

**安徽迎驾商务酒店有限公司股东拟转让股权
涉及的其股东全部权益价值评估项目
资 产 评 估 说 明**

坤元评报〔2025〕2-34 号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

2025 年 8 月 15 日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明正文	7

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

资产评估机构提供的《资产评估说明》仅供委托人、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位或个人，也不得见诸公开媒体。

坤元资产评估有限公司

2025年8月15日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

本次资产评估的委托人与被评估单位均为安徽迎驾商务酒店有限公司(以下简称迎驾商务酒店)。

(一) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

- 1. 名称：安徽迎驾商务酒店有限公司(以下简称迎驾商务酒店)
- 2. 住所：安徽省六安市霍山县衡山镇迎驾厂社区 25 号
- 3. 法定代表人：张明镜
- 4. 注册资本：叁仟万圆整
- 5. 类型：有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
- 6. 统一社会信用代码：91341525MADCENHQ10
- 7. 登记机关：霍山县市场监督管理局
- 8. 经营范围：一般项目：酒店管理；餐饮管理；会议及展览服务；日用品销售；日用杂品销售；日用化学产品销售（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：食品销售；餐饮服务；住宿服务；酒类经营；出版物零售（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

上述 1-8 项内容摘自迎驾商务酒店截至评估基准日的营业执照。

二) 企业历史沿革

迎驾商务酒店成立于 2024 年 3 月 13 日，注册资本 3,000.00 万元，成立时股东和出资情况如下：安徽迎驾贡酒股份有限公司出资 3,000.00 万元(占注册资本的 100%)。截至评估基准日，迎驾商务酒店股权结构如下：

出资人名称	认缴额（万元）	认缴比例（%）	实缴额（万元）	实缴比例（%）
安徽迎驾贡酒股份有限公司	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00
合 计	3,000.00	100.00	3,000.00	100.00

三) 被评估单位截至评估基准日及前一年的资产、负债状况及经营业绩见下表:

单位: 人民币元

项目名称	2024 年 12 月 31 日	2025 年 6 月 30 日
资产	39,742,542.29	32,135,741.73
负债	9,178,726.08	2,115,048.08
股东权益	30,563,816.21	30,020,693.65
项目名称	2024 年	2025 年 1-6 月
营业收入	5,742,388.57	3,131,595.90
营业成本	3,790,414.77	2,481,392.29
利润总额	597,908.19	-571,574.32
净利润	563,816.21	-543,122.56

上述财务报表均已经注册会计师审计, 2024 年末单独出具审计报告, 对其截至 2025 年 6 月 30 日的财务报表, 迎驾商务酒店已聘请容诚会计师事务所(特殊普通合伙)进行了审计, 该事务所于 2025 年 8 月 12 日出具了容诚审字[2025]230Z5047 号的《审计报告》, 报告类型为无保留意见。

四) 公司经营情况等

迎驾商务酒店公司成立于 2024 年 3 月 13 日, 位于安徽省六安市霍山县衡山镇迎驾厂社区 25 号, 公司以加盟方式经营全季酒店(霍山迎驾大道店), 该酒店是一家中档的经济型酒店, 拥有 132 个房间: 其中高级大床房 3 间、商务大床房 64 间、商务双床房 65 间, 因酒店所处的地理位置较偏僻, 整体入住率偏低。

华住企业管理有限公司与安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店(现为迎驾商务酒店, 安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店已于 2024 年 12 月注销。)签署了《品牌许可合同》, 授权安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店使用“全季酒店”品牌, 授权许可期限自 2021 年 1 月 1 日至 2031 年 1 月 1 日止。目前迎驾商务酒店正在使用该授权品牌。

五) 目前执行的主要会计政策

会计制度: 执行《企业会计准则》及其补充规定;

会计期间: 会计年度采用公历年制, 即公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;

记账原则和计价基础: 以权责发生制为记账原则, 资产以实际成本为计价基础;

记账方法：采用借、贷复式记账法；
记账本位币：人民币；
执行的固定资产折旧办法为：直线法；
主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	流转税	5%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告 2023 年第 12 号），自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。迎驾商务酒店享受上述优惠政策。

迎驾商务酒店执行《企业会计准则》及相关规定，酒店经营不存在国家政策、法规的限制。

（二）委托人与被评估单位的关系

委托人与被评估单位系同一家公司。

二、关于经济行为的说明

迎驾商务酒店拟股权转让，需对该经济行为涉及的迎驾商务酒店股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供迎驾商务酒店股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的迎驾商务酒店的股东全部权益。

评估范围为迎驾商务酒店申报并经过容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2025 年 6 月 30 日公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产

及流动负债。按照迎驾商务酒店提供的 2025 年 6 月 30 日经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 32,135,741.73 元、2,115,048.08 元和 30,020,693.65 元。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况说明

为配合坤元资产评估有限公司对迎驾商务酒店进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，迎驾商务酒店在 8 月初对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，迎驾商务酒店已委托容诚会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产总计 32,135,741.73 元，清查对象包括流动资产、非流动资产(包括固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产)；负债合计为 2,115,048.08 元，清查对象为流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、建筑物类固定资产和设备类固定资产，主要位于迎驾商务酒店经营场所内。其中存货包括原材料和库存商品，原材料包括食材等，库存商品包括工作服和清洁工具等，存货均分布于被评估单位的经营场所内；建筑物类固定资产包括房屋建筑物和构筑物，房屋建筑物为全季酒店（霍山迎驾大道店），构筑物为全季酒店道路管网工程和路灯工程；设备类固定资产包括机器设备和电子设备，其中机器设备主要包括燃气热水炉、空调系统和冰箱等；电子设备主要包括酒店家具、电脑和打印机等。上述设备均分布于被评估单位的经营场所内。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，2025 年 8 月 3 日至 2025 年 8 月 4 日，迎驾商务酒店由主要领导负责，组织财务、设备管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产，相关人员进行全面盘点。

在清查核实相符的基础上，财务和资产管理人员填写了有关资产评估申报表。

3. 在资产清查过程中，按评估公司所提供的资产评估资料清单的要求收集准备相关的产权证明文件、资产质量状况、历史收入成本费用明细资料及其他财务和经济指标等相关评估资料。

4. 迎驾商务酒店近两年处于亏损或者微盈利状态，系酒店所处的地理位置偏僻，当地人口基数小，酒店整体入住率偏低所致。

七、资料清单

委托人与被评估单位声明已提供了资产评估所必须的以下资料，并保证所提供资料的真实、合法、完整。

1. 资产评估申报表；
2. 审计报告；
3. 资产权属证明文件、产权证明文件；
4. 重大合同、协议等；
5. 酒店经营统计资料；
6. 其他资料。

委托人（被评估单位）：安徽迎驾商务酒店有限公司

企业负责人：

2025 年 8 月 15 日

第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为涉及股权转让的安徽迎驾商务酒店有限公司(以下简称迎驾商务酒店)的股东全部权益。评估范围为迎驾商务酒店的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产(包括固定资产、无形资产、长期待摊费用和递延所得税资产)及流动负债。按照迎驾商务酒店提供的 2025 年 6 月 30 日经审计的财务报表反映,资产、负债和股东权益的账面价值分别为 32,135,741.73 元、2,115,048.08 元和 30,020,693.65 元。

