

评估报告共三册
本册为第二册

四川九洲电器集团有限责任公司拟向
四川湖山电子股份有限公司购买其所持
四川湖山电器有限责任公司股权项目

资 产 评 估 说 明

中联评报字[2009]第 77 号

中联资产评估有限公司

二〇〇九年三月三十日

本 册 目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	3
第二部分	关于进行资产评估有关事项的说明	4
一、	委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者	4
二、	关于评估目的的说明	20
三、	关于评估范围的说明	20
四、	关于评估基准日的说明	21
五、	可能影响评估工作的重大事项说明	21
六、	资产及负债清查情况的说明	21
七、	资料清单	23
第三部分	资产清查核实情况说明	26
一、	资产清查核实内容	26
二、	实物资产分布情况及特点	26
三、	影响资产清查的事项	27
四、	资产清查核实的过程与方法	27
五、	资产清查结论	38
六、	清查调整说明	39
第四部分	评估依据的说明	42
一、	主要法律法规依据	42
二、	经济行为文件	43
三、	产权证明文件	44

四、取价标准依据	44
五、主要参考资料	45
第五部分 资产及负债评估技术说明	46
一、流动资产评估技术说明	46
二、非流动资产评估技术说明	52
三、流动负债评估技术说明	109
第六部分 收益法评估技术说明	112
一、估值的基本假设	112
二、估值方法	113
三、资产核实与尽职调查情况说明	117
四、国内宏观经济发展状况	121
五、企业经营状况与前景分析	124
六、未来收益预测	126
七、权益资本价值计算	134
八、评估结论	137
第七部分 评估结论及其分析	139
一、评估结论	139
二、评估结果与调整后账面值变动情况及原因分析	140
三、评估结论成立的条件	142
四、评估结论的瑕疵事项	143
五、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响	144
六、评估结论的效力、使用范围与有效期	145

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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

中联资产评估有限公司

二〇〇九年三月三十日

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者包括：委托方、购买方四川九洲电器集团有限责任公司，产权持有者四川湖山电子股份有限公司，以及评估业务约定书中载明的本次评估所对应的经济行为当事方和国家法律、法规规定的其他报告使用者。

（一）委托方概况

公司名称：四川九洲电器集团有限责任公司（简称“九洲集团”）

公司住所：绵阳市跃进路 16 号

法定代表人：张正贵

注册资本：壹亿伍仟柒佰贰拾捌万元人民币

企业类型：有限责任公司

经营范围：雷达、通信设备、应用电子系统、安全防范系统、建筑电子工程、计算机信息网络系统及相关设备器材的设计、制造、安装、销售，电子产品、电缆光缆、电子电源、家电、普通机械、工模具、包装箱品、橡胶塑料制品制造、销售，五金交电化工、纸制品、汽车配件销售，汽车运输及修理，饮食、出口自产机电产品，进口批准的所需原辅材料、设备、仪器及零配件，承包境外电子行业工程及境内国际招标工程、境外工程所需的设备、材料出口，对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。

九洲集团的前身是国营涪江机器厂，始建于 1958 年，1994 年改制为有限责任公司，1999 年规范为国有独资公司。是国家 520 户重点国有

企业之一，现已跻身国家电子信息百强企业之列，是四川省认定的高新科技产业型企业和综合成长型企业，为 2005 年四川企业 100 强、四川工业企业最大规模 30 强、四川工业企业最佳效益 50 强、四川电子及通信制造工业企业最大规模 10 强、四川电子及通信制造业工业企业最佳效益首强。

（二）产权持有者概况

企业名称：四川湖山电子股份有限公司（简称“四川湖山”）

股票代码：000801

注册地址：绵阳市游仙经济试验区中经路 36 号

法定代表人：廖建明

注册资金：13,203.59 万元

企业类型：股份有限公司

营业执照注册号：5107001800687

营业期限：2005 年 6 月 16 日至 2026 年 7 月 29 日

经营范围：电子音响设备、卫星电视接收系统、整机装饰件的制造、加工、销售和安装，文娱用品、文化办公机械、电工器材、家用电器、影视设备、电子原器件、仪器仪表、电子计算机、录音录像带、灯光器材销售、维修、安装和咨询服务及影音带、碟的租赁服务，汽车货运，木制品加工，经营本企业自产产品及技术的出口业务；经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进口业务（国家限定公司经营和国家禁止进出口的商品及技术除外）；经营进料加工和“三来一补”业务。

四川湖山电子股份有限公司前身为四川省绵阳市无线电厂，始建于 1969 年，1987 年 12 月四川省绵阳市无线电厂经绵阳市人民政府批准进行股份制改革试点；1988 年 1 月、1990 年 2 月经人民银行绵阳市分行

批准向社会公开发行个人股;1992年1月经绵阳市体改委批准向社会募集法人股,1993年2月18日经绵阳市工商行政管理局变更登记,企业名称更名“绵阳湖山电子股份有限公司”;1998年5月6日在深交所上市;1999年9月12日,经公司临时股东大会审议通过更名为“四川湖山电子股份有限公司”。

截止2008年12月31日,四川湖山总股本为13,203.59万元,在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记的股东为11,203人,前十名股东持股情况详见表表2-1。

表2-1 前十名股东持股数量及持股比例

股东名称	持股数量	所占比例%	股本性质
四川九洲电器集团有限责任公司	6,376.86	48.30	国有法人股
袁茂和	103.80	0.79	流通A股
杨里文	70.24	0.53	流通A股
王刚毅	67.89	0.51	流通A股
王莉萍	61.90	0.47	流通A股
曾红	57.70	0.40	流通A股
吴立学	54.71	0.41	流通A股
谢桂英	47.41	0.36	流通A股
周维寿	46.33	0.35	流通A股

(三) 被评估企业概况

公司名称:四川湖山电器有限责任公司(以下简称“湖山电器”)

公司住所:绵阳市游仙经济试验区中经路36号

法定代表人:廖建明

注册资本:9,000万元人民币

经济性质:有限责任公司

注册号:5107041800176

经营范围:电子音响设备、整机装饰件的制造、加工、销售和安装、文娱用品、文化办公机械、电工器件、家用电器、影视设备、电子元器件、仪器仪表、电子计算机、录音录像带、灯光器材销售、维修、安装

和咨询服务及影音带、碟的租赁服务（该项目设计行政许可的，需取得许可后方可经营）、经营本企业自产产品及技术的出口业务、经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备零配件及技术的进口业务（国家有限制公司经营和禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

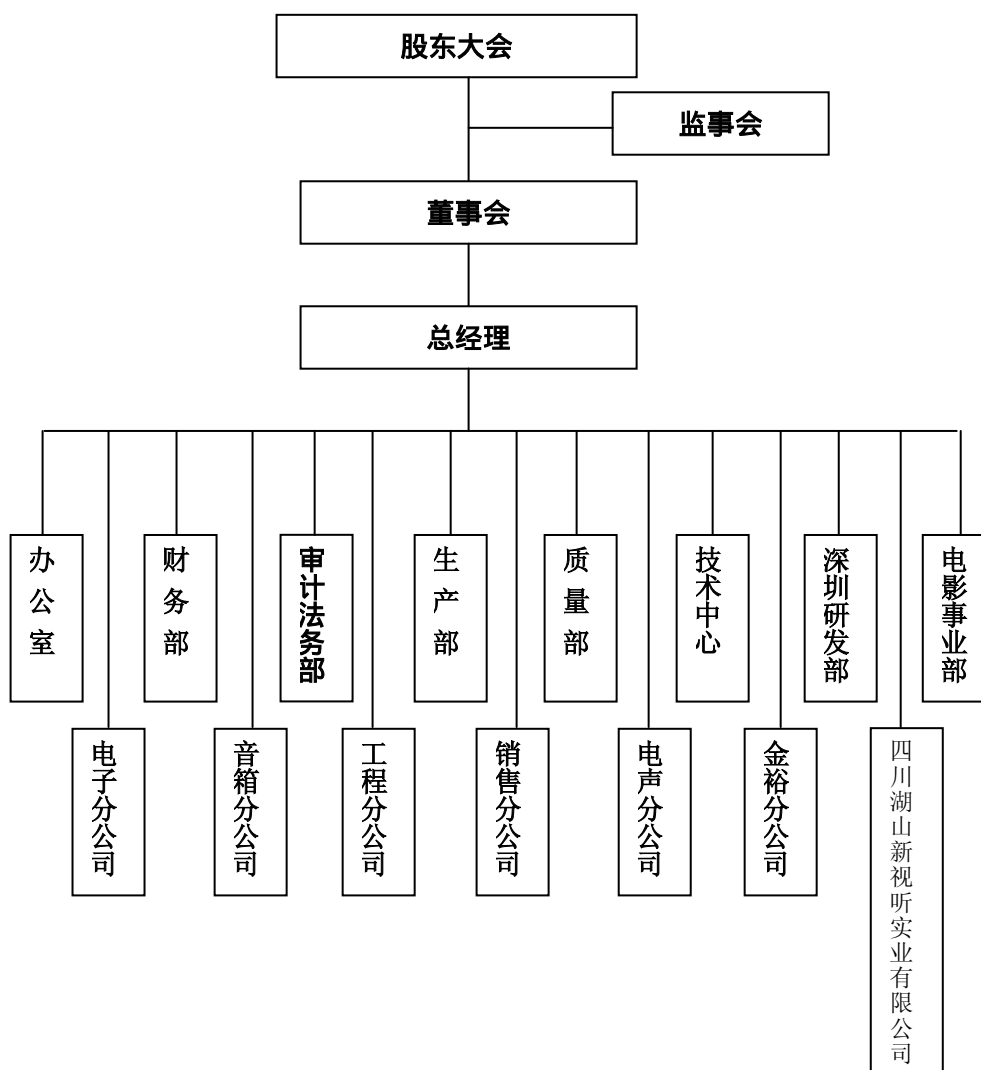
1、历史沿革

湖山电器成立于 2006 年 8 月 1 日，由四川湖山出资设立的法人独资有限责任公司，注册资本为 9,000 万元。

2006 年 11 月 30 日，四川湖山与四川九洲电器集团有限责任公司（以下简称九洲集团）签订《股权置换及收购协议》，协议约定：（1）置换：九洲集团公司以其持有的四川九州电子科技股份有限公司 1120 万股股权与四川湖山持有的湖山电器部分股权进行置换；（2）购买：九洲集团以现金购买四川湖山持有的湖山电器部分股权；（3）九洲集团以置换和购买方式合计持有本公司 4,590 万股股权。股权置换及收购完成后，四川湖山持有湖山电器 4,410 万元的股权，占湖山电器注册资本的 49%，九洲集团持有湖山电器 4,590 万元的股权，占湖山电器注册资本的 51%。

2、组织结构

湖山电器根据《公司法》及《四川湖山电器有限责任公司章程》的有关规定，建立了股东会、董事会、监事会和经营班子“三会四权”相互制衡的法人治理结构，设置职能部门有：办公室、财务部、生产部、技术中心等 8 个部门，6 个分公司，1 个子公司。公司组织结构图如下：



3、近年公司资产及财务状况

湖山电器近几年资产、财务状况及经营业绩概况见表 2-2。

表2-2 近年公司资产、负债及财务状况

单位：人民币元

项目	2006年12月31日	2007年12月31日	2008年12月31日
总资产	118,491,100.91	139,680,637.89	143,344,744.34
负债	29,278,208.65	52,228,317.31	54,752,585.37
净资产	89,212,892.26	87,452,320.58	88,592,158.97
项目	2006年度	2007年度	2008年度
主营业务收入	36,362,365.81	69,238,578.12	73,637,211.98
利润总额	-963,969.07	-1,710,481.09	1,259,952.95
净利润	-787,107.74	-1,586,320.20	1,139,838.39

以上数据业经四川君和会计师事务所有限责任公司审计，并出具了无保留意见的审计报告。

4、与委托方及产权持有者等的关系

被评估企业四川湖山电器有限责任公司是四川湖山电子股份有限公司的参股子公司，而四川湖山电子股份有限公司、四川湖山电器有限责任公司均为委托方四川九洲电器集团有限责任公司控股子公司。

5、执行的主要会计政策

(1) 会计制度

本公司执行财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则以及其 2006 年 10 月 30 日颁布的《企业会计准则—应用指南》，并遵循《企业财务通则》。

(2) 会计年度

自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(3) 记账本位币

本公司以人民币作为记账本位币。

(4) 记账基础和计价原则

根据《企业会计准则—基本准则》第四十三条和相关具体准则的规定，主要采用历史成本和公允价值计量，与上年度相比，各财务报表项目的计量属性没有发生重大变化。

(5) 现金等价物的确认标准

本公司将持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资等视为现金等价物。包括但不限于满足前项条件的从购买日起三个月内到期的债券投资、可以通知方式提前支取的银行

定期存款、可转让存单等。

(6) 发生外币交易时和在资产负债表日采用的折算方法，以及汇兑损益的处理方法

涉及外币的经济业务，按业务发生当日中国人民银行公布的外汇牌价中间价折算为人民币入账。在资产负债表日，本公司对外币货币性项目因结算或采用资产负债表日的即期汇率折算而产生的汇兑差额，计入当期损益，同时调增或调减外币货币性项目的记账本位币金额；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动处理，计入当期损益。

(7) 金融资产和金融负债

1) 金融工具的确认依据

金融资产和金融负债的确认依据为本公司已经成为金融工具合同的一方。

2) 金融资产和金融负债的分类方法、确认与计量

本公司的金融资产目前主要为应收款项。应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，含应收票据、应收账款、其他应收款和预付账款，初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额，后续计量采用实际利率法，按摊余成本计量；在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

投资的没有形成控制、共同控制和重大影响的、并拟长期持有的股权投资，在活跃市场有报价、公允价值能够可靠取得的，作为可供出售金融资产按 22 号准则、23 号准则和 37 号准则核算和列报；在活跃市场

没有报价、其公允价值不能可靠取得的，按 2 号准则核算和列报。

金融负债包括银行借款、应付款项、应付工程款和其他应付款项。

金融负债初始确认以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额，后续计量采用实际利率法，按摊余成本计量。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

3) 金融资产减值测试方法和减值准备计提方法

需要考虑和计提减值准备的金融资产全部为应收款项，减值准备计提方法如下：

①对于预付账款以及单项金额重大的商业承兑汇票、应收账款、其他应收款，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

②对于单项金额非重大或经单独测试后未减值的商业承兑汇票、应收账款、其他应收款，按账龄特征评估其信用风险，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。坏账准备计提比例为：账龄 1 年（含 1 年）以内，按其余额的 1.5% 计提；1-2 年（含 2 年），按其余额的 5% 计提；2-3 年（含 3 年），按其余额的 15% 计提；3 年以上，按其余额的 50% 计提。该计提比例每年年末均需根据当年的债权人的总体信用状况评估其合理性。

4) 本公司目前尚无持有到期的投资，不存在需要重分类之类情况，也不需要考虑持有意图和持续能力。

(8) 坏账的确认标准

1) 坏账确认标准: ①因债务人破产或死亡, 以其破产财产或遗产清偿后仍无法收回的应收款项; ②因债务人逾期未履行其清偿义务, 且具有明显特征表明无法收回的应收款项。

2) 坏账核算方法: 坏账损失采用备抵法核算。根据历年经验、债务单位的实际财务状况和现金流量的情况, 以及其他相关信息进行合理的估计, 对期末应收款项余额按账龄分析法计提坏账准备, 计入当年损益。根据对本公司的子公司实际生产经营、财务状况、经营成果的分析, 相互之间的债权不存在坏账损失, 因此不计提坏账准备。坏账准备的比例如表 2-3:

表2-3 坏账准备计提比例

账龄	计提比例
1 年以内	1.5%
1-2 年	5%
2-3 年	15%
3 年以上	50%

对有确凿证据表明确实无法收回的应收款项, 如债务单位已撤消、破产、资不抵债、现金流量严重不足等, 根据本公司管理权限, 经董事会批准作为坏账损失, 冲销提取的坏账准备。

(9) 存货的核算方法

本公司存货包括在生产经营过程中为销售或耗用而储备的原材料、包装物、产成品、在产品、自制半成品、低值易耗品等。存货按其采购、加工和其他符合 1 号准则规定的成本之和进行初始计量。领用、发出原材料、库存商品采用加权平均法计价; 生产领用的包装物直接计入成本费用; 低值易耗品按价值大小, 价值较小的于领用时实行一次性摊销, 价值较大的在一年内摊销。

存货中在产品储存时间超过一年的，可比照准则第 17 号，将借款费用计入其在产品成本。

存货采用永续盘存制度，在报告期末、固定时间或日常生产经营当中，对存货进行定期或不定期地盘点或抽盘，对盘盈盘亏的存货按照具体情况根据公司管理权限进行处理。在报告期末对存货按账面成本与可变现净值孰低计价，按类别比较存货的账面成本与可变现净值，以可变现净值低于账面成本差额计提存货跌价准备，确认为当期损益。可变现净值按 1 号准则应用指南三（三）规定的方法确定。

（10）长期股权投资核算方法

1) 长期股权投资分为对子公司（含控股子公司）投资、共同控制和有重大影响的长期股权投资以及对联营公司（企业）投资。对联营公司（企业）投资是指对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资。

2) 初始计量

长期股权投资按 2 号准则第三条、第四条和 2 号准则应用指南第二项的规定进行初始计量。

3) 后续计量及收益确认方法

①本公司对以下长期股权投资按 2 号准则第七条的规定采用成本法核算：

A、对子公司的投资。

B、对联营公司（企业）的投资。

②本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，按 2 号准则第 8 条和 2 号准则第三项的规定采用权益法核算。

4) 具有共同控制、重大影响的确定标准

本公司按照 2 号准则第五条第 2 款规定的共同控制和重大影响确定标准确定。

5) 长期股权投资的减值

报告期末对长期股权投资按 8 号准则第 5 条的规定进行减值迹象判断，存在减值迹象的，按 8 号准则第三章的规定测算其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，按可收回金额与账面价值的差额计提长期股权投资减值准备。

(11) 投资性房地产的核算方法

投资性房产采用公允价值模式计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。按 8 号准则的规定计提减值准备。

(12) 固定资产分类、计量及其折旧核算方法

1) 固定资产分类

本公司固定资产按如下类别进行分类：

第一类：房屋、建筑物

第二类：专用设备

第三类：运输设备

第四类：电子设备

第五类：通用设备

第六类：房屋装修

2) 固定资产计价及其折旧

固定资产在取得时按实际成本计价。固定资产标准是使用期限超过一年的房屋、建筑物、机器、机械、运输工具以及其他与生产、经营有关的设备、器具、工具等。固定资产折旧采用直线法分类计算，并按固定资产类别的原价和估计使用年限，预计的残值确定折旧率如表 2-4:

表2-4 固定资产折旧年限及折旧率

类别	估计使用年限(年)	年折旧率	残值率
房屋及建筑物	30	3.17%	5%
房屋装修	5	19%	5%
专用设备	10	9.5%	5%
电子设备	8	11.875%	5%
运输设备	10	9.5%	5%
普通设备	5	19%	5%

在报告期末，对固定资产进行减值测试，如存在下列情况之一时，应当计提固定资产减值准备:

①固定资产市价大幅下跌，其跌幅大大高于因时间推移或正常使用而预计的下跌，并且预计在近期内不可能恢复。

②公司所处经营环境，如技术、市场、经济或法律环境，或者产品营销市场在当期发生或在近期发生重大变化，并对本公司产生负面影响。

③同期市场利率等大幅度提高，进而很可能影响公司计算固定资产可收回金额的折现率，并导致固定资产可回金额大幅度降低。

④固定资产陈旧过时或发生实体损坏。

⑤预计固定资产使用方式发生重大变化。

⑥其他有可能表明资产已发生减值的情况。

(13) 在建工程核算方法

在建工程支出是指为购建固定资产或对固定资产进行技术改造等在固定资产达到预定可使用状态前而发生的各项支出，按实际成本核算，

包括施工前期准备、正在施工中的建筑工程、安装工程、技术改造、大修理工程。在建工程中的借款费用资本化金额按第 17 号准则的规定计算计入工程成本。所建造的固定资产已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等资料，按估计的价值转入固定资产并计提折旧。待竣工决算办理完毕后，按决算数调整暂估价和已计提折旧。

报告期末，对在建工程进行减值测试，如果有证据表明在建工程已经发生了减值，则对其计提在建工程减值准备。当存在下列一项或若干项情况时，对在建工程计提在建工程减值准备：

- 1) 长期停建并且预计在未来 3 年内不会重新开工的在建工程；
- 2) 所建项目无论在性能上，还是在技术上已经落后，并且给企业带来的经济利益具有很大的不确定性；
- 3) 其他足以证明在建工程已经发生了减值的情形。

(14) 无形资产核算方法

1) 无形资产的确认：本公司按 6 号准则第二章的规定确认无形资产。

2) 初始计量

无形资产目前主要为土地使用权，初始计量是按本公司设立时按经国有资产管理部门确认或备案后的土地评估机构的评估价值确定的，或者以购买价值确定的。以后取得的其他的无形资产按 6 号准则第三章的规定进行计量。

3) 本公司在取得无形资产时将分析判断其使用寿命。土地使用权按土地使用权证所列的使用年限平均摊销；本公司目前尚无使用寿命不确定的无形资产。

每年年度终了，将对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及未来经济利益消耗方式进行复核。无形资产的预计使用寿命及未来经济利益的预期消耗方式与以前估计不同的，将改变其摊销期限和摊销方法。作出

改变的作为会计估计变更按未来适用法处理。

4) 商誉: 商誉按 20 号准则第十三条的规定核算形成的, 被购买方可辨认资产、负债及或有负债的公允价值按 20 号准则第十四条规定和 20 号准则应用指南四(四)项规定的方法确定。商誉每年终了按 8 号准则第六章和 8 号准则应用指南第五项的规定测试和计提。

(15) 资产减值和资产组的认定

1) 会计期末对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产及其他适用 8 号准则的资产是否存在 8 号准则第五条规定的各种可能发生减值的迹象进行判断, 如果发现上述资产存在减值迹象的, 则进行减值测试, 按 8 号准则第三章和 8 号准则应用指南第一至三项的规定估计其可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值, 则将资产的账面价值减记至可收回金额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提相应的资产减值准备。

2) 资产组的认定

有迹象表明一项资产可能发生减值的, 以单项资产为基础估计其可收回金额。如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的, 则按照该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

按照 8 号准则第二条、第十八条第二至四款和 8 号准则应用指南第四项的规定, 本公司以生产线作为资产组。现有资产业务变化、管理方式变化、对这些资产的持续使用和处置决策方式以及市场发生重大变化, 导致现行资产组划分不再适合本公司实际情况的, 在履行相应的程序重新确定资产组, 并按 8 号准则第二十七条的规定进行信息披露。新增资产需要单独认定资产组的, 不作为资产组的变化处理。

(16) 借款费用资本化的确认原则、资本化期间以及借款费用资本化金额的计算方法

公司借款费用是银行借款(包括专门借款和一般借款)利息、折价

或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。固定资产在达到预定可使用状态前以及需要储存一年以上才能达到可销售状态的存货发生的借款费用在开始资本化到停止资本化的会计期间（扣除暂停资本化期间），按以下公式计算资本化金额：

资本化金额=至当期末止购建固定资产累计支出加权平均数×资本化率

记入有关固定资产的购建成本或存货成本；除此以外的借款费用记入当期损益。

（17）长期待摊费用核算方法

长期待摊费用自受益日起按受益期平均摊销，如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部计入当期损益。

开办费从企业开始生产经营当月起一次计入开始生产经营当月的损益。

（18）递延所得税资产

1）本公司按 18 号准则第二章的规定确定资产、负债的计税基础，按本公司当年适用的税率和应纳税暂时性差异确认递延所得税负债，对由于可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以很可能取得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限和当年适用的税率予以确认。税率发生变化的，按新的适用税率对递延所得税负债和递延所得税资产重新调整，调整的差额记入当期所得税费用。

2）于报告期末对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，则将减记的金额转回。其暂时性差异在可预见的未来能否转回，根据公司未来期间正常生产经营活动实现的应纳税所得额，以及在可抵

扣暂时性差异转回期间因应纳税暂时性差异的转回而增加的应纳税所得额来作出判断。

（19）预计负债的确认条件及后续计量方法

本公司将满足 13 号准则第四条和 13 号准则应用指南第二项第一至二款的规定的与或有事项相关的义务确认为预计负债，同时按该准则第五至七条和该准则应用指南第二项第三款的规定对确认的预计负债进行计量，以后则按该准则第十二条的规定，在每个资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对预计负债的账面价值进行调整。

按 13 号准则第八条和第十条的规定确认和计量与亏损合同和重组有关的预计负债。

根据 2 号准则第十一条和 2 号准则应用指南三（一）3 的规定，被投资单位发生的亏损在冲减长期股权投资账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益（长期应收款或其他应收款）至零后，按照合同和协议约定仍承担额外义务的，将预计承担的部分确认为预计负债。

（20）收入确认原则

1) 销售商品：在将商品所有权上的重要风险和报酬转移给买方，本公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收取货款的证据，并且与销售该商品有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入实现。

2) 租金收入：按租赁合同规定的金额和时间计提租赁费，确认租金收入。

3) 提供劳务：在一个会计期间内开始并完成的，在劳务已经提供，收到价款或取得收取款项的凭证时，确认营业收入实现。跨越一个会计年度完工的，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下按完工百分

比法确认营业收入；在提供劳务交易的结果不能够可靠估计的情况下不确认营业收入。

4) 建造合同：如果建造合同的结果能够可靠地估计，在期末按完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能够可靠地估计，在期末如果合同成本能够收回，按能够收回的合同成本确认合同收入，合同成本确认为费用；在期末如果合同成本不能够收回，将合同成本确认为费用，不确认合同收入。

(21) 税项

- ①增值税：按应纳增值税收入的 17% 计算增值税销项税。
- ②城建税：按当年应缴纳流转税额的 7% 税率计缴。
- ③教育费附加：按当年应缴纳流转税额的 3% 费率计缴，地方教育费附加 1%。
- ④企业所得税：按当年应纳税额的 25% 费率计缴。
- ⑤其他税项：按国家规定计缴。

二、关于评估目的的说明

根据 2009 年 2 月 8 日四川九洲电器集团有限责任公司董事会决议，四川九洲电器集团有限责任公司拟向四川湖山电子股份有限公司购买其所持四川湖山电器有限责任公司股权。

