

**浙江润鑫电器有限公司
进行股权转让涉及的该公司
股东全部权益价值
评估说明**

开元评报字[2016]482号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一六年九月六日

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明-----	2
第三部分 评估技术说明-----	26
一、评估对象与评估范围说明-----	26
二、资产核实情况总体说明-----	36
三、成本法评估技术说明-----	38
四、收益法评估技术说明-----	69
（一）评估方法及思路-----	69
（二）评估过程-----	72
（三）股东全部权益价值的估算-----	99
（四）重要事项说明-----	100
（五）评估结论及分析-----	101

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本《评估说明》供资产评估主管机关审查资产评估报告书和检查评估机构工作而使用以及委托方所在地的政府行政管理部门了解资产评估过程而使用，对于与国有资产相关的评估项目，《评估说明》还供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，《评估说明》的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

开元资产评估有限公司

二〇一六年九月六日

二、关于进行资产评估有关事项的说明

(一)委托方关于进行资产评估有关事项的说明

1、委托方基本情况

名称：上海开能环保设备股份有限公司(以下简称“开能环保公司”)

住 所：浦东新区川沙镇川大路 518 号

法定代表人：瞿建国

注册资本：人民币 33182.1360 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：2001 年 02 月 27 日

营业期限：2001 年 02 月 27 日至不约定期限

统一社会信用代码/注册号：91310000703199757R

经营范围：水设备及相关环保产品、壁炉、烤炉（不含压力容器）、燃气器具、电热水器具（凭许可资质经营）、太阳能设备、空气调节设备的生产、销售、租赁及上述相关产品的技术咨询服务，自有房屋租赁，经营本企业自产产品及技术的出口业务，经营本企业生产、科研所需原辅料、机械设备、仪器仪表、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），经营进料加工及“三来一补”业务。【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】

2、关于评估目的说明

浙江润鑫电器有限公司进行股权转让，为此需要对该公司的股东全部权益价值进行评估，本次评估目的是为该经济行为提供浙江润鑫电器有限公司股东全部权益价值的参考依据。

3、关于评估对象和评估范围的说明

本次评估的评估对象为浙江润鑫电器有限公司的股东全部权益；评估范围为评估对象于评估基准日所包含的全部资产、负债及其整体获利能力。

4、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

5、评估报告的其他使用者

本评估报告除提供给委托方使用外，评估报告的使用者还包括与本次评估目的之实现相对应的经济行为密切相关的单位（或个人），具体为被评估单位、被评估单位的股东、拟受让股权的单位（或个人）和国家法律法规规定的评估报告使用者（国有资产管理部门、证券监督管理部门等）。

6、可能影响资产评估的有关重大事项说明

无

7、需要说明的其他事项

无

(此页无正文)

委托方：（盖章）

法定代表人：（签字）

二〇一六年七月十五日

（二）被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

一、被评估单位概况

本次评估的被评估企业是浙江润鑫电器有限公司，被评估企业基本信息如下：

（一）注册登记情况

统一社会信用代码：91330282713327572Y

住 所：慈溪市宗汗街道二塘新村

法定代表人：邹国南

注册资本：壹仟万元整

公司类型：有限责任公司

成立日期：1998年02月24日

营业期限：自1998年02月24日至2018年02月23日

经营范围：电器配件、纯水设备、塑料制品制造、加工；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外。（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）企业历史沿革

浙江润鑫电器有限公司（以下简称“润鑫电器公司”），成立时由自然人邹国南、邹国森出资组建，原公司名称为“慈溪市润鑫电器有限公司”公司成立于1998年02月24日，初始注册资本人民币50.00万元，实收资本人民币50.00万元，其中自然人邹国南出资40.00万元（占注册资本80%），邹国森出资10.00万元（占注册资本20%），以上出资情况业经慈溪铭正会计师事务所出具“慈铭会验字（1998）第27号”验资报告审验。

2004年12月，根据公司股东会决议和修改后章程，公司申请增加注册资本人民币100.00万元，由原股东同比例增资，变更后注册资本150.00万元，以上出资情况业经慈溪弘正会计师事务所有限公司出具“慈弘会验字（2004）第791号”验资报告审验。

2007年7月，根据公司股东会决议，自然人股东邹国森将其持有公司20%的股权全部转让给陈霞庆，股权转让后邹国南出资120.00万元，占注册资本80%，陈霞庆出资30.00万元，占注册资本20%。

2011年6月，根据公司股东会决议和修改后章程，公司申请增加注册资本人民币450.00万元，由原股东同比例增资，变更后注册资本600.00万元，以上出资情

况业经慈溪永敬会计师事务所有限公司出具“慈永会内验（2011）426号”验资报告审验。

2014年12月，经股东会决议和修改后章程，公司申请增加注册资本人民币400.00万元，全部已由股东邹国南以货币资金于2015年10月26日前认缴，变更后注册资本1,000.00万元。

2015年1月，经股东会决议，公司名称变更为“浙江润鑫电器有限公司”。

2015年10月经公司股东会决议通过，同意股东邹南国将其持有的公司46.09%的股权作价145,186,140.00元人民币转让给上海开能环保设备股份有限公司；同意股东陈霞庆将其持有的公司6.29%的股权作价19,813,860.00元人民币转让给上海开能环保设备股份有限公司，2015年11月签订了股权转让协议并修改了公司章程，并于2015年12月08日换发了新的营业执照。

经以上历次多次增资及股权转让后，截至评估基准日，股权结构如下：

股东名称	实收资本 (万元)	实收资本 比例	认缴注册资本 (万元)	认缴比例
上海开能环保设备股份有限公司	523.80	52.38%	523.80	52.38%
邹国南	419.10	41.91%	419.10	41.91%
陈霞庆	57.10	5.71%	57.10	5.71%
合计	1000.00	100.00%	1,000.00	100.00%

（三）企业的主要产品或服务

润鑫电器公司一家专业从事民用水处理设备系列环保产品的高新技术企业。致力于民用水处理技术产品的研发和生产。公司也是《家用和类似用途净水机性能测试方法》国家标准起草工作组副组长单位，《家用和类似用途反渗透纯水机、纳滤净水器用压力罐》行业标准起草单位。产品整机技术处于国内领先地位。

（四）企业管理状况

（1）润鑫电器公司建立健全了一系列管理制度并使之得到有效执行，管理有效，企业营运正常。经过多年来的经营管理，其管理日臻规范，管理层分工比较合理、运行效率较高。

（2）核心技术

润鑫公司拥有27项实用新型专利、20项外观设计专利和7项发明专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明专利一览表

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20
3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15
6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5
8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6
10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25

18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20
22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17
25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17
26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17
27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25
29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机(1)	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机(2)	201330442988.3	外观	2014.3.12

37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27
41	快接膜壳	201430076595.X	外观	2014.8.20
42	橱下纯水机	201430162707.3	外观	2014.12.10
43	橱下纯水机	201430162784.9	外观	2015.1.7
44	反渗透纯水机 (T13.8)	201430310849.X	外观	2015.2.4
45	反渗透纯水机 (M13.8)	201430310732.1	外观	2015.2.4
46	反渗透纯水机 (R0-44)	201430311109.8	外观	2015.2.4
47	净水杯 (RX-UB-1A)	201530008149.X	外观	2015.6.10
48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121.6	外观	2015.7.29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567.9	外观	2015.7.29
50	滤芯 (三孔)	201530098808.3	外观	2015.8.19
51	滤芯 (两孔)	201530098768.2	外观	2015.8.26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766.3	外观	2015.9.2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005.x	外观	2015.9.2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861.7	外观	2016.1.13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013年9月28日	2023年9月27日	润鑫电器	中国国家商标局
2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局
4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局
6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

(3) 研发技术团队介绍

公司现有大专以上学历研发人员 41 人,与浙江大学、上海交大建立了合作关系,走“产学研”一体化的道路,将国内外先进的净水处理技术引进、吸收并创新。

1) 总经理邹国南—中国人民大学 EMBA 毕业,拥有“一种节水型反渗透纯水机”(专利号 200610053420.1) 等发明专利。

2) 技术顾问孙志锋,浙江大学教授、硕士生导师,长期从事智能控制技术、综合自动化技术、数码技术、微电子技术及计算机软硬件技术的开发研究工作,多次主持国家和省部级的重大科技攻关项目并多次荣获国家和省部级的科技进步奖。

(4) 销售网络

被评估单位目前已拥有了青岛海尔施特劳斯水设备有限公司、日出东方、法国 EWTRXCD、德国 TTG (INGA) 等客户,其产品远销欧、美等 30 多个国家和地区,其销售网络近年来逐步扩大。

(5) 特殊经营权

被评估单位无特殊经营权,公司产品目前已通过 30 多个国家的产品认证,RO 系列净水器已通过欧盟 CE 认证。2011 年公司通过美国 WQA 认证,并成为国内净水行业第一家 WQA 金牌会员。以上认证的取得,将帮助企业更快得到该等地区的行业内专业客户的认可,易于建立合作关系。

(五) 季节或周期因素对企业运营的影响

润鑫电器公司主要从事民用水处理设备系列环保产品的研发、生产,受一定生产周期影响,通常三四季度销量明显高于一二季度。

(六) 企业运营的常规流程

产品研发——产品推广——订单签约——产品生产——货款收回

(七) 企业主要资产状况

截至评估基准日,被评估企业资产总额为 162,425,741.37 元,其中:流动资产为 111,124,099.42 元(其中:货币资金 27,201,267.30 元,应收票据 500,000.00 元,应收账款 56,977,903.07 元,预付账款 4,257,393.17 元,其他应收款 638,336.69 元,存货 21,507,062.43 元,其他流动资产 42,136.76 元);非流动资产为 51,301,641.95 元(其中:固定资产净额 41,665,624.94 元,无形资产 8,862,705.21 元,长期待摊费用 179,582.47 元,递延所得税资产 593,729.33 元);负债总额为 109,864,134.50 元;净资产为 52,561,606.87 元。

（八）企业发展前景

润鑫电器公司生产制造的水处理设备产品是以改善人居水环境品质为目的，侧重于满足家庭全部生活饮用水的深度水处理需求，属于水处理设备中的人居水处理设备，是人居水环保行业的一个分支，归于环保行业的范畴。

人居水处理设备是在原水受现代工业不断污染且污染物日益复杂、城市自来水处理能力限制、人们生活水平不断提高后追求更加健康生活的需求下逐渐衍生出的一类以市政自来水为水源、运用各种水处理技术对人居生活饮用水进行深度净化、软化处理的新型家用设备。所以，人居水处理设备是一类具备水处理功能的设备，不包括只是配套桶装水、袋装水使用的饮水机。该类设备在主要消费群体、产品功能、应用环境和后续服务上兼具了家电产品、装潢用品、健康消费产品的部分特征。

由于城市供水处理系统标准化处理无法满足人们的个性化需求，且不能完全去除原水中种类繁多的污染物，因此，人居水处理设备在城市供水处理中成为一个越来越值得关注的补充环节，一个对有关设备制造、销售和服务的新兴产业需求正在逐步形成。

十余年来，公司通过自身的努力，已成为中国水处理技术的领航企业之一。已先后获得 54 项专利，承担“宁波市新产品试制”等项目。预计随着需求量的快速增长，企业未来发展前景区域良好。

（九）企业、股权等以往市场交易情况

公司以往发生过股权转让情形，其股权转让的价格按照转让协议确定。

（十）行业的发展前景

水占人体比重的 70%，是构成细胞、组织液、血浆等最主要和最重要的物质。优质的水含有钙、镁、铁、铜、铬、锰等矿物质元素，可以补充人体营养并参与机体各种代谢。同时，水还可以帮助机体消化食物、吸收营养、排除废物、参与调节体内酸碱平衡和体温，并在各器官之间起润滑作用。此外，水作为人体内一切化学反应的媒介，是各种营养素和物质运输的介质。人体摄入水的途径，除了直接饮用外，在洗衣、沐浴、烹饪等与水的接触过程中，通过皮肤、呼吸道都能将水（水雾）吸收到体内。因此，所有饮水及生活用水的水质是否真正安全、洁净、无污染，都将直接影响着水在人体中作用的发挥，进而影响人体的平衡与健康。

20 世纪中叶以来，随着工业和生化科技的发展，工业排放的废水、废气、废渣、农业用化肥、农药以及日用化工合成用品等逐步污染着原水。于是，当前原水中的污染物不仅包括细菌、藻类、寄生虫、病毒等微生物，而且开始出现了铅、汞、铬

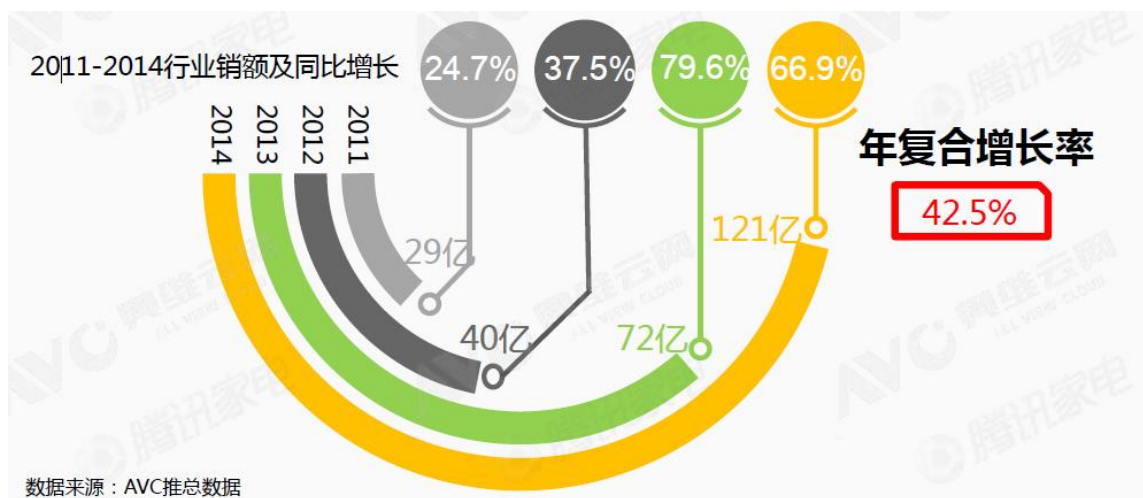
等重金属和氰化物、氟化物、亚硝酸盐等对人体健康有害的无机物，以及成为当前生活饮用水最大安全隐患的有机物，包括一些致癌、致畸、致突变物质和造成动物、人类生育能力下降及其后代生存能力减弱的内分泌干扰物。人们的健康生活正受到水污染的巨大困扰。

在全球范围内，优质原水资源的严重短缺已导致人们生活饮用水供水水质的恶化，人们的身体健康正受到严重的威胁。WHO 呼吁，关注并改善水质安全和卫生、加强水源的管理每年就可以避免 140 万儿童死于痢疾、86 万五岁以下儿童死于营养不良、2 亿人感染血吸虫病、500 万人感染结膜炎，就可以阻止世界上十分之一的疾病发生。（引自 WHO 于 2008 年出版的《Safer Water, Better Health》）

我国是一个水资源短缺的国家，水资源占世界水资源总量的 8%，人均水资源量约为世界平均水平的四分之一。按照我国国家标准，五类地表水水质中只有达到 III 类水以上（即 I 类、II 类、III 类水）的水质才可以作为生活饮用水水源。

2010 年，在全球约 200 亿美元的水处理设备市场中，中国的份额占比为 12.4%，约为 24.8 亿美元，折合人民币约 167 亿元。由于水处理设备的发展与水环境的质量和人们的健康消费意识有一定的相关性，所以，在原水污染较严重的发展中国家，水处理设备的发展速度较快，而在水质环境相对较好的发达国家，鉴于人们健康消费意识已相对成熟，市场供求将会呈现合理增长。根据慧聪邓白氏的研究报告，在未来的 3—5 年，水处理设备在国内市场的销量平均增长率将在 30% 左右，水处理专业部件在国内销售及出口海外的总量的平均增长率也将在 30% 左右。

2011 年水处理行业新兴起步，2013 年行业爆发。纵观整个水处理市场，2011 年以来一直有序快跑，至 2014 年进入爆发发展。2011-2014 年水处理行业年复合增长率高达 42.5%，未来市场潜力巨大



(十一) 被评估企业近三年财务、经营状况

公司慈溪弘正会计师事务所有限公司及瑞华会计师事务所审计的财务报表中反映的近三年一期的财务状况如下:

(1) 公司近三年一期的资产负债表(单位:元):

项 目	2012 年末	2013 年末	2014 年末	2015 年 12 月
总资产	54,876,023.95	71,326,002.57	133,101,563.61	162,425,741.37
总负债	43,678,852.99	57,387,710.39	115,964,769.56	109,864,134.50
股东权益	11,197,170.96	13,938,292.18	17,136,794.05	52,561,606.87

(2) 公司近三年一期的利润表(单位:元)

项目	期间			
	2012 年度	2013 年度	2014 年度	2015 年度
一、营业收入	84,207,418.35	101,203,684.52	182,319,831.79	232,115,436.62
减:营业成本	71,108,961.03	85,805,370.96	150,792,144.57	177,097,864.56
营业税金及附加	299,434.29	658,158.10	321,803.78	951,025.61
销售费用	1,365,746.02	1,249,216.50	2,131,027.33	1,404,079.57
管理费用	9,983,841.02	9,864,314.33	14,409,995.40	15,767,280.45
财务费用	907,093.00	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53
资产减值损失			870,734.93	2,899,106.39
二、营业利润(亏损以“—”填列)	542,342.99	2,926,819.08	13,997,843.43	35,316,183.57
加:营业外收入	185,869.32	522,651.58	1,147,919.22	1,789,254.60
减:营业外支出	104,786.95	49,222.28	2,615.78	120,196.96
其中:非流动资产处置损失				
三、利润总额(亏损以“—”填列)	623,425.36	3,400,248.38	15,143,146.87	36,985,241.21
减:所得税费用	96,683.44	550,545.34	2,441,846.55	5,560,428.39
四、净利润(净亏损以“—”填列)	526,741.92	2,849,703.04	12,701,300.32	31,424,812.82

