1、应付账款

应付账款共 42 项，账面价值 1,378,289.81 元，为应付货款。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，应付账款账面价值 1,378,289.81 元，评估价值 1,378,289.81 元，无评估增减值。

2、预收账款

预收账款共 7 项，账面价值 189,445.40 元，为预收的货款。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，预收账款账面价值 189,445.40 元，评估价值 189,445.40 元，无评估增减值。

3、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 396,440.86 元，为公司计提的工资及社保费用，评估人员查阅了公司薪酬管理制度、对员工工资计提和发放情况进行了核实，并检查了工资的期后发放情况。经核实，应付职工薪酬余额合理、准确，按核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬账面价值 396,440.86 元，评估价值 396,440.86 元，无评估增减值。

4、其他应付款

其他应付款共 5 项，账面价值 11,806,430.21 元，主要为应付股东的借款、房屋租金等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，同时进行发函核实，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款账面价值 11,806,430.21 元，评估价值 11,806,430.21 元，无评估增减值。

5、其他流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 148,648.65 元，为房租付款后无发票，待摊

销部分。

评估人员对企业的房租合同和付款凭证进行了核对，查阅了相关的账簿记录、会计凭证以核实后账面值确认评估值。

经评估，一年内到期的非流动负债账面价值 148,648.65 元，评估价值 148,648.65 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法(成本法)评估的评估结果

资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 9 月 30 日

计量单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	502.66	502.66		
2 非流动资产	7.49	11.88	4.39	59%
3 其中：固定资产	7.49	11.88	4.39	59%
4 资产总计	510.15	514.52	4.37	0.86%
5 流动负债	1,391.93	1,391.93		
6 负债合计	1,391.93	1,391.93		
7 净资产（所有者权益）	-881.78	-877.38	4.39	-0.50%

即西安华陆环保设备有限公司的股权全部权益价值按资产基础法评估的评估值为-877.38 万元，评估增值 4.39 万元。

附件 4：赣州华陆环保有限公司

一、被评估单位介绍

(一)工商登记情况

名称：赣州华陆环保有限公司(以下简称“赣州华陆”)

统一社会信用代码：91360700MA364P7535

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所：江西省赣州市章贡区五洲大道 1 号江湾帝都(一期) 赣州商贸城 3-1903 商铺

法定代表人：段玲玲

注册资本：壹仟万元整

成立日期：2017 年 07 月 25 日

营业期限：2017 年 07 月 25 日至长期

经营范围：环保工程设计、施工；河湖整治工程、管道工程（不含压力管道）、市政工程、水利水电工程、堤防工程施工；环保工程领域内的技术服务、技术咨询；污水处理技术咨询及设备安装、调试；水处理设备、污水处理设备、净水设备、电气控制设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表销售；土壤改良技术的研发及应用；机电设备安装（除特种设备）。（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）。

(二)历史沿革

赣州华陆环保有限公司成立于2017年7月25日，注册资本1000万元，系赣州华陆环保有限公司全资子公司，截止评估基准日，上述认缴出资已全额实缴。

二、评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1)本次评估的目的是财信国兴地产发展股份有限公司拟转让其所持陕西华陆化工环保有限公司的股权，涉及的陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益于2018年9月30日的市场价值提供参考依据，因为赣州华陆环保有限公司系陕西华陆化工环保有限公司的子公司，所以需对其股东全部权益价值进行评估。

(2)本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将持续经营；

(3)被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4) 由于收益法系根据企业未来收益企业整体资产价值的大小，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。目前赣州环保华陆环保有限公司对于未来生产经营无明确规划，未来的收益情况不能加以合理确定，故无法用收益法进行评估。

(5) 根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法（成本法）。

综上分析后我们认为：本次评估宜采用资产基础法（成本法）。

三、成本法评估技术说明

(一)流动资产评估说明

1、货币资金

货币资金均为银行存款组成。银行存款账面价值 13,742.28 元，共 2 户，为人民币账户。评估人员根据企业提供的该账户截至 2018 年 9 月 30 日的银行对账单、余额调节表及银行日记账、总账，对银行存款账面余额进行了清查核实，同时向开户银行进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值。

银行存款评估值为 13,742.28 元。

2、其它应收款

其他应收款账面价值 8,562,798.97 元，未计提坏账准备，为公司员工借款和关联方往来款等。评估时，逐户分析其他应收款的业务内容，全部按核实后的账面值确认评估值；对于费用性质的款项评估为零；对有确凿证据证明有可能收不回的，评估为零；对其他款项根据账龄，参照公司应收账款的历史收回经验，确定债权的风险损失率与公司坏账准备计提比例相当。风险损失率确定后，以账面值乘以风险损失率确定坏账损失，具体评估为：评估值 = 账面值 × (1 - 风险损失率)，已计提的坏账准备评估为零。