本次评估目的是反映四川湖山电器有限责任公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为四川湖山电器有限责任公司的股权转让提供价值参考意见。

三、关于评估范围的说明

评估范围是四川湖山电器有限责任公司申报的全部资产及负债。账

面资产总额 143,344,744.34 元、负债 54,752,585.37 元、净资产 88,592,158.97 元。具体包括流动资产 63,812,062.63 元，非流动资产 79,532,681.71 元，流动负债 54,752,585.37 元。

以上数据经过四川君和会计师事务所有限责任公司审计，并出具无保留意见审计报告。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2008 年 12 月 31 日。

为了适应本次股权转让的工作进程的需要，保证评估结果有效地服务于评估目的，减少和避免评估基准日后的调整事项，尽可能与评估目的的实现日接近，并考虑企业财务结算出具报表的时间，经与各方协商，确定评估基准日为 2008 年 12 月 31 日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

除下列事项外，本次评估不存在其他影响评估的重大事项和产权纠纷。

公司 2006 年 12 月 31 日前的固定资产，是公司设立时投入的，其账面价值是根据评估净值入账的。

六、资产及负债清查情况的说明

1、列入本次清查范围的资产，是四川湖山电器有限责任公司的全部资产及负债。其账面资产总额 143,344,744.34 元、负债 54,752,585.37 元、净资产 88,592,158.97 元。具体包括流动资产 63,812,062.63 元，非流动资产 79,532,681.71 元，流动负债 54,752,585.37 元。

2、清查盘点时间：清查基准日为 2008 年 12 月 31 日，清查盘点时间为

2009年2月5日至2月10日。

3、实施方案：此项工作由四川湖山电器有限责任公司财务部牵头，具体由办公室、生产部、各分公司对原材料、库存商品、固定资产等资产进行清查盘点，并由财务部具体负责上述各项资产的价值核对和汇总上报。此项清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

（1）流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数、量尺等计算方法，确定其实有数量。对应收应付等往来款项通过核对会计账簿，与有关单位进行账务核对。

（2）固定资产的清查，详细核对房屋结构、面积、层高，设备的名称、规格、型号、数量等清查明细表中所列各项内容，以物对账，以账查物。

（3）无形资产的清查

土地使用权共计为4宗，对土地使用权进行现场勘察，主要通过查阅土地出让合同、土地使用权证书等资料，对宗地的地理位置、四至状况、周边环境、土地开发状况等影响价值的因素作了详细的调查和记录。

（4）各项负债的清查

对负债采用核实相关会计账簿记录、文件资料进行清查。

4、清查结论

在清查过程中，我们发现以下事项：

（1）湖山电器部分房屋的房屋产权证正在办理过程。

（2）湖山电器部分车辆行驶证在他人名下，未办理过户手续。

（3）湖山电器部分产成品有积压情况（详见评估明细表）。

（4）湖山电器2006年12月31日前的固定资产，是公司设立时投入的，其账面值是根据评估净值入账的。

除以上情况外，没有其他盘盈、盘亏及毁损的实物资产、呆坏账和

无需偿付的负债等情况。

七、资料清单

四川湖山电器有限责任公司及相关方已向评估机构提供了以下资料：

- 1、2009年2月8日四川九洲电器集团有限责任公司董事会决议；
- 2、四川九洲电器集团有限责任公司企业法人营业执照；
- 3、四川湖山电器有限责任公司企业法人营业执照；
- 4、四川湖山电器有限责任公司2006年、2007年、2008年会计报表及审计报告；
- 5、国有土地使用证；
- 6、房屋所有权证；
- 7、车辆行驶证；
- 8、资产占有单位资产清查评估明细表；
- 9、与本次评估有关的其他资料及专项说明。

(此页无正文)

委托方(盖章): 四川九洲电器集团有限责任公司

法定代表人(签字):

二〇〇九年三月三十日

(此页无正文)

被评估企业(盖章): 四川湖山电器有限责任公司

法定代表人(签字盖章):

二〇〇九年三月三十日

第三部分 资产清查核实情况说明

一、资产清查核实内容

根据四川湖山电器有限责任公司提供的资产清查评估明细表，我们对纳入评估范围内全部资产和负债进行了清查复核。包括流动资产、非流动资产、流动负债，其账面资产总额 143,344,744.34 元、负债 54,752,585.37 元、净资产 88,592,158.97 元。具体包括流动资产 63,812,062.63 元，非流动资产 79,532,681.71 元，流动负债 54,752,585.37 元。

评估师根据国家资产评估执业规范，在委托方及资产占有单位的配合下对上述资产和负债的账面金额、实际数量、资产形成使用状况、产权状况等进行了全面的清查核实，并对可能影响资产评估的重大事项进行了了解。

四川湖山电器有限责任公司确认评估明细表中“账面价值”载明的资产、负债和权益的合法性和真实性。

二、实物资产分布情况及特点

四川湖山电器有限责任公司纳入评估范围内的实物资产账面值 5,879.56 万元，占评估范围内总资产的 41.02%。这些资产位于四川省绵阳市四川湖山电器有限责任公司各部门、生产车间、库房内，以及成都市、襄樊市等地购置的商品房。

该部分实物资产主要为生产音响设备相关的专用机器设备、生产及办公用房；产品生产用原材料、库存商品等。

三、影响资产清查的事项

在清查过程中评估人员未发现影响资产清查的事项。

四、资产清查核实的过程与方法

(一) 资产清查核实的过程

在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型，分成机器设备、房屋土地、流动资产等专业小组同时于2009年2月10日至2月20日进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导、配合企业进行资产的清查、填制评估申报明细表，并收集整理评估资料。先期派遣评估人员，辅导、配合企业财务和资产管理相关人员在资产清查的基础上，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等方面的资料。

其次，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场清查。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是委估资产产权资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的委估资产产权资料进行了核查。核实时重点查验企业产权资料原件与企业提供复印件是否一致。

(二) 资产清查核实的方法

1、流动资产清查核实的方法

流动资产的资产清查工作，通过账账、账表、账物的核对，实物盘查和询问企业有关人员进行。为了保证评估的公正客观，在流动资产的清查核实中尽可能取得了相应的数据和证据，如货币资金取得银行对账

单、银行存款余额调节表，应收和预付款项着重搞清业务内容、发生时间，收集函证材料，以判断回收的可能性。各项流动资产具体的清查核实方法如下：

（1）货币资金

货币资金由库存现金、银行存款组成。

①库存现金

现金账面值 66,845.72 元，均为人民币，存放在该公司的财务部出纳室及各分公司财务部。

评估人员对库存现金采取盘点倒扎的方法进行核实，即在现场对库存现金进行实地盘点，以实盘金额加盘点日至基准日现金支出，减盘点日至基准日现金收入，将计算结果与基准日现金明细账、总账现金账户、会计报表现金数额进行核对。

经核实，库存现金账、表、单金额相符。调整后账面值 66,845.72 元。

②银行存款

银行存款账面值合计为 24,035,214.59 元，全部为人民币账户存款。

银行存款核实采取同基准日银行对账单余额进行核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，审核调整后企业、银行的余额是否平衡相符，并对其影响净资产的未达账项进行了调整，对全部账户的金额向各开户行进行了函证。

经核实，银行存款账、表、单金额相符。调整后账面值 24,035,214.59 元。

（2）应收票据

应收票据账面值为 742,777.00 元，主要为未到期的银行承兑汇票。评估人员通过查阅有关记账凭证和背书转让登记台账，未发现异常现象，核实结果账、表、单金额相符。

经核实，应收票据账表相符，调整后账面值 742,777.00 元。

（3）应收账款

应收账款账面余额 9,782,392.67 元，计提坏账准备 278,067.43 元，净额 9,504,325.24 元，系应收的销售货款。

对这部分款项，评估人员收集了相关的销售合同，抽查了部分单位的销售发票等原始凭证，并向相关当事人询问了款项的形成原因及能否收回等情况，以核实业务的真实性及金额的正确性。并对重要客户进行了函证。

经过履行以上的核查程序，核实的结果账、表、单相符。应收账款调整后账面价值为 9,782,392.67 元，计提坏账准备 278,067.43 元，净额 9,504,325.24 元。

（4）预付账款

预付账款账面值为 911,895.32 元，主要为预付的材料款等。

对预付账款，评估人员收集了部分单位的采购合同，核实了相关会计账簿记录、文件资料及基准日后货物或款项的回收情况，对其价值构成的真实性进行确认，以确认其业务的真实性及金额的正确性。并对重要客户进行了函证。

经过清查核实，预付账款账、表、单相符，账款调整后的账面值为 911,895.32 元。

（5）其他应收款

其它应收款账面余额为 2,153,888.18 元，计提坏账准备 36,586.47 元，净额 2,117,301.71 元。主要为该公司职工、内部单备用金、单位借款、预付土地出让金、购房款等。

评估人员核实了相关会计账簿记录、文件资料及基准日后款项的回收情况，对其价值构成的真实性进行确认，并对债务人的资信情况进行分析和对重要客户进行了函证。

经过清查核实，其他应收款账、表、单相符，调整后账面价值

为 2,153,888.18 元，计提坏账准备 36,586.47 元，净额 2,117,301.71 元。

(5) 存货

存货的账面余额为 26,643,833.75 元，计提跌价准备 408,533.31 元，存货账面净额为 26,235,300.44 元。包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品，存货采用实际成本核算。

原材料、在库周转材料为生产用原料、修理用备件等。存放在该公司仓库内，均为国内购入，账面价值由买价和运杂费等构成，原材料购进以实际成本核算，发出采用加权平均法结转。委托加工物资是公司委托外单位加工的材料。

产成品主要为企业生产的音箱、功放、调音台、麦克风等，存放在企业生产区仓库内，账面价值由直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用等构成。产成品发出按月采用加权平均法结转。

在产品是正在生产过程中投入的材料、人工、燃料动力、制造费用等生产成本。

发出商品为企业发出未结算的产品。

清查时，评估人员着重对企业的存货内控制度进行了核查，通过了解企业存货进、出库和保管核算制度，在核对企业财务记录和统计报表的基础上，确认该企业内控制度比较健全，存货的收、发和保管的单据、账簿记录基本完整。

在上述核查的基础上，以该公司提供的存货盘点表，对各类存货采取点数等方法进行抽查盘点核实。实际盘点数量达 40%以上，金额达 80%以上在进行现场清查盘点的同时，关注存货的品质状况。

经清查，存货账、实相符，调整后存货的账面余额为 26,643,833.75 元，计提跌价准备 408,533.31 元，存货账面净额为 26,235,300.44 元。

(7) 其他流动资产

其他流动资产账面值为 198,402.61 元，为企业一次缴纳分次摊销的

财产保险费、模具费、广告费等。

对其他流动资产，评估人员核实了相关会计账簿记录、了解其摊销的期限，核查了原始单据等，以确认相关交易的真实性和金额摊销的正确性。

经核实，其他流动资产账实相符，调整后账面值为 198,402.61 元。

2、非流动资产清查核实的方法

(1) 长期股权投资清查核实的方法

纳入本次评估范围的长期股权投资只有 1 家公司，账面价值为 24,218,248.53 元。具体情况见表 3-1。

表 3-1 公司长期投资情况 单位：元

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	持比例%	账面值(元)
1	四川湖山新视听实业有限公司	2007 年 11 月	99.00	24,218,248.53

对长期投资，评估人员主要采取核实投资协议、公司章程、被投资单位的营业执照、验资报告、财务报表等资料的方法核查投资的真实性，同时对投资金额及其所享有的权益进行了认真核查。另外，在四川湖山电器有限责任公司的配合下，取得了该被投资单位的评估明细表，并到现场按四川湖山电器有限责任公司各科目的清查核实方法对其进行清查核实。

经核实，长期投资账、表相符，调整后账面值 24,218,248.53 元。

(2) 固定资产清查核实的方法

①房屋建筑物类资产清查核实的方法

企业申报的全部房屋建筑物账面原值 30,743,070.71 元、净值 27,200,964.97 元。其中：房屋建筑物 46 项，建筑面积 36,351.65 平方米，账面原值 25,604,637.73 元、净值 22,585,863.48 元；构筑物 17 项，账面原值 2,743,086.21 元、净值 2,461,936.53 元；管道和沟槽 8 项，账面原值 2,395,346.77 元、净值 2,153,164.96 元。

本次评估中，由评估人员会同企业有关资产管理人员，对企业申报的房屋建筑物类资产进行了现场勘查核实。对房屋建筑物类资产的勘察，主要根据建筑物、构筑物申报评估明细表，对评估申报表中所列之房屋建筑物类资产以下内容进行勘察：核对房屋建筑物的地址、座落部位、地段、层次和产权边界；认定房屋的结构、类型、式样、层高、朝向；查勘房屋的装修、设施及其使用状况；确定房屋建筑物的成新率、完好程度和贬值情况；进行记录、绘图以及必要的摄影工作。查阅主要房屋建筑物的图纸、决（预）算书等资料，填写房屋建筑物现场勘察记录表；检查是否与评估申报表中所列内容一致，了解账面值构成。

经清查核实，除有以下情况以外，房屋类资产账、表、实相符。

本次评估范围中有部分房屋没办理房屋产权证，无产权证房屋具体详见表 3-2。

表 3-2 无产权房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	1号厂房	钢混	1997年1月	2,617.75	1,679,862.40	1,490,058.60
2	2号厂房	砖木	1998年3月	1,247.75	406,427.04	362,882.54
3	3号厂房	砖木	1997年8月	1,061.75	336,235.20	299,232.87
4	4号厂房	简易	1999年6月	265.00	40,216.32	36,140.90
5	5号厂房	砖木	1998年3月	1,116.00	371,422.80	331,628.75
6	6号厂房	砖木	1998年1月	901.75	289,645.92	258,571.98
7	7号厂房	砖木	1998年1月	627.75	201,635.74	180,003.81
8	8号厂房	钢混	1998年1月	786.25	559,317.90	499,312.79
9	厕所	砖混	1997年12月	66.00	37,637.15	33,596.56
10	配3-4厂房	砖混	1992年9月	91.30	26,434.56	22,675.25
11	圣水车棚	简易	1996年4月	114.00	28,203.56	24,928.46
12	配1厂房	砖混	1995年12月	35.00	13,602.96	11,985.97
13	配2厂房(配电房)	砖混	1995年8月	52.50	35,683.20	31,342.92
14	游仙食堂	砖混	1998年7月	1,450.30	731,117.35	654,744.28
15	游仙临时厂房	砖混	1997年12月	800.00	242,366.64	216,347.36
16	游仙锅炉房	砖混	1999年12月	218.00	143,363.88	129,233.25
17	游仙澡堂及开水间	砖混	1999年12月	175.00	104,110.48	93,848.80
18	游仙空压站	砖混	1999年12月	80.00	47,593.62	42,902.55
19	游仙配电室	砖混	1993年8月	48.00	25,792.32	22,282.48
20	游仙燃气调压站	砖混	1999年11月	40.00	29,171.50	26,294.53

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
21	门卫室	砖混	2006年12月	12.00	115,896.00	71,948.16
22	游仙宿舍	砖混	1998年8月	3,800.00	1,358,104.80	1,216,328.88
23	游仙车棚	简易	1999年12月	250.00	25,678.00	23,146.95
24	音技办公平房	砖木	1997年12月	1,000.00	26,488.20	23,644.48
25	音技库房	砖木	1992年8月	400.00	10,595.28	9,061.64
26	厂区厕所	砖混	1992年9月	40.00	484.28	415.48
27	音技车棚	简易	1991年9月	85.00	471.92	399.54
合	计			17,380.10	6,887,559.02	6,112,959.78

设备类资产清查核实的方法

设备类资产账面原值 12,455,845.68 元，账面净值 5,359,330.69 元。其中机器设备共计 301 项，机器设备账面原值 9,470,858.06 元，账面净值 3,973,189.76 元；车辆共计 18 辆，车辆账面原值 1,601,605.00 元，账面净值 671,577.97 元；电子设备共计 120 项，电子设备账面原值 1,383,382.62 元，账面净值 714,562.96 元。

对各类设备清查核实的方法主要为：

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

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

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

经清查核实，设备类资产除以下情况以外，账、表、实相符。

① 经过清查发生有如下共计 24 台（套）设备待报废或无实物，其

账面原值 45,500.00 元，净值 20,664.23 元。详见表 3-3。

表 3-3 无实物、待报废设备明细表

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
		无实物						
1	350071C	防爆式轴流风机	T35-11N04	台	1	1999-12	1,200.00	372.06
		待报废						
2	310021B	攻丝机	S4006B	台	1	1996-11	504.00	25.20
3	20051201	风机	4-72-6AP	台	1	2005-12	5,841.00	4,401.68
4	140030C	无废料跳线工装(跳线机)	8MM	台	1	1997-08	480.00	24.00
5	140025C	手接带式电阻		台	1	1999-12	1,840.00	570.54
6	310069C	攻丝机	S406	台	1	1990-03	180.00	9.00
7	350045C	照相排字机	HDP-3	台	1	1996-03	200.00	10.00
8	DN0028	586 无盘工作站	586	台	1	1997-10	200.00	10.00
9	DN0114B	长城电脑	N522B	台	1	2000-02	350.00	17.50
10	DN0029	长城电脑	P3/128M/10G	台	1	1996-05	200.00	10.00
11	DN0085	电脑	长城主机、居易 5000	台	1	1998-10	200.00	10.00
12	DN0089A	兼容机(电脑)	联想显示器、金长城主机	台	1	2000-11	650.00	32.50
13	DN0104	兼容机(电脑)	长城显示器	台	1	1999-10	500.00	25.00
14	DN0109	兼容机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1999-11	500.00	25.00
15	DN0114A	兼容机(电脑)		台	1	2000-02	350.00	17.50
16	DN0003	兼容机(电脑)	联想显示器	台	1	1998-12	200.00	10.00
17	DN0123	兼容机(电脑)	主机\电源\桌 (P3/128M/18G)	台	1	1997-10	200.00	10.00
18	DN0062A	兼容机(电脑)	长城显示器、亮丽 2000 主机	台	1	1998-03	150.00	7.50
19	DN0043	兼容机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1998-12	200.00	10.00
20	DN0032	金长城微机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1999-10	500.00	25.00
21	DN0113	联想电脑	逐日 2000	台	1	1997-02	200.00	10.00
22	DN0068D	联想电脑	逐日 2000	台	1	2000-04	175.00	8.75
23	川 B01930	东风 3T/EQ1061G2D2		辆	1	1997-08	7,720.00	386.00
24	京 G55953	哈飞面包车 HFJ6350C		辆	1	2002-12	22,960.00	14,637.00
		合计					45,500.00	20,664.23

其中，哈飞面包车 HFJ6350C（上表序 24）由于未缴养路费、保险费等，被交通管理部门依法扣留，企业考虑到不经济不打算取回。

现场清查中发现 5 辆汽车的证载权利人不是四川湖山电器有限责任公司，企业及相关方出具了产权说明，说明该部分车辆是属于四川湖山电器有限责任公司所有。具本明细见表 3-4。

表 3-4 证载权利人与实际权利人不符车辆明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
				原值	净值	
1	川 AP3756	本田轿车/阿波罗 2.5L	2000-04	347,138.00	129,706.55	曾恒
2	粤 AF3888	奔驰轿车 500EL	2004-12	412,005.00	299,680.13	苏新荣(抵账车)
3	云 A78845	桑塔纳轿车 330K8BLOL	1997-01	35,680.00	1,784.00	王晓峰
4	苏 AR6755	柳州五菱 LZW6320B13	2003-02	24,840.00	16,054.11	翟守利
5	粤 AG8960	本田轿车 GS120	2004-12	31,306.00	22,770.97	苏新荣(抵账车)

(3) 无形资产——土地使用权

纳入评估范围的土地使用权共计为4宗，其账面值22,290,085.28元，为四川湖山电器有限责任公司办公、生产用地。该部分土地位于四川省绵阳市涪江区域郊乡圣水一组、游仙区试验区中经路36号、游仙路30号，土地性质均为工业用地。出让方式取得。

对土地使用权进行现场勘察，主要通过查阅土地出让合同、土地使用权证书等资料，对宗地的地理位置、四至状况、周边环境、土地开发状况等影响价值的因素作了详细的调查和记录。

另外，我们还向四川省绵阳市国土资源局了解当地的相关的土地政策。收集并整理影响待估宗地价格的一般因素、区域因素、个别因素等资料，以及绵阳市基准地价、征地税费等方面的相关资料。

经清查核实，委估的 4 宗土地使用权均为工业用地，出让方式取得，土地使用权账、实相符，调整后账面值 22,290,085.28 元。

(4) 长期待摊费用

长期待摊费用账面值283,144.58元，为该公司租用合肥天香国际电子城门面租金在基准日的摊销余额。评估人员核对了原始凭证和相关账簿，确认原始发生额、账面价值真实性和准确性。

经现场清查，长期待摊费用账、表相符，调整后账面值为283,144.58元。

(5) 递延所得税资产

递延所得税资产的账面金额为180,907.66元，系时间性差异的所得税影响额。

对递延所得税资产，评估人员核对了总账、明细账及报表数，了解其形成原因，确认其账面价值的真实性和准确性。

经核实，递延所得税资产账、表相符，调整后账面值为180,907.66元。

3、流动负债

列入本次评估范围的流动负债账面价值为54,752,585.37元，具体包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。

(1) 应付票据

应付票据账面值为1,151,511.90元，为企业开出的银行承兑汇票。

对于应付票据，评估人员获取了应付票据明细表，并与总账、明细账、报表数进行核对，现场抽查盘点了应付票据，以核实业务的真实性及金额的正确性。

经核实，短期借款账实相符，调整后的账面值为1,151,511.90元。

(2) 应付账款

应付账款账面值14,448,942.92元，主要为应付原材料、设备备件款项等。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，核对了交易事项的真实性、业务内容和金额等。

应付账款调整后账面值14,448,942.92元。

(3) 预收账款

预收账款账面值 4,278,345.45 元，主要为预收货款等。预收账款的核实方法同应付账款。经查实确认账、表、单相符，预收账款调整后账面值 4,278,345.45 元。

(4) 应交税费

应交税金账面值 4,725,104.53 元，主要为应交的城建税、增值税、企业所得税、教育费附加、代扣代缴的个人所得税等。

对应交税费，评估人员获取应交税金明细表，复核加计数，并与明细账、总账、报表数核对相符。索取税务部门汇算清缴、企业纳税申报等资料，了解该公司应纳税项的内容，核查相关数据的勾稽关系。检查各项流转税计提正确性及汇缴真实性。

应交税金调整后账面值 4,725,104.53 元。

(5) 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,636,901.19 元，主要为应付工资、工会经费、职工教育经费等。

对应付职工薪酬，评估人员将其与明细账、总账、报表数核对一致。了解该公司工资的计提及支付情况，各项保险、费用的计提比例及缴纳情况等。经查实确认账、表、单相符。

应付职工薪酬调整后账面值为 2,636,901.19 元。

(6) 其他应付款

其他应付款账面值 27,135,439.16 元，主要为应付职工押金、住房保证金、保险费等。其他应付款的核实方法同应付账款，经查实确认账、表、单相符。

其他应付款调整后账面值为 27,135,439.16 元。

(7) 其他流动负债

其他流动负债账面值 376,340.22 元，为预提的通讯费、差旅费、运费等。

对其他流动负债，评估人员获取应付利息明细表，并与明细账、总账、报表数核对相符。核对了账簿记录、核查了原始凭证等相关资料，确认其事项业务内容和金额的真实性。

经清查核实，应付利息账、表、单相符，调整后账面值为 376,340.22 元。

五、资产清查结论

经过清查核实，查清了评估范围内的资产和负债的情况。除下列清查事项外，清查情况表明：

1、非实物资产，评估申报明细表和账面值记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

2、实物资产，未发现其它待报废等事项，账实、账账、账表相符。

清查发现的下列事项，评估师给予了足够关注：

①经过清查发生有如下共计 24 台（套）设备待报废或无实物，其账面原值 45,500.00 元，净值 20,664.23 元。详见表 3-5。

表 3-5 无实物、待报废设备明细表

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
		无实物						
1	350071C	防爆式轴流风机	T35-11N04	台	1	1999-12	1,200.00	372.06
		待报废						
2	310021B	攻丝机	S4006B	台	1	1996-11	504.00	25.20
3	20051201	风机	4-72-6AP	台	1	2005-12	5,841.00	4,401.68
4	140030C	无废料跳线工装(跳线机)	8MM	台	1	1997-08	480.00	24.00
5	140025C	手接带式电阻		台	1	1999-12	1,840.00	570.54
6	310069C	攻丝机	S406	台	1	1990-03	180.00	9.00
7	350045C	照相排字机	HDP-3	台	1	1996-03	200.00	10.00
8	DN0028	586 无盘工作站	586	台	1	1997-10	200.00	10.00
9	DN0114B	长城电脑	N522B	台	1	2000-02	350.00	17.50
10	DN0029	长城电脑	P3/128M/10G	台	1	1996-05	200.00	10.00
11	DN0085	电脑	长城主机、居易	台	1	1998-10	200.00	10.00

序号	设备编号	设备名称	规格型号	计量单位	数量	购置日期	账面价值	
							原值	净值
			5000					
12	DN0089A	兼容机(电脑)	联想显示器、金长城主机	台	1	2000-11	650.00	32.50
13	DN0104	兼容机(电脑)	长城显示器	台	1	1999-10	500.00	25.00
14	DN0109	兼容机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1999-11	500.00	25.00
15	DN0114A	兼容机(电脑)		台	1	2000-02	350.00	17.50
16	DN0003	兼容机(电脑)	联想显示器	台	1	1998-12	200.00	10.00
17	DN0123	兼容机(电脑)	主机\电源\桌(P3/128M/18G)	台	1	1997-10	200.00	10.00
18	DN0062A	兼容机(电脑)	长城显示器、亮丽2000 主机	台	1	1998-03	150.00	7.50
19	DN0043	兼容机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1998-12	200.00	10.00
20	DN0032	金长城微机(电脑)	P3/128M/10G	台	1	1999-10	500.00	25.00
21	DN0113	联想电脑	逐日 2000	台	1	1997-02	200.00	10.00
22	DN0068D	联想电脑	逐日 2000	台	1	2000-04	175.00	8.75
23	川 B01930	东风 3T/EQ1061G2D2		辆	1	1997-08	7,720.00	386.00
24	京 G55953	哈飞面包车 HFJ6350C		辆	1	2002-12	22,960.00	14,637.00
合计							45,500.00	20,664.23