(3) 被评估企业执行的主要会计政策

- ①会计期间: 会计年度为自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止;
- ②记账本位币: 以人民币为记账本位币;
- ③会计制度: 执行 2006 年 2 月公布的企业会计准则、《企业会计制度》及其补

充规定：

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以实际成本原则为计价原则；

⑤存货计价方法：按实际成本计价，领用与发出存货按加权平均法结转成本，周转材料、低值易耗品领用时采用一次转销法摊销核算；存货采用永续盘存制；

⑥固定资产及折旧：固定资产按实际成本计价，按直线法分类计提折旧，各类固定资产年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	10-20	5	4.75-9.5
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.5-19
运输设备	年限平均法	5-10	5	9.5-19
办公及其他设备	年限平均法	5	5	19

⑦在建工程：本公司在建工程按实际成本计价。工程达到预定可使用状态后，将该项工程完工达到预定可使用状态所发生的必要支出结转，作为固定资产的入账价值

⑧无形资产计价及摊销政策：按取得时的实际成本计价，自取得当月起在预计使用年限内分期平均摊销；

⑨收入确认原则：以开具发票、产品已经发出、收讫价款或取得索取货款的凭据作为销售收入实现的标志；

⑩税项：增值税为 17%，城建税 5%，教育费附加为 5%，企业所得税率为 15%。

三、关于经济行为的说明

本次评估目的是为浙江润鑫电器有限公司股权转让所涉及到的该公司股东权益价值，提供该公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考。

四、关于评估对象和评估范围的说明

1、本次评估对象为浙江润鑫电器有限公司股东全部权益价值。评估范围包括被评估企业于评估基准日拥有的全部资产和负债及其获利能力。

截至评估基准日，被评估企业资产总额为 162,425,741.37 元，其中：流动资产为 111,124,099.42 元（其中：货币资金 27,201,267.30 元，应收票据 500,000.00

元,应收账款 56,977,903.07 元,预付账款 4,257,393.17 元,其他应收款 638,336.69 元,存货 21,507,062.43 元,其他流动资产 42,136.76 元);非流动资产为 51,301,641.95 元(其中:固定资产净额 41,665,624.94 元,无形资产 8,862,705.21 元,长期待摊费用 179,582.47 元,递延所得税资产 593,729.33 元);负债总额为 109,864,134.50 元;净资产为 52,561,606.87 元。

2、评估基准日资产账面价值根据以往评估结果调账情况

无。

3、评估基准日前不良资产核销及资产剥离情况

无。

4、评估范围内的主要资产、负债状况

(1) 流动资产

流动资产为 111,124,099.42 元(其中:货币资金 27,201,267.30 元,应收票据 500,000.00 元,应收账款 56,977,903.07 元,预付账款 4,257,393.17 元,其他应收款 638,336.69 元,存货 21,507,062.43 元,其他流动资产 42,136.76 元);其中实物资产中,原材料系购买的银色单柄龙头、不锈钢直管、小螺帽等,产成品主要为各种净水器,如:超滤龙头净水器、厨下超滤净水器、壁挂管线式饮水机等;在产品系处于生产过程中的净水机等。

(2) 非流动资产

①房屋建筑物:其账面原值 24,156,358.07 元,其账面净值 18,975,035.65 元;主要为厂房和办公楼,其中:已办理房屋所有权证的新厂区,总建筑面积 22,618.01 平方米;另有自建钢结构临时厂房一幢 4108 平方米,未办房屋所有权证;

座落于闲置老厂区(宗汉街道怡园村),未办房屋所有权证,系自行搭建未报批。

委估的新厂区房屋建筑物位于慈溪市宗汉街道二塘新村;修建于 2011 年,主要为生产厂房及办公楼,兴建时间不长,施工质量较好,维护良好,均处于正常使用状态。

②机器设备:主要为注塑机、打包机、干燥机等,共计 328 台/套。其账面原值为 26,563,052.46 元,账面净值为 19,802,321.94 元;委估机器设备分布在被评估企业公司厂区生产车间内,均从国内购入,购置启用时间大部分为 2005 年至 2015 年间。被评估企业的制定了设备维护、保养等管理制度,一部分机器设备的使用年限较长,有些已报废,一部分设备使用年限较短,其维护保养良好,委估机器设备

均能正常使用。

③ 车辆：主要为办公用小轿车，共 12 台，账面原值 5,662,986.75 元，账面净值 2,657,835.13 元；于 2005 年至 2014 年间购置，其中一部已报废处置，其他车辆维护保养正常，正常使用中。

④ 电子设备：主要为空调、投影仪、电脑等，共 84 台套，账面原值 930,710.34 元，账面净值 230,432.22 元；均安装或放置于厂区生产车间及办公楼内；少部分使用时间使用时间长，其他至评估基准日能正常使用。

⑤ 主要无形资产

A、土地使用权：共 3 宗，共计 15,601.00 平方米，已取得“慈国用（2015）第 1814644 号”“慈国用（2015）第 1818780 号”“慈国用（2015）第 1814719 号”土地使用权证，证载土地使用者为润鑫电器公司，取得方式为“出让”，土地用途为工业；账面净值 8,816,655.34 元；委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内均场地平整，委估宗地上建有办公楼、厂房等工业实施。

B、软件及其他无形资产：主要为 2013 年外购的企业营运分析系统软件，账面价值 46,049.87 元。

C、账外无形资产——主要为润鑫公司的各种专利及商标，27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明权专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明权专利一览表



序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20
3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15

6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5
8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6
10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25
18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20
22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17

25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17
26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17
27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25
29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提 升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机（1）	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机（2）	201330442988.3	外观	2014.3.12
37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27
41	快接膜壳	201430076595.X	外观	2014.8.20
42	橱下纯水机	201430162707.3	外观	2014.12.10
43	橱下纯水机	201430162784.9	外观	2015.1.7

44	反渗透纯水机 (T13.8)	201430310849.X	外观	2015.2.4
45	反渗透纯水机 (M13.8)	201430310732.1	外观	2015.2.4
46	反渗透纯水机 (R0-44)	201430311109.8	外观	2015.2.4
47	净水杯 (RX-UB-1A)	201530008149.X	外观	2015.6.10
48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121.6	外观	2015.7.29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567.9	外观	2015.7.29
50	滤芯 (三孔)	201530098808.3	外观	2015.8.19
51	滤芯 (两孔)	201530098768.2	外观	2015.8.26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766.3	外观	2015.9.2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005.x	外观	2015.9.2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861.7	外观	2016.1.13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013年9月28日	2023年9月27日	润鑫电器	中国国家商标局
2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局

4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局
6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

(3) 负债

负债总额为 109,864,134.50 元，流动负债 109,675,780.33，非流动负债 188,354.17 元。

本次评估范围与经济行为所涉及的评估范围一致。

五、关于评估基准日的说明

本次评估选取的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

委托方在与评估机构及注册资产评估师进行充分沟通的基础上，于选取评估基准日时重点考虑了以下因素：

1、评估基准日尽可能与评估人员实际实施现场调查的日期接近，使评估人员能更好的把握评估对象所包含的资产、负债和整体获利能力于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的现时价值；

2、评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

3、评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近的会计报告日，使评估人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体获利能力的整体情况，以利于评估人员进行系统的现场调查、收集评估资料等评估工作的开展。

六、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

七、资产、负债清查情况说明

1、清查范围：

列入本次评估清查范围的委估资产是公司于评估基准日拥有的全部资产和负债。其具体情况如下：

(1) 列入清查范围的资产的种类、账面金额情况如下：

被评估企业资产总额为 162,425,741.37 元，其中：流动资产为 111,124,099.42 元（其中：货币资金 27,201,267.30 元，应收票据 500,000.00 元，应收账款 56,977,903.07 元，预付账款 4,257,393.17 元，其他应收款 638,336.69 元，存货 21,507,062.43 元，其他流动资产 42,136.76 元）；非流动资产为 51,301,641.95 元（其中：固定资产净额 41,665,624.94 元，无形资产 8,862,705.21 元，长期待摊费用 179,582.47 元，递延所得税资产 593,729.33 元）；负债总额为 109,864,134.50 元；净资产为 52,561,606.87 元。

(2) 实物资产分布地点及构成

本次清查并申报评估的实物资产包括存货、房屋建筑物、设备类资产，存货主要包括原材料、发出商品、在成品、库存商品等，均存放于被评估企业材料及成品仓库中；设备类资产主要分布在各个生产厂房、车间及办公楼内，房屋建筑物主要系企业自建的钢混结构的办公楼及厂房。

2、清查工作的组织：

为确保评估工作顺利地进行，本公司根据评估机构的要求分部门、分项目于2016年7月25日至7月29日进行了资产清查及申报。

3、清查结果

通过清查发现，实物资产和账面值基本相符。清查结果与《资产清查评估申报表》所载明的数据一致。

八、资料清单

- 1、资产清查评估申报表；
- 2、被评估单位营业执照、验资报告、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、其他资料。

被评估单位：浙江润鑫电器有限公司

法定代表人：（签章）

二〇一六年八月二日

第三部分 评估技术说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围

1、评估对象与评估范围

本次评估的评估对象为浙江润鑫电器有限公司股东全部权益价值。评估范围为浙江润鑫电器有限公司于评估基准日拥有的全部资产和负债及获利能力。

被评估企业资产总额为 162,425,741.37 元，其中：流动资产为 111,124,099.42 元（其中：货币资金 27,201,267.30 元，应收票据 500,000.00 元，应收账款 56,977,903.07 元，预付账款 4,257,393.17 元，其他应收款 638,336.69 元，存货 21,507,062.43 元，其他流动资产 42,136.76 元）；非流动资产为 51,301,641.95 元（其中：固定资产净额 41,665,624.94 元，无形资产 8,862,705.21 元，长期待摊费用 179,582.47 元，递延所得税资产 593,729.33 元）；负债总额为 109,864,134.50 元；净资产为 52,561,606.87 元。

2、委托评估的资产类型、账面金额

(1) 流动资产

流动资产为 111,124,099.42 元（其中：货币资金 27,201,267.30 元，应收票据 500,000.00 元，应收账款 56,977,903.07 元，预付账款 4,257,393.17 元，其他应收款 638,336.69 元，存货 21,507,062.43 元，其他流动资产 42,136.76 元）。其中实物资产中，原材料系购买的银色单柄龙头、不锈钢直管、小螺帽等，产成品主要为超滤龙头净水器、厨下超滤净水器、壁挂管线式饮水机等；在产品系处于生产过程中的净水机设备等。

(2) 非流动资产

①房屋建筑物：其账面原值 24,156,358.07 元，其账面净值 18,975,035.65 元；主要为厂房和办公楼，其中：已办理房屋所有权证的新厂区，总建筑面积 22,618.01 平方米；另有自建钢结构临时厂房一幢 4108 平方米，未办房屋所有权证；

座落于闲置老厂区（宗汉街道怡园村），未办房屋所有权证，系自行搭建未报批。

委估的新厂区房屋建筑物位于慈溪市宗汉街道二塘新村；修建于 2011 年，主要为生产厂房及办公楼，兴建时间不长，施工质量较好，维护良好，均处于正常使用状态。

②机器设备：主要为注塑机、打包机、干燥机等，共计 328 台/套。其账面原值为 26,563,052.46 元，账面净值为 19,802,321.94 元；委估机器设备分布在被评估企业公司厂区生产车间内，均从国内购入，购置启用时间大部分为 2005 年至 2015 年间。被评估企业的制定了设备维护、保养等管理制度，一部分机器设备的使用年限较长，有些已报废，一部分设备使用年限较短，其维护保养良好，委估机器设备均能正常使用。

③ 车辆：主要为办公用小轿车，共 12 台，账面原值 5,662,986.75 元，账面净值 2,657,835.13 元；于 2005 年至 2014 年间购置，其中一部已报废处置，其他车辆维护保养正常，正常使用中。

④电子设备：主要为空调、投影仪、电脑等，共 84 台套，账面原值 930,710.34 元，账面净值 230,432.22 元；均安装或放置于厂区生产车间及办公楼内；少部分使用时间使用时间长，其他至评估基准日能正常使用。

⑤主要无形资产

A、土地使用权：共 3 宗，共计 15,601.00 平方米，已取得“慈国用（2015）第 1814644 号”“慈国用（2015）第 1818780 号”“慈国用（2015）第 1814719 号”土地使用权证，证载土地使用者为润鑫电器公司，取得方式为“出让”，土地用途为工业；账面净值 8,895,858.59 元；委估宗地的实际开发程度均为宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）、宗地红线内均场地平整，委估宗地上建有办公楼、厂房等工业实施。

B、软件及其他无形资产：主要为 2013 年外购的企业营运分析系统软件，账面价值 46,049.87 元。

C、账外无形资产——主要为润鑫公司的各种专利及商标，27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明专利一览表

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20

3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15
6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5
8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6
10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25
18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20

22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17
25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17
26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17
27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25
29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机(1)	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机(2)	201330442988.3	外观	2014.3.12
37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27

41	快接膜壳	201430076595. X	外观	2014. 8. 20
42	橱下纯水机	201430162707. 3	外观	2014. 12. 10
43	橱下纯水机	201430162784. 9	外观	2015. 1. 7
44	反渗透纯水机 (T13. 8)	201430310849. X	外观	2015. 2. 4
45	反渗透纯水机 (M13. 8)	201430310732. 1	外观	2015. 2. 4
46	反渗透纯水机 (R0-44)	201430311109. 8	外观	2015. 2. 4
47	净水杯 (RX-UB-1A)	201530008149. X	外观	2015. 6. 10
48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121. 6	外观	2015. 7. 29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567. 9	外观	2015. 7. 29
50	滤芯 (三孔)	201530098808. 3	外观	2015. 8. 19
51	滤芯 (两孔)	201530098768. 2	外观	2015. 8. 26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766. 3	外观	2015. 9. 2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005. x	外观	2015. 9. 2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861. 7	外观	2016. 1. 13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013 年 9 月 28 日	2023 年 9 月 27 日	润鑫电器	中国国家商标局

2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局
4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局
6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

3、委托评估的资产权属状况

浙江润鑫电器有限公司的权属明确。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点

实物资产主要为存货、固定资产，存货存放于被评估企业材料及成品仓库中；房屋建筑（构）物主要位于宗汉街道二塘新村场地内；设备类资产主要分布在各个生产厂房、车间及办公楼内。

2、实物资产的技术特点、实际使用情况、大修理及改扩建情况等

实物资产存货主要包括原材料、产成品、发出商品、在产品等，设有专门仓库，保存基本完好，质量正常；房屋主要为办公楼、车间等，结构为钢混，建于 2011 年间，房屋正常使用；设备主要为注塑机、打包机、干燥机等，少部分设备购置并启用时间较长，维护较差，其他设备运行维护保养基本正常，目前无大修理及改扩建情况。

（三）企业申报的无形资产情况

企业账内无形资产主要是外购软件和土地使用权。

账外无形资产——主要为润鑫公司的各种专利及商标，27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明权专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明权专利一览表

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活饮水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20
3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15
6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5

8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6
10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25
18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20
22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17
25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17
26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17

27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25
29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机(1)	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机(2)	201330442988.3	外观	2014.3.12
37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27
41	快接膜壳	201430076595.X	外观	2014.8.20
42	橱下纯水机	201430162707.3	外观	2014.12.10
43	橱下纯水机	201430162784.9	外观	2015.1.7
44	反渗透纯水机(T13.8)	201430310849.X	外观	2015.2.4
45	反渗透纯水机(M13.8)	201430310732.1	外观	2015.2.4

46	反渗透纯水机 (R0-44)	201430311109.8	外观	2015.2.4
47	净水杯 (RX-UB-1A)	201530008149.X	外观	2015.6.10
48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121.6	外观	2015.7.29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567.9	外观	2015.7.29
50	滤芯 (三孔)	201530098808.3	外观	2015.8.19
51	滤芯 (两孔)	201530098768.2	外观	2015.8.26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766.3	外观	2015.9.2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005.x	外观	2015.9.2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861.7	外观	2016.1.13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013年9月28日	2023年9月27日	润鑫电器	中国国家商标局
2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局
4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局

6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

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

本次资产清查的主要过程包括：首先指导被评估企业清查资产与收集准备资料，然后检查核实资产与验证资料；主要方法有抽查盘点、抽样函证、检查有关合同、协议、实地勘查、观察、核对账面记录等。清查工作的组织安排：在企业进行资产清查的基础上，成立清查小组，在公司相关专业人员的配合下，于2016年8月2日至8月10日对公司的资产进行了实地清查，针对不同资产类型，具体实施如下：

1、流动资产

对流动资产的清查核实主要采取复核账面记录和现场实地盘点的方法进行。

(1) 审核申报表

在明确了流动资产评估范围之后，评估人员审核了被评估单位填报的流动资产评估申报表等原始资料，对于不符合有关要求的申报资料，要求被评估单位进行修正。

(2) 验证申报资料

①对基准日货币资金金额的验证

根据货币资金申报表所列金额，首先对库存现金进行监盘，根据期后发生额倒推至评估基准日应有余额并与账面期末数相核对；其次将银行询证函企业银行存款于评估基准日的账面余额并与评估基准日的银行对账单余额相核对，如有差额，再利用银行存款余额调节表上的记录，查明差额原因，对外币账户余额按评估基准日外汇牌价进行折算，确定货币资金申报金额的正确性。

