

本报告依据中国资产评估准则编制

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

中企华评报字(2022)第 6457 号

(共一册，第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十二月十日

目 录

声明.....	3
资产评估报告摘要.....	5
资产评估报告正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人 ...	7
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和评估范围.....	8
四、 价值类型.....	10
五、 评估基准日.....	10
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	14
八、 评估程序实施过程和情况.....	20
九、 评估假设.....	22
十、 评估结论.....	22
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 资产评估报告使用限制说明	24
十三、 资产评估报告日.....	25
资产评估报告附件.....	错误!未定义书签。

声明

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。

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。

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对其评估对象可实现价格的保证。

三、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。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；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。

五、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。

六、受疫情影响，资产评估师未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。

资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

七、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。

八、资产评估师对房屋建筑物、机器设备等实物资产的勘察按常规仅限于观察，了解使用状况、保养状况，未触及内部被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，我们不具备专业鉴定能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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并合理理解和使用评估结论，应认真阅读资产评估报告正文。

甘肃莫高实业发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法评估方法，按照必要的评估程序，对甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置资产事宜涉及的饮马麦芽厂一条麦芽生产线相关资产在 2022 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：为甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置饮马麦芽厂一条麦芽生产线相关资产提供价值参考。

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

评估范围：甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂的一条麦芽生产线相关资产，具体为房屋建(构)筑物，机器设备及土地使用权。

产权持有单位已于 2013 年 9 月停产歇业，委估资产长期处于闲置状态，且目前车间已停止供电，无法验证设备是否可以正常运转，根据企业相关人员描述，设备均检修正常后才开始停业。评估人员考虑上述因素，按照设备可正常运行考虑，但未考虑委估资产再次使用前所需要的检修等重启费用。

评估基准日：2022 年 8 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：成本法、市场法

评估结论：账面价值为 3,183.37 万元，评估价值为 2,115.45 万元，减值额为 1,067.92 万元，减值率为 33.55%。此评估结论不包含增值税，土地评估值不含土地增值税等。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022年8月31日

金额单位：人民币万元

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

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，评估结论的使用有效期限自评估基准日起一年有效。

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、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置饮马麦芽厂一条麦芽生 产线相关资产项目

资产评估报告正文

甘肃莫高实业发展股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用成本法、市场法，按照必要的评估程序，对甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置资产事宜涉及的饮马麦芽厂一条麦芽生产线相关资产在 2022 年 8 月 31 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为甘肃莫高实业发展股份有限公司，产权持有单位为甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

(一) 委托人简介

名称：甘肃莫高实业发展股份有限公司

住所：兰州市城关区高新技术产业开发区一号园区

法定代表人：赵国柱

注册资本：32,112.00 万元人民币

类型：股份有限公司

统一社会信用代码：91620000712759170Q

成立日期：1995 年 12 月 29 日

营业期限：1995 年 12 月 29 日至 2045 年 12 月 29 日

经营范围：莫高系列葡萄酒类生产、批发（含电子商务、互联网平台销售）；葡萄原料、脱毒苗木、种条的繁育、销售；化学药品、原料药及制剂、中药制剂（仅限分支机构生产经营）；啤酒原料、花

卉林木、农作物种子、饲草的种植、加工，中草药种植；畜牧养殖及畜产品加工，农业科技开发、咨询服务、培训；农副产品（含粮食购销）及加工机械的批发零售；自有房屋场地租赁、物业管理；停车场经营管理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定及禁止的除外），进料加工和“三来一补”，对口贸易、转口贸易。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（二）产权持有单位简介

名称：甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂（以下简称：“饮马麦芽厂”）

住所：甘肃省酒泉市玉门市新市区玉关北路工业园区

法定代表人：郭献华

类型：股份有限公司分公司

统一社会信用代码：916209817202209094

成立日期：2000年08月30日

营业期限：2000年08月30日至2040年08月29日

经营范围：啤酒原料的种植、加工、销售；加工机械的批发零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

委托人和产权持有单位之间的关系

产权持有单位为委托人的分公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《甘肃莫高实业发展股份有限公司党委会议纪要》，甘肃莫高实业发展股份有限公司拟处置饮马麦芽厂一条麦芽生产线相关资产。为此，需对该经济行为涉及的甘肃莫高实业发展股份有限公司饮马麦芽厂的部分资产进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

