

本报告依据中国资产评估准则编制

**平顶山神马工程塑料科技发展有限公司  
拟资产出售所涉及的相关资产  
资产评估报告**

亚评报字（2025）第8号

北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二五年一月六日



## 资产评估报告目录

声 明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告正文.....	4
一、委托人、产权持有单位以及其他资产评估报告使用人概况 .....	4
二、评估目的 .....	5
三、评估对象和评估范围 .....	5
四、价值类型 .....	6
五、评估基准日 .....	6
六、评估依据 .....	7
七、评估方法 .....	9
八、评估程序实施过程和情况 .....	13
九、评估假设 .....	17
十、 评估结论 .....	18
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	21
十三、资产评估报告日 .....	21
十四、资产评估师签字和资产评估机构盖章 .....	21
资产评估报告附件.....	22

## 声 明

为使资产评估报告使用人合理理解并恰当使用本资产评估报告，我们特声明如下：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位提供并确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

八、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

# 平顶山神马工程塑料科技发展有限公司 拟资产出售所涉及的相关资产 资产评估报告·摘要

亚评报字（2025）第008号

## 平顶山神马工程塑料科技发展有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受平顶山神马工程塑料科技发展有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟资产出售所涉及相关资产在 2024 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

**评估目的：**通过对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司申报资产进行评估，以确定其市场价值，为平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟资产出售行为提供价值参考。

**评估对象：**平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟出售资产。

**评估范围：**评估范围为平顶山神马工程塑料科技发展有限公司申报的的相关资产，具体范围以申报的评估明细表为准。

**评估基准日：**2024年11月30日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**机器设备、在建工程采用成本法，土地使用权采用市场法及成本逼近法。

**评估结论：**在评估基准日 2024 年 11 月 30 日，平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟出售资产账面价值 6,175.51 万元，评估价值为 6,204.29 万元，评估增值 28.78 万元，增值率 0.47%。

**对评估结论的说明：**

- 1、评估结论中未考虑资产出售过程中发生的印花税等交易税费；
- 2、评估结论未考虑资产对应的未支付的工程款等，未支付的款项由平顶山神马工程塑料科技发展有限公司继续支付；
- 3、本次资产评估价值不含增值税。

资产评估报告使用人应充分考虑资产评估报告正文中描述的资产评估报告成立的

前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考。

本评估结论使用有效期自评估基准日2024年11月30日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

**重要提示：**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

# 平顶山神马工程塑料科技发展有限公司 拟资产出售所涉及的相关资产 资产评估报告

亚评报字（2025）第008号

平顶山神马工程塑料科技发展有限公司：

北京亚太联华资产评估有限公司接受平顶山神马工程塑料科技发展有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用适当的评估方法，按照必要的评估程序，对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟资产出售所涉及的相关资产在 2024 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人、产权持有单位以及资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人及产权持有单位概况

- 1、单位名称：平顶山神马工程塑料科技发展有限公司
- 2、统一社会信用代码：91410422MA3X4NBN56
- 3、公司类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)
- 4、营业场所：河南省平顶山市叶县龚店乡化工产业集聚区管委会
- 5、法定代表人：陈华义
- 6、注册资本：10000.00 万人民币
- 7、成立日期：2015 年 11 月 02 日
- 8、营业期限至：2015 年 11 月 02 日至 2025 年 11 月 01 日
- 9、经营范围：制造、加工、销售：塑料、化纤及其制品的原辅材料、尼龙 66 树脂合成技术的研发及推广、塑料机械；仓储、橡胶制品、化工产品（不含危险化学品）、对外贸易。

### （二）委托人与产权持有单位的关系

委托人即为产权持有单位。

### （三）其他资产评估报告使用人

除本次评估的委托人及产权持有单位以外，资产评估委托合同约定的其他使用者为

法律、法规规定的其他报告使用者。

## 二、评估目的

根据《中国平煤神马集团董事长办公会议纪要》（中平董办纪〔2024〕41号），平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟资产出售，需确定资产市场价值，委托评估机构对申报资产进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对平顶山神马工程塑料科技发展有限公司申报的资产进行评估，以确定其市场价值，为平顶山神马工程塑料科技发展有限公司资产出售行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟出售资产。