②对应收账款、应收票据、预付账款和其他应收款等往来债权金额的验证

对申报表中所列各项往来债权，首先与各科目的账面期末余额合计数进行核对，再对各明细项目金额进行逐笔账表核对，以验证申报表列金额的正确性。

③对存货明细表金额验证

评估人员在被评估单位相关人员陪同下，对原材料、产成品等进行了抽盘，抽盘比例为存货总额的60%，以验证各项目实物资产、账面记录与申报项目及金额是否相符，同时对产成品和在产品的核算方法和账面成本构成进行了解，为下一步评估作价打好基础。

(3) 分析债权情况

根据被评估企业填报的各往来债权申报明细表中所列业务内容、发生日期、金额以及评估人员与该公司财务、业务人员的交谈了解，对账龄进行分析，预计风险损失，判断各账户欠款收回的可能性，并按照重要性原则进行了函证。

2、非流动资产

(1) 对固定资产-房屋建筑（构）物的调查

评估人员对上述各项实物资产的勘察，主要为：①核查实物，即根据申报表所列项目，对照实物查看现状，并记录、拍照；②产权核查，对企业提供的房屋所有权证进行确认；③调查了解房屋的实际使用状况，如在用、闲置及待处理等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况进行调查。

(2) 对固定资产-设备类资产的调查

对评估范围内的机器设备、运输设备、电子设备进行了清查。

评估人员对上述各项实物资产的勘察，主要为：①核查实物，即根据申报表所列项目，查对设备编号、确认资产的存在性，同时按机器铭牌核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月；②产权核查，对设备进行深入调查，主要通过查阅采购合同、购置发票等进行确认；③调查了解设备的实际技术状况，如在用、闲置及

待报废等，查阅有关技术文件、资料，并对运行、维护保养情况等进行调查。

(3) 对无形资产的调查

根据被评估企业提供的资产评估明细表进行账务核实，抽查部分凭证，检查其原始购买资料、申请材料、权利证书或支付凭证，了解相关支出的内容、金额，并核对相关权证。

3、负债

对各类负债的清查核实主要采取复核账面记录和计算验证的方法，检查核实在评估目的实现后的实际债务人及应承担的金额，查阅有关合同和原始凭证，核实有无重复或漏记的情况，以确认申报项目及金额的正确性。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

本次资产清查核实过程中没有影响资产核实的事项。

(三) 核实结论

1、资产核实结论

通过资产清查核实，我们认为该公司资产管理基础较好，有比较完善的内部控制制度，报表的资产账、物相符。

2、权属资料不完善等权属不清晰的资产
无。

3、企业申报的账外资产的核实结论

经核实，企业申报账外无形产权属明确。

三、成本法评估技术说明

(一) 资产基础法评估技术说明

一) 流动资产评估说明

企业流动资产是由货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产等项目组成。

1、货币资金

货币资金是由现金、银行存款、其他货币资金三部分组成。

(1) 现金

是指存放在企业财务部保险柜内的库存现金。评估人员在各财务部负责人的陪同下对企业财务出纳人员保管的库存现金进行了监盘。库存现金的评估采取盘点倒

推方法验证基准日现金余额，并同现金日记账和总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值。

现金倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+基准日到盘点日前现金支出金额-基准日到盘点日前现金收入金额。

评估人员在企业出纳人员的配合下，共同对公司现金存放点的现金进行了盘点，并通过查阅现金日记账和未记账的收支凭证填报库存现金盘点表有关数据，经盘点核对后确认企业申报基准日现金余额正确无误，现金的评估值为 12,021.45 元。

(2) 银行存款

是指企业存其各个开户银行的存款。对银行存款的评估采取以企业申报银行存款余额同银行对账单相核对的办法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，若余额平衡相符，则以企业账面值作为评估值。评估人员取得了每户银行存款的对账单，对其逐行逐户核对。经核对企业申报各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款评估值为 5,716,111.70 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金为承兑汇票保证金。评估人员取得了银行存款的对账单，对其逐行逐户核对。经核对企业申报各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金评估值为 21,473,134.15 元。

货币资金账面值为 27,201,267.30 元，评估值为 27,201,267.30 元。

2、应收票据

被评估企业的应收票据账面价值为 500,000.00 元，为其收到的无息银行承兑汇票，通过核实其账务，以其账面值确认为评估值。应收票据评估值为 500,000.00 元。

3、应收账款共 27 项，账面余额 60,409,456.40 元，坏账准备 3,431,553.33 元，应收账款账面净额为 56,977,903.07 元。

应收账款全部为应收销货款。评估人员采用检查会计凭证、核对总账及明细账、函证等程序进行了检查核实，确认应收账款的真实性，并结合历史资料对以往的款项清欠情况进行了解，与销售和财务人员共同分析评价了相应客户的信用状况。

账龄	应收账款
1 年以内	59,976,740.07
1 至 2 年	0

账龄	应收账款
2至3年	0
3至4年	432,716.33
合计	60,409,456.40

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、发函询证等方式确认款项的真实性。另外对应收外币账款以评估基准日外币账面金额和汇率进行复核。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年以上100%。（若有对关联方款项不计提坏账准备。）

经核实，应收账款账面余额中，有充分证据表明可以全额收回的款项合计59,976,740.07元；有收回风险，历年挂账未处理的款项合计432,716.33元。

对上述二类款项分别处理：

(1) 对于有充分证据表明可以全额收回的款项，包括应收关联方往来款、账龄在1年内的款项，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。

(2) 有收回风险，历年挂账未处理的款项，评估人员进行了分析，估计其坏账发生可能性较大，回收困难，本次评估全额预计评估损失。

公司按规定计提的坏账准备3,431,553.33元评估为零。

应收账款评估价值为59,976,740.07元，与其账面净额56,977,903.07元相比评估增值2,998,837.00元，增值率为5.26%。

4、预付款项共18项，账面余额4,257,393.17元，坏账准备0元，预付账款账面净额为4,257,393.17元，主要为预付原材料款、货款、设备款等。评估人员采用查阅采购合同和会计凭证等替代程序对款项的真实性进行了核实，经核实，企业预付账款账龄全部在一年以内，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。

预付款项评估值为4,257,393.17元。

5、其他应收款共11项，账面余额976,624.68元，计提的坏账准备338,287.99元，其他应收款账面净额为638,336.69元。

其他应收款为员工往来款、押金、咨询费等款项。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，除张家港市同大机械有限公司预付设备定金，因为公司没有继续实施采购不能收回或形成相关资产，金额无法收回，全额估计损失外，其他没有充分证据表明款项无法收回，故以核实后的账面余额为评估值；故本次评估以其他应收款的账面价值确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

其他应收款评估值为 670,716.67 元，评估增值 32,379.98 元，增值率 5.07%。

6、存货

1) 概况：

纳入评估范围的存货包括原材料、产成品、在产品，详见下表：

编号	科目名称	账面价值	备注
3-9-2	原材料	9,081,597.53	主要为银色单柄龙头、不锈钢直管、小螺帽等
3-9-5	产成品	4,836,056.01	主要为已完工净水机产品、配件品等
3-9-6	在产品	6,550,149.98	主要为处于生产过程未完工的在产品等
3-9-7	发出商品	1,039,258.91	主要为已发出，未结算的净水器等
合 计		21,507,062.43	
减：存货跌价准备		0.00	
合 计		21,507,062.43	

2) 评估方法：

原材料：评估人员对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，原材料系企业近期采购，其市场价值变化不大，故以核实后的账面值确定评估值；

在产品系近期投入生产的，由于生产工艺原因，未能抽盘，故评估人员对被评估单位的盘点资料以及盘点程序进行审核，实地观察了生产现场的在产品数量、状态；另通过获取收发存报表、了解被评估单位料、工、费的核算方法和各月在在产品价值变化情况，经核未见异常。

在产品账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理，可能的利润由于完工程度较低，存在很大的不确定性，不予考虑，故以核实后的账面余额为评估值。

产成品及发出商品主要包括超滤龙头净水器、厨下超滤净水器、壁挂管线式饮水机等。评估人员对超主要商品进行了重点抽查盘点，抽查金额比例达 60%，抽盘结果显示库存商品数量未见异常。

产成品及发出商品的销售价格一般高于账面成本，毛利率较高，本次对其采用

顺加法评估。即以完全成本为基础，根据商品销售情况加计适当税后利润来确定评估价值，计算公式为：

评估价值=核实后的账面余额×(1+管理费用率+财务费用率)+适当税后利润
其中：管理费用和财务费用比率按企业两年一期的管理费用和财务费用占营业成本的比率确定；税后利润根据各商品的销售情况分别确定。

本次评估依据企业提供的 2013 年至 2015 年利润表情况测算相关费率、利润率，企业利润表如下：

项目	2013	2014	2015	平均值
主营业务收入	101,203,684.52	182,319,831.79	232,115,436.62	
主营业务成本	85,805,370.96	150,792,144.57	177,097,864.56	
主营业务税金及附加	658,158.10	321,803.78	951,025.61	
销售税金及附加费率	0.767%	0.213%	0.537%	0.467%
管理费用	9,864,314.33	14,409,995.40	15,767,280.45	
管理费用率	11.496%	9.556%	8.903%	9.553%
财务费用	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53	
财务费用率	0.816%	-0.135%	-0.745%	-0.282%
利润总额	3,400,248.38	15,413,146.87	36,985,241.21	
成本利润率	3.963%	10.221%	20.884%	14.510%

根据以上计算出成本利润率 14.510%、销售税金及附加费率 0.467%、管理费用率 9.553%、财务费用率-0.282%；所得税率为：15%；利润折减率 50%。

评估举例：表 3-9-5 序号 47

产成品：R0-6(50G)（厨下七级净水器） 计量单位：501 台

账面单价：410.64 元

评估价值=评估单价×数量

=核实后的账面余额×(1+管理费用率+财务费用率)+适当税后利润×数量

=410.64×[1+9.553%-0.282%+14.510%×(1-15%)×50%]×501

=474.03×501

=237,489.03 元

经用上述方法评估并经汇总得出产成品评估价值为：747462.97 元。

3)评估结果

存货的评估值为 22,414,975.80 元，详见以下明细表：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
3-9-2	存货—原材料	9,081,597.53	9,081,597.53	0.00	0.00
3-9-5	存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)	4,836,056.01	5,583,518.98	747,462.97	15.46
3-9-6	存货—在产品(自制半成品)	6,550,149.98	6,550,149.98	0.00	0.00
3-9-7	存货—发出商品	1,039,258.91	1,199,709.31	160,450.40	15.44
	合 计	21,507,062.43	22,414,975.80	907,913.37	4.22

二) 非流动资产评估说明

1、房屋建筑物评估说明

1)、评估范围：

房屋建筑物：其账面原值 24,156,358.07 元，其账面净值 18,975,035.65 元。

本次房屋建筑物的评估范围包括 5 项房屋建筑物，建筑物面积合计 26,798.01 平方米，为办公楼、1#-3#厂房、临时建钢结构厂房。

对于座落于闲置老厂区（宗汉街道怡园村）未办房屋所有权证的房屋，其账面原值 1,146,600.00 元，账面净值 549,240.70 元，由于未有报批手续，且折除后不产生处置净收益，因此，本次评估按零值评估。

2) 评估对象概况：

委本次房屋建筑物的评估范围包括 5 项房屋建筑物，建筑物面积合计 26,798.01 平方米，为办公楼、厂房，钢结构厂房，均为自建，建筑物维护保养较好，至评估基准日时，房屋处于正常使用状态。

根据被评估企业提供的评估申报表，我们核对了房屋建筑物的总账、明细账以及相应的房屋所有权证，并对委估的房屋建筑物进行了现场勘察，且编制了现场勘察记录。

对房屋建筑物的现场勘察评估，是按照《资产评估准则—不动产》的规定和要求，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的《房屋建筑物清查评估明细表》所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、装饰装修及给排水、供电照明、通风等设备配置情况，抽样进行现场勘察核实；结合查阅主要建筑物的相关资料；现场了解

重要房屋建筑物的结构特征和各部位完损状况，综合估算其成新率。

(1) 房屋建筑物权利状况

被评估单位申报评估的房屋建筑物共 5 项，其中 4 幢办理了房屋所有权证，1 幢未办，委估房屋建筑物权利人均均为浙江润鑫电器有限公司，房屋建筑面积共计 26,798.01 平方米，以房屋所有权证记载及企业申报、相关资料核对为准。评估人员通过对上述房地产权证、原始建设记录及其他资料进行了核对。

序号	房产证号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	详细地址	占用土地权证号	用途	层数	总高
1	慈房权证 2015 字第 016228 号	办公楼	钢混	2011	3124.43	宗汉街道二塘新村	慈国用(2015)第 1818780 号	工业用地	6	19.00
2	慈房权证 2015 字第 016227 号	1#厂房	钢混	2011	14035.77				5	19.55
3	慈房权证 2015 字第 006968 号	2#厂房	钢混	2011	3988.40		慈国用(2015)第 1814644 号		6	18.45
4	慈房权证 2015 字第 006972 号	3#厂房	钢混	2011	1469.41				3	13.20
5		钢结构厂房	钢结构	2015	4108		慈国用(2015)第 1814644 号	工业用地	3	19
合计					26798.01					

(2) 房屋建筑物的结构特征概况

被评估单位申报的房屋建筑物为钢混结构，房屋建筑物结构特征及现时状况简介如下：

①办公楼（房屋评估明细表序号 1）于 2011 年建成，建筑面积 3,124.43 平方米，已取得“慈房权证 2015 字第 016228 号”《房屋所有权证》，建筑结构为钢混 6 层，层高约 3.2 米，主要用于办公；钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土框架梁、柱，现浇砼屋面，外墙涂料，内墙涂料，顶棚吊顶，钢制防火门、木门、铝合金门窗，地面地砖、复合地板，不锈钢栏杆。配有照明、给排水、空调、通讯、网络及消防设施，建筑物设计规范，施工质量较高。房屋目前已使用约 4 年，其外观及结构均完好，处于正常使用状态。

②厂房（房屋评估明细表序号 2-4）于 2011 年建成，建筑面积共计 19,439.58 平方米，已取得“慈房权证 2015 字第 016227 号”、“慈房权证 2015 字第 006968 号”、“慈房权证 2015 字第 006972 号”《房屋所有权证》，建筑结构为钢混，总层数为 3-6 层不等，层高约 3.5 米，主要用于生产；钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土框架，外

墙防水涂料，内墙涂料、天棚涂料，钢制防火门、铝合金门窗，地面铺地砖、水泥地板。配有照明、给排水、动力、空调、新风及消防设施，建筑物设计规范，施工质量较高。房屋目前已使用约4年，其外观及结构均完好，处于正常使用状态。

③厂房（构筑物及其他附属明细表）。于2015年10月建成，建筑面积4108平方米，总层数为3层，钢结构，配有照明、给排水、动力、空调、新风及消防设施，投入使用不久。

（3）自然地理、地质状况

委估房屋均位于浙江润鑫电器有限公司所在宗汉街道二塘新村，地形较平坦，地质基础一般。

3) 评估依据：

（1）《资产评估准则——不动产》；

（2）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）；

（3）《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）；

（4）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号文件）；

（5）《中华人民共和国房地产管理法》；

（6）《房地产估价规范》（GB/T 50291—1999）；

（7）GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》

（8）2010《浙江省建设工程施工费用定额》；

（9）最近的慈溪市建设工程造价信息；

（10）《常用房屋建筑工程技术经济指标》；

（11）评估基准日贷款利率；

（12）中国机械工业出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》（2006—2007版）；

（13）其他。

4) 房屋的评估方法：

对于工业用地上房地产，其所在地的房地产市场上同类成交案例甚少，而委估房屋建筑物亦不属于收益性房产，根据评估目的及委估房屋建筑物资产的实际用途、状况，采用成本法将房屋、土地分别进行评估。其房屋建筑物评估公式为：

评估净值=评估原值×成新率

评估原值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本+开发利润

①建安工程造价的估算

根据对评估对象的现场勘查情况，结合被评估单位提供的工程建设资料及慈溪市建设工程价格、工程造价信息，确定建安工程造价。

②前期及其他费用的估算

对于一般房屋建筑物，根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用和其他费用。

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.5%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.37%	计价格[2002]10号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.5%	发改价格[2007]670号
4	工程质量监督费	建筑平方米	1.2元	浙价费[2003]102号
5	招标代理服务费	建安工程造价	0.7%	计价格[2002]1980号
6	白蚁防治费	建筑平方米	2元	浙建计[1993]128号
7	墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	浙财综字(2004)42号
8	散装水泥专项基金	建筑平方米	1.5元	浙财综字[2002]139号

前期费用及其它费用=综合建安费×6.57%+12.7元/平方米

③资金成本

根据基准日贷款利率和委估建筑物的合理建设工期，确定资金成本。

贷款利率：根据《全国统一建设工程工期定额》(2000)，结合此次企业申报的建筑物特点，取各建筑物的合理建筑工期确定贷款年利率，在评估基准日执行的贷款基准利率如下表：

时间	年利率%
一年以内(含一年)	4.35
一年至五年(含五年)	4.75
五年以上	4.90

其估算公式为：

资金成本=(建安工程综合造价+前期及其他费用)×[(1+利率)ⁿ(正常工期/2)-1]

④开发利润

委估房屋建筑物为企业自建厂房，不考虑开发利润。

⑤成新率的估算

通过对房屋建筑物的实际有效使用年限及已使用年限的考察并通过实地勘察其

工程质量以及建筑物主体，装修、设施设备各方面的维护保养情况，估算其各种损耗，同时考虑其现实用途，房屋的使用寿命年限与经济耐用年限之间的差异等，本次评估年限法估算委估房屋建筑物的成新率估算公式如下：

使用年限法成新率 = (建筑物经济耐用年限 - 建筑物已使用年限) / 建筑物经济耐用年限 × 100% 或 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