通过以上方法评估，其他应收款账面价值 8,562,798.97 元，评估价值 8,562,798.97 元，无评估增减值。

3、其他流动资产

其他流动资产账面值 103,180.59 元。是待抵扣的增值税。

评估人员通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实评估范围内的其他流动资产款项真实准确；对于故按核实后的账面值确定评估值。

经评估，其他流动资产账面价值 103,180.59 元，评估值 103,180.59 元。

(二)固定资产-机器设备评估说明

1、固定资产-机电设备

(1) 评估范围

赣州华陆环保有限公司此次申报评估的设备共计 10 项，账面原值 117794.82 元，账面净值 101272.29 元。主要包括车辆、电子设备两大类。其账面价值组成详见下表：

项目名称	车辆	电子设备	合 计
数量（项）	1	9	10
账面原值（元）	60,000	57,794.82	117,794.82
账面净值（元）	49,087.5	52,184.79	101,272.29

详见机器设备评估明细表。

(2) 资产状况

赣州华陆环保有限公司申报评估的设备共计 10 项，主要包括车辆、电子设备两大类。电子设备位于公司各办公室内；车辆放置于公司厂区内。

委估设备主要包括：机器设备 9 项，主要为打复印一体机、笔记本电脑、台式电脑、空调、电热水器、冰柜等；车辆 1 辆，是一辆北京现代牌汽车。截至资产清查日，委估设备及车辆维护保养一般，使用正常。

(3) 评估程序

1) 清查核实工作

对赣州华陆环保有限公司提供的电子设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目进行修改、补充；核对申报表中有无虚报、漏报、重报的设备。对该单位提供的设备评估明细表，单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

2) 评估人员依据设备申报表上项目进行现场查勘

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

3) 评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅设备购置合同或竣工决算，再加上相关费用后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场查看并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场查看，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织项目相关人员对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

4) 评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②在经审核修改的基础上，汇总各车辆、电子设备等评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料（如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等）及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

④撰写评估说明

根据相关评估准则，编制“设备评估技术说明”。

(4) 评估依据

①被评估单位申报的机电设备清查评估明细表；

②机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）；

③财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建[2016]504号）；

④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）；

⑤被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同等；

⑥评估人员现场勘察、调查所搜集的资料；

⑦评估人员通过互联网、电话等方式收集的公开市场交易信息资料；

⑧其它相关资料。

(5) 评估方法

所有电子设备及车辆均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值(重置全价)×成新率

1) 重置全价的估算：

①对于车辆，车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定，根据《财政部国家税务总局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）附件2第二条第一款第二项规定：“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣”，本公司为增值税一般纳税人，重置成本中不包含增值税；根据国家相关规定，车辆购置税为汽车售价(不含税)的10%。

重置成本=购置价(不含税)+车辆购置税+牌照费等

②对于电子设备，电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价格确定重置成本。

2) 成新率的估算：

依据有关的经济技术要求，以调查核实的各类机器设备的使用寿命，以现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

①对于车辆，依据“关于调整汽车报废标准若干规定的通知”，根据不同类型的汽车分别运用年限法、里程法计算其成新率，取二者之中的最低值作为调整基础，再依据对车辆的现场勘查的结果进行修正，以修正后的结果作为其综合成新率。评估人员通过现场查勘，采用里程法、年限法和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

A、里程法：

成新率=(可行驶总里程-已行驶里程)÷可行驶总里程×100%

式中“可行驶总里程”：根据国家发展改革委等四部委于2012年8月24日联合发布的《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，该类车辆参考行驶总里程为60万公里。

B、年限法：

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/规定使用年限×100%

式中“经济使用年限”：资产评估机器设备经济寿命参考年限表明确指出9座(含9座)以下非营业运载汽车(包括轿车、越野车)的经济寿命年限为15年。

C、观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

车辆成新率公式为： $C=C1 \times K1 + C2 \times K2$

式中：C-综合成新率

C1-实际成新率

C2-观察法成新率

K1-实际权重系数

K2-观察法权重系数

$K1+K2=1$ ， $K1=0.4$ ， $K2$ 取值=0.6

②对于价值小的设备以及打复印一体机、空调等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) ÷ 经济使用寿命年限 × 100%

对于可能存在的由于设备利用率下降等原因形成的经济性贬值，其贬值影响通过抵减成新率的方式反映；对于可能存在的由于技术进步等原因造成的功能性贬值，其贬值影响在重置全价中考虑。对于使用年限法成新率低于 15% 但仍在正常使用的设备，根据设备的实际使用情况及评估人员综合判断统一确定其综合成新率为 15%。