### （二）评估范围

评估范围为平顶山神马工程塑料科技发展有限公司申报的相关资产。产权持有单位平顶山神马工程塑料科技发展有限公司承诺上述资产归其所有，评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，具体范围以平顶山神马工程塑料科技发展有限公司申报表为准。

### （三）资产概况

委估的资产包括机器设备、在建工程-土建、在建工程-安装、无形资产-土地使用权。

#### （1）机器设备

机器设备为箱式变电站，共1项，账面原值82.50万元，账面净值为34.33万元，购置于2019年12月，截至评估基准日设备均已安装并试运转完成，安装在平顶山神马工程塑料科技发展有限公司二期院内。

#### （2）在建工程-土建

申报的在建工程-土建为围墙、临时用电工程，共2项，账面价值309.50万元，其中围墙于2024年6月开工，2024年10月完工，目前正在做竣工结算尚未付款；临时用电工程于2023年7月开工，2023年9月完工，付款比例为100%。按照整体工程规划该工程位于平顶山神马工程塑料科技发展有限公司二期院内。

#### （3）在建工程-安装

申报的在建工程-安装为干式变压器、10kV高压气体绝缘开关柜进、出线柜、高压计量装置（含高压开关），共3项，账面价值18.00万元，于2023年7月开工，2023

年9月完工，截至评估基准日已达到可使用状态。

#### (4) 无形资产-土地使用权

申报的两宗土地使用权，具体情况详见下表：

序号	权证编号	宗地位置	宗地面积 (m <sup>2</sup> )	用途	性质	开发程度	取得土地时间	账面价值 (万元)
1	豫(2023)叶县不动产权第0021437号	平顶山市叶县龚店乡平顶山尼龙新材料产业集聚区沙河二路与神马大道交叉口路西	114,939.90	工业用地	出让	五通一平	2022/9/8	5,813.68
2	已签订出让协议未发证	平顶山市叶县龚店乡平顶山尼龙新材料产业集聚区沙河二路与神马大道交叉口路西	54,195.08	工业用地	出让	五通一平	2023/12/26	

两宗土地在同一区域，南北相邻。截至评估基准日第一块土地取得了不动产权证，证号为《豫(2023)叶县不动产权第0021437号》，土地使用权性质为出让，土地用途为工业。第二块土地已签订出让协议并付款，暂未取得不动产权证。两宗土地均未作抵押。

待估宗地内没有建筑物，仅宗地周围有一圈围墙。

#### (四) 企业申报的表外资产的类型、数量

无。

#### (五) 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

未引用其他机构报告。

### 四、价值类型

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映交易双方的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

### 五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年11月30日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日、与会计报表日保持一致等原则确定，并且与《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、評估依據

評估機構及評估人員在評估過程中主要遵守以下依據（包括但不限於）：

### （一）行為依據

- 1、《中國平煤神馬集團董事長辦公會議紀要》（中平董辦紀〔2024〕41號）。

### （二）法律、法規依據

- 1、《中華人民共和國資產評估法》（2016年主席令第46號）；
- 2、《中華人民共和國企業國有資產法》（2008年主席令第5號）；
- 3、《國有資產評估管理辦法》（1991年國務院令第91號，2020年11月29日修訂）；
- 4、《企業國有資產監督管理暫行條例》（2003年國務院第378號令，2019年3月2日修訂）；
- 5、《中華人民共和國增值稅暫行條例》（2017年國務院令第691號）；
- 6、《中華人民共和國增值稅暫行條例實施細則》（財政部、國家稅務總局令第65號）；
- 7、《關於全面推開營業稅改徵增值稅試點的通知》（財政部、國家稅務總局財稅〔2016〕36號）；
- 8、《財政部、稅務總局關於調整增值稅稅率的通知》（財稅〔2018〕32號）；
- 9、《關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財稅〔2019〕39號）；
- 10、《關於深化增值稅改革有關事項的公告》（國家稅務總局公告2019年第14號）；
- 11、《資產評估行業財政監督管理辦法》（中華人民共和國財政部令第86號，2019年1月2日修改）；
- 12、《企業國有資產交易監督管理辦法》（國務院國資委、財政部2016年第32號令）；
- 13、《企業國有資產評估管理暫行辦法》（2005年國務院國有資產監督管理委員會令第12號）；
- 14、《中華人民共和國城市房地產管理法》（2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議第三次修正）；
- 15、《中華人民共和國土地管理法》（2019年8月26日第十三屆全國人民代表大會常務委員會第十二次會議通過）；
- 16、《企業國有資產評估項目備案工作指引》（國資發產權〔2013〕64號）；