其中，哈飞面包车 HFJ6350C（上表序 24）由于未缴养路费、保险费，被交通管理部门依法扣留，企业考虑到不经济不打算取回。

②现场清查中发现 5 辆汽车的证载权利人不是四川湖山电器有限责任公司，企业及相关方出具了产权说明，说明该部分车辆是属于四川湖山电器有限责任公司所有。具体明细如表 3-6。

表 3-6 证载权利人与实际权利人不符车辆明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
				原值	净值	
1	川 AP3756	本田轿车/阿波罗 2.5L	2000-04	347,138.00	129,706.55	曾恒
2	粤 AF3888	奔驰轿车 500EL	2004-12	412,005.00	299,680.13	苏新荣(抵账车)
3	云 A78845	桑塔纳轿车 330K8BL0L	1997-01	35,680.00	1,784.00	王晓峰
4	苏 AR6755	柳州五菱 LZW6320B13	2003-02	24,840.00	16,054.11	翟守利
5	粤 AG8960	本田轿车 GS120	2004-12	31,306.00	22,770.97	苏新荣(抵账车)

③本次评估范围中有部分房屋没办理房屋产权证，无产权证房屋具体详见表 3-7。

表 3-7 无产权房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	1号厂房	钢混	1997年1月	2,617.75	1,679,862.40	1,490,058.60
2	2号厂房	砖木	1998年3月	1,247.75	406,427.04	362,882.54
3	3号厂房	砖木	1997年8月	1,061.75	336,235.20	299,232.87
4	4号厂房	简易	1999年6月	265.00	40,216.32	36,140.90
5	5号厂房	砖木	1998年3月	1,116.00	371,422.80	331,628.75
6	6号厂房	砖木	1998年1月	901.75	289,645.92	258,571.98
7	7号厂房	砖木	1998年1月	627.75	201,635.74	180,003.81
8	8号厂房	钢混	1998年1月	786.25	559,317.90	499,312.79
9	厕所	砖混	1997年12月	66.00	37,637.15	33,596.56
10	配3-4厂房	砖混	1992年9月	91.30	26,434.56	22,675.25
11	圣水车棚	简易	1996年4月	114.00	28,203.56	24,928.46
12	配1厂房	砖混	1995年12月	35.00	13,602.96	11,985.97
13	配2厂房(配电房)	砖混	1995年8月	52.50	35,683.20	31,342.92
14	游仙食堂	砖混	1998年7月	1,450.30	731,117.35	654,744.28
15	游仙临时厂房	砖混	1997年12月	800.00	242,366.64	216,347.36
16	游仙锅炉房	砖混	1999年12月	218.00	143,363.88	129,233.25
17	游仙澡堂及开水间	砖混	1999年12月	175.00	104,110.48	93,848.80
18	游仙空压站	砖混	1999年12月	80.00	47,593.62	42,902.55
19	游仙配电室	砖混	1993年8月	48.00	25,792.32	22,282.48
20	游仙燃气调压站	砖混	1999年11月	40.00	29,171.50	26,294.53
21	门卫室	砖混	2006年12月	12.00	115,896.00	71,948.16
22	游仙宿舍	砖混	1998年8月	3,800.00	1,358,104.80	1,216,328.88
23	游仙车棚	简易	1999年12月	250.00	25,678.00	23,146.95
24	音技办公平房	砖木	1997年12月	1,000.00	26,488.20	23,644.48
25	音技库房	砖木	1992年8月	400.00	10,595.28	9,061.64
26	厂区厕所	砖混	1992年9月	40.00	484.28	415.48
27	音技车棚	简易	1991年9月	85.00	471.92	399.54
合	计			17,380.10	6,887,559.02	6,112,959.78

④湖山电器申报的部分产成品有积压情况（详见评估明细表）。

⑤湖山电器的长期投资单位：四川湖山新视听实业有限公司申报的设备中有部分为待报废设备（详见评估明细表）。

⑥湖山电器的长期投资单位：四川湖山新视听实业有限公司申报的产成品属长期积压且已淘汰的商品。

⑦湖山电器的长期投资单位：四川湖山新视听实业有限公司申报的预付账款，由于时间长、金额小，由于客观原因企业没能协助函证等有

效核实办法。

⑧湖山电器2006年12月31日前的固定资产，是公司设立时投入的，其账面值是根据评估净值入账的。

六、清查调整说明

本次评估无清查调整。

第四部分 评估依据的说明

一、主要法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2005年10月27日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]28号，2004年8月28日起实施）；
- 3、《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修订）；
- 4、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
- 5、《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
- 6、《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》（1990年5月19日国务院令第55号）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号，2005年8月25日）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
- 9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
- 10、《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
- 11、《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102号，2001年）；
- 12、《资产评估操作规范意见（试行）》（中国资产评估协会1996年5月7日发布）；

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

14、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

15、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）；

16、《企业价值评估指导意见（试行）》（中国资产评估协会，2004年12月30日）；

17、《资产评估准则—评估报告》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

18、《资产评估准则—评估程序》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

19、《资产评估准则—业务约定书》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

20、《资产评估准则—工作底稿》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

21、《资产评估准则—无形资产》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

22、《资产评估准则—机器设备》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

23、《资产评估准则—不动产》（中国资产评估协会（2007年7月18日发布））；

24、《企业会计准则》（2006）、《企业会计制度》（2001）。

二、经济行为文件

2008年7月11日四川湖山电子股份有限公司第八届董事会2008年度第二次会议决议。

三、产权证明文件

- 1、国有土地使用证;
- 2、机动车行驶证;
- 3、房屋所有权证;
- 4、重要资产购置合同等;
- 5、其他参考资料。

四、取价标准依据

- 1、国务院令[2000]第 294 号《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;
- 2、原国家经济贸易委员会国经贸[1997]456 号“汽车报废标准”;
- 3、原国家经济贸易委员会国经贸资源[2000]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;
- 4、国家发展改革委、建设部关于印发“建设工程监理及相关服务收费管理规定”的通知（发改价格〔2007〕670 号）;
- 5、《中国人民银行贷款利率表》2008 年 12 月 23 日起执行;
- 6、城镇土地估价规程（GB/T18508 - 2001）;
- 7、国家计委、建设部计价格[2002]10 号文件《工程勘察设计收费标准》;
- 8、财政部财建〔2002〕394 号《关于印发〈基本建设财务管理规定〉的通知》;
- 9、《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知》（计价格〔2002〕125 号）;
- 10、家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格〔2002〕1980 号）;
- 11、国土资源部国土资发[2006]307 号《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》;

- 12、《绵阳市统一征用集体土地补偿安置暂行办法》(2003年1月21日绵府发〔2003〕12号);
- 13、《绵阳市人民政府关于公布绵阳市城区基准地价的通知》绵府函〔2007〕138号;
- 14、《四川省建筑工程计价定额(SGD1-2000)》;
- 15、《四川省装饰工程计价定额(SGD2-2000)》;
- 16、《四川省市政工程计价定额(SGD3-2000)》;
- 17、《四川省建设工程费用定额(SGD7-2000)》;
- 18、《四川工程造价信息(2008年12期)》。

五、主要参考资料

- 1、四川湖山电器有限责任公司 2006 年 2007 年、2008 年会计报表及审计报告;
- 2、《2008 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
- 3、《资产评估常用数据与参数手册》;
- 4、wind 资讯金融终端;
- 5、《投资估价》([美]Damodaran 著, [加]林谦译, 清华大学出版社 2004 年出版);
- 6、《价值评估: 公司价值的衡量与管理》(第 3 版)([美]Copeland, T.等著, 郝绍伦, 谢关平译, 电子工业出版社 2002 年出版);
- 7、评估人员收集的其他参考资料。

第五部分 资产及负债评估技术说明

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

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货等。

（二）评估程序

- 1、根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。
- 2、根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。
- 3、收集整理与相关文件、资料并取得资产现行价格资料。
- 4、在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

（三）评估方法

1、流动资产评估方法

本次评估采用重置成本法，对货币资金及流通性强的资产，按经核实后的账面价值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估

基准日实际库存数量的基础上，以实际库存量乘以现行单位成本或可变现净值得出评估值。

2、各项流动资产的评估

(1) 货币资金

货币资金调整后账面值为 24,102,060.31 元。其中现金 66,845.72 元，银行存款 24,035,214.59 元，均为人民币存款。

对人民币库存现金，以盘点核实后账面值确定评估值。对人民币银行存款以清查调整后账面值确定评估值。

货币资金评估值为 24,102,060.31 元。

(2) 应收票据

应收票据调整后账面值 742,777.00 元，主要为未到期的银行承兑汇票。

评估人员通过了解，企业和债务方在评估基准日前后还继续有往来关系。通过核实原始凭证，了解应收票据、远期限支票的发生时间，核实账面余额的数值，并进行账龄分析和变现可行性判断。评估人员通过以上的核查程序，经过分析认为应收票据、远期支票不存在收不回的情况，故以调整后账面值作为评估值。

应收票据评估值为 742,777.00 元。

(3) 应收账款

应收账款调整后账面余额 9,782,392.67 元，计提坏账准备 278,067.43 元，净额 9,504,325.24 元，系应收的销售货款。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据各单位的具体情况，采用账龄

分析法、个别认定法，对评估风险损失进行估计。以调整后账面值减去评估风险损失作为评估值，坏账准备评估为零。具体为：

①对企业关联方之间往来货款，有充分理由相信全部能收回的，不计提评估风险损失。

②对除关联方以外的应收账款，经评估人员判断很可能收不回全部款项，但难以确定收不回账款数额，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内(含1年)按1.5%考虑风险损失，账龄在1-2年的按5%考虑风险损失，账龄在2-3年的按15%考虑风险损失，账龄在3-4年的按50%考虑风险损失。

应收账款评估风险损失合计 278,067.43 元，应收账款评估值为 9,504,325.24 元，无评估增减值。

(4) 预付账款

预付账款调整后账面值为 911,895.32 元，主要为预付的材料款等。

评估人员根据基准日函证回函情况及调查了解未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，且该公司与对方单位均有正常业务往来，故以核实后账面值确定为评估值。

预付账款的评估价值为 911,895.32 元。

(5) 其他应收款

其他应收款调整后账面余额 2,153,888.18 元，计提坏账准备 36,586.47 元，净额 2,117,301.71 元。主要为该公司职工、内部单备用金、单位借款、预付土地出让金、购房款等。

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

去评估风险损失作为评估值，坏账准备评估为零。具体为：

①对企业内部职工备用金借款，关联方之间往来货款，有充分理由相信全部能收回的，本次评估不计提评估风险损失。

②除以上情况以外的款项，经评估人员判断很可能收不回全部款项，但难以确定收不回账款数额，参考财会上计算坏账准备的方法，根据账龄和历史回款分析估计出评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄1年以内(含1年)按1.5%考虑风险损失，账龄1-2年按5%考虑风险损失，账龄2-3年的按15%考虑风险损失，账龄在3-4年的按50%考虑风险损失。

根据以上所述，其他应收款评估风险损失合计23,382.89元，其他应收款评估值为2,130,505.29元，评估增值13,203.58元，增值率0.62%。主要是对于内部职工备用金借款、关联单位的往来款未计提风险损失引起增值。

(6) 存货

存货调整后账面值 26,643,833.75 元，计提跌价准备 408,533.31 元，存货账面净额为 26,235,300.44 元。包括原材料、在库周转材料、委托加工物资、产成品、在产品、发出商品，存货采用实际成本核算。评估值为 26,284,716.30 元，较调整后账面值增值 49,415.86 元，增值率为 0.19%。增值原因主要是发出商品的评估中考虑了一定的利润引起。

各类存货的具体评估方法如下：

①原材料、在库周转材料

原材料调整后账面价值 4,155,151.79 元，在库周转材料调整后账面值为 168,820.31 元，均为生产用主材、辅助材料、备品备件等，存放在该公司仓库内，主要从国内购入，账面价值由买价和运杂费等构成。

因原材料、在库周转材料均为周转速度较快的物资，其耗用量大，周转速度较快，调整后账面值接近基准日市价，故以核实后的数量乘以

调整后账面单价确定评估值。

原材料评估值为 4,155,151.79 元，在库周转材料评估值为 168,820.31 元，无评估增减值。

②委托加工材料

委托加工材料调整后账面值为 219,867.29 元，系公司委托外单位加工的材料。该委托加工材料均为近期购入的，且周转速度较快，调整后账面值接近基准日市价，故以核实后数量乘以调整后账面单价确定评估值。

委托加工材料评估值为 219,867.29 元。

③产成品、发出商品

产成品调整后账面价值 19,930,262.70 元，发出商品调整后账面值 290,551.29 元。产成品主要为企业生产的音箱、功放、调音台、麦克风等，存放在企业生产区仓库内，账面价值由直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用等构成。产成品发出按月采用加权平均法结转。发出商品为存放于对方客户单位的音箱、功放等。

对产成品、发出商品，采用市价法评估，即以评估基准日的市场售价为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定评估值。即

评估值=销售单价(不含税)×实际数量×[1-(销售费用率-主营业务税金及附加率-销售利润率×所得税率-适当净利润率)]

销售费用按近年来平均销售费用率考虑；有关税负根据企业实际税负情况考虑，包括销售税金及附加；销售利润率按近年来平均的销售利润率考虑，企业的所得税率为 25%；适当净利润按企业利润总额扣减所得税后的正常净利润的 50%计算。

产成品评估价值为 19,564,607.73 元，较调整后账面值减值 365,654.97 元，减值率为 1.83%。发出商品评估值为 297,088.81 元，评估增值 6,537.52 元，增值率 2.25%，产成品减值的主要原因是产品中有部分为积压产品，

售价较低无利润空间。发出商品增值原因是：评估时对产成品考虑了部分利润。

评估案例： 功放 PM2150K（评估明细表 3-9-5 序 447）

申报评估数量 687.00 件，实际库存数量 687.00 件。查阅资产占有方与经销商销售协议，功放 PM2150K 平均销售单价为 700.85 元/件(不含税价)，经测算四川湖山电器有限责任公司近年平均销售税金及附加率 0.84%，销售费用率为 11.06%，平均销售利润率为 1.71%，企业的所得税率为 25%。即

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 700.85 \times 687.00 \times [1 - (0.84\% + 11.06\% + 1.71\% \times 25\% + 1.71\% \\ &\quad \times (1 - 25\%) \times 50\%)] \\ &= 419,042.52 \text{ 元} \end{aligned}$$

④在产品

在产品调整后账面价值 1,879,180.37 元。账面价值由直接材料、直接燃料动力、直接人工及制造费用等构成。其所耗原材料价格变化不大、其他费用标准与评估基准日相同，因其相对应的产品尚处在生产过程中，且整个生产过程处于变化状态，无法准确按其完工程度折算为约当产量，且这些在产品是为下一个生产过程作准备，并不对外销售，故以调整后的账面值作为评估值。

在产品的评估值 1,879,180.37 元。

（7）其他流动资产

其他流动资产账面值为 198,402.61 元，为企业一次缴纳分次摊销的财产保险费、模具费、广告费等。

对其他流动资产，评估人员核对了相关会计账簿记录、了解其摊销的期限，核查了原始单据等，以确认相关交易的真实性和金额摊销的正确性。其中：对于未摊销完的维修费用，因在相应设备评估时已考虑相关因素，故对该部分费用评估为零。其余财产保险费、广告费等以该费

用尚存受益期限确定评估值。

其他流动资产评估值为 163,895.44 元，评估减值 34,507.17 元，减值率 17.39%，减值主要原因是将待摊维修费用评估为零所致。

二、非流动资产评估技术说明

（一）长期股权投资评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资只有 1 家公司，账面价值为 24,218,248.53 元。具体各项股权投资情况见表 5-1。

表5-1 公司长期投资情况

单位：元

序号	长期投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面值（元）
1	四川湖山新视听实业有限公司	2007年11月	99.00	24,218,248.53

2、评估过程及方法

对该控股子公司，其前几年的收益和可预测期的收益与其净资产不匹配，从其收益角度不能真实反映其长期股权投资价值，所以我们采用成本法进行整体资产评估，各科目评估方法同湖山电器相应科目的评估，确定其净资产评估值。按照四川湖山电器有限责任公司占被投资单位的投资比例，计算确定其长期股权投资的评估值。长期股权投资评估值见表 5-2。

表5-2 长期投资评估结果表

单位：元

序号	长期投资单位名称	持股比例%	调整后账面值	评估值
1	四川湖山新视听实业有限公司	99.00	24,218,248.53	23,713,522.56

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权等因素产生的溢价，也没有考虑股权流动性对评估值的影响。

(3) 评估结果及增减原因分析

四川湖山电器有限责任公司长期投资调整后账面价值24,218,248.53元，评估值23,713,522.56元。评估减值504,725.97元，减值率2.08%。

增减值主要原因：是由于长期股权投资单位四川湖山新视听实业有限公司前几年经营一致处于亏损状态。经营上的亏损是导致上述股权投资减值的主要原因。

评估结果详见“长期投资----长期股权投资清查评估明细表”及长期股权投资单位资产评估明细表。

(二) 房屋建筑物类资产评估技术说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物是四川湖山电器有限责任公司申报的房屋建筑物、构筑物和管道沟槽。调整后账面原值30,743,070.71元，净值27,200,964.97元。

2、房屋建筑物概况

(1) 主要房屋建筑物分布状况

本次评估范围内的房屋建筑物主要是该公司生产音响业务相关的生产、销售用房建筑物（构）筑物，于1991年至2006年陆续购建。它们位于四川省绵阳市涪城区、游仙区的圣水分厂、游仙工程分公司、游仙分厂区的生产厂区内及在成都、襄樊、太原、广州市的营业用房。其中房屋46项，建筑面积36,351.65m²，主要包括圣水分厂的1号至8号厂房、游仙工程分公司的办公房、音技厂房，游仙分厂的机加工车间、表处车间、配电室、锅炉房、食堂、单工宿舍，成都等地的商品房；构筑物19项，主要包括道路、围墙、挡土墙等。管道沟槽9项，主要包括给排水及燃气

管道等。

(2) 主要房屋建（构）筑物结构

四川湖山电器有限责任公司的房屋建筑结构主要为排架、框架、砖混、还有个别为框剪等结构，主要以排架、框架、砖混结构为主，构筑物及管道沟槽主要为框架、砖混等结构及砼、钢筋砼、砖、无缝钢管等材质。

框、排架结构

钢混（排架）结构基础为现浇钢筋砼杯形或独立柱基础，基础梁、上部为现制钢筋砼框架柱、梁、板（或预制），形成整个房屋的框架骨架；墙体240毫米厚粘土砖；防水、隔热屋面。此类结构用于单层多层工业厂房。

砖混结构

砖混结构的基础一般为带型条石或砖基础，上部一般为砖承重墙，墙厚240mm，设钢筋砼的构造柱（柱）、圈梁（梁），楼板、屋面板一般为预制空心圆孔板或现浇板，屋面有保温层、防水材料防水层。此类结构房屋多见于生产、生产配套用房及非生产性建筑。

砖木结构

砖木结构的基础一般为条形砖基础；240毫米厚黏土砖砌围护墙，设砖柱；组合钢木屋架，木檩条、石棉瓦屋面。此类结构房屋主要为该厂的生产厂房及库房。

简易结构

简易结构的基础一般为带型砖或独立钢筋砼基础；120毫米黏土砖砌围护墙或无围护墙体、砖柱；木门窗、砼地面、组合钢木屋架、石棉瓦屋面。厂区内的简易结构多见于附属用房及其他非工业建筑。

(3) 装修状况

生产性房屋

生产性厂房外墙面一般为面砖或水泥砂浆或涂料或清水墙面，个别为水泥砂浆抹面；门窗主要为塑钢窗或铝合金窗或木窗，彩钢推拉门，平开门或铝合金卷闸门或木镶板门等；内墙及天棚面一般为涂料或清山，部分厂房用矿棉板等吊顶；砵地面或地砖地面或水磨石地面。

给排水采用PVC或钢管等，电气线路为明（暗）线，设工厂灯或防爆灯灯具照明。

非生产性房及生产性辅助用房

外墙面一般为面砖或水泥砂浆或清水，个别为花岗石装饰；内墙面一般为乳胶漆或涂料，天棚面局部用轻矿棉板或塑料扣板吊项；门窗主要为塑钢窗、铝合金窗、木窗、地弹玻璃大门；实木门、防盗门，地面主要为砵或地砖地面等。

给排水采用UPVC或钢管等，电气线路为明（暗）线，普通照明、卫生洁具；办公区域设有通讯、局域网网络设施。

（4）生产及室外配套工程

厂区生产及室外配套工程，主要分为公共设施配套和工艺要求配套两种。公共设施配套工程包括道路、挡土墙、围墙、给排水管、沟等。工艺生产配套的构筑物包括废料池、燃气管道等。上述构筑物及辅助建筑绝大多数为砖混结构或钢筋砵、、卵石、砵、无缝钢管等材质。

（5）其他有关情况

根据厂区的建（构）筑物的设计，抗震设防烈度为7度及以下。

3、评估过程

（1）收集资料及准备

根据四川湖山电器有限责任公司提供的房屋建筑物资产评估申报表，进行账表核对，并核对各房屋建（构）筑物的名称、坐落地点、结构、建筑面积、权证、使用状况等；查看有关建（构）筑物的工程图纸、

竣工结算资料等；同时根据该公司的实际情况，填写“房屋建筑物、构筑物、管道沟槽状况调查表”。

（2）实地查勘

根据账表相符的申报表进行现场实物盘点。对每一评估对象，进行详尽的现场勘查，对房屋建（构）筑物的结构型式、层高、檐高、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电安装使用的情况及完好程度进行了较详细的记录，对查勘商品房个别、区域因素及周边房地产信息、查阅了主要建（构）筑物图纸及相关资料，向房屋建筑物管理维护人员及使用部门了解房屋建筑物的使用及维护情况。

（3）评估作价及撰写评估说明

在实施了上述调查和勘察的基础上，根据委估房屋建（构）筑的具体情况，采用成本法和市场比较法进行评估作价和撰写有关说明。

4、评估方法

根据委估资产状况，采用成本法和市场比较法进行评估。

（1）成本法

采用成本法对建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价，建安

工程造价根据现场实地勘察，或根据工程竣工结算资料，采用预算调整法，套用《四川省建筑工程计价定额（SGD1-2000）》、《四川省装饰工程计价定额》、《四川省市政工程计价定额（SGD3-2000）》、《四川省建设工程费用定额（SGD7-2000）》、《四川工程造价信息（2008年12期）》计算建筑建安工程造价。

B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用，主要根据国家相关规定，依据该单位的固定资产投资规模计算出相应各项费用。为了方便计算，本次评估我们依据各项费用总额与该单位的固定资产投资规模测算出相应的各项费用率，具体详见表5-3。

表5-3 工程建设其他费用

序号	取费项目	取费基础	标准	取费依据
1	建设单位管理	投资额	1.27%	财建[2002]394号
2	工程监理费	投资额	3.22%	国家发展和改革委员会、建设部发改价格[2007]670号
3	工程勘察设计费	投资额	3.32%	国家物价局建设部2002价字10号
4	工程质量监督费	投资额	0.20%	川价费[2001]157号
5	招标代理费	投资额	0.42%	按国家计委计价格[2002]1980号
6	环境评价费	投资额	0.09%	国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响评价收费标准的通知（计价格[2002]125号）
7	白蚁防治费	建筑面积	2元/M ²	四川省人民政府令（第196号）
8	新材料墙体基金	建筑面积	7元/M ²	川财综(2007)48号

C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价+前期及其他费用）×合理工期×贷款利息
×50

成新率

房屋建（构）筑物成新率的确定，采用理论成新率和现场勘察成新

率加权平均的方法确定。

理论成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济耐用年限) × 100%

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

一般构筑物成新率采用理论成新率确定。

(2) 市场比较法

对外购的商品房采用市场比较法评估。市场比较法是将待估房地产与在较近时期内发生的同类房地产交易实例，就交易条件、价格形成的时间、区域因素（房地产的外部条件）及个别因素（房地产自身条件）加以比较对照，以同类房地产的价格为基础，做必要的修正，得出待估房地产最可能实现的合理价格。其计算公式为：

比准价格 = 比较物业价格 × 交易情况修正 × 交易期日修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正

委估物业价格 = Σ (比准价格 × 权重)

5、评估结果及分析

(1) 评估结果

房屋建（构）筑物资产调整后账面原值30,743,070.71元，净值27,200,964.97元；评估原值39,037,750.00元，净值30,484,601.50元，原值增值8,294,679.29元，增值率26.98%，净值增值3,283,636.53元，增值率12.07%。

具体评估结果详见“固定资产清查评估汇总表”、“固定资产—房屋建筑物清查评估明细表”、“构筑物及其他辅助设施清查评估明细表”，“固定资产—管道和沟槽清查评估明细表”。

(2) 增减值原因分析

房屋建（构）筑物类资产原值增值8,294,679.29元，增值率26.98%。主要原因是本次评估的主要房屋类资产是企业以评估值入账的，其账面

值是按评估净值建账。其二是房屋建（构）筑物的建造成本比评估时建有大幅度提高，（特别是人、机、材）；最后是企业购置的商品房比当时购置时价格有较大幅度增加，因而评估增值。

净值增值3,283,636.53元，增值率12.07%，原值增加及企业折旧年限与评估的经济寿命年限不一致综合所致。

6、典型案例

案例 1 游仙机加车间（表 5-1-1 序号第 31 项）

（1）工程概况

游仙机加车间为单层4跨排架（其中部分为框架）结构厂房，檐高9m，跨度18m，柱距6m，建筑面积为6904.56m²。

基础为钢筋砼柱基、钢筋砼基础梁、梁、柱、现浇或预制楼面板或大型屋面板构成房屋框排架承重结构体系；240mm厚砖墙围护或分隔，隔热防水屋面。

外墙面刷乳胶漆，局部贴面砖、兰色玻璃幕墙；内墙、天棚面抹灰面刷106涂料，地面为石屑水泥地面、局部普通水磨石、地砖地面；门窗主要为彩钢推拉门、铝合金卷闸门、钢窗、局部塑钢窗

