

本资产评估说明依据中国资产评估准则编制

桂林旅游股份有限公司股权转让涉及的
桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益价值
资产评估说明

京信评报字（2018）第 289 号

中京民信(北京)资产评估有限公司

二〇一八年十月二十六日



目 录

说明一	关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
说明二	评估对象与评估范围说明.....	3
	一、评估对象与评估范围.....	4
	二、实物资产的分布情况及特点.....	4
	三、无形资产情况.....	5
	四、账外资产情况.....	5
说明三	资产核实情况总体说明.....	6
	一、资产核实过程.....	7
	二、资产权属状况.....	8
	三、影响资产核实的事项及处理方法.....	9
	四、资产核实结论.....	9
说明四	评估技术说明.....	10
	（成本法）资产基础法评估技术说明.....	11
	流动资产评估说明.....	12
	长期股权投资.....	17
	房屋建(构)筑物评估说明.....	18
	设备评估说明.....	28
	无形资产—土地使用权评估说明.....	41
	无形资产—其他无形资产评估说明.....	48
	负债评估说明.....	60
说明五	评估结论与分析说明.....	63
	一、评估结论.....	64
	二、评估价值与账面价值比较的变动情况及说明.....	64
	二、关于经济行为的说明.....	5
	三、关于评估对象与评估范围的说明.....	6
	四、关于评估基准日的说明.....	6
	五、可能影响评估工作的重大事项说明.....	6
	六、资产清查情况说明.....	6
	七、资料清单.....	8

说明一

关于《资产评估说明》使用范围的声明

本说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监督管理机构和管理部门使用。非为法律法规规定，说明的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

说明二

评估对象与评估范围说明

评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

委托评估的评估对象为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的股东全部权益价值，评估范围为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的全部资产和负债。

委托评估的资产类型包括流动资产、非流动资产，其中流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产；非流动资产为长期股权投资、固定资产、无形资产；负债为流动负债及非流动负债。其账面金额如下表：

（金额单位：人民币万元）

项 目		账面价值
		A
1	流动资产	1,222.64
2	非流动资产	6,611.81
6	长期股权投资	2,510.00
8	固定资产	3,756.43
14	无形资产	345.38
20	资产总计	7,834.45
21	流动负债	9,639.31
22	非流动负债	14.69
23	负债合计	9,654.00
24	净资产（所有者权益）	-1,819.55

二、实物资产的分布情况及特点

评估范围内的实物资产账面反映为存货（原材料、在库周转材料、产成品等）和固定资产（机器设备、运输设备、电子设备）。

存货为外购的原材料、在库周转材料、产成品等，为酒店、餐饮经营用品及少量办公用电子产品等。部分原材料库存达五年以上。

房屋建筑物总建筑面积 21,779.98 平方米，其中房屋建筑物 35 项，构筑物 55 项，多在 1994-2013 年间建造完成。房屋建（构）筑物目前使用尚为合理，其功能基本能满足生产经营要求，无特殊增贬值因素影响房屋价值。部分房屋已办理房屋所有权证。

机器设备 25 台（套）、车辆 33 辆、电子设备及其他设备 325 台（套），合计 383 台（套）。主要设备为酒店宾馆用的电梯、锅炉等与生产经营有关的设施；车辆包括 4 辆乘用车、26 艘电动船、2 台电动旅游车和 1 台拖拉机；电子设备及其他设备分布在各个酒店房间及办公室，主要有彩电、空调、电脑等电子设备。车辆在公司使用、设备大多

处于停用或闲置停用状态。

上述存货及设备存放于广西壮族自治区桂林市荔浦县丰鱼岩风景区内。

三、无形资产情况

评估范围内的无形资产为土地使用权及“丰鱼岩”溶洞资源使用权。其中：土地使用权账面金额 274.50 万元，“丰鱼岩”溶洞资源使用权账面金额 70.88 万元。

（一）土地使用权位于桂林市荔浦县三河乡东里村，使用面积 61,720 平方米，旅游用途，国有土地使用证号为：荔国用（1998）字第 Bb007 号，土地使用者：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司。

（二）其他无形资产“丰鱼岩”溶洞资源使用权，于 1998 年 4 月 28 日取得，被评估单位确定的账面摊销年限为 50 年（1998 年 4 月 26 日至 2048 年 4 月 25 日）。

四、账外资产情况

未发现被评估单位存在账外资产的情况。

说明三

资产核实情况总体说明

资产核实情况总体说明

评估人员指导被评估单位财务和资产管理人员按照规范要求填写《资产及负债评估明细表》，对存货、长期股权投资、固定资产、土地使用权、“丰鱼岩”溶洞资源使用权的产权归属证明文件的资料进行收集；并在被评估单位相关管理部门和相关人员的协助和配合下，于二〇一八年九月十日至十三日对评估范围内资产及负债进行了核实。

一、资产核实过程

（一）实物类资产

企业的实物类资产为存货和机器设备、运输设备、电子设备。首先进行账（财务账）、表（评估明细表）核对；然后对照《资产清查评估明细表》，按资产类别逐类进行现场核实。现场核实时，对各类实物资产中的主要资产或主要部分拍照留存。

1、房屋建（构）筑物

房屋建筑物主要为贵宾楼（A、B、C、D楼）、餐厅、自建锅炉房、导游休息室、音乐播放厅、丰鱼岩游客中心等，构筑物主要为围墙、道路、水池、池塘、堤坝等。对房屋建（构）筑物，逐一核对数量（栋、间、项），核实座落位置、建成年月及建筑结构；对办理产权证的房屋，核对建筑面积；对未办理产权证的房屋，核对企业所提供的建筑面积，了解是否存在权属纠纷。

2、存货

对存货，按照重要存货全查、一般存货抽查（抽查金额不低于该类存货总金额的60%）的原则对各类存货进行现场核查，核实各类存货的数量、金额，查看各类存货的现状，了解是否存在残、次、冷、背等情况。在对存货进行现场抽查盘点的同时，并对现状及消防、安全情况进行了必要的检查。

3、机器设备、电子设备、车辆

对机器设备、电子设备，现场清点核对数量（台、套），查明有无盘盈、盘亏情况；对设备的过往使用情况和目前状态进行调查和查看，确定有无报废情况及报废设备的名称、数量；抽查设备的规格型号、生产厂家、启用日期等，以判断明细表上所填相关内容的正确与否；抽查设备购置发票或相关记账凭证，核实设备的权属；

对车辆，逐一核对《车辆行驶证》，查询年检资料，向管理和驾驶人员了解车辆行驶、维护保养、是否发生事故等情况。

（二）非实物类资产

非实物类资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款和其他流动资产，长期股权投资、无形资产等其他非流动资产。

对流动资产，主要通过查阅企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及发放询证函、访谈企业财务、业务人员等方式进行核实。

对长期股权投资，主要通过查阅投资协议、被投资单位章程、验资报告、营业执照、财务记录等，核实投资发生的时间、原始发生额及持股比例等。

对土地使用权，查阅土地使用证或有关文件、协议、合同等权属证明资料，了解土地的宗数、面积、原始入账价值、摊销办法、摊余价值及土地利用等情况；

对其他无形资产，查阅相关档案、岩溶资源有偿使用证，重点了解其性质、特点、形成过程、使用范围、权属状况等，以核实其的存在性。

（三）账外资产

被评估单位列入评估范围的资产均有账面记录。

（四）负债

负债为流动负债。对负债款项，了解主要款项的发生时间、业务内容、形成过程，了解分析是否存在无需偿付或者无需完全偿付的款项；对计提款项，了解主要款项的计提依据、标准，查阅相关合同、纳税申报资料等，了解分析是否存在无需计提或者计提不合理的款项；以核实各负债款项、计提款项的实际金额。

二、资产权属状况

（一）实物资产

评估范围内的实物资产账面反映为存货、房屋建（构）筑物和设备类。

1、存货类资产为原材料、在库周转材料、产成品等，均有购料发票、出入库单等原始凭证。

2、机器设备、电子设备、运输设备，其产权归桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司所有，皆有相应的购置发票及产权证明材料。

3、评估范围的房屋建（构）筑物除贵宾A楼（桂房证字第5026112号）、宾馆二楼楼（宿舍楼）（桂房证字第5026113号）、贵宾B楼（桂房权证荔字第20013744号）、综合楼（桂房证字第5026114号）、旧餐厅（桂房证字第5026110号）、餐厅宿舍（桂房证字第5026117号）、贵C楼（桂房权证荔字第200917697号）已办理房屋所有权证，其

余房屋建筑物皆未办理房产证。

（二）无形资产

1、评估范围内的土地使用权面积 61,720 平方米，位于桂林市荔浦县三河东里，为国有土地使用权，土地使用权证号为荔国用（1998）字第 Bb007 号。

2、荔浦县矿产资源管理局于 1998 年 4 月 28 日颁发《广西壮族自治区岩溶资源有偿使用证》（荔矿管字第 98-1 号），规定丰鱼岩溶洞资源作价 1,000 万，使用期 50 年（1998 年 4 月 26 日至 2048 年 4 月 25 日），由丰鱼岩旅游有限责任公司（被评估企业前身）享有。

三、影响资产核实的事项及处理方法

资产核实未受到限制，也没有不能采用现场调查方式直接核实的资产。

四、资产核实结论

经过资产核实，评估人员认为评估范围内资产与负债的账表相符、表实基本相符。除大部分房屋未办理产权证外，其余固定资产及无形产权属清晰。设备大多处于停用和报废状态。企业列入评估范围的资产属实。

说明四

评估技术说明

（成本法）资产基础法评估技术说明

流动资产评估说明

一、评估范围

本次流动资产评估范围为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司于评估基准日 2018 年 6 月 30 日的流动资产。流动资产具体包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产。

上述资产在评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值
3-1	货币资金	98,825.44
3-4	应收账款	466,750.42
3-5	预付账款	3,471.24
3-8	其他应收款	11,459,284.99
3-9	存货	103,215.03
3-11	其他流动资产	94,831.55
3	流动资产合计	12,226,378.67

二、评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定评估范围内流动资产的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和资产评估明细表示范格式，指导企业填写流动资产评估明细表。

第二阶段：现场勘察核实阶段

（一）核对账目：根据企业提供的流动资产评估明细表资料，首先对财务总账、明细账和资产评估明细表进行互相核对使之相符。作到账表相符。

（二）现场清查盘点：评估人员在企业供应部门、财务处有关人员的配合下，对企业申报的实物流动资产进行现场盘点。现金为全额盘点，存货为抽查盘点，同时填写了“现金盘点表”和“存货抽查盘点表”。

第三阶段：评定估算阶段

（一）将核实调整后的流动资产评估明细表，录入计算机；

（二）对各类资产采用重置成本法，确定其在评估基准日的公允价值，编制相应评估汇总表；

（三）提交流动资产的评估技术说明。

三、评估分析

各项流动资产评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款，账面值为 98,825.44 元。其中现金 37,463.48 元，银行存款 61,361.96 元。

1、现金

现金为人民币，存放于公司财务部，账面值为 37,463.48 元。评估人员、财务部门负责人、出纳共同清点了现金，实地盘点后倒推出评估基准日的现金库存数，按核实无误后的数额确认现金评估值。

现金评估值为 37,463.48 元。

2、银行存款

银行存款账面值 61,361.96 元，为 1 个银行账户，是企业存入各商业银行的人民币存款，账面值为 61,361.96 元。评估人员核对了银行存款日记账、总账，并向开户银行发函进行询证。在查阅了开户银行对账单及银行存款余额调节表无误后，确认账表相符、账账相符。

银行存款评估值为 61,361.96 元。

货币资金评估值为 98,825.44 元。

（二）应收账款

列入本次评估范围内的应收账款账面原值为 783,083.20 元，坏账准备 1,058,152.49 元，净值为 462,290.42 元，主要为应收阳朔县景程旅游咨询服务部、广西海洋国际旅行社有限责任公司、桂林国际旅行社有限责任公司、阳朔县景程旅游咨询服务部等旅游单位及个人的门票款。评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，并进行了函证。同时，按照账龄将应收账款进行了分类，并对不同账龄应收账款的坏帐损失情况进行了统计分析，在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，并按会计制度计提评估风险损失的方法估算坏帐损失确定评估值。

经评估，评估风险损失为 320,792.78 元，坏账准备因无确指对象评估为零。

应收账款评估值为 466,750.42 元。

（三）预付账款

列入本次评估范围的预付账款账面值为 3,471.24 元，为企业预付中国石化销售有限公司广西桂林荔浦石油分公司的车辆加油费、桂林市特种设备检验所电梯年检费等。评估人员结合相关合同、协议，对所有预付账款账簿、凭证进行了核对和查证，确定了

其预付账款的准确性和真实性。上述预付账款账龄在 1 年以内，且各往业对象皆为长期业务关系，未发现各预付款项与之相应的资产和可实现的相应权利不对应的关系，故预付账款以各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值。