- 17、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产权〔2009〕941号）；
- 18、《河南省国有资产评估管理条例》（豫人常〔2002〕13号）；
- 19、其他与资产评估相关的法律法规等。

#### （三）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- 4、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 5、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- 8、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- 9、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 11、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
- 12、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- 13、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

#### （四）权属依据

- 1、设备发票、合同，工程竣工结算资料。
- 2、不动产权证、土地出让合同。

#### （五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、市场询价资料；
- 3、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2024 年 11 月 20 日公布的贷款市场报价利率；
- 4、《建设工程工程量清单计价规范》（GB50500-2013）；
- 5、《河南省房屋建筑与装饰工程预算定额》（HA01-31-2016）；
- 6、《河南省通用安装工程预算定额》（HA02-31-2016）；
- 7、《河南省工程造价信息 2024 年第六期》；

8、《河南省人民政府關於征收農用地區片綜合地價有關問題的通告》（豫政〔2023〕28號）；

9、《河南省勞動和社會保障廳關於公布各地征地區片綜合地價社會保障費用標準的通告》（豫人社辦〔2023〕92號）

10、資產評估專業人員現場勘察的詳細記錄和在日常執業中收集到的資料；

11、其它取價依據。

## 七、評估方法

### （一）評估方法介紹和選擇

資產評估方法主要包括市場法、收益法和成本法三種基本方法及其衍生方法。本次評估根據評估對象、價值類型、資料收集情況等相關條件，分析收益法、市場法和成本法三種基本方法的適用性確定評估方法。

市場法也稱比較法、市場比較法，是指通過將評估對象與可比參照物進行比較，以可比參照物的市場價格為基礎確定評估對象價值的評估方法的總稱。市場法以市場實際交易案例為參照來評價評估對象的現行公允市場價值，具有評估過程直觀、評估數據取材於市場的特點。採用市場法評估必須具備以下前提條件：一是需要有一個活躍的公開市場，以獲得與被評估資產相同或類似資產的市場價格；二是公開市場上要有可比的資產及其交易活動，參照物及其與被評估資產可比較的指標、技術參數等是可收集到的。

收益法是指通過將評估對象的預期收益資本化或者折現，來確定其價值的各種評估方法的總稱。收益法以決定資產內在價值的根本依據——未來盈利能力為基礎進行評估，反應了資產對於所有者具有價值的本質方面。其適用的前提條件是：被評估資產的未來預期收益可以預測並且可以用貨幣來衡量；被評估資產的所有者獲得預期收益所承擔的風險可以預測並可以用貨幣來衡量；被評估資產的預期收益年限可以預測。

成本法是指按照重建或者重置被評估對象的思路，將重建或者重置成本作為確定評估對象價值的基礎，扣除相關貶值，以此確定評估對象價值的評估方法的總稱。其適用的前提條件是：評估對象能正常使用或者在用；評估對象能夠通過重置途徑獲得；評估對象的重置成本以及相關貶值能夠合理估算。

本次評估的資產為產權持有單位申報的部分資產，無法單獨計算收益，不具備採用收益法進行評估的前提條件，因此本次評估無法採用收益法進行評估。由於葉縣工業園區內土地交易較為活躍，市場上與委估資產類似交易案例較多，故可採用市場法對土地價值進行評估。申報的資產為近期購買或者建造的，資產對應的成本能夠獲取，資產的

重置成本能够可靠计量，因此可以采用成本法对机器设备、在建工程及土地使用权价值进行评估。

综上，结合本次资产评估目的、被评估资产的特点和采用的评估价值类型，我们对机器设备及在建工程采用成本法评估、对土地使用权采用市场法和成本逼近法进行评估。

## （二）具体评估方法

### 1、设备类资产的评估

资产评估专业人员根据企业提供的机器设备评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，组织评估人员进行现场勘查，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

#### （1）设备重置成本的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键机器设备，重置成本主要由机器设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用、资金成本等构成。基本公式为：