设工厂灯、日光灯等照明、PVC管排水，镀锌钢管给水、消防栓防火。普通卫生洁具；其中该车间局部二层，用于车间办公。于1999年12月建成投入使用。

评估对象房屋所有权证为“绵房权市房监字第200617933号”土地使用权证为“绵城国用(2006)第97649号”。

（2）重置全价

建筑安装工程造价

对该建筑物建筑安装工程造价采用预算调整法进行评定估算。建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价。建安工程造价

根据竣工结算资料中的工程量，套用2000年《四川省建筑工程计价定额》、《四川省建设工程费用定额》、《四川工程造价信息（2008年第12期）》计算确定。根据该工程建设过程的实际情况及行业惯例，该工程按三类，三级 I 挡取费考虑，具体计算过程详见表5-4、表5-5。

表5-4 房屋建筑物（土建）工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额（元）
1	A.定额直接费			3,092,518.09
2	A.1 人工费			724,122.55
3	A.2 材料费			2,142,067.75
4	A.3 机械费			226,327.79
5	B. 其他直接费	B.1+B.2+B.3		254,514.23
6	B.1 其它直接费	A×规定费率	3.17	98,032.82
7	B.2 现场管理费	A×规定费率	2.72	84,116.49
8	B.3 临时设施费	A×规定费率	2.34	72,364.92
9	C. 价差调整	C.1+C.2		1,845,727.45
10	C.1 人工费调整	按地区规定计算	58.80	425,784.06
11	C.2 材料费调整	C.2.1+C.2.2		1,419,943.39
12	C.2.1 单调材料价差	按地区规定计算		1,365,534.87
13	C.2.2 地区材料综合调整价差	定额材料费×地区规定调整系数	2.54	54,408.52
14	D. 施工图预算包干费	A×规定费率	1.50	46,387.77
15	E. 企业管理费	A×规定费率	5.92	183,077.07
16	F. 财务费用	A×取费证核定费率	0.85	26,286.40
17	G. 劳动保险费	A×取费证核定费率	2.50	77,312.95
18	H. 利润	A×取费证核定费率	6.00	185,551.09
19	I. 安全文明施工增加费	A×按承包合同约定费率	0.40	12,370.07
20	J. 赶工补偿费	A×按承包合同约定费率		
21	K. 按规定允许按实计算费用			
22	L. 定额管理费	(A+.....+K) ×规定费率 (%)	1.40	8,013.24
23	M. 税金	M.1+M.2		231,827.07
24	M.1 构件增值税及附加	M.1.1+M.1.2+M.1.3		35,227.76
25	M.1.1 钢筋砼构件增值税	钢筋砼预制构件制作定额直接费×规定费率	9.74	21,487.44
26	M.1.2 金属构件增值税	金属构件制作安装定额直接费×规定费率	7.30	13,018.53
27	M.1.3 木构件增值税	木门窗制作定额直接费×规定费率	8.28	721.79
28	M.2 营业税及附加	(A+.....+L) ×规定费率 (%)	3.43	196,599.31
29	N. 工程造价	A+.....+M		5,963,585.43

表5-5 房屋建筑物（装饰）工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	A.定额直接费	A.1+A.2+A.3+A.4		734,348.39
2	A.1 定额人工费			81,859.74
3	A.2 计价材料费			72,723.73
4	A.3 未计价材料费			572,304.75
5	A.4 机械费			7,460.17
6	B. 其他直接费	B.1+B.2+B.3		40,757.97
7	B.1 其它直接费	A.1×规定费率	20.67	16,920.41
8	B.2 临时设施费	A.1×规定费率	10.04	8,218.72
9	B.3 现场管理费	A.1×规定费率	19.08	15,618.84
10	C.价差调整	C.1+C.2		51,609.72
11	C.1 人工费调整	按地区规定计算	60.79	49,762.54
12	C.2 计价材料综合调整价差	按省造价管理站规定调整系数计算	2.54	1,847.18
13	D.施工图预算包干费	A.1×规定费率	10.00	8,185.97
14	E.企业管理费	A.1×规定费率	35.25	28,855.56
15	F.财务费用	A.1×取费证核定费率	3.40	2,783.23
16	G.劳动保险费	A.1×取费证核定费率	12.50	10,232.47
17	H.利润	A.1×取费证核定费率	33.00	27,013.71
18	I.安全文明施工增加费	A.1×按承包合同约定费率	0.80	654.88
19	J.赶工补偿费	A.1×按承包合同约定费率		
20	K.按规定允许按实计算的费用			
21	L.定额管理费(‰)	(A+.....+K)×规定费率	1.40	1,266.22
22	M.税金	(A+.....+L)×规定费率	3.43	31,065.79
23	N. 工程造价	A+.....+M		936,773.91

除土建、装饰工程以外，还包括电气、照明、给排水等安装工程，依据该工程的竣工结算资料，按该工程土建工程（建筑）造价总额的2%测算为：

安装工程造价=5,963,585.43×2%=119,271.71（元）

建筑安装工程造价 = 土建工程造价+装饰工程造价+安装工程造价
=5,963,585.43+936,773.91+119,271.71
=7,019,631.05（元）

工程建设其他费用

根据有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的工程建设其他费用，详见表5-6。

表5-6 前期及其他费用表

序号	取费项目	计算公式	费率及费率	金额（元）
1	建设单位管理费	建安工程造价*费率	1.27%	89,149.31
2	工程监理费	建安工程造价*费率	3.22%	226,032.12
3	勘察费	建安工程造价*费率	3.32%	233,051.75
4	质量监督费	建安工程造价*费率	0.20%	14,039.26
5	编标、招投标费	建安工程造价*费率	0.42%	29,482.45
6	环评费	建安工程造价*费率	0.09%	6,317.67
7	白蚁防治费	建筑面积（每平方米）	2.00	13,809.12
8	新材料墙体基金	建筑面积（每平方米）	7.00	48,331.92
9	合计			660,213.60

资金成本

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \\
 &\quad \times 50\% \\
 &= (7,019,631.05 + 660,213.60) \times 1.5 \times 5.40\% \times 50\% \\
 &= 311,033.71 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

表5-7 重置全价表

序号	取费项目	计算公式	费率及费率	金额（元）
一	建安费			7,019,631.05
二	前期费			660,213.60
三	资金成本		5.4%	311,033.71
四	重置全价	一+二+三		7,990,880.00

(3) 成新率

该厂房屋于 1999年12月建成投入使用，通过现场勘察，该房屋水、电设施配套齐全，使用正常。基础无明显不均匀沉降现象，柱、梁、墙体牢固无裂纹，主体结构牢固。房屋地面有裂纹、破损。门窗开启较灵活，屋面不渗漏，详见表5-8。

表5-8 房屋建筑物勘察成新率鉴定计算表

序号	部位名称	完全分	勘察分
1	基础	22	18
2	承重结构	20	17
3	非承重结构	14	12
4	屋面	15	12
5	地面	12	10
6	墙面	15	13

序号	部位名称	完全分	勘察分
7	配套设施（水电）	2	1
8	合计	100	83

该厂房经济耐用年限为 50 年，至评估基准日已使用 9.08 年，则

理论成新率 = (1 - 已使用年限/经济寿命年限) × 100%

$$= (1 - 9.08/50) \times 100\%$$

$$= 81.84\%$$

成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

$$= 83\% \times 60\% + 81.84\% \times 40\%$$

$$= 83\% \quad (\text{取整})$$

(4) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 7,990,880.00 \times 83\%$$

$$= 6,632,430.00 \text{ (元)}$$

案例 2 5 号厂房（表 5-1-1 序号第 8 项）

(1) 工程概况

5 号厂房为单层砖木(排架)结构厂房,檐高 4 m,柱距 4 m,跨度 15.5 m,建筑面积 1,116.00 m²。

基础为条形砖基础,设钢筋砼地圈梁,上部为砖柱、240mm 厚砖墙围护;组合钢木人字形屋架,木檩条、挂瓦条、石棉瓦屋面。

外墙清水,内墙抹灰刷涂料;木窗、木板大门,砼地坪地坪;电气线路为明线,设日光灯具照明,于 1998 年 3 月建成投入使用。

评估对象无房屋产权证,土地使用权证为“绵城国用(2007)第 03259 号”。

(2) 重置全价

建筑安装工程造价

对该建筑物建筑安装工程造价采用预算调整法进行评定估算。建筑安装工程造价包括土建工程、给排水、电气工程的总价。建安工程造价根据竣工结算资料中的工程量，套用2000年《四川省建筑工程计价定额》、《四川省装饰工程计价定额》、《四川省建设工程费用定额》、《四川工程造价信息（2008年第12期）》计算确定。根据该工程建设过程的实际情况及行业惯例，该工程按四类工程，三级II挡取费考虑，具体计算过程详见表5-9。

表5-9 房屋建筑物（土建）工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额（元）
1	A.定额直接费			188,815.62
2	A.1 人工费			42,160.39
3	A.2 材料费			138,779.12
4	A.3 机械费			7,876.07
5	B. 其他直接费	B.1+B.2+B.3		12,763.93
6	B.1 其它直接费	A×规定费率	2.45	4,625.98
7	B.2 现场管理费	A×规定费率	2.26	4,267.23
8	B.3 临时设施费	A×规定费率	2.05	3,870.72
9	C. 价差调整	C.1+C.2+C.3		201,948.33
10	C.1 人工费调整	按地区规定计算	58.80	24,790.31
11	C.2 材料费调整	C.2.1+C.2.2		177,158.02
12	C.2.1 单调材料价差	按地区规定计算		160,088.19
13	C.2.2 地区材料综合调整价差	定额材料费×地区规定调整系数	12.30	17,069.83
14	D. 施工图预算包干费	A×规定费率	1.50	2,832.23
15	E. 企业管理费	A×规定费率	5.03	9,497.43
16	F. 财务费用	A×取费证核定费率	0.85	1,604.93
17	G. 劳动保险费	A×取费证核定费率	2.50	4,720.39
18	H. 利润	A×取费证核定费率	6.00	11,328.94
19	I. 安全文明施工增加费	A×按承包合同约定费率	0.40	755.26
20	J. 赶工补偿费	A×按承包合同约定费率		
21	K. 按规定允许按实计算费用			
22	L. 定额管理费	(A+.....+K)×规定费率(%)	1.40	607.97
23	M. 税金	M.1+M.2		15,249.96
24	M.1 构件增值税及附加	M.1.1+M.1.2+M.1.3		333.75
25	M.1.1 钢筋砼构件增值税	钢筋砼预制构件制作定额直接费×规定费率	9.74	
26	M.1.2 金属构件增值税	金属构件制作安装定额直接费×规定费率	7.30	

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
27	M.1.3 木构件增值税	木门窗制作定额直接费×规定费率	8.28	333.75
28	M.2 营业税及附加	(A+.....+L)×规定费率(%)	3.43	14,916.21
29	N.工程造价	A+.....+M		450,124.99

除土建工程，还包括电气、照明等安装工程，依据该工程的竣工结算资料，按照该工程土建工程造价总额的 2.0%测算为：

$$\begin{aligned} \text{安装工程造价} &= 450,124.99 \times 2\% \\ &= 9,002.50 \text{ (元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{建筑安装工程造价} &= \text{土建工程造价} + \text{安装工程造价} \\ &= 450,124.99 + 9,002.50 \\ &= 459,127.49 \text{ (元)} \end{aligned}$$

工程建设其他费用

根据有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的工程建设其他费用，详见表 5-10。

表5-10 前期及其他费用表

序号	取费项目	计算公式	费率及费额	金额(元)
1	建设单位管理费	建安工程造价*费率	1.27%	5,830.92
2	工程监理费	建安工程造价*费率	3.22%	14,783.91
3	勘察设计费	建安工程造价*费率	3.32%	15,243.03
4	质量监督费	建安工程造价*费率	0.20%	918.25
5	编标、招投标费	建安工程造价*费率	0.42%	1,928.34
6	环评费	建安工程造价*费率	0.09%	413.21
7	白蚁防治费	建筑面积(每平方米)	2.00	2,232.00
8	新材料墙体基金	建筑面积(每平方米)	7.00	7,812.00
9	小计			49,161.66

资金成本

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \\ &\quad \times 50\% \\ &= (459,127.49 + 49,161.66) \times 1.5 \times 5.4\% \times 50\% \\ &= 20,585.71 \text{ (元)} \end{aligned}$$

表5-11 重置全价表

序号	取费项目	计算公式	费率及费额	金额(元)
一	建安费			459,127.49
二	前期费			49,161.66
三	资金成本		5.4%	20,585.71
四	重置全价	一+二+三		528,870.00

(3) 成新率

5号厂房产于1998年3月建成投入使用，通过现场勘察，该房屋水、电设施配套齐全，使用正常。基础无明显沉降现象，墙体较牢固无裂纹。屋面无渗漏，地面有磨损、裂纹，墙面有空鼓，剥落现象。详见表5-12。

表5-12 房屋建筑物勘察成新率鉴定计算表

序号	部位名称	完全分	勘察分
1	基础	28	20
2	承重结构	25	15
3	非承重结构	16	11
4	屋面	14	9
5	墙面	5	3
6	地面	10	6
7	配套设施(水电)	2	1
8	合计	100	65

该厂房经济耐用年限为30年，至评估基准日已使用10.83年，则

理论成新率 = (1 - 已使用年限/经济寿命年限) × 100%

$$= (1 - 10.83/30) \times 100\%$$

$$= 63.90\%$$

成新率 = 勘察成新率 × 60% + 理论成新率 × 40%

$$= 65\% \times 60\% + 63.90\% \times 40\%$$

$$= 65\% \quad (\text{取整})$$

(4) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 528,870.00 \times 65\%$$

$$= 343,766.00 \text{ (元)}$$

案例3 益多园A区8栋2-2-2房 (表5-1-1序号第39项)

(1) 工程概况

益多园位于四川省绵阳市涪城区滨河北路48号，安昌河边，地理位置优越，环境舒适，交通较为便利。A区8栋为一座六层砖混结构住宅楼，1999年9月竣工。委估房屋为该幢的2单元2楼2号房，该房层高3米；外墙贴墙砖、室内墙面为乳胶漆；门窗为防盗门、实木门、铝合金窗、装饰木门窗套；地面为地砖和局部地毯地面；天棚面局部层板装饰和铝扣板吊顶，室内设有吸顶灯，吊灯、筒灯等照明；中挡卫生洁具；楼内配置可视对讲系统。室内水、电、汽、电话、闭路电视设施齐全。

至评估基准日，该房屋建筑基础、其他承重构件、墙体、屋面、地面、内外装修、门窗、水、电设施等均正常使用。

(2) 房地产权属状况

房屋所有权证为“绵房权市房监字第200617931号”，国有土地使用证为“绵国用（2006）第94837号”。

(3) 评估方法及评估过程

采用市场比较法评估

确定可比交易实例

评估人员通过市场调查并查询有关绵阳市房地产租售信息，经比较选择建筑规模、结构、用途、地理位置为同一小区的三个比较实例。

详见可比实例情况表5-13。

表5-13 比较因素条件说明表

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		益多园 A 区 8 栋 2-2-2(滨河北路 48 号)	益多园 A 区 2 幢	益多园 A 区 4 幢	益多园 A 区 7 幢
交易价格 (元/m ²)		待估	3133	3021	2921
交易时间		2008 年 12 月	2008 年 12 月	2008 年 12 月	2008 年 12 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区域因	区域级别	住宅二级	住宅二级	住宅二级	住宅二级

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C	
素	基础设施	电力、供水、排水、煤气、通讯、供暖系统及保证率	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	电力、供水、排水、通讯系统保证供给	
	交通便捷程度	交通主（次）干道数量、级别	主干道 1 条：滨河北路双向二车道	主干道 1 条：滨河北路双向二车道	主干道 1 条：滨河北路双向二车道	
		与主干道通达程度	临主干道	临主干道	临主干道	
		附近交通状况	有多路公交车	有多路公交车	有多路公交车	
繁华程度	商业繁华度	小区级商业配套	小区级商业配套	小区级商业配套		
个别因素	房屋状况	楼龄	9 年	9 年	9 年	
		层高	3 米	3 米	3 米	
		面积	147.53 平方米	147 平方米	133 平方米	105 平方米
		设施、设备	水、汽、电、电话、网络、可视对讲系统	水、汽、电、电话、网络、可视对讲系统	水、汽、电、电话、网络、可视对讲系统	水、汽、电、电话、网络、可视对讲系统
		装修情况	精装修	豪华装修	精装修	精装修
		建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
		层数	总 7 楼位于 2 楼	总 7 楼位于 2 楼	总 7 楼位于 4 楼	总 7 楼位于 6 楼
		建筑质量	优	优	优	优

根据比较因素条件确定比较因素条件指数：

以待估房地产条件为 100，将可比实例条件与之比较，一般分为五个等级，好、较好、一般、较差、差。每差一个等级，指数增加或减少。见表 5-14。

表5-14 比较因素条件指数表

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
位置		益多园 A 区 8 栋 2-2-2(滨河北路 48 号)	益多园 A 区 2 幢	益多园 A 区 4 幢	益多园 A 区 7 幢
交易价格 (元/m ²)		待估	3133	3021	2921
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区域因素	区域级别	100	100	100	100
	基础设施	电力、供水、排水、	100	100	100

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C	
个 别 因 素	施	煤气、通讯、供暖系统及保证率				
	交通便 捷程度	交通主(次)干道数量、级别	100	100	100	100
		与主干道通达程度	100	100	100	100
		附近交通状况	100	100	100	100
繁华程 度	商业繁华度	100	100	100	100	
个 别 因 素	房屋状 况	楼龄	100	100	100	100
		层高	100	100	100	100
		面积	100	100	100	102
		设施、设备	100	100	100	100
		装修情况	100	102	100	100
		建筑结构	100	100	100	100
		层数	100	100	104	102
		建筑质量	100	100	100	100

根据比较因素指数计算比较因素修整系数:

比较系数=待估房地产条件指数÷可比实例条件指数,详见表 5-15。

表5-15 比较因素修整系数表

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C	
位 置		益多园 A 区 8 栋 2-2-2(滨河北路 48 号)	益多园 A 区 4 幢	益多园 A 区 4 幢	益多园 A 区 7 幢	
交易价格 (元/m ²)		待估	3133	3021	2921	
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
区域因素	区域级别		1.0000	1.0000	1.0000	
	基础设 施	电力、供水、排水、煤气、通讯、供暖系统及保证率	1.0000	1.0000	1.0000	
	交通便 捷程度	交通主(次)干道数量、级别	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		与主干道通达程度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		附近交通状况	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
繁华程 度	商业繁华度	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	
个 别 因 素	房屋状 况	楼龄	1.0000	1.0000	1.0000	
		层高	1.0000	1.0000	1.0000	
		面积	1.0000	1.0000	1.0000	0.9804
		设施、设备	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
		装修情况	1.0000	0.9804	1.0000	1.0000
		建筑结构	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000

因素		待估房地产	实例 A	实例 B	实例 C
	层数	1.0000	1.0000	0.9615	0.9804
	建筑质量	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
比准单价			3,071.59	2,904.69	2,807.62
待估物业比准价格= (案例 A 比准价+案例 B 比准价+案例 C 比准价) /3					
= 2,928.00					

(4) 评估结果

根据比准单价确定的评估单价，乘以住宅用房的建筑面积，确定委估房地产的评估值。计算公式如下：

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{评估单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 2,928.00 \times 147.53 \\
 &= 431,970.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

案例 4 游仙厂区道路 (表 5-1-2 序号第 1 项)

(1) 工程概况

游仙厂区道路为砼结构，路基原土碾压，持力层采用天然连砂石，面层为 C25 砼，厚 250mm，沥青砂浆灌伸缩缝，建筑面积 8,602.04m²，建成于 1999 年 12 月。

(2) 重置全价

① 建筑安装工程造价

对该构筑物工程造价采用预算调整法进行评定估算。建安工程造价根据竣工结算资料中的工程量，套用 2000 年《四川省市政工程计价定额》、《四川省建设工程费用定额》、《四川工程造价信息 (2008 年第 12 期)》计算确定。根据该工程建设过程的实际情况及行业惯例，该工程按三类，三级 I 挡取费考虑，具体计算过程详见表 5-16。

表5-16 房屋建筑物(土建)工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	A.定额直接费			829,516.86
2	A.1 人工费			332,999.87

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
3	A.2 材料费			461,472.98
4	A.3 机械费			35,044.01
5	B. 其他直接费	B.1+B.2+B.3		74,158.80
6	B.1 其它直接费	A×规定费率	3.52	29,198.99
7	B.2 现场管理费	A×规定费率	2.84	23,558.28
8	B.3 临时设施费	A×规定费率	2.58	21,401.53
9	C. 价差调整	C.1+C.2		727,833.55
10	C.1 人工费调整	按地区规定计算	48.91	162,870.24
11	C.2 材料费调整	C.2.1+C.2.2		564,963.31
12	C.2.1 单调材料价差	按地区规定计算		551,488.30
13	C.2.2 地区材料综合调整价差	定额材料费×地区规定调整系数	2.92	13,475.01
14	D. 施工图预算包干费	A×规定费率	5.00	41,475.84
15	E. 企业管理费	A×规定费率	5.92	49,107.40
16	F. 财务费用	A×取费证核定费率	0.85	7,050.89
17	G. 劳动保险费	A×取费证核定费率	2.50	20,737.92
18	H. 利润	A×取费证核定费率	6.00	49,771.01
19	I. 安全文明施工增加费	A×按承包合同约定费率	0.40	3,318.07
20	J. 赶工补偿费	A×按承包合同约定费率		
21	K. 按规定允许按实计算费用			
22	L. 定额管理费	(A+.....+K)×规定费率(%)	1.40	2,524.16
23	M. 税金	M.1+M.2		61,928.46
24	M.1 构件增值税及附加	M.1.1+M.1.2+M.1.3		
25	M.1.1 钢筋砼构件增值税	钢筋砼预制构件制作定额直接费×规定费率	9.74	
26	M.1.2 金属构件增值税	金属构件制作安装定额直接费×规定费率	7.30	
27	M.1.3 木构件增值税	木门窗制作定额直接费×规定费率	8.28	
28	M.2 营业税及附加	(A+.....+L)×规定费率(%)	3.43	61,928.46
29	N. 工程造价	A+.....+M		1,867,422.96

② 工程建设其他费用

根据有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的工程建设其他费用，详见表 5-17。

表5-17 前期及其他费用表

序号	取费项目	计算公式	费率及费额	金额(元)
1	建设单位管理费	建安工程造价*费率	1.27%	23,716.27
2	工程监理费	建安工程造价*费率	3.22%	60,131.02
3	勘察设计的	建安工程造价*费率	3.32%	61,998.44

4	质量监督费	建安工程造价*费率	0.20%	3,734.85
5	编标、招投标费	建安工程造价*费率	0.42%	7,843.18
6	环评费	建安工程造价*费率	0.09%	1,680.68
7	小计			159,104.44

③资金成本

$$\begin{aligned}
 \text{资金成本} &= (\text{工程建安造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \\
 &\quad \times 50\% \\
 &= (1,867,422.96 + 159,104.44) \times 1.5 \times 5.4\% \times 50\% \\
 &= 82,074.36 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

表5-18 重置全价表

序号	取费项目	计算公式	费率及费额	金额(元)
一	建安费			1,867,422.96
二	前期费			159,104.44
三	资金成本		5.4%	82,074.36
四	重置全价	一+二+三		2,108,600.00

(3) 成新率

一般构筑物成新率采用理论成新率确定

该道路经济耐用年限为 20 年，至评估基准日已使用 9.08 年，则

理论成新率 = (1 - 已使用年限/经济寿命年限) × 100%

$$= (1 - 9.08/20) \times 100\%$$

$$= 55\% \text{ (取整)}$$

(4) 评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 2,108,600.00 \times 55\%$$

$$= 1,159,730.00 \text{ (元)}$$

案例 5 游仙给排水工程 (表 5-1-3 序号第 3 项)

(1) 工程概况

游仙给排水工程为给排水管道和沟及井，位于游仙工业园区，各类

给排水管道总长 7,751.84 m。其中给水管；铸铁管 1,421.5 m，直径 50-200 mm，焊接钢管 1,577.24m，直径 50-100 mm，无缝钢管 287.44 m，规格为 57*4-108*4.5 mm，镀锌钢管 90.96 m，直径 50mm；其中排水管为钢筋砼管，长 4,374.5 m，直径 200-400mm。砖混排水沟长 230m，沟宽 0.6m，深 1.2m，各类砖混结构的进水、雨水、污水井 128 座。建成于 1999 年 10 月。

至评估基准日，该给排水工程正常使用。

(2) 重置全价的计算

建筑安装工程造价

对该建筑物的建筑安装工程造价采用预算调整法进行计算。即根据结算资料中的工程量，套用 2000 年《四川省市政工程计价定额》、《四川省建设工程费用定额》、《四川工程造价信息（2008 年第 12 期）》计算工程建安造价。根据该工程建设过程的实际情况及行业惯例，该工程按三类，二级 挡取费考虑，具体计算过程详见表 5-19。

表5-19 建筑工程造价计算表

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
1	A.定额直接费			528,480.45
2	A.1 人工费			212,657.39
3	A.2 材料费			296,508.66
4	A.3 机械费			19,314.42
5	B. 其他直接费	B.1+B.2+B.3		47,246.15
6	B.1 其它直接费	A×规定费率	3.52	18,602.51
7	B.2 现场管理费	A×规定费率	2.84	15,008.84
8	B.3 临时设施费	A×规定费率	2.58	13,634.80
9	C. 价差调整	C.1+C.2		1,151,008.55
10	C.1 人工费调整	按地区规定计算	48.91	104,010.73
11	C.2 材料费调整	C.2.1+C.2.2		1,046,997.82
12	C.2.1 单调材料价差	按地区规定计算		1,039,466.50
13	C.2.2 地区材料综合调整价差	定额材料费×地区规定调整系数	2.54	7,531.32
14	D. 施工图预算包干费	A×规定费率	5.00	26,424.02
15	E. 企业管理费	A×规定费率	5.92	31,286.04
16	F. 财务费用	A×取费证核定费率	1.04	5,496.20