预付账款评估值为 3,471.24 元。

（四）其他应收款

列入本次评估范围内的其他应收款余额为 12,560,994.25 元、坏账准备 320,792.78 元，账面净值为 11,823,634.54 元。其他应收款多为荔浦县丰鱼岩田园旅游度假区管理委员会办公室、桂林温泉山庄旅游贸易有限公司、彭友爱、胡秀平的往来款，及公司职工借支、缴纳的三险两金款等。

评估人员以被评估单位提供的清查明细表为基础，核实账面数，核对原始凭证，具体了解往来款项的发生时间、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额项目发询证函进行确认。在此基础上，对各项应收账款进行了风险分析，并按会计制度计提评估风险损失的方法估算坏帐损失确定评估值。

经评估，评估风险损失为 737,359.71 元，坏账准备因无确指对象评估为零。

其他应收款评估值为 11,459,284.99 元。

（五）存货

本次评估范围内的存货包括原材料、在库周转材料、在用的周转材料及产成品（库存商品）。存货分项汇总如下表：

编号	科目名称	账面价值
3-9-2	原材料	93,875.01
3-9-3	在库周转材料	600.00
3-9-5	产成品（库存商品）	8,740.02
3-9-8	在用周转材料	-
	合 计	103,215.03
	减：存货跌价准备	-
	合 计	103,215.03

企业原材料发出时，采取加权平均法确定其发出的实际成本。存货盘存制度为永续盘存制。

评估人员对存货现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、摆放整齐、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。由于企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性，本次评估人员对存货盘点未发现账实不符的情况。

企业存货管理有序，内部控制制度严谨。评估人员分别于 9 月 11 日至 13 日会同企

业财务、库管人员对仓库的原材料、库存商品进行了必要的帐务抽查及实物盘点验证工作。盘点价值约占总价值的 60%，盘点结果无差错，帐实基本一致。

1、原材料

原材料账面值为 93,875.01 元，为外购的酒店及餐饮经营用品、劳保用品及备品备件等。

被评估单位原材料采用实际成本核算，其入账价值由购买价、运费及其他合理费用构成。对近期购进的原材料，因其周转快、购置时间较短，价格变化较小，与市场价值接近，以核实后账面价值作为评估值；对库存时间长，长期未用且已陈旧原材料，因变现难度大，以 3%残值确定评估值。

案例：（存货-原材料表第 11 项）：公司酒店用大米，经核实库存 950 斤、单价 2.09 元/斤、账面值 1,983.00 元。根据市场调查，该大米市场价为 2.09 元/斤，并免费送达酒店，因此，该存货评估值为：

$$950 \text{ 斤} * 2.09 \text{ 元/斤} = 1,983.00 \text{ (元)}$$

原材料评估值为 88,056.17 元。

2、在库周转材料

在库周转材料账面值为 600.00 元，系酒店用的吊灯、水泵。上述吊灯、水泵已库存多年未用，在库周转材料评估方法同原材料。

在库周转材料评估值为 18.00 元。

3、库存商品。

产成品（库存商品）账面值为 8,740.02 元，系酒店外购的酒类及餐厅柜台商品等。产成品（库存商品）评估方法同原材料。

产成品（库存商品）评估值为 8,017.51 元。

4、在用周转材料账面值为 0 元，为已摊销的低值易耗品。对本次清查已摊销的在用周转材料，采用成本法评估。其计算公式为：

$$\text{在用周转材料评估值} = \text{全新周转材料的成本价值} \times \text{成新率}$$

案例：（存货-在用周转材料评估明细表第 5 项）：验钞机，经核实，该验钞机 2012 年 1 月购得、在用数量 1 台、购置价为 1,800.00 台/元。根据市场调查，该验钞机市场售价为 1,520.00 台/元，并免费包送。其成新率采用电子设备成新率的计算方式确定为 50%，因此，该存货评估值为：

$$1,520.00 \text{ 元} * 25\% = 380.00 \text{ (元)}$$

5、存货评估值

存货账面净额为 103,215.03 元，评估值为 102,661.08 元。

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-2	原材料	93,875.01	88,056.17	-5818.84	-6.2
3-9-3	在库周转材料	600.00	18.00	-582.00	-97.00
3-9-5	产成品（库存商品）	8,740.02	8,017.51	-722.51	-8.27
3-9-8	在用周转材料	-	6,569.40	6,569.40	
	合 计	103,215.03	102,661.08	-553.95	-0.54
	减：存货跌价准备	-	-	-	
	合 计	103,215.03	102,661.08	-553.95	-0.54

（六）其他流动资产

其他流动资产账面值为 94,831.55 元，为企业已预缴企业所得税及待抵增值税。

评估人员经清查核对账簿，抽查原始凭证，确定其账面记录的真实性、准确性和合法性后，其他流动资产以核实后的账面值确认评估值。

其他流动资产评估值为 94,831.55 元。

四、流动资产评估结果

流动资产评估结果汇总表如下：

（金额单位：人民币元）

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-1	货币资金	98,825.44	98,825.44	-	-
3-4	应收账款	466,750.42	466,750.42	-	-
3-5	预付账款	3,471.24	3,471.24	-	-
3-8	其他应收款	11,459,284.99	11,459,284.99	-	-
3-9	存货	103,215.03	102,661.08	-553.95	-0.54
3-11	其他流动资产	94,831.55	94,831.55	-	-
3	流动资产合计	12,226,378.67	12,225,824.72	-553.95	-

流动资产评估减值 7,123.35 元，系因原材料、在库周转材料评估减值。

长期股权投资

一、评估范围

长期投资为长期股权投资，账面值为 25,100,000.00 元，系对桂林温泉山庄旅游贸易有限公司的投资，投资比例为 100%。

二、评估方法

在查阅投资文件、账面记录，了解投资日期、原始投资额、持股比例等情况的基础上，对被投资的桂林温泉山庄旅游贸易有限公司进行整体评估，然后根据投资比例及评估后股东全部权益价值折算确定评估值。

三、评估结果

长期投资评估值为 23,324,916.22 元（见《桂林温泉山庄旅游贸易有限公司股东全部权益价值评估说明》），评估减值 1,775,083.78 元，截止评估基准日，长期股权投资初始投资成本和账面值均为 25,100,000.00 元，而被投资企业-桂林温泉山庄旅游贸易有限公司已多年未经营，近年持续亏损，净资产逐年减少，截止评估基准日，审计后净资产为 22,054,359.26 元，评估值为 23,324,916.22 元，评估增值 1,270,556.96 元（固定资产和土地使用权评估增值），但仍低于长期股权投资账面值，故被投资企业评估值相对于长期股权投资账面值减值。

房屋建(构)筑物评估说明

一、评估对象及范围

桂林荔浦县丰鱼岩旅游有限责任公司申报评估的固定资产—房屋建(构)筑物共 90 项。帐面原值 48,343,933.90 元, 账面净值 33,083,075.18 元。详见下表:

序号	科目名称	项数	账面价值(元)	
1	固定资产-房屋建筑物	35	31,141,058.59	19,796,450.65
2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	55	17,202,875.31	13,286,624.53
	合计	90	48,343,933.90	33,083,075.18

二、评估对象概况

1、座落位置及产权状况

桂林荔浦县丰鱼岩旅游有限责任公司地处广西壮族自治区桂林市荔浦县丰鱼岩风景区, 委估房屋建筑物总建筑面积 21,779.98 平方米, 部分房屋已办理房屋所有权证, 证载情况见房屋建筑物评估明细表。

构筑物主要为围墙、道路、水池、池塘、堤坝等。

本次评估对象在 1994-2013 年间建造完成, 委估房屋建(构)筑物目前使用尚为合理, 其功能基本能满足生产经营要求, 无特殊增贬值因素影响房屋价值。

2、房屋建(构)筑物特征

经现场勘察并向基建管理人员了解: 委估房屋(构)建筑物结构装修主要特征:

贵宾 A 楼: 共 3 层, 局部 4 层, 独立基础; 红砖墙体; 外墙墙砖, 一层接待大厅: 玻璃墙体、地面铺贴瓷砖; 顶棚木龙骨石膏板吊顶, 筒灯、水晶吊灯; 大门为平推玻璃门, 铝合金窗; 楼梯面铺大理石, 木栏杆及扶手; 1-4 层客房: 公共走道部分地面铺化纤地毯, 墙面涂料, 顶棚木龙骨石膏板吊顶, 筒灯。客房房间门为木门, 木地板, 墙面及顶棚涂料, 卫生间地面及内墙铺瓷砖, 顶棚为铝合金龙骨铝扣板吊顶, PU 管排水, 水电设施齐全。

贵宾 B 楼: 共 3 层, 局部 4 层, 独立基础; 红砖墙体; 外墙涂料, 一层接待大厅: 玻璃墙体、地面铺贴瓷砖; 顶棚木龙骨石膏板吊顶, 筒灯、水晶吊灯; 大门为平推玻璃门, 铝合金窗; 楼梯面铺化纤地毯, 木栏杆及扶手; 2-4 层客房: 公共走道部分地面铺

化纤地毯，墙面涂料，顶棚木龙骨石膏板吊顶，筒灯。客房房间门为木门，木地板、化纤地毯，墙面及顶棚涂料，卫生间地面及内墙铺瓷砖，顶棚为铝合金龙骨铝扣板吊顶，PU管排水，水卫电气设施齐全。

贵宾C楼：主体4层，局部2、5层，独立基础；红砖墙体；外墙涂料，一层接待大厅：玻璃墙体、地面铺贴瓷砖；顶棚木龙骨石膏板吊顶，筒灯、水晶吊灯；大门为平推玻璃门，铝合金窗；楼梯面铺化纤地毯，木栏杆及扶手；2-4层客房：公共走道部分地面铺化纤地毯，墙面涂料，顶棚木龙骨石膏板吊顶，筒灯。配备电梯一台，中央空调，客房房间门为木门，木地板、化纤地毯，墙面及顶棚涂料，卫生间地面及内墙铺瓷砖，顶棚为铝合金龙骨铝扣板吊顶，PU管排水，水卫电气设施齐全。

房屋建（构）筑物设施建设时间不同，成新率不同。

三、评估依据

- （一）《资产评估常用数据与参数手册》（2011版）；
- （二）《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- （三）《房地产估价规范》（国家标准GB/T50291-2015）；
- （四）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议于通过）；
- （五）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过）；
- （六）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过）；
- （七）产权所有者提供的房屋所有权证、土地使用证等资料；
- （八）桂林市标准定额管理站发布的建筑工程经济指标；
- （九）评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

四、评估测算过程

- （一）核查原始资料与分类

根据资产占有房提供的房屋建筑物评估申报表，核对账面原值、建筑面积、建筑结构，对申报表中与账务不符、重复、遗漏、未报项目、金额，进行标注、修订；收集有关产权证明，作到帐帐相符、账表相符、账实相符、产权清晰。

（二）现场勘查：

依据评估申报表等资料，深入现场进行实地勘察掌握资产的状况，记录房屋施工质量，勘查房屋建筑物建筑面积，核实标定位置、数量、结构形式、竣工时间、使用功能、隐患、大修、维护、使用现状、装饰标准等，对关键、重要或有代表性的项目详细填写现场记录表，评定完好分数。

实地勘察发现问题时，按下述方法处理：

- 1、帐物不符，以实物为准。
- 2、工程项目、面积、结构形式、层数、层高与申报表不符的与公司人员共同核实并记录，以实测数据为准。

（三）成新率确定：按照原城乡建设环境保护部制定的《房屋完损等级评定标准》，对房屋建筑物按照地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率，结合设计年限确定的成新率，综合评定房屋建筑物的成新率。

（四）社会调查：评估人员到有关部门进行调查咨询，了解和搜集评估基准日时的建设工程概（预）算定额和预算管理制度及规定等资料、现行市场主要建筑材料价格、以及建筑物所在地区附近原地形、地貌及水文地质情况，为本次评估项目重置价格的测算取得较完整的基础资料。

（五）确定重置成本，测算资产评估值：

依据现有资料，以工程竣工时经审计后的决算价格为基础，通过运用国家统计局公布的广西壮族自治区近年固定资产投资价格指数进行调整，按照有关文件计取各项费用，计算重置成本，结合房屋的成新率，估算评估价值。

（六）整理汇总、编写房屋建（构）筑物评估说明。

五、评估方法

本次评估对象为房屋建（构）筑物，需根据资产的具体情况，选用合适的方法。

（一）评估方法的选取

参照《资产评估执行准则—不动产》，不动产评估一般可采取市场法、收益法和成本法三种方法。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。被评估单位的房屋建筑物、构筑物由于无类似交易案例，交易案例不易收集，不满足市场法条件，因此不宜选用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。评估对象涉及的房屋建筑物、构筑物，不属于收益性不动产，无独立获利能力，无法从企业收益中剥离出归属于自身的收益，又无法获得客观租金收益，故不宜采用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。评估对象为房屋建筑物、构筑物，其建筑安装工程费可依据建造时的决算价格，通过运用国家统计局公布的广西壮族自治区近年固定资产投资价格指数进行调整，所以适合选用成本法。