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

(二) 评估范围

评估范围是产权持有单位申报评估的一条麦芽生产线相关资产。评估基准日，评估范围内的资产包括房屋建(构)筑物，机器设备及土地使用权。委估资产账面原值为 5,192.48 万元，账面净值为 3,183.37 万元。产权持有单位已计提减值准备，但是按总资产一次性计提，由于此次评估的资产仅为饮马麦芽厂的部分资产，无法将减值准备对应到各个资产上，故企业未进行申报。在企业计提减值准备后，房屋资产不再折旧。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日，评估范围内的资产账面价值未经审计。

产权持有单位已于 2013 年 9 月停产歇业，委估资产长期处于闲置状态，停业期间产权持有单位仅有一门卫和两名财务人员管理，日常未进行过良好的维护，目前资产状态一般，设备类资产出现锈蚀、房屋建筑物资产出现渗漏、地砖开裂等问题，且目前车间已停止供电，无法验证设备是否可以正常运转，根据企业相关人员描述，设备均检修正常后才开始停业。评估人员考虑上述因素，按照设备可正常运行考虑，但未考虑委估资产再次使用前所需要的检修等重启费用。

评估范围内主要资产的情况如下：

1.房屋建筑物

房屋建筑物共计 5 项，包括磅房、新厂办公楼、职工宿舍、新厂厂房和材料站，系饮马麦芽厂的办公以及生产用房，其中材料站为盘盈资产；房屋建筑物坐落于玉门镇新区玉关北路，建成于 2001 年和 2007 年间，截止评估基准日，账面原值 24,619,003.79 元，账面净值 19,317,973.64 元，均未办理房屋所有权证，资产均处于闲置状态，产权持有单位承诺本次纳入评估范围的房屋建筑物产权均归其所有，未设置抵押等他项权利，不存在产权纠纷。

2.构筑物

构筑物共计 11 项，包括大门、蓬库、水井、厂区道路、地坪、道牙路灯电缆室外管线、厕所等，系饮马麦芽厂的生产辅助用构筑物；截止评估基准日，账面原值 12,718,389.00 元，账面净值 8,333,820.42 元。资产均处于闲置状态，产权持有单位承诺本次纳入评估范围的构筑物产权均归其所有，未设置抵押等他项权利，不存在产权纠纷。

3. 机器设备

麦芽生产线设备共计 65 项，主要包括皮带输送机、减速机、制麦输送设备等，购置于 2003 年至 2012 年间，截止评估基准日，账面原值 14,587,432.68 元，账面净值 4,181,873.57 元。资产均处于闲置状态，产权持有单位承诺本次纳入评估范围的资产产权均归其所有，未设置抵押等他项权利，不存在产权纠纷。

4. 土地使用权

饮马麦芽厂用地为房屋建(构)筑物所占用土地，为账外资产。该土地使用权证号为玉国用(2003)第 A 新-038 号，证载权利人为甘肃莫高实业发展股份有限公司，土地位于玉门市玉门镇新区玉关北路，土地取得日期为 2003 年 05 月，终止日期为 2043 年 05 月，用地性质为出让用地，土地用途为工业，证载面积 106,017.54 平方米。该资产未设置抵押等他项权利，不存在产权纠纷。

四、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估对象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。

五、评估基准日

本报告评估基准日是 2022 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑经济行为的实现、会计期末因素。本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，准确划定评估范围，准确高效地清查核实资产，合理选取评估作价依据的原则，选择距相关经济行为计划实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《甘肃莫高实业发展股份有限公司党委会议纪要》。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；
2. 《中华人民共和国公司法》(2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；
3. 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；
4. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第86号发布，财政部令第97号修改)；
5. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正)；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正)；
8. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过)；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第378号，国务院令第709号修订)；

10.《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日,中华人民共和国国务院令第91号发布;2020年11月29日,中华人民共和国国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》进行修改);

11.《关于印发<国有资产评估管理办法施行细则>的通知》(国资办发〔1992〕36号);

12.《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);

13.《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);

14.《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);

15.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号);

16.《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)、《财政部关于修改<企业会计准则——基本准则>的决定》(财政部令第76号);

17.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(国务院令第691号);

18.《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号);

19.《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》(财税〔2018〕32号);

20.《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);

21.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(2019年3月2日国务院令第709号第四次修订);

22.《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)。

(三)评估准则依据

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——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
5. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
7. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
8. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
9. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39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);
14. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号);
15. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 其他有关产权证明。