迎驾商务酒店已聘请容诚会计师事务所(特殊普通合伙)对其截至 2025 年 6 月 30 日的财务报表进行了审计,该事务所于 2025 年 8 月 12 日出具了容诚审字[2025]230Z5047 号的《审计报告》,报告类型为无保留意见。

3. 根据被评估单位提供的评估对象和相关资产的法律权属资料,未发现评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

(二) 实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、建筑物类固定资产、设备类固定资产。

其中:包括原材料和库存商品,原材料包括食材等;库存商品包括工作服和清洁工具等,存货均分布于被评估单位的经营场所内。

建筑物类固定资产共 3 项,账面原值 30,075,885.85 元,账面净值 25,974,936.61 元。房屋建筑物为全季酒店(霍山迎驾大道店),房屋建筑面积 9,141.97 m²,建成于 2022 年,规划用途为商业服务,结构为钢混,设计、施工质量较好、日常有专人维护和管理,装饰水平较好,消防设施完善,另配有中央空调工程、燃气工程、通信网络工程、监控系统等,布局合理,可正常使用;构筑物为全季酒店道路管网工程和路灯工程,分别建成于 2022 年和 2023 年,日常维护较好,可正常使用。

上述房屋建筑物已取得不动产权证书【皖(2024)霍山县不动产权第 0636118 号】,证载所有权人为迎驾商务酒店公司,位于霍山县衡山镇迎驾厂社区,宗地性质为出让,宗地用途为其他商服用地,证载终止日期为 2060 年 10 月 08 日。

设备类固定资产合计账面原值 3,430,065.34 元，账面净值 1,840,359.80 元。包括机器设备和电子设备，其中机器设备主要包括燃气热水炉、空调系统和冰箱等；电子设备主要包括酒店家具、电脑和打印机等。上述设备均分布于被评估单位的经营场所内。

(三) 企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产

土地使用权账面价值 1,933,530.95 元，为一宗出让的其他商服用地，位于霍山县衡山镇迎驾厂社区，土地面积为 5,202.00 平方米，证载终止日期为 2060 年 10 月 08 日，不动产权证号为皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号。

2. 企业申报的账面未记录的无形资产

无。

(四) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述申报的账面记录的无形资产之外，无其他表外资产。

(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

本评估报告不存在引用其他机构报告的情况。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，迎驾商务酒店按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财务、设备管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和分布情况分小组进行现场核实，时间自 2025 年 8 月 5 日至 2025 年 8 月 8 日，具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；

2. 了解被评估单位基本情况、委估资产状况和经营状况调查，并收集相关资料；

3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表；

4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；

5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估，未发现影响资产核实的事项。

(三) 资产核实结论

1. 经核实，评估人员未发现列入评估范围的资产和负债的实际情况与账面记录存在差异，企业填报的资产评估申报表能较正确、全面地反映委托评估资产和负债的账面价值情况。

2. 华住企业管理有限公司与安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店（现为迎驾商务酒店，安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店已于 2024 年 12 月注销。）签署了《品牌许可合同》，授权安徽迎驾贡酒股份有限公司迎驾春风酒店使用“全季酒店”品牌，授权许可期限自 2021 年 1 月 1 日至 2031 年 1 月 1 日止。目前迎驾商务酒店正在使用该授权品牌。

三、评估技术说明

(一) 资产基础法

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

一) 流动资产

1. 货币资金

货币资金系银行存款，账面价值 116,279.19 元，存放于中国银行股份有限公司霍山迎驾大道支行。评估人员查阅了银行对账单及调节表，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况，确认银行存款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

银行存款以核实后的账面值为评估值，评估值为 116,279.19 元。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款账面价值 148,230.86 元, 其中账面余额 156,032.48 元, 坏账准备 7,801.62 元, 为应收的房款, 账龄均在 1 年以内。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料, 确认款项的真实性和账面记录的合理性。被评估单位的坏账准备政策采用账龄分析法, 即账龄在 1 年以内的坏账准备提 5%、1-2 年提 10%、2-3 年提 30%、3-4 年提 50%、4-5 年提 80%、5 年以上提 100%, 对关联方款项不计提坏账准备。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实, 应收账款账面余额中, 可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 156,032.48 元, 占总金额的 100.00%。

对于可能有部分不能收回或有收回风险的款项, 评估人员进行了分析计算, 估计其坏账损失金额与相应计提的坏账准备差异不大, 故将相应的坏账准备金额确认为预估坏账损失, 该部分应收账款的评估值即为其账面余额扣减预估坏账损失后的净额。

被评估单位按规定计提的坏账准备 7,801.62 元评估为零。

应收账款评估价值为 148,230.86 元, 与其账面余额相比评估减值 7,801.62 元, 减值率为 5.00%。

3. 预付款项

预付款项账面价值 11,527.33 元, 内容包括燃气费、电费等, 账龄均在 1 年以内。

评估人员抽查了原始凭证、合同、协议及相关资料。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实期后能形成相应资产或权利, 以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 11,527.33 元。

4. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 1,972,475.12 元, 其中账面余额 2,054,436.74 元, 坏账准备 81,961.62 元, 内容包括往来款、保证金等。其中账龄在 1 年以内的有 1,954,436.74 元, 占总金额的 95.13%; 账龄在 4-5 年的有 100,000.00 元, 占总金额的 4.87%。其中关联方往来为应收安徽迎驾贡酒股份有限公司 1,915,204.35 元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等方式确认

款项的真实性。被评估单位的坏账准备政策见应收账款科目相关说明。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计 2,054,436.74 元，占总金额的 100.00%。

对于有充分证据表明可以全额回收的款项，包括应收关联方往来款、保证金、预付费用等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备 81,961.62 元评估为零。

其他应收款评估价值为 2,054,436.74 元，与其账面净额相比评估增值 81,961.62 元，增值率为 4.16%。

5. 存货

存货账面价值 106,898.88 元，包括原材料和库存商品。

(1) 原材料

原材料账面价值 9,630.64 元，主要包括食材等。

迎驾商务酒店公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对食材等主要原料进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示原材料数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的原材料。

食材等原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

原材料评估价值为 9,630.64 元。

(2) 库存商品

库存商品账面价值 97,268.24 元，主要包括工作服和清洁工具等。

迎驾商务酒店公司的库存商品采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对工作服和清洁工具等商品进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示库存商品数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的库存商品。

库存商品由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

库存商品评估价值为 97,268.24 元。

(3) 存货评估结果

账面价值	106,898.88 元
评估价值	106,898.88 元

6. 流动资产评估结果

账面价值	2,355,411.38 元
评估价值	2,437,373.00 元
评估增值	81,961.62 元
增值率	3.48%

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共 3 项，房屋建筑物为全季酒店（霍山迎驾大道店），建筑面积 9,141.97 m²，构筑物为迎驾春风酒店道路管网工程和路灯工程，账面原值 30,075,885.85 元，账面净值 25,974,936.61 元。