对采用重置成本法进行评估的房屋建（构）筑物：

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

房屋建（构）筑物的重置全价包括三部分：综合造价、前期费用及其他费用、资金成本。

1、综合造价

根据我们实地对委估房屋建（构）筑结构特征的勘察了解，采用工程竣工时经审计后的决算价格为基础，通过运用国家统计局公布的广西壮族自治区近年固定资产投资价格指数进行调整求取综合造价。

2、前期费用及其他费用，具体如下表：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据（文号）
1	工程勘察设计费	4.00%	建安工程量	《国家计委、建设部计价格【2002】10号文
2	工程建设监理费	3.00%	建安工程量	发改价格【2007】670号文、桂价费（2011）55号
3	建设工程招标代理服务费	0.70%	建安工程量	桂价费（2011）55号
4	施工图设计审查费	0.20%	建安工程量	桂价费（2011）55号
5	城市市政建设配套费	1.50%	建安工程量	桂财综【2007】54号文
6	城市规划综合技术服务费	0.6元/平方米	建筑面积	桂价费（2008）63号
7	墙体材料专项基金	10元/平方米	建筑面积	桂墙办（2013）97号
8	白蚁防治费	2.4元/平方米	建筑面积	桂价费（2009）437号
合计	9.40%	13元/平方米		

3、资金成本

本次评估资金成本按建筑工程合理工期计算。即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按中国人民银行公布的银行现行贷款利率进行计算。

4、成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率；构筑物采用年限法确定其成新率。

(1) 打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

(2) 年限法:

根据房屋建筑物的耐用年限和尚可使用年限来确定房屋建筑物的成新率,其计算公式如下:

$$\text{成新率} = 1 - (1 - \text{残值率}) \times (\text{已使用年限} / \text{耐用年限})$$

(3) 构筑物直接根据其经济耐用年限、已使用年限及尚可使用年限确定成新率。

公式为:

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限}$$

六、评估结果

本次评估的房屋建(构)筑物重置成本 60,776,697.01 元,评估值为 35,482,156.18 元,增值增值率 7.25%。评估增值原因是:近期材料、人工价格上涨及充分考虑了完整的前期费用。

八、案例分析

案例一

贵宾 B 楼(见房屋建筑物评估明细表第 6 项)

贵宾 B 楼建于 2000 年,建筑面积 6,154.7 平方米,账面原值 8,887,260.36 元、账面净值 5,014,313.25 元,房屋所有权证号:桂房权证荔字第 20013744 号。共 3 层,局部 4 层,独立基础;红砖墙体;外墙涂料,一层接待大厅:玻璃墙体、地面铺贴瓷砖;顶棚木龙骨石膏板吊顶,筒灯、水晶吊灯;大门为平推玻璃门,铝合金窗;楼梯面铺化纤地毯,木栏杆及扶手;2-4 层客房:公共走道部分地面铺化纤地毯,墙面涂料,顶棚木龙骨石膏板吊顶,筒灯。客房房间门为木门,木地板、化纤地毯,墙面及顶棚涂料,卫生间地面及内墙铺瓷砖,顶棚为铝合金龙骨铝扣板吊顶,PU 管排水,水卫电气设施齐全。

(一) 测算工程综合造价

评估人员取得了该楼的决算造价,决算报告显示该楼的土建、装饰、安装工程造价为 1556 元/平方米。以 2000 年为基数 100,2001 年-2017 年广西壮族自治区建筑安装工程造价环比指数如下表:

年份	建筑安装工程指数
2001	103.6

2002	100.8
2003	103.5
2004	106.8
2005	101.3
2006	101.1
2007	103
2008	110.7
2009	96.8
2010	103.8
2011	108.7
2012	100.8
2013	99.92
2014	102.2
2015	98
2016	99.4
2017	104.70

确定委估对象建安工程造价 = $1556 \times 1.036 \times 1.008 \times 1.035 \times 1.068 \times 1.013 \times 1.011 \times 1.03 \times 1.107 \times 0.968 \times 1.038 \times 1.087 \times 1.008 \times 0.9992 \times 1.022 \times 0.98 \times 0.994 \times 1.047 = 2404$ (元/平方米)

(二) 测算工程前期费用和其他费用

前期费用及其他费用按照如下标准计算：

序号	费用项目	征收标准	取费基数	依据(文号)
1	工程勘察设计费	4.00%	建安工程量	《国家计委、建设部计价格【2002】10号文
2	工程建设监理费	3.00%	建安工程量	发改价格【2007】670号文、桂价费(2011)55号
3	建设工程招标代理服务费	0.70%	建安工程量	桂价费(2011)55号
4	施工图设计审查费	0.20%	建安工程量	桂价费(2011)55号
5	城市市政建设配套费	1.50%	建安工程量	桂财综【2007】54号文
6	城市规划综合技术服务费	0.6元/平方米	建筑面积	桂价费(2008)63号
7	墙体材料专项基金	10元/平方米	建筑面积	桂墙办(2013)97号
8	白蚁防治费	2.4元/平方米	建筑面积	桂价费(2009)437号
合计	9.40% 13元/平方米			

前期费用及其他费用 = $2404 \times 9.4\% + 13$
 = 238.97 (元/平方米)

(三) 资金成本

假定建筑物重新建造时其资金为均匀投入，建设期按正常工期 2 年计算，利息按评估基准日中国人民银行公布的 1-5 年贷款利率 4.75% 计算。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (2404+238.97) \times 4.75\% \times 2 \div 2 \\ &= 125.54 \text{ (元/平方米)}. \end{aligned}$$

(四) 计算重置成本:

$$\begin{aligned} \text{重置单价} &= 2404+238.97+125.54 \\ &= 2768 \text{ (元/平方米) (取整)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= 2768 \times 6154.7 \\ &= 17,036,209.60 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(五) 成新率确定:

1、年限法

非生产性钢筋混凝土结构房屋经济使用年限为 60 年，贵宾楼于 2000 年建成，已使用 18 年，尚可使用年限为 42 年，评估对象距评估基准日土地剩余使用年限为 22 年，按照孰短原则，房屋剩余年限为 22 年，则成新率为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \\ &= 22/60 \\ &= 37\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

2、打分法

按原城乡建设环境保护部制订《房屋完损等级评定标准》，现场勘察后打分为：

项目		标准分	评 定	观察打分	权重	评分值
结构部分	基础	20	有承载能力，有少量不均匀沉降，但已稳定。	15	0.80	56
	承重构件	30	基本完好。	25		
	非承重构件	15	基本完好。	10		
	屋面	20	基本完好。	12		
	楼地面	15	基本完好。	8		
	分值	100		70		
装	门窗	30	陈旧可用。	20	0.10	6
	外粉	25	陈旧可用。	15		

修 部 分	内粉	25	陈旧可用。	15		
	顶棚	20	基本完好。	10		
	分值	100		60		
设 备 部 分	给排水	20	上下水基本畅通	10	0.10	5
	变配电照	60	线路照明装置基本完好。	30		
	电气等其他	20	基本完好	10		
	分值	100		50		
成 新 率				67%		

3、综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= (\text{年限法成新率} + \text{打分法成新率}) / 2 \\ &= (37\% + 67\%) / 2 = 52\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

(六) 计算评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 17,036,209.60 \times 52\% \\ &= 8,858,828.99 \quad (\text{元}) \end{aligned}$$

案例二

公司柏油路（见构筑物评估明细表第 14 项）

1、概况

该工程为道路，建成于 1996 年，面积 3,200 平方米，账面原值 493,029.00 元、账面净值 247,569.56 元。该道路由垫层、基层和面层组成。结构构造为素土夯实、150 厚天然级配砂石、220 厚砼随打随抹平。经现场查勘察，该构筑物结构稳定，没有大裂缝、变形现象，基础无不均匀沉降，使用较正常。

2、重置成本测算过程

经整理统计确定其建安工程造价为 493,029.00 元，评估人员通过广西固定资产投资价格指数中的建安工程造价指数对评估对象的建安工程单价进行修正调整至评估基准日的工程造价水平。

根据广西固定资产投资价格指数为标准，以 1996 为基数 100，1996 年--2017 年环比为指数为：

年份	建筑安装工程指数
1997	100.30
1998	101.40

1999	96.60
2000	102.4
2001	103.6
2002	100.8
2003	103.5
2004	106.8
2005	101.3
2006	101.1
2007	103
2008	110.7
2009	96.8
2010	103.8
2011	108.7
2012	100.8
2013	99.92
2014	102.2
2015	98
2016	99.4
2017	104.70

1997年至评估基准日上涨指数为： $1.003 \times 1.0140 \times 0.9660 \times 1.036 \times 1.008 \times 1.035$
 $\times 1.068 \times 1.013 \times 1.011 \times 1.03 \times 1.107 \times 0.968 \times 1.038 \times 1.087 \times 1.008 \times 0.9992 \times$
 $1.022 \times 0.98 \times 0.994 \times 1.047 = 1.51$ ，则：

$$\begin{aligned} \text{评估基准日道路的重置成本} &= 493,029.00 \times 1.51 \\ &= 744,473.8 \text{（元）} \end{aligned}$$

3、成新率：

根据有关取价资料，道路经济耐用年限为30年，道路建于1995年建成，已使用23年，尚可使用年限为8年，则成新率为：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限}$$

$$= 8 / 30$$

$$= 22\% \text{（取整）}$$

4、评估值计算

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$= 744,473.8 \times 22\%$$

$$= 108,466.38 \text{（元）}$$

设备评估说明

一、评估范围

纳入本次设备评估范围是桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司申报的固定资产-机器设备 25 台（套）、车辆 33 辆、电子设备及其他设备 325 台（套），合计 383 台（套）。账面原值共计 17,023,621.77 元，账面净值共计 4,481,219.14 元。各类设备的总数量和分类具体情况见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	数量	账面价值	
		原值	净值
设备类合计	383	17,023,621.77	4,481,219.14
固定资产-机器设备	25	11,680,368.66	4,187,300.04
固定资产-车辆	33	1,316,256.60	107,349.93
固定资产-电子设备	325	4,026,996.51	186,569.17

二、设备概况

（一）主要设备概况

桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司的主营业务为旅游业务。纳入本次评估的主要设备为酒店宾馆用的电梯、锅炉、中央空调、洞内灯光设施和供电系统设备等与生产经营有关的设施。

车辆包括 4 辆乘用车，26 艘电动船、2 台电动旅游车和 1 台拖拉机等。合计 33 台。

电子设备及其他设备分布在各个酒店房间及办公室，主要有彩电、空调、电脑等电子设备。

由于设备大多暂停使用，因此，设备大多处于闲置停用状态。

（二）设备账面值构成

纳入本次评估范围的机器设备账面值主要为企业购置的各类电子设备、车辆及其他设备。设备原始账面价值为设备原价，因为是电子类设备，无运输费、安装调试费和设备基础费。

（三）权属状况

评估人员对委估设备类资产的权属情况进行了调查了解，并对其账面机制构成情况

进行了分析，抽查了部分主要设备的购置合同以及发票，未见异常。企业为非增值税纳税人，增值税不予抵扣。

三、评估依据和参考资料

- (一)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号)；
- (二)桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司提供的“固定资产—设备清查评估明细表”申报表；
- (三)中国机械工业出版社的《机电产品报价手册》2018年版；
- (四)机械工业信息研究院编辑的《机电产品价格信息查询系统》2018年版；
- (五)《资产评估常用数据与参数手册》第二版；
- (六)《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第32号)；
- (七)关于全面推开营业税改征增值税试点的通知(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；
- (八)向有关设备经销商询价取得的资料；
- (九)企业提供的设备购买合同、发票等。

四、评估过程

(一) 评估准备阶段：

指导被评估单位在自查的基础上，根据资产评估的要求认真填写各类《固定资产评估明细表》；并按要求对《现场数量核实明细表》进行监盘、修改、补充，以形成正式的评估申报明细表。

评估机构根据被评估单位的实际情况、委估资产的特点及相关的管理体制制定评估计划。

(二) 现场调查阶段：

依据评估工作计划，评估人员在委托方(被评估单位)的有关人员的配合下，对评估范围内的设备进行：数量核实，对设备进行现场抽样调查，了解并明确设备存在状态；成本核实，了解设备购置及成本构成；权属核实，有无影响资产完整的抵押及其他限制情况；对重点典型设备进行调查，了解其成本构成，技术水平，使用情况，维护保养情况，贬值情况。

(三) 收集资料阶段：

收集评估资料贯穿资产评估全过程。从市场；从被评估单位；从政府部门、专业机构等三种渠道获取评估资料，然后进行必要分析和归纳整理，并对其真实性、可靠性进行必要的判断，形成评定估算的依据。