(6) 评估举例

例 1：北京现代牌汽车(车辆评估明细表序号 1)

1) 车辆概况

生产厂家：北京现代汽车有限公司	车辆牌号：赣 B7050R
车辆型号：北京现代牌 BH6430AY	行驶里程：125486km
购置日期：2017 年 12 月	初始注册日期：2010 年 3 月
账面原值：60,000.00 元	账面净值：49,087.50 元
国产/进口：国产	
车型级别：小型普通客车	
核定载客：4(人)	

案例车辆外观及技术状况正常，未发生过重大碰撞，使用强度一般，维护保养一般。

2) 重置全价的确定

评估人员通过因特网查询并咨询汽车销售商，同类型号客车评估基准日当地售价为 155,900.00 元(含税价)。另外，考虑车辆还需缴纳车辆购置费(约占车价的 10%)、牌照费等(500 元/辆)等。故重置全价为：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{车辆含税价} \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \\ &= 155,900.00 \div (1+16\%) \times (1+10\%) + 500 \end{aligned}$$

=148,300.00 (元) (按百位取整后)

3) 成新率的确定

评估人员通过现场查勘，采用年限法与里程法的孰低和观察法综合计算确定委估车辆的成新率。

①年限法：

该车经济寿命年限为 15 年。该车初始注册日期为 2010 年 3 月，已使用 8.54 年，车辆剩余年限为 6.46 年。

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/ 经济寿命年限×100%

$$=[(15-8.54)/15] \times 100\%$$

$$=43\% \text{ (取整)}$$

②里程法：

该车辆设计行驶里程 60 万公里，现已行驶 125486.00 公里。

行驶里程成新率=(1-行使里程/可行驶里程) ×100%

$$= (1-12.5 / 60) \times 100\%$$

$$=79\%$$

③观察法：即将待估资产现状与其全新状态相比较，根据使用寿命年限和对价值影响因素及影响程度，综合考虑得到成新率。

项目	基准状态	实际状态	标准分值	评估分值
发动机及变速总成	发动机基本无异响，油、水、电、气无轻微泄漏现象，该车启动便捷，功率较好，发动机及变速箱转动较平稳，操作杆较灵活。	发动机运转基本平稳，耗油量无明显上升，离合、制动系统功能基本正常，配套附件齐全无异常，电器系统工作正常，管线外观有锈迹，排挡变速工作正常，油水温度正常，发电机、水泵运转正常。	30	12
前后桥总成	行驶中基本无摆头，直线性较好，制动可靠，制动系统无泄漏，减震系统性能较好，工作正常。螺栓无明显松动，无明显磨损。	底盘及悬挂装置外观一般，各部连接螺栓紧固无缺损；转向机构工作正常；减振系统无明显异常；传动机构运转有轻微异响；刹车效果一般；轮胎有轻微磨损；车辆行驶稳定性能、制动性能正常。手刹有较轻损坏。	25	10
车身总成及内部设施	车身外表保养一般，油漆光亮，附件齐全，行驶中轻微异响，门窗关闭自如，密封一般，灯具齐全，工作良好，座椅稳固、可靠，空调、音响工作正常。内部装饰较好。	经现场查看了解，外观较为陈旧，有轻微刮伤、脱漆现象，门窗玻璃齐全有效，开启无异响，关闭密封良好，内饰有轻微刮伤，仪表原装指示清晰，灯具、空调、音响、通讯工具正常。	35	14

项目	基准状态	实际状态	标准分值	评估分值
车架总成及其他	车架无变形及裂纹, 车架附件齐全, 前后保险杠无变形, 保险消防设施齐全, 随车工具齐全, 螺栓未发现松动。	车架无变形现象、前后保险杠正常, 各部螺栓无松动, 随车配套备胎、工具基本齐全, 功能基本正常。	10	4
合计			100	40

综上所述, 确定车辆现场勘查成新率为 40%

车辆综合成新率为: $C=43\% \times 0.4 + 40\% \times 0.6 = 41\%$ (取整)

4) 评估值的确定

评估净值 = 重置全价 \times 车辆成新率

$$= 148,300.00 \times 41\%$$

$$= 60,800.00 \text{ 元 (取整)}$$

例 2: 打复印一体机(电子设备及办公设备评估明细表序号 1)