(五) 取价依据

1. 《基本建设财务规则》(中华人民共和国财政部令第81号,自2016年9月1日起施行);
2. 评估基准日贷款市场报价利率 LPR;
3. 《甘肃省建筑装饰装修工程消耗量定额地区基价》(甘建公告〔2020〕61号);
4. 《关于建筑业营业税改征增值税调整甘肃省建设工程计价依据的实施意见》(甘建价〔2016〕119号);
5. 《酒泉市建设工程造价信息》(2022年第三期);
6. 《机电产品报价手册》(2022年);
7. 《甘肃省财政厅 甘肃省发展和改革委员会关于将城市基础设施配套费纳入政府性基金管理有关事项的通知》(甘财税法〔2017〕40号);

8. 《财政部关于印发<基本建设项目建设成本管理规定>的通知》(财建〔2016〕504号)；
9. 《国家发展改革委关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知》(发改价格〔2011〕534号)；
10. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格〔2002〕10号)；
11. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格〔2002〕125号)；
12. 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格〔2002〕1980号)；
13. 《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号)；
14. 评估人员收集的其他相关估价信息资料。

(六) 其他参考依据

1. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号)；
2. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
3. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)；
4. 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)；
5. 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
6. 《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字〔1984〕第678号)；
7. 产权持有单位提供的资产清单和评估申报表；
8. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。

七、评估方法

市场法是根据公开市场上与产权持有单位资产相似的或可比的参照物的价格来确定被评估资产价值的一种方法。

收益法是通过预测被评估资产的获利能力,通过将被评估资产未来的收益按一定的折现率折为现值作为资产价值的一种方法。

成本法是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

本次评估选用成本法对委估资产中房屋建(构)筑物，机器设备进行评估，选用市场法对委估资产中土地使用权进行评估。评估方法选择理由如下：

对于工业房产及设备，市场上同类资产的交易案例较少且难以获取，因此本次评估市场法不适用；

由于企业已于 2013 年 9 月停产，现委估资产均处于闲置状态，故不适用收益法进行评估。

委估房屋建筑物及设备重置成本和贬值率可通过调查或合理估算确定，具备成本法评估的条件，则本次评估采用成本法评估。

对于土地使用权，由于土地所在玉门工业园交易案例活跃，工业区域内土地交易案例较多，位于同一区域，土地的可比性较强，故适宜选用市场法评估。当地虽有较完整的基准地价修正体系，但设定估价期日为 2018 年 1 月 1 日，因此，不采用基准地价法进行评估。由于土地的市场价格大部分取决于效用，而非成本，故采用成本逼近法会与市场产生偏差，故不选择成本逼近法进行评估。

各项资产的具体评估方法介绍如下：

1.房屋建筑物

根据委估房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(1)重置成本的确定

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

①建安综合造价

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

B.对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

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

②前期费用和其他费用

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

③资金成本

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

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

④利润

本次评估采取投资利润率,参考甘肃省的同类企业的利润率确定。

利润=(建安综合造价+前期及其他费用+资金成本)×利润率

⑤可抵扣增值税

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

可抵扣增值税=建安工程税金+前期费用(除建设单位管理费)税金

(2)综合成新率的确定

实体成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

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

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

综合成新率=实体成新率×(1-经济性贬值率)

(3)评估值的确定

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

2.机器设备

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

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

(1)重置成本的确定

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

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

不需要安装的设备重置成本=设备购置价+运杂费-可抵扣的增值税

①设备购置价

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

②运杂费

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

运杂费=设备购置价×运杂费率

运杂费率参照《资产评估常用数据手册》确定。

③安装调试费

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

对小型、无须安装的设备，不考虑安装费。

安装费=设备购置价×安装费率

安装工程费参照《资产评估常用数据手册》确定。

④前期及其他费用

前期及其他费用=(设备购置费+安装工程费)×费率

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

⑤资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，通过评估基准日2022年8月31日执行的有效市场1年期贷款利率LPR确定，以建安

综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

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

⑥设备购置价中可抵扣的增值税

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

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

(2)综合成新率的确定

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

实体成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

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

综合成新率=实体成新率×(1-经济性贬值率)

(3)评估值的确定

评估值=重置成本(不含税)×综合成新率

3.土地使用权

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

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

其中：

P：估价宗地价格；

PB：比较实例价格；

- A: 待估宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数;
 - B: 待估宗地估价期日地价指数除以比较实例交易期日地价指数;
 - C: 待估宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数;
 - D: 待估宗地个别因素条件指数除以比较实例个别因素条件指数;
 - E: 待估宗地使用年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。
- 土地使用权相关税金在实际交易中另行支付,故此次评估不再预测以实际支付为准。