重置成本（不含税价）= 购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本

①设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 538 号），设备购置允许增值税抵扣；根据国家有关规定，从 2019 年 4 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 16% 降至 13%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 10% 降至 9%；设备购置按 13% 税率抵扣，则：

设备购置价（不含税价）= 设备购置价（含税价）÷ 1.13

②设备运输一般为设备供应商免费提供，故本次评估不考虑运杂费；

③安装调试费：对于一般设备，根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，安装费按设备购置价的一定比率确定；

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税 [2016] 36 号），安装调试费允许增值税抵扣；根据国家有关规定，从 2019 年 4 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率

從 16% 降至 13%，將交通運輸、建築、基礎電信服務等行業及農產品等貨物的增值稅稅率從 10% 降至 9%；安裝調試費按 9% 抵扣，則：

$$\text{安裝調試費（不含稅價）} = \text{設備購置價（含稅價）} \times \text{安裝調試費率} \div 1.09$$

④基礎費：為設備安裝所需的土建施工，評估人員根據設備的特點和資產評估常用方法與參數手冊规范要求，結合現場勘察和管理人員介紹，綜合確定一定的費率。

根據《財政部 稅務總局 海關總署關於深化增值稅改革有關政策的公告》（財政部 稅務總局 海關總署公告 2019 年第 39 號）規定，從 2019 年 4 月 1 日起，將製造業等行業增值稅稅率從 16% 降至 13%，將交通運輸、建築、基礎電信服務等行業及農產品等貨物的增值稅稅率從 10% 降至 9%；；基礎費按 9% 抵扣，則：

$$\text{基礎費（不含稅價）} = \text{設備購置價（含稅價）} \times \text{基礎費率} \div 1.09$$

⑤本次評估的固定資產建設所需時間較短，工期不足半年，故不考慮資金成本、前期及其他費用。

## （2）成新率的確定

採用年限法成新率和現場勘察成新率加權平均的方法確定。基本公式為：

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{現場勘察成新率} \times 60\%$$

評估人員依據現場勘查的情況，結合設備的實際技術狀態、製造質量、正常負荷率、維修保養情況、技改情況、設備的工作環境和條件等來評估出設備的尚可使用年限，並結合設備的已使用時間來計算確定其年限法成新率。基本公式為：

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

評估人員通過對設備的設計使用壽命、現實使用狀況、維護狀況、設備外觀和完整性等方面進行現場勘察，以實地勘查鑑定的結果結合設備的主要部件，制定鑑定打分標準，通過對各主要部件進行鑑定打分，根據各部件的得分情況計算出該設備的現場勘察成新率。基本公式為：

$$\text{現場勘察成新率} = \sum \text{單項分數}$$

## 2、在建工程的評估

### （1）在建工程—土建

在建工程—土建主要為圍牆，評估基準日該項工程已經完工，正在做竣工結算，故企業賬面未轉入固定資產。評估人員根據企業提供的資產評估申報表，首先核實其權屬，了解其賬面價值的構成，並對建築工程進行詳細的現場勘查。

根據本次評估的目的，結合被評估在建工程的竣工決算情況，對在建工程主要採用

成本法进行评估。

成本法基本公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

重置成本 = 建安工程造价(不含税价) + 前期及其他费用(不含税价) + 资金成本

#### 1) 建安工程造价的确定

①建安工程造价主要采用“重编预算法”来确定，即评估人员根据企业提供的工程决算工程量和现场勘察的实际情况，根据有关定额和评估基准日当地材料价格，测算出该工程的建安工程造价。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税〔2016〕36号），建安工程按9%进行增值税抵扣，即：

建安工程造价（不含税价）= 建安工程造价（含税价）÷ 1.09

②委估资产未发生前期费用，故本次评估不考虑前期及其他费用。

③资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。由于该项工程工期较短不足半年，故本次评估不考虑资金成本。

#### 2) 成新率的确定

采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

成新率 = 年限法成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

资产评估专业人员依据现场勘查的情况，根据被评估在建工程的实际完工时间，并结合被评估建设工程的已建成年限及尚可使用年限来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (已建成年限 + 尚可使用年限) × 100%