序号	费用名称	计算公式	费率%	金额(元)
17	G. 劳动保险费	A×取费证核定费率	3.00	15,854.41
18	H. 利润	A×取费证核定费率	8.00	42,278.44
19	I. 安全文明施工增加费	A×按承包合同约定费率	0.40	2,113.92
20	J. 赶工补偿费	A×按承包合同约定费率		
21	K. 按规定允许按实计算费用			
22	L. 定额管理费	(A+.....+K)×规定费率(%)	1.40	2,590.26
23	M. 税金	M.1+M.2		64,316.29
24	M.1 构件增值税及附加	M.1.1+M.1.2+M.1.3		765.99
25	M.1.1 钢筋砼构件增值税	钢筋砼预制构件制作定额直接费×规定费率	9.74	765.99
26	M.1.2 金属构件增值税	金属构件制作安装定额直接费×规定费率	7.30	
27	M.1.3 木构件增值税	木门窗制作定额直接费×规定费率	8.28	
28	M.2 营业税及附加	(A+.....+L)×规定费率(%)	3.43	63,550.30
29	N. 工程造价	A+.....+M		1,917,094.73

工程建设其他费用

根据有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的工程建设其他费用，详见表 5-20。

表5-20 前期费用及其他费用费率表

序号	取费项目	计算公式	费率及费率	金额(元)
1	建设单位管理	建安工程造价*费率	1.27%	24,347.10
2	工程监理费	建安工程造价*费率	3.22%	61,730.45
3	勘察设计费	建安工程造价*费率	3.32%	63,647.55
4	质量监督费	建安工程造价*费率	0.20%	3,834.19
5	编标、招投标费	建安工程造价*费率	0.42%	8,051.80
6	环评费	建安工程造价*费率	0.09%	1,725.39
7	小计			163,336.48

资金成本

资金成本=(工程建安造价+前期及其他费用)×合理工期×贷款利息×50%

$$= (1,917,094.73 + 163,336.48) \times 5.40\% \times 1.5 \times 50\% \\ = 84,257.46 \text{ (元)}$$

重置全价的计算

重置全价=建安工程造价+工程建设其他费用+资金成本

表5-21 重置全价计算表

序号	取费项目	计算公式	费率及费额	金额(元)
一	建安费			1,917,094.73
二	前期费			163,336.48
三	资金成本		5.4%	84,257.46
四	重置全价	一+二+三		2,164,690.00

(3) 成新率的计算

一般构筑物成新率采用理论成新率确定。

该给排水经济耐用年限为 30 年，至评估基准日已使用 9.15 年，则

理论成新率 = (1 - 已使用年限 / 经济耐用年限) × 100%

$$= (1 - 9.15/30) \times 100\%$$

$$= 70.00\% \quad (\text{取整})$$

(4) 评估值的计算

评估值 = 重置全价 × 成新率

$$= 2,164,690.00 \times 70\%$$

$$= 1,515,283.00 \text{ (元)}$$

(三) 设备类资产评估技术说明

1、评估范围

纳入此次评估范围的设备类资产为四川湖山电器有限责任公司截止评估基准日 2008 年 12 月 31 日申报的机器设备、车辆、电子设备，主要为生产音响产品的专用设备。

依据机器设备、车辆、电子设备清查评估申报表，该部分资产于评估基准日调整后账面原值 12,455,845.68 元，账面净值 5,359,330.69 元。其中机器设备共计 301 项，机器设备账面原值 9,470,858.06 元，账面净值 3,973,189.76 元；车辆共计 18 辆，车辆账面原值 1,601,605.00 元，账面净值 671,577.97 元；电子设备共计 120 项，电子设备账面原值 1,383,382.62 元，账面净值 714,562.96 元。

2、设备概况

此次委估的各类设备，主要为生产音响的专用设备，分布在四川省绵阳市游仙区、圣水区四川湖山电器有限责任公司生产、办公区内，资产分布较为集中。

该部分资产主要有电子开料锯、自动开榫机、V槽切割机、自动宽带砂光机、高速镂铣机、真空覆膜机、双头电脑锣花机、自动喷粉系统、涂装生产线(固化烘道)、全自动波峰焊机、组装生产线、及各类检测用仪器仪表等；企业主要于1996至1999年购置并投入使用，主体设备大多为意大利、荷兰生产制造。

该公司配有专门部门及人员负责设备的运行、维护、管理工作，设备的维护、保养制度基本能保证落实。

3、评估过程

(1) 清查核实工作

①为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

②针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

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

④根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

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

（2）评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

（3）评估汇总和报告

对设备类资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善，并撰写有关说明。

4、评估方法

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

评估值=重置全价×成新率

（1）机器设备

①重置全价

设备的重置全价，主要由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备的重置全价，参照现行市场购置价格确定。

A、设备购置价的确定

对国产设备的购置费主要根据市场询价，或参照《2008 机电产品报价手册》以及查阅评估人员收集的相关价格资料确定。或与同类标准设备类比确定。

对进口设备的购置价，由于委估的进口设备均为 1999 年以前的进口设备，现国产同类设备的技术水平与其相差不大。因此本次评估根据与评估对象结构性能相类似、生产能力相近的国产设备市场价确定。

B、设备运杂费的确定

设备运杂费是根据各设备的具体情况，分主要设备和一般设备，以及企业所在地，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按它们各占设备原价的不同百分率计算确定。

C、安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按其各占设备原价的不同百分率计算确定。

D、工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、工程设计费、环境影响评价费等构成。主要根据国家相关规定，依据该单位的固定资产投资规模计算出相应各项费用，具体见表 5-22。

表5-22 工程建设其他费用

取费项目	取费基础	标准	取费依据
建设单位管理	工程费用	1.27%	财政部-财建[2002]394号
工程勘察设计费	工程费用	3.32%	国家计委、建设部-计价格[2002]10号
工程监理费	工程费用	3.22%	国家发展改革委、建设部-发改价格[2007]670号
环境影响评价费	工程费用	0.09%	国家计委、国家环境保护总局-计价格[2002]125号
招标代理服务收费	工程费用	0.42%	国计委发-计价格[2002]1980号
合计		8.32%	

E、资金成本

资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费和工程建设其他费用，根据资金投入合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

资金投入合理建设工期依据该单位固定资产规模的大小、建设项目相关规定以及行业惯例确定；贷款利率根据基准日执行的中国人民银行公布的贷款利率确定，资金按均匀投入考虑。

F、重置全价

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

②成新率

价值量较大设备成新率，以理论成新率（40%）和勘察成新率（60%）加权平均的方法确定其成新率，计算公式为：

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

其中：理论成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$
 勘察成新率由评估人员根据设备原始制造质量、生产运行状况、利用程度、制造产品的质量、维护状况、外观和完整性进行观察，综合分析确定。

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率。即

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

（2）车辆

①重置全价

根据四川、绵阳地区车辆市场信息及《黑马信息广告》、《慧聪汽车商情网》等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的运输车辆现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及相关文件考虑车辆购置税、新车上户等手续费，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费} \\ &= \text{现行含税购价} \times (1 + 0.1/1.17) + \text{新车上户手续费} \end{aligned}$$

②成新率的确定

成新率按年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。公式为：

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

$$\text{里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

（3）电子设备

①重置全价的确定

该类设备参照评估基准日市场购价并结合具体情况综合确定其重置全价。对市场已淘汰但能正常使用的电子设备，参照同类二手设备的市场售价，直接确定其评估值。

②成新率的确定

采用年限法确定其成新率，计算公式如下：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

5、评估结果及增减值原因分析

(1) 评估结果

经评估人员评定估算，纳入本次评估设备类资产截止评估基准日评估结果如下：

各类设备调整后账面原值 12,455,845.68 元、净值 5,359,330.69 元；评估原值 23,063,180.00 元、净值 8,214,251.50 元；原值增值 10,607,334.32 元，净值增值 2,854,920.81 元；原值增值率 85.16%，净值增值率 53.27%。其中：

机器设备调整后账面原值 9,470,858.06 元、净值 3,973,189.76 元。评估原值 18,827,080.00 元、净值 6,858,893.00 元。原值增值 9,356,221.94 元，净值增值 2,885,703.24 元；原值增值率 98.79%，净值增值率 72.63%。

车辆调整后账面原值 1,601,605.00 元、净值 671,577.97 元。评估原值 2,665,880.00 元、净值 651,721.00 元。原值增值 1,064,275.00 元，净值减值 19,856.97 元；原值增值率 66.65%，净值减值率 2.96%。

电子设备调整后账面原值 1,383,382.62 元、净值 714,562.96 元。评估原值 1,570,220.00 元、净值 703,637.50 元。原值增值 186,837.38 元，净值减值 10,925.46 元；原值增值率 13.51%，净值减值率 1.53%。

(2) 增减值原因分析

①设备类资产原值增值 10,607,334.32 元，减值率为 85.16%。本次委

估的主要设备是在该公司成立时由股东投入，其账面原值依据成立时的评估报告中的评估净值建账，是本次原值评估增值的主要原因。

②纳入本次评估范围的设备类资产净值增值 2,854,920.81 元，增值率为 53.27%。主要是由于设备类资产的折旧年限短于评估确定的经济寿命年限所引起。另外，该公司的大部分设备是在 1999 年之前购置，经过多年的折旧，其账面价值均较低；但企业注重设备的维护保养，该部分设备均能正常使用，其成新率较好，也是本次净值增值的主要原因之一。

具体评估结果详见“固定资产清查评估汇总表”、“机器设备清查评估明细表”、“车辆清查评估明细表”、“电子设备清查评估明细表”。

6、评估案例

案例 1 HVR255-4 数控剪板机的评估（表 5-2-1 第 11 项）

（1）设备概况

HVR255-4 数控剪板机，由荷兰 DELEM 公司生产制造；该设备于 1999 年 10 月购置安装完毕并投入使用，主要是音响生产中的金属板材剪切加工。该设备调整后账面原值 137,856.00 元，净值 37,910.40 元。

该设备由液压系统、刀架、压料装置、控制系统、工作台、前后档料装置、润滑系统、机体等构成。其主要技术参数为：最大剪料厚度 4mm、最大剪料宽度 2500mm、剪切角 $1^{\circ}30'$ 、行程次数 ≥ 18 （次/分）。

（2）重置全价的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他费用、资金成本等构成。

①设备购置价的确定

该设备最早是 1999 年 10 月购置安装完毕并投入使用的进口设备。于评基准日国产同类设备的技术水平已达到该设备的水平，因此本次评估以结构类似、功能相同的国产设备的市场价确定其购置价。

经市场调查，并参照《2008 机电产品报价手册》，及评估人员收集的价格信息资料，并考虑成交价与报价的差异，确定该设备的购置价为 240,000.00 元。

② 运杂费的确定

根据该设备的特点、重量，参照《资产评估常用数据与参数手册》，运杂费率按 5.0% 考虑。则

$$\begin{aligned} \text{运杂费} &= \text{设备购置价} \times \text{运杂费率} \\ &= 240,000.00 \times 5.0\% \\ &= 12,000.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

③ 安装调试费的确定

根据该设备的安装难易程度及参考《资产评估常用数据与参数手册》，安装调试费按该设备购置价的 4.0% 确定。则：

$$\begin{aligned} \text{安装调试费} &= 240,000.00 \times 4.0\% \\ &= 9,600.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

④ 工程建设其他费用的确定

工程建设其他费用由建设单位管理费、工程监理费、工程设计费、环境评价费、招投标代理费等构成。根据国家相关文件确定为 8.32%。

$$\begin{aligned} \text{工程建设其他费} &= (240,000.00 + 12,000.00 + 9,600.00) \times 8.32\% \\ &= 21,765.12 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑤ 资金成本

资金成本即建设期投入资金的贷款利息，根据该公司的投资规模，合理工期按 1.5 年考虑，贷款利率按评估基准日执行的 1-3 年期贷款利率 5.40% 计算，并按均匀投入考虑。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (240,000.00 + 12,000.00 + 9,600.00 + 21,765.12) \\ &\quad \times (1 + 5.40\% \times 1.5 \times 1/2) \\ &= 11,476.29 \text{ (元)} \end{aligned}$$

⑥重置全价

重置全价=设备购置费+运杂费+安装调试费+工程建设其他费用率+资金成本

$$=240,000.00+12,000.00+9,600.00+21,765.12+11,476.29$$

$$=294,800.00 \text{ (元) (取整)}$$

(3) 成新率的确定

采用理论成新率(40%)和勘察成新率(60%)加权平均的方法确定其成新率。

理论成新率

该设备企业于1999年10月购置安装完毕投入使用,至评估基准日已累计运行9.26年。另外依据该类设备行业情况,结合该设备的实际情况,确定该设备的经济寿命年限为14年,则:

$$\text{理论成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 9.26 / 14) \times 100\%$$

$$= 34\% \text{ (取整)}$$

① 勘察成新率

根据现场勘察的该设备运行状态,该设备功能正常,能满足安全生产运行要求,经过现场勘察人员现场勘察打分,测算得出现场勘察成新率为38%,具体见下表5-23。

表5-23 现场技术鉴定表

序号	项目	现实技术状况	标准分	实得分
1	液压系统	液压系统各部件齐全,运行正常,能满足工艺要求。	15	8
2	刀架、压料装置、工作台、前后档料装置	能较好满足工艺要求。	30	6
3	控制系统	输入功能正常,显示无异常、运行正常。	30	11
	润滑系统	润湿部分齐全,油路通畅。		3
4	机体	钢结构焊接部分牢固,外观较陈旧。	25	10
5	合计		100	38

③成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 34\% \times 40\% + 38\% \times 60\% \\ &= 38\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 294,800.00 \times 36\% \\ &= 106,128.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

案例 2: H6500AIC3 瑞风商务车的评估 (表 5-2-2 序号第 15 项)

(1) 设备概况

该车牌照号为川 B43515, 型号为 H6500AIC3, 由安徽合肥江淮汽车有限公司生产制造。开始启用日期为 2007 年 1 月, 调整后账面原值 150,182.00 元, 账面净值 122,893.88 元。

主要技术参数:

排气量 (L): 2.351 功率 (Kw(ps)/rpm): 100.7(137)/5500
最大扭矩 (N · m/rpm): 193/2500
最高转速 (rpm): 6500 油耗 (l/100Km): 10

(2) 重置全价的确定

车辆重置全价由购置价、车辆购置税、新车入户手续费等构成。

①经市场调查及网上询价, 结合该车的情况, 经过对比分析确定该车购置价为 119,800.00 元 (含税);

②车辆购置税: 不含增值税购置价的 10%;

③新车入户手续费等共按 200.00 元计取;

$$\text{重置全价} = 119,800.00 + 119,800.00 / (1 + 17\%) \times 10\% + 200.00$$

$$= 130,200.00 \text{ (元) (取整)}$$

(3) 成新率的确定

本次对该车的成新率采用年限成新率和里程成新率孰低原则确定，然后结合现场勘察情况进行调整。

① 年限成新率的确定

根据国家有关汽车报废标准并结合该型号汽车具体状况，该车可使用年限按 15 年确定，现该车已使用 1.94 年，则

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.94 / 15) \times 100\% \\ &= 87\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

② 里程成新率的确定

根据国经贸[1997]456 号“汽车报废标准”，该车许可行驶里程按 500000 公里，现该车已行驶 80430 公里，则

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (1 - \text{已行驶里程} / \text{行驶里程限额}) \times 100\% \\ &= (1 - 80430 / 500000) \times 100\% \\ &= 84\% \end{aligned}$$

综上所述，按孰低原则确定该车辆成新率为 84%。

③ 现场勘察情况修正

评估人员对该车辆进行现场勘察及向有关人员了解，其结果如下：

A、主传动机构及底盘：发动机性能一般，启动、加速较平稳，无异音，温升正常；各档变速较为轻便、准确、可靠，有轻微撞击声；前后桥无明显渗漏，底盘无严重变形现象。

B、主控系统：方向机总成灵活，仪表显示准确。

C、制动性能：制动装置可靠，制动距离符合要求，刹车轨迹左右一致。

D、润滑与环保：润滑油（脂）呈淡黄色、洁净，各转动处润滑正

电子设备采用年限法确定其成新率。

该设备启用日期为 2007 年 7 月，截止评估基准日已使用 1.46 年，经济寿命年限按为 10 年考虑，其成新率计算如下：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 1.46 / 10) \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

(4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 40,000.00 \times 85\% \\ &= 34,000.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

(四) 无形资产土地评估技术说明

1、评估对象描述

(1) 土地登记状况

纳入本次评估范围内的待估宗地为四川湖山电器有限责任公司申报评估的 4 宗土地，宗地位置、国有土地使用证号、土地使用证载权利人、土地面积、四至、使用年限及用地性质等，详见表 5-24。

表5-24 土地登记状况一览表

宗地编号	土地权证号	土地使用权人	土地位置	宗地用途	使用权类型	面积	取得日期	终止日期	地号	图号	宗地四至
1	绵城国用(2006)第 97648 号	四川湖山电器有限责任公司	游仙区游仙经济试验区龙家坝 1 车间	工业	出让	9,015.61	1998-11-2	2048-11-1	无	无	东临空地,南临游仙经济试验区管委会,西游仙路,北临市药业集团
2	绵城国用(2006)第 97649 号	四川湖山电器有限责任公司	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 4 栋厂房	工业	出让	37,894.36	1998-3-29	2048-3-28	510703001001380	无	东临湖山家属宿舍,南临规划路,西中径路,北临四川湖山电子

宗地编号	土地权证号	土地使用权人	土地位置	宗地用途	使用权类型	面积	取得日期	终止日期	地号	图号	宗地四至
3	绵城国用(2006)第 97650 号	四川湖山电器有限责任公司	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 5 栋配电室,3 栋生产厂房	工业	出让	45,405.98	1998-3-29	2048-3-28	200303995	无	东临小区宿舍,南临二、三公司、南华企业公司,西中南华企业公司,北临尚家湾路
4	绵城国用(2007)第 03259 号	四川湖山电器有限责任公司	涪城区城郊乡圣水一组	工业	出让	15,932.40	1995-12-20	2045-12-19	无	无	东临空地,南临规划路,西临规划建路,北临湖山电子宿舍

(2) 土地权利状况

土地权利归属

评估对象所有权属于国家，土地使用权属于四川湖山电器有限责任公司。

土地使用权取得方式

根据已取得的国有土地使用证，待估宗地为协议出让方式取得的国有土地使用权。

土地取得时间、使用年限及剩余使用年限

待估 4 宗宗地取得日期、使用年限及于评估基准日剩余使用年限详见下表 5-25。

表5-25 土地登记状况一览表

宗地编号	土地权证号	取得日期	终止日期	土地剩余使用年限(年)
1	绵城国用(2006)第 97648 号	1998-11-2	2048-11-1	39.86
2	绵城国用(2006)第 97649 号	1998-3-29	2048-3-28	39.27
3	绵城国用(2006)第 97650 号	1998-3-29	2048-3-28	39.27
4	绵城国用(2007)第 03259 号	1995-12-20	2045-12-19	36.99

权利限制

按照国家规定，以出让方式取得的土地，土地使用权可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动。

评估对象的他项权利

经土地使用者、委托评估方介绍，估价对象于估价基准日，未设定抵押、担保、租赁等它项权利限制。

(3) 土地利用状况

待估 4 宗宗地上，分别建有框架、排架、砖混等结构的生产、办公用房及附属配套的建（构）筑物，详见下表 5-26。

表5-26 土地利用状况明细表

序号	地上房屋名称	结构	所在宗地	建筑面积 (m ²)	建成年月
1	音技办公平房	砖木	宗地 1	211.00	1997 年 12 月
2	音技库房	砖木		3,950.00	1992 年 8 月
3	厂区厕所	砖混		431.00	1992 年 9 月
4	音技车棚	简易		774.00	1991 年 9 月
5	音技厂房	混合		904.00	1999 年 12 月
6	合计			6,270.00	
7	游仙宿舍	砖混	宗地 2	3,800.00	1998 年 8 月
8	游仙配电室	混合		455.27	1999 年 12 月
9	游仙机加车间	钢混		6904.56	1999 年 12 月
10	游仙车棚	简易		250.00	1999 年 12 月
11	合计			11,409.83	
12	游仙食堂	砖混	宗地 3	1,450.30	1998 年 7 月
13	游仙临时厂房	砖混		800.00	1997 年 12 月
14	游仙锅炉房	砖混		218.00	1999 年 12 月
15	游仙澡堂及开水间	砖混		175.00	1999 年 12 月
16	游仙空压站	砖混		80.00	1999 年 12 月
17	游仙配电室	砖混		48.00	1993 年 8 月
18	游仙燃气调压站	砖混		40.00	1999 年 11 月
19	门卫	砖混		12.00	2006 年 12 月
20	游仙表处车间	钢混		5378.66	1999 年 10 月
21	合计			8,201.96	
22	1 号厂房	钢混	宗地 4	2,617.75	1997 年 1 月
23	2 号厂房	砖木		1,247.75	1998 年 3 月
24	3 号厂房	砖木		1,061.75	1997 年 8 月
25	4 号厂房	简易		265.00	1999 年 6 月
26	5 号厂房	砖木		1,116.00	1998 年 3 月
27	6 号厂房	砖木		901.75	1998 年 1 月

序号	地上房屋名称	结构	所在宗地	建筑面积 (m ²)	建成年月
28	7号厂房	砖木		627.75	1998年1月
29	8号厂房	钢混		786.25	1998年1月
30	厕所	砖混		66.00	1997年12月
31	配3-4厂房	砖混		91.30	1992年9月
32	圣水车棚	简易		114.00	1996年4月
33	配1厂房	砖混		35.00	1995年12月
34	配2厂房(配电房)	砖混		52.50	1995年8月
35	合计			8,982.80	

2、影响地价的因素说明

(1) 一般因素

影响地价的一般因素主要是指社会、经济、政策和自然因素等诸多方面的综合，它包含了城市经济发展水平、产业政策、人口与城市发展、土地利用规划、地理位置等。通过土地供求两方面的不同作用，从而影响城市总体地价水平的变化。

城市状况

A、地理位置

绵阳市位于四川盆地西北部，涪江中上游地带，距四川省省会成都市91公里。地理坐标为：东经 103° 45′ ~ 105° 43′ ，北纬 30° 42′ ~ 33° 03′ 。东邻广元市的青川县、剑阁县和南充市的南部县、西充县；南接遂宁市的射洪县；西界绵阳市的罗江县、中江县、绵竹县；西北与阿坝羌族自治州和甘肃省的文县接壤。。

B、地势、地貌

绵阳市全市幅员面积 20249 平方公里，其中市区面积 50 平方公里。土类达 15 类 38 属 117 种，按地貌分：山区占 61%，丘陵区占 20.4%，平坝区占 18.6%。

C、气候、水文

绵阳市是亚热带湿润气候，年平均降水量 826 毫米 ~ 1417 毫米，平均气温 14.7 ~ 17.3 ，极端气温 -4.5 ~ 39.4 ，无霜期平均 253 天 ~

301 天。

D、行政区划

绵阳市辖涪城区、游仙区和安县、平武、北川、三台、盐亭、梓潼六县，代管江油市和四川省人民政府科学城办事处。全市现有乡镇建制 276 个，其中乡 133 个，镇 143 个，农村村委会 3370 个，村民小组 26867 个，城市街道办事处 19 个，城镇社区居委会 388 个，居民小组 2121 个。全市总人口为 5183629 人，其中城区（含涪城区、游仙区、高新技术产业开发区、科学城办事处）人口 1045665 人。

E、交通状况

截至 2006 年底，全市公路通车总里程 10513 km，其中高速公路 112 km，一级路 327 km，二级路 406 km，三级路 971 km，四级路 3482 km，等外级路 5215 km。宝成铁路穿全境，绵阳机场已开通北京、上海、广州等地航班

F、城市资源状况

境内森林总面积 62.7 万公顷，森林覆盖率 31.3%，原始森林中栖息着大熊猫、金丝猴、牛羚等珍稀动物，水能总量 293.28 万千瓦，水能源可开发量为 150 万千瓦，已探明的金、铝、锰、铜、煤、石灰石、大理石、石油、天然气等 20 多种矿藏，具有工业开采价值。得天独厚的自然条件和丰富的资源，使绵阳成为“天府之国”的重要农业产区，被列为全国和全省粮、棉、油、猪、蚕丝的重要生产基地。市域有大小江河 3000 多条，分属涪江、嘉陵江水系。重要江河除涪江干流外，还有梓江、凯江、安昌江、平通河、火溪河等主要支流。境内已探明天然气储量超过 100 亿立方米。

A、土地管理制度

新的《土地管理法》和有关耕地保护、土地用途管制法规实施，城市土地总量受到严格限制，集约利用土地，充分利用存量土地成为城市

土地利用的特点。土地质量不断提高，其地价水平将会稳步上升。

B、地价政策

土地使用年限按国家政策执行。土地使用者可以通过招标、挂牌、拍卖出让和租赁、转让等方式依法取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，其使用权在使用年限内可以依法转让、出租、抵押或依法用于其他经营活动。

城市规划与发展目标

绵阳市在现有基础上呈组团式格局，滚动发展。中心城区建成全市行政、信息、文化、金融、商贸、服务中心；以绵阳高新技术产业开发区为中心的永兴片区重点发展以电子信息新材料、生物工程、精细化工为主的高新技术产业；以绵阳市游仙区为中心发展二、三类工业用地范围内的产业；以中国工程物理研究所高科技孵化园区为中心的游仙片区突出高新技术民用化的特点，建成产业孵化区和推广区，发展一类工业用地范围内的产业及旅游业；以科教创业园为中心的青义片区建成产、学、研一体化的科教创业园区。

土地管理制度与地产市场状况

A、土地管理制度

新的《土地管理法》和有关耕地保护、土地用途管制法规实施，城市土地总量受到严格限制，集约利用土地，充分利用存量土地成为城市土地利用的特点。土地质量不断提高，其地价水平将会稳步上升。

B、地价政策

土地使用年限按国家政策执行。土地使用者可以通过招标、挂牌、拍卖出让和租赁、转让等方式依法取得土地使用权，进行土地开发、利用、经营，其使用权在使用年限内可以依法转让、出租、抵押或依法用于其他经营活动。