八、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于 2022 年 9 月 10 日至 2022 年 12 月 10 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下:

(一) 接受委托

2022 年 9 月 10 日, 我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项, 以及各方的权利、义务等达成一致, 并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

(二) 前期准备

接受委托后, 项目组根据评估目的、评估对象特点以及时间计划, 拟定了具体的评估工作方案, 组建评估团队。同时, 根据项目的实际需要拟定评估所需资料清单及申报表格式。

(三) 现场调查

评估人员于 2022 年 9 月 15 日至 2022 年 9 月 20 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 指导产权持有单位填表和准备应向评估机构提供的资料

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

2. 初步审查和完善产权持有单位填报的资产评估明细表

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

3. 现场实地勘查

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

4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据反馈的照片等信息，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

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

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

(五) 评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产的初步评估结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

(六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定,项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。完成内部审核后,在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通。完成上述资产评估程序后,出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一)假设所有评估标的已经处在交易过程中,评估专业人员根据被评估资产的交易条件等模拟市场进行估价;

(二)假设在市场上交易的资产,或拟在市场上交易的资产,资产交易双方彼此地位平等,彼此都有获取足够市场信息的机会和时间,交易行为都是自愿的、理智的,都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断;

(三)假设评估基准日后国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

(四)假设评估基准日后有关的国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;

(五)假设评估基准日后有关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等无重大变化;

(六)假设评估基准日后无不可抗力造成的重大不利影响;

(七)假设评估范围内资产按原用途原地继续使用。

(八)假设委估资产可正常生产运行。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立,当上述假设条件发生较大变化时,资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

根据以上评估工作得出评估结论如下:

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

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

评估结果汇总表

评估基准日：2022 年 8 月 31 日

金额单位：人民币万元

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

本资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。

产权持有单位已于 2013 年 9 月停产歇业，委估资产长期处于闲置状态，且目前车间已停止供电，无法验证设备是否可以正常运转，根据企业相关人员描述，设备均检修正常后才开始停业。评估人员考虑上述因素，按照设备可正常运行考虑，但未考虑委估资产再次使用前所需要的检修等重启费用。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和专业能力所能评定估算的有关事项：

(一)本资产评估报告中，所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成。

(二)根据《资产评估法》和《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的

执业范围。资产评估专业人员不对资产评估对象的法律权属提供保证。

(三)截至评估基准日，本次纳入评估范围的房屋建筑物均未办理不动产权证明，产权持有单位承诺上述未办证建筑物产权为其所有，权属无争议，申报数据准确。本次评估时评估人员并未开展相应的专业测绘工作，因此申报建筑面积可能会与最终房屋产权办证中测量的面积不一致。此次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

(四)对于构筑物评估明细表中的地下管线、沟槽等隐蔽工程，由于工程的特殊性及其复杂性，评估人员主要通过查看建设施工图纸、施工合同等核实其存在性、技术状态等。所申报的技术结构、技术特征及数量等评估所需参数的真实性是产权持有单位的责任。本次评估未考虑上述事项对评估值得影响。

(五)产权持有单位已于 2013 年 9 月停产歇业，其资产长期处于闲置状态。根据企业现场相关人员介绍，车间已停止供电，无法验证设备是否可以正常运转，设备均检修正常后才开始停业。评估人员考虑上述因素，按照设备可正常运行考虑，但未考虑委估资产再次使用前所需要的检修等重启费用。

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

(七)本次评估，仅对评估范围内资产本身进行了评估，未考虑相关资产所可能存在的债权、债务关系对资产价值的影响。

(八)关于本次评估结论未考虑资产交易环节所可能存在相关税费的影响，评估结论不包含增值税，土地评估值未考虑土地增值税等。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)资产评估报告使用范围

1. 资产评估报告的使用人为：委托人和国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

2. 资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3. 资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二)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专业人员不承担责任。

(三)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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(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评估对象可实现价格的保证。

(五)资产评估报告是指资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则要求，根据委托履行必要的评估程序后，由资产评估机构对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。本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，经国有资产监督管理机构或所出资企业备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 12 月 10 日。

资产评估师：姜子彦



资产评估师：王锡文



北京中企华资产评估有限责任公司

二〇二二年十二月十日