现场勘察成新率 = (基础部分分值 × G + 墙体部分分值 × S) × 100%

式中 G、S 分别为被评估建筑物基础、墙体二个部分的分值权重系数，以被评估建筑物的实际情况经分析后确定。

成新率的确定是专业资产评估专业人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

#### (2) 在建工程—设备安装工程

在建工程—设备安装工程主要为干式变压器、10kV 高压气体绝缘开关柜进、出线柜、高压计量装置（含高压开关），评估基准日相关项目已经安装完成，企业账面未转入固定资产。评估人员根据企业提供的资产评估申报表，首先核实其权属，了解其账面

价值的构成，并对设备安装工程进行详细的现场勘查。

资产评估专业人员根据企业提供的评估明细表，审查有关的合同、发票及相关记账凭证，对其权属予以必要的关注，组织评估人员进行现场勘查，查阅主要设备的购置资料。评估人员根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

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

#### 1) 设备重置成本的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键机器设备，重置成本主要由机器设备的购置价、运杂费、安装调试费、基础费、前期及其他费用、资金成本等构成。基本公式为：

$$\text{重置成本（不含税价）} = \text{购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

①设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定。

根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 538 号），设备购置允许增值税抵扣；根据国家有关规定，从 2019 年 4 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 16% 降至 13%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 10% 降至 9%；设备购置按 13% 税率抵扣，则：

$$\text{设备购置价（不含税价）} = \text{设备购置价（含税价）} \div 1.13$$

②设备运输一般为设备供应商免费提供，故本次评估不考虑运杂费。

③安装调试费：对于一般设备，根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，安装费按设备购置价的一定比率确定。

根据《营业税改征增值税试点实施办法》（财税 [2016] 36 号），安装调试费允许增值税抵扣；根据国家有关规定，从 2019 年 4 月 1 日起，将制造业等行业增值税税率从 16% 降至 13%，将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 10% 降至 9%；安装调试费按 9% 抵扣，则：

$$\text{安装调试费（不含税价）} = \text{设备购置价（含税价）} \times \text{安装调试费率} \div 1.09$$

④基础费：为设备安装所需的土建施工，评估人员根据设备的特定点和资产评估常用方法与参数手册规范要求，结合现场勘察和管理人员介绍，综合确定一定的费率。

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部

税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号) 规定, 从 2019 年 4 月 1 日起, 将制造业等行业增值税税率从 16% 降至 13%, 将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 10% 降至 9%; ; 基础费按 9% 抵扣, 则:

$$\text{基础费 (不含税价)} = \text{设备购置价 (含税价)} \times \text{基础费率} \div 1.09$$

⑤本次评估的固定资产建设所需时间较短, 工期不足半年, 故不考虑资金成本、前期及其他费用。

## 2) 成新率的确定

采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为:

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

评估人员依据现场勘查的情况, 结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限, 并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为:

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

评估人员通过对设备的设计使用寿命、现实使用状况、维护状况、设备外观和完整性等方面进行现场勘察, 以实地勘查鉴定的结果结合设备的主要部件, 制定鉴定打分标准, 通过对各主要部件进行鉴定打分, 根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为:

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

## 3、无形资产-土地使用权的评估

### 1) 评估方法介绍和选择

对于出让用地, 遵循《资产评估执业准则—不动产》、参考房地产评估法规和规范, 土地估价方法主要有市场比较法、成本逼近法和基准地价修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的, 结合待估宗地所在区域土地市场的实际情况, 选择适当的估价方法。

市场法也称比较法、市场比较法, 是指通过将评估对象与可比参照物进行比较, 以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。资产评估专业人员选择和使用市场法时应当考虑市场法应用的前提条件: 1、评估对象的可比参照物具有公开的市场, 以及活跃的交易; 2、有关交易的必要信息可以获得。

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估结论, 按照替代原则, 将被估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对照

修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，从而求取被估宗地在评估基准日价值的方法。

成本逼近法的基本思路是把有关土地投入包括土地取得费用、相关税费和土地开发费用等作为基本投资成本，进而加上基本投资所对应的利润和利息，这样就构成了土地成本价格，在此基础上加上土地增值收益，并根据委估宗地的估价设定使用权年限进行年期修正初步测算土地价格后，根据待估宗地在区域内的位置、宗地条件等进行其他因素修正，确定土地价格。