城市规划与发展目标

绵阳市在现有基础上呈组团式格局，滚动发展。中心城区建成全市行政、信息、文化、金融、商贸、服务中心；以绵阳高新技术产业开发区为中心的永兴片区重点发展以电子信息新材料、生物工程、精细化工为主的高新技术产业；以绵阳市游仙区为中心发展二、三类工业用地范围内的产业；以中国工程物理研究所高科技孵化园区为中心的游仙片区突出高新技术民用化的特点，建成产业孵化区和推广区，发展一类工业用地范围内的产业及旅游业；以科教创业园为中心的青义片区建成产、学、研一体化的科教创业园区。

经济发展状况

2007年，全市实现GDP673.5亿元，比上年增长14.3%，增速高于全省平均水平0.1个百分点，比上年提高0.4个百分点。从三次产业看，第一产业实现增加值144.6亿元，增长5%；第二产业实现增加值301.8亿元，增长22.1%；第三产业实现增加值227.1亿元，增长10.3%。三次产业的构成比例为21.5：44.8：33.7。规模以上工业增加值205.2亿元，增长29.1%；财政总收入71.9亿元，增长43.4%；社会消费品零售总额244.2亿元，增长17.6%；到位内资185亿元，增长22.5%；到位外资2.1亿美元，增长45%；城镇居民人均可支配收入增加1419元，达到10473元；农民人均纯收入增加577元，达到4039元。

（2）区域因素

影响地价的区域因素主要指影响城镇内部区域之间地价水平的中心区区域位置、交通条件、基础设施水平、产业集聚状况、相关产业的配套

待估宗地1、2、3位于绵阳市游仙区游仙经济试验区，宗地4位于涪城区城郊乡圣水村。

★区域因素----游仙区

区域概况

游仙区与涪城区、江油市、三台县、梓潼县相邻，幅员面积 972.7 平方公里，耕地面积 48.5 万亩。全区总人口 46.8 万人，其中非农业人口 9.5 万人。为绵阳市主城区之一

② 基础设施条件

通路：市区道路连接成网，交通十分方便。道路通向各乡镇，基本实现村村通路。

供水：由城市供水管网供水，城乡人畜用水全部使用上了自来水。

排水：市镇区域内排水设施为雨污分流，排入市镇管网，其它区域为雨污分流，利用自然地势，排入沟渠。

供电：市镇供电电网供电，达到户户通电。

供气：由市区供气管网供气，能保障生产及生活用气。

通讯：通讯事业发展迅速，程控电话，光纤电话、光纤电视已覆盖全区所有村社。

其他配套设施：区域内有邮政网点，中学，小学，幼儿园，医院，银行网点，能基本满足生产和生活需求。

③ 环境条件

该区域主要污染类型为大气污染和交通噪声污染，环境条件相对较好。

④ 产业聚集状况

该区有长虹集团、九州集团、华丰集团所属等企业，产业聚集度较高。

⑤ 规划限制

根据绵阳市土地利用总体规划该区域是工业、住宅及综合用地。

★ 区域因素——涪城区

① 区域概况

涪城区位于四川盆地西北部，幅员面积 597.3 平方公里，属曲型浅

丘地貌。全区总人口 50.4 万人，非农业人口 25.5 万人，有耕地面积 28.5 万亩。涪城区为绵阳市主城区，城郊乡为市区近郊乡，圣水村与市区相连，随着绵阳市市区建设规模扩大与规划，圣水村已成为绵阳市主城区的一部分。

② 基础设施条件

通路：市区与乡村道路连接成网，交通十分方便。道路通向各乡镇，实现村村通路。

供水：由城市供水管网供水，城乡人畜用水全部使用上了自来水。

排水：市镇区域内排水设施为雨污分流，排入市镇管网，其它区域为雨污分流，利用自然地势，排入沟渠。

供电：由城市电网供电，达到户户通电。

供气：由市区供气管网供所，能保障生产及生活用气。

通讯：通讯事业发展迅速，程控电话，光纤电话、光纤电视已覆盖全区所有村社。

其他配套设施：区域内有邮政网点，中学，小学，幼儿园，医院，银行网点，能基本满足生产和生活需求。

③环境条件

该区域主要污染类型为大气污染和交通噪声污染，环境条件相对较好。

④产业聚集状况

该区域有长虹集团、湖山集团等企业，产业聚集度较高。

⑤规划限制

根据绵阳市土地利用总体规划该区域是工业、住宅及综合用地。

(3) 个别因素

个别因素包括评估对象的面积、用途、临街状况、地质、地形、环境条件、基础设施等影响地价水平的因素。

待估 4 宗宗地的个别因素状况详见表 5-27、表 5-28。

表5-27 各宗地交通状、公用设施等状况

宗地编号	位置	用途	交通条件	基础公用设施状况	产业聚集规模
1	游仙区游仙经济试验区龙家坝 1 车间	工业	厂区路与游仙路相通、路宽 10-20 米,距铁路货运站约 4 公里	供水、供电保障率 >95%,供水、较好	区级工业区
2	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 4 栋厂房	工业	厂区路与中径路相通、路宽 10-20 米距铁路货运站约 4 公里	供水、供电保障率 >95%,供水、供气较好	区级工业区
3	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 5 栋配电室,3 栋生产厂房	工业	厂区路与中径路相通、路宽 10-20 米距铁路货运站约 4 公里	供水、供电保障率 >95%,供水、供气较好	区级工业区
4	涪城区城郊乡圣水一组	工业	厂区路与附近跃进北路相通、路宽 <10 米,距铁路货运站约 5 公里	供水供电保障率 >90%,供水较好	独立工矿点

表5-28 各宗地环境、规划等状况

宗地编号	环境条件	规划条件	宗地面积(M ²)	宗地用途限制
1	呈不规则长方形,坡度 <6 无污染	工业商业区	面积合适	限制较严
2	呈不规则长方形,坡度 6-16,轻度污染	工业住宅区	面积过大	有一定限制
3	呈不规则长方形,坡度 6-16,轻度污染	工业住宅区	面积过大	有一定限制
4	呈不规则长方形,地势平坦,轻度污染	工业住宅区	面积合适	有一定限制

3、地价定义

4 宗地实际开发程度为宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路),宗地内场地平整。

根据委托方提供的资料及现场勘察资料,本次评估界定的土地开发程度均指宗地外的基础设施开发程度和宗地内场地平整。根据地价评估的技术规程和项目的具体要求,此次评估价格是指估价对象 4 宗地在基准日 2008 年 12 月 31 日,土地为工业用途,开发程度达到宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路),宗地内“场平”,未设定他项权利下,剩余使用年期的国有出让土地使用权价格。

4、评估方法

根据《城镇土地估价规程》，常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员在实地勘察和调研的基础上，结合估价对象的特点、实际状况和资料收集情况，选择采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。其理由如下：

（1）待估宗地的土地征用资料较齐全。此外，绵阳市征地、土地开发的各种税费规定明确，因此可采用成本逼近法进行评估；

（2）绵阳市现执行 2007 年公布的基准地价。待估宗地在绵阳市基准地价覆盖区域内，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

5、评估过程

（1）运用成本逼近法测算地价

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项税费之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

通过调查待估宗地所在区域周边的土地利用状况，根据新土地管理法规定，结合绵阳市颁布的各项文件和委托方提供的资料及评估人员现场调查的有关资料，成本逼近法测算地价的各项费用如下：

土地取得费

土地取得费是指在土地征（占）用过程中所发生的相关费用。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《四川省〈中华人民共和国土地管理法〉实施办法》，“征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费。根据绵阳市人民政府《绵阳市统一征用集体土地补偿安置暂行办法》（绵

府发〔2003〕12号)及现行的年产值标准,计算土地取得费。

土地取得费具体构成详见表 5-29。

税费

根据国家、四川省及绵阳市相关政府部门公布的有关资料,绵阳市土地开发的税费如下:

A、耕地占用税,根据中华人民共和国财政部、国家税务总局令第 49 号《中华人民共和国耕地占用税暂行条例实施细则》,绵阳市执行标准 21.6 元/m²。详见表 5-39。

B、耕地开垦费,根据《四川省中华人民共和国土地管理法实施办法》,宗地 1、2、3 取 34.27 元/m²、宗地 4 取 23.56 元/m²。详见表 5-39。

C、土地管理费,根据(川价字非[2001]1157 号),绵阳市执行标准 2 元/m²。详见表 5-39。

土地开发费

土地开发费用为宗地外的城市建设配套费用及宗地内的场平费用,根据评估人员对当地土地开发费用的调查了解,达到宗地外“六通”开发程度的费用水平约在 110-230 元/m² 之间,达到宗地内“场平”开发程度的费用水平约在 20-60 元/m² 之间,绵阳市市区土地开发费估算一览表,详见表 5-29。

表5-29 绵阳市市区土地开发费估算一览表

开发程度	费用水平(元/M ²)
宗地外六通	110-230
宗地外五通	70-110
宗地外三通	40-70
宗地外一通	20-40
宗地内场平	20-60

评估人员通过对待估宗地实际开发程度的调查确定宗地土地开发费结果详见表 5-29。

投资利息

由于委估宗地均为四川湖山电器有限责任公司一次性取得，根据待估宗地的规模及项目占地的特点，确定宗地的土地开发周期为 1 年，利率按中国人民银行公布的固定资产一至三年期贷款利息 5.31%；土地取得费及税费均为一次性投入，土地开发费为均匀投入，则：

$$\text{投资利息} = (\text{土地取得费} + \text{税费}) \times \text{开发周期} \times \text{适用的银行贷款利率} + \text{土地开发费} \times 1/2 \times \text{开发周期} \times \text{适用的银行贷款利率}$$

按照此公式计算的待估宗地的投资利息结果见表 5-30。

投资利润

投资利润是把土地作为一种生产要素投入，在生产过程中发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，根据绵阳市同行业成本费用利润率，确定土地开发的利润率取 6%。

$$\text{投资利润} = (\text{土地开发费} + \text{税费} + \text{土地取得费}) \times \text{利润率}$$

按照此公式计算的待估宗地的投资利润结果见表 5-30。

宗地地价因素修正系数

根据相关资料测算的宗地价格，为区域平均价格，还需对宗地进行区域和个别因素修正，直接引用基准地价修正法确定的修正系数。

按照此公式计算的待估宗地价格见表 5-39。

年期修正

$$\text{年期修正系数} = 1 - 1 / (1+r)^n$$

n——评估设定待估宗地的剩余使用年限

r——土地还原利率取 6%（根据根据绵阳市基准地价资料）

按上式计算的该宗土地的年期修正系数见表 5-39。

土地增值收益

根据《四川省人民政府关于规范土地出让行为防止国有土地资产流失的通知》（川府发[2001]23号）的相关规定，根据《关于进一步加强土

地管理工作的通知》(绵府发〔2002〕116号)及绵阳市人民政府办公室转发《关于调整土地出让金征收比例有关问题的意见的通知》(绵府办发〔2004〕22号),工业用地增值收益率为20%。“土地出让金征收中必须确保政府收益不得低于基准地价20%”。

土地增值收益=基准地价×20%,按照此公式计算的待估宗地的增值收益结果见表5-39。

年期修正后成本地价=无限年期地价×(1+宗地情况修正系数)×年期修正系数+土地增值收益。

按照此公式计算的待估宗地价格见表5-39。

表5-30 成本逼近法地价结果一览表

序号	费用名称	宗地1	宗地2	宗地3	宗地4
一	土地取得费(元/m²)	45.03	45.03	45.03	32.17
1	土地补偿费(元/m ²)	8.57	8.57	8.57	8.57
2	安置补偿费及养老保险费(元/m ²)	25.70	25.70	25.70	14.99
3	地上附着物和青苗补偿(元/m ²)	10.76	10.76	10.76	8.61
二	相关税费(元/m²)	57.87	57.87	57.87	47.16
1	耕地占用税(元/m ²)	21.6	21.6	21.6	21.6
2	耕地开垦费(元/m ²)	34.27	34.27	34.27	23.56
3	土地管理费(元/m ²)	2.00	2.00	2.00	2.00
三	土地开发费(元/m²)	155.00	155.00	155.00	150.00
1	土地开发费(元/m ²)	135.00	135.00	135.00	130.00
2	场平费	20	20	20	20
四	投资利息及利润(元/m²)	25.21	25.21	25.21	22.09
1	资金利息(元/m ²)	9.74	9.74	9.74	8.33
2	投资利润(元/m ²)	15.47	15.47	15.47	13.76
五	无限年期成本地价(元/m²)	283.11	283.11	283.11	251.42
	宗地因素修正	1.81%	1.28%	1.28%	-5.86%
	使用权年期修正系数	0.9020	0.8986	0.8986	0.8841
	土地增值收益(元/m ²)	69.20	69.20	69.20	58.40
七	年期修正后成本地价	329.19	326.86	326.86	267.65

(2) 运用基准地价系数修正法求取地价

基本原理及公式

基准地价系数修正法是依据替代原则,就影响待估宗地的区位条件和个别条件与所在区域的平均条件相比较,按照基准地价的修正体系进

行区位因素和个别因素条件进行修正，进而求得待估宗地在评估期日的土地价格的方法。

基本公式为： $P_s = P \times (1 \pm K_1) \times Y \times D \pm F$

式中： P_s ——待估宗地修正后的地价

P ——待估宗地所处区域基准地价

F ——开发程度差异修正值

K_1 ——区位因素和个别因素系数

Y ——剩余使用年期修正系数

D ——期日修正系数

基准地价成果简介

绵阳市城区基准地价由绵阳市人民政府文件(绵府涵[2007]年138号)以发布并实施。从2007年11月5日执行，绵阳市基准地价详见表5-31。

表5-31 绵阳市城区基准地价成果表

级别	基准地价(元/平方米)		
	商业	住宅	工业
I	6132	4566	430
II	4588	3128	346
III	3178	1986	292
IV	1500	1205	
V	818	739	
VI	470	370	

基准地价内涵

绵阳市城区基准地价的评估基准日为2007年5月31日，分商业用地、工业用地、住宅用地三种类型评估基准地价。

商业用地使用年期设为40年、住宅用地使用年期设为70年、工业用地使用年期设为50年期。

商业用地、住宅用地、工业用地的土地开发程度：宗地外“六通”(通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路)，宗地内“场平”；

评估对象所在区域的基准地价

根据待估宗地的位置，查阅绵阳市城区基准地价，确定待估宗地1、2、3为Ⅱ级，Ⅱ级工业用地基准地价为346元/平方米。待估宗地4为Ⅲ级，Ⅲ级工业用地基准地价为292元/平方米。

开发程度差异修正值及容积率修正

待估各宗地实际开发程度均为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通气、通讯、通路），宗地内“场平”。由于基准地价设定工业用地的土地开发程度为宗地外“六通”（通上水、通下水、通电、通路），宗地内“场平”，故待估各宗地开发程度无需修正。

根据绵阳市基准地价，工业用地未设定容积率修正。

区位及个别因素修正系数

A、根据现场勘察，委估4宗宗地的实际状况见表5-32。

表5-32 宗地的实际状况

因素	因子	宗1实际状况	宗1优劣状况	宗地2、3实际状况	宗地2、3优劣状况	宗地4实际状况	宗地4优劣状况
交通条件	临街道路状况	游仙路,生活或交通型主干道	一般	中径路,生活或交通型主干道	一般	不临街距跃进北路50米,支路与跃进路相连	劣
	距铁路货运站点距离	约4公里	一般	约4公里	一般	约5公里	较劣
基础公用设施状况	供水状况	达95%以上	优	达95%以上	优	>90%以上	优
	供电状况	达95%以上	优	达95%以上	优	>90%以上	优
	排水状况	较好	较优	较好	较优	较好	较优
	供气状况	较好	较优	较好	较优	较好	较优
	供热状况	无	劣	无	劣	无	劣
产业规模	产业集聚度	区级工业区	一般	区级工业区	一般	独立工矿区	劣
环境条件	区域规划产业类型	无污染	较优	轻度污染	一般	轻度污染	较劣
	地形状况	坡度<6度,对建筑物无影响	较优	坡度在6-16度之间,对建筑物影响较小	一般	地势平坦	优

规划条件	土地利用类	工业商业区	一般	工业商业区	一般	工业住宅区	一般
宗地条件	宗地面积	面积合适,对企业布局无影响	一般	面积较大,有闲置	较差	面积合适,对企业布局无影响	一般
	宗地形状	呈不规则长方形,对企业布局无影响	一般	呈不规则长方形,对企业布局无影响	一般	无影响	一般
	宗地临路状	游仙路,宽约 18 米	劣	中径路,宽约 18 米	劣	泥结路宽约 7 米	劣
	宗地用途限制	限制严格	劣	有一定限制	一般	有一定限制	一般

B、根据绵阳市城区基准地价体系，将影响评估对象地价的各因素条件，按用地性质分别编制绵阳市城区各级各类用地宗地地价修正系数表和相对应的影响因素指标说明表。绵阳市 II 级 III 级工业用地修正系数指标说明表和修正系数表详见表 5-33 至表 5-36。

表5-33 II 级工业用地宗地地价因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路状况	交通型主干道	混合型主干道	生活或交通型主干道	生活或交通型次干道	支路
	距铁路货运站点距离	有铁路专用线	距货运站点 1500 米以内	距货运站点 1500-4000	距货运站点 4000-7000 米	距货运站点 7000 以外
基础公用设施状况	供水状况	>95	85-95	75-85	65-75	<65
	供电状况	>95	85-95	75-85	65-75	<65
	排水状况	好	较好	一般	较差	差
	供气状况	好	较好	一般	较差	差
	供热状况	好	较好	一般	较差	差
产业规模	产业集聚度	国家级高新技术产业开发区	市级工业区	区级工业区	工业小区	独立工矿区
环境条件	区域规划产业类型			轻度污染	较严重污染	重度污染
	地形状况	地势平坦	坡度<6 度,对建筑物无影响	坡度在 6-16 度之间,对建筑物影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
规划条件	土地利用类	工业区	工业办公区	工业商业区	商业区	住宅区

宗地条件	宗地面积			对企业布局 无影响	面积大闲置 <5%,面积小 对企业布局 有影响	面积过大闲 置>5%,面积 小对企业有 影响
	宗地形状			无影响	形状不太规 则,对企业布 局有影响	形状极不规 则,对企业 布局有严重 影响
	宗地临路状	>50	30-50	20-30	20-10	<10
	宗地用途限制	无限制	略有限制	有一定限制	限制较严	限制严格

表5-34 II级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路状况	2.73	1.36	0	-1.12	-3.1
	距铁路货运站点距离	3.75	1.88	0	-1.54	-4.27
基础公用设施状况	供水状况	1.48	0.74	0	-0.61	-1.68
	供电状况	1.5	0.75	0	-0.61	-1.7
	排水状况	1.1	0.55	0	-0.45	-1.25
	供气状况	0.91	0.45	0	-0.37	-1.03
	供热状况	0.78	0.39	0	-0.32	-0.88
产业规模	产业集聚度	1.92	0.96	0	-0.79	-2.18
环境条件	区域规划产业类型	1.07	0.54	0	-0.44	-1.22
	地形状况	1.04	0.52	0	-0.43	-1.18
规划条件	土地利用类	1.29	0.65	0	-0.53	-1.47
宗地条件	宗地面积	1.22	0.61	0	-0.5	-1.38
	宗地形状	1.14	0.57	0	-0.47	-1.3
	宗地临路状	1.16	0.58	0	-0.47	-1.32
	宗地用途限制	0.91	0.45	0	-0.37	-1.03

表5-35 III级工业用地宗地地价因素修正系数指标说明表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路状况	交通型主干道	混合型主干道	生活或交通型主干道	生活或交通型次干道	支路
	距铁路货运站点距离	有铁路专用线	距货运站点1500米以内	距货运站点1500-4000	距货运站点4000-7000米	距货运站点7000以外
基础公用设施状况	供水状况	>90	80-90	65-80	50-65	<50
	供电状况	>90	80-90	65-80	50-65	<50
	排水状况	好	较好	一般	较差	差
	供气状况	好	较好	一般	较差	差
	供热状况	好	较好	一般	较差	差
产业规模	产业集聚度	国家级高新技术产业开发区	市级工业区	区级工业区	工业小区	独立工矿区

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
环境条件	区域规划产业类型			轻度污染	较严重污染	重度污染
	地形状况	地势平坦	坡度<6度,对建筑物无影响	坡度在6-16度之间,对建筑物影响较小	地势不太平坦,需考虑坡度的影响	地势很不平坦,需经过平整才能使用
规划条件	土地利用类	工业区	工业办公区	工业商业区	商业区	住宅区
宗地条件	宗地面积			对企业布局无影响	面积大闲置<5%,面积小对企业布局有影响	面积过大闲置>5%,面积小对企业有影响
	宗地形状			无影响	形状不太规则,对企业布局有影响	形状极不规则,对企业布局有严重影响
	宗地临路状	>50	30-50	20-30	10月20日	<10
	宗地用途限制	无限制	略有限制	有一定限制	限制较严	限制严格

表5-36 III级工业用地宗地地价区位因素修正系数表

因素	因子	优	较优	一般	较差	劣
交通条件	临街道路状况	2.48	1.24	0	-0.99	-3.6
	距铁路货运站点距离	3.41	1.71	0	-1.37	-4.95
基础公用设施状况	供水状况	1.35	0.67	0	-0.54	-1.95
	供电状况	1.36	0.68	0	-0.54	-1.97
	排水状况	1	0.5	0	-0.4	-1.45
	供气状况	0.83	0.35	0	-0.28	-1.02
	供热状况	0.71	0	0	-0.28	-0.95
产业规模	产业集聚度	1.75	0.87	0	-0.7	-2.53
环境条件	区域规划产业类型	0.97	0.49	0	-0.39	-1.41
	地形状况	0.95	0.47	0	-0.38	-1.37
规划条件	土地利用类	1.17	0.59	0	-0.47	-1.7
宗地条件	宗地面积	1.11	0.55	0	-0.44	-1.6
	宗地形状	1.04	0.52	0	-0.42	-1.51
	宗地临路状	1.05	0.53	0	-0.42	-1.53
	宗地用途限制	0.83	0.41	0	-0.33	-1.2

4宗宗地因素分析及修正系数K1详见表5-37。

表5-37 委估宗地的区位及个别因素修正系数表

修正因素		宗地 1	宗地 2、3	宗地 4
交通条件	临街道路状况	0	0	-3.6
	距铁路货运站点距离	0	0	-1.37
基础公用设施状况	供水状况	1.48	1.48	1.35
	供电状况	1.5	1.5	1.36
	排水状况	0.55	0.55	0.5
	供气状况	0.45	0.45	0.35
	供热状况	-0.88	-0.88	-0.95
产业规模	产业集聚度	0	0	-2.53
环境条件	区域规划产业类型	0.54	0	-0.39
	地形状况	0.52	0	0.95
规划条件	土地利用类	0	0	0
宗地条件	宗地面积	0	-0.5	0
	宗地形状	0	0	0
	宗地临路状	-1.32	-1.32	-1.53
	宗地用途限制	-1.03	0	0
合计		1.81	1.28	-5.86

评估对象剩余年限修正系数

绵阳市基准地价设定工业用地使用年期为 50 年期土地价格，因本报告设定的评估对象为剩余使用年期，故需进行使用年期修正。根据绵阳市的有关规定，基准地价的年限修正系数计算公式为：

$$Y=[1 - 1/ (1+r) ^n] \div [1 - 1/ (1+r) ^{50}]$$

其中：Y：使用年期修正系数

r：土地还原利率，取 6%（根据绵阳市基准地价）

n：待估宗地的土地剩余使用年限

评估对象剩余年限修正系数详见表 5-38。

期日修正系数 D

现执行的绵阳市基准地价基准日为 2007 年 5 月 1 日，本次评估宗地基准日为 2008 年 12 月 31 日，根据当地工业用地价格变化趋势，基本无变化，期日修正系数取 1。

地价计算

根据前述基准地价修正法公式，计算出评估对象的地价，详见表 5-38。

表5-38 基准地价修正法地价结果一览表

序号	相关因素、参数、计算	评估对象			
		宗地 I	宗地 2	宗地 3	宗地 4
1	宗地所在区域	游仙工程分公司	游仙工业园	游仙工业园	圣水分厂
2	宗地具体区位	游仙区游仙经济试验区龙家坝 1 车间	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 4 栋厂房	游仙区游仙经济试验区中经路 36 号 5 栋房屋, 3 栋生产厂房	涪城区城郊乡圣水一组
3	宗地外开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
4	宗地级别	II	II	II	III
5	基准地价 J (元/M ²)	346	346	346	292
6	开发程度差异修正				
7	宗地条件总修正系数 K	1.81%	1.28%	1.28%	-5.86%
8	年期修正系数 Y	0.9538	0.9501	0.9501	0.9349
9	期日修正系数	1	1	1	1
10	容积率修正系数	1	1	1	1
11	剩余使用年期土地价格 (元/m ²)	335.99	332.94	332.94	256.99

(3) 地价的确定

在评估过程中，采取了成本法及基准地价两种评估方法，基准地价修正法反映了地价评估的政策规定性；成本法反映了评估对象实际开发过程中资金静态平衡能力。两种方法较为接近，故本次评估取两种方法的算术平均值做为本次的土地剩余使用年期国有土地使用权价格，详见表 5-39。

表5-39 宗地评估单价一览表

宗地名称	成本法 (元/m ²)	基准地价 (元/m ²)	最终地价 (元/m ²)
宗地 1	329.19	335.99	332.59
宗地 2	326.86	332.94	329.90
宗地 3	326.86	332.94	329.90
宗地 4	267.65	256.99	262.32

6、评估结果及评估增减值原因分析

(1) 评估结果

经估价人员现场查勘和 market 分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，评估得到估价对象在设定用途及开发程度条件下、估价基准日为 2008 年 12 月 31 日，待估工业用地出让土地使用权评估结果如下表 5-40。

表5-40 宗地评估地价一览表

宗地编号	土地面积 (平方米)	单位面积地价 (元/平方米)	总地价 (元)
1	9,015.61	332.59	2,998,500.00
2	37,894.36	329.90	12,501,350.00
3	45,405.98	329.90	14,979,430.00
4	15,932.40	262.32	4,179,390.00
合计	108,248.35		34,658,670.00

(2) 评估增减值原因分析

无形资产--土地使用权调整后账面价值 22,290,085.28 元，评估值 34,658,670.00 元，评估增值 12,368,584.72 元，增值率 55.49%，增值的主要原因是企业取得土地使用权较早，绵阳市近几年多次调整基准地价，土地取得费用的标准提高而引起。

