

**甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置饮马
麦芽厂一条麦芽生产线相关资产项目
资产评估说明**

中企华评报字（2022）第 6457 号
（共一册，第一册）

北京中企华资产评估有限责任公司
二〇二二年十二月十日

目 录

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明.....	3
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	4
第三部分 资产评估说明.....	5
第一章 评估对象与评估范围说明.....	5
一、 评估对象与评估范围.....	5
二、 企业申报的实物资产情况.....	5
三、 企业申报的无形资产情况.....	6
四、 企业申报的表外资产情况.....	6
五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产.....	6
第二章 资产核实情况总体说明.....	8
一、 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
二、 影响资产核实的事项及处理方法.....	9
三、 核实结论.....	9
第三章 资产基础法评估技术说明.....	11
一、 房屋建(构)筑物评估技术说明.....	11
二、 设备评估技术说明.....	20
三、 土地使用权评估技术说明.....	28
第四章 评估结论及分析.....	39
一、 评估结论.....	39
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因.....	39
资产评估说明附件.....	41
附件、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》.....	41

第一部分 关于资产评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由委托人和产权持有单位编写、单位负责人签名、加盖单位公章并签署日期，内容见附件：《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

(一)委托评估对象与评估范围

评估对象是甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂拟处置的饮马麦芽厂一条麦芽生产线相关资产。

评估范围是甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂申报评估的一条麦芽生产线相关资产。

(二)委托评估的资产类型与账面金额

评估基准日，评估范围内的资产包括房屋建(构)筑物，机器设备及土地使用权。委估资产账面原值为 5,192.48 万元，账面净值为 3,183.37 万元。产权持有单位已计提减值准备，但是按总资产一次性计提，由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产，无法将减值准备对应到各个资产上，故企业未进行申报。在企业计提减值准备后，房屋资产不再折旧。

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。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

(三)委托评估的资产权属状况

委托评估的资产权属问题如下：

委估资产中房屋建(构)筑物均未办理房屋所有权证，产权持有单位承诺本次纳入评估范围的房屋建筑物产权均归其所有，未设置抵押等他项权利，不存在产权纠纷。

二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：房屋建(构)筑物和机器设备。实物资产的类型及特点如下：

（一）房屋建筑物

房屋建筑物共计 5 项，主要包括磅房、新厂办公楼、职工宿舍、新厂厂房和材料站，系饮马麦芽厂的办公以及生产用房，均为自建，主要结构为框架、砖混等结构。房屋建筑物坐落于玉门镇新区玉关北路，建成于 2001 年和 2007 年间，截止评估基准日，账面原值 24,619,003.79 元，账面净值 19,317,973.64 元，其中材料站为盘盈资产。委估资产已于 2013 年 9 月闲置至今。

（二）构筑物

构筑物共计 11 项，主要包括大门、蓬库、水井、厂区道路、地坪、道牙路灯电缆室外管线、厕所等，系饮马麦芽厂的生产辅助用构筑物；截止评估基准日，账面原值 12,718,389.00 元，账面净值 8,333,820.42 元。委估资产已于 2013 年 9 月闲置至今。

（三）机器设备

麦芽生产线设备共计 65 项，主要包括皮带输送机、减速机、制麦输送设备等，购置于 2003 年至 2012 年间，截止评估基准日，账面原值 14,587,432.68 元，账面净值 4,181,873.57 元。委估资产已于 2013 年 9 月闲置至今。

三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产为土地使用权。土地使用权证号为玉国用(2003)第 A 新-038 号，证载权利人为甘肃莫高实业发展股份有限公司，土地位于玉门市玉门镇新区玉关北路，土地取得日期为 2003 年 05 月，终止日期为 2043 年 05 月，用地性质为出让用地，土地用途为工业，证载面积 106,017.54 平方米。

四、企业申报的表外资产情况

企业申报的纳入评估范围的表外资产包括：土地使用权和房屋建筑物中的材料站。

五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

本资产评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

第二章 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

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况等特点，于2022年9月15日至2022年9月20日，评估人员对评估范围内的资产进行了必要的清查核实。

（一）指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估人员指导产权持有单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（二）初步审查和完善产权持有单位提交的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，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，同时反馈给产权持有单位对“资产评估明细表”进行完善。

（三）现场实地勘查

受新型冠状病毒疫情影响、资产所在地当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等客观限制，本次评估确因疫情防控无法开展现场调查和核查验证。因此在产权持有单位相关人员的配合下，评估人员先行通过电子邮件、视频、微信、拍照等替代方式进行了实物资产的查看和资料的收集。

（四）补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据与产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

（五）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员发现影响资产核实的事项及处理方法如下：

(1)对于未办理产权证的房屋建筑物，其建筑面积由产权持有单位提供，评估人员查阅了部分施工图纸及现场照片进行核实，未开展相应的专业测绘工作。最终以产权持有单位申报的数据为准，进行评估测算。

(2)对于此次委估资产中的管线、水井等隐蔽工程，由于工程的特殊性及复杂性，评估人员主要通过建设施工图纸等核实其存在性、技术状态等。所申报的技术结构、技术特征及数量等评估所需参数的真实性是产权持有单位的责任。

(3)由于产权持有单位已于 2013 年 9 月停产歇业，人员已经解散。评估人员了解的信息主要从留守的厂长和会计获得，相关的凭证、合同、发票由于年代久远，仅能获得部分资料。最终以产权持有单位申报的数据为准，进行评估测算。

(4)产权持有单位已于 2013 年 9 月停产，现只有两人负责管理该厂区，委估资产自停产至今，未进行日常维护，资产状态一般。

(5)纳入本次评估范围的房屋建筑物中材料站和房屋建(构)筑物所占用的土地使用权为账外资产。

(6)受新型冠状病毒疫情影响、资产所在地当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等客观限制，本次评估确因疫情防控无法开展现场调查和核查验证。因此评估人员先行通过电子邮件、视频、微信等方式获取资料，开展基础核查工作。采取以上措施弥补程序缺失后，评估人员认为该事项未对评估结论产生重大影响。

三、核实结论

经过清查核实，上述影响资产核实的事项均属实，产权持有单位保证申报资产数据准确无误，产权均为其所有，不存在抵押等其它权利。账外资产也为产权持有单位所有，纳入此次评估范围。

以上清查结果已经与产权持有单位取得一致意见。

第三章 资产基础法评估技术说明

一、房屋建(构)筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产包括：房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建(构)筑物类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
房屋建筑物	24,619,003.79	19,317,973.64
构筑物及其他辅助设施	12,718,389.00	8,333,820.42
合计	37,337,392.79	27,651,794.06

(二) 房屋建(构)筑物概况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产主要建成于2001年和2007年，分布于玉门市玉门镇新区玉关北路。房屋建(构)筑物类资产基本概况如下：