1) 设备概况

规格型号: HP1005 生产厂家: 中国惠普有限公司

购置日期: 2018 年 3 月 启用日期: 2018 年 3 月

账面原值: 1600.00 元 账面净值: 1444.78 元

①基本参数

产品类型: 多功能商用一体机

颜色类型: 黑白激光多功能一体机

涵盖功能: 复印/打印/扫描

最大原稿尺寸 : A4

耗材容量: HP 12A(Q2612A): 2000 页

双面功能: 手动

网络功能: 不支持网络打印

黑白打印速度: 14ppm

打印分辨率: 600 \times 600dpi

首页打印时间: 10 秒

月打印负荷: 达到 5000 页

复印速度: 14cpm

连续复印 : 1-99 页

缩放范围: 25-400%

2) 重置全价的确定

重置全价按其购置价确定。

经市场调查及网上查询，该数码复合机基准日售价为 1660.00 元，则不含税重置全价取 1,430.00 元。

3) 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

该打复印一体机经济使用年限为 5 年，启用日期为 2018 年 3 月，截至评估基准日，已运行 0.50 年，则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.50 / 5) \times 100\% \\ &= 90\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{打复印一体机评估净值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,430.00 \times 90\% \\ &= 1,290.00 \text{ 元} \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

(7) 评估结果

经评估，赣州华陆环保有限公司设备类资产评估原值为 204,550.00 元，评估净值为 113,870.00 元，评估增值 12,597.71 元。评估净值增值率 12.44%。设备评估结果汇总表见下表：

评估结果如下表：

内容	车辆	电子设备	合计
数量 (台/套)	1	9	10
账面原值 (元)	60,000.00	57,794.82	117,794.82
账面净值 (元)	49,087.50	52,184.79	101,272.29
重置全价 (元)	148,300.00	56,250.00	204,550.00
评估值 (元)	60,800.00	53,070.00	113,870.00
评估增减值 (元)	11,712.50	885.21	12,597.71
增减值率	23.86%	1.70%	12.44%

(8) 评估增减值原因分析

1) 车辆评估增值主要原因：①委估车辆为购买的二手车，账面净值偏低，故导致本次评估增值；②委估车辆会计估计判断的折旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

2) 电子及办公设备评估增值主要原因：委估电子及办公设备会计估计判断的折

旧损耗与评估判断的价值损耗存在一定差异，故导致本次评估增值。

(9) 特别事项说明

1) 纳入本次评估范围的车辆（北京现代牌汽车）为购买的二手车，该车启用时间按行驶证初始注册时间（2010年3月）计算。

2. 长期应收款

纳入评估范围的长期应收款账面价值 1,295,268.12 元，为在建工程龙南关西小流域尾水收集利用处理站技改工程，赣州华陆为建设方陕西华陆化工环保有限公司代为垫付和预付的材料费、监理费、地勘费、咨询费和人工费用。

评估人员对长期应收款所发生的款项对应的在建工程的合同、原始票据及现场进行了核实，以按核实后的账面值作为评估值。经评估，长期应收款账面价值 1,295,268.12 元，评估价值 1,295,268.12 元，无评估增减值。

(二) 流动负债评估说明

1、应付账款

应付账款账面价值 124,587.58 元，为应付国网江西省电力有限公司赣州供电分公司的货款。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的审计后账面值确定评估值。应付账款的评估值为 124,587.58 元。

2、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 83,549.49 元，为公司计提的工资及社保费用，评估人员查阅了公司薪酬管理制度、对员工工资计提和发放情况进行了核实，并检查了工资的期后发放情况。经核实，应付职工薪酬余额合理、准确，按核实无误后的账面值作为评估值。

经评估，应付职工薪酬账面价值 83,549.49 元，评估价值 83,549.49 元，无评估增减值。

3、其他应付款

其他应付款共 1 项，账面价值 2,563.57 元，为应付关联方文水县宝德华陆水务有限公司的往来款。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款账面价值 2,563.57 元，评估价值 2,563.57 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法(成本法)评估的评估结果

资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 9 月 30 日

计量单位:人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	867.97	867.97	-	-
2	非流动资产	139.65	140.91	1.26	0.01
3	其中:可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	129.53	129.53	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	10.13	11.39	1.26	0.12
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	-	-	
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	-	-	-	
18	递延所得税资产	-	-	-	
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	1,007.63	1,008.89	1.26	0.00
21	流动负债	21.07	21.07	-	-
22	非流动负债	997.69	997.69	-	-
23	负债合计	1,018.76	1,018.76	-	-
24	净资产(所有者权益)	-11.14	-9.88	1.26	-

即青铜峡市宝德华陆水务有限公司的股权全部权益价值按资产基础法评估的评估值为-9.88万元,评估增值为1.26万元。

附件 5：彬县华陆水务有限公司

一、被评估单位介绍

(一)工商登记情况

名称：彬县华陆水务有限公司(以下简称“彬县华陆水务”)