迎驾商务酒店公司对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

固定资产类别	折旧年限	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
构筑物	10	5	9.5

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由原始入账成本构成。

2) 分布情况

建筑物类固定资产共 3 项，账面原值 30,075,885.85 元，账面净值 25,974,936.61 元。房屋建筑物为全季酒店（霍山迎驾大道店），房屋建筑面积 9,141.97 m²，建成于 2022 年，规划用途为商业服务，结构为钢混，设计、施工质量较好、日常有专人维护和管理，装饰水平较好，消防设施完善，另配有中央空调工程、燃气工程、

通信网络工程、监控系统等，布局合理，可正常使用；构筑物为全季酒店道路管网工程和路灯工程，分别建成于 2022 年和 2023 年，日常维护较好，可正常使用。

上述建筑物类固定资产及其所占用的土地共同办理了不动产权证：【皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号】，证载所有权人为迎驾商务酒店公司，宗地性质为出让，宗地用途为其他商服用地，证载终止日期为 2060 年 10 月 08 日。

3) 权属情况

评估人员采取核对原件与复印件的一致性、到不动产登记中心现场查询等方式对上述房屋建筑物的权属资料进行了核查验证，核实结果显示委估房屋建筑已经办理不动产权证。

4) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核对了建筑物的外观、建筑结构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

(2) 评估特殊假设

本次评估中，评估人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所能观察的部分）做技术检测，评估人员在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

(3) 具体评估方法

列入本次评估范围的建筑物类固定资产全季酒店（霍山迎驾大道店）及其附属设施，由于该酒店所处地理位置偏僻，酒店业不够发达，经营状况一般，本次评估选用成本法评估。该类建筑物的评估值中不包含相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置成本 × 成新率

在酒店资产评估中装饰装修项目的经济耐用年限与建筑物的经济耐用年限是不同的，需要分别计算成新率。

A. 重置成本的确定

重置成本一般由建筑安装工程费用、前期及其它费用、建筑规费、资金成本组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

建安工程费包括基础、主体结构、维护结构、屋面、门窗、装修和水电等的建造费用，包括建筑工程费用、安装工程费用和装饰装修工程费用。

被评估单位能提供完整的竣工决算资料的，采用价格指数调整法确定建安工程费用，即以工程竣工决算中的建安工程费用为基础，根据国家统计局公布的造价参考指标进行调整得出建安工程费用。

由于建筑物竣工决算价时间为 2022 年 8 月，本次评估基准日为 2025 年 6 月 30 日，在此期间考虑建材与人工以及设备工具市场价格波动情况，经调查分析确定价格指数为 0.9603。

$$\begin{aligned} \text{建筑安装工程费用} &= \text{建筑安装基准造价} \times \text{价格指数} = 15,842,555.00 \times 0.9603 \\ &= 15,213,606.00 \text{（已圆整）} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{装饰装修工程费用} &= \text{装饰装修基准造价} \times \text{价格指数} = 15,831,225.00 \times 0.9603 \\ &= 15,202,725.00 \text{（已圆整）} \end{aligned}$$

(B) 前期费用和其他费用

前期费用包括工程项目前期工程咨询、勘察设计费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委评建筑物的前期及其他费用，按照建设部和建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。勘察设计企业的勘察设计费、前期工程咨询费等增值税率为 6%。前期及其他费用中仅有建设单位管理费不可抵扣。

房屋建筑物前期及其他费用计算表

序号	项目	计费费率	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.67%	建安综合造价	财建[2016]504 号
二	勘察设计费	2.80%	建安综合造价	计价格[2002]10 号
三	工程监理费	2.10%	建安综合造价	发改价格[2007]670 号
四	工程招投标代理服务费	0.45%	建安综合造价	发改价格(2011)534 号
五	可行性研究费	0.60%	建安综合造价	计价格[1999]1283 号
六	环境影响评价费	0.16%	建安综合造价	计价格[2002]125 号

合计	7.78%		
----	-------	--	--

(C) 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

项目	计费标准	计费基础	依据
市政基础设施配套费	50 元/m ²	建筑面积	霍政【2006】35 号

建筑安装前期费用及建筑规费 = 15,213,606.00 × 7.78% + 50.00 × 9,141.97

= 1,640,718.00 元（已圆整）

装饰装修前期费用及建筑规费 = 15,202,725.00 × 7.78%

= 1,182,771.00 元（已圆整）

(D) 资金成本

资金成本计息周期按正常建设工期，此类房屋正常建设期为 1 年，利率取金融机构同期贷款利率 LPR，即年利率为 3.00%，资金视为在建设期内均匀投入，即

建筑安装资金成本 = (建筑安装工程费用 + 前期费用及建筑规费) × 1/2 × 3.00%

= 252,815.00 元（已圆整）

装饰装修资金成本 = (装饰装修工程费用 + 前期费用) × 1/2 × 3.00%

= 245,782.00 元（已圆整）

(E) 可抵扣的增值税额

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）及估价对象所在地相关税收政策，实施营改增后，不动产类的固定资产的增值税可以抵扣，建筑施工企业的建安工程费的增值税率为9%，勘察设计企业的勘察设计费、前期工程咨询费等的增值税率为6%。前期及其他费用中仅有建设单位管理费不可抵扣。其抵扣计算公式为：

建筑安装可抵扣的增值税额 = 建筑安装工程费用 / (1+9%) × 9% + 前期费用 (可抵扣) / (1+6%) × 6%

= 1,308,785.00 (已圆整)

装饰装修可抵扣的增值税额 = 装饰装修工程费用 / (1+9%) × 9% + 前期费用 (可抵扣) / (1+6%) × 6%

= 1,307,849.00 (已圆整)

(F) 重置价值

建筑安装重置价值=建筑安装工程费用+前期及其他费用+建筑规费+资金成本-
可抵扣增值税

=15,798,350.00 元（已圆整）

装饰装修重置价值=装饰装修工程费用+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增
值税

=15,323,430.00 元（已圆整）

B. 成新率

建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

成新率（K1）=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

该房产建于 2022 年 8 月，建筑安装工程已使用 2.83 年，钢混结构房屋经济耐用年限为 60 年，土地使用年限为 40 年，根据孰短原则确定该房产经济耐用年限为 40 年。

建筑安装工程年成新率（K1）=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限
×100%
= 92.93%

该房产建于 2022 年 8 月，全季酒店属于中档的经济型酒店，一般 7-10 年翻新一次，结合华住酒店品牌许可合同，该装饰装修工程经济耐用年限为 10 年，已使用 2.83 年。

装饰装修工程年成新率（K1）=（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限
×100%
= 71.70%

b. 完损等级打分法

即将建筑物分为结构、装饰装修和设备等部分，按具体情况确定其造价比例，然后将每部分中具体项目结合标准打分，综合打分情况确定每一部分成新，最后以各部分的成新和所占造价比例加权得出建筑物的成新率，计算公式为：