1. 房屋建(构)筑物用途分类

房屋建筑物系饮马麦芽厂的办公以及生产用房，构筑物为生产辅助用构筑物。

2. 房屋建(构)筑物结构特征

房屋建(构)筑物结构为框架、砖混以及彩钢结构等。

房屋建筑物共计5项，有磅房、新厂办公楼、职工宿舍、新厂厂房和材料站，为框架、砖混以及彩钢结构。

构筑物共计11项，主要有大门、蓬库、水井、厂区道路、地坪、道牙路灯电缆室外管线、厕所等，主要为砖混、框架、钢结构、绿植等。

3. 利用状况与日常维护

产权持有单位已于2013年9月停产，现只有两人负责管理该厂区，根据企业现场相关人员介绍，委估资产自停产至今，未进行日

常维护，各建(构)筑物总体质量一般，建筑物部分位置出现不均匀沉降，以及腐蚀脱落现象。

4.账面值构成

房屋建筑物类资产账面由建安工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

5.房屋建(构)筑物及占用土地权属状况

纳入本次评估范围的房屋建筑物均为企业自建所有，截至评估基准日均未办理房屋所有权证。企业承诺产权均归其所有。

截至评估基准日，甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂申报的房屋建(构)筑物共计 16 项，均坐落于饮马麦芽厂内，房屋建(构)筑物占用土地办理了土地使用权证，土地使用权证证号为玉国用(2003)第 A 新-038 号，证载权利人为甘肃莫高实业发展股份有限公司，证载面积为 106,017.54 平方米。

(三)核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的房屋建(构)筑物类资产构成情况进行初步了解，向产权持有单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导产权持有单位准备评估所需资料和填写房屋建(构)筑物类资产评估申报明细表。

第二阶段：现场调查阶段

1.核对账目：根据产权持有单位提供的房屋建(构)筑物类资产评估申报明细表，与产权持有单位的房屋建(构)筑物类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据房屋建筑物类资产的类型、金额等特征查阅了相关图纸和部分凭证。由于人员已解散，资料时间久远，评估人员仅抽查了部分资料。

3.现场查点：受新型冠状病毒疫情影响、资产所在地当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等客观限制，本次评估确因疫情防控无法开展现场调查，因此在产权持有单位相关人员的配合

下，评估人员先行通过视频、微信、拍照等替代方式进行了实物资产的查看。

4.现场访谈：评估人员通过电话的方式向产权持有单位调查了解了房屋建筑物类资产的质量、功能、利用、维护等信息；调查了解了房屋建筑物类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定；通过网络手段调查了解了当地评估基准日近期的建筑安装市场价格信息。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类房屋建筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写房屋建筑物类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类房屋建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等条件，采用成本法评估。

1.成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置成本×综合成新率

(1)重置成本的确定

房屋建(构)筑物的重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建(构)筑物重置成本计算公式如下：

重置成本(不含税)=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本+利润-可抵扣增值税

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物，根据甘肃省执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出建筑安装工程总造价。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

对各类建（构）筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价反映了该类型建（构）筑物在评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上根据建（构）筑物的个性（如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等）和现场测量的工作量，采用概算的方法进行价格调增和调减，将增减额折入建（构）筑物的单方造价内，最终确定出实际的单方造价标准，以此作为建（构）筑物重置成本的计算依据。

②前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，通过评估基准日 2022 年 8 月 31 日执行的有效市场 1 年期贷款利率 LPR 确定，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

④利润

本次评估采取投资利润率，参考甘肃省的同类企业的利润率确定。

利润=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)×利润率

⑤可抵扣增值税

根据《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2016〕36号)和《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)，因产权持有单位为增值税一般纳税人，故本次评估资产重置成本中不包含增值税。具体为：

可抵扣增值税=建安工程税金+前期费用(除建设单位管理费)税金

(2)综合成新率的确定

实体成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

尚可使用年限根据评估范围内房屋建筑物经济耐用年限和已使

用年限，结合现场勘查、房屋建筑物历年更新改造情况、房屋维护状况等综合确定。在确定过程中，以委估对象能否有继续使用功能为前提，以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下计算其新旧程度，并且作为修正基础和主体结构成新率的辅助条件。

因资产长期闲置无法通过资产利用率和收益额下降途径确定经济性贬值率，经评估人员分析，根据资产的质量和特性及通用程度等影响因素，综合确定经济贬值率为 40%。

综合成新率=实体成新率×(1-经济性贬值率)

(3)评估值的确定

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(五)典型案例

案例 1：新厂办公楼

明细表序号：表 4-8-1 房屋建筑物序号 2 项

房产结构：框架

建筑面积：1,680.00m²

竣工日期：2007 年 11 月

1.建筑物概况

新厂办公楼座落于玉门市玉门镇新区玉关北路甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂生产厂区区域内，所处区域虽为郊区但交通较为便利。呈“一”形排列，南北朝向。层高 3.5 米，檐高 11 米。新厂办公楼为办公用房。房屋建筑物为框架结构。基础为钢砼独立基础，现浇钢筋混凝土独立基础、基础梁、柱、承重梁、屋面板，SBS 防水屋面。外墙为空心砖墙，集成吊顶，楼地面为水泥砂浆垫层上面铺设地砖。门窗为玻璃门、木门，塑钢窗，照明为吸顶灯。上下水设施、消防设施等设施齐全。

根据现场反馈照片和视频连线，该办公楼整体结构完好，地基承载力一般，未发现不均匀下沉现象；结构坚固，部分地方出现裂缝、锈蚀现象；屋面无渗漏；房屋整体状况一般，处于闲置状态。

2.测算过程

根据甘肃省所规定的各类建筑取费及建设期建设单位所支付的其他费用项目及标准，计算建房屋建筑物的重置价值。

①建筑安装工程综合造价计算

评估人员以待估建筑物实物为基础，依据《甘肃省建筑装饰装修工程消耗量定额地区基价》（甘建公告（2020）61号）定额，参考《酒泉市建设工程造价信息》（2022年第三期）公布的材料价格信息，查阅了工程基础资料，测算出定额直接费，再以定额直接费为取费基础按甘肃省现行建安工程综合预算定额及费用标准，结合评估基准日当地建材价格，分别计算调整出基准日的土建工程、安装工程、装饰工程综合造价，并计算建筑装饰、安装工程总造价。