## 2) 评估方法的选择

由于委估土地使用权周边同等级的相似性质用途的土地交易案例较多，故适宜采用市场法评估。

作为工业用地，该类用地的基准地价有文件依据，但是由于该地区的基准地价公布日期为 2019 年 1 月，距评估基准日间隔时间较长，最新的基准地价还在制定中，故本次评估无法采用基准地价修正法。

评估对象位于平顶山市叶县工业园，其作为工业用地进行开发利用前的用地类型主要为耕地。近年来评估对象所在区域或类似地区有类似的征地标准和征地案例可以参考，土地征收成本等资料较易取得，成本地价较易得到准确测算，故本次适宜选用成本逼近法进行评估。

## 3) 具体评估方法

### ①市场比较法

市场法也称为比较法、市场比较法，是指与估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算咨询对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法估价需要具备的条件是在估价时点的近期有较多的类似房地产的交易。运用市场法估价需要把类似房地产的各种实际交易情况，例如急于出售或急于购买等造成的可能是不正常的成交价格，修正为正常价格；需要把类似房地产在其成交日期时的价格，调整为在估价时点时的价格；需要把类似房地产在其自身房地产状况下的价格，调整为在评估对象房地产状况下的价格。

市场法估价需要消除以下三个方面的不同所造成的类似房地产的成交价格与评估对象房地产的客观合理价值的差异：①实际交易情况与正常交易情况的不同；②成交日期与估价时点的不同（本质上是这两个时间上的房地产市场状况不同）；③可比实例房

地產狀況與評估對象房地產狀況的不同，房地產狀況可分為區位狀況、實物狀況和權益狀況。

本次採用的修正方法為百分率法，各因素調整修正值採用係數連續相乘的數據處理模型。即交易情況、市場狀況、土地狀況（區位狀況、實物狀況、權益狀況）等各比較因素總分為 100 分，各因子調整修正值相加為各因素得分，可比實例價格和各因素調整修正值相乘即得各可比實例的比准價格。市場法的計算公式為：

土地價格 = 可比交易案例價格 × 交易情況修正係數 × 交易日期修正係數 × 交易方式修正係數 × 土地用途修正係數 × 土地狀況修正係數

### ② 成本逼近法

成本逼近法：是以開發土地所耗費的各項費用之和為主要依據，再加上一定的利潤、利息、應繳納的稅金和土地增值收益來確定土地價格的估價方法。其基本計算公式為：

土地價格 = (土地取得費及相關稅費 + 土地開發費 + 投資利息 + 投資利潤 + 土地增值收益) × 年期修正係數 × (1 ± 區位修正係數)

### ③ 待估宗地價值的確定

通過對上述方法測算過程和測算結果分析，成本逼近法與市場法測算結果差異在合理範圍內，故採用兩者的加權平均值作為最終價格。

評估單價 = 成本逼近法價格 × 50% + 市場法價格 × 50%

評估價值 = 評估單價 × 面積

## 八、評估程序實施過程和情況

### (一) 接受委託

1、進行項目前期調查，明確評估目的、評估對象和評估範圍、評估基準日等評估業務基本事項；

2、進行項目風險評價和獨立性與專業勝任能力分析，同意接受委託；

3、與委託人簽訂資產評估委託合同；

4、制定評估計劃。

### (二) 現場調查、收集評估資料

1、指導企業對納入評估範圍的資產進行全面的清查核實和填報資產評估明細表，要求企業提供涉及評估對象和評估範圍的詳細資料；

2、對企業提供的評估明細表進行查驗，檢查有無填列不全、項目不明確等情況；

3、在企業全面清查的基礎上，資產評估專業人員根據企業提供的資產評估明細表

对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；通过询问、核对、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4、根据清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

### （三）评定估算、形成评估结论

资产评估专业人员对收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对资产进行评定估算：

1、进行分析、计算和评定估算，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况；考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核评估工作底稿。

### （四）编制和提交资产评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；

3、向委托人提交资产评估报告。

## 九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

### （一）一般假设

#### 1、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。

#### 3、资产继续使用假设

即假定企业资产能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

## （二）特殊假设

1、对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如产权持有单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、产权持有单位对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权，本公司按准则要求进行一般性的调查。