建筑安装成新率（K2）=结构部分比重×结构部分完损系数+设备部分比重×

设备部分完损系数

勘 查 情 况 内 容	项 目		权重	基本状况及勘查情况说明		打分	造价比重
	结 构	权重合计	100		打分加权合计	90.00	D1
		地基、基础	25	有足够承载能力，无超过允许范围的不均匀沉降		23	75%
		承重构件	25	梁、柱、墙、板屋架平直牢固，无倾斜变形。		23	
		非承重墙	15	节点安装牢固，完整无破损，少量轻度裂缝。		13	
		屋面	20	不渗漏，平整完好。		18	
		楼地面	15	整体面层完好，无空鼓、裂缝。		13	
	设 备	权重合计	100		打分加权合计	90.00	D2
		给排水	15	上、下水管道通畅。		13	25%
		电气照明	15	电器设备、线路、照明装置基本完好。		13	
		电梯	15	运转正常。		13	
		通讯	15	正常。		14	
		采暖通风	15	正常。		14	
		其他配套	25	监控、中央空调、燃气等。		23	

建筑安装成新率（K2）= 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

建筑安装成新率（K2）= 90 × 75% + 90 × 25% = 90.00%

装饰装修成新率（K2）= 装饰装修部分比重 × 装饰装修部分完损系数

勘 查 内 容	项 目		权重	基本状况及勘查情况说明		打分	造价比重
	装 饰 装 修	门窗	30	完整无损，开关灵活，玻璃、五金齐全。		25	100%
		外装饰	25	完整牢固，无破损和裂缝。		18	
		内装饰	25	完整牢固，无空鼓、剥落、破损和裂缝。		18	
		顶棚	20	完整牢固，无破损、变形。		14	
		权重合计	100		打分加权合计	75.00	D3

装饰装修成新率（K2）= 装饰装修部分比重 × 装饰装修部分完损系数

成新率（K2）= 75 × 100% = 75.00%

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估鉴于 K1 与 K2 差异较小，A1、A2 各取 0.5。

建筑安装成新率 $K = 92.93\% \times 0.5 + 90.00\% \times 0.5 = 91.00\%$ （已圆整）

装饰装修成新率 $K = 71.70\% \times 0.5 + 75.00\% \times 0.5 = 73.00\%$ (已圆整)

C. 评估价值

评估价值 = 建筑安装重置价值 $\times$ 建筑安装成新率 + 装饰装修重置价值 $\times$ 装饰装修成新率

$= 15,798,350.00 \times 91.00\% + 15,323,430.00 \times 73.00\%$

$= 25,878,570.00$ 元 (已圆整)

(4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	30,075,885.85 元
账面价值	25,974,936.61 元
重置价值	32,140,580.00 元
评估价值	26,786,740.00 元
评估增值	811,803.39 元
增值率	3.13%

2. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的设备类固定资产共计 1182 台 (套、项)，合计账面原值 3,430,065.34 元，账面净值 1,840,359.80 元，减值准备 0.00 元。

根据被评估单位提供的《固定资产——机器设备评估明细表》和《固定资产——电子设备评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值(元)	
				原值	净值
1	固定资产——机器设备	台 (套 / 项)	211	2,221,709.95	1,221,926.76
2	固定资产——电子设备	台 (套 / 项)	971	1,208,355.39	618,433.04
3	减值准备				0.00

被评估单位对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5-10	5	9.50-19.00
其他设备	3-10	5	9.50-31.67

被评估单位对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，对有迹象表明机器设备可能已经发生减值的，按可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。

2) 主要设备与设备特点

列入此次评估范围内的设备类固定资产包括机器设备和电子设备。机器设备主要包括燃气热水炉、空调系统和冰箱等，电子设备主要包括酒店家具、电脑和打印机等，均分布于被评估单位各办公场地内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委估设备主要系国产，其原始制造质量一般。购置时间范围为 2022 年-2023 年间。被评估单位有较为完整健全的设备维修、保养、管理制度，有专人负责，并已经建立机器设备台账。

(2) 现场调查方法、过程和结果

评估人员首先向被评估单位财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，对被评估单位的经营情况、主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，查看主要设备技术档案等资料，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据；与被评估单位的设备管理人员一起，按照设备的工艺流程、配置情况，制订机器设备勘查计划，落实勘查人员、明确核查重点。

对照《固定资产——机器设备评估明细表》和《固定资产——电子设备评估明细表》，评估人员对列入评估范围的设备进行了抽样勘查，对设备名称、数量、规格型号、生产厂家、购建时间等内容进行了核对，对设备的新旧程度、使用状态、使用环境、防腐措施等情况进行了观察，了解了设备的使用、保养、修理、改造等情况，对机器设备所在的工作系统、工作环境和负荷进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录。

评估人员通过现场调查，利用机器设备使用单位提供的技术档案、运行记录等

资料，对机器设备的技术状态进行了判断。

经核实，委估设备的账面原值主要由购置价构成，其整体状况良好，能满足日常经营需要。

(3) 权属核查情况

评估人员查阅了设备购置合同、发票、付款凭证等资料，对设备的权属资料进行了一般的核查验证。经核实，没有发现委估的设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(4) 具体评估方法

根据本次资产评估的特定目的、相关条件、委估设备的特点和资料收集等情况，主要采用成本法进行评估。成本法是指按照重建或者重置被评估资产的思路，将评估对象的重建或者重置成本作为确定资产价值的基础，扣除相关贬值（包括实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值），以此确定资产价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估设备已经发生的实体性贬值，计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值}\end{aligned}$$

1) 重置成本的确定

重置成本是指资产的现行再取得成本，由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价查询系统》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。

b. 电脑、打印机和其他办公设备等：通过查阅相关报价信息或向销售商询价，以当前市场价作为现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

运杂费以设备现行购置价为基数，一般情况下，运杂费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备国内运杂费率参考指标，结合设备体积、重量及所处地区交通条件和运输距离评定费率；对现行购置价已包含运费的设备，则不再另计运杂费。

b. 安装调试费

安装调试费以设备现行购置价为基数，根据设备安装调试的具体情况、现场安装的复杂程度和附件及辅材消耗的情况评定费率。对现行购置价内已包含安装调试费的设备或不用安装即可使用的设备，不再另计安装调试费。

一般情况下，安装调试费率参照《资产评估常用数据与参数手册》中的机器设备安装调试费率参考指标（见下表），结合实际类似工程的结算资料分析后确定。

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
1	轻型通用设备	0.5-1.0	14	电梯	10.0-16.0
2	一般机加工设备	0.5-2.0	15	变、配电设备	8.0-15.0
3	大型机加工设备	1.0-4.0	16	电气设备	6.0-12.0
4	数控机床和精密加工机床	2.0-4.0	17	气体压缩机	8.0-14.0
5	铸造设备	3.0-6.0	18	电话总机	10.0-15.0
6	锻造、冲压设备	4.0-8.0	19	检测、试验设备	1.0-4.0
7	起重设备	4.0-10.0	20	快装锅炉（以锅炉主机价计算）	15.0-20.0
8	焊接、切割设备	0.5-2.0	21	蒸汽锅炉（10 吨/时及以下）	35.0-45.0
9	泵站设备	8.0-15.0	22	蒸汽锅炉（20 吨/时及以上）	30.0-40.0
10	制冷、通风设备	8.0-12.0	23	热水锅炉	25.0-30.0
11	集中空调设备	5.0-8.0	24	电镀、镀装设备	5.0-12.0
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 建设期管理费