建筑工程费用计算表

金额人民币：元

序号	费用名称	费用代号	费率(%)	计算式	费用金额
一	分部分项工程费及定额措施项目费	A		工程量×基价	2,071,294.39
	其中：人工费	A1		人工消耗量×人工单价	765,331.16
	其中：材料费	A2		材料消耗量×材料单价	1,255,053.06
	其中：机械费	A3		机械消耗量×机械台班单价	50,910.17
二	措施项目费用（费率措施费）	B	20.82	（人工费+机械费）×费率	169,941.44
三	企业管理费	C	21.6	（人工费+机械费）×费率	176,308.13
四	利润	D	13.2	（人工费+机械费）×费率	107,743.85
五	价差调整	E			71,308.40
	人工费调整	E1		人工消耗量*价差	-
	材料费调整	E2		材料消耗量*价差	71,308.40
	机械费调整	E3			-
	其中：机械费按实调整价差	E31		按照实物法调差规定计算	-
	其中：系数法机械价差	E32	0	机械费×调整系数	-
六	规费	F			168,372.86
	其中：社会保险费	F1	16	人工费×费率	122,452.99
	其中：住房公积金	F2	6	人工费×费率	45,919.87
	其中：环境保护税	F3	0	按实记取	-
七	税金	G	9	（一+二+三+四+五+六）×费率	248,847.22

序号	费用名称	费用代号	费率(%)	计算式	费用金额
八	工程造价	H		一+二+三+四+五+六+七	3,013,816.28

安装工程费用计算表

序号	费用名称	费用代号	费率(%)	计算式	费用金额
一	分部分项工程费及定额措施项目费	A		工程量×基价	690,431.46
	其中：人工费	A1		人工消耗量×人工单价	255,110.39
	其中：材料费	A2		材料消耗量×材料单价	418,351.02
	其中：机械费	A3		机械消耗量×机械台班单价	16,970.06
二	措施项目费用（费率措施费）	B	20.82	（人工费+机械费）×费率	56,647.15
三	企业管理费	C	21.6	（人工费+机械费）×费率	58,769.38
四	利润	D	13.2	（人工费+机械费）×费率	35,914.62
五	价差调整	E			23,769.47
	人工费调整	E1		人工消耗量*价差	-
	材料费调整	E2		材料消耗量*价差	23,769.47
	机械费调整	E3			-
	其中：机械费按实调整价差	E31		按照实物法调差规定计算	-
	其中：系数法机械价差	E32	0	机械费×调整系数	-
六	规费	F			56,124.29
	其中：社会保险费	F1	16	人工费×费率	40,817.66
	其中：住房公积金	F2	6	人工费×费率	15,306.62
	其中：环境保护税	F3	0	按实记取	-
七	税金	G	9	（一+二+三+四+五+六）×费率	82,949.07
八	工程造价	H		一+二+三+四+五+六+七	1,004,605.43

建安综合造价=建筑工程费用+安装工程费用

$$=3,013,816.28+1,004,605.43$$

$$=4,018,421.71 \text{ 元}$$

②前期费用及其他

根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费用，详见下表：

前期费用及其他费用取费表

金额人民币：元

序号	项目	计费依据	计算标准		金额
			费用	费率	
一	按工程造价取费				
1	建设单位管理费	财建(2016)504号	4,018,421.71	1.57%	63,089.22
2	勘察设计费	计价格[2002]10号	4,018,421.71	1.46%	58,668.96
3	工程监理费	发改价格[2007]670号	4,018,421.71	2.22%	89,208.96
4	招标代理服务费用	发改价格[2011]534号	4,018,421.71	0.40%	16,073.69
5	环境影响咨询费	计价格[2002]125号	4,018,421.71	0.17%	6,831.32
6	可行性研究费	计价格[1999]1283号	4,018,421.71	0.74%	29,736.32
	小计			6.56%	263,608.47
二	城市基础设施建设配套费	甘财税法[2017]40号	1,680.00	50.00	84,000.00
	小计				84,000.00
	合计				347,608.47

前期费用及其他费用=347,608.47元

③资金成本计算

企业的项目建筑合理工期按12个月计算，建筑工期内假设资金均匀投入，利率按照执行的有效市场贷款利率LPR确定为3.65%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费用}) \times \text{贷款利率} \times \text{合理工期} / 2 \\ &= (4,018,421.71 + 347,608.47) \times 3.65\% \times 1/2 \\ &= 79,680.05 \text{元} \end{aligned}$$

④利润

本次评估采取投资利润率，参考甘肃省的同类企业的利润率约5%。

$$\begin{aligned} \text{利润} &= (\text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}) \times 5\% \\ &= (4,018,421.71 + 347,608.47 + 79,680.05) \times 5\% \\ &= 222,285.51 \text{元} \end{aligned}$$

⑤可抵扣增值税

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{建安工程税金} + \text{前期费用(除建设单位管理费)税金} \\ &= 4,018,421.71 / 1.09 \times 9\% + 4,018,421.71 \times (6.56\% - 1.57\%) / 1.06 \times 6\% \\ &= 343,146.43 \text{元} \end{aligned}$$

⑥重置成本的确定

$$\text{重置成本(不含税)} = \text{建安综合造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} + \text{利}$$

润-可抵扣增值税

$$=4,018,421.71+347,608.47+79,680.05+222,285.51-343,146.43$$

$$=4,324,800.00 \text{ 元(百位取整)}$$

3.综合成新率的确定

该办公楼于 2007 年 11 月建成投入使用，距离评估基准日已使用 14.76 年，经济寿命为 60 年。经现场勘查，委估办公楼地基有足够承载力、主体结构较为完整，门窗、水电等设施长期停用。评估结合企业现场人员反馈情况及委估办公楼经济耐用年限综合确定尚可使用年限为 40 年。

$$\text{实体成新率}=\text{尚可使用年限}/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

$$=40\div 60\times 100\%$$

$$=67\%(\text{取整})$$

因资产闲置无法通过资产利用率和收益额下降途径确定经济性贬值率，经评估人员分析，根据资产的质量和特性及通用程度等影响因素，综合确定经济贬值率为 40%。

$$\text{综合成新率}=\text{实体成新率}\times(1-\text{经济性贬值率})$$

$$=67\%\times(1-40\%)$$

$$=40\%(\text{取整})$$

4.评估值的确定

$$\text{评估值}=\text{重置成本(不含税)}\times\text{综合成新率}$$

$$=4,324,800.00\times 40\%$$

$$=1,729,920.00 \text{ 元}$$

(六)评估结果

房屋建(构)筑物评估结果及增减值情况如下表：

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	24,619,003.79	19,317,973.64	29,458,000.00	10,763,838.00	4,838,996.21	-8,554,135.64	19.66	-44.28
构筑物及其他辅助设施	12,718,389.00	8,333,820.42	16,131,510.00	5,014,527.00	3,413,121.00	-3,319,293.42	26.84	-39.83

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	37,337,392.79	27,651,794.06	45,589,510.00	15,778,365.00	8,252,117.21	-11,873,429.06	22.10	-42.94

房屋建(构)筑物原值评估增值 8,252,117.21 元, 增值率 22.1%; 净值评估减值 11,873,429.06 元, 减值率 42.94%。评估增减值原因如下:

1.评估原值增值原因为: 自 2007 年至评估基准日, 建筑所需人工费、原材料、机械费价格较购建时价格明显上涨, 形成评估原值增值。

2.评估净值减值原因为: (1)评估基准日, 因纳入评估范围的建(构)筑物自 2013 年企业停产开始一直处于闲置状态, 资产状态一般, 本次评估考虑了经济性贬值, 故形成评估净值减值; (2)产权持有单位已计提减值准备, 但是按总资产一次性计提, 由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产, 无法将减值准备对应到各个资产上, 故企业未进行申报。在企业计提减值准备后, 房屋资产不再折旧, 故造成房屋评估净值减值。

二、设备评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括: 机器设备、运输设备、其他设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示:

金额单位: 人民币元

科目名称	账面原值	账面净值
机器设备	14,587,432.68	4,181,873.57
减: 减值准备	0.00	
合计	14,587,432.68	4,181,873.57

(二) 机器设备概述

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2003 年至 2012 年, 分布于饮马麦芽厂厂区内。设备类资产基本概况如下:

1. 设备类资产基本概况

纳入本次评估范围内的机器设备主要分布于玉门市玉门镇新区玉关北路饮马麦芽厂所属的四车间, 主要包括皮带输送机、减速机、制麦输送设备等, 购置于 2003 年至 2012 年, 系产权持有单位的

5 万吨麦芽加工生产设备。

2.工艺流程与技术特点



3.利用状况与日常维护

产权持有单位已于 2013 年 9 月停产，现只有两人负责管理该厂区，根据企业现场相关人员介绍，车间已停止供电，无法验证设备是否可以正常运转，设备均检修正常后才开始停业。委估资产自停产至今，未进行日常维护，资产均处于闲置状态，资产状态一般。

4.账面价值的构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、安装工程费、分摊的建设工程前期及其他费用、分摊的资金成本等构成。

5.机器设备占用厂房及土地权属状况

委估机器设备占用的房屋建筑物均为企业自建所有，截至评估基准日均未办理房屋所有权证。企业承诺产权均归其所有。其占用的土地使用权已办理土地使用权证，土地使用权证证号为玉国用(2003)第 A 新-038 号，证载权利人为甘肃莫高实业发展股份有限公司。

(三) 核实过程

1.核对账目：根据产权持有单位提供的设备类资产评估申报明细表与产权持有单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了购置合同等。

2.资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同。

3.现场勘查：受新型冠状病毒疫情影响、资产所在地当地政府部门发布的疫情防控、交通管制公告等客观限制，本次评估确因疫情防控无法开展现场调查，因此在产权持有单位相关人员的配合下，评估人员通过视频、微信、拍照等替代方式进行了实物资产的查看。了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；了解了生产工艺与设备的技术水平。

4.现场访谈：评估人员通过电话的方式向产权持有单位调查了解了设备类资产的性能、停产前运行情况、停产后维护等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据机器设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(1) 重置成本的确定

对于需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等；对于不需要安装的设备，重置成本一般包括：设备购置价和运杂费。同时，根据“财税〔2008〕170号”和“财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置成本应该扣除相应的增值税。由于设备基础费已经含在土建工程计算，因此在本次设备评估中不再重复计算。设备重置成本计算公式如下：

需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前

期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

①购置价

国产机器设备主要依据市场询价或参照《2022年中国机电产品报价手册》、或参考最近购置的同类设备合同价格等方式确定购置费。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算购置价。

②运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。对于卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合运输方式及运输距离等确定。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《资产评估常用数据手册》确定。

③安装工程费

参考委托人提供工程决算资料等，根据设备类型、特点、重量、人材机耗费程度，结合市场询价获得的信息的，并考虑相关必要的费用并根据相关法规综合确定。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

安装费=设备购置价×安装费率

安装工程费参照《资产评估常用数据手册》确定。

④前期及其他费用

前期及其他费用=(设备购置费+安装工程费)×费率

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费等，根据国家有关文件规定并结合所属项目投资规模确定。

根据“财税〔2016〕36号”文件，自2016年5月1日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，前期费在营改增范围的费

率要扣除相应的增值部分税率。

⑤资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，通过评估基准日 2022 年 8 月 31 日执行的有效市场 1 年期贷款利率 LPR 确定，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置费+安装工程费+前期及其他费用)×利率×合理的建设工期/2

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170 号”和“财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号”文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。可抵扣增值税计算公式如下：

可抵扣增值税=设备购置费÷(1+13%)×13%+(运杂费+安装费)÷(1+9%)×9%+前期费(不含建设单位管理费)÷(1+6%)×6%

(2) 综合成新率的确定

主要依据设备经济使用年限、已使用年限，通过对外部环境、保养情况、设备外观和完整性、安全防护四个方面，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其实体成新率。

实体成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

因资产闲置无法通过资产利用率和收益额下降途径确定经济性贬值率，经评估人员分析，根据资产的质量和特性及通用程度等影响因素，综合确定经济贬值率为 40%。

综合成新率=实体成新率×(1-经济性贬值率)

(3) 评估值的确定

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(五) 典型案例

案例：制麦 输送设备(4-8-5 机器设备评估明细表序号 44)

