

北京市第三中级人民法院拟裁决经济纠纷
涉及的乌审旗国有资产投资经营有限责任公
司持有乌审旗高等级公路建设开发有限公司
100%股权市场价值资产评估说明书

鄂东审评报字[2019]第 95 号

(共 1 册, 第 1 册)

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司
二零一九年七月三十日

第一部分 评估技术说明

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，采用成本法对乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有乌审旗高等级公路建设开发有限公司 100%股权市场价值截至评估基准日 2019 年 4 月 30 日进行评估，评估技术说明如下：

一、流动资产评估技术说明

（一）评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、预付账款、其他应收款、存货，账面值合计 199,932,063.03 元。

（二）评估过程

1、货币资金-银行存款

货币资金-银行存款账面值为 29,266,312.90 元，调整后账面值为 29,266,312.90 元。截止评估基准日，经清查，货币资金评估值为 29,266,312.90 元。

2、预付账款

预付账款账面值为 30,241.79 元，调整后账面值为 30,241.79 元。截止评估基准日，经清查，预付账款评估值为 30,241.79 元。

3、其他应收款

其他应收款账面值为 170,453,118.34 元，调整后账面价值为 170,453,118.34 元，主要为备用金、借款。

截止评估基准日，经清查，其他应收款评估值为 170,453,118.34 元。

4、存货-原材料

存货-原材料账面值为 182,320.00 元，调整后账面价值为 182,320.00 元，主要为钢材。

截止评估基准日，存货评估值为 182,320.00 元。（具体内容详见评估明细表）。

二、非流动资产评估技术说明

纳入评估的非流动资产包括固定资产、在建工程、长期待摊费用，账面值合计 4,124,871,402.12 元。

（一）固定资产

固定资产账面值 198,156,158.42 元，主要是房屋建（构）筑物、机器设备、车辆、电子设备。

1. 房屋建（构）筑物

房屋建（构）筑物采用重置成本法评估。重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。

具体计算公式如下：

被评估房屋建（构）筑物评估值=重置成本×综合成新率

评估计算过程如下：

A. 确定被评估房屋建（构）筑物的重置成本

重置成本是指在分析基准日重新购建全新资产所花费的所有合理必要的费用。

B. 确定被评估房屋建（构）筑物的综合成新率

通过评估人员掌握的现场勘查、市场查询等信息资料，以综合法确定建筑物成新率。

成新率 I —使用年限法

综合分析确定被评估建（构）筑物的尚可使用年限，按下列公式计算：

成新率 I =尚可使用年限 ÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

成新率 II —技术测定法

成新率 II =结构部分合计得分×G + 装修部分合计得分×S + 设备部分合计得分×B

式中： G——结构部分的评分修正系数；

S——装修部分的评分修正系数；

B——设备部分的评分修正系数。

综合成新率=成新率 I ×40%+成新率 II ×60%

C. 确定被评估房屋建（构）筑物的评估值

被评估资产评估值=重置成本×综合成新率

=重置单价×建筑面积×综合成新率

例：固定资产-房屋建筑物评估明细表第 1 行，高路公司办公楼，建成于 2018 年 12 月。

根据会计资料并通过现场勘察，根据土建工程的结构类型、使用性质、使用年限及其他组成部分的现存状况，结合当地同类构筑物的平均建安造价水平，经对比分析，确定重置价格为 46,322,149.74 元，确定该车间综合成新率为 99%。

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \\ &= 46,322,149.74 \text{ 元} \times 99\% \\ &= 45,858,928.24 \text{ 元}\end{aligned}$$

截止评估基准日，房屋建（构）筑物评估值 202,117,320.42 元。（具体内容详见评估明细表）

2. 机器设备

机器设备账面值为 623,222.84 元，调整后账面值为 623,222.84 元，主要为激光平整度仪、专业型高速地质雷达、落锤弯沉仪等。

机器设备采用重置成本法评估。重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估如下：

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

（1）重置成本的确定

机器设备的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括购置价、运杂费、安装调试费等），综合确定。

$$\text{重置成本} = \text{设备购置价} + \text{国内运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用}$$

①购置价

主要通过向生产厂家、当地经销商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按照不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

(2) 成新率的确定方法

一般设备运用使用年限法确定设备的成新率。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

B、大型设备根据使用年限法与技术状况鉴定法确定综合成新率，使用年限成新率占 40%，技术状况成新率占 60%。

$$\text{使用年限成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \times 40\%$$

$$\text{技术状况成新率} = \text{技术状况鉴定分值} \times 100\% \times 60\%$$

例：固定资产-机器设备清查评估明细表第 2 行，专业型高速地质雷达，数量 1 台，购置日期 2012 年 10 月。

通过市场询价，确定该设备的重置成本 940,000.00 元。成新率按使用年限法和技术状况法综合确定确定为 35%。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 940,000.00 \times 35\% \\ &= 329,000.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

截止评估基准日，机器设备评估值为 568,141.80 元。（具体内容详见评估明细表）

3. 车辆

车辆账面值为 945,500.87 元，调整后账面值为 945,500.87 元，主要为兰德酷路泽普拉多越野车、新胜达等。

车辆采用重置成本法评估。重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。

具体过程如下：

$$\text{被评估车辆评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

例：固定资产-车辆评估明细表第 7 行，帕萨特蒙 KSU110，购置时间 2018 年 12 月。

(1) 重置成本

通过市场询价，确定该车辆的重置成本为 159,800.00 元。

(2) 成新率

使用年限法确定成新率，其估算方法如下：

年限法成新率的估算：成新率=(规定使用寿命-已使用寿命)÷规定使用寿命×100%

根据有关规定帕萨特蒙 KSU110 使用寿命为 120 个月，该车已使用 4 个月，确定评估成新率为 97%。

(3) 评估值=重置成本×综合成新率

=159,800.00 元×97%

=155,006.00 元

截止评估基准日，车辆评估值为 900,390.31 元。(具体内容详见评估明细表)