统一社会信用代码：91610427MA6XMJAJ9P

类型：其他有限责任公司

注册地址：陕西省咸阳市彬县新民镇屯庄村

法定代表人：盖丽英

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2017 年 02 月 13 日

营业期限：2017 年 02 月 13 日至永久

经营范围：**环保水处理、污水处理咨询、设备安装、调试，水处理设备、城市污水处理设备、固废污泥处理设备、饮用水设备、中水回用系统设备、凝结水精处理设备、锅炉补水处理设备、含油废水处理设备、电气控制系统设备、自动化设备、阀门、泵、仪器仪表销售，市政工程、机电设备安装工程、管道工程、环保工程的技术服务、咨询，环保建筑工程设计、施工、安装、维护。**（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）

(二)历史沿革

彬县华陆水务有限公司成立于2017年02月13日，注册资本2000万元，系陕西华陆化工环保有限公司全资子公司，截止评估基准日，该公司尚未出资。

该公司的设立背景是，陕西华陆化工环保有限公司为承接彬县的环保项目，以PPP模式运营，为此在彬县设立了该项目公司。后因环保项目的运营模式转变为EPC模式，该项目公司就失去了设立的意义。

该公司成立以来，未开展业务，为了前期工作的开展，发生了一定管理人员的工资，此外，未发生别的业务。

陕西华陆化工环保有限公司拟对该公司办理注销。

二、评估方法的选取

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1) 本次评估的目的是为财信国兴地产发展股份有限公司拟转让所持陕西华陆化工环保有限公司股权所涉及的事宜，需对陕西华陆化工环保有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供其价值参考依据，彬县华陆水务有限公司系陕西华陆化工环保有限公司全资子公司，所以需对其股东全部权益价值进行评估；

(2) 本次评估的目的无论实现与否，被评估企业均将面临注销；

(3) 被评估企业所在行业的可比公司股权交易案例少，难以找到足够数量的可比交易案例，故本次评估不宜采用市场比较法；

(4) 由于收益法系根据企业未来收益企业整体资产价值的大小，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。目前重庆财信标晟检测技术有限公司对于未来生产经营无明确规划，未来的收益情况能以合理确定，故无法用收益法进行评估。

(5) 根据委托方、被评估企业提供的财务资料和被评估企业的具体情况判断：本次评估采用资产基础法(成本法)。

综上所述我们认为：本次评估宜采用资产基础法(成本法)。

三、成本法评估技术说明

(一) 流动资产评估说明

1、货币资金

货币资金为库存现金和银行存款组成。账面价值 757.96 元，其中库存现金账面价值 131.21 元，银行存款账面价值 626.75 元，共 1 户，为人民币账户。库存现金是指存放在财务部保险柜内的现金，截止 2018 年 09 月 30 日，评估人员对库存现金进行了实地盘点，与彬县华陆水务公司申报表所列金额、库存现金日记账和总账库存现金账户余额相符。根据企业提供的该账户截至 2018 年 9 月 30 日的银行对账单及银行日记账、总账，对银行存款账面余额进行了清查核实，同时向开户银行进行了函证，未发现有影响净资产的调整事项。评估时，以审核无误的账面值确定为评估值。

通过以上方法评估，货币资金账面价值 757.96 元，评估价值 757.96 元，无评估增减值。

(二) 流动负债评估说明

1、应交税费

应交税费账面价值 748.30 元，为公司代扣代缴的个人所得税等。评估人员查阅了企业纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿，了解税金的期后缴纳情况。在复核各税项期末余额正确的基础上，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，应交税费账面价值 748.30 元，评估价值 748.30 元，无评估增减值。

2、其他应付款

其他应付款账面价值 40,557.25 元，为应付股东的借款。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同，同时进行发函核实，以核实无误的账面值确定评估值。

经评估，其他应付款账面价值 40,557.25 元，评估价值 40,557.25 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

本次评估采用资产基础法(成本法)评估的评估结果

资产基础法评估结果

评估基准日 2018 年 9 月 30 日

计量单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	0.08	0.08	-	-
2 非流动资产	-	-	-	-
3 资产总计	0.08	0.08	-	-
4 流动负债	4.13	4.13	-	-
5 非流动负债	-	-	-	-
6 负债合计	4.13	4.13	-	-
7 净资产(所有者权益)	-4.05	-4.05	-	-

即彬县华陆水务有限公司的股权全部权益价值按资产基础法评估的评估值为-4.05 万元，无评估增减值。