设备名称：制麦 输送设备

规格型号：WTB-1.5-3

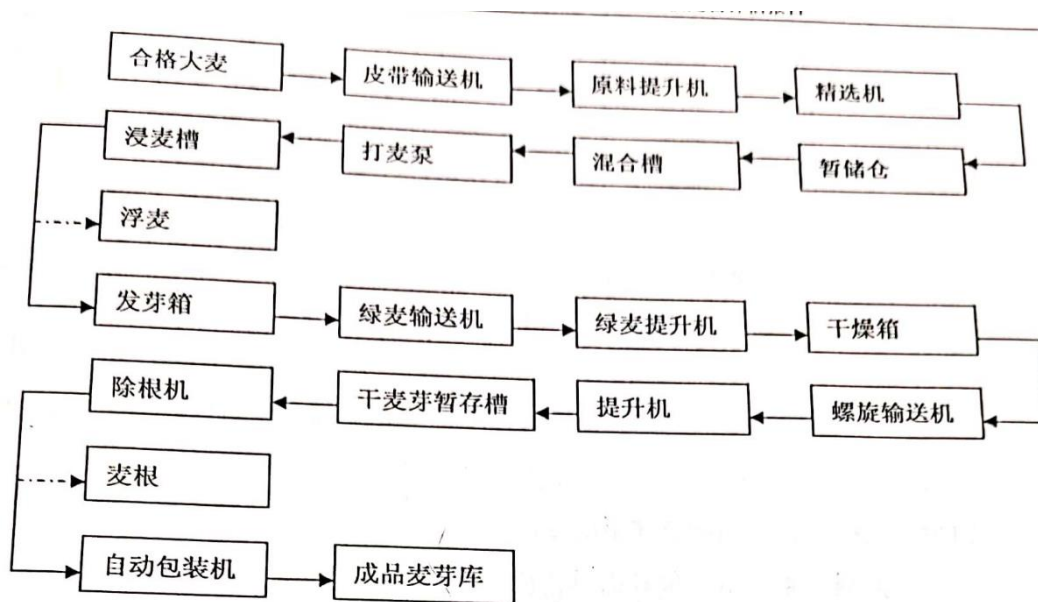
生产厂家：江都显业集团有限公司

启用日期：2007年11月

数量：1项

(1)设备概况

制麦输送设备为该条生产线主要设备，有原料输送、清选、浸麦、发芽、烘干、除根、包装几个主要工序，生产工艺流程图如下所示：



其中包含的主要生产设备如下：

名称	规格型号	数量
自衡振动筛	TQLZ150×200	1
浸麦槽	V有效=125m ³ ，φ=6600mm，内环管式(6组)	6
翻麦机	JDL6.7×1.5	6
卸料机	JXL6.7	2
发芽箱	6670×42000×1500	6
浸麦输送管	转阀3只φ=250	3
翻麦机	JDL7.2×1.4	2
卸料机	JXL7.2×1.5	2
干燥箱	7180×43000×1400(mm)	2
原大麦皮带输送机	TD75 B500	1
原大麦提升机	DTG36/23	1
组合带式输送机	B800	1
绿麦芽下料斗		1
绿麦芽斗提机	DTG80/42	1
混料麦芽提升机	DTG36/23	1
移动带式输送机	DY500	5

(2)重置成本的确定

重置成本=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

1)设备购置费

在企业相关人员配合下，评估人员向生产厂家江都显业集团有限公司询价，确定评估基准日制麦输送设备的市场购置价为4,940,000.00元(含运费)。

2)运杂费

购置价中包含运杂费，因此运杂费不再计取。

3)安装调试费

安装调试费率参照《资产评估常用数据手册》确定为8%。

$$\begin{aligned}\text{安装调试费} &= \text{设备购置价} \times 8\% \\ &= 4,940,000.00 \times 8\% \\ &= 395,200.00 \text{ 元}\end{aligned}$$

4)前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照委估资产的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费率取6.56%，则：

$$\begin{aligned}\text{前期及其他费用} &= (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费}) \times \text{前期及其他费率} \\ &= (4,940,000.00 + 0.00 + 395,200.00) \times 6.56\% \\ &= 349,989.12 \text{ 元}\end{aligned}$$

5)资金成本

该设备从购置到安装完成的工期为1年，假设资金在工期内均匀投入，评估基准日贷款市场报价利率(LPR)为3.65%，则：

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利率} / 2 \\ &= (4,940,000.00 + 0.00 + 395,200.00 + 349,989.12) \times 1 \times 3.65\% / 2 \\ &= 103,754.70 \text{ 元}\end{aligned}$$

6)设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税〔2008〕170号”及“财税〔2016〕36号”文件规定，

对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{设备购置费}/1.13 \times 13\% + \text{运杂费}/1.09 \times 9\% + \text{安装调试费}/1.09 \times 9\% + \text{前期及其他费用(不含建设单位管理费)}/1.06 \times 6\% \\ &= 4,940,000.00 \div 1.13 \times 13\% + 0.00/1.09 \times 9\% + 395,200.00/1.09 \times 9\% + (4,940,000.00 + 0.00 + 395,200.00) \times (6.56\% - 1.57\%) / 1.06 \times 6\% \\ &= 616,019.20 \text{ 元} \end{aligned}$$

7) 重置单价 = 设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

$$\begin{aligned} &= 4,940,000.00 + 0.00 + 395,200.00 + 349,989.12 + 103,754.70 - 616,019.20 \\ &= 5,172,920.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

8) 重置成本 = 重置单价 × 数量

$$\begin{aligned} &= 5,172,920.00 \times 1 \\ &= 5,172,920.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

(3) 综合成新率的确定

该设备于 2007 年投入使用，截至评估基准日已使用 14.76 年，通过企业人员现场反馈情况，并向设备管理及使用人员了解该设备现况，通过对外部环境、保养情况、设备外观和完整性、安全防护四个方面，结合设备的经济寿命年限，最终根据现场勘查情况来确定其尚可使用年限为 2.4 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= \text{尚可使用年限}/\text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 2.4/16 \times 100\% \\ &= 15\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

因资产闲置无法通过资产利用率和收益额下降途径确定经济性贬值率，经评估人员分析，根据资产的质量和特性及通用程度等影响因素，综合确定经济贬值率为 40%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{实体成新率} \times (1 - \text{经济性贬值率}) \\ &= 15\% \times (1 - 40\%) \\ &= 9\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 5,172,920.00 \times 9\% \end{aligned}$$

=465,563.00 元

(六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

机器设备评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
机器设备	14,587,432.68	4,181,873.57	13,038,520.00	1,311,420.00	-1,548,912.68	-2,870,453.57	-10.62	-68.64
合计	14,587,432.68	4,181,873.57	13,038,520.00	1,311,420.00	-1,548,912.68	-2,870,453.57	-10.62	-68.64

机器设备原值评估值减值 1,548,912.68 元，减值率 10.62%；净值评估值减值 2,870,453.57 元，减值率 68.64%。评估增减值原因主要如下：

1.设备评估原值减值的原因：随着科技进步和技术升级，机器设备的市场价值出现下跌的情况，导致设备评估原值减值。

2.设备评估净值增值的原因：(1)评估基准日，因纳入评估范围的设备类资产自 2013 年企业停产开始一直处于闲置状态，资产状态一般，本次评估考虑了经济性贬值，故形成评估净值减值；(2)产权持有单位已计提减值准备，但是按总资产一次性计提，由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产，无法将减值准备对应到各个资产上，故企业未进行申报。在企业计提减值准备后，房屋资产不再折旧，故造成房屋评估净值减值。

三、土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的土地使用权为甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂的 1 宗出让用地。账面价值见下表：

金额单位：人民币元

资产名称	土地权证编号	面积 m ²	账面净值
饮马麦芽厂用地	玉国用(2003)第 A 新-038 号	106,017.54	表外资产

(二) 土地使用权概况

1. 土地登记状况

委估资产位于玉门市玉门镇新区玉关北路东侧工业区，已办理了土地使用权证书，具体情况如下：

宗地名称	权证编号	证载权利人	用地性质	土地用途	开发程度	面积(m ²)
饮马麦芽厂用地	玉 国 用 (2003)第 A 新-038 号	甘肃莫高实业发展股份有限公司	出让	工业	五通一平	106,017.54

2. 土地利用状况

根据企业提供的权属资料及现场照片视频情况，待估宗地已进行了现状利用，现状利用为工业用地。待估宗地内的房屋建筑物为甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂的工业厂房及辅助用房。