建设期管理费包括可行性研究费、专项评价费、研究试验费、勘察设计费、建设单位管理费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确定被评设备的建设期管理费率。

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取金融机构同期贷款利率，资金视为在建设期内均匀投入。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

A. 对价值较大、重要的设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

综合分析系数调整法，即以年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定经济耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再按照现场调查时的设备技术状态，对其技术状况、利用率、工作负荷、工作环境、维护保养情况等因素加以分析，确定各项成新率调整系数，综合评定该设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据归类，本公司分类整理并测定了各类设备成新率相关调整系数及调整范围，如下：

设备利用系数 B1	(0.85-1.15)
设备负荷系数 B2	(0.85-1.15)
设备状况系数 B3	(0.85-1.15)
环境系数 B4	(0.80-1.00)
维修保养系数 B5	(0.85-1.15)

则：综合成新率 $K = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、打印机等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率，计算公式为：

年限法成新率 ($K1$) = 尚可使用年限/经济耐用年限 $\times 100\%$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，不存在因外部经济因素影响引起的效率下降、使用寿命缩短等情况，故不考虑经济性贬值。

(5) 评估举例

例一：酒店燃气热水炉设备（列《机器设备评估明细表》第3项）

1) 设备概况

该设备型号为BTL0-338，生产厂家为艾欧史密斯（中国）热水器有限公司，2022年8月购入并投入使用，该设备的账面原值为523,893.81元，账面净值383,640.04元。该设备的功能系供应热水。

该设备主要参数如下：

户外型商用冷凝容积式燃气热水炉BTL0-338 额定输入热负荷：99KW，热效率105%，自带容积350L；运行重量<700kg；燃气压力：2000Pd；额定工作压力：1.1mpd；电功率<600W；商用金圭特护内胆；室外冷凝防水等级IPX5 氮氧化物排放<30mg/血；智能控制。

2) 重置价值的评定

A. 重置价值的评定

评估人员通过核实合同、发票，评估人员通过价格指数法对该设备进行分析，其原始购置价格变动较小，以原购置价为评估基准日时点的该设备购置价，该设备的含税价为592,000.00元。被评估单位为一般纳税人，进项税可以抵扣。

B. 国内相关费用的确定：

a. 国内运杂费

因厂家负责运送，所以国内运杂费不予考虑；

b. 基础费

因该台设备无须一定的设备基础，所以基础费不予考虑；

c. 安装调试费

因该台设备由厂家负责安装调试，所以安装调试费不予考虑；

d. 建设期管理费

该台设备安装简单、工程量小，所以建设期管理费不予考虑；

e. 资金成本

该设备安装工程量小、无需建设周期，所以资金成本不予考虑。

C. 重置价值

重置价值=592,000.00÷1.13

=523,890.00元（已圆整）

3) 综合成新率的确定

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该台设备经济耐用年限为 8 年，该台设备已使用 2.92 年，尚可使用年限为 5.08 年。

设备成新率调整系数如下：

设备利用情况正常，系数 B1 取 1.00

设备负荷情况正常，系数 B2 取 1.00

设备使用状况一般，系数 B3 取 1.00

设备使用环境正常，系数 B4 取 1.00

设备维护保养正常，系数 B5 取 1.00

则：综合成新率 $K1 = n/N \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5$

$$= 5.08/8 \times 100\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00$$

$$= 64\% \text{（已圆整）}$$

4) 评估价值

评估价值 = 重置全价 × 成新率

$$= 523,890.00 \times 64\%$$

$$= 335,290.00 \text{ 元（已圆整）}$$

例二、针式打印机 PR1031（列《电子设备评估明细表》第 24 项）

1) 该设备型号为 DS-650II，生产厂家为得实公司，于 2022 年 9 月购买并投入使用，该设备的账面原值为 1,769.91 元，账面净值 228.52 元。

主要参数如下：

打印方式：24 针点阵击打式；打印头寿命：4 亿次/针；

字符集：GB18030；最快打印速度：430 字符/秒；

复写能力：1+6 层；平均无故障时间：18000 小时；

最大打印厚度：0.58mm；最大进纸宽度：297mm。

2) 重置价值的评定

我们查阅了设备的付款及发票，经过网上询价得知该设备的现行购置单价为 1,900.00 元（含税价）。被评估单位为一般纳税人，进项税可以抵扣，所以：

$$\text{重置价值} = 1,900.00 \div 1.13$$

$$= 1,680.00 \text{ 元（已圆整）}$$

3)成新率的确定

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该台设备耐用年限为 5 年，该设备已使用 2.83 年，尚可使用年限为 2.17 年。

$$\begin{aligned}\text{则：年限法成新率} &= (5 - 2.83) / 5 \\ &= 43\% \text{（已圆整）}\end{aligned}$$

4)评估价值

$$\begin{aligned}\text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 1,680.00 \times 43\% \\ &= 720.00 \text{ 元（已圆整）}\end{aligned}$$

(6)设备类固定资产评估结果

账面原值	4,305,631.03 元
账面价值	1,840,359.80 元
重置成本	3,255,990.00 元
评估价值	2,231,700.00 元
评估增值	391,340.20 元
增值率	21.26%

3. 无形资产——土地使用权

(1)概况

1)基本情况

无形资产——土地使用权账面价值 1,933,530.95 元，其中原始入账价值 2,080,909.00 元，减值准备 0.00 元。

列入评估范围的土地使用权为一宗出让的其他商服用地，位于霍山县衡山镇迎驾厂社区，土地面积为 5,202.00 平方米，证载终止日期为 2060 年 10 月 08 日，不动产权证号为皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号。

2)核实情况

被评估单位对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量。

根据土地使用权的合同性权利及其他法定权利、同行业情况、历史经验、相关

专家论证等综合因素判断，能合理确定土地使用权为公司带来经济利益期限的，作为使用寿命有限的无形资产。对该类使用寿命有限的无形资产，估计其使用寿命时通常依据《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》的规定。最终确定其他商服用地土地使用权的使用寿命按 40 年确定。

使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。

资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按企业会计准则要求计提无形资产减值准备。

评估人员通过核对明细账、总账和企业其他财务记录，核对了土地使用权的原始入账价值和摊销情况。

评估人员采取核对原件与复印件的一致性方式对上述土地的权属资料进行了核查验证，委估土地使用权的权属情况如下：

评估范围内的土地使用权均已办理《不动产权证》，证载权利人为迎驾商务酒店公司。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核对了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，并作了必要的记录。

3) 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围各宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

宗地序号	土地证号	土地位置	取得方式	权利起止日期	面积（平方米）	原始入账价值（元）	账面价值（元）	其他权利限制
1	皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号	霍山县衡山镇迎驾厂社区	出让	2060 年 10 月 8 日	5,202.00	2,080,909.00	1,933,530.95	无

地面附着物概况表

宗地序号	宗地名称	建筑物项数	建筑物面积（平方米）	构筑物项数	土地实际开发程度
1	皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号	1	9,141.97	2	六通一平