3、产权持有单位及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。对于本评估报告中资产价值评估结论所依据的信息资料由委托人及产权持有单位提供，本公司只是按照评估程序进行了独立审查，对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

## 十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对机器设备及在建工程采用成本法评估、对土地使用权采用市场法和成本逼近法进行评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

### （一）评估结论

在评估基准日2024年11月30日，平顶山神马工程塑料科技发展有限公司拟出售的资产账面价值6,175.51万元，评估价值为6,204.29万元，评估增值28.78万元，增值率0.47%。

资产评估结论汇总表如下：

资产评估结论汇总表

评估基准日：2024年11月30日

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产				
2 非流动资产				
3 其中：可供出售金融资产				
4 持有至到期投资				
5 长期应收款				
6 长期股权投资				
7 投资性房地产				

8	固定资产	34.33	73.97	39.64	115.47%
9	在建工程	327.50	290.40	-37.10	-11.33%
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	使用权资产				
14	无形资产	5,813.68	5,839.92	26.24	0.45%
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	6,175.51	6,204.29	28.78	0.47%

## （二）对评估结论的说明

- 1、评估结论中未考虑资产出售过程中发生的印花税等交易税费；
- 2、评估结论未考虑资产对应的未支付的工程款等，未支付的款项由平顶山神马工程塑料科技发展有限公司继续支付；
- 3、本次资产评估价值不含增值税。

## （三）评估结论使用有效期

本评估结论使用有效期自评估基准日2024年11月30日起一年有效，超过一年，需重新进行评估。

## 十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

### （一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

委估土地使用权中第二块土地已签订出让协议并付款，暂未取得不动产权证。委托人提供了产权情况说明，权属无争议，需办理土地使用权证后方可转让。

委估在建工程中的围墙已完工，目前正在做竣工结算尚未付款。委托人提供了情况说明，产权无争议，涉及的工程款项由平顶山神马工程塑料科技发展有限公司负责支付。

### （二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

平顶山神马工程塑料科技发展有限公司承诺，截止评估基准日，申报资产不存在抵

押、担保、未决诉讼等事项。

（四）重要的利用专家工作及报告情况

无。

（五）重大期后事项

平顶山神马工程塑料科技发展有限公司承诺不存在重大期后事项。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况  
无。

（七）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形  
无。

（九）本次评估中无法核查验证的事项及其对评估结论的影响。

无。

（十）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（十一）其他需要说明的事项

1、本报告评估结论以委托人、产权持有单位和相关当事方提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性为前提。对产权持有单位存在的可能影响资产评估结论的有关瑕疵事项，在企业未做特殊说明，而资产评估专业人员根据从业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估专业人员不承担相应责任。

2、本评估报告是在独立、客观、公正的原则下做出的，遵循了有关的法律、法规和资产评估准则的规定。本评估机构及所有参加评估的人员与委托人及有关当事人之间无任何特殊利害关系，评估人员在整个评估过程中，始终恪守职业道德和规范。

3、本评估报告只对结论本身符合职业规范要求负责，而不对经济业务定价决策负责，资产评估结果不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

4、评估人员正常履行现场勘查程序，通过观察接触以及与现场管理人员交谈等方式，对委估资产外观、材质等进行勘查了解，仅为一般性的勘查，未进行专业性的技术测试，也未能对实物资产相关的隐蔽工程部分进行勘查。

5、本评估结果由本公司出具，受本公司评估人员执业水平和能力的影响，评估结

果不作为相关交易及其它经济行为的唯一依据，仅作为有关当事人经济行为价值参考。

评估报告使用人应充分考虑上述特别事项对评估结果产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。

(二) 资产评估报告只能由本报告载明的评估报告使用人使用，除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(三) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 资产评估报告使用人应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

(六) 本资产评估报告需经国有资产管理部门备案后方可作为经济行为参考依据。

(七) 除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，资产评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

(八) 资产评估报告经承办该评估业务的资产评估师签名并加盖评估机构公章后方可正式使用。

## 十三、资产评估报告日

本项目资产评估报告日为2025年1月6日。

## 十四、资产评估师签字和资产评估机构盖章

资产评估师：



资产评估师：



北京亚太联华资产评估有限公司

二〇二五年一月六日