观察法测算成新率是根据实地查看估价对象主体结构、装饰装修、设备设施的状况，依据有关规定通过估价师的经验推断估价对象的成新率。

为了降低测算误差，本次评估采用综合成新率来确定估价对象的成新率。

5) 评估举例：

办公楼（钢混）：（详见房屋建筑物评估明细表第 1 项）

①概况：

办公楼（房屋评估明细表序号 1）于 2011 年建成，建筑面积 3,124.43 平方米，已取得“慈房权证 2015 字第 016228 号”《房屋所有权证》，建筑结构为钢混 6 层，层高约 3.2 米，主要用于办公；钢筋砼独立基础，现浇钢筋混凝土框架梁、柱，现浇砼屋面，外墙涂料，内墙涂料，顶棚吊顶，钢制防火门、木门、铝合金门窗，地面地砖、复合地板，不锈钢栏杆。配有照明、给排水、空调、通讯、网络及消防设施，建筑物设计规范，施工质量较高。房屋目前已使用约 4 年，其外观及结构均完好，处于正常使用状态。

②计算过程：

a、建筑物建造费用：

根据对评估对象的现场勘查情况，结合被评估单位提供的工程建设资料及慈溪市建设工程价格、工程造价信息，确定建安工程造价。

根据慈溪市工程造价信息、慈溪地区建材行情及评估对象结构构造特点、设施状况、装饰装修情况结合被评估单位提供的所在园区类似工程建安造价和评估经验判断，建造类似建筑物的建造费用为 1100 元/平方米

b、前期费用及其它费用按下表列示的标准估算：

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	建安工程造价	1.5%	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	建安工程造价	3.37%	计价格[2002]10 号
3	工程建设监理费	建安工程造价	2.5%	发改价格[2007]670 号
4	工程质量监督费	建筑平方米	1.2 元	浙价费[2003]102 号

5	招标代理服务费	建安工程造价	0.7%	计价格[2002]1980号
6	白蚁防治费	建筑平方米	2元	浙建计[1993]128号
7	墙体材料专项基金	建筑平方米	8元	浙财综字(2004)42号
8	散装水泥专项基金	建筑平方米	1.5元	浙财综字[2002]139号

前期费用及其它费用=综合建安费×6.57%+12.7元/平方米

$$=1100 \times 6.57\% + 12.7 = 84.97$$

c、管理费用：

根据估价对象规模及慈溪市统计资料分析和经验确定，管理费用为建造费用和专业费用的1.5%。

$$\text{管理费用} = 1100 \times 1.5\% = 16.5 \text{元/平方米}$$

d、资金成本

类似房地产的完工工期为1年，评估基准日公布的中国人民银行一年期贷款利率为4.85%。假设建造费用、专业费用在建设期均匀投入，则：

$$\text{资金成本} = (1100 + 84.97 + 16.5) \times [(1 + 4.85\%)^{0.5} - 1] = 25.85 \text{元/平方米}$$

e、开发利润

委估建筑物为自用房屋，本次评估不考虑开发利润。

f、建筑物重置成本：

重置单价=建造费用+前期及其他费用+管理费用+资金成本+开发利润

$$=1100 + 84.97 + 16.5 + 25.85 \approx 1230.00 \text{元/平方米}$$

$$\text{重置成本} = 1230.00 \times 3,124.43 \approx 3,843,000.00 \text{元}$$

h、成新率：

该建筑物主体工程为钢混结构，一般钢混结构生产用房经济耐用年限为50年，估价对象于2011年1月建成，已使用约4.92年，尚可使用45.08年，估价对象土地使用权尚可使用年限为41.4年，故取可使用年限为41.4年。

$$\text{年限法成新率} = 41.4 / (4.92 + 41.4) \times 100\% = 90\%$$

评估人员根据实地查看估价对象主体结构、装饰装修、设备设施的状况，依据有关规定通过估价师的经验推断估价对象的成新率为90%。

由于观察法更能反映建筑物的现时状况，故综合年限法成新率取权重40%，观察法成新率取60%，即成新率：

成新率=90%×40%+90%×60%=90%

i、估价结果:

根据公式:

评估值=重置成本×成新率=3,843,000.00×90%≈3,458,700.00 元/平方米

6) 评估结论:

在实施了上述资产评估程序和方法后, 纳入评估范围的房屋建筑物在 2015 年 12 月 31 日的评估结果反映如下:

单位: 人民币元

账面价值		评估价值		增值额		增值率 %	
原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
24,156,358.07	18,975,035.65	25,635,600.00	23,255,960.00	1,479,241.93	4,280,924.35	6.12	22.56

7) 重要事项说明

(1) 在评估过程中, 我们并未考虑委估房屋建筑物抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面, 我们也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

(2) 我们曾勘查委估房屋建筑物的外貌, 在尽可能的情况下察看了其内部装修情况, 但我们并未进行任何结构测试, 我们无法就其内部结构有无腐朽、虫蛀或其他任何结构损坏发表意见, 也没有测试任何建筑设备。

2、设备类固定资产评估说明

1) 评估范围

润鑫电器公司此次申报评估的设备类资产包括: 328 项机器设备, 主要为注塑机、粉碎机、干燥机等, 主要用于净水设备等产品的生产; 12 项车辆, 为宝马小轿车等; 90 余项办公设备及其他设备, 主要为电脑、空调、复印机等。部分设备评估基准日处于拟报废状态, 部分设备类资产在公司正常使用, 车辆在正常行驶。

2) 资产状况

此次纳入评估范围内的机器设备(含车辆及电子设备) 主要由注塑机、粉碎机、干燥机、办公设备、车辆等组成; 该公司委估机器设备分布在被评估企业公司厂区生产车间内, 大部分购置启用时间大部分为 2011 年至 2015 年间, 少部分购置启用于 2003 年 2009 年间, 部分设备使用年限较长, 维护、保养状况一般。

纳入本次评估范围内的设备安装或存放在润鑫电器公司生产车间及办公场所内。

3) 评估依据

- (1) 2015 年《机电产品报价手册》;
- (2) 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》(2011 版);
- (3) 被评估单位提供的历史及现行价格资料;
- (4) 被评估单位提供的主要设备的购置发票、合同、车辆行驶证等;
- (5) 《中国汽车网》;
- (6) 《中关村在线网》;
- (7) 商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》;
- (8) 评估人员现场勘察、调查所搜集的资料;
- (9) 评估人员向有关生产厂家及经营商取得的资料;
- (10) 其他。

4) 评估程序

首先指导进行资产清查, 填报机器设备、车辆及电子设备清查评估明细表, 然后组织评估人员进行现场勘查, 逐台核对设备及车辆的规格型号、产地、启用时间、使用、维修、保养状况, 搜集有关资料, 明确产权归属, 初步核实各设备及车辆的成新率, 查找有关价格及成新率资料, 逐台评定估算, 在此基础上汇总得出评估原值及评估净值。

5) 评估方法

所有设备均采用重置成本法进行评估, 其估算公式为:

评估净值 = 评估原值 × 成新率

(1) 评估原值的估算:

① 国产设备重置全价的估算:

重置全价 = 设备购置价 (不含增值税) + 运杂费 + 基础费 + 安装调试费 + 资金成本 + 其他费用

其中:

设备购置价: 按评估基准日市场价格行情 (不含增值税) 估算;

运杂费: 根据设备的重量、运距及包装难易程度, 按设备购置价的 1%—8% 估算;

基础费: 根据设备安装基础的要求, 按设备购置价的 1%—8% 估算;

安装调试费：根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 1%-50%估算；
资金成本：对设备价值高、安装建设期较长的设备，方考虑其资金成本；
建设期半年至一年，利率为 4.85%
其他费用：根据实际情况考虑。

②车辆评估原值的估算：

评估原值=购置价+购置附加税+其他

其中：

购置价：按评估基准日现行市价（含税）估算；

购置附加税：按不含增值税的车辆购置价的 10%估算。

(2) 成新率的估算：

①机器设备综合成新率的确定

技术测定成新率的确定是对被评估机器设备的主要结构进行技术测定和观察，对机器设备的各部分分别打分，按复杂程度、重要性、以及结构部分价值量大小确定各打分部分的权重，用各分项得分乘以分项权重计算出其综合技术测定成新率

计算公式：

综合成新率=技术测定成新率×60%+理论成新率×40%

理论成新率=（经济耐用年限-已使用年限）÷经济耐用年限×100%

已使用年限的确定，一般采用机器设备自实际投入使用日至评估基准日的日历时间。

②对于办公设备电脑、单体空调及其他办公等设备，主要以年限法为主，综合考虑设备的使用维护和外观现状，估算成新率。其估算公式如下：

成新率=（经济耐用年限-已使用年限）÷经济耐用年限×100%

③对于车辆，以年限法（成新率 1），行驶里程法（成新率 2），现场打分法（成新率 3）分别估算成新率，并以年限法、行驶里程法中较低者确定理论成新率，并结合现场打分法估算车辆成新率。其估算公式如下：

成新率 1=（经济使用年限-已使用年限）÷经济使用年限×100%

成新率 2=（经济行驶里程-已运行里程）÷经济行驶里程×100%

成新率 3 的估算：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定成新率 3。即：

成新率 3=(发动机系统得分×0.4+底盘得分×0.3+车身及装饰得分×0.1+电气设备得分×0.2) /100×100%

综合成新率=min{成新率 1, 成新率 2, 成新率 3}

6) 评估举例

例 1、注塑机(型号: HTL500JD) (详见设备评估明细表第 24 项)

① 况:

设备名称: 注塑机

规格型号: HTL500JD

生产厂家: 宁波海太机械有限公司

数量: 1 台

启用日期: 2014 年 12 月

账面原值: 367,521.37 元

账面净值: 315,149.47 元

安装地点: 润鑫电器公司生产车间内

技术参数:

种类	卧式曲肘注塑机	品牌	海太	型号	HTL500A/JD
产品别名	注塑机	产品用途	塑料产品加工	螺杆直径	85 (mm)
螺杆转速	130 (rpm)	射胶量	1785 (g)	射胶压力	168 (Mpa)
理论注射容量	1985 (立方厘米)	电动机功率	55 (kw)	合模力	5000 (kN)

②重置成本的确定:

A、根据评估人员向宁波海太机械有限公司市场部询价得知该型号的产品含税报价为 457,100.00 人民币,按照通常情况,实际成交价为报价的 95~98%左右,故按报价的 98%作为实际购买价,则:

实际购买价=457,100.00×98%≈438,000.00 元(含税),不含增值税购买价=438,000.00/1.17≈382,900.00 元(取整)

购买价包安装调试及运输,故评估原值取实际购买价为 382,900.00 元。

①新率的确定:

该设备启用日期为 2014 年 6 月,评估中根据专业评估人员在现场对该设备的实地勘察,采用综合分析法确定该设备的成新率。

该设备在正常的工作情况下,经济耐用年限为 14 年,该设备已使用 1.5 年,故:

该设备的正常成新率 = $(14-1.5)/14 \times 100\% \approx 89\%$

根据实地考察，技术成新率的确定如下：

技术测定及观察项目	标准值	实测情况	实测新度系数	实际成新率
注射系统	25	动力传导良好，射嘴出塑均匀	0.85	21.25
合模系统	20	模具闭合、开启及顶出制品良好，无异常	0.85	17
液压传动系统	15	油泵运行良好，电机运行平稳	0.8	12
电气控制系统	10	电气仪表显示正常，加热器、传感器运行良好	0.8	8
润滑系统	10	动模板、调模装置等部位润滑良好，无明显裂纹	0.8	8
加热及冷却系统	10	油温控制良好，冷却系统运行正常	0.8	8
安全监测系统	10	液压阀、限位开关正常，无异常指示或警报	0.8	8
小计	100			82

技术成新率 85%（见技术鉴定表）

故该设备的实际成新率 = 技术测定成新率 $\times 60\%$ + 理论成新率 $\times 40\%$

$$= 82\% \times 60\% + 89\% \times 40\% = 85\% \text{（取整）}$$

④评估值的确定：

评估值 = 重置成本 \times 数量 \times 成新率

$$= 382,900.00 \times 1 \times 85\%$$

$$= 325,465.00 \text{ 元}$$

例 2、该公司于 2015 年 6 月购置并启用的 3 匹格力空调（见办公及其他设备评估明细表第 89 项），其账面原值为 5,128.21 元，账面净值为 4,676.85 元。该设备安装在该公司办公室使用。目前使用正常。依估算公式：

评估净值 = 评估原值 \times 成新率

（1）评估原值的估算：

经查有关资料及调查市场行情，该设备评估基准日的含税购置价约 6,150.00 元/台，按照通常情况，实际成交价为报价的 95~98% 左右，故按报价的 98% 作为实际购买价，则：

实际含税购买价 = $6,150.00 \times 98\% \approx 6,000.00$ 元，不含增值税购买价 = $6,000.00 / 1.17 \approx 5,130.00$ 元

且包安装调试及送货上门。故评估原值取实际购买价为 5,130.00 元。

(2) 成新率的估算：

该类设备经济使用寿命年限一般为 8 年左右，现已使用 0.5 年，依成新率估算公式：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\% \\ &= (8 - 0.5) \div 8 \times 100\% \\ &= 90\% \end{aligned}$$

根据现场勘查和了解，该设备使用正常，基本处于全新状态，综合考虑，取成新率为 100%。

(3) 评估净值的估算：

$$\begin{aligned} \text{评估净值} &= \text{评估原值} \times \text{成新率} \\ &= 5,130.00 \times 90\% \\ &= 4,617.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

例 3：该公司 2007 年 1 月购置并启用的牌号为浙 BBX188 宝马 WBAHN210460 小轿车（见车辆清查评估明细表序号 1）。该车已行驶 117,300.00 公里。其账面原值为 1,028,100.00 元，账面净值为 51,405.00 元。依估算公式：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

(1) 评估原值的估算：

$$\text{评估原值} = \text{购置价} + \text{购置附加税及其他费用}$$

其中：

①购置价：经市场调查，该类型车于评估基准日现行市场报价 1,060,000.00（元），购置价按照通常情况实际成交价应为报价的 98%左右，故按市场调查价格的 98%作为实际买价，即购置价 = $1,060,000.00 \times 98\% \approx 1,040,000.00$ 元；

②购置附加税及其他：购置附加税按不含增值税的车辆购置价的 10%估算；其他证牌费用按 800 元估算，即：

$$\begin{aligned} \text{购置税及附加} &= 1,040,000.00 \div 1.17 \times 10\% + 800 \\ &= 89,690.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

估算评估原值为 978,580.00 元。

(2) 成新率的估算:

①、按年限法计算成新率 1:

该车辆经济使用年限为 15 年, 现已使用 8.92 年, 依成新率估算公式:

$$\begin{aligned} \text{成新率 1} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (15 - 8.92) \div 15 \times 100\% \\ &= 41\% \end{aligned}$$

①、按行驶里程法计算成新率 2:

该车经济行驶里程为 60 万公里; 已运行 11.73 公里。依成新率估算公式:

$$\begin{aligned} \text{成新率 2} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已运行里程}) \div \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (60 - 11.73) \div 60 \times 100\% \\ &= 80\% \end{aligned}$$

②按打分法确定成新率 3:

根据现场勘查情况, 该车辆发动机及底盘正常, 使用维护保养一般, 具体见表:

车辆现场清查评估基础资料表

车辆名称	宝马小轿车	规格型号	宝马 WBAHN210460	生产厂家	宝马汽车制造厂		
系 统	状 况			权重	打分	得分	
电气设备	电源组: 一般 发动机起动系: 一般; 点火系: 一般 汽车照明及信号装置等: 一般			0.2	50	10	
发动 机 系 统	固定机件: 一般 曲柄连杆机构: 一般 配气机构: 一般 冷却系统: 一般 润滑系统: 一般 燃料供给系统: 一般 点火系统: 一般			0.4	40	16	
底 盘	传动系: 一般 行驶系: 一般 转向系: 一般 制动装备: 一般			0.3	35	10.5	
车 身 及 内 装饰	一般			0.1	35	3.5	
合 计 (K3)				1		40	

$$\text{综合成新率} = \min\{\text{成新率 1}, \text{成新率 2}, \text{成新率 3}\}$$

故该车辆成新率为 40%

(3) 评估净值的估算:

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{综合成新率}$$

$$=978,580.00 \times 40\%$$

$$=391,432.00 \text{ (元)}$$

7) 评估结果

经评估，润鑫电器公司委估设备资产评估结果如下表：

账面原值	33,156,749.55	账面净值	22,690,589.29
评估原值	30,472,020.00	评估净值	24,280,585.00
原值增(减)值额	-2,684,729.55	净值增(减)值额	1,589,995.71
增(减)值率%	-8.10	增(减)值率%	7.01

8) 事项说明：

(1) 评估原值减值的主要原因为设备随着制造技术提升，设备的重置价格有所下降所致；

(2) 评估净值增值的原因为该公司设备维护保养良好，经济耐用年限略高于会计折旧年限。

(3) 对于报废的设备资产由于处置费和清查费用相差不多，按零值评估。

3、无形资产评估说明

评估人员查阅了相关合同、账簿、原始凭证等，了解了上述无形资产现在的使用情况，并对账面摊销情况进行了复核。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

1) 无形资产-其他无形资产：“企业营运分析系统”，企业使用情况良好，市场价格购置价格与原购置价格变动不大，以购置原价作为评估值。

无形资产-其他无形资产评估值为 210,000.00 元。

2) 无形资产-土地使用权评估说明

1、评估范围：

本次无形资产-土地使用权评估范围为土地使用权，土地使用权共有 3 宗，均为工业用地，使用权类型为国有出让，使用权面积合计 15,601.00 平方米。详见下表：

序号	土地权证编号	土地座落	土地用途	使用权类型	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
1	慈国用(2015)第1814644号	宗汉街道二塘新村(B#)	工业用地	出让	2057.5.24	五通一平	3,350.00		
2	慈国用(2015)第1818780号	宗汉街道二塘新村(A#)	工业用地	出让	2057.5.24	五通一平	9,983.00		