(2) 评估特殊假设

无。

(3) 土地影响因素分析

1) 土地的一般因素；

A. 六安市概况

六安市位于安徽省西部，大别山北麓，湖北、河南、安徽三省交界处，俗称“皖西”，是大别山区域中心城市、合肥都市圈副中心城市、皖江城市带接点城市、长三角一体化发展城市、上海市对口合作城市。现辖霍邱、金寨、霍山、舒城四县，金安、裕安、叶集三区，设六安经济技术开发区，国土面积 1.5451 万平方公里、户籍人口 583.6 万人，是安徽省国土面积最大的地级市。

B. 行政区划

截至 2024 年末，六安市辖金安、裕安、叶集 3 个市辖区，霍邱、金寨、霍山、舒城 4 个县，以及国家级六安经济技术开发区；下设 10 个街道、95 个镇、35 个乡，共 140 个乡镇（街道）；共有 174 个城市社区居民委员会、1,795 个村民委员会。

C. 地形地貌

六安市地貌类型复杂多样，位于大别山北坡面向淮北平原的斜面上，地势西南高峻，东北低平，由南向北呈阶梯状分布。分为大别山北坡山地、江淮丘陵、江淮岗地和平原圩畈四大单元。西南为大别山脉，中部为山地丘陵，东北为平原圩畈。山、岗、丘、畴层次分明，淠、汲、史、沔、杭、丰、淝、淮纵横其间，佛子岭、磨子潭、白莲崖、响洪甸、梅山、龙河口六大水库及渠、塘、堰、坝星罗棋布。江淮分水岭使境内形成淮河、长江两大水系。大别山北坡山地分布在梅山、响洪甸、佛子岭、龙河口四大水库北线以南，平均海拔 400 米以上，其中 1,000 米以上的高峰 120 多座，大别山主峰白马尖位于霍山西南部，海拔 1774 米。市域中部为丘陵、岗地，是大别山余脉的延伸，一般海拔高度在 50~400 米之间，呈波状起伏。平原主要分布于淮河南岸，沔、汲、淠河下游河谷，沿湖周围和杭埠河、丰乐河下游两侧，海拔最低处 7 米，是全市优质粮、油、棉的主要产区。

D. 经济发展

2024 年，面对复杂严峻环境和经济下行压力，全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央、省、市决策部署，攻坚克难，精

准发力，经济发展总体平稳、稳中有进。

初步核算，2024 年全市实现地区生产总值 2,307.5 亿元，按不变价格计算，同比增长 5.4%。其中，第一产业增加值 286.6 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 836.4 亿元，增长 8.5%；第三产业增加值 1,184.5 亿元，增长 3.5%。三次产业比重为 12.4：36.3：51.3。

服务业稳步增长，金融市场稳健运行。2024 年，全市服务业增加值比上年增长 3.5%。其中，批发和零售业增长 6.1%，营利性服务业增长 8.2%。全市规模以上其他营利性服务业企业实现营业收入 44.2 亿元，增长 6.9%。其中，信息传输、软件和信息技术服务业增长 33.2%，科学研究和技术服务业增长 15.1%。年末金融机构本外币存款余额 4,566.3 亿元，比上年末增长 7.2%；其中住户存款 3,509.1 亿元，增长 13.2%。贷款余额 4,125.7 亿元，增长 7.5%，全市存贷比 90.4%，较上年提高 0.3 个百分点。

E. 交通运输

六安是国家公路运输枢纽城市，5 条铁路、6 条高速、8 条普通国道、25 条普通省道贯穿全境，所有县城 15 分钟上高速。高铁 24 分钟直达合肥，1.5 小时直达武汉、南京，2.5 小时直达苏州、杭州，3 小时直达长沙，3.5 小时直达上海、宁波，5.5 小时直达北京，6 小时直达广州，7 小时可达香港。新桥机场距离六安城区仅半小时车程，通达世界。

2) 土地的区域因素：

霍山县位于安徽省西部大别山腹地，淮河一级支流淠河源头，县域面积 2043 平方公里，辖 16 个乡镇、1 个省级经济开发区，144 个村（社区），地貌特征“七山一水一分田、一分道路和庄园”，是一个典型的山区、库区、革命老区县。。

霍山开放包容，是一方最具潜力的创业高地。这里有优越的区位。东连合肥都市圈，西靠武汉城市圈，南依皖江城市带承接产业转移示范区。105 国道、商景高速南北穿境，大别山旅游扶贫快速通道东西贯通，到新桥国际机场仅需 1 个多小时。这里有优良的环境。霍山民风淳朴、开放包容、社会和谐，先后荣获全国文明县城、国家园林县城、国家卫生县城、全国文化先进县、全国科技进步先进县、全国平安建设先进县、国家农产品质量安全县等称号，连续两次捧回全国综治最高奖“长安杯”。这里有优质的产业。近年来，霍山全面贯彻新发展理念，坚定绿色发展方向，

抢抓长三角一体化、合六经济走廊等发展机遇，主攻高端装备制造、绿色农产品加工主导产业，先后培育迎驾、应流等 2 大主板上市企业。

2024 年，霍山县生产总值突破 300 亿元。经市级统一核算，2024 年全县实现地区生产总值 334.55 亿元，按可比价格计算，同比增长 5.0%。其中，第一产业增加值 69.02 亿元、同比增长 3.7%，第二产业增加值 109.93 亿元，同比增长 7.0%，第三产业增加值 150.60 亿元，同比增长 4.2%。三次产业比重为 20.6:32.9:46.5。

3) 土地的个别因素：

委估宗地系 1 块其他商服用地，位于霍山县衡山镇迎驾厂社区，宗地形状规则，地质条件较好，土地利用率较高，土地面积 5,202.00 平方米，为出让的其他商服用地。宗地四至为：东至迎驾大道，南临迎宾大道，西临淮海大道，北临迎驾厂支路，交通便捷。宗地实际开发程度为：规划红线外基础设施开发程度为“六通”（即通路、供水、排水、供电、通讯、通气），规划红线内场地平整。宗地使用权终止日期为 2060 年 10 月 8 日，不动产权证号：皖（2024）霍山县不动产权第 0636118 号。

(4) 评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“六通”（即通路、供水、排水、供电、通讯、通气），和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2025 年 6 月 30 日其他商业用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有成本法、市场法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

经分析，因待估宗地所在区域交易案例比较容易取得，故选用市场法评估。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

A. 市场法

市场法是在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估基准日地价的方法。计算公式为：

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E\times F$$

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

(A) 市场交易情况修正

通过对交易案例交易情况的分析，剔除非正常的交易案例，测定各种特殊因素对正常土地价格的影响程度，从而排除掉交易行为中的一些特殊因素所造成的交易价格偏差。

(B) 期日修正

采用地价指数或房屋价格指数的变动率来分析计算期日对地价的影响，将交易价格修订为评估基准日的价格。

(C) 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、公用设施状况、商业繁华程度、城市规划限制、环境状况等。由于不同用途的土地，影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

(D) 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地的开发程度、容积率、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、距商服中心距离、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

(E) 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，

消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

(F) 容积率修正

容积率是指建筑物的总建筑面积与整个宗地面积之比。不同的城市地区，城市规划对该地区的容积率都有一定的规定限制。容积率的大小直接影响土地利用程度的高低，从而影响土地使用权的价格。容积率修正和年期修正方法相同，采用修正系数来修正。