(三) 土地价格影响因素分析

(1) 一般因素

玉门市是由甘肃省酒泉市管辖的一个县级市，位于甘肃省西北部，河西走廊西部，于 2019 年 4 月 28 日正式退出贫困县。玉门属大陆性中温带干旱气候，地貌分为祁连山地、走廊平原和马鬃山地三部分，截至 2020 年，玉门总面积 1.35 万平方公里，辖新老 2 个市区、3 个工业园区、12 个乡镇，有汉族、回族、蒙古族、藏族、东乡族等 29 个少数民族。

① 地理位置

玉门是由甘肃省酒泉市管辖的一个县级市，位于甘肃省西北部，河西走廊西部，东连嘉峪关市和金塔县，西接瓜州县，南北与肃北蒙古族自治县为邻，地理坐标介于东经 96°15'~98°30'，北纬 39°40'~41°00'之间，东西长 114 公里，南北宽 112.5 公里，总面积 1.35 万平方公里。

② 自然条件及环境

玉门地貌分为祁连山地、走廊平原和马鬃山地三部分。绿洲 215.6 万亩，戈壁 855.9 万亩，山地 689.4 万亩，荒地 238 万亩。境内有南靠祁连山的前山，呈西北至东南走向，海拔 2500 米—3500 米。境内最高峰妖魔山，海拔 4585 米。山麓平原区海拔自山前 2500 米降至 1200 米以下，相对高度 110 米—290 米。中部有宽台山、黑山和低山丘陵，分隔赤金、花海两地。北部有马鬃山，呈西北至东南走

向，山势低矮，坡度平缓，海拔 1400 米—1700 米。西部的玉门镇片区位于昌马河冲积扇地带，扇腰以上为戈壁，以下为绿洲，绿洲外系扇原平原，地势自东南向西北倾斜。

玉门属大陆性中温带干旱气候，降水少，蒸发大，日照长，年平均气温 6.9℃。1 月最冷，极端最低可达零下 28.7℃；7 月份最热，极端最高达 36.7℃。年日照时数 3166.3 小时，平均无霜期为 135 天。年平均降水量为 63.3 毫米，蒸发量达 2952 毫米。年平均风速为 4.2 米/秒。

③矿产资源

截至 2009 年，矿产资源中石油原油开采和炼化总量分别突破 80 万吨和 250 万吨，有待开发的还有煤、石灰石、石膏、云母、石棉、硫磺、芒硝、重晶石、金刚石、食盐以及铁、锰、铜、金等 20 多种。

④交通概况

玉门境内连霍高速公路、国道 312 线和兰新铁路复线横贯全境。

截至 2017 年末，玉门公路总里程 2326 公里；公交车辆 32 辆，出租汽车 408 辆；全年公路客运量 263.8 万人，公路货运量 438.6 万吨。完成客运周转量 54.2 亿人公里，完成货物周转量 90.1 亿吨公里，公路运输周转量较 2016 年同期增长 25.1%。

2019 年，全年交通运输仓储和邮政业实现增加值 6.3 亿元，比上年增长 3.85%。全市年末公路总里程 2247 公里。年末公交车辆 18 辆，出租汽车 408 辆；全年公路客运量 272.3 万人，公路货运量 521.5 万吨。完成客运周转量 55.9 亿人公里，完成货物周转量 112.7 亿吨公里，公路运输周转量比上年增长 8.03%。

⑤城市经济发展

2021 年，玉门市地区生产总值 222.5 亿元，比上年增长 6.5%，两年平均增长 7.3%。分产业看，第一产业增加值 23.8 亿元，同比增长 10.4%；第二产业增加值 164.2 亿元，同比增长 5.9%；第三产业增加值 34.5 亿元，同比增长 6.4%。三次产业结构比为 10.7:73.8:15.5。人均地区生产总值 161991 元，比上年增长 7.5%。城镇居民人均可支配收入

39536 元，比上年增长 6.9%。农村居民人均可支配收入 21942 元，比上年增长 10.1%

2019 年全市地区生产总值 172.5 亿元，按可比价较上年增长 7.9%。其中：第一产业增加值 14.9 亿元，增长 6.3%；第二产业增加值 127 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 30.6 亿元，增长 7.3%。三次产业结构之比为 8.64:73.62:17.74。分别拉动经济增长 0.6 个、6.1 个和 1.2 个百分点，对经济增长的贡献率分别为 7.2%、77.2%和 15.6%。按常住人口计算，人均地区生产总值 102770 元，按 2019 年平均汇率折算为 14732 美元。

⑥产业政策

2021 年，玉门市第一产业增加值 23.8 亿元，同比增长 10.4%。玉门市农作物播种面积 69.5 万亩，较上年增加 2.2 万亩，增长 3.3%。全年粮食种植面积 15.4 万亩，较上年增加 2.6 万亩，增长 19.9%。粮食产量 8.16 万吨，较上年增加 1.68 万吨，增产 25.9%。

2021 年，玉门市第二产业增加值 164.2 亿元，同比增长 5.9%。全市工业增加值 161 亿元，较上年增长 6.2%，其中：规模以上工业增加值增长 9.2%。分门类看，采矿业增长 12.3%，制造业增长 5.3%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 25.9%。玉门市规模以上工业中，石油化工产业增加值增长 3.6%，煤化工产业增长 16.7%，精细化工产业增长 146.9%，新能源及装备制造业增长 17.4%，矿冶建材产业增长 6.8%，农产品加工产业增长 21.9%，其他产业增长 36.9%。战略性新兴产业增长 19.3%，占规模以上工业增加值的比重为 10.5%

2021 年，玉门市第三产业增加值 34.5 亿元，同比增长 6.4%。全市批发和零售业增加值 3.6 亿元，较上年增长 4.4%；交通运输、仓储和邮政业增加值 6.5 亿元，增长 11%；住宿和餐饮业增加值 0.7 亿元，增长 6.1%；金融业增加值 4.6 亿元，下降 1.4%；房地产业增加值 2.8 亿元，增长 3.1%；其他服务业增加值 15.6 亿元，增长 7.4%。全市规模以上服务业企业营业收入 2.85 亿元，比上年下降 9.4%，营业利润下降 381.5%。

(2)个别因素

待估宗地位于玉门市玉门镇新区玉关北路东侧工业区，宗地面积为 106,017.54 平方米，用途为工业用地。形状较规则，地质地形地势条件良好。宗地基础配套设施达到宗地外“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水)，宗地内场地平整。