（四）评定估算阶段：

根据评估对象、价值类型、收集的评估资料选择恰当的评估方法。再按采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结论。

与评估项目组内人员和委托方或相关当事方进行必要沟通，对初步评估结论进行分析比较，确定评估结论。

（五）评估后期阶段：

编写设备评估说明，经项目组内部审核后，提交给项目负责人。最后按有关规定，整理设备评估工作底稿并与其他工作底稿一并归档。

五、评估方法

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆。采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

本次评估对机器设备、车辆、电子设备均采用重置成本法进行评估。

设备类固定资产评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费等。

1、国产机器设备重置成本的确定

对于国产机器设备，重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

（1）设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格

资料（2018年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、处理网、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定，或直接以二手价、可变现价值确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

（2）设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

（3）安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

（4）基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率}$$

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

（5）资金成本

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期及其他费用等均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} / 2$$

（6）重置成本的确定

对于一般设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

$$\text{重置成本} = \text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费} + \text{资金成本}$$

对于部分反应在机器设备明细表里的洞内灯光改造、其它构筑物等项目，由于该部分已包含在房屋建（构）筑物里评估，本次在设备里不再重复计算评估值。

2、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用（如牌照费）来确定其重置成本。重

置成本基本计算公式为：

$$\text{重置成本} = (\text{车辆含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用})$$

3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{设备含税购置价}$$

(二)成新率的确定

1、机器设备成新率的确定

对于重要的机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法确定成新率权重为 40%，观察法确定的成新率权重为 60%。其中年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

2、一般普通设备成新率的确定

对于一般的普通设备和价值量较小的设备，以年限法为主确定设备的成新率。对更新换代速度快、价格变化快、功能性贬值较大的设备，成新率根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

3、电子设备重置成本的确定

电子设备属于价值量较小的通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

$$\text{成新率}=\text{年限法成新率}=\frac{\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}}\times 100\%$$

对于部分陈旧在用电子设备，成新率取 10%。

4、车辆成新率的确定

(1) 理论成新率：

A、乘用车(即小汽车—9 座以下的小客车)

对于非营运的小、微型乘用车辆、大型轿车等，参照《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)的有关规定中的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车等无使用年限限制的车辆，以车辆行驶里程确定理论成新率。

机动车使用年限起始日期按照注册登记日期计算，但自出厂之日起 2 年内未办理注册登记手续的，按照出厂日期计算。

理论成新率计算公式为：

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

理论成新率=里程成新率

B、其他运输设备(包括：拖拉机、电动船和电动旅游车等)

对于各类其他运输设备，由于未取得道路车辆行驶证，则参照一般设备成新率计算方法计算。其测算公式为：

$$\text{成新率}=\text{年限法成新率}=\frac{\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}}\times 100\%$$

当设备的技术状况严重偏离，造成实际的成新率与年限法成新率差异较大时，按照下式计算成新率：

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

(2) 调整系数：

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车禍情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。

(3) 综合成新率

最后计算综合成新率具体公式为：

综合成新率=理论成新率×调整系数

（三）评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

评估值=重置成本×成新率

六、评估结果

经过全面清查桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司本次实际评估的固定资产-机器设备25台（套）、电子设备325台（套）、车辆33辆，合计383台（套）。其评估结果如下表：

科目名称	评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	原值
合计	13,442,520.00	5,597,404.60	-3,581,101.77	1,116,185.46	-21.04	24.91
机器设备	9,898,280.00	4,779,474.60	-1,782,088.66	592,174.56	-15.26	14.14
车辆	1,222,400.00	365,038.00	-93,856.60	257,688.07	-7.13	240.04
电子设备	2,321,840.00	452,892.00	-1,705,156.51	266,322.83	-42.34	142.75

七、有关事项说明

本次委托的机器设备类评估原值减值率为21.04%，评估净值增值率为24.91%。

设备评估原值减值原因为设备市场价近年呈现逐年减低趋势；

设备评估净值增值的原因为：部分设备虽超过经济寿命年限，但仍能继续使用，造成公司执行的设备折旧年限、设备的经济使用寿命年限不一致，致使设备综合成新率有较大提高，导致设备评估净值增值。

八、案例

案例1 国产机器设备 中央空调 评估明细表 4-6-4 序号 5

设备名称：中央空调

规格型号：30HXY/HXC-1392 (kW)

生产厂家：上海合众-开利空调设备有限公司

数量：1套

购置日期：2000年7月1日

启用日期：2000年9月1日

账面原值：1,586,500.00元

账面净值：0元

规格参数:

型号: 30HXC

制冷量: 329 - 1392 (kW)

制冷剂: HFC-134a

采用 HFC-134a 制冷工质, 可靠耐用强化传热管的满液体式换热器, 传热效率高
冷凝器内置二级分油器, 分油效果佳, 电子膨胀阀控制灵敏, 部分负荷效率高, 30HXC
采用双回路设计, 运行维护方便可靠, PRO-DIALOG 控制功能强大, 操作方便, 机组结构
紧凑, 可方便通过标准门框通道, 最新噪声装置静音箱, 有效降低运行噪声

共有 7 套制冷压缩机组, 每套 20KW, 合计 210KW。



(一) 重置成本的确定

1、设备购置价

设备的重置成本由设备的购置费、运杂费、安装调试费和基础费等部分构成。

通过向该设备的生产厂家咨询, 并参考机械工业科技信息研究院机电产品价格信息中心编制的《机电产品报价手册》(2018 年) 等价格手册, 考虑到设备的技术特性和设备的专有程度, 综合确定该设备评估基准日的含税单台购买价为 1, 148, 800. 00 元。(本报价不含运杂费、安装调试费等费用),

设备购置价=1, 148, 800. 00 元

2、运杂费

参考《资产评估常用数据参数手册》, 根据设备的体积、重量及运输到厂安装地点距离, 该类型设备需要现场安装, 同时考虑被评估单位的相对距离等因素。国内运杂费率取购置价格的 2%。

设备运杂费=设备含税购置价×运杂费率=1, 148, 800×2%=22, 976. 00 元

3、安装调试费

参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》第六篇《设备安调费概算指标》和《资产评估常用数据与参数手册》, 根据该中央空调设备安装调试实际要求, 同时设备安装包含安装辅助材料费等, 确定被评估设备安装调试费率为 4%, 计算基数为设备购置价。

设备安装费=设备含税购置价×设备安装费率=1, 148, 800×4%=45, 952. 00 元

4、基础费

该设备需要挖基础，设备安装在基础设施上。设备基础相对较大同时包含风道、供热制冷管道等基础。所以基础费率按 2% 记取，计算基数为设备购置价。

$$\text{设备基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率} = 1,148,800 \times 2\% = 22,976.00 \text{ 元}$$

5、资金成本

根据中央空调建设项目总的工程期限，本次评估的机器设备从订货到设备安装调试到投入运行工期不超过 5 个月。所以在此不需计算资金成本。

6、重置成本

$$\text{重置成本} = \text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}$$

$$= 1,148,800 + 22,976 + 45,952 + 22,976$$

$$= 1,240,700.00 \text{ 元（取整）}$$

（二）成新率的确定

（1）使用年限成新率

被评估设备实际于 2000 年 05 月签订合同，于 2000 年 9 月 1 日正式投入使用。截止评估基准日 2018 年 06 月 30 日已使用 17 年 10 个月整，该类型设备正常经济寿命年限为 12-18 年，根据设备的使用环境、使用频率等因素，确定设备的经济寿命年限为 15 年。设备实际已经为超期使用。根据评估人员现场勘察判断该设备尚可使用年限为 2 年。则：

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

$$= 2 / (2 + 17.86) \times 100\% = 10\% \text{（取整）}$$

（2）设备观察法成新率见下表：

序号	部位	现场勘察情况	权重	观察成新率
1	制冷机组及换热冷凝系统	制冷压缩机组部分漏液，制冷效果达不到指标。换热及冷凝系统效率差。	35%	4%
2	电气控制系统及仪器仪表	电气控制系统配电盘部分损坏，仪器仪表部分显示功能不准确。	30%	3%
3	供冷、热管道及通风系统	供冷、热管道锈蚀严重，通风系统因长期闲置通风不畅。	25%	2%
4	辅助附件及安全装置	设备辅助附件齐全。安全装置完整，符合安全运行条件。	10%	1%

序号	部位	现场勘察情况	权重	观察成新率
	合计		100%	10%

根据现场勘察，被评估的中央空调设备使用环境、使用强度及保养情况良好，经综合评定，该设备观察法成新率为 10%。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{年限成新率} \times \text{权重 } 40\% + \text{观察法成新率} \times \text{权重 } 60\% \\ &= 10\% \times 40\% + 10\% \times 60\% \\ &= 10\% \end{aligned}$$

（三）评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,240,700.00 \times 10\% = 124,160.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例 2 车辆 本田商务车 评估明细表 4-6-5 序号 2

设备名称：本田商务车

规格型号：奥德赛 HG7232

生产厂家：广州本田

牌照号：桂 C53303

购置日期：2002 年 12 月 1 日

启用日期：2002 年 12 月 1 日

行使里程：493654 公里

账面原值：328,606.00 元

账面净值：0.00 元

性能参数：

乘员（人数）：5

整备质量（kg）：1557

最大总质量（kg）：1932

长×宽×高（mm）：4923×1845×1465

发动机：

型 号：LB8

排 量（ml）：2996

最大输出功率（kw/rpm）：112/5600

最大扭矩（N. m/rpm）：209/4400

燃 料：汽油

1、重置全价的确定

(1) 车辆购置费:根据汽车网报价和市场相关车型报价, 2002 款奥德赛 HG7232 已停产, 根据目前奥德赛车辆价格参考, 并考虑汽车技术的发展, 综合确定该款市场销售价为 226,800.00 元。

(2) 车辆购置附加税:

$$226,800.00/1.16 \times 10\% = 19,551.72 \text{ (元)}$$

(3) 车辆牌照等杂费: 300 元

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 1) + 2) + 3) \\ &= 226,800.00 + 19,551.72 + 300.00 \\ &= 246,700.00 \text{ (元) 百位取整} \end{aligned}$$

2、成新率的确定

采用综合成新率

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{观察成新率} \times 60\%$$

(1) 按照已行驶里程计算: 参照 2013 年 5 月 1 日颁布的《机动车强制报废标准规定》, 小、微型非营运载客汽车和大型非营运轿车累计行驶里程 60 万千米。该车截止到评估基准日已行驶里程为 493654 公里。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\% \\ &= (600,000 - 493654) / 600,000 \times 100\% = 18\% \end{aligned}$$

(2) 调整系数的确定

对调整系数采用观察鉴定的方法确定。

根据对被评估车辆现实状况及使用情况的调查了解做出车辆鉴定记录如下:

车辆名称		规格型号	启用日期		累计行程
汽车		奥德赛 HG7232	2002 年 12 月		509000 公里
序号	观察项目	技术状态	标准分	评估分	备注
1	发动机总成	发动机功率正常, 运行有抖动	30	16	
2	制动系统	刹车正常, 同步性较好, 液压、气动无渗漏	15	7	
3	操作系统	转向器正常, 变档平稳但有噪音	10	6	
4	电器系统	蓄电池、灯光音响、仪表盘正常	15	8	
5	内饰空调	门窗、玻璃, 座椅齐全, 制冷效果一般	10	6	
6	车身外观	正常, 三成新	10	6	
7	轮胎	有磨损	10	5	
合计			100	60	

经向被评估单位管理人员及司机了解被评估车辆实际状况。故对理论成新率调整系数取 0.6。

$$\text{综合成新率} = \text{里程成新率} \times \text{调整系数}$$

$$=18\% \times 0.6 = 11\%$$

（三）评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 246,700 \times 11\%$$

$$= 27,137.00 \text{ (元)}$$

案例 3 电子设备 美的空调 电子设备清查评估明细表第 87 项

（一）设备概况

设备名称：美的空调

规格型号：KFR-35W

生产厂家：美的电气集团有限公司

购置日期：2011 年 12 月 01 日

启用日期：2011 年 12 月 01 日

账面原值：70,950.00 元

账面净值：0 元

数量：33 台

基本参数：

商品名称：美的 KFR-35GW (D2)

变频/定频：定频

冷暖类型：冷暖空调

商品匹数：1.5 匹

能效等级：2 级

使用面积：15-20 m²

（二）重置成本的确定

1、设备购置价的确定

经查美的电气官网以及苏宁、国美相关网络产品价格信息。该美的空调设备在评估基准日的市场批量优惠报价为 2,100.00 元（该报价包含设备运输、安装及辅助材料等费用。为包干价格）。

$$\text{设备含税购置价} = \text{设备含税单价} \times \text{数量} = 2,100 \times 33 = 69,300.00 \text{ 元}$$