序号	土地权证 编号	土地座落	土地 用途	使用权 类型	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	原始入账价值	账面价值
3	慈 国 用 (2015) 第 1814719 号	宗汉街道百两、 怡园村	工业 用地	出 让	2056.6.29	五通一平	2268.00		
合 计							15,601.00	9,481,988.21	8,816,655.34

2、评估对象概况：

(1) 土地登记情况

委估土使用权共计 3 项，均取得国有土地使用证。前 2 宗土使用权座落在一宗地上，位于宗汉街道二塘新村，四至为：东近河道、南近绍兴舍路、西近市场路、北临农舍；

另一宗土地使用权位于宗汉街道百两、怡园村，四至为：东近厉崔线、南近谭北路、西近河道、北临农舍。

根据被评估企业提供的评估申报表，我们核对了无形资产的总账、明细账以及相应的国有土地使用证，并对委估的宗地进行了现场勘察，且编制了现场勘查记录。

宗地权利状况：浙江润鑫电器有限公司申报评估的无形资产-土地使用权共 2 项，均取得国有土地使用证。申报评估的土地使用权面积共计 13,333.00 平方米，以被评估单位申报数或现场测量为准。

(2) 宗地权利状况：

浙江润鑫电器有限公司申报评估的无形资产-土地使用权共 3 项，均取得国有土地使用证。3 宗土地均设定了他项权利。

本次委估的宗地（慈国用（2015）第 1818780 号、慈国用（2015）第 1814644 号、慈国用（2015）第 1814719 号）及相应的房屋建筑物均已设定他项权利，抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司，存续期限自 2015 年 3 月 18 日至 2018 年 2 月 20 日。

(3) 土地利用状况

委估宗地均为工业用地，其中土地使用证号为慈国用（2015）第 1818780 号宗地范围内有房屋 2 项（为办公楼、1#厂房）；土地使用证号为慈国用（2015）第 1814644 号宗地范围内有房屋 2 项（2#厂房、3#厂房）；

土地使用证号为慈国用（2015）第 1814719 号范围内为自建未报批厂房。

3)、地价影响因素分析

(1) 一般因素

①地理位置和资源状况

浙江，简称“浙”，省会杭州。地处中国东部沿海最东端长江三角洲南翼，东临东海，南接福建，西与江西、安徽相连，北与上海、江苏接壤。境内最大的河流钱塘江，又称浙江，省以江名。

浙江东西和南北的直线距离均为 450 公里左右，陆域面积 10.18 万平方公里，为全国的 1.06%，是中国面积最小的省份之一。浙江山地和丘陵占 70.4%，平原和盆地占 23.2%，河流和湖泊占 6.4%，耕地面积仅 208.17 万公顷，故有“七山一水二分田”之说。地势由西南向东北倾斜，大致可分为浙北平原、浙西丘陵、浙东丘陵、中部金衢盆地、浙南山地、东南沿海平原及滨海岛屿等六个地形区。

海洋资源：浙江省海洋资源十分丰富，拥有海域面积约 26 万平方公里，相当于陆域面积的 2.56 倍；大陆海岸线和海岛岸线长达 6500 公里，占全国海岸线总长的 20.3%；大于 500 平方米的海岛有 3061 个，占全国岛屿总数的 40%；港口、渔业、旅游、油气、滩涂五大主要资源，组合优势显著，为加快海洋经济发展提供了优越的区位条件、丰富的资源保障和良好的产业基础。

水资源：浙江地形自西南向东北呈阶梯状倾斜，西南以山地为主，中部以丘陵为主，东北部是低平的冲积平原，“七山一水两分田”是浙江地形的概貌。境内有西湖、东钱湖等容积 100 万立方米以上湖泊 30 余个，海岸线（包括海岛）长 6400 余公里。自北向南有苕溪、京杭运河（浙江段）、钱塘江、甬江、椒江、瓯江、飞云江和鳌江等 8 条主要河流，钱塘江为第一大河，上述 8 条主要河流除苕溪、京杭运河外，其余均独流入海。

浙江地处亚热带季风气候区，降水充沛，年均降水量为 1600 毫米左右，是我国降水较丰富的地区之一。全省多年平均水资源总量为 937 亿立方米，但由于人口密度高，人均水资源占有量只有 2008 立方米，最少的舟山等海岛人均水资源占有量仅为 600 立方米。

矿产资源：截至 2004 年底，已发现固体矿产 113 种，已探明储量的有 67 种（油气未列入），矿产地 4730 处（其中普通建筑用石、砂、粘土矿产 3510 处）。叶蜡石、明矾石探明资源储量居全国之冠，分别占全国的 53%、52%。萤石、伊利石居第二位，分别占 20%、39%。硅藻土名列第三，占 11%。沸石第四，占 10%。排列第五到第十位的有硅灰石、高岭土、珍珠岩、大理石、花岗石、膨润土等。可以满足省内需求的矿产有叶蜡石、硅藻土、水泥灰岩、熔剂灰岩、萤石、硅灰石、膨润土、明矾石、沸石、电石灰岩和建筑石料等矿产；主要依托国内供应的有煤炭、天然气、磷、硫、

铅、锌、稀土等矿产；主要依赖国外供应的有石油、铁、钾盐、铜、铝等矿产。

土地资源：全省土地利用构成中，农用地面积为 12961.2 万亩，占全省土地总面积的 82.0%，建设用地面积为 1360.2 万亩，占 8.6%，未利用地面积为 1488.2 万亩，占 9.4%。2004 年全省耕地面积减少 94.5 万亩、增加 46.8 万亩，增减相抵净减少 47.7 万亩。全省减少耕地面积中，农业结构调整减少耕地 50.3 万亩，占 53.2%；建设占用耕地 36.7 万亩，占 38.8%；生态退耕 6.0 万亩，占 6.4%；灾毁及其他减少耕地 1.5 万亩，占 1.6%。全省新增耕地面积中，通过土地开发、复垦、整理新增耕地 37.2 万亩，占 79.5%；农业结构调整及其他新增耕地 9.6 万亩，占 20.5%。

②社会建设状况

杭州、宁波、绍兴、温州是浙江的四大经济支柱，同时杭州，绍兴是国家首批历史文化名城，浙江省素有“鱼米之乡”之称，大米、茶叶、蚕丝、柑桔、竹品、水产品在全国占重要地位。绿茶产量占全国第一，蚕茧产量占全国第二，绸缎出口量为全国 30%，柑桔产量全国第三，毛竹产量全国第一。

浙江是一个渔业大省，渔业由传统生产型，过渡到捕捞、养殖，加工一体化，内外贸全面发展的产业化经营。石浦渔港、沈家门渔港是全国最早四大中心渔港中占两席，海洋捕捞量居全国之首。杭嘉湖平原是全国三大淡水养鱼中心之一。

浙江工业以轻工业、加工制造业、集体工业为主。改革开放以来，乡镇企业异军突起，1995 年底，乡镇工业已占全省工业总产值的四分之三。丝绸工业历史悠久，产品精美，传统工业闻名遐迩，电力工业发达，秦山核电站为国家第一座核能电站。

2012 年，据对城乡住户抽样调查，全省城镇居民人均可支配收入 34550 元，农村居民人均纯收入 14552 元。

③经济发展状况

2015 年全年地区生产总值（GDP）[[1]]42886 亿元，比上年增长 8%。其中，第一产业增加值 1833 亿元，第二产业增加值 19707 亿元，第三产业增加值 21347 亿元，分别增长 1.5%、5.4%和 11.3%，第三产业对 GDP 的增长贡献率为 65.7%。三次产业增加值结构由上年的 4.4:47.7:47.9 调整为 4.3:45.9:49.8，三产比重提高 1.9 个百分点。信息经济和现代服务业等核心产业的引领支撑作用进一步显现。全年信息经济核心产业增加值 3310 亿元，增长 15.1%，占 GDP 的 7.7%，比重比上年提高 0.6 个百分点。

全年人均 GDP 为 77644 元（按年平均汇率折算为 12466 美元），增长 7.6%。全员劳动生产率为 11.5 万元/人，比上年提高 7.7%。

全年居民消费价格比上年上涨 1.4%，其中，食品类价格上涨 3.3%。商品零售价格下降 0.1%。农业生产资料价格上涨 0.9%。工业生产者出厂价格下降 3.6%，工业生产者购进价格下降 5.5%。固定资产投资价格下降 2.6%。

2015 年全年财政总收入 8549 亿元，比上年增长 8.7%；地方公共财政预算收入 4810 亿元，增长 7.8%。全年新增城镇就业人数 110.5 万人，其中 42.95 万名城镇失业人员实现再就业。年末城镇登记失业率为 2.93%，比上年下降 0.03 个百分点。

全年规模以上工业增加值 13193 亿元，比上年增长 4.4%，轻、重工业增加值分别为 5689 和 7505 亿元，分别增长 3.5%和 4.8%。规模以上工业销售产值 64544 亿元，增长 0.2%，其中出口交货值 11707 亿元，下降 3.7%。

规模以上工业中，高新技术产业增加值 4910 亿元，增长 6.9%，占规模以上工业的比重为 37.2%，对规模以上工业增长贡献率为 55.7%；装备制造业增加值 4856 亿元，增长 6.3%，占规模以上工业的比重为 36.8%。在规模以上工业中，健康产品制造、节能环保产业增加值分别增长 6.2%、5.9%；新一代信息技术和物联网、新能源、新能源汽车、新材料、生物、海洋新兴产业增加值分别增长 15.1%、17.1%、10.9%、8.1%、6.6%和 6.1%。规模以上工业新产品产值 21555 亿元，增长 13.8%；新产品产值率 32.2%，比上年提高 3.7 个百分点。

全年货物进出口总额 21566 亿元（3474 亿美元），比上年下降 1.1%（-2.1%）。其中，出口 17174 亿元（2767 亿美元），增长 2.3%（1.2%）；进口 4392 亿元（707 亿美元），下降 12.5%（-13.4%）。民营企业出口 12579 亿元，增长 7.1%，占全省出口总值的 73.2%，拉动全省出口增长 5.0 个百分点。机电产品出口 7236 亿元，增长 4.7%；高新技术产品出口 1047 亿元，增长 10%。全省跨境电子商务出口 270 亿元，增长 34.7%。全年服务贸易进出口额 442 亿美元，比上年增长 16%，其中，出口 285 亿美元，增长 16.5%；进口 158 亿美元，增长 15.3%。

全年社会消费品零售总额 19785 亿元，比上年增长 10.9%，扣除价格因素增长 11%。按经营地分，城镇消费品零售额 16523 亿元，增长 10.6%；乡村消费品零售额 3262 亿元，增长 12.4%。按消费类型统计，商品零售额 17797 亿元，增长 11.1%；餐饮收入额 1988 亿元，增长 9.8%。全省网络零售额 7611 亿元，比上年增长 49.9%，其中，省内居民网络消费 4012 亿元，增长 39.6%。

信息来源：2015 年浙江省国民经济和社会发展统计公报

2) 区域因素

①区域概况

慈溪市地处浙东杭州湾南岸，东、东南接镇海区、江北区，西、西南连余姚市，介于北纬 30° 02' ~30° 24' 和东经 121° 02' ~121° 42' 之间，为沪、杭、甬三角地区结合部。市境总面积 1154 平方公里（不含海域，未计入 1954 年后新成陆土地），海岸线北凸成弧形，长 66 公里（1986 年图版量标为 77.56 公里）。

②交通条件

经过慈溪市干线公路有 329 国道至舟山沈家门，全长 298 公里。慈溪境内段浒山城西至镇海澥浦东西向横贯全境。

中横线：329 国道复线，西起周巷镇缪路村，东至龙山镇与 329 国道相连接，沿线途经长河、周巷、宗汉、浒山、坎墩、逍林、桥头、附海、观海卫、掌起、范市、三北等 11 个镇（街道），全长 44.4 公里。

③气候条件

慈溪地处北亚热带南缘，属季风型气候。四季分明，冬夏稍长，春秋略短。平均年日照时数 2038 小时，年日照百分率 47%。年平均气温 16.0℃，7 月最高，平均 28.2℃，1 月最低，平均 3.8℃。历史极端最

高气温 38.5℃，最低 -9.3℃。雨量充足，年平均降水量 1272.8 毫米，平均年径流总量 5.122 亿立方米，降水高峰月为 9 月，平均占年降水量 14%。冬季盛行西北至北风，夏季盛行东到东南风，全年以东风为主，年平均风速 3 米/秒，年平均大风日数 9.6 天。夏秋间多热带风暴。境内灾害性气候以水、旱、风、潮为主，另有气温异常等。

3) 个别因素

委估宗地均位于慈溪市宗汉街道工业园区，土地使用者为润鑫电器公司，土地使用权类型为出让，委估宗地地块形状均较规则，宗地内地势有一定起伏，地质基础一般。

4)、土地估价

1) 估价原则

地价是由其效用、相对稀缺性和有效需求三者相互作用、影响所形成的，而这些因素又经常处于变动之中，我们在估价时主要遵循以下原则：

①最有效利用原则

由于土地用途具有多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，且土地权利人都期望从其所占用的土地上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定土地利用方式的依据，所以地价是以该宗地的效用作最有效发挥为前提的。委估宗

地为城镇工业用地，在评估中须充分考虑该类用地的特性，按照最有效利用方式进行评估，得到委估宗地的客观、公正、公平、科学的土地价格。

②替代原则

地价遵循替代规律，其宗地的土地价格，受其相同使用价值和功能的宗地即同类型具有替代可能的宗地价格所牵制。有相同使用价值、有替代可能的宗地的价格之间会相互影响和竞争，使宗地价格相互牵制而趋于一致。

③供需原则

土地价格如同其它商品一样，受市场供求关系的影响很大，如果入市的土地商品供小于求，则价格必然上扬，如果供大于求，则价格就会下降。因此在评估土地价格时，就必须充分考虑当地地产市场特别是当地地产市场的供求状况及其发展趋势，不能背离市场供求原则。

④综合分析原则

地价受自然、经济、社会、政策等诸多因素的影响，因此评估时要充分考虑影响地价的多种因素，抓住主导因素，进行综合比较分析，进而评估出比较合理并切合实际的土地价格。

⑤多种评估方法相结合的原则

随着土地估价业的不断发展，国际上创立了几种通用的估价方法，如收益还原法、市场比较法、成本法、假设开发法（剩余法）和基准地价系数修正法等，这些方法都有自己的特点和适应范围，采用不适宜的估价方法可能使估价结果产生较大的误差，因此，在进行地价评估时，就要根据委估宗地的实际情况，选择几种最适合的评估方法进行综合评定，力求得到科学、合理、公正的土地价格。

5)、评估方法:

(1) 委估宗地为工业用地，不适宜用假设开发法，因此本次评估不采用假设开发法；

(2) 委估宗地为工业用地，无出租收益，因此本次评估不采用收益还原法；

(3) 委估宗地所在区域土地基本为工业用地，近几年未进行相关土地征地补偿，因此本次评估不采用成本逼近法；

(4) 委估宗地所在区域虽然有完备的基准地价及修正体系，但近几年尚未发布更新后的基准地价，而其所在区域近年来发展较快，地价水平变化明显，因此本次评估不采用基准地价系数修正法；

(5) 委估宗地同区域同类土地交易案例较多，交易市场比较活跃，因此本次评

估采用市场法并以市场法评估计算出的宗地地价为最终评估结果。

根据慈溪该工业园区目前土地交易市场的状况，按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，选取与评估对象类似的三个比较交易案例，再结合评估人员现场勘查的资料，分别进行交易情况、交易日期、区域因素和个别因素修正后得到三个比准价格，再取其算数平均数作为委估对象的评估单价。

比准价格=比较交易案例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

委估对象评估单价=（比准价格 1+比准价格 2+比准价格 3）/3

委估对象评估值=委估对象评估单价×土地面积

6)、评估过程（以评估明细表序号为1号为例）

（1）选择比较实例

序号	宗地位置	土地性质	交易方式	交易单价 (元/m ²)	交易时间	使用年限	土地面积 (m ²)
1	慈宗汉 II201502#	工业	挂牌出让	780.09	2015-7-16	50	18,421.00
2	慈周巷 II201318#-3 地块	工业	挂牌出让	679.47	2015-6-4	50	6,667.00
3	慈周巷 II201320#-1	工业	挂牌出让	675.07	2015-4-29	50	7,540.00

（2）建立比较因素条件说明表

根据目前土地交易市场的状况，按照用途一致、交易正常、区域特性和个别条件相近等比较案例选择原则，在同一供需圈内选择了三宗比较案例；通过对评估对象与三个比较案例各自特点的分析，本次评估选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较，内容详见下表：

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称或地址		宗汉街道二塘村	慈宗汉 II201502#	慈周巷 II201318#-3 地块	慈周巷 II201320#-1
交易价格(元/平方米)		待估	780	679	675
交易日期		2015/12/31	2015/7/16	2015/6/4	2015/4/29
交易情况			挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		41.4 年	50	50	50
容积率		1.0-1.8	1.0-1.8	1.0-2.5	1.0-2.5
区域因素	工业 园区等级	规划认定的工业地块	规划认定的工业地块	规划认定的工业地块	规划认定的工业地块
	产业 集聚	一般产业	一般产业	一般产业	一般产业