详见“无形资产—土地使用权清查评估明细表”。

(五) 长期待摊费用评估技术说明

长期待摊费用调整后账面值 283,144.58 元，为该公司租用合肥天香国际电子城门面租金在基准日的摊销余额。

对房屋租金，本次评估按经核实后的原始入账价值与房屋合同规定的剩余租期计算确定评估值。

长期待摊费用评估值 281,580.00 元，评估减值 1,564.58 元，减值率 0.55%。主要原因是由于企业计算摊销额与评估按合同的尚存受益期计算的评估值出现差异而引起。

(七) 递延所得税资产评估技术说明

递延所得税资产的账面金额为 180,907.66 元，系时间性差异的所得

税影响额。

对递延所得税资产，评估人员核对了总账、明细账及报表数，了解其形成原因，确认其账面价值的真实性和准确性。

经核实，递延所得税资产账、表相符，以调整后账面值确认评估值。递延所得税资产评估值为 180,907.66 元。

三、流动负债评估技术说明

评估范围内的流动负债调整后账面价值为 54,752,585.37 元，具体包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债等。本次评估在调整后账面值基础上进行，评估值 54,752,585.37 元，评估无增减值。

1、应付票据

应付票据账面值为 1,151,511.90 元，为企业开出的银行承兑汇票。

对于应付票据，评估人员获取了应付票据明细表，并与总账、明细账、报表数进行核对，现场抽查盘点了应付票据，以核实业务的真实性及金额的正确性。

经核实，应付票据账实相符，以调整后账面值作为评估值。应付票据评估值为 1,151,511.90 元。

2、应付账款

应付账款调整后账面值为 14,448,942.92 元，主要为应付原材料、设备备件款项等。

对应付款项，我们现场查实证明交易事项真实，款项入账金额准确，以调整后账面值作为评估值。

应付账款评估值为 14,448,942.92 元。

3、预收账款

预收账款调整后账面值 4,278,345.45 元，主要为预收货款等。评估

人员核实了有关账证、购销合同，并选择金额较大的进行调查落实，确认其真实性、正确性，以调整后账面值作为评估值。

预收账款评估值为 4,278,345.45 元。

4、应交税费

应交税费调整后账面值为 4,725,104.53 元，主要为应交的城建税、增值税、企业所得税、教育费附加、代扣代缴的个人所得税等。通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业应交税额计算正确，以调整后账面值确认评估值。

应交税金评估值为 4,725,104.53 元。

5、应付职工薪酬

应付职工薪酬调整后账面值 2,636,901.19 元，主要为应付工资、工会经费、职工教育经费等。

对应付职工薪酬，评估人员将其与明细账、总账、报表数核对一致。了解该公司工资的计提及支付情况，各项保险、费用的计提比例及缴纳情况等。经查实确认账、表、单相符，以调整后账面值确认评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,636,901.19 元。

6、其他应付款

其他应付款调整后账面值为 27,135,439.16 元，主要为应付职工押金、住房保证金、保险费等。

评估人员核实了账簿记录、抽查了部分原始凭证及购货合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，款项在基准日后需全部支付，以调整后账面值作为评估值。

其他应付款评估值 27,135,439.16 元。

7、其他流动负债

其他流动负债调整后账面值为 376,340.22 元，为预提的通讯费、差旅费、运费等。

评估人员对账簿记录、凭证进行了核对，确认企业预提的各项费用均为期后需支付的债务，以调整后账面值确认评估值。

其他流动负债评估值为 376,340.22 元。

第六部分 收益法评估技术说明

一、估值的基本假设

本次估值的基本假设是持续经营和公开市场，并有如下具体假设：

- 1、国家现行的宏观经济、金融等政策无重大改变；
- 2、四川湖山电器有限责任公司所处的社会经济环境尤其是所执行的税收政策无重大变化；
- 3、四川湖山电器有限责任公司未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的生产管理方式持续经营；
- 4、四川湖山电器有限责任公司未来的产品结构仍保持现有的状态；
- 5、四川湖山电器有限责任公司保持现有产品生产能力和经营模式下持续经营，不再对上述经营能力进行扩大性的追加投资，固定资产折旧的回收用于维持简单再生产。未来经营期内各年度的产品产销量维持当前的产销比率而不发生较大变化，各年度新增的营运资金随产品营运成本同步变化；
- 6、四川湖山电器有限责任公司在未来的经营期内，其产品销售价格和生产成本等仍维持近几年的变化趋势，不会在现有基础上发生大幅的变化或波动；
- 7、四川湖山电器有限责任公司在未来的经营期内，其营业费用、管理费用等各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化或波动，仍将保持其近几年的变化趋势，并随销售收入的变化而同步变动。财务费用主要是为筹集资金而发生的融资费用，本次评估假设企业借款规模保持近年水平，不会发生大幅的变化或波动。
- 8、评估对象未来的资本债务结构保持在现有的状态持续。鉴于企业

的货币资金或其银行存款等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本次评估不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。

9、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。评估测算中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准及价值体系。

上述假设界定了本次估值的基本前提。根据估值人员对估值对象现在和可预期的未来状况及相关环境的职业判断，这些假设是对现实状况和可预期未来状况的客观描述。

二、估值方法

（一）概述

根据《企业价值评估指导意见》，确定同时按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF）对评估对象的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的估算较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

（二）基本估值思路

根据本次估值尽职调查情况以及估值对象的资产构成和主营业务特点，本次估值的基本思路是以估值对象经审计的会计报表口径估算其权益资本价值。即首先按照收益途径，采用现金流折现方法（DCF），估算

估值对象的经营性资产的价值，再加上其基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到估值对象的企业价值，由企业价值扣减付息债务价值后估算估值对象的权益资本价值。

本次估值的具体思路是：

1、按照审计的报表口径，对纳入报表范围的资产和业务，按照最近几年的历史经营状况和业务类型等估算预期净现金流量，并折现得到经营性投资资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期经营性现金流估算中未予考虑的资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产，单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的估算加和，得到评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后得到评估对象的权益资本价值。

（三）估值模型与基本公式

1、基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E：企业的权益资本价值；

B：企业的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：企业的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R_i：未来第 i 年的自由现金流量；

R_n：未来永续期的自由现金流量；

r：折现率；

n：企业的未来经营期。

ΣC_i : 基准日的其他非经营性或溢余性资产（负债）的价值

$$C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中:

C_1 : 基准日非经营性资产价值;

C_2 : 基准日其他非经营性负债价值;

D : 基准日付息债务的账面价值;

本次评估, 使用自由现金流量作为经营性资产的收益指标, 其基本定义为:

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据企业的经营历史以及未来市场发展等, 估算其未来预期的自由现金流量, 并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期, 在永续期内企业的预期收益等额于预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和, 测算得到企业的经营性资产价值。

2、折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型 (WACC) 确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (8)$$

式中: r_d : 所得税后的付息债务利率;

$$r_d = r_o \times (1 - t) \quad (9)$$

r_o : 所得税前的付息债务利率;

t : 适用所得税税率;

w_d : 付息债务价值在投资性资产中所占的比例;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (10)$$

w_e : 权益资本价值在投资性资产中所占的比例;

$$w_e = \frac{E}{(E+D)} \quad (11)$$

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (12)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (13)$$

β_u ：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (14)$$

β_i ：可比公司股票的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (15)$$

式中：K：一定时期股票市场的平均风险值，通常假设 K=1；

β_x ：可比公司股票的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_p)}{\sigma_p} \quad (16)$$

式中： $Cov(R_x, R_p)$ ：一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差；

σ_p ：一定时期内股票市场组合收益率的方差。

三、资产核实与尽职调查情况说明

(一) 资产核实与尽职调查的内容

根据本次估值的特点，估值机构确定了资产核实的主要内容是企业的资产及负债的存在与真实性，具体以产权持有者提供的估值基准日经审计的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，估值机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

1、本次估值的经济行为背景情况，主要为委托方和产权持有者对本次估值事项的说明；

2、企业的主营业务类型及主导产品项目；

3、企业的相关土地产权情况；

4、企业执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货核算方法等；

5、企业最近几年的负债、借款以及债务成本情况；

6、企业执行的税率税费及纳税情况；

7、企业的存货、应收和应付账款情况；

8、企业最近几年的关联交易情况；

9、企业的主要业务、业务结构、类型以及主营业务项目的合同量、历史经营业绩和技术创新能力等；

10、企业最近几年主营业务成本，主要耗用原材料、辅助材料成本和价格、占用设备及场所（折旧摊销）、人员工资福利费用等情况；

11、企业最近几年主营业务收入，主要业务项目的合同价格以及主要客户等情况；

12、企业未来几年的经营规划以及经营策略，包括：市场需求、价格策略、产能计划、产品（技术）更新改造、开发、销售计划、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变

化趋势等；

13、主要竞争者的简况，包括产品的功能、产量、价格及市场占有率等；

14、主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、产品（技术）优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

15、企业预计的新增投资计划、项目的可行性研究或技术改造、产品规模扩产等以及批复或实施情况；

16、企业近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入明细表和成本费用明细表；

17、企业与本次估值有关的其他情况。

（二）资产清查核实和尽职调查的过程

本次估值的资产复核及尽职调查，是在四川湖山电器有限责任公司的资产所在地现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式，对产权持有者的经营性资产的现状、经营条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响估值的销售收入、成本以及销售合同量、合同价格和相关的费用等进行了专题的详细调查，查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料及合同协议等。通过与企业的管理、销售及财务人员进行座谈交流，了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作，收集有关包装行业的市场宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

（三）资产清查核实与尽职调查结论

比照有关资产评估的相关规定，经对估值对象在估值基准日 2008 年 12 月 31 日的资产与经营状况实施必要的清查复核与尽职调查后，得到

如下结论:

1、主要资产负债状况

截止 2008 年 12 月 31 日, 经审计的四川湖山电器有限责任公司账面资产总额 14,334.47 万元, 其中: 流动资产 6,381.21 万元; 固定资产净额 3,256.03 万元; 无形资产及其他资产 2,257.32 万元; 负债合计 5,475.26 万元; 净资产 8,859.22 万元。估值对象最近几年经会计师审计的资产负债情况见表 6-1。

表6-1 四川湖山电器有限责任公司近几年资产负债表

单位: 人民币万元

资 产	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31
流动资产:			
货币资金	1,571.19	1,384.45	2,410.21
应收票据	45.20	152.99	74.28
应收账款	812.91	1,341.59	950.43
其他应收款	63.32	90.74	211.73
预付账款	87.18	209.11	91.19
存 货	3,190.34	2,656.40	2,623.53
其他流动资产	23.74	15.87	19.84
流动资产合计	5,793.89	5,851.15	6,381.21
长期投资:	-	-	-
长期股权投资	-	2,421.82	2,421.82
长期投资合计	-	2,421.82	2,421.82
固定资产:	-	-	-
固定资产原价	3,939.14	3,348.30	3,256.03
减: 累计折旧	277.65	-	-
固定资产净值	3,661.49	3,348.30	3,256.03
减: 固定资产减值准备	-	-	-
固定资产净额	3,661.49	3,348.30	3,256.03
固定资产合计	3,661.49	3,348.30	3,256.03
无形资产及其他资产:	-	-	-
无形资产	2,343.97	2,286.49	2,229.01
其中: 土地使用权	-	-	-
长期待摊费用	32.07	30.19	28.31
无形资产及其他资产合计	2,376.04	2,316.68	2,257.32
递延税款:	-	-	-
递延税款借项	-	30.10	18.09

资 产	2006-12-31	2007-12-31	2008-12-31
资 产 总 计	11,831.42	13,968.06	14,334.47
流动负债:	-	-	-
应付票据	-	-	115.15
应付账款	2,342.66	1,995.95	1,444.89
预收账款	264.11	69.38	427.83
应付工资	323.39	243.77	263.69
应交税金	-260.46	150.45	472.51
其他应付款	235.40	2,720.86	2,713.54
其他流动负债	22.72	42.43	37.63
流动负债合计	2,927.82	5,222.83	5,475.26
负债合计	2,927.82	5,222.83	5,475.26
股东权益合计	8,903.60	8,745.23	8,859.22

2、主营业务收入与利润情况

四川湖山电器有限责任公司的主营业务收入和成本可归并系列功放、音箱、话筒、野战及广播系统、材料及加工、工程劳务等大类，最近两年经会计师审计的收入成本以及利润情况见表 6-2。

表6-2 四川湖山电器有限责任公司近几年利润表

单位：人民币万元

科目	2006年8-12月	2007年	2008年
一、主营业务收入	3,613.42	6,923.86	7,363.72
其中：销售折让	-	-	-
减：税金及附加	0.94	33.36	69.08
主营业务成本	2,786.81	5,417.81	4,992.63
二、主营业务利润	825.67	1,472.69	2,302.01
加：其他业务利润	7.01	-	-
减：存货跌价损失	-	37.39	16.06
营业费用	375.48	689.44	945.84
管理费用	550.45	964.17	1,242.84
财务费用	4.29	-4.66	-3.34
三、营业利润	-97.55	-213.65	100.61
加：投资收益	-	-	-
营业外收支净额	1.15	42.60	25.38
补贴收入	-	-	-
四、利润总额	-96.40	-171.05	126.00
减：所得税	-	-12.42	12.01
五、净利润	-96.40	-158.63	113.98

3、付息负债情况

截至估值基准日 2008 年 12 月 31 日，经审计的四川湖山电器有限责任公司资产负债表披露，公司账面无付息债务。

4、基准日现金类资产负债情况

截至评估基准日 2008 年 12 月 31 日，四川湖山电器有限责任公司资产负债表披露，基准日除货币资金外无其他现金类资产负债。

四、音响行业发展状况及发展趋势

（一）音响行业状况

我国音响市场在经过几年的沉浮后，终于开始走向正规，通过各厂商的竭力厮杀，现存的真正品牌大概只有几十个。基本概况如下。

1、品牌效应凸现，国产品牌占有大部分市场份额

目前分为三大体系，分别为国内北方阵营、南方阵营和国外军团，目前国内品牌的尺长占有率最高，虽然国外品牌惠威、创新的知名度较高，但是真正对应消费群体的树木还是相对较小。国产品牌中，漫步者和轻骑兵具有较大的品牌知名度。

2、产品种类繁多，产品用途多元化

以产品结构为标准进行分类，可将音响分为小型书架式 2.0 音响和 X.1 种主要结构类型。前者通常由两只音响组成，每只音响包括高音、低音两个扬声器单元，在音响内的分频元件的作用下分别接受高频信号和低频信号、各自发出中、高音和低音。目前高品质的 2.0 音响已经朝着 Hi-Fi 方向发展，以更多地满足音乐欣赏的需求；而 X.1 结构的音响则在 2.0 音响的基础上采用了一个独立低音单元（俗称“低音炮”）的设计，进一步强化了音响的低频响应能力。此外，为了提供更为准确和丰富的

声场定位、增强声音的现场感，X.1 系统还搭配了前置、中置、后置等多个环绕音响（也叫卫星箱），使人们在观看 DVD 多声道大片和玩多声道游戏时感受到强烈的视听震撼。

以产品用途为标准进行分类，音响主要用途包括三个：欣赏音乐、观看影片和玩游戏。一些实力厂商还专门针对这些用途设计出了相关的音响产品。消费者根据不同的消费特征来选择音响品种。

3、产品发展出现两极分化，X.1 音响成为主流

音响从最初的 2.0 发展到现在的 7.1，历经一个长久的过程以及技术的变革。而且在发展的路程中，出现了 2.0 和 X.1 两个截然不同的发展方向，一个注乐性一个注重娱乐性，可以预见，在相当长的时期中，这两种产品形态将会共存。在 2004 年度 X.1 音响成为市场主流，市场表现较好的有创新的音诗派系列，漫步者的 S 系列。这类产品因受到 HIFI 厂商的压力，不但性价比突出，而且造型方面也更多变，产品提供了比以前更好的性价比，更前卫动感的造型，“数字化”也被更多的运用到更多的产品当中。

4、潜在进入者较多，市场竞争仍然以价格竞争为主

近年，更多的传统 HIFI 厂家进军多媒体市场。从表现来看，HIFI 厂家的进入还没有动摇市场在位者地位，但是市场竞争强度加大。惠威推出 M-200 后，发友音响也涉足多媒体音响市场，推出朝露系列。进入者的突破口选择在 2.0 系统。虽然许多厂商对外宣布竞争从价格向以品质和技术为主的竞争过渡，但竞争仍然以价格竞争为主。

5、产品技术创新、产品换代周期较短

技术的创新与进步是音响不断发展的动力。在 2004 年推出了 7.1 声道音响另类真空管音响、高端双声道音响、数字音响等品种，已经成为国内多媒体音响市场令人瞩目的“热点”。

6、数字化的潮流

数控技术越来越多的被用到音响这个行业中，各厂家竞相推出“数字”音响，但是，这个“数字”还不是真正意义上的数字化，现在的数字音响集成了 DAC(数字模拟转换)，声卡只提供处理后的信息进行数字传输，在声卡到音响这段连接中实现了数字化，数字化的很不彻底。但毕竟开了个头，现在数字功放的技术日趋成熟，用在 PC 上的数字功放已经出现了，数字功放有着更好的抗干扰能力，可以编程控制，可以通过程序控制，功的利用率相当高，可以做的非常小巧。如果采用数字功放的音响诞生了，这款音响可以称得上是真正意义上的数字化了。吃螃蟹的厂家还没有出现，但我们期待着这么一天，我们传统的音响概念都会有所改变。

（二）音响行业发展趋势

1、竞争加剧，品牌日趋集中

较低的准入门槛、较高的利润和相对较大的市场容量是众多厂商纷纷加入多媒体音响市场的原因，市场竞争进一步加剧。但大部分市场份额仍被漫步者、麦博等几个老牌多媒体音响厂商占据。

2、2.1 声道音响仍是市场主流产品

CBIResearch 长期监测数据显示，未来三年内，2.1 声道音响仍是普通用户的首要选择对象。资金和使用环境的限制，决定了普通消费者的需求在短时间内不会发生变化。多声道音响销量稳中有升，仍是广大音乐发烧友追捧的对象。

3、迷你音响发展潜力巨大

迷你音响作为多媒体音响众多类型中的一种，主要和笔记本、MP3/iPod 或音乐手机等搭配，是这几类产品除了耳机以外的主要周边音频设备。而得益于笔记本的市场的繁荣、数码产品的普及，以及音乐手机销量的快速增长，迷你音响也将获得较大的发展，成为新的增长点。

4、逐渐走向家电化

近年来，多媒体音响呈现出的家电化发展趋势，使得向来是 DIY 配件的音响逐渐过渡到和家电产品的融合之中，开辟了电脑音响之外的市场需求。相对于家庭音响来讲，多媒体音响的体积小，音质好，性价比高，适合现代人紧凑的居住环境，完全能够满足娱乐的基本需求，且在价格上更具有绝对的优势。

（三）我国音响行业存在的问题

经过前几年的发展，我国音响行业已具有一定的市场规模，但同时行业在发展过程中，也存在一些普遍的问题：

1、由于其技术门槛低，制造成本小，因此在我国先后进入该市场的品牌和厂家有将近上千家，而且其外形设计和使用功能同质化现象非常普遍。大多音响品牌和厂家为求得生存，不约而同地卷入了价格大战，严重削弱了总体行业的赢利水平，致使我国音响市场形成了今日发展迟缓的局面。

2、国内音响随着近年来的不断发展，其产品和市场都已经相对成熟，产品同质化现象愈来愈严重。

3、在产品的数字化方面，国内厂商面临的最大困扰可能就是研发实力不足，另外数字化组件的来源与价格问题可能也是一方面的重要原因。

4、国外多媒体音响企业由于其技术已经很成熟，研发实力强大，企业创新能力强于国内企业，其多媒体音响行业已经向数字化发展。

五、企业经营状况与前景分析

（一）企业经营状况

1、企业经营状况

湖山电器成立于 2006 年 8 月 1 日，由四川湖山出资设立的法人独资有限责任公司，注册资本为 9,000 万元。经营范围包括：电子音响设备、整机装饰件的制造、加工、销售和安装、文娱用品、文化办公机械、电工器件、家用电器、影视设备、电子元器件、仪器仪表、电子计算机、录音录像带、灯光器材销售、维修、安装和咨询服务及影音带、碟的租赁服务（该项目设计行政许可的，需取得许可后方可经营）、经营本企业自产产品及技术的出口业务、经营本企业生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备零配件及技术的进口业务（国家有限制公司经营和禁止进出口的商品及技术除外），经营进料加工和“三来一补”业务。

目前湖山电器主要从事电子音响设备、整机装饰件的生产与销售。

湖山电器占地 10 余万平方米，拥有意大利覆膜设备、荷兰的数控机床，瑞士表面处理设备等。具有年生产 10 万套家用音响、10 万套专业器材、及 100 万套话筒的生产能力。截至到 2008 年 12 月 31 日，四川湖山电器有限责任公司企业资产总额 14,334.47 万元，净资产 8,859.22 万元，实现主营业务收入 7,363.72 万元，净利润 113.98 万元。四川湖山电器有限责任公司近几年的资产、负债以及经营业绩已经会计师事务所审计并出具了无保留意见的审计报告。四川湖山电器有限责任公司近几年的资产、负债及收入情况见表 6-3。

表6-3 近几年资产及收入状况

单位：人民币万元

项目	2006 年 8-12 月	2007 年	2008 年
资产总额	11,831.42	13,968.06	14,334.47
负债总额	2,927.82	5,222.83	5,475.26
净资产	8,903.60	8,745.23	8,859.22
销售收入	3,613.42	6,923.86	7,363.72
净利润	-96.40	-158.63	113.98

2、公司的竞争优势

(1) 公司销售体系覆盖面广，战斗力强，售后服务及时高效；

(2) 多年积淀下来的品牌效应，已经将湖山音响成功塑造成国产音响中的名牌产品，以“中国之声，湖山音响”享誉大江南北，尤其是在西南地区、西北地区及华东地区等；

(3) 公司是整个西南地区规模最大的音响生产企业，也是全国生产品种最全，生产配套能力最强的音响企业；

(4) 公司拥有的意大利覆膜设备在全国都是领先的设备；拥有的进口自动喷涂生产线在整个西南地区处于领先水平；其它各类进口机床及其它相关的加工设施也是西南地区音响企业中最为领先的。

3、公司的竞争劣势

- (1) 缺乏最具竞争意义的技能技术，员工的专业技术水平参差不齐；
- (2) 部分生产设备老化，人力资源组合必须优化，人工成本较高；
- (3) 关键领域里的技术竞争能力不强；
- (4) 产品合格率有待进一步提高。

六、未来收益预测

(一) 主营业务收入预测

四川湖山电器有限责任公司的主营业务收入主要来自于系列功放销售收入、音箱销售收入、话筒销售收入、野战及广播系统销售收入、材料及加工销售收入、工程劳务销售收入等大类。本次评估，是在对四川湖山电器有限责任公司成立以来业务实际运营情况的复核及其统计分析基础上，并结合整个音响行业的发展趋势及企业自身的规模及规划，预测四川湖山电器有限责任公司未来的业务收入。

(1) 收入构成情况

四川湖山电器有限责任公司收入来源于系列功放销售收入、音箱销售收入、话筒销售收入、野战及广播系统销售收入、材料及加工销售收

入、工程劳务销售收入等大类。湖山电器各大类产品近几年的销售收入及占总收入比重情况见表 6-4、6-5。

表6-4 近几年收入明细表

金额单位：元

序号	科目	2006年8-12月	2007年	2008年
功放	销售收入	11,021,875.12	20,993,904.17	21,548,195.91
	商品销量	14,963.00	28,722.00	24,214.00
	销售单价	736.61	730.93	889.91
音箱	销售收入	14,748,231.43	25,652,228.97	27,692,475.57
	商品销量	69,486.00	127,530.00	115,459.00
	销售单价	212.25	201.15	239.85
话筒	销售收入	953,345.35	862,304.95	786,787.60
	商品销量	8,989.00	8,014.00	5,350.00
	销售单价	106.06	107.60	147.06
野战及广播系统	销售收入	0.00	2,001,284.00	10,411,761.79
	商品销量	0.00	200.00	904.00
	销售单价	0.00	10,006.42	11,517.44
材料及加工	销售收入	7,382,429.65	16,915,345.65	10,164,224.91
工程劳务	销售收入	2,028,310.83	2,813,510.37	3,033,766.20
合计	销售收入合计	36,134,192.38	69,238,578.12	73,637,211.98

表6-5 近几年收入构成表（业务类型）

单位：人民币万元

序号	科目	2006年8-12月	2007年	2008年
功放	销售收入	1,102.19	2,099.39	2,154.82
	销售收入占比	30.50%	30.32%	29.26%
	销售收入增长率			2.64%
音箱	销售收入	1,474.82	2,565.22	2,769.25
	销售收入占比	40.82%	37.05%	37.61%
	销售收入增长率			7.95%
话筒	销售收入	95.33	86.23	78.68
	销售收入占比	2.64%	1.25%	1.07%
	销售收入增长率			-8.76%
野战及广播系统	销售收入	-	200.13	1,041.18
	销售收入占比		2.89%	14.14%
	销售收入增长率		0.03	0.14
材料及加工	销售收入	738.24	1,691.53	1,016.42
	销售收入占比	20.43%	24.43%	13.80%
	销售收入增长率			-39.91%
工程劳务	销售收入	202.83	281.35	303.38

序号	科目	2006年8-12月	2007年	2008年
	销售收入占比	5.61%	4.06%	4.12%
	销售收入增长率			7.83%
合计	销售收入合计	3,613.42	6,923.86	7,363.72

(2) 主营业务收入预测

四川湖山电器有限责任公司是2006年8月成立,当年正式投入生产,相关历史数据较少。本次估值,首先是基于对四川湖山电器有限责任公司近两年多的实际主营业务收入以及变化趋势、公司的生产规模及能力等的统计分析,根据四川湖山电器有限责任公司未来几年的发展规划,结合整个音响行业的发展方向与趋势,及其市场环境对其销售业务的影响等方面,对其未来的主营业务收入进行预测。四川湖山电器有限责任公司销售收入预测见表6-6。