2、重置成本的确定

该空调设备由供货商送货上门，包安装，调试由供应商负责。不另收取运费及安装费用，故以含税价格 69,300.00 元为其重置成本。

（三）成新率的确定

电子设备采用使用年限法确定成新率。该设备实际于 2011 年 12 月初启用，对于空调设备的经济寿命年限确定为 6 年，至评估基准日该设备已经使用约 6 年 7 个月。超期服役了，按尚可使用年限确定成新率。根据评估人员现场勘察，确认该批次空调设备尚可使用年限为 10 个月，约 0.833 年。则成新率计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\% \\ &= 0.833 / (0.833 + 7.6) \times 100\% = 10\% \text{（取整）} \end{aligned}$$

（四）评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 69,300.00 \times 10\% \\ &= 6,930.00 \text{（元）} \end{aligned}$$

无形资产—土地使用权评估说明

一、评估范围

本次由资产占有方申报纳入评估范围的土地位于桂林市荔浦县三河东里，为国有土地使用权，土地使用权证号：荔国用（1998）字第 Bb007 号；土地使用权人：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司；用途：旅游；使用权类型：出让；使用年限：40 年；使用权面积：61,720 平方米；现状为桂林市丰鱼岩景区用地，四至范围：东：中国银行用地，南：河流，西：国有石山，北：国有石山。

资产占有方申报土地账面价值 2,744,965.83 元。

二、评估依据

（一）国家、广西壮族自治区人民政府及其有关部门颁布的法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院【1990】55 号令）；
- 4、财政部、国土资源部《关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》（财综[2009]24 号）；
- 5、关于发布实施《全国工业用地出让最低价标准》的通知；
- 6、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T18508-2014）；
- 7、广西壮族自治区征地补偿标准；
- 8、广西壮族自治区、桂林市有关城市规划及土地政策、法规；
- 9、《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38 号）。

（二）委托方提供的土地权属证件

国有土地使用证；

（三）评估人员实地勘察及搜集整理的资料。

三、待估土地概况：

- 1、土地登记状况

土地使用权证号：荔国用（1998）字第 Bb007 号；土地使用权人：桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司；用途：旅游；使用权类型：出让；使用年限：40 年；使用权面积：61,720 平方米；现状为桂林市丰鱼岩景区用地，四至范围：东：中国银行用地，南：河流，西：国有石山，北：国有石山。

2、土地权利状况

委估宗地已取得国有土地使用权证。宗地地理位置位于桂林市荔浦县三河东里，现状为桂林市丰鱼岩景区用地。

3、土地利用状况

评估基准日，该宗地为资产占有方所使用。地上附着物为景区宾馆、旅游设施等。

4、宗地环境概况：

桂林，简称桂，是广西壮族自治区第三大城市，世界著名的风景游览城市和历史文化名城，广西最重要的旅游城市，享有“桂林山水甲天下”的美誉。地处广西东北部，是桂东北地区的政治、经济、文化、科技中心。“两铁”建成后，与长沙、南宁、贵阳、广州等距 3 小时经济圈，将成为连接湘、桂、黔、粤 4 省区乃至西南、中南、华南地区的交通枢纽。

桂林市位于广西壮族自治区东北部，总面积 2.78 万平方公里，其中市辖区面积 2785 平方公里。地处东经 109° 36' -111° 29'，北纬 24° 15' -26 ° 23'，其北面与湖南省交界，西面和南面与柳州地区相连，东面与贺州地区毗邻，区位优势比较优越。桂林市属山地丘陵地区，为典型的“喀斯特”岩溶地貌，遍布全市的石灰岩经亿万年的风化浸蚀，形成了千峰环立，一水抱城，洞奇石美的独特景观。桂林市属亚热带气候，气候温和，雨量充沛，年平均降雨量为 1900 毫米，全年无霜期 300 天左右，年平均日照 1550 小时以上，平均温度 19° C，冬无严寒，夏无酷暑。

桂林市辖六个城区 11 个县，即秀峰、叠彩、七星（高新）、象山、雁山、临桂区和灵川、兴安、全州、灌阳、资源、永福、阳朔、荔浦、平乐县和龙胜族自治县、恭城瑶族自治县。2004 年开始，市政府把完善城市基础设施和公共设施，绿化、美化城市环境的触角延伸到小街小巷和社区。已完成 165 条小街小巷的改造，仅 2005 年，改造道路总长度约 30 公里，面积约 45 万平方米。

桂林城市建设的主要特色是“显山露水、连江结湖、开墙通景、增绿减尘”。“两江四湖”工程，连接漓江、桃花江、沟通榕湖、杉湖、桂湖、木龙湖构成环城水系，引水入湖，修建了十八座名桥，再现“千峰环野立，一水抱城流”的景观，水上市区游的

梦想成为现实。桂林城市基本完成了主、次干道改造和立面“穿衣戴帽”工程，建立了比较先进的路灯控制网络和夜景灯光系统。

桂林主要的高速公路有国高泉南高速公路（泉州—南宁）、机场高速公路（桂林市区—两江国际机场）、国高包茂高速公路桂林梧州段（桂林—梧州）和桂林绕城高速公路。在建的高速公路还有国高厦蓉高速公路桂三段（桂林—三江）。其他主要公路还有桂林—阳朔、兴安—灌阳、灌阳—恭城、灵川—公平的公路等。

四通八达的公路直通广西各地和临近省份，国道 322、321 线穿境而过，其中市境内 322 线已改造成高等级公路。拥有桂黄一级公路、桂阳二级公路等一批公路网络。铁路有湘桂铁路、衡柳铁路、桂海铁路、贵广客运专线等。

桂林两江国际机场占地 4.06 平方公里，建筑面积 15 万平方米，混凝土铺筑面积 55 万平方米。飞行区等级为 4F，跑道长 3200m，宽 75m，将建第二航站楼。设计年飞行量 4.2 万架，拥有国际国内航线 52 条，21 家航空公司飞行桂林机场，可通航 45 个国内城市、港、澳、台及日本福冈、韩国首尔、泰国曼谷、马来西亚吉隆坡。

水路有湘江和漓江，沿漓江经梧州与珠江相联，可直达广州，香港和澳门。广西 11 个内河港口，桂林港是惟一个以客运为主的港口。

桂林历来有“山水甲天下”之誉，是我国重点风景游览城市和园林城市，又是国务院命名的第一批历史文化名城。2003 年，世界旅游组织将桂林与北京、上海、西安一起列为中国最佳旅游城市，向世界旅游者郑重推荐。

桂林市地处南岭山系的西南部，平均海拔 150 米，属典型的“喀斯特”岩溶地貌，遍布桂林市的石灰岩经亿万年的风化浸蚀，形成了千峰环立、一水抱城、山青水秀、洞奇石美的独特景观。其中最具有代表性的景点有漓江蓝湾、象鼻山、伏波山、南溪山、尧山、独秀峰、七星岩、芦笛岩、甑皮岩、冠岩、明代王城、靖江皇陵、榕湖、杉湖、木龙湖等。而我们所说的漓江山水最精彩的一段则在阳朔境内，桂林其他县区也有数不胜数的美景如：漓江蓝湾、龙脊梯田、兴安灵渠、猫儿山、资江漂流、五排河漂流、八角寨、宝鼎瀑布等。

荔浦地处广西东北部、位于“山水甲天下”的桂林市南面，东经 110° 06′ -110° 41′、北纬 24° 18′ -24° 46′，居北回归线北侧，在柳州、桂林、贺州、梧州四地市之间，距南宁 400 公里、桂林 104 公里，距柳州 140 公里，距梧州 228 公里。东连平乐县，西接鹿寨县，南与蒙山、金秀、昭平三县交界，北与永福、阳朔毗邻。

中华人民共和国成立后到 1967 年，经过几次的调整后，县界基本固定不变。自县

城北至界牌 22.7 公里，与阳朔交界；南至田尾村 21.3 公里与蒙山交界；西至八里塘 23.1 公里与金秀交界；东至分水坳 23.4 公里，与平乐县交界。全县东西最远距离 58 公里，南北宽距为 52.1 公里

荔浦是广西“旅游名县”之一。拥有 3 个国家 AAAA 级景区：溶洞奇观——银子岩、“一洞穿九山，暗河漂十里，妙景”——丰鱼岩、桂林山水湾——荔江湾；还有 AAA 级景区天河瀑布以及荔浦宝塔、鹅翎寺等。

待估宗地即为国家 AAAA 级景区——丰鱼岩用地。委估宗地临 158 县道，交通条件一般。宗地面积适中土地利用无不良影响，地质条件一般，地势稍有起伏，面积对土地利用无不良影响。待估宗地基础设施条件为：宗地红线外实际开发程度为“五通”（即通水、通电、通路、通邮、通讯）；宗地红线内实际开发程度为场地平整。

四、评估方法确定

旅游用地的评估方法主要有市场比较法、基准地价系数修正法、收益法、成本法等。

（一）荔浦县 2016 年通过招拍挂方式出让旅游用地很少，市场比较法所需的资料不全，因此无法采用市场比较法进行评估。

（二）2018 年 3 月 9 日桂林市人民政府颁发了“桂林市旅游产业用地基准地价体系”丰鱼岩属于旅游产业用地基准地价范围内，但由于基准地价修正系数尚不属于公开的信息资料，评估人员通过各种途径及努力未能获得。因此本次评估无法采用基准地价系数修正法进行评估。

（三）2018 年宗地使用现状为溶洞旅游，无法单独产生收益，因此无法采用收益法进行评估。

（四）由于委估宗地所在区域土地取得费用及开发各项成本较明晰，当地的征地成本统计资料可收集使用且资料比较详实，故用成本逼近法评估也能够比较真实地反映其地价水平。

按照《城镇土地估价规程》，采用成本逼近法计算宗地价格依据下列公式计算：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数 ×个别因素修正系数×宗地面积

五、评定估算

（一）土地取得费用

土地取得费指取得土地时所需耗费的各项必要费用之和，包括征地补偿费、劳动力安置补助费、青苗及地上附着物补偿费。依据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于新一轮征地统一年产值标准实施工作的通知》（桂政办电〔2012〕126号）、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发新一轮征地统一年产值标准的通知》（桂国土资发〔2015〕89号）等文件确定评估对象所在地龙怀乡统一年产值标准为2,114元/亩，补偿标准为38,052元/亩。征地补偿标准由土地补偿费和安置补助费两部分构成。青苗补偿费为2,000元/亩。则土地取得费为40,052元/亩（折合60.07元/平方米）。

（1）土地补偿及人员安置补助费：

38,052元/亩 ÷ 666.667平方米 = 57.07元/平方米。

（2）青苗及地上附着物补偿费：3.00元/平方米。

（二）税费

包括耕地占用税、耕地开垦费、征地管理费和征地劳务费，依据关于〈调整耕地开垦费征收使用管理政策有关问题的通知〉（桂财建【2009】254号）、广西壮族自治区实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法（广西壮族自治区人民政府令第46号）、桂价费字【2001】250号等文件，经评估人员调查了解，确定税费为50元/平方米。

（1）耕地占用税：30.00元/平方米；

（2）耕地开垦费：20.00元/平方米；

（三）土地开发费

土地开发费用因不同的区位、土地开发状况而不同，包括基础设施配套费，公共事业配套费，五通一平等。依据桂林市人民政府文件及评估人员实地查勘及了解的情况，经综合考虑各项因素，确定委估宗地红线外实现“五通一平”条件下的土地开发费用：如下：（通路35元/平方米，通电15元/平方米、通上水、下水各15元/平方米，通讯5元/平方米、场地平整20元/平方米）

则：土地开发费 = 35 + 15 + 15 + 15 + 5 + 20 = 105（元/平方米）

（四）利息

资金利息率取评估基准日中国人民银行公布的现行一年期（含）固定资产贷款利率5.350%计算，土地开发期为一年，征地费用和税费按照整个土地开发期计息，土地开发

费用在整个土地开发期内均匀投入，其计息周期为土地开发期的一半。

$$\begin{aligned} \text{利息} &= (60.07+50) \times 5.350\% \times 1 + 105 \times 0.5 \times 5.350\% \times 1 \\ &= 8.69 \text{ (元/平方米)}. \end{aligned}$$

(五) 利润

把土地作为一种生产要素投入而发挥作用，投资利润应与同行业投资回报相一致。资金利润率根据土地利用、投资收益状况，综合确定为 15%。

$$\begin{aligned} \text{投资利润} &= (\text{土地取得费} + \text{税费} + \text{土地开发费}) \times \text{利润率} \\ &= (60.07+50+105) \times 15\% = 32.26 \text{ (元/平方米)}. \end{aligned}$$

(六) 土地增值收益

土地增值收益为国家对土地所有权出让过程中获取的土地收益。因评估对象为出让用地，此处确定土地增值收益按照 20% 计取。

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (60.07+50+105+8.69+32.26) \times 20\% \\ &= 51.20 \text{ (元/平方米)}. \end{aligned}$$