	度	关联产业集聚度	一般	一般	一般	一般
	交通条件	周围道路类型	临次干道、近主干道	临次干道、近主干道	临次干道、近主干道	临次干道、近主干道
		距主要运输线路,港口、机场等	较近	较近	一般	一般
		距公共交通站点距离	一般	一般	一般	一般
	基本设施状况	保障率较高	保障率较高	保障率较高	保障率较高	
	环境状况	一般	一般	一般	一般	
	城市规划	无影响	无影响	无影响	无影响	
	个别因素	宗地临路状况	临次干道	临次干道	临次干道	临次干道
		宗地形状	无不利影响	较规则,有利于利用	无不利影响	无不利影响
		地质状况与地基承载力	地基承载力一般	地基承载力一般	地基承载力一般	地基承载力一般
宗地自然条件		一般	一般	一般	一般	
宗地开发程度		五通一平	五通一平	五通一平	五通一平	
宗地面积		较大	较大	较大	较大	
规划土地用途		工业	工业	工业	工业	

(3) 建立比较因素条件指数表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
物业名称或地址		宗汉街道二塘村	慈宗汉 II201502#	慈周巷 II201318#-3 地块	慈周巷 II201320#-1
交易价格(元/平方米)			780	679	675
交易日期		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年限		100	104	104	104
容积率		100	100	100	100
区域因素	产业集聚度	工业园区等级	100	100	100
		产业定位	100	100	100
		关联产业集聚度	100	100	100

	交通条件	周围道路类型	100	100	100	100
		距主要运输线路,港口、机场等	100	100	95	95
		距公共交通站点距离	100	100	100	100
	基本设施状况	100	100	100	100	
	环境状况	100	100	100	100	
	城市规划	100	100	100	100	
	小计	100	100	95	95	
	个别因素	宗地临路状况	100	100	100	100
宗地形状		100	100	100	100	
地质状况与地基承载力		100	100	100	100	
宗地自然条件		100	100	100	100	
宗地开发程度		100	100	100	100	
宗地面积		100	100	100	100	
规划土地用途		100	100	100	100	
小计		100	100	100	100	

因素修正说明:

交易日期修正: 由于所选案例成交日期与评估基准日接近, 工业用地市场平稳, 故交易日期不予修正。

交易情况修正: 所选案例均为该区域工业用地一级招拍挂市场成交案例, 故交易情况不予修正。

土地使用年限修正: 评估对象土地剩余使用年限为 41.4 年, 所选案例土地剩余使用年限均为 50 年, 土地还原率参照一般工业用地标准取 6%, 通过年期修正系数确定所选案例土地使用年限修正系数分别取 104、104、104。

容积率修正: 目前工业用地容积率对地价的影响较小, 另根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发[2008]3 号)第八条“对现有工业用地, 在符合规划、不改变用途的前提下, 提高土地利用率和增加容积率的, 不再增收土地价款; 对新增工业用地, 要进一步提高工业用地控制指标, 厂房建筑面积高于容积率控制指标的部分, 不再增收土地价款。”因此工业用地原则上不设容积率修正。

区域因素修正:

评估对象与案例一距主要运输路线、港口较近，相对于所选案例二、三交通较便捷，故区域修正系数分别取 100、95、95。

个别因素修正：

所选案例个别因素与评估对象基本一致，不予修正

(4) 建立因素比较修正系数表

影响因素	委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易价格		780	679	675
交易日期	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
土地使用年限	100	104	104	104
容积率	100	100	100	100
区域因素修正小计	100	100	95	95
个别因素修正小计	100	100	100	100
修正价格		750	688	683
权数		0.3333	0.3333	0.3333
比准价格	710	250.00	229.22	227.76

(5) 确定评估对象价格

经过比较分析，测算出各比较案例经因素修正后的比准价格分别为：比较案例一：750.00 元/平方米；比较案例二：688.00 元/平方米；比较案例三：683.00 元/平方米。

从测算结果上看，各交易实例修正后比准价格比较接近，因此取他们的算数平均数为评估对象的评估值。即：

评估对象的单价 = (750.00 + 688.00 + 683.00) / 3

≈ 710.00 元/平方米 (取整)

7)、评估结果

在实施了上述资产评估程序和方法后，纳入评估范围的无形资产在 2015 年 12 月 31 日的评估结果为 10,895,200.00 元。详情见下表：

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	土地用途	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	评估价值
1	慈国用(2015)第 1814644 号	宗汉街道二塘新村 (B#)	2007.4.18	工业用地	2057.5.24	五通一平	3,350.00	2,378,500
2	慈国用(2015)第 1818780 号	宗汉街道二塘新村 (A#)	2007.4.18	工业用地	2057.5.24	五通一平	9,983.00	7,087,900

3	慈国用 (2015)第 1814719号	宗汉街道百两、 怡园村		工业 用地	2056.6.29	五通 一平	2268.00	1,428,800.00
	合计						15601.00	10,895,200.00

8)、重要事项说明

在评估过程中，我们并未考虑委估宗地抵押、查封、担保、所欠负的债务以及该等资产出售时所应承担的费用和税项等可能影响其价值的相关方面，我们也未考虑该等资产重估增值额的纳税影响对其评估值的影响。

5、长期待摊费用

被评估企业的长期待摊费用账面值 179,582.47 元，是房屋装修费，因本次在房屋评估时，已考虑了装修，因此，长期待摊费用评估值为 0 元。

6、递延所得税资产评估

递延所得税资产账面价值 593,729.00 元，包括被评估单位应收账款、其他应收款产生的可抵扣暂时性差异、政府补助递延收益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。

由于资产基础法评估时，重新评定预估损失，按企业适用 15% 的所得税率重新测算，递延所得税资产评估值为 139,046.87 元。

三、负债评估说明

1、应付票据

应付票据共 693 项，账面价值为 51,901,708.54 元，为被评估企业开具的无息银行承兑汇票，通过核实其账务无误后，以其经核实的账面值估算其评估值，评估值为 51,901,708.54 元。

2、应付账款

应付账款共 154 项，账面值 42,703,951.15 元，主要为应付材料款、设备款等，评估人员查阅了采购合同、会计账簿和凭证。在确认相关债务真实性和申报金额正确性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。

应付账款的评估值为 42,703,951.15 元。

3、预收账款

预收款项共 19 项，账面值 795,513.38 元，主要为预收客户的货款、销售款，无超过一年以上的款项。评估人员查阅了相关会计账簿和原始凭证，在确认相关经济业务真实性的基础上以核实无误的账面值确定评估值。预收账款的评估值为 795,513.38 元。

4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 2,017,738.35 元,包括工资、奖金、津贴和补贴。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证,确认该部分款项于评估基准日后需全额支付,以核实无误的后账面值确定评估值。应付职工薪酬的评估值为 2,017,738.35 元。

5、应交税费

应交税费账面值 8,535,183.13 元,包括增值税、个人所得税、印花税、水利建设基金等。评估人员查阅了企业纳税申报资料、计税依据、完税凭证及相关会计账簿,了解了企业享受的税收优惠政策,在复核各税项期末余额正确的基础上,以核实无误的账面值确定评估值。应交税费的评估值为 8,535,183.13 元。

6、其他应付款

其他应付款共 10 项,账面值 3,721,685.78 元,主要为个人借款、土地款、租金等。评估人员查阅了账簿记录、会计凭证及相关合同,以核实无误的账面值确定评估值。其他应付款的评估值为 3,721,685.78 元。

7、其他非流动负债

其他非流动负债账面值为 188,354.17 元,系年产 12 万套净水器塑件生产线技改政府补助项目 99,754.17 元及年产 15 万套净水器塑件生产线技改项政府补助 88,600.00 元产生的递延收益,本次评估经核实无误,确认系无需支付的款项,本次评估,将未来预计的所得税作为评估值。

其他非流动负债评估值为 28,253.13 元。

被评估企业的股东全部权益(净资产)价值资产基础法评估结果

资产评估结果汇总表

评估基准日:2015 年 12 月 31 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%
流动资产	11,112.41	11,506.32	393.91	3.54
非流动资产	5,130.16	5,878.08	747.92	14.58
其中: 固定资产	4,166.56	4,753.65	587.09	14.09
无形资产	886.27	1,110.52	224.25	25.30
长期待摊费用	17.96	0.00	-17.96	-100.00
递延所得税资产	59.37	13.90	-45.47	-76.59
资产总计	16,242.57	17,384.40	1,141.83	7.03
流动负债	10,967.58	10,967.58	0.00	0.00

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动负债	18.84	2.83	-16.01	-84.98
负债合计	10,986.41	10,970.40	-16.01	-0.15
净资产（所有者权益）	5,256.16	6,414.00	1,157.84	22.03

即被评估企业的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 6,414.00 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 5,256.16 万元，增值 1,157.84 万元，增值率 22.03%。

四、收益法评估技术说明

（一）评估方法及思路

收益法是通过估算被评估企业在未来的预期收益，并采用适宜的折现率将预期收益折算成现值，然后累加求和，得出被评估企业价值的一种评估方法。其基本公式如下：

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

其中：P—评估值

r—折现率

n—收益年限（整个预测期）

A_i—未来第 i 个收益期的预期收益额。

1、评估方法恰当性分析

本次评估选择收益法是基于以下理由：

（1）从被评估企业成立时间长短和其总体情况判断

被评估企业成立时间较长，公司产品批量生产，其盈利水平好，从整体上看，被评估企业与评估对象相关的资产绝大部分系经营性资产，其产权明晰，资产状态良好。被评估企业未来收益能产生充足的现金流量，保证各项资产不断更新、补偿，并保持其整体获利能力，使持续经营假设成为可能。

（2）从被评估企业的历史经营情况、尤其是经营和收益稳定状况判断

公司 2012 年全年收入 8,404.50 万元，2013 年 10,120.37 万元，2014 年

18,231.98 万元, 2015 年全年收入 23,211.54 万元, 经营状况稳步快速增长, 未来盈利可预测。

(3) 从被评估企业未来收益的可以预测和能用货币计量来判断

被评估企业近几年经审计的会计报表数据表明: 公司营业收入、营业利润、净利润稳定增长, 未来盈利能力趋于良好, 评估对象的获利能力可以合理预测。即: 被评估企业的营业收入能够以货币计量的方式流入, 相匹配的成本费用能够以货币计量方式流出, 其他经济利益的流入也能够以货币计量。因此, 评估对象的整体获利能力所带来的预期收益能够用货币衡量。

(4) 从与被评估企业获得未来收益相联系的风险可以基本量化来判断

被评估企业的风险主要有行业风险、经营风险、财务风险、政策风险及其他风险。评估人员经分析后认为与评估对象相关的资产所承担的风险基本能够量化。

综合以上分析结论后评估人员认为: 本次评估在理论上和实务上适宜采用收益法进行评估。

2、运用收益法进行评估的思路

1、收益法评估的思路

1) 收益法评估的公式

收益法是指通过估算(预测)被评估企业或其他资产组合体在未来特定时间内的预期收益, 选择合适的折现率, 将其预期收益还原为当前的资本额或投资额的方法。

在具体的评估操作过程中, 选用分段收益折现模型。即: 将以持续经营为前提的被评估企业的未来收益分为前后两个阶段进行预测, 首先逐年预测前阶段(评估基准日后 5 年)各年的收益额; 再假设从前阶段的最后一年开始, 以后各年预期收益额稳定不变。最后, 将被评估企业未来的预期收益进行折现后求和, 再加上单独评估的非经营性资产、溢余资产评估值总额, 即得到被评估企业的股东全部权益价值。本次评估针对被评估企业的实际情况, 将被评估企业的未来收益预测分为以下两个阶段, 第一阶段为 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日, 共 5 年, 此阶段为被评估企业的稳定增长时期; 第二阶段为 2021 年 1 月 1 日至永续年限, 在此阶段, 被评估企业将保持 2020 年的盈利水平, 并基本稳定。其基本估算公式如下:

股东全部权益价值 = 未来收益期内各期净现金流量现值之和 + 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

即：

式中：

P—股东全部权益价值

r—折现率

t— 预测前段收益年限

A_i—预测前段第 i 年预期股权现金流

A_t—未来第 t 年预期股权现金流

i—收益计算年，取 2015 年 12 月 31 日为 t=0；

B— 单独评估的非经营性资产、溢余资产评估总额。

股权自由现金流=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额+借款的增加-借款的减少

2) 收益法评估的思路

采用收益法评估股东全部权益价值的总体思路是采用直接法，具体评估思路如下：

(1) 结合宏观经济形势对被评估企业收益现状以及市场、行业、竞争、环境等因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

(2) 对被评估企业的全部资产及负债进行分析，重点分析资产的匹配、利用情况，调整非经营性资产、负债和溢余资产及其相关的收入、支出，调整偶然性收入和支出；

(3) 对被评估企业近期若干年的收益进行比较精确的逐年预测；

(4) 对被评估企业未来远期收益趋势进行判断和估算；

(5) 综合被评估企业评估基准日的资产、负债状况和未来收入的变化趋势分析，预测其运营资金的增减变动和维持现有生产能力的固定资产和无形资产的更新的资本支出；

(6) 在上述分析的基础上，估算股权自由现金流量。

(7) 在综合分析评估基准日的利率水平、被评估企业的其他风险因素的基础上运用资本资产定价模型估算企业股权现金净流量的折现率；

(8) 将股权自由现金流量折现到评估基准日并累加求和；

- (9) 对非经营性资产、溢余资产单独评估；
 (10) 推算被评估企业的股东全部权益价值。

(二) 评估过程

1、宏观经济分析

初步核算，2015年国内生产总值676708亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值60863亿元，增长3.9%；第二产业增加值274278亿元，增长6.0%；第三产业增加值341567亿元，增长8.3%。第一产业增加值占国内生产总值的比重为9.0%，第二产业增加值比重为40.5%，第三产业增加值比重为50.5%，首次突破50%。全年人均国内生产总值49351元，比上年增长6.3%。全年国民总收入673021亿元。

图1 2011-2015年国内生产总值及其增长速度

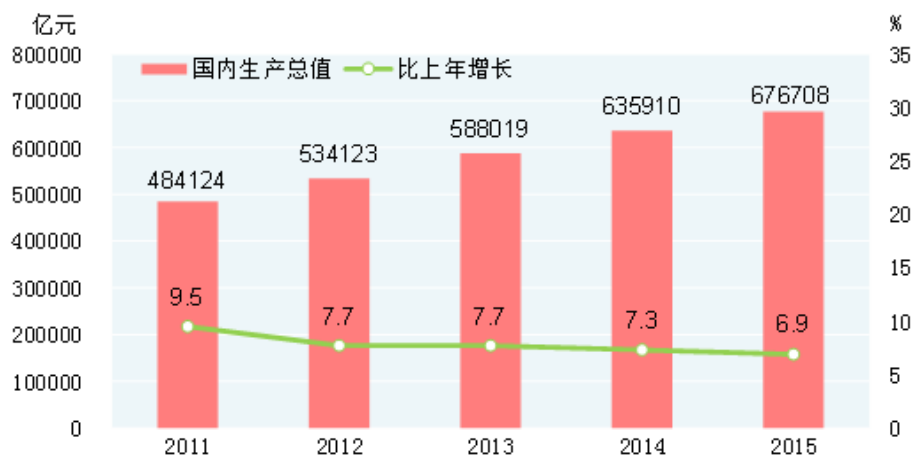
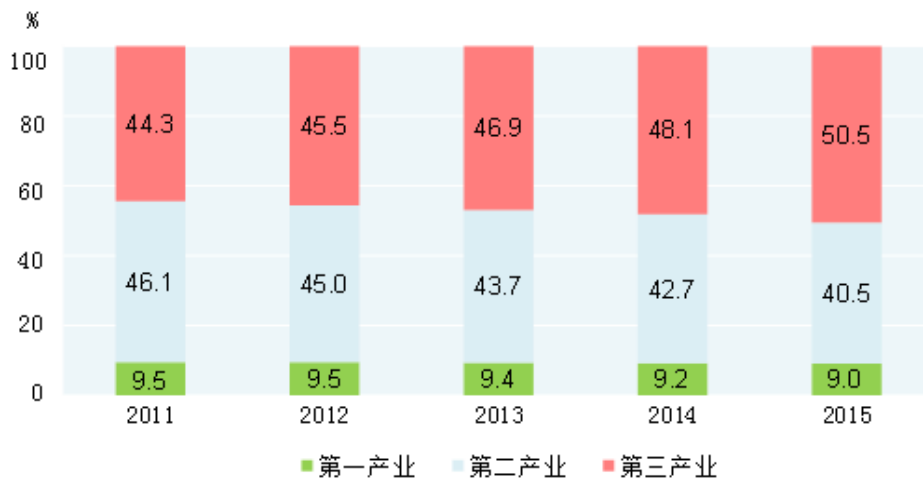


图2 2011-2015年三次产业增加值占国内生产总值比重



全年居民消费价格比上年上涨1.4%，其中食品价格上涨2.3%。固定资产投资价

格下降 1.8%。工业生产者出厂价格下降 5.2%。工业生产者购进价格下降 6.1%。农产品生产者价格上涨 1.7%。

全年全部工业增加值 228974 亿元，比上年增长 5.9%。规模以上工业增加值增长 6.1%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有控股企业增长 1.4%；集体企业增长 1.2%，股份制企业增长 7.3%，外商及港澳台商投资企业增长 3.7%；私营企业增长 8.6%。分门类看，采矿业增长 2.7%，制造业增长 7.0%，电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 1.4%。

全年规模以上工业中，农副食品加工业增加值比上年增长 5.5%，纺织业增长 7.0%，化学原料和化学制品制造业增长 9.5%，非金属矿物制品业增长 6.5%，黑色金属冶炼和压延加工业增长 5.4%，通用设备制造业增长 2.9%，专用设备制造业增长 3.4%，汽车制造业增长 6.7%，电气机械和器材制造业增长 7.3%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 10.5%，电力、热力生产和供应业增长 0.5%。六大高耗能行业增加值比上年增长 6.3%，占规模以上工业增加值的比重为 27.8%。高技术制造业增加值增长 10.2%，占规模以上工业增加值的比重为 11.8%。装备制造业增加值增长 6.8%，占规模以上工业增加值的比重为 31.8%。