本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

土地使用权评估价值＝不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

(4) 具体评估过程

1) 比较实例的选取

待估宗地位于霍山县衡山镇迎驾厂社区，土地证载用途为其他商服用地，实际利用方式为其他商服用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个其他商服用地交易实例为比较实例，以市场比较法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下 3 个实例为宗地的比较实例：

宗地比较实例一览表

代号	地块位置	土地性质	交易方式	修正单价 (元/M2)	交易时间	使用年限	面积 (m²)
实例一	位于衡山镇迎驾厂社区迎驾春风美酒小镇内，淠源渠东侧	其他商服用地	挂牌出让	388.00	2024/11/19	40 年	5,927.00
实例二	位于衡山镇迎驾厂社区迎驾大道与迎宾大道交叉口西南角，三道路以东	其他商服用地	挂牌出让	389.00	2025/3/25	40 年	1,580.00
实例三	位于衡山镇迎驾厂社区迎驾大道与迎宾大道交叉口西南角，三道路以东	其他商服用地	挂牌出让	389.00	2025/3/25	40 年	3,306.00

2) 比较因素选择

市场法是以各比较实例为基础，通过比较实例宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、公用设施状况、商业繁华程度、城市规划限制、环境状况、宗地的开发程度、容积率、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、距商服中心距离、规划限制条件等。

3) 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较实例的各因素条件，列表如下：

委估宗地及其实例因素条件说明表

影响因素		评估对象	实例一	实例二	实例三
交易价格		——	388.00	389.00	389.00
交易日期		——	2024 年 11 月	2025 年 3 月	2025 年 3 月
交易情况		——	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		35.30	40	40	40
区域因素	区域在城市中的位置	处于一般商业区	处于一般商业区	处于一般商业区	处于一般商业区
	流动人口密度	较低	较低	较低	较低
	交通状况	出行较方便	出行较方便	出行较方便	出行较方便
	基础设施状况	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅
	公用设施状况	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级较高	公用服务设施齐全、完备、等级较高
	商业繁华程度	商务设施规模与积聚程度一般	商务设施规模与积聚程度一般	商务设施规模与积聚程度一般	商务设施规模与积聚程度一般
	城市规划限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制
	环境状况	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染	景观设施较完善环境较好，无污染
	其他区域因素状况	较好	较好	较好	较好
个别因素	土地开发程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
	容积率	≤1.5	≤0.3	≤1.0	≤0.9
	宗地地形状况	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<1 米	平坦，起伏<1 米
	宗地地基状况	基本无不良地质现象	基本无不良地质现象	基本无不良地质现象	基本无不良地质现象
	宗地形状	近似矩形	近似矩形	近似矩形	近似矩形
	宗地面积	面积较适中，对土地利用较有利	面积较适中，对土地利用较有利	面积较适中，对土地利用较有利	面积较适中，对土地利用较有利
	宗地基础设施状况	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅	供电、供水保证率 95-98%，排水较通畅
	临街状况	一面临街	一面临街	一面临街	一面临街
	宗地邻接道路等级与通达性	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般	临交通型主干道或生活型次干道，道路通达性一般
	土地使用限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制	规划用途工业，规划对土地利用强度基本无限制
	宗地基础设施条件	供水、供电保证率达 98%以上，排水通畅	供水、供电保证率 95-98%，排水较通畅	供水、供电保证率 95-98%，排水较通畅	供水、供电保证率 95-98%，排水较通畅
	距商服中心距离	距商服中心距离 50-100 米	距商服中心距离 50-100 米	距商服中心距离 50-100 米	距商服中心距离 50-100 米
	接近交通设施程度	<1000 米	<1000 米	<1000 米	<1000 米
	相邻土地利用状况	商业	商业	商业	商业

	规划限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制	规划用途商业，规划对土地利用强度有一定限制
	其他个别因素状况	较好	较好	较好	较好
权益状况	土地使用权类型	国有出让	国有出让	国有出让	国有出让
	规划限制条件	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	用益物权设立情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	担保物权设立情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	租赁或占用情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	拖欠税费情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	查封情况	不考虑	不考虑	不考虑	不考虑
	权属清晰情况	权属清晰	权属清晰	权属清晰	权属清晰
	其他特殊情况	无	无	无	无

4) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以待估宗地的各项因素条件状况为基准，相应指数为 100，将比较实例相应因素条件与委估宗地相比较。确定比较实例相应指数，列表如下。

委估宗地比较因素条件指数表					
影响因素		估价对象	实例一	实例二	实例三
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		1.0000	0.9732	0.9732	0.9732
区域因素	区域在城市中的位置	100	100	100	100
	流动人口密度	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	基础设施状况	100	100	100	100
	公用设施状况	100	100	100	100
	商业繁华程度	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	其他区域因素状况	100	100	100	100
个别因素	土地开发程度	100	100	100	100
	容积率	100	100	100	100
	宗地地形状况	100	100	100	100
	宗地地基状况	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	宗地基础设施状况	100	100	100	100

	临街状况	100	100	100	100
	宗地邻接道路等级与通达性	100	100	100	100
	土地使用限制	100	100	100	100
	宗地基础设施条件	100	100	100	100
	距商服中心距离	100	100	100	100
	接近交通设施程度	100	100	100	100
	相邻土地利用状况	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	其他个别因素状况	100	100	100	100
权益状况	土地使用权类型	100	100	100	100
	规划限制条件	100	100	100	100
	用益物权设立情况	100	100	100	100
	担保物权设立情况	100	100	100	100
	租赁或占用情况	100	100	100	100
	拖欠税费情况	100	100	100	100
	查封情况	100	100	100	100
	权属清晰情况	100	100	100	100
	其他特殊情况	100	100	100	100

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 7.0%，按下列公式计算得出：

$$\text{剩余使用年限指数} = 1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年限}}$$

5) 因素修正

在各因素条件指数表的基础上，将委估宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件指数进行比较，得到各因素修正系数，计算得到结果。

委估宗地比较因素修正系数表

影响因素		实例一	实例二	实例三
交易价格		388.00	389.00	389.00
交易日期		1.0000	1.0000	1.0000
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
土地使用年期修正		0.9732	0.9732	0.9732
	区域在城市中的位置	1.0000	1.0000	1.0000
	流动人口密度	1.0000	1.0000	1.0000
	交通状况	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	公用设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	商业繁华程度	1.0000	1.0000	1.0000
	城市规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	环境状况	1.0000	1.0000	1.0000
其他区域因素状况		1.0000	1.0000	1.0000