(七) 无限年出让土地使用权价格

$$\begin{aligned} \text{无限年出让土地价格} &= 60.07+50+105+8.69+32.26+51.20 \\ &= 307.22 \text{ (元/平方米)}. \end{aligned}$$

(八) 确定待估宗地剩余使用年期土地价格

以上求取的是无限年出让土地使用权单位面积价格，待估宗地土地取得时间为 1998 年 7 月 7 日。旅游用地最高使用年限为 40 年，至评估期日的剩余土地使用年限为 22.18 年，因此须对土地使用年期进行修正。

根据年期修正计算公式：

$$\text{年期修正系数} = K_n = 1 - 1 / (1+r)^n$$

其中：K_n 为土地使用年限修正系数；n 为土地剩余年限；r=8%

经计算土地使用年限修正系数 K_n=0.8185。

(九) 确定待估宗地个别因素修正系数

委估宗地个别因素修正包括宗地面积状况修正、宗地形状、位置修正。

委估宗地地形较规则，地势稍有起伏，面积对土地利用无不良影响。其个别因素修正系数取 1.03。

(十) 计算委估宗地价格

依据成本逼近法测算地价公式：

委估宗地单价=无限年出让土地价格×年期修正系数×个别因素修正系数

$$=307.22 \times 0.8185 \times 1.03$$

$$=259.00 \text{ (元/平方米) (取整);}$$

委估宗地面积为 61,720 平方米

委估宗地总价=259×61,720

$$=15,985,480.00 \text{ (元)}。$$

七、评估结果

通过以上分析测算，此次评估的位于桂林市荔浦县三河东里的 1 宗土地使用权价值为 15,985,480.00 元，增值 13,240,514.17 元，增值率 482.36 %。增值原因为评估宗地系 1998 年取得土地使用权，至评估基准日土地价格上涨所致。

八、有关说明

(一) 本次评估宗地一土地价格是在评估基准日 2018 年 6 月 30 日，土地用途为旅游用地，土地使用权性质为国有出让，土地使用年限按照法定年期，土地开发程度为宗地红线外“五通”及红线内“场地平整”条件下的出让土地使用权价格。

(二) 本次评估土地使用权评估的评估值增值主要是由于近期土地出让价格上涨所致。

无形资产—其他无形资产评估说明

一、评估对象概况

本次评估的其他无形资产为“丰鱼岩”溶洞资源使用权。详见下表：

单位：人民币元

序号	无形资产名称和内容	取得日期	法定/预计使用年限	原始入账价值	账面价值
1	溶洞资源	1998/6/1	50	10,000,000.00	708,808.32
	合计				708,808.32

二、评估依据

- （一）中国资产评估协会 2017 年 9 月 8 日发布的《资产评估执业准则—无形资产》；
- （二）企业提供的资产移交情况汇报资料；
- （三）评估人员现场考察、行业调查获取的相关资料；
- （四）被评估单位对“丰鱼岩”溶洞资源使用权未来年度收益预测资料；
- （五）WIND 金融数据终端提供的数据。

三、评估方法

作为无形资产-其他无形资产的“丰鱼岩”溶洞资源使用权，其评估方法有三种，即重置成本法、市场比较法和收益现值法。

一般认为由于无形资产价值和获取成本往往具有弱对应性，成本法不能准确反映其价值，因为该类资产的价值通常主要表现在企业服务质量、景点综合实力带来的知名度等诸多方面，而这些因素对应的成本很难获取。基于以上因素，本次评估没有采用重置成本法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的。采用市场比较法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公平交易。结合本次评估的溶洞资源使用权的自身特点及市场交易情况，据我们的市场调查及有关业内人士的介绍，目前国内没有类似溶洞资源使用权的转让案例。由于无法收集到可对比的交易案例及交易价格数据，故市场法也不适用本次评估。

由于以上评估方法的局限性，本次评估采用收益现值法。

收益现值法是指分析评估对象预期将来的业务收益情况来确定其价值的一种方法，

属于在国际、国内评估界广为接受的一种基于收益的无形资产评估方法。

该方法认为在企业经营过程中，溶洞资源使用权等无形资产对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定溶洞资源使用权等无形资产对企业经营所产生的现金流贡献率，并进而确定溶洞资源使用权等无形资产对企业现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将产品中每年溶洞资源使用权等无形资产对现金流的贡献折为现值，以此作为无形资产的评估价值。运用该方法具体分为如下五个步骤：

- （一）确定溶洞资源使用权的经济寿命期，预测在经济寿命期内产品的销售收入；
- （二）分析确定其他无形资产对超额税前收益的贡献率；
- （三）分析确定溶洞资源使用权等在其他无形资产超额税前净收益率中的贡献占比；
- （四）采用适当折现率将超额税前净收益折成现值；
- （五）将经济寿命期内超额税前净收益折现值相加，确定溶洞资源使用权等的评估价值。

本次评估具体计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

P—评估值

n—委估无形资产经济寿命期

R_i —委估无形资产第*i*年产生的超额税前净收益

r—税前折现率

其中： $R_i = I_i \times \gamma$

I_i —其他无形资产第*i*年带来的超额税前净收益

γ —溶洞资源使用权对其他无形资产超额税前净收益的分成率

四、评估假设及限制条件

（一）假设条件

- 1、币值稳定的假设；
- 2、企业提供的资料真实可靠的假设；
- 3、社会经济环境无重大变化的假设；
- 4、我国旅游行业相关的法律、法规、政策仍如现实状况而无重大变化的假设；

- 5、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响的假设；
- 6、委估无形资产经济寿命期由被评估单位确定，未来年度不发生变化的假设；
- 7、假设经济寿命期内每年的收入支出均发生在年中（期中）。

（二）限制条件

本次评估无限制条件。

五、评估估算说过程

（一）经济寿命期（n）

溶洞资源使用权于 1998 年 6 月 30 日取得，被评估单位确定溶洞资源使用权使用年限为 50 年。本次评估确定其尚可使用年限为 31 年，即自 2018 年 6 月 30 日至 2048 年 6 月 30 日。

（二）委估资产第 i 年带来的税前净收益（Ri）

其中： $R_i = I_i \times \gamma$

I_i —营业收入

γ —其他无形资产对现金流的贡献率

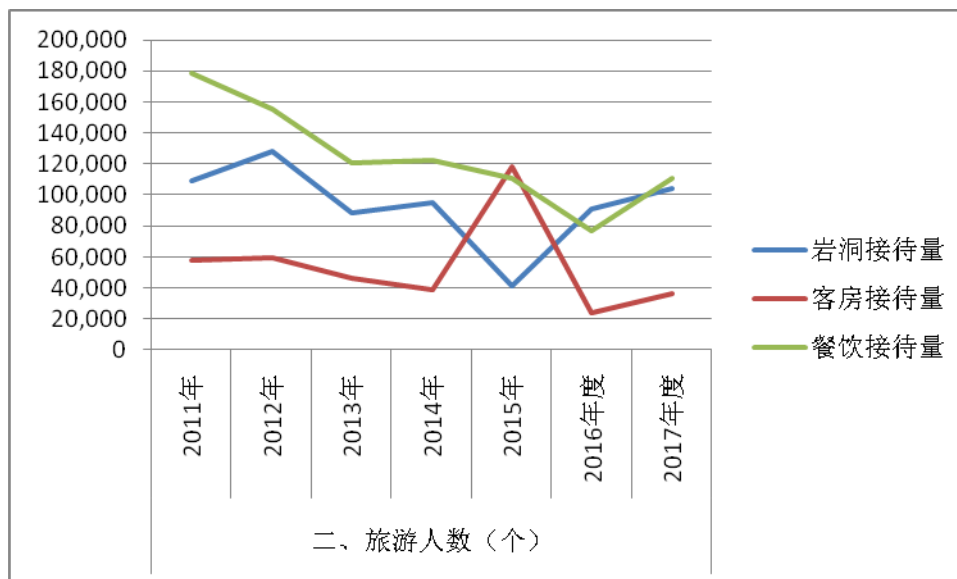
1、无形资产产品第 i 年的销售收入

企业历史年度的营业情况如下：

单位：元

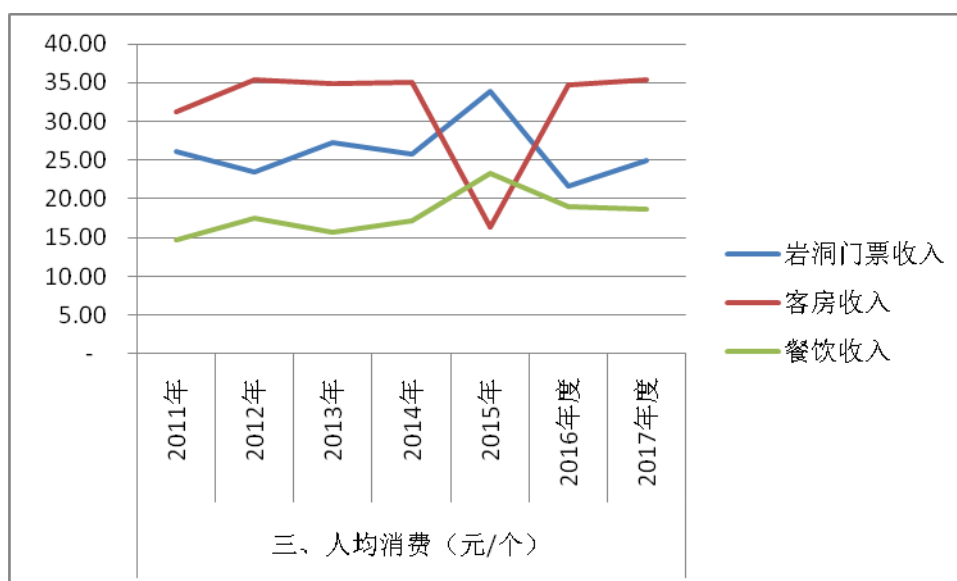
项目	一、主营业务收入（元）							
	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年度	2017 年度	2018 年度 1-6 月
岩洞门票收入	2,830,092.15	2,996,026.28	2,418,037.88	2,459,161.24	1,408,271.50	1,963,257.61	2,592,990.66	1,204,352.08
客房收入	1,810,290.00	2,080,492.00	1,602,102.15	1,352,508.00	1,935,010.35	826,097.00	1,269,922.00	633,573.00
餐饮收入	2,632,820.00	2,738,018.00	1,896,230.50	2,104,049.00	2,580,358.11	1,466,240.38	2,077,883.50	1,039,724.00
康娱收入	130,745.00	100,413.50	-	-	-			
合计	7,403,947.15	7,914,949.78	5,916,370.53	5,915,718.24	5,923,639.96	4,255,594.99	5,940,796.16	2,877,649.08
项目	二、旅游人数（个）							
	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年度	2017 年度	2018 年度 1-6 月
岩洞接待量	108,755	127,788	88,685	95,135	41,531	90,809	103,969	50,294
客房接待量	58,005	58,985	45,958	38,704	118,017	23,801	35,944	15,593
餐饮接待量	178,989	155,779	120,674	122,593	110,912	76,999	110,988	47,913
项目	三、人均消费（元/个）							
	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年度	2017 年度	2018 年度 1-6 月
岩洞门票收入	26.02	23.45	27.27	25.85	33.91	21.62	24.94	23.95
客房收入	31.21	35.27	34.86	34.94	16.40	34.71	35.33	40.63
餐饮收入	14.71	17.58	15.71	17.16	23.26	19.04	18.72	21.70

从上表可看出：2013 年以后各年相对于 2011 年和 2012 年，主营业务收入整体处于下滑状态，近几年大多数年份基本稳定在 590 万-600 万之间。



溶洞参观人数大多数年份也基本稳定在 10 万人以上，餐饮人数相对较多。2015 年和 2016 年旅游人数相对处于低谷，2017 年出现整体回升趋势。

人均消费单价亦基本稳定。



人均消费单价除 2015 年波动较大外，其余年份基本稳定。

我们参考了企业管理层对未来年度经营的预测，结合企业历史年度的经营情况，未来年度各类型业务收入人均消费单价以 2016 年-2018 年 6 月平均值为依据，适当考虑 1% 的增长率预测，2023 年以后每年基本稳定；受国内整体旅游市场不断发展的影响，同时考虑到企业 2017 年度旅游人数相对前两年增多出现向好趋势，预测未来年度旅游人数年同比增长 3%，2024 年基本稳定在 2023 年的水平。