宗地红线外基础设施状况如下：

道路：连接玉关北路，沥青路面，质量良好，视野阔度较优；

供电：宗地外接市政供电管网，供电保证率达 95%；

通讯：宗地外接市政电话及宽带网络主线，现有通讯能力保障率为 95%。

供水：宗地外供水与市政管网相连，宗地内为自用水井，供水保证率达 95%；

排水：宗地外排水与市政管网相连，宗地内接市场管网，排水保证率达 95%。

(四) 地价定义

1. 地价内涵

本报告所评估的待估宗地国有土地使用权价格是指待估宗地在评估基准日 2022 年 8 月 31 日宗地红线外达到通路、通电、通讯、给水、排水“五通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发条件下，土地用途为工业用地、性质为国有出让、土地使用权的市场价值。

2. 土地实际开发程度和用途

待估宗地实际开发程度为：宗地上建成正在使用中的各用途建筑物。宗地外达到通路、通电、通讯、给水、排水“五通”的开发水平，土地登记用途为工业用地，土地实际用途为工业用地

(五) 核实过程

1. 核查资料

根据资产评估的原则和程序，首先指导和帮助产权持有单位填写“土地使用权评估明细表”，根据提供的评估资料，进行土地面积、土地开发、土地基础设施情况、土地权利状况等情况的核实。

2. 现场勘查

对照有关资料及“土地使用权评估明细表”对待估宗地进行查勘，与有关人员电话沟通，了解宗地位置、土地四至、投资环境、配套设施及开发程度。

3.社会及市场调查

就本次评估涉及到的土地，评估人员进行广泛的有针对性的市场调查，调查了解了当地政府公布的有关征地文件、基准地价文件、当地土地开发费、类似土地征用案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

4.评定估算

根据收集掌握的有关资料，运用上述评估方法，并掌握待估宗地的性质、土地使用年限、地块大小、形状、区位条件，对待估宗地进行综合评定估算。

(六)评估方法

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场比较法计算公式：

$$\text{公式： } P=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中：

P：估价宗地价格；

PB：比较实例价格；

A：待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B：待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数；

C：待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D：待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E：待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

(七) 典型案例

饮马麦芽厂用地

1. 地价定义

本次评估对地价定义设定如下：评估对象在评估基准日**2022年8月31日**，在规划利用条件下，设定开发程度为宗地外“五通”（通路、通上下水、通电、通讯）及场地平整，设定用途为工业用地，土地剩余使用年期为**20.72年**的公开出让土地使用权价格。

2. 比较实例选择

调查、收集待估宗地所在区域的近期已经发生交易的土地市场交易实例，与评估基准日最接近，与待估宗地用途相同或相近，土地条件基本一致，并且属同一供需圈内的三宗案例，以它们的价格作比较，结合影响工业用地地价的因素，进行因素修正。

实例 A：玉门丰源园区开发有限公司用地

该实例位于玉门市经济开发区，玉门通利水泥制品厂西侧，鲁豫光伏支架厂南侧，用途为工业用地，用地面积**41,069.00**平方米，土地使用年期为**50**年，交通条件较优，宗地形状较规则，宗地地质条件一般，周边土地利用类型为工业用地。成交日**2022年09月07日**，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、给水、排水）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为**51.03元/平方米**。

实例 B：玉门市富欣德新型建材有限责任公司用地

该实例位于玉门市经济开发区拓璞路北侧、富强路南侧、通利水泥制品厂东侧，用途为工业用地，用地面积**40,000.00**平方米，土地使用年期为**50**年，交通条件较优，宗地形状较规则，宗地地质条件一般，周边土地利用类型为工业用地。成交日**2021年10月19日**，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、给水、排水）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为**52.08元/平方米**。

实例 C：甘肃能新建设工程有限公司玉门分公司用地

该实例是位于玉门市拓璞大道北侧，鲁豫光伏支架厂南侧，用

途为工业用地，用地面积3,341.00平方米，土地使用年期为50年，交通条件较优，宗地形状较规则，宗地地质条件一般，周边土地利用类型为工业用地。2022年06月27日，基础设施开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、给水、排水）及红线内“地面平整”的土地使用权交易价格为51.03元/平方米。

3. 比较因素条件说明

待估宗地于比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三	
交易单价（元/平方米）		待估	51.03	52.08	51.03	
土地用途		工业	工业	工业	工业	
交易情况		正常	正常	正常	正常	
交易方式		出让	出让	出让	出让	
交易日期		2022/8/31	2022/9/7	2021/10/19	2022/6/27	
土地尚可使用年限（年）		20.72	50	50	50	
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	距玉门火车站约5公里	距玉门火车站约5公里	距玉门火车站约5公里	距玉门火车站约5公里
		距区域主干道距离	距主干道约0.1公里	距主干道约0.1公里	距主干道约0.1公里	距主干道约0.1公里
	工业区成熟度	产业集聚程度	周边同类工业物业较少，产业聚集度一般	周边同类工业物业较少，产业聚集度一般	周边同类工业物业较少，产业聚集度一般	周边同类工业物业较少，产业聚集度一般
		产业配套程度	周边该物业类型上下游产业较少，产业配套程度一般	周边该物业类型上下游产业较少，产业配套程度一般	周边该物业类型上下游产业较少，产业配套程度一般	周边该物业类型上下游产业较少，产业配套程度一般
	基础设施状况	供水保证率	由水井连接管道供水，供水保证率95%，供水保证率较优	由市政管道供水，供水保证率95%，供水保证率较优	由市政管道供水，供水保证率95%，供水保证率较优	由市政管道供水，供水保证率95%，供水保证率较优
		排水保证率	由市政管道排水，排水保证率95%，排水保证率较优	由市政管道排水，排水保证率95%，排水保证率较优	由市政管道排水，排水保证率95%，排水保证率较优	由市政管道排水，排水保证率95%，排水保证率较优
		供电保证率	由国家电网供电，供电保证率95%，供水保	由国家电网供电，供电保证率95%，	由国家电网供电，供电保证率95%，供水	由国家电网供电，供电保证率95%，供水

项目		估价对象	实例一	实例二	实例三
环境状况		证率较优	供水保证率较优	保证率较优	保证率较优
	通讯保障率	移动信号全覆盖, 通讯保障率一般	移动信号全覆盖, 通讯保障率一般	移动信号全覆盖, 通讯保障率一般	移动信号全覆盖, 通讯保障率一般
	污染物排放及治理状况	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般	污染物排放及治理状况一般
	距危险设施或污染源的临近程度	距危险设施或污染源较远	距危险设施或污染源较远	距危险设施或污染源较远	距危险设施或污染源较远
	自然条件	自然条件一般	自然条件一般	自然条件一般	自然条件一般
个别因素	临路状况	临城市主干道, 为较优道路, 临路状况较优	临城市次干道, 为一般道路, 临路状况一般	临城市主干道, 为较优道路, 临路状况较优	临城市次干道, 为一般道路, 临路状况一般
	开发程度	“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水)	“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水)	“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水)	“五通”(通路、通电、通讯、给水、排水)
	容积率	1	1	1	1
	面积	面积 106017.54 平方米, 面积较大	面积 41069 平方米, 面积适中	面积 40000 平方米, 面积适中	面积 3341 平方米, 面积较小,
	形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	地质条件	地质一般, 承载力一般	地质一般, 承载力一般	地质一般, 承载力一般	地质一般, 承载力一般
	地势	地势情况一般	地势情况一般	地势情况一般	地势情况一般
	水文条件	水文条件较优	水文条件较优	水文条件较优	水文条件较优
	规划限制	无限制	无限制	无限制	无限制
	他项权利状况	无	无	无	无