个别因素	土地开发程度	1.0000	1.0000	1.0000
	容积率	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地形状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地地基状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地基础设施状况	1.0000	1.0000	1.0000
	临街状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地邻接道路等级与通达性	1.0000	1.0000	1.0000
	土地使用限制	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地基础设施条件	1.0000	1.0000	1.0000
	距商服中心距离	1.0000	1.0000	1.0000
	接近交通设施程度	1.0000	1.0000	1.0000
	相邻土地利用状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
	其他个别因素状况	1.0000	1.0000	1.0000
	区域在城市中的位置	1.0000	1.0000	1.0000
权益状况	土地使用权类型	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制条件	1.0000	1.0000	1.0000
	用益物权设立情况	1.0000	1.0000	1.0000
	担保物权设立情况	1.0000	1.0000	1.0000
	租赁或占用情况	1.0000	1.0000	1.0000
	拖欠税费情况	1.0000	1.0000	1.0000
	查封情况	1.0000	1.0000	1.0000
	权属清晰情况	1.0000	1.0000	1.0000
	其他特殊情况	1.0000	1.0000	1.0000
	权益状况修正小计	1.0000	1.0000	1.0000
比准地价（已圆整）		378.00	379.00	379.00

6) 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个实例修正得到的比准地价分别为 378.00 元/平方米、379.00 元/平方米、379.00 元/平方米，可见待估宗地地价水平也在此附近。则根据实例修正情况，确定以实例得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为 379.00 元/平方米。本次委估土地使用权的评估价值按市场法下得出的不含契税的土地使用权价值并加计相应契税确定。计算公式为：

$$\begin{aligned}
 \text{土地使用权评估价值} &= \text{不含契税的土地使用权价值} \times (1 + \text{契税税率}) \\
 &= 379.00 \text{ 元/平方米} \times 5,202.00 \text{ 平方米} \times (1 + 3\%) \\
 &= 2,030,700.00 \text{ 元（已圆整）}
 \end{aligned}$$

(6) 无形资产-土地使用权评估结果

账面净值	1,933,530.95 元
评估价值	2,030,700.00 元
评估增值	97,169.05 元
增值率	5.03%

4. 长期待摊费用

长期待摊费用账面价值为 0.00 元，包括绿化费和品牌加盟费。

评估人员查阅了相关文件和原始凭证，检查了各项费用尚存的价值与权利。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，品牌加盟费经复核原始发生额正确，期后尚存在对应的价值或权利（受益期为 10 年），以剩余受益期应分摊的金额确定评估价值；对于绿化植被栽植费，经核实，原始发生额正确，期后尚存在对应的价值或权利，以其购置价为评估价值。

长期待摊费用评估价值为 327,651.72 元，评估增值 327,651.72 元。

5. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 31,502.99 元，包括被评估单位应收款项、未弥补亏损产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，对应收款项计提坏账准备产生的应纳税暂时性差异引起的递延所得税资产，本次评估根据上述科目余额评估减值金额结合企业未来适用的所得税税率计算确定该类递延所得税资产的评估值。

除上述递延所得税资产项目外，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对上述其他递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

递延所得税资产评估值为 27,404.91 元，评估减值 4,098.08 元，减值率为 13.01%。

6. 非流动资产评估结果

账面价值	29,780,330.35 元
评估价值	31,404,196.63 元
评估增值	1,623,866.28 元
增值率	5.45%

三) 流动负债

1. 应付账款

应付账款账面价值 251,383.46 元, 包括应付的工程款、货款和预提费用等。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证, 了解款项发生的时间、原因和期后付款情况, 确认款项的真实性和账面记录的合理性。财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核实, 各款项均需支付, 以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 251,383.46 元。

2. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 209,449.25 元, 包括应付的工资、奖金、津贴和补贴 207,979.25 元、住房公积金 1,470.00 元。

评估人员检查了被评估单位的劳动工资和奖励制度, 查阅章程等相关文件规定, 复核被评估单位计提依据, 并检查支用情况。按财务会计制度核实, 未发现不符情况。

经核各项目应需支付, 以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 209,449.25 元。

3. 应交税费

应交税费账面价值 49,149.17 元, 包括应交的增值税 9,597.59 元、城建税 239.96 元、教育费附加 143.97 元、地方教育费附加 95.98 元、水利建设基金 260.30 元、代扣的个人所得税 339.97 元、房产税 34,540.26 元、土地使用税 3,901.50 元、印花税 29.64 元。

被评估单位主要税种及税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13%、9%、6%
城市维护建设税	流转税	5%
教育费附加	流转税	3%
地方教育费附加	流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

依据《财政部税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 12 号), 自 2023 年 1 月 1 日至 2027

年 12 月 31 日，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；对小型微利企业减按 25% 计算应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税政策。迎驾商务酒店享受上述优惠政策。

评估人员取得相应申报资料及其他证明文件，复核各项税金及附加的计、交情况，并了解期后税款缴纳情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 49,149.17 元。

4. 其他应付款

其他应付款账面价值 1,605,066.20 元，包括应付的代扣款项、往来款等，其中关联方往来包括应付安徽迎驾贡酒股份有限公司 1,597,269.21 元。通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，确认款项的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 1,605,066.20 元。

5. 流动负债评估结果

账面价值	2,115,048.08 元
------	----------------

评估价值	2,115,048.08 元
------	----------------

四、资产基础法评估结果及变动原因分析

（一）资产基础法评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，迎驾商务酒店公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 32,135,741.73 元，评估价值 33,841,569.63 元，评估增值 1,705,827.90 元，增值率为 5.31%；

负债账面价值 2,115,048.08 元，评估价值 2,115,048.08 元；

股东全部权益账面价值 30,020,693.65 元，评估价值 31,726,521.55 元，评估增值 1,705,827.90 元，增值率为 5.68%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	2,355,411.38	2,437,373.00	81,961.62	3.48
二、非流动资产	29,780,330.35	31,404,196.63	1,623,866.28	5.45
其中：固定资产	27,815,296.41	29,018,440.00	1,203,143.59	4.33
无形资产	1,933,530.95	2,030,700.00	97,169.05	5.03
其中：无形资产—— 土地使用权	1,933,530.95	2,030,700.00	97,169.05	5.03
长期待摊费用	0.00	327,651.72	327,651.72	
递延所得税资产	31,502.99	27,404.91	-4,098.08	-13.01
资产总计	32,135,741.73	33,841,569.63	1,705,827.90	5.31
三、流动负债	2,115,048.08	2,115,048.08		
负债合计	2,115,048.08	2,115,048.08		
股东全部权益	30,020,693.65	31,726,521.55	1,705,827.90	5.68

评估结果根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

（二）评估结果与账面值变动情况及原因分析

1. 流动资产评估增值 81,961.62 元，增值率为 3.48%，系部分往来款预计可以全额收回，未预估坏账损失所致。

2. 建筑物类固定资产评估增值 811,803.39 元，增值率为 3.13%，主要系会计折旧年限短于经济耐用年限所致。

3. 设备类固定资产评估增值 391,340.20 元，增值率为 21.26%，主要系设备会计折旧年限短于其经济耐用年限所致。

4. 土地使用权评估增值 97,169.05 元，增值率为 5.03%，主要系年期修正数值大于会计年折旧数值。

5. 长期待摊费用评估增值 327,651.72 元，企业已摊销完毕，评估核实过程中发现摊销资产尚存价值和对应权利，对摊销资产正常评估导致评估增值。

6. 递延所得税资产评估减值 4,098.08 元，减值率为 13.01%，系应收款项因计提坏账准备产生的可抵扣暂时性差异，本次按照各应收款项预估的坏账损失乘以所得税税率作为评估值所致。