详见下表：

项目	一、主营业务收入（元）					
	2018年7-12月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
岩洞门票收入	1,182,008.10	2,507,984.79	2,660,721.06	2,822,758.97	2,994,664.99	3,177,040.09
客房收入	575,230.74	1,220,524.58	1,294,854.52	1,373,711.16	1,457,370.17	1,546,124.02
餐饮收入	949,703.91	2,015,081.77	2,137,800.25	2,267,992.28	2,406,113.01	2,552,645.29
康娱收入						
合计	2,706,942.75	5,743,591.13	6,093,375.83	6,464,462.42	6,858,148.18	7,275,809.40
项目	二、旅游人数（个）					
	2018年7-12月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
岩洞接待量	50,294	103,606	106,714	109,915	113,213	116,609
客房接待量	15,593	32,122	33,085	34,078	35,100	36,153
餐饮接待量	47,913	98,701	101,662	104,712	107,853	111,089
项目	三、人均消费（元/个）					
	2018年7-12月	2019年度	2020年度	2021年度	2022年度	2023年度
岩洞门票收入	23.50	24.21	24.93	25.68	26.45	27.25
客房收入	36.89	38.00	39.14	40.31	41.52	42.77
餐饮收入	19.82	20.42	21.03	21.66	22.31	22.98

2、委估无形资产的贡献率

为了确定委估无形资产对现金流的贡献率，我们可以在同行业的上市公司中选取对比公司，分析对比公司中，无形资产对现金流的提成率，确定无形资产对产品的现金流贡献；

在本次评估中对比公司的选择标准如下：

对比公司近年为盈利公司；

对比公司必须为至少有五年上市历史；

对比公司只发行人民币 A 股；

对比公司所从事的行业或其主营业务为旅游相关行业。

根据上述四项原则，我们选取了以下云南旅游、曲江文旅、丽江旅游和峨眉山 A 等四家上市公司作为对比公司。并假设以上述上市公司作为未来无形资产受让方的可能蓝本或可比对象来分析被评估无形资产可能为其产生的收益，得到全部无形资产占全部资本的比例，并进一步对比财务报表，得出下表：

股票代码	对比公司名称	年份	无形资产在资本结构中所占比重	其他无形资产所占比重	其他无形资产在资本结构中占比重	相应年份的 EBITDA	其他无形资产对主营业务现金流的影响	相应年份的营业收入	其他无形资产分成率	对比公司平均值	总平均值
002059.SZ	云南旅游	2013年	51.01%	70.00%	35.71%	17,423.20	6,221.19	70,214.66	8.86%	8.70%	12.87%
		2014年	57.59%	70.00%	40.31%	18,638.29	7,513.09	94,147.64	7.98%		
		2015年	74.72%	70.00%	52.31%	27,215.21	14,235.36	142,649.75	9.98%		
		2016年	74.06%	70.00%	51.84%	25,676.89	13,311.54	145,953.45	9.12%		
		2017年	54.54%	70.00%	38.18%	32,075.93	12,246.52	162,147.09	7.55%		
600706.SH	曲江文旅	2013年	55.43%	70.00%	38.80%	21,652.64	8,401.24	129,765.87	6.47%	7.06%	
		2014年	66.22%	70.00%	46.35%	14,502.18	6,722.00	108,222.76	6.21%		
		2015年	73.62%	70.00%	51.53%	16,798.45	8,656.79	98,936.55	8.75%		
		2016年	70.53%	70.00%	49.37%	14,788.18	7,301.52	104,839.52	6.96%		
		2017年	68.90%	70.00%	48.23%	16,198.39	7,812.08	113,220.67	6.90%		
002033.SZ	丽江旅游	2013年	54.90%	70.00%	38.43%	32,689.68	12,562.18	66,717.35	18.83%	19.74%	
		2014年	50.88%	70.00%	35.62%	35,604.44	12,682.03	74,275.42	17.07%		
		2015年	67.72%	70.00%	47.40%	37,374.93	17,716.27	78,601.22	22.54%		
		2016年	60.87%	70.00%	42.61%	39,730.33	16,929.49	77,968.25	21.71%		
		2017年	51.73%	70.00%	36.21%	35,176.25	12,737.52	68,720.40	18.54%		
000888.SZ	峨眉山A	2013年	69.16%	70.00%	48.41%	26,316.57	12,740.35	82,596.38	15.42%	16.00%	
		2014年	65.32%	70.00%	45.72%	38,284.39	17,504.35	99,366.35	17.62%		
		2015年	73.39%	70.00%	51.38%	33,199.80	17,056.85	106,550.03	16.01%		
		2016年	66.50%	70.00%	46.55%	34,355.24	15,992.03	104,157.92	15.35%		
		2017年	61.25%	70.00%	42.87%	39,293.67	16,845.82	107,898.69	15.61%		

从上表中我们可以看出，4个对比公司其他无形资产对现金流的贡献占销售收入的比重的平均值分别为8.70%、7.06%、19.74%、16.00%。4家对比公司均为相关行业的代表性企业，因此其无形资产贡献率应当反映了国内相同行业的无形资产贡献水平，因此，我们以4家公司的无形资产贡献率的平均值12.87%作为委估企业无形资产提成率。

3、溶洞资源使用权对其他无形资产超额净收益的分成率（ γ ）

由于全部其他无形资产共同发挥作用而带来的超额收益，可以视为包括溶洞资源使用权、品牌影响力、营销能力和管理水平在内的所有无形资产收益能力的体现。评估人员采用层次分析法对 γ 进行确定，即在对超额收益进行充分了解的基础上分析其影响因素之间的联系与结构，并把这种结构分为若干层，把各层诸要素联系起来，再把同层因素之间对上层某因素重要性进行评价，通过“两两比较法”求得权重系数，在进行单层权重评判的基础上，再进行层间重要性组合权重系数的计算，判断方法如下：

（1）分别将同一层次同一类别的因素两两相比，确定其对上一层次同一类别因素

的影响程度。

心理学试验表明大多数人对不同事务在相同属性上差别的分辨能力不超过 9 级，1—9 级的标度定义如下：

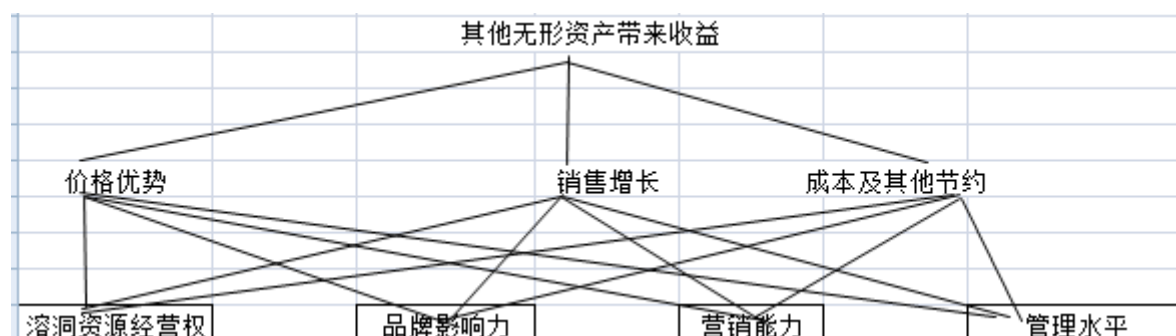
指标 A 与指标 B 比较结果	标度值
A 比 B 同样重要	1
A 比 B 稍重要	3
A 比 B 相当重要	5
A 比 B 非常重要	7
A 比 B 极端重要	9

(2) 确定各类无形资产的比重

①确定影响因素

将无形资产对超额收益的影响因素分为价格优势、销售增长、成本及其他节约等层次。再分别确定溶洞资源使用权、品牌影响力、营销能力和管理水平对上一层次的影响。

层次如下：



②分别将同一层次同一类别的因素两两相比，确定其对上一层次同一类别因素的影响程度。

③影响因素选取的合理性分析

此次无形资产对企业超额收益的贡献共分为四部分，即：溶洞资源使用权、品牌影响力、营销能力和管理水平。

分析企业的盈利状况会发现，溶洞资源使用权、品牌影响力、营销能力和管理水平等其他无形资产是决定其市场占有率的重要因素之一。我们认为溶洞资源使用权、品牌影响力、营销能力和管理水平共同给企业带来超出行业平均水平的超额收益。

④建立判断矩阵

运用两两分析法确定相比较两因素与上一层因素相比哪一个大，大多少。并用 1—9

的比例来赋值。

⑤在建立判断矩阵的同时，对以下四阶矩阵做一致性检测，主要参数指标及检测方法为：

CI：计算衡量一个成对比矩阵（ $n>1$ 阶方阵）不一致程度的指标；

RI：称为平均随机一致性指标，它只与矩阵阶数有关，四阶矩阵 $RI=0.9$ ；

CR：成对比较阵的随机一致性比率；

当成对比较阵的随机一致性比率即 $CR < 0.1$ 时，表明其能通过一致性检验，具有较好一致性；反之则矩阵参数选取不合理。

⑥确定无形资产对收益的影响：

无形资产对收益的影响主要为价格优势、销售增长、成本及其他节约等因素，通过打分及归一判断各因素对无形资产影响收益大小。

⑦确认各类无形资产相对无形资产影响收益因素的权重大小。

确定各影响因素对无形资产收益的相对重要性，并对应打分并确定其权重：

相对价格优势影响，并对各因素比较打分，确定各类无形资产对价格优势因素所起作用大小，并进一步确定其权重，然后对其进行一致性检测：

价格优势	溶洞资源经营权	品牌影响力	营销能力	管理水平	小计	各类无形资产权重	CI	RI	CR
溶洞资源经营权	0.14	0.11	0.17	0.13	0.55	0.14	0.0618	0.9000	0.0687
品牌影响力	0.29	0.22	0.33	0.13	0.97	0.24			
营销能力	0.29	0.22	0.33	0.50	1.34	0.34			
管理水平	0.29	0.44	0.17	0.25	1.15	0.29			
合计	1.00	1.00	1.00	1.00	4.00	1.00			

由于 $CR=0.0687 < 0.1$ ，能通过一致性检验，具有较好一致性。

相对价格优势影响，并对各因素比较打分，确定各类无形资产对价格优势因素所起作用大小，并进一步确定其权重，然后对其进行一致性检测：

销售增长	溶洞资源经营权	品牌影响力	营销能力	管理水平	小计	各类无形资产权重	CI	RI	CR
溶洞资源经营权	0.14	0.09	0.17	0.17	0.57	0.14	0.0203	0.9000	0.0226
品牌影响力	0.29	0.18	0.17	0.17	0.80	0.20			
营销能力	0.29	0.36	0.33	0.33	1.32	0.33			
管理水平	0.29	0.36	0.33	0.33	1.32	0.33			
合计	1.00	1.00	1.00	1.00	4.00	1.00			

由于 $CR < 0.0226$ ，能通过一致性检验，具有较好一致性。

相对价格优势影响，并对各因素比较打分，确定各类无形资产对价格优势因素所起作用大小，并进一步确定其权重，然后对其进行一致性检测：

成本及其他节约	溶洞资源经营权	品牌影响力	营销能力	管理水平	小计	各类无形资产权重	CI	RI	CR
溶洞资源经营权	0.17	0.20	0.20	0.20	0.77	0.19	0.0782	0.9000	0.0868
品牌影响力	0.17	0.20	0.20	0.20	0.77	0.19			
营销能力	0.33	0.20	0.20	0.20	0.93	0.23			
管理水平	0.33	0.40	0.40	0.40	1.53	0.38			
合计	1.00	1.00	1.00	1.00	4.00	1.00			

由于 $CR=0.0868 < 0.1$ ，能通过一致性检验，具有较好一致性。

⑧确认各类其他无形资产分成率

汇总各类无形资产相对各类影响因素的权重：

项目	价格优势	销售增长	成本及其他节约	合计（取整）
溶洞资源经营权	2.23%	7.64%	5.70%	16%
品牌影响力	3.96%	10.79%	5.70%	20%
营销能力	5.49%	17.73%	6.94%	30%
管理水平	4.70%	17.73%	11.39%	34%
合计	16.38%	53.90%	29.73%	100%

由上述分析可知：委估溶洞资源使用权在全部无形资产带来收益中贡献比例为 16%（取整）。

4、确定无形资产折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用对比公司的无形资产投资回报率作为专有无形资产评估的折现率。

（1）加权资金成本的确定（WACC）

因本次预测的收益为税前收益，故折现率需要从税后转化为税前折现率。

公式： $WACC_{\text{税后}} = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

$WACC_{\text{税前}} = WACC_{\text{税后}} / (1-0.25)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

T 为所得税率

其中： $K_e = R_f + \beta \times ERP + R_c$

R_f = 无风险报酬率；

β = 企业风险系数；

ERP=股权市场超额风险收益率；

Rc =企业特定风险调整系数。

①权益资本成本 Ke 的确定

A. 无风险报酬率 Rf 的确定

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。根据 WIND 资讯系统所披露的信息，在评估基准日剩余年限等于 10 年的国债到期收益率为 3.94%，以此作为无风险报酬率。