4. 电子设备

电子设备账面值为 584,018.93 元，调整后账面值为 584,018.93 元，主要为电脑、打印机等。

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用成本法进行评估如下：

评估值=重置成本×成新率

(1) 重置成本的确定

机器设备的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费等)，综合确定。

重置成本=设备购置价+国内运杂费+安装调试费

①购置价

主要通过向生产厂家、当地经销商询价等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备购置价为基础，按照不同安装费率计取。对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

(2) 成新率的确定方法

一般设备运用使用年限法确定设备的成新率。

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）× 100%

B、大型设备根据使用年限法与技术状况鉴定法确定综合成新率，使用年限成新率占 40%，技术状况成新率占 60%。

使用年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%×40%

技术状况成新率=技术状况鉴定分值×100%×60%

例：固定资产-电子设备清查评估明细表第 2 行，联想笔记本电脑，数量 1 台，购置日期 2016 年 8 月。

通过市场询价，确定该设备的重置成本 4,500.00 元。成新率按使用年限法和技术状况法综合确定确定为 56%。

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\% \\ &= 4,500.00 \times 56\% \\ &= 2520 \text{ 元}\end{aligned}$$

截止评估基准日，电子设备评估值为 621,315.90 元。（具体内容详见评估明细表）

（二）在建工程

在建工程账面值为 3,699,146,301.30 元，调整后账面值为 3,699,146,301.30 元，主要为道路工程、路面工程、路基工程、加油站工程等。截止评估基准日，在建工程评估值为 3,699,146,301.30 元。

（三）长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 227,568,942.40 元，调整后账面值为 227,568,942.40 元，主要为罚款、耕地占用税、代缴乌嘎线占用税。

截止评估基准日，长期待摊费用评估值为 227,568,942.40 元。

三、流动负债评估技术说明

（一）评估范围

列入本次评估范围的流动负债账面值为 1,200,929,836.77 元，调整后账面值为 1,200,929,836.77 元，包括短期借款、应付账款、其他应付款、应付工资、应交税金。

（二）评估过程

将负债评估清查明细表与企业有关账表进行核对，清查其结算业务内容、发生日期、金额是否与评估清查表一致。

1、短期借款

短期借款账面值为 24,000,000.00 元，调整后账面值为 24,000,000.00 元，为乌审旗农村信用合作联营业部账款。

截止评估基准日，短期借款评估值为 24,000,000.00 元。

2、应付账款

应付账款账面值为 41,472,396.72 元，调整后账面值为 41,472,396.72 元，为应付内蒙古新大地公司、内蒙古东源水利市政建设工程有限公司、鄂尔多斯市中交交通规划设计有限公司等账款。

截止评估基准日，应付账款评估值为 41,472,396.72 元。

3、其他应付款

其他应付款账面值 1,135,176,134.44 元，调整后账面值为 1,135,176,134.44 元，为应付东方路桥公司、乌审旗远通路桥建筑安装有限责任公司、乌审旗财政局政府性债务管理中心等账款。

截止评估基准日，其他应付款评估值为 1,135,176,134.44 元。

4、应付工资

应付工资账面值为 41,352.16 元，调整后账面值为 41,352.16 元。

截止评估基准日，应付工资评估值为 41,352.16 元。

5、应交税费

应交税费账面值为 239,953.45 元，调整后账面值为 239,953.45 元，主要为项目办、个人所得税、应交增值税及附加。

截止评估基准日，应交税费评估值为 239,953.45 元。

四、非流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

列入本次评估范围的非流动负债账面值为 2,930,560,683.80 元，调整后账面值为 2,930,560,683.80 元，包括长期借款、专项应付款。

(二) 评估过程

将负债评估清查明细表与企业有关账表进行核对，清查其结算业务内容、发生日期、金额是否与评估清查表一致。核对确定大额负债评估值。

1、长期借款

长期借款账面值 2,320,000,000.00 元，调整后账面值为 2,320,000,000.00 元，为发展银行借款。

截止评估基准日，长期借款评估值为 2,320,000,000.00 元。

2、专项应付款

专项应付款账面值 610,560,683.80 元，调整后账面值为 610,560,683.80 元。

截止评估基准日，专项应付款评估值为 610,560,683.80 元。

第二部分 评估结论

乌审旗高等级公路建设开发有限公司资产和负债在评估基准日 2019 年 4 月 30 日评估结论如下：

资产账面值 4,324,803,465.15 元，评估值 4,330,854,475.16 元；

负债账面值 4,131,490,520.57 元，评估值 4,131,490,520.57 元；

净资产账面值 193,312,944.58 元，评估值 199,363,954.59 元。

乌审旗国有资产投资经营有限责任公司持有的乌审旗高等级公路建设开发有限公司 100%的股权账面值为 193,312,944.58 元，评估值为 199,363,954.59 元。

鄂尔多斯市东审资产评估有限责任公司

二零一九年七月三十日