4.编制比较因素条件指数表

根据以上比较因素指数的说明, 编制比较因素条件指数表, 详见下表:

宗地因素条件指数表

项目	待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易单价(元/平方米)		51.03	52.08	51.03
土地用途	100	100	100	100

项目		待估宗地	实例一	实例二	实例三	
交易情况		100	100	100	100	
交易方式		100	100	100	100	
交易日期		100	100	100	100	
土地尚可使用年限(年)		0.7412	1.0000	1.0000	1.0000	
区域因素	交通状况	距货物集散地(车站、码头、机场)距离	100	100	100	100
		距区域主干道距离	100	100	100	100
	工业区成熟度	产业集聚程度	100	100	100	100
		产业配套程度	100	100	100	100
	基础设施状况	供水保证率	100	100	100	100
		排水保证率	100	100	100	100
		供电保证率	100	100	100	100
		通讯保障率	100	100	100	100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100	100	100	100
		距危险设施或污染源的临近程度	100	100	100	100
自然条件		100	100	100	100	
个别因素	临路状况		100	99	100	99
	开发程度		100	100	100	100
	容积率		100	100	100	100
	面积		100	100	100	100
	形状		100	100	100	100
	地质条件		100	100	100	100
	地势		100	100	100	100
	水文条件		100	100	100	100
	规划限制		100	100	100	100
	他项权利状况		100	100	100	100

5.编制因素比较修正系数表

根据比较因素条件指数表,编制比较因素修正系数表,详见下表:

宗地比较因素修正系数表

项目	待估/例一	待估/例二	待估/例三
交易单价(元/平方米)	51.03	52.08	51.03
土地用途	100/100	100/100	100/100
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易方式	100/100	100/100	100/100
交易日期	100/100	100/100	100/100
土地尚可使用年限(年)	0.7412/1	0.7412/1	0.7412/1

项目		待估/例一	待估/例二	待估/例三	
区域因素	交通状况	距货物集散地（车站、码头、机场）距离	100/100	100/100	100/100
		距区域主干道距离	100/100	100/100	100/100
	工业区成熟度	产业集聚程度	100/100	100/100	100/100
		产业配套程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施状况	供水保证率	100/100	100/100	100/100
		排水保证率	100/100	100/100	100/100
		供电保证率	100/100	100/100	100/100
		通讯保障率	100/100	100/100	100/100
	环境状况	污染物排放及治理状况	100/100	100/100	100/100
		距危险设施或污染源的临近程度	100/100	100/100	100/100
		自然条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	临路状况	100/99	100/100	100/99	
	开发程度	100/100	100/100	100/100	
	容积率	100/100	100/100	100/100	
	面积	100/100	100/100	100/100	
	形状	100/100	100/100	100/100	
	地质条件	100/100	100/100	100/100	
	地势	100/100	100/100	100/100	
	水文条件	100/100	100/100	100/100	
	规划限制	100/100	100/100	100/100	
	他项权利状况	100/100	100/100	100/100	
修正系数积	0.7487	0.7412	0.7487		
比准价格	38.21	38.60	38.21		

经过比较分析，三个比准价格比较接近，故取三个比准价格的简单算术平均值作为市场比较法评估待估宗地的最终价格为 38.34 元/平方米。

6. 评估结果

$$\begin{aligned} \text{土地评估值} &= 106,017.54 \times 38.34 \\ &= 4,064,700.00 \text{ 元(百位取整)} \end{aligned}$$

(八) 评估结果

科目名称	账面价值	计提减值准备金额	评估价值	增减值	增值率%
无形资产-土地使用权	0.00	0.00	4,064,700.00	4,064,700.00	

产权持有单位的土地使用权为表外资产，故土地使用权评估增值。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下：

甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂评估基准日总资产账面价值为 3,183.37 万元，评估价值为 2,115.45 万元，减值额为 1,067.92 万元，减值率为 33.55%。此评估结论不包含增值税，土地评估值不含土地增值税等。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
固定资产-房屋建筑物	1,931.80	1,076.38	-855.41	-44.28
固定资产-构筑物	833.38	501.45	-331.93	-39.83
固定资产-机器设备	418.19	131.14	-287.05	-68.64
无形资产-土地使用权	0.00	406.47	406.47	
资产总计	3,183.37	2,115.45	-1,067.92	-33.55

二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1. 评估结论与账面价值比较变动情况

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产原值	51,924,825.47	58,628,030.00	6,703,204.53	12.91
固定资产净额	31,833,667.63	17,089,785.00	-14,743,882.63	-46.32
无形资产	0.00	4,064,700.00	4,064,700.00	
其中：土地使用权	0.00	4,064,700.00	4,064,700.00	

2. 评估结论与账面价值比较变动情况及原因

(1) 房屋建筑物

评估原值增值原因为：自 2007 年至评估基准日，建筑所需人工费、原材料、机械费价格较购建时价格明显上涨，形成评估原值增值。

评估净值减值原因为：(1)评估基准日，因纳入评估范围的建(构)

筑物自 2013 年企业停产开始一直处于闲置状态，资产状态一般，本次评估考虑了经济性贬值，故形成评估净值减值；(2)产权持有单位已计提资产减值准备，但是按账面总资产一次性计提，由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产，无法将减值准备对应到各个资产上，故企业未进行申报。在企业计提减值准备后，房屋资产不再折旧，故造成房屋评估净值减值。

(2) 机器设备

设备评估原值减值的原因：随着科技进步和技术升级，机器设备的市场价值出现下跌的情况，导致设备评估原值减值。

设备评估净值增值的原因：(1)评估基准日，因纳入评估范围的设备类资产自 2013 年企业停产开始一直处于闲置状态，资产状态一般，本次评估考虑了经济性贬值，故形成评估净值减值；(2)产权持有单位已计提减值准备，但是按总资产一次性计提，由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产，无法将减值准备对应到各个资产上，故企业未进行申报。在企业计提减值准备后，房屋资产不再折旧，故造成房屋评估净值减值。

(3) 土地使用权

产权持有单位的使用权为表外资产，故土地使用权评估增值。

资产评估说明附件

附件、《企业关于进行资产评估有关事项的说明》