B. 企业风险系数

通过查询 WIND 资讯网，选择与企业类似的沪深 A 股股票近两年上市公司贝塔参数估计值确定。

详见下表：

证券代码	证券简称	总市值 1[交易日期] 2018-06-30[单位] 万元	带息债务[报告期] 2018 中报[单位] 万元	年末所得税率[年度] 2017	BETA 值(最近 100 周)[交易日期] 2018-06-30
002059.SZ	云南旅游	532,016.9953	123,852.6347	25.0000	0.1224
600706.SH	曲江文旅	202,845.9328	43,340.7366	15.0000	0.8864
002033.SZ	丽江旅游	399,479.7469	11,051.5488	15.0000	0.6466
000888.SZ	峨眉山 A	463,156.6167	21,216.5315	15.0000	0.5357
600593.SH	大连圣亚	320,454.4000	38,000.9112	25.0000	0.4200
平均					0.5222

即 $\beta L=0.5222$ 。

C. 股权市场超额风险收益率 ERP 的确定

市场风险超额回报率（ERP）是市场投资组合或具有市场平均风险的股票投资组合所期望的收益率超过无风险资产收益率的部分。我们在测算中国市场 ERP 时选用了沪深 300 指数的成份股，通过 Wind 查询了各年成份股的后复权收盘价，并计算了各年成份股的几何平均收益率，然后通过 95%的置信区间对异常数据进行了剔除，最后对剔除后的数据进行算术平均。经计算市场风险超额回报率（ERP）为 7.68%。

D. 企业特定风险调整系数 Rc 的确定

相对于行业上市公司来说，委估企业规模较小，通往景区的道路状况相对较差，景区内设施老旧等，这些均对景区的经营带来一定影响。

故企业特定风险调整系数 Rc=2%

E. 权益资本成本 Ke 的确定

根据上述确定的参数，计算权益资本成本为 9.95%。

②债务资本成本 (Kd)

债权回报率是债权人投资产权持有者债权所期望得到的回报率，债权回报率也体现债权投资所承担的风险因素。目前在国内，对债权期望回报率的估算一般多采用银行贷款利率。

本次评估，债务资本成本取 1-5 年银行贷款利率 4.90%。

③根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率 (D/E)

根据同行业可比上市公司的带息债务与股权市场价值水平，通过以上“企业风险系数”中计算表，确定可比上市公司目标债务与股权比率 (D/E)。

④所得税税率

所得税税率按 25% 预测。

⑤加权资本成本 WACC_{税前} 的确定

将上述参数代入 $WACC_{\text{税后}} = K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$ ，得出 $WACC_{\text{税后}} = 12.54\%$ ，则 $WACC_{\text{税前}} = WACC_{\text{税后}} / (1-25\%) = 12.34\%$ 。

(2) 无形资产投资回报率的确定

上述计算的 WACC 可以理解为投资企业全部资产的期望回报率，企业全部资产包括流动资产、固定资产和无形资产组成。WACC 可以用下式表述：

$$WACC_{\text{税前}} = W_c \times R_c + W_f \times R_f + W_i \times R_i$$

其中：W_c：为流动资产（资金）占全部资产比例；

W_f：为固定资产（资金）占全部资产比例；

W_i：为无形资产（资金）占全部资产比例；

R_c：为投资流动资产（资金）期望回报率；

R_f：为投资固定资产（资金）期望回报率；

R_i：为投资无形资产（资金）期望回报率；

我们知道，投资流动资产所承担的风险相对最小，因而期望回报率应最低。我们取一年内平均银行贷款利率 4.75% 为投资流动资产期望回报率。投资固定资产所承担的风险较流动资产高，因而期望回报率比流动资产高，我们取银行 1-5 年平均贷款利率 4.90% 为投资固定资产的期望回报率。我们将上式变为

$$R_i = (WACC_{\text{税前}} - W_c \times R_c - W_f \times R_f) / W_i$$

计算 R_i 为投资无形资产的期望回报率。

对于流动资产我们在估算中采用企业营运资金，计算公式如下：

营运资金 = 流动资产合计 - 流动负债合计 + 短期银行借款 + 一年内到期的长期负债等。

无形资产折现率的详细分析计算见下表：

证券代码	证券简称	营运资金	Wc	非流动有形资产	Wf	Wi	Ri
002059.SZ	云南旅游	152,413.55	23.24%	128,531.32	19.60%	57.16%	18.14%
600706.SH	曲江文旅	30,642.66	12.45%	101,998.86	41.43%	46.12%	21.18%
002033.SZ	丽江旅游	124,277.91	30.27%	126,482.69	30.81%	38.92%	24.45%
000888.SZ	峨眉山 A	71,622.92	14.79%	158,269.35	32.68%	52.54%	19.22%
税前折现率							20.75%

4、无形资产评估价值的确定

将上述参数带入公式“ $P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$ ”中，得到专有无形资产的评估价值。

详细分析计算见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年7-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年-2047年	2048年1-6月
销售收入	270.69	574.36	609.34	646.45	685.81	685.81	342.91
无形资产对收入的超额贡献率	12.87%	12.87%	12.87%	12.87%	12.87%	12.87%	12.87%
旅游资源占无形资产的比重	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%	16.00%
旅游资源带来的超额收益	5.58	11.83	12.55	13.32	14.13	14.13	7.06
折现率（税前）	20.75%	20.75%	20.75%	20.75%	20.75%	20.75%	20.75%
折现期数	0.50	1.50	2.50	3.50	4.50		0.00
折现系数	0.9100	0.7537	0.6241	0.5169	0.4281	2.0446	1.0000
分成后收益现值	5.07	8.92	7.83	6.88	6.05	28.88	7.06
合计（万元）							71

5、评估结果

经过评估，溶洞资源使用权评估值为 71.00 万元。

6、委估溶洞资源使用权账面值为 708,808.32 元，评估值为 71 万元，增值 1,191.68 元，增值率 0.17%。

负债评估说明

一、负债概况

本次负债评估范围为桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司评估基准日 2018 年 6 月 30 日的流动负债及非流动负债。流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款，非流动负债为其他非流动负债。负债账面值共计 96,807,298.37 元，其中：流动负债为 96,393,108.87 元、非流动负债为 146,875.00 元。负债明细如下表：

（金额单位：人民币元）

科目名称	账面价值
应付账款	1,870,263.01
预收款项	12,177.00
应付职工薪酬	202,942.31
应交税费	4,703.55
应付股利（应付利润）	472,094.12
其他应付款	93,830,928.88
流动负债合计	96,393,108.87
其他非流动负债	146,875.00
非流动负债合计	146,875.00
负 债 合 计	96,539,983.87

二、评估方法

根据被评估单位评估清查明细表中所列债权人、业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务人员的交谈取得的信息，分析债务或义务的具体情况，采取适当的评估程序，按照现行会计制度的有关规定，判断各项债务支付或义务履行的可能性。

对上述负债的评估，在充分考虑其债务和应履行义务的真实性的因素后，以审查核实后的、基准日存在的、需支付的负债金额作为其评估值。

三、评估过程

（一）应付账款

评估基准日应付账款账面值为 1,870,263.01 元，主要是企业根据合同、协议应支付的广西金源信息产业股份有限公司、北海市建筑安装工程公司桂林分公司、桂林市慧鹏贸易有限公司等的洞内灯光改造工程款、购农副产品货款等。

评估人员逐笔核对账簿，抽查合同、原始凭证，验证其账账、账证是相符，应付账款记录真实完整。经审核，其客户为常年往来单位，并且被评估单位已取得货物或服务，其款项均在确定的付款期限内，我们未发现其应付款存在不需支付的可能性，故应付账

款按核实后的账面值确认评估值。

应付账款的评估值为 1,870,263.01 元。

（二）预收账款

预收账款账面值为 12,177.00 元，主要为企业预收广西旅游人才小高地建设基金的培训费。评估人员结合相关合同，对预收账款账簿、凭证进行了核对和查证。经审核，预收账款账务真实合理，故以核实后的账

面值确定评估值。

预收账款评估值为 12,177.00 元。

（三）应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面值为 202,942.31 元，为截至到评估基准日计提的工资、职工教育经费、工会经费等。经清查，确定其账面值的真实性、准确性和合法性后，按核实后的账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 202,942.31 元。

（四）应交税费

评估基准日应交税费账面值为 4,703.55 元，为截至到评估基准日应缴的增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、个人所得税、企业所得税等。经清查确定其账面值的真实性、准确性和合法性后，按核实后的账面值确认评估值。

应交税费的评估值为 4,703.55 元。

（五）应付股利

应付股利评估基准日账面值为 472,094.12 元。该科目主要为桂林旅游股份有限公司、荔浦持股会在 2007 年度及 2008 年度应分得的股利。评估人员查阅了相关董事会决议、记账凭证等，核实款项的真实性、完整性后，以核实后的账面值确定评估值。

应付股利评估值为 472,094.12 元。

（六）其他应付款

其他应付款评估基准日账面值为 93,830,928.88 元。该科目主要为欠付桂林旅游股份有限公司、桂林荔浦银子岩旅游有限责任公司的借款及利息，应付王志坚的股权收购款等。评估人员查阅了相关协议、合同等，核实款项的真实性、完整性后，以核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 93,830,928.88 元。

（七）其他非流动负债

其他非流动负债评估基准日账面值为 146,875.00 元。该科目为地方政府对丰鱼岩修建四星级厕所给予补助款。评估人员查阅了相关协议，核实款项的真实性，并对已在建设中的四星级厕所察堪。至评估基准日，该项目已结束。经向企业了解，认为该负债无须支付，因此其他非流动负债评估值为零。

四、评估结果

桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司负债评估值为 96,393,108.87 元，其中：流动负债评估值为 96,393,108.87 元、非流动负债评估值为 00.00 元。负债明细如下表：

（金额单位：人民币元）

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
应付账款	1,870,263.01	1,870,263.01	0.00	0.00
预收款项	12,177.00	1,870,263.01	0.00	0.00
应付职工薪酬	202,942.31	12,177.00	0.00	0.00
应交税费	4,703.55	202,942.31	0.00	0.00
应付股利（应付利润）	472,094.12	472,094.12	0.00	
其他应付款	93,830,928.88	93,830,928.88	0.00	0.00
流动负债合计	96,393,108.87	96,393,108.87	0.00	0.00
其他非流动负债	146,875.00	0.00	-146,875.00	-100.00
非流动负债合计	146,875.00	0.00	-146,875.00	-100.00
负 债 合 计	96,539,983.87	96,393,108.87	-146,875.00	-0.15

说明五

评估结论与分析说明

评估结论与分析说明

一、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，桂林荔浦丰鱼岩旅游有限责任公司股东全部权益于评估基准日 2018 年 6 月 30 日所表现的公允价值为 -300.77 万元。评估值比账面净资产增值 1,518.78 万元，增值率为 83.47 %。

股东全部权益价值计算过程如下表（金额单位：人民币万元）：

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	1,222.64	1,222.58	-0.06	-
2	非流动资产	6,611.81	8,115.96	1,504.15	22.75
6	长期股权投资	2,510.00	2,332.49	-177.51	-7.07
8	固定资产	3,756.43	4,113.92	357.49	9.52
14	无形资产	345.38	1,669.55	1,324.17	383.40
20	资产总计	7,834.45	9,338.54	1,504.09	19.20
21	流动负债	9,639.31	9,639.31	-	-
22	非流动负债	14.69	-	-14.69	-100.00
23	负债合计	9,654.00	9,639.31	-14.69	-0.15
24	净资产（所有者权益）	-1,819.55	-300.77	1,518.78	83.47

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

二、评估价值与账面价值比较的变动情况及说明

此次采用资产基础法评估后的净资产之评估值较账面值增值 1,518.78 万元，增值率为 83.47 %，增值主要原因为：

（一）设备评估原值减值 3,581,101.77 元，减幅为 21.04%；设备评估净值增值 1,116,185.46 元，增幅为 24.91%。具体分析如下：

（1）设备价格波动及部分设备损坏导致设备评估原值减值。

（2）部分设备虽超过经济寿命年限，但仍能继续使用，造成公司执行的设备折旧年限、设备的经济使用寿命年限不一致，致使设备综合成新率有较大提高，导致设备评估净值增值。

（二）房屋建（构）筑物评估增值 2,458,737.51 元，增幅为 7.43 %。增值原因为近期材料、人工价格上涨及充分考虑了完整的前期费用。

（三）土地使用权评估增值 13,240,514.17 元，增幅为 482.36 %。主要是由于近期土地出让价格上涨所致。

（四）长期股权投资评估减值 1,775,083.78 元，减幅为 7.07 %。截止评估基准日，长期股权投资初始投资成本和账面值均为 25,100,000.00 元，而被投资企业-桂林温泉山庄旅游贸易有限公司已多年未经营，近年持续亏损，净资产逐年减少，截止评估基准日，审计后净资产为 22,054,359.26 元，评估值为 23,324,916.22 元，评估增值 1,270,556.96 元（固定资产和土地使用权评估增值），但仍低于长期股权投资账面值。