表6-6 未来几年收入预测明细表

单位：人民币万元

序号	科目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
功放	销售收入	2,137.43	2,192.44	2,223.87	2,255.30	2,255.30
	商品销量(万件)	2.72	2.79	2.83	2.87	2.87
	销售单价(元)	785.82	785.82	785.82	785.82	785.82
音箱	销售收入	2,856.88	3,083.34	3,205.28	3,333.75	3,333.75
	商品销量(万件)	13.12	14.16	14.72	15.31	15.31
	销售单价(元)	217.75	217.75	217.75	217.75	217.75
话筒	销售收入	87.86	87.86	87.86	87.86	87.86
	商品销量(万件)	0.69	0.69	0.69	0.69	0.69
	销售单价(元)	127.33	127.33	127.33	127.33	127.33
野战及广播系统	销售收入	1,171.58	1,405.90	1,546.49	1,701.14	1,701.14
	商品销量(万件)	1,084.80	1,301.76	1,431.94	1,575.13	1,575.13
	销售单价(元)	1.08	1.08	1.08	1.08	1.08
材料及加工	销售收入	1,353.98	1,353.98	1,353.98	1,353.98	1,353.98
工程劳务	销售收入	315.26	327.60	334.01	340.55	340.55
合计	销售收入合计	7,922.99	8,451.12	8,751.49	9,072.58	9,072.58

(二) 主营业务成本预测

根据四川湖山电器有限责任公司执行的会计政策以及生产成本核算

的方法，其成本主要是由材料费、人工费、制造费用等所构成。通过对四川湖山电器有限责任公司最近几年实际销售成本与销售收入比列的统计分析，表明其销售成本率比较稳定，个别种类在个别年度虽然出现异常，但主要是财务结算上的差异造成。本次估值，以该公司历史年度各大类产品销售成本占主营业务收入的比列平均数为基础，预测未来销售成本，详见预测结果见表 6-7。

表6-7 主营业务成本预测表

单位：人民币万元

类别	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
功放	1,413.05	1,449.42	1,470.20	1,490.98	1,490.98
音箱	1,951.25	2,105.92	2,189.21	2,276.95	2,276.95
话筒	62.86	62.86	62.86	62.86	62.86
野战及广播系统	685.26	822.31	904.54	995.00	995.00
材料及加工	1,012.51	1,012.51	1,012.51	1,012.51	1,012.51
工程劳务	256.91	266.96	272.18	277.51	277.51
成本合计	5,381.84	5,719.98	5,911.50	6,115.81	6,115.81

（三）销售税金及附加预测

根据目前企业执行的税率，以企业历史平均税赋计算企业未来年度的销售税金及附加，预测结果详见现金流预测表 6-12。

（三）期间费用预测

1、营业费用的预测

根据四川湖山电器有限责任公司前几年历史资料（见表 6-8）分析营业费用占销售收入的比例的变化趋势。本次估值认为四川湖山电器有限责任公司未来的产品销售策略仍保持其最近几年的变化趋势而无重大改变，并随产品的销售收入同步变化预测未来经营期的营业费用。预测结果见表 6-9。

表6-8 近几年期间费用简况

单位：人民币万元

科目	2006年	2007年	2008年	平均数
----	-------	-------	-------	-----

科目	2006年	2007年	2008年	平均数
营业费用	375.48	689.44	945.84	
营业费用占销售收入的比例	10.39%	9.96%	12.84%	11.06%
管理费用	550.45	964.17	1,242.84	
管理费用占销售收入的比例	15.23%	13.93%	16.88%	15.35%

2、管理费用的预测

根据四川湖山电器有限责任公司前几年历史资料（见表 6-8）分析管理费用占销售收入的比例的变化趋势。本次估值，认为四川湖山电器有限责任公司未来的经营管理仍保持其最近几年的经营模式而无重大改变，并随产品的销售收入同步变化，则接近几年调整后平均比率预测未来经营期的管理费用。预测结果见表 6-9。

表6-9 未来期间费用预测

单位：人民币万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
营业费用	876.28	934.69	967.91	1,003.43	1,003.43
管理费用	1,216.18	1,297.25	1,343.35	1,392.64	1,392.64

3、财务费用的预测

根据评估基准日 2008 年 12 月 31 日资产负债表披露，四川湖山电器有限责任公司资产负债表披露，该公司无付息债务，财务费用主要为汇兑净损益、手续费、利息收入。本次评估，预测公司在未来年度仍保持评估基准日的资本结构，货币资金充足，无需向外部金融机构借款，财务费用仍以汇兑损益和利息收入为主。因汇兑损益和利息收入发生金额相对较小，且无规律，故不对未来财务费用进行预测。

（四）投资收益预测

截止 2008 年 12 月 31 日四川湖山电器有限责任公司的长期股权投资详细情况详见表 6-10。

表6-10 公司长期投资情况

单位：元

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	持比例%	账面值（元）
----	------------	------	------	--------

序号	长期股权投资单位名称	投资日期	持比例%	账面值(元)
1	四川湖山新视听实业有限公司	2007年11月	99.00	24,218,248.53

四川湖山新视听实业有限公司前几年经营都处于亏损状态，从收益上不能很好的体现其价值，本次评估将其作为溢余资产处理。

(五) 营业外收支

历史年度营业外收支主要是固定资产清理净损益、材料报废等。因上述情况发生的非经常性和金额较小，本次评估不予以考虑。

(六) 折旧、摊销预测

评估对象的固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、运输工具以及其他与生产经营有关的电子设备、土地使用权等。固定资产按取得时的实际成本计价。固定资产折旧采用直线法分类计提折旧，并按固定资产估计使用年限和预计净残值率 5% 确定其分类折旧率。各类固定资产的预计使用年限和预计净残值率具体见表 6-11。

表6-11 固定资产折旧率

类别	估计使用年限(年)	年折旧率	残值率
房屋及建筑物	30	3.17%	5%
房屋装修	5	19%	5%
专用设备	10	9.5%	5%
电子设备	8	11.875%	5%
运输设备	10	9.5%	5%
普通设备	5	19%	5%

本次评估，按照评估对象固定资产的折旧政策，以基准日固定资产账面原值、公司未来发展规划所需固定资产投资、考虑未来固定资产的更新金额、预计使用期、折旧率等估算未来的折旧额，未来经营期内的折旧额估算结果见表 6-12。

四川湖山无形资产全部为土地使用权，土地使用权按土地使用权证所列的使用年限平均摊销，未来经营期内的摊销额估算结果见表 6-12。

（七）追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，所需增加的营运资金和超过一年期的长期资本性投入。如产能扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他长期资产）；经营规模变化所需的新增营运资金以及持续经营所必须的资产更新等。

假设评估对象不再对已有的经营能力进行资本性投资，未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的资产更新和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资产更新投资+营运资金增加额

资产更新投资=固定资产更新=机器设备更新+电子设备更新+车辆更新

（1）资产性投资及更新投资预测

按照本次评估的假设前提和基础，在维持上述已有规模的前提下，未来各年不再考虑扩大的资本性投资，只需满足维持已有经营能力所必需的更新投资支出。因此只需估算简单再生产所必须进行的现有资产的更新支出。根据本次估值假设，基准日现有经营能力的更新，在预测期内当对应资产的折旧接近于残值时，按照对应资产的原值更新资产。在永续期的更新等额于其对应资产的折旧额，即以资产的折旧回收维持简单的再生产。评估对象未来资产更新改造支出的预测结果见表 6-12。

（2）营运资金增加额预测

追加营运资金系指企业在不改变当前主营业务条件下，为扩大再生产而新增投入的用于经营的现金，即为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，

正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多数为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定；应交税费和应付工资福利等因周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时假定其保持基准日余额持续稳定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

本次评估基于企业的具体情况，假设为保持企业的正常持续经营，所需的年现金投入（最低现金保有量）应不少于 1 个月的付现成本总额。

其中：

付现成本总额=销售成本总额+期间费用总额-非付现成本总额

应收款项=营业收入总额/应收账款周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据、预付账款以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据、预收账款以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析以及未来经营期内各年度收入与成本估算的情况，未来经营期各年度的营运资金增加额见表 6-12。

（八）收益的预测结果

表 6-12 给出了四川湖山电器有限责任公司未来经营期内的主营业务收入以及息前税后净现金流量的预测结果。本次估值中对未来收益的预测，是建立在估值基准日所具备的产销能力的基础之上，根据其市场需求与未来的发展等情况综合作出的一种专业判断。预测时未考虑其他非经常性收入及非正常盈利长期投资等所产生的损益。

四川湖山电器有限责任公司的税项主要有增值税按 17%的税率计缴；营业税按 5%的税率计缴；城市建设维护税，按应交增值税或营业税税额的 7%计缴；教育费附加按应交增值税或营业税税额的 4%计缴；企业所得税按照 25%缴纳。

表6-12 未来几年的现金流量预测

单位：人民币万元

科目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年及以后
主营业务收入	7,922.99	8,451.12	8,751.49	9,072.58	9,072.58	9,072.58
减：销售税金及附加	84.78	90.43	93.64	97.08	97.08	97.08
减：主营业务成本	5,381.84	5,719.98	5,911.50	6,115.81	6,115.81	6,115.81
主营业务利润	2,456.37	2,640.71	2,746.35	2,859.69	2,859.69	2,859.69
减：营业费用	876.28	934.69	967.91	1,003.43	1,003.43	1,003.43
减：管理费用	1,216.18	1,297.25	1,343.35	1,392.64	1,392.64	1,392.64
减：财务费用						
加：营业外收支净额						
利润总额	363.91	408.77	435.09	463.62	463.62	463.62
减：所得税	90.98	102.19	108.77	115.91	115.91	115.91
净利润	272.93	306.58	326.32	347.71	347.71	347.71
加：折旧摊销	461.23	461.23	461.23	461.23	461.23	461.23
加：借款利息(扣税)						
减：追加资本	649.24	638.78	562.21	569.17	461.23	461.23
现金流量	84.92	129.03	225.34	239.77	347.71	347.71

七、权益资本价值计算

(一) 折现率的确定

(1) 无风险收益率 r_f ，参照国家当前已发行的长期国债利率的平均值 4.36%进行确定。

表6-13 中长期国债利率

序号	国债名称	国债代码	期限	票面利率 (%)
1	07 国债 03	70003	10 年	3.4
2	07 国债 06	70006	30 年	4.27
3	07 国债 10	70010	10 年	4.4
4	07 国债 13	70013	20 年	4.52
5	07 特别国债 01	700001	10 年	4.3
6	07 特别国债 02	700002	15 年	4.68
7	07 特别国债 03	700003	10 年	4.46
8	07 特别国债 04	700004	15 年	4.55
9	07 特别国债 05	700005	10 年	4.49
10	07 特别国债 06	700006	15 年	4.69
11	07 特别国债 07	700007	15 年	4.45
12	07 特别国债 08	700008	10 年	4.41
13	08 国债 02	80002	15 年	4.16
14	08 国债 03	80003	10 年	4.07
15	08 国债 06	80006	30 年	4.5
平均				4.36

(2) 市场预期报酬率 r_m ，参照我国沪深两市上市公司最近三年(2006年-2008年)净资产收益率(见表6-14)的平均值作为市场预期报酬率 r_m 的近似，即有 $r_m=0.0965\%$ 。

(3) 根据该公司的情况，考虑到该评估对象在公司的治理结构以及融资条件、资本流动性等方面与可比上市公司的差异性所可能产生的特性个体风险，设公司特性风险调整系数 $\varepsilon=3.0\%$ 。

(4) 折现率 r 的计算

β_u 值取沪深电器类上市公司，以2006年12月至2008年12月近100周的市场价格测算估计，得到可比公司股票的历史无财务杠杆平均风险系数，即未来市场预期平均风险系数 $\beta_u = 0.5695$ ，由式(13)得到评估对象的权益资本市场风险系数的估计值 $\beta_e=0.5695$ 。

(5) W_D 由付息债务价值与投资性资本价值的比值计算得到 $W_D=0$ 。

(6) W_E 由权益资本价值与投资性资本价值的比值计算得到 $W_E=100.00\%$ 。

(7) 将上述各值分别代入式(12)、(9)和式(8), 即有:

$$r_e = 0.0436 + 0.5695 \times (0.1265 - 0.0436) + 0.0300 = 0.0908;$$

$$r_d = 0 \times (1 - 25\%) = 0$$

$$r = 0 \times 0 + 0.0908 \times 100.00\%$$

$$= 0.0908$$

(二) 经营性资产价值估算

将得到的主营业务预期收益(表6-12)代入式(3), 得到经营性资本价值的估值结果, 见表6-14。

即由式(3)得到四川湖山电器有限责任公司的经营性资本价值的估值结果为:

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

$$= 754.44 + 2,479.92 = 3,234.36 \text{ (万元)}$$

表6-14 经营性资本价值的估算

单位: 人民币万元

项目	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年及以后
净现金流量	84.92	129.03	225.34	239.77	347.71	347.71
折现系数	0.0908	0.0908	0.0908	0.0908	0.0908	
现值	77.85	108.44	173.62	169.35	225.18	2,479.92
预测期价值	754.44					
永续期价值	2,479.92					

(三) 溢余性资产价值

经核实, 在估值基准日2008年12月31日, 估值对象经由四川君和会计师事务所有限公司审计的资产负债表披露, 在评估基准日有如下事项:

四川湖山电器有限责任公司的长期投资账面值为2,421.82万元。由于本次现金流估算中没有考虑该资产的收益, 将该长期投资作为溢余性

资产考虑。其价值参照成本法的评估结果 2371.35 万元确定。

在其他应收款中的预付土地出让金、工程款等与企业经营无关，作为溢余性资产考虑，账面值为 77.27 万元。

其他应付款中的内部往来、设备款、住房保证金等等与企业经营无关，作为溢余性负债考虑，账面值为 2,365.12 万元。

除此外无其他溢余性资产或负债。

即基准日溢余性资产的价值为：

$$C_i = 59.79 \text{ (万元)}$$

(四) 付息债务价值 D 的计算

经核实，在估值基准日 2008 年 12 月 31 日，估值对象经由四川君和会计师事务所有限公司审计的资产负债表披露，四川湖山电器有限责任公司账面无付息债务。

(五) 权益资本（企业净资产）价值的确定

将所得到的经营性资产价值 $P = 3,234.36$ 万元，其它溢余性资产 $\sum C_i$ 的价值 59.79 万元，付息债务价值 0 万元代入式 (2) 和 (1)，得到估值对象的权益资本价值为 $E = 3,294.15$ 万元。

$$\begin{aligned} B &= P + \sum C_i \\ &= 3,234.36 + 59.79 = 3,294.15 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} E &= B - D \\ &= 3,294.15 - 0 \\ &= 3,294.15 \text{ (万元)} \end{aligned}$$

八、评估结论

经采用现金流折现方法 (DCF) 对四川湖山电器有限责任公司的权益资本价值进行了评估，在评估基准日 2008 年 12 月 31 日，四川湖山电

器有限责任公司的权益资本价值为 3,294.15 万元。

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法，对四川湖山电器有限责任公司申报评估范围的全部资产及负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，对全部资产及负债进行了评估，得出四川湖山电器有限责任公司股东全部权益在评估基准日 2008 年 12 月 31 日的评估结论：

1、资产基础法的评估结果

资产账面价值 14,334.48 万元，调整后账面值 14,334.48 万元，评估值 16,137.38 万元，评估增值 1,802.90 万元，增值率 12.58 %。

负债账面值 5,475.26 万元，调整后账面值 5,475.26 万元，评估值 5,475.26 万元，无增减变化。

净资产账面价值 8,859.22 万元，调整后账面值 8,859.22 万元，评估值 10,662.12 万元，评估增值 1,802.90 万元，增值率 20.35%。详见表 7-1。

表7-1 资产评估结果汇总表

计价单位：人民币万元

项 目	账面净值	调整后账面值	评估值	增减值	增值率 (%)
流动资产	6,381.21	6,381.21	6,384.02	2.81	0.04
长期投资	2,421.82	2,421.82	2,371.35	-50.47	-2.08
固定资产	3,256.03	3,256.03	3,869.89	613.86	18.85
其中：在建工程					
建筑物	2,720.10	2,720.10	3,048.46	328.36	12.07
设备	535.93	535.93	821.43	285.50	53.27
土地					
无形资产	2,229.01	2,229.01	3,465.87	1,236.86	55.49
其中：土地使用权	2,229.01	2,229.01	3,465.87	1,236.86	55.49

项 目	账面净值	调整后账面值	评估值	增减值	增值率 (%)
其他资产	46.41	46.41	46.25	-0.16	-0.34
资产总计	14,334.48	14,334.48	16,137.38	1,802.90	12.58
流动负债	5,475.26	5,475.26	5,475.26	-	-
长期负债					
负债总计	5,475.26	5,475.26	5,475.26	-	-
净资产	8,859.22	8,859.22	10,662.12	1,802.90	20.35

2、收益法评估结果

采用收益法评估，得出在评估基准日 2008 年 12 月 31 日四川湖山电器有限责任公司股东全部权益评估结果为 3,294.15 万元，较其账面净资产价值 8,859.22 万元，减值 5,565.07 万元，减值率 62.82%。

二、评估结果与调整后账面值变动情况及原因分析

1、资产基础法评估结论分析

四川湖山电器有限责任公司净资产评估增值 1,802.90 万元，其中流动资产增值 2.81 万元、固定资产增值 613.86 万元，无形资产评估增值 1,236.86 万元。造成评估增值的主要原因如下：

(1) 流动资产评估增值主要是由于评估中对产成品、在产品考虑了一定的利润、以及其他应收款中未考虑关联方往来、内部职工备用金、差旅费借款的风险损失综合所引起。

(2) 固定资产评估增值主要原因为：

①房屋建（构）筑物类资产

A、房屋建（构）筑物类资产原值增值 829.47 万元，增值率 26.98%。主要原因是本次评估的房屋类资产是企业评估入账的，其账面值是按评估净值建账。其二是房屋建（构）筑物的建造成本比评估时有大幅度提高，（特别是人、机、材）；最后是企业购置的商品房比当时购置时价格

有较大幅度增加，因而评估增值。

B、净值增值328.36万元，增值率12.07%，原值增加及企业折旧年限与评估的经济寿命年限不一致综合所致。

②设备类资产

A、设备类资产原值增值1,060.73万元，增值率为85.16%。主要原因是本次委估的主要设备是在该公司成立时由股东投入，其账面原值依据成立时的评估报告中的评估净值建账，是本次原值评估增值的主要原因。

B、设备类资产净值增值285.49万元，增值率为53.27%。主要是由于设备类资产的折旧年限短于评估确定的经济寿命年限所引起。另外，该公司的大部分设备是在1999年之前购置，经过多年的折旧，其账面价值均较低；企业注重设备的维护保养，该部分设备均能正常使用，其成新率较好，也是本次净值增值的主要原因之一。

(3)无形资产--土地使用权评估增值1,236.86万元，增值率55.49%，增值的主要原因是企业取得土地使用权较早，绵阳市近几年多次调整基准地价，土地取得费用的标准提高而引起。

2、收益法评估结果分析

采用收益法评估，得出在评估基准日2008年12月31日四川湖山电器有限责任公司股东全部权益评估结果为3,294.15万元，较其账面净资产价值8,859.22万元，减值5,565.07万元，减值率62.82%。主要是未来收益低于行业平均水平带来现金流较低，综合引起评估减值。

3、资产基础法与收益法评估结果的差异分析及最终结果的选取

采用资产基础法评估，得出在评估基准日2008年12月31日四川湖山电器有限责任公司股东全部权益（净资产）评估值10,662.12万元。

采用收益法评估，得出在评估基准日 2008 年 12 月 31 日四川湖山电器有限责任公司股东权益（净资产）评估结果为 3,294.15 万元。

从宏观环境上看，由于受经济危机的影响，加剧了未来企业经营的变化，从而对企业未来收益的预测带来了较大的不确定性。如果企业收益长期低于行业平均水平，这与资本的市场竞争也不符。综合上述因素，我们认为资产基础法的评估结果相对收益法结果来说，是比较客观合理地体现了基准日股东全部权益价值。因此以资产基础法的评估结果 10,662.12 万元作为本次评估的最终结论。

三、评估结论成立的条件

1、本评估结论是根据评估原则、依据、前提、方法和程序得出的，只有在评估原则、依据、前提、方法和程序不变的前提下成立。

2、本次评估结论仅在相关资产的评估值可以通过资产的未来运营得以全额回收的前提下成立。

3、本评估报告书用于本次评估的目的，不得用于其他目的。

4、本评估结果是依据本次评估目的，以持续经营和公开市场为前提确定的现行公允价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

5、本评估说明不考虑评估行为以外的法律问题，也不考虑评估基准日后的资产市场变化情况。

6、本评估中涉及的有关资料、数据均以委托方和产权持有者提供的数据、报表及有关资料为准，委托方和产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责；评估机构及注册资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

四、评估结论的瑕疵事项

1、企业申报的哈飞面包车 HFJ6350C，由于未缴养路费、保险费等，被交通管理部门依法扣留，企业考虑到不经济不打算取回。本次评估没有考虑未缴养路费、保险费的影响。

2、企业申报的 5 辆汽车的证载权利人不是四川湖山电器有限责任公司，企业及相关方出具了产权说明，说明该部分车辆是属于四川湖山电器有限责任公司所有。本次评估，评估师未考虑将来过户办证可能发生的税费。具体明细如表 7-3。

表 7-3 证载权利人与实际权利人不符车辆明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	购置日期	账面价值		证载权利人
				原值	净值	
1	川 AP3756	本田轿车/阿波罗 2.5L	2000-04	347,138.00	129,706.55	曾恒
2	粤 AF3888	奔驰轿车 500EL	2004-12	412,005.00	299,680.13	苏新荣(抵账车)
3	云 A78845	桑塔纳轿车 330K8BLOL	1997-01	35,680.00	1,784.00	王晓峰
4	苏 AR6755	柳州五菱 LZW6320B13	2003-02	24,840.00	16,054.11	翟守利
5	粤 AG8960	本田轿车 GS120	2004-12	31,306.00	22,770.97	苏新荣(抵账车)

3、本次评估范围中有部分房屋没办理房屋产权证，无产权证房屋，对无证房产的面积，是企业依据竣工图或实际测量的数据申报的，本次评估，评估师未考虑将来办证可能发生的税费。具体详见表 7-4。

表 7-4 无产权房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
1	1号厂房	钢混	1997年1月	2,617.75	1,679,862.40	1,490,058.60
2	2号厂房	砖木	1998年3月	1,247.75	406,427.04	362,882.54
3	3号厂房	砖木	1997年8月	1,061.75	336,235.20	299,232.87
4	4号厂房	简易	1999年6月	265.00	40,216.32	36,140.90
5	5号厂房	砖木	1998年3月	1,116.00	371,422.80	331,628.75
6	6号厂房	砖木	1998年1月	901.75	289,645.92	258,571.98
7	7号厂房	砖木	1998年1月	627.75	201,635.74	180,003.81
8	8号厂房	钢混	1998年1月	786.25	559,317.90	499,312.79
9	厕所	砖混	1997年12月	66.00	37,637.15	33,596.56
10	配3-4厂房	砖混	1992年9月	91.30	26,434.56	22,675.25
11	圣水车棚	简易	1996年4月	114.00	28,203.56	24,928.46

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值	
					原值	净值
12	配1厂房	砖混	1995年12月	35.00	13,602.96	11,985.97
13	配2厂房(配电房)	砖混	1995年8月	52.50	35,683.20	31,342.92
14	游仙食堂	砖混	1998年7月	1,450.30	731,117.35	654,744.28
15	游仙临时厂房	砖混	1997年12月	800.00	242,366.64	216,347.36
16	游仙锅炉房	砖混	1999年12月	218.00	143,363.88	129,233.25
17	游仙澡堂及开水间	砖混	1999年12月	175.00	104,110.48	93,848.80
18	游仙空压站	砖混	1999年12月	80.00	47,593.62	42,902.55
19	游仙配电室	砖混	1993年8月	48.00	25,792.32	22,282.48
20	游仙燃气调压站	砖混	1999年11月	40.00	29,171.50	26,294.53
21	门卫室	砖混	2006年12月	12.00	115,896.00	71,948.16
22	游仙宿舍	砖混	1998年8月	3,800.00	1,358,104.80	1,216,328.88
23	游仙车棚	简易	1999年12月	250.00	25,678.00	23,146.95
24	音技办公平房	砖木	1997年12月	1,000.00	26,488.20	23,644.48
25	音技库房	砖木	1992年8月	400.00	10,595.28	9,061.64
26	厂区厕所	砖混	1992年9月	40.00	484.28	415.48
27	音技车棚	简易	1991年9月	85.00	471.92	399.54
合 计				17,380.10	6,887,559.02	6,112,959.78

4、湖山电器的长期投资单位：四川湖山新视听实业有限公司申报的预付账款，由于时间长、金额小，由于客观原因企业没能协助函证等有效核实办法，本次评估以经审计后的账面值列示。

5、湖山电器2006年12月31日前的固定资产，是公司设立时投入的，其账面值是根据评估净值入账的。

6、在本次评估中，我们仅就企业提供的相关资产及负债的范围进行评估，未考虑可能存在的账外资产及负债的影响。

五、评估基准日期后事项说明及对评估结论的影响

(一) 据评估师尽职调查了解，在评估基准日期后，评估报告出具之前，除以下事项外，没有其他重大事项披露。

1、根据国家税收政策，从2009年1月20日起，排量在1.3及以下车辆的购置税减按5%计收，本次仍按评估基准日的购置税率计算。

2、根据国家税收政策，从2009年1月1日起，购置固定资产时，

其进项税可以实行抵扣，本次评估时机器设备重置全价仍按含税价计算。

（二）在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、当资产价格标准发生变化时，对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

3、对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

六、评估结论的效力、使用范围与有效期

（一）本评估结论系专业评估机构和评估专业人员依据国家有关规定出具的意见，具有法律规定的效力。

（二）本评估说明及报告书系为报告中所载评估目的所涉及申报资产和负债提供价值参考依据，不得用于其他目的。未经委托方许可和公司同意，本评估说明的全部或部分内容不得向其他单位和个人提供，也不得见诸于公开媒体。

（三）本评估结论的使用有效期一年，即自 2008 年 12 月 31 日至 2009 年 12 月 30 日。