全年货物进出口总额 245741 亿元，比上年下降 7.0%。其中，出口 141255 亿元，下降 1.8%；进口 104485 亿元，下降 13.2%。货物进出口差额（出口减进口）36770 亿元，比上年增加 13244 亿元。

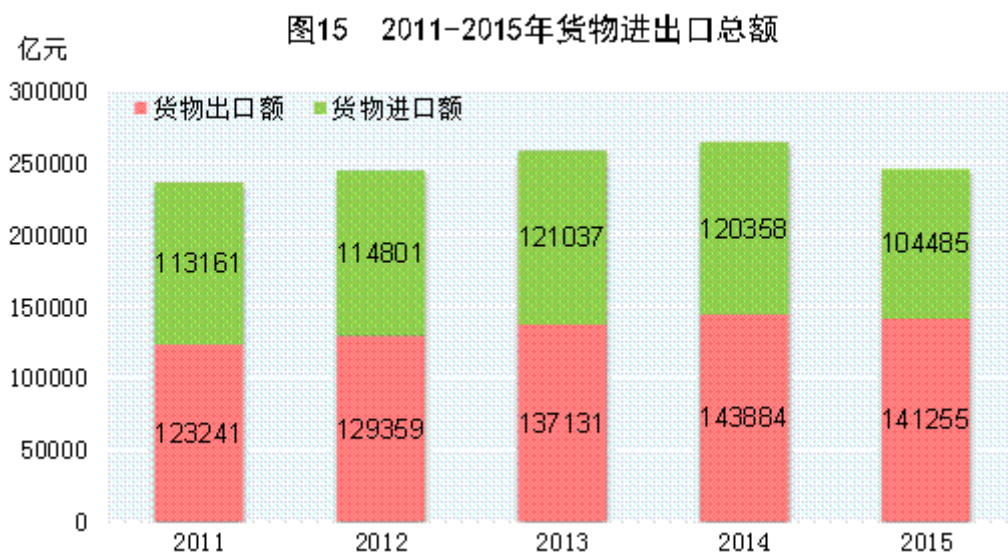


表7 2015年货物进出口总额及其增长速度

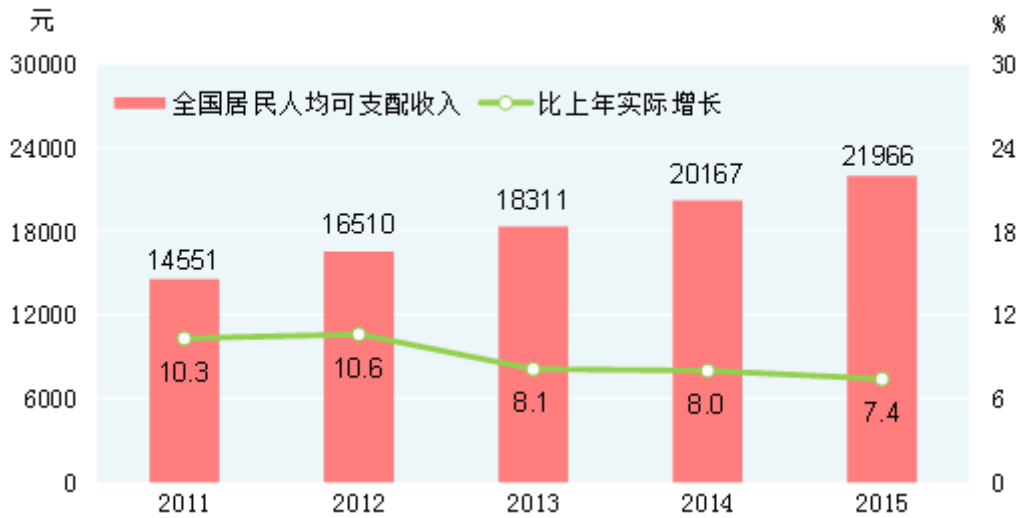
指 标	金额 (亿元)	比上年增长 (%)
货物进出口总额	245741	-7.0
货物出口额	141255	-1.8
其中：一般贸易	75456	2.1
加工贸易	49553	-8.8
其中：机电产品	81421	1.1
高新技术产品	40737	0.4
货物进口额	104485	-13.2
其中：一般贸易	57323	-15.9
加工贸易	27772	-13.7
其中：机电产品	50111	-4.5
高新技术产品	34073	0.6
货物进出口差额 (出口减进口)	36770	-

年末广义货币供应量 (M2) 余额 139.2 万亿元, 比上年末增长 13.3%; 狭义货币供应量 (M1) 余额 40.1 万亿元, 增长 15.2%; 流通中货币 (M0) 余额 6.3 万亿元, 增长 4.9%。

全年社会融资规模增量 15.4 万亿元, 按可比口径计算, 比上年少 4675 亿元。年末全部金融机构本外币各项存款余额 139.8 万亿元, 比年初增加 15.3 万亿元, 其中人民币各项存款余额 135.7 万亿元, 增加 15.0 万亿元。全部金融机构本外币各项贷款余额 99.3 万亿元, 增加 11.7 万亿元, 其中人民币各项贷款余额 94.0 万亿元, 增加 11.7 万亿元。

全年全国居民人均可支配收入 21966 元, 比上年增长 8.9%, 扣除价格因素, 实际增长 7.4%; 全国居民人均可支配收入中位数 19281 元, 增长 9.7%。按常住地分, 城镇居民人均可支配收入 31195 元, 比上年增长 8.2%, 扣除价格因素, 实际增长 6.6%; 城镇居民人均可支配收入中位数为 29129 元, 增长 9.4%。农村居民人均可支配收入 11422 元, 比上年增长 8.9%, 扣除价格因素, 实际增长 7.5%; 农村居民人均可支配收入中位数为 10291 元, 增长 8.4%。全年农村居民人均纯收入为 10772 元。全国农民工人均月收入 3072 元, 比上年增长 7.2%。全国居民人均消费支出 15712 元, 比上年增长 8.4%, 扣除价格因素, 实际增长 6.9%。按常住地分, 城镇居民人均消费支出 21392 元, 增长 7.1%, 扣除价格因素, 实际增长 5.5%; 农村居民人均消费支出 9223 元, 增长 10.0%, 扣除价格因素, 实际增长 8.6%。

图18 2011-2015年全国居民人均可支配收入及其增长速度



来源：国家统计局-2015年国民经济和社会发展统计公报

2、行业分析

我国水处理设备行业的发展可以分为三个阶段：

第一个阶段是 80 年代到 90 年代，处于萌芽期。一些企业从发达国家的水处理设备市场中看到机遇，开始从事用于厨房终端饮水的小型净水器的生产。于是，终端净水设备开始出现，如：上海轻工机械厂生产的水晶牌净水器、从国外引进的 Everpure（爱惠浦）等。但在水质污染尚未真正威胁到人们健康的年代，这类产品的市场非常有限。

第二个阶段是 90 年代到 2000 年，处于探索和发展期。随着改革开放、经济发展进程的全面展开，各种国际发达国家已经经历过的水质污染也因这类工业迁移到我国而出现在人们日常生活当中。于是，人们开始关注饮水的安全与健康，寻求解决饮水水质的方案。由于标准化的、常规的城市自来水供水系统很难满足家庭的个性化生活饮用水需求，因此，桶装水、瓶装水作为解决饮水水质的一种新兴方案，在此期间迅速发展，并涌现了一批制造和销售桶装水、饮水机的知名企业，如：广东的安吉尔、浙江的沁园等。同时，终端净水设备（尤其是厨房用的饮水处理设备）也开始逐渐发展起来，如：上海的申花水管家。终端净水设备由于价格相对较低、使用方便受到越来越多消费者的认可，现已发展得较为成熟，生产参与者众多，消费者群体广泛。

第三个阶段是 2001 年至今，处于成长期。在该期间，中国经受着更加现代的化学、电子工业带来的许多发达国家并没有经历的污染，每年都会出现不同程度的

突发性水污染事件。同时，医学界通过对水中污染物影响人们的健康途径研究发现，人们日常洗浴、烧煮等用水水质对人们健康的影响同样重要。美国医学博士马丁福克斯博士通过对水与人类健康的长期研究，得出了一个结论：水中化学有机物质通过三种途径影响人们的健康，即：口腔摄入、呼吸道吸入和皮肤吸收。因此，仅对饮水进行再处理的终端净水设备已经不能满足人们对饮水及生活用水水质进行全方位处理的用水健康需求，从而促进了水处理设备行业细分市场的发展。

水是人类赖以生存和发展的珍贵资源，二十一世纪被称为“水的世纪”。水问题的严重性和重要性已日益成为社会各界的共识，中央和地方各级政府部门都把水问题提到重要位置，水处理行业将成为中国未来发展最快的产业之一。随着政府日益提高的节能环保要求、市政公用的继续开放、环境产业政策的推进以及投融资环境的日趋完善，“十二五”期间中国水处理市场将迎来历史发展机遇，据中商情报网，2012年我国水处理行业销售收入接近1500亿元，预计到今年年底水处理行业销售规模将超过2000亿元。

近年来，水处理设备行业较快的发展速度吸引了商家的高度关注，成为水处理行业中新兴的子行业和发展商机，参与者也日渐增多，并逐渐表现出以中小型企业为主向家电巨头企业转换、以国内企业为主向国际企业转换的发展趋势。由此说明，不论是国内大型企业还是国际水处理设备行业的同行均对中国人居水处理设备市场的未来持有积极的态度。

3、被评估企业分析

1) 被评估企业在行业中的地位和历史收益分析：

(1) 被评估企业获利能力和水平分析

① 对被评估企业历史收益资料的总结分析

项目	会计期间				
	2011年度	2012年度	2013年度	2014年度	2015年12月
一、营业收入	64,859,579.77	84,207,418.35	101,203,684.52	182,319,831.79	232,115,436.62
减：营业成本	56,165,214.31	71,108,961.03	85,805,370.96	150,792,144.57	177,097,864.56
营业税金及附加	130,609.00	299,434.29	658,158.10	321,803.78	951,025.61
销售费用	1,440,138.24	1,365,746.02	1,249,216.50	2,131,027.33	1,404,079.57
管理费用	5,682,465.45	9,983,841.02	9,864,314.33	14,409,995.40	15,767,280.45
财务费用	1,204,595.43	907,093.00	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53

资产减值损失				870,734.93	2,899,106.39
二、营业利润（亏损以“-”填列）	236,557.34	542,342.99	2,926,819.08	13,997,843.43	35,316,183.57
加：以前年度损益调整	562,444.70				
加：营业外收入	209,437.30	185,869.32	522,651.58	1,147,919.22	1,789,254.60
减：营业外支出	65,559.57	104,786.95	49,222.28	2,615.78	120,196.96
其中：非流动资产处置损失					
三、利润总额（亏损以“-”填列）	942,879.77	623,425.36	3,400,248.38	15,143,146.87	36,985,241.21
减：所得税费用	95,108.77	96,683.44	550,545.34	2,441,846.55	5,560,428.39
四、净利润（净亏损以“-”填列）	847,771.00	526,741.92	2,849,703.04	12,701,300.32	31,424,812.82

从被评估单位近几年及截至评估基准日的财务数据来看，其业务发展基本呈上升趋势，营业收入和经营利润率均稳步增长。

② 对被评估企业的财务报告、申报资料所作的重大或实质性调整
无

③ 被评估企业与其所在行业平均经济效益状况比较

1) 财务效益状况分析

公司近三年的主要财务效益指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013年	2014年	2015年
1	净资产收益率	22.67%	81.75%	90.17%
2	总资产报酬率	4.52%	12.43%	21.27%
3	营业利润率	15.22%	17.29%	23.70%
4	成本费用利润率	3.46%	9.04%	19.07%

行业代码	全行业%				
	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
电气机械及器材制造业					
一、盈利能力状况					
净资产收益率(%)	16.40	13.10	8.60	3.80	-7.70
总资产报酬率(%)	11.70	7.70	4.40	1.60	-1.90
销售(营业)利润率(%)	30.50	22.90	16.20	10.90	8.00
成本费用利润率(%)	16.60	11.90	7.60	3.40	-7.30

企业相关财务绩效指标均远好于行业平均水平，表示企业效益高于行业平均水

平。企业的生产效益尚未完全发挥。企业净资产收益率近年来在呈现快速增长趋势，企业总资产报酬率、企业营业利润率均好于行业平均指标，企业成本费用控制较好。

2) 资产营运状况分析

公司主要资产营运状况指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
5	总资产周转率	1.60	1.78	1.57
6	流动资产周转率	4.30	3.15	2.35
7	存货周转率	14.83	10.67	8.16
8	应收账款周转率	22.62	20.90	6.93

行业代码	全行业%				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
二、资产质量状况					
总资产周转率(次)	1.60	1.10	0.70	0.50	0.30
应收账款周转率(次)	10.40	6.70	4.00	2.50	1.70
存货周转率(次)	8.00	4.40	2.20	1.10	0.70
流动资产周转率(次)	2.20	1.50	1.00	0.70	0.40

公司总资产周转率、流动资产周转率、存货周转率、应收账款周转率都好于行业效绩值。反映了企业随着企业的不断发展，加之行业政策的引导鼓励，企业经营管理水平在不断提高。

3) 偿债能力分析

公司主要偿债能力指标如下表所示：

序号	项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
	三、偿债能力状况			
序号	项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
9	资产负债率(%)	80	87	68
10	速动比率(%)	40	57	82

行业代码	全行业%				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
三、债务风险状况					
资产负债率(%)	50.00	55.00	60.00	70.00	85.00
速动比率(%)	146.40	119.10	87.20	68.50	42.20

公司前三年的资产负债率分别为 80%、87%、68%，高于行业平均值，但负债比率近年呈现下降，速动比率比较好。反映了公司在快速成长期的显著特征，虽然有一定

的风险，但处于可控制范围。

4) 发展能力状况分析

公司主要发展能力状况指标如下表所示：

四、发展能力状况				
序号	项目/年度	2013 年	2014 年	2015 年
11	销售增长率	20.18%	80.15%	27.31%
12	净资产增长率	24.48%	22.95%	206.72%

行业代码	全行业				
电气机械及器材制造业	优秀值	良好值	平均值	较低值	较差值
四、经营增长状况	%	%	%	%	%
销售(营业)增长率(%)	14.60	8.60	0.50	-15.80	-24.30
净资产增长率(%)	113.60	108.50	105.10	104.00	92.20

从公司近年的发展能力财务指标来看，近三年销售大幅增长，企业销售增长幅度较快，好于全行业平均水平。同时企业净资产增长率近年来也呈现快速增长的趋势。

(2) 企业经营能力分析

被评估企业的内部管理制度健全并行之有效，拥有较好的客户资源，管理层年富力且管理有序，经营状况较好，企业经营能力较强。

(3) 企业发展潜力和成长性分析

企业由于国家政策的引导和支持，市场规模逐步扩大、客户稳定增加，因此，发展潜力和成长性较好。

4、影响被评估企业发展的主要风险因素分析

(1) 市场风险

鉴于中国水处理设备行业存在的巨大的潜在市场和良好的发展势头，国外同行逐步进入中国，国内大型家电企业也纷纷介入该市场。行业参与者不断增加，在促进市场规模扩大的同时，也将使得市场竞争日益加剧。

虽然润鑫电器公司作为市场先入者已经净水器等产品的研发与制造方面具备了一定的市场地位，但若公司不能凭借其所积累的先期优势在国内市场进一步扩大水处理设备在终端消费者市场的份额，则公司产品的销售增长将会受到影响。

(2) 政策的不确定性风险

国内水处理设备行业是一个新兴行业，尚未形成完整的、权威的行业标准和监管体系。但随着行业发展得越来越成熟，一方面，国家可能会制定出更完善的国家

级标准，对水处理设备的生产企业提出更高标准的要求，规范行业竞争状况，提高行业准入门槛；另一方面，当有众多企业参与到水处理设备的生产中时，国家所给予的扶持性政策将可能会越来越少，企业所能享受到的政策优惠也会相对有限。所以，未来公司将面临政策的不确定性风险。

(3) 人力资源不足的风险

近年来，为满足经营规模不断扩大，公司定期经职业介绍所等渠道招聘所需人员，进行技术培养，形成人员储备。此外，公司还通过提高收入水平和福利保障等措施来保持专业技术队伍的稳定。随着公司产能将大幅扩张，对专业技术人员和销售人员的需求也将同步增加，若相关人才不能获得及时补充或现有储备不足，公司将存在人力资源不足的风险。

(4) 技术泄露或技术人员流失的风险

新产品、新技术的设计和开发是公司的发展核心之一，不断攻克新技术占领技术制高点、不断推出新产品满足市场新需求一直被公司认为是拥有客户、拥有市场的前提。但是，一旦公司新产品开发计划或新型技术等商业秘密泄露，或从事研发的人员流失，则可能对公司的竞争实力造成较大的影响。

5、被评估企业的未来市场定位与业务目标

公司一直为改善中国人的生活品质而努力，致力于保障人们居住和生活环境的安全、健康，创造“以人为本”的人居健康生活空间。公司的发展目标是要成为水处理设备行业中世界一流的、专门研发和制造以水处理设备及专业部件产品为主的、并集销售与服务为一体的现代科技型企业。公司为客户不仅仅是提供值得信赖的产品，或者持续完善的品质服务，更是传达一种保护资源、回归自然、健康环保的生活态度与方式。

公司未来三年内仍将以水处理设备及专业部件产品的研发、制造和销售为主要经营方向，完善与其发展相适应的经营管理体系。公司将充分运用自身的研发制造优势，抓住难得的行业发展机遇，扩大生产规模，通过持续的研发投入，开发新产品，优化产品性能和品质，不断完善产品结构，提高产品对不同水质的适应能力；强化产品品牌，进一步突出公司的品牌形象，扩大市场占有率，巩固国内行业中的领先地位和国际行业中的优势地位；实现公司稳步健康的发展，维持主营业务收入较高的增长速度。

6、影响公司业务发展的主要因素

① 有利因素：

A、政策支持

(1) 卫生部及原国家建设部在 1996 年 7 月 9 日颁布的第 53 号令《生活饮用水卫生监督管理办法》中明确规定“国家鼓励有益于饮用水卫生安全的新产品、新技术、新工艺研制开发的推广”。

(2) 国家发展和改革委员会发布的《产业结构调整指导目录》(2005 年)中鼓励“环境保护与资源节约综合利用类项目”，包括“节水、节能产品生产”、“节能、节水、环保及资源综合利用等技术开发、应用及设备制造”。

(3) 国家发展和改革委员会、科技部会同水利部、建设部和农业部首次组织制定并于 2005 年 4 月 21 日联合发布了《中国节水技术政策大纲》，着重阐明了我国至 2010 年间节水技术发展的方向，鼓励在城市生活节水中“研究生产新型节水器具”，“研究开发高智能化的用水器具和具有最佳用水量的用水器具”，推广城区雨水的利用技术。

(4) 国家发展和改革委员会、科技部、商务部联合发布的《当前优先发展的高技术产业化重点领域指南(2007 年度)》中确定了“先进环保和资源综合利用”领域“饮用水安全保障技术”属于当前优先发展的重点。

(5) 2008 年 1 月 1 日实施的《企业所得税法》确定了“国家对重点扶持和鼓励发展的产业和项目，给予企业所得税优惠”，该等产业和项目包括科学技术部、财政部、国家税务总局颁布的《国家重点支持的高新技术领域》中的“雨水、海水、苦咸水利用技术及饮用水安全保障技术”。

(6) 国家发改委和环境保护部于 2010 年 4 月公布的《当前国家鼓励发展的环保产业设备(产品)目录》(2010 年版)，列示了“净水机”项目的主要性能指标和主要应用领域。

(7) 《国家环境保护“十一五”科技发展规划》把“饮用水安全保障及关键支撑技术”中以下课题列为重点发展领域与优先主题。

(8) 2010 年 10 月，国务院发布《关于加快培育和发展战略性新兴产业的决定》，称“我国人口众多、人均资源少、生态环境脆弱，又处在工业化、城镇化快速发展时期，面临改善民生的艰巨任务和资源环境的巨大压力”。加快培育和发展战略性新兴产业第一个就是“节能环保产业”，包括“示范推广先进环保技术装备及产品，提升污染防治水平”，并强调“坚持以应用促发展，围绕提高人民群众健康水平、缓解环境资源制约等紧迫需求”。决定明确透露出，政府在发展新兴产业过程中越来越意识到当前环境污染问题严重，提高全民健康水平任务艰巨，并鼓励企业在这方面有

所贡献。

消费市场潜力巨大，由于我国是人口大国，拥有 13 亿多的人口总量，且目前的人口结构使中国仍存在着较大的人口红利，决定了未来中国具有巨大的消费潜力空间。同时，政府推动实施的城镇化建设、社会主义新农村建设等政策还将成为居民消费扩张的新动力。我国城镇人口占比已达到全国总人数的 47%，即超过 6 亿的人群都将使用城镇自来水供应体系。所以，对于基于自来水进行深度处理为主要功能的水处理设备而言，目标消费者群体数量庞大。此外，快速发展的现代化工、电子、畜牧等行业在给人们的生活带来各种便利的同时，也给水环境等带来了严重的污染，在我国大部分工业比较发达的城镇地区尤为明显。突发的水环境污染事件和人们对健康越来越高的追求，形成了水处理行业发展的驱动力，促使人居水处理设备的消费增长。

(9) 润鑫公司的拥有 27 项实用新型专利、20 项外观设计专利和 7 项发明专利（包括评估基准日至评估报告出具日间取得），详见下表：

实用新型、外观设计和发明专利一览表

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利授予日期
1	一种节水型反渗透纯水机	200610053420.1	发明专利	2012.11.21
2	一种健康型活水机	200910210089.3	发明专利	2013.3.20
3	一种纯水机	201210055211.6	发明专利	2014.12.10
4	一种纯水机	201110338677.2	发明专利	2015.4.22
5	一种纯水机	201210092647.2	发明专利	2015.4.15
6	一种纯水机	201210034572.2	发明专利	2015.4.15
7	一种纯水机	201210410363.3	发明专利	2015.8.5
8	一种纯水机的复合式滤芯	201220324792.4	实用	2013.1.30
9	一种膜壳组件	201220457165.8	实用	2013.3.6

10	一种双级滤瓶组件	201220457900.5	实用	2013.3.6
11	一种滤瓶	201220457895.8	实用	2013.3.6
12	滤瓶组件	201220457164.3	实用	2013.3.6
13	一种滤瓶组件	201220457886.9	实用	2013.3.27
14	一种手动冲洗阀	201220580600.6	实用	2013.4.10
15	一种压力便携式净水装置	201320004088.5	实用	2013.7.10
16	一种漏水保护装置	201320060143.2	实用	2013.8.7
17	一种纯水机龙头	201320223231.X	实用	2013.9.25
18	一种纯水机	201320280816.5	实用	2013.11.6
19	用于水路密封的O型密封圈	201320457845.4	实用	2013.12.25
20	一种净水器的滤瓶装置	201320492713.5	实用	2014.2.12
21	一种滤瓶组件	201420154409.4	实用	2014.8.20
22	一种双过滤净水处理装置	201420154533.0	实用	2014.9.3
23	一种壁挂式纯水机	201420223492.6	实用	2014.9.17
24	一种橱下式纯水机	201420223431.X	实用	2014.9.17
25	一种快换式净水器滤瓶组件	201420225931.7	实用	2014.9.17
26	龙头净水器	201420227114.5	实用	2014.9.17
27	一种家用净水机的控制器	201420340673.7	实用	2014.11.12
28	一种纯水机	201420593546.8	实用	2015.2.25

29	一种橱下纯水机	201420591853.2	实用	2015.2.25
30	一种橱下式纯水机	201420593639.0	实用	2015.2.25
31	一种滤瓶组件	201520264684.6	实用	2015.9.16
32	一种纯水机的滤瓶组件	201520261383.8	实用	2015.9.2
33	一种用于反渗透系统的水箱废水提升器	ZL201520439580.4	实用	2016.1.20
34	一种壁挂式纯水机	ZL201520782414.4	实用	2016.3.2
35	壁挂式纯水机(1)	201330442990.0	外观	2014.1.29
36	壁挂式纯水机(2)	201330442988.3	外观	2014.3.12
37	壁挂纯水机	201430089911.7	外观	2014.7.23
38	橱下纯水机	201430076872.7	外观	2014.8.13
39	快换式净水器	201430076676.X	外观	2014.8.20
40	龙头净水器	201430076674.0	外观	2014.8.27
41	快接膜壳	201430076595.X	外观	2014.8.20
42	橱下纯水机	201430162707.3	外观	2014.12.10
43	橱下纯水机	201430162784.9	外观	2015.1.7
44	反渗透纯水机(T13.8)	201430310849.X	外观	2015.2.4
45	反渗透纯水机(M13.8)	201430310732.1	外观	2015.2.4
46	反渗透纯水机(R0-44)	201430311109.8	外观	2015.2.4
47	净水杯(RX-UB-1A)	201530008149.X	外观	2015.6.10

48	厨下反渗透纯水机 (RX-R0-5H)	201530008121.6	外观	2015.7.29
49	厨下反渗透净水机 (RX-R0-5F)	201530008567.9	外观	2015.7.29
50	滤芯(三孔)	201530098808.3	外观	2015.8.19
51	滤芯(两孔)	201530098768.2	外观	2015.8.26
52	台上箱式反渗透净水机 (RX-RT-5)	201530098766.3	外观	2015.9.2
53	箱式净水机 (RX-RG50-4A)	201530099005.x	外观	2015.9.2
54	反渗透净水机 (巨无霸)	ZL201530333861.7	外观	2016.1.13

账外商标共计 12 项，如下表：

序号	注册商标	注册号	核定使用商品类别	授权日	到期日	商标持有人	备注
1		10996852	11	2013年9月28日	2023年9月27日	润鑫电器	中国国家商标局
2		7731646	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
3		7731648	11	2011年4月14日	2021年4月13日	润鑫电器	中国国家商标局
4		7731650	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
5		7731651	11	2011年6月14日	2021年6月13日	润鑫电器	中国国家商标局
6		7731652	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局

7		7731653	11	2011年8月28日	2021年8月27日	润鑫电器	中国国家商标局
8		7731654	11	2011年3月14日	2021年3月13日	润鑫电器	中国国家商标局
9		7807789	11	2011年3月21日	2021年3月20日	润鑫电器	中国国家商标局
10		8179251	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
11		8179252	11	2011年5月7日	2021年5月6日	润鑫电器	中国国家商标局
12		3525789	7	2004年10月21日	2024年10月20日	润鑫电器	中国国家商标局

10)润鑫电器公司一家专业从事民用水处理设备系列环保产品的高新技术企业。致力于民用水处理技术产品的研发和生产。公司也是《家用和类似用途净水机性能测试方法》国家标准起草工作组副组长单位,《家用和类似用途反渗透纯水机、纳滤净水器用压力罐》行业标准起草单位。

公司产品目前已通过 30 多个国家的产品认证, RO 系列净水器已通过欧盟 CE 认证, 2011 年公司通过美国 WQA 认证, 并成为国内净水行业第一家 WQA 金牌会员, 使公司未来的市场拓展打下扎实的基础。

② 不利因素:

A、行业从业人员的技術能力和技術水平有待提高

由于水处理设备是去除污染、净化或软化水质的产品, 水环境的变化会直接影响到设备的使用效果。同时, 水处理设备的安装、调试以及后续长期的服务质量也会直接影响到处理效果。在西方发达国家, 成熟的注册水管工 (Plumber) 制度为水处理设备的应用和发展提供了良好的支持。目前, 中国水处理行业刚刚兴起, 相对缺乏富有技术、服务经验的安装服务从业人员, 进而在一定程度上可能会制约行业的快速发展。

B、行业制度及监管体系有待健全

水处理设备行业尚未形成完整的、权威的行业标准和监管体系，水处理产品的制造、销售、服务的水平参差不齐，市场秩序有待规范。

6、未来收益预测

1) 未来收益预测的假设条件

(1) 一般假设条件

- ① 假设被评估企业的资产在评估基准日后不改变用途并仍持续使用。
- ② 假设被评估企业的经营者是负责的,且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。
- ③ 假设被评估企业完全遵守现行所有有关的法律法规。
- ④ 假设被评估企业在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。
- ⑤ 假设被评估企业所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更,所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。
- ⑥ 假设被评估企业能持续经营,并在经营范围、经营方式和决策程序上与现时保持不变。
- ⑦ 假设被评估企业能保持现有的管理、技术团队的相对稳定,并假定变化后的管理、技术团队对公司拟定的重大决策无重大影响。
- ⑧ 假设有关信贷利率、外汇汇率、税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。
- ⑨ 假设资金的无风险报酬率保持目前的水平,无通货膨胀因素对预测中的各相关要素造成影响。
- ⑩ 假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估企业造成重大不利影响。

(2) 特殊假设和限制条件

- ① 假设被评估企业的投资计划和未来发展计划能够如期实现。
- ② 假设被评估企业的业务范围在未来不发生重大变化,且其业务的未来发展趋势与历史趋势基本保持一致。
- ③ 假设被评估企业每年的主产品收入、副产品收入和其他业务收入及相应的成本费用均在现有业务的基础上,与其业务增长基本同步增长。
- ④ 假设被评估企业未来经营期间的营业收入和成本费用支付等各项业务收支均与评估基准日的营运模式相同。假设被评估企业的营运收支及评估对象所包含的资产的购置价格与当地评估基准日的货币购买力相适应。

⑤假设被评估企业在未来年度继续享受高科技企业所得税减免优惠政策。

⑥ 假设被评估企业的收益实现日为每年年末；而借款的利息发生在每年年初至年末的时间里。为简便起见，以每年的年末为付息的时间。

⑦假设被评估企业的电子设备的经济使用寿命平均为5年，机器设备的经济使用寿命平均为12年（即分别为每5年、12年更新1次）。

⑧ 假设被评估企业的经营期限为无限年期，不考虑企业终值。

(3)、上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估企业的收入、成本、费用乃至其营运产生的难以量化的影响，但被评估企业不一定会尽按评估假设的框架营运，故评估假设对评估结论有影响。

2) 营业收入预测

根据被评估单位的历史财务数据及发展趋势分析：

人民币：万元

年度	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
销量（万台）	13.63	16.8	33.76	49.24
平均售价	314.31	371.44	432.01	407.56
净水器收入小计	4,284.00	6,240.15	14,584.56	20,068.31
配件	4,136.74	3,880.22	3,647.42	3,143.23
合计	8,420.74	10,120.37	18,231.98	23,211.54
合计收入	8,420.74	10,120.37	18,231.98	23,211.54

从被评估单位近几年的经营情况来看，其收入快速增长，业务规模日益扩大，并提出了打造龙头净水器生产企业的新战略目标定位。单台售价 2012 年至 2014 年是合理的市场价格调整，2015 年开始价格有下调，经查阅相关销售合同及现场查看产品生产过程，了知，是由于从 2015 年起主要订货商对净水器组件中的“筒、泵、过滤膜”三大组件采用自行采购或生产，再委托被评估单位组装的方式，造成了售价的下降，但因为，相应的生产成本中也不含有上述组件，因此，成本也相应下降，因此，对企业的盈利空间不产生影响。

拓展市场客户，公司原有客户维护较好，在维护原有主要客户（如宁波华津时代环保设备有限公司、山西生命华文科技有限公司、日出东方太阳能股份有限公司

等)的基础上,2015年下半年,拓增了青岛海尔施特劳斯水设备有限公司大客户(2015年下半年为公司新增收入5587.72万元,2016年7月已累计实现收入约3100万元)。为公司后续目标的完成打下了较好基础。

同时,企业现在生产经营处于快速增长期,为了解决产能问题,公司采取了如下措施:

a、2014年7月与相近的宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议,增加了5630平方米的生产厂房(12#、14#),并已完成设备的购置调试、人员。

b、2015年12月,又与相近的宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议,增加了3979平方米的生产厂房(11#、15#)。

c、公司与宁波金阳钢结构有限公司(以下简称:金阳钢结构)签订了钢结构工程承包合同,厂房总建设面积为4,180平方米,该工程于10月份已完工并投入生产。

采取如上措施后,企业新增的生产场地较之原生产场地增加13789平方米,60%,并配置好了人员及设备,扩产得以保障,满足订单提高的要求。

综上企业拟定了的未来净水器销售预测计划如下表:

年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
销量(万台)	61.55	76.94	96.18	115.42	138.5
平均售价	350.00	342.00	333.00	325.00	325.00
净水器收入小计	21,542.50	26,313.48	32,027.94	37,511.50	45,012.50
配件收入	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00	3,600.00
合计	25,142.50	29,913.48	35,627.94	41,111.50	48,612.50

整机销售单价随着市场的发展和参与度增加,会有小幅下调。销售随着市场需求的增加,产能的释放而导致销售收入增加,配件收入保持历年平均水平,2020年后保持不变。

3) 营业成本的预测

公司历年营业成本占收入的比例如下:

项目	期间			
	2012年度	2013年度	2014年度	2015年度
营业收入	8,420.74	10,120.37	18,231.98	23,211.54
成品	4,284.00	6,240.15	14,584.56	20,068.31

配件	4,136.74	3,880.22	3,647.42	3,143.23
营业成本	7,110.90	8,580.54	15,079.21	17,709.79
成品	3,736.75	5,367.84	11,832.18	15,778.44
配件	3,374.15	3,212.70	3,247.03	1,931.35
成品比例	87.23%	86.02%	81.13%	78.62%
配件比例	81.57%	82.80%	89.02%	61.44%

随着公司生产经营水平的提高，成本控制及管理水平的提高，营业成本也呈现下降趋势，毛利率提高，同时，从2015年部分组件由订货方订购，也降低了单位生产成本。因此，对未来年度的预测营业成本参照2015年的比例按收入的79%测算，配件按平均比例78%测算，如下表：

年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020
成品	17,018.58	20,787.65	25,302.07	29,634.09	35,559.88
配件	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00	2,808.00
合计	19,826.58	23,595.65	28,110.07	32,442.09	38,367.88

4) 销售税金及附加的预测

企业的营业税金及附加主要包括城建税、教育费附加等。

税种	税率
增值税	17.00%
营业税	
城建税	5.00%
教育费附加	3.00%
地方教育费附加	2.00%
水利建设基金	0.10%

本次测算中，根据被评估单位现行适用的各种税费标准结合预测收入预测，故对未来各年营业税金及附加比率分别预测如下：

年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
应交增值税(1)	1,257.13	1,495.67	1,781.40	2,055.58	2,430.63
城建税(2)=(1)×税率	62.86	74.78	89.07	102.78	121.53
教育费附加(3)=(1)×税率	37.71	44.87	53.44	61.67	72.92
地方教育费附加(4)=(1)×税率	25.14	29.91	35.63	41.11	48.61
水利建设基金(5)=营业收入×0.1%	25.14	29.91	35.63	41.11	48.61
营业税金及附加	150.86	179.48	213.77	246.67	291.68

5) 期间费用的预测

A 管理费用的预测

管理费用主要由工资性开支(职工教育经费、基本养老金、公积金)、可控费用(研究开发费、办公费、修理费、劳动保护费、业务招待费、通讯费、和交通费)和其他费用构成(折旧费、无形资产摊销、水电费、差旅费等)三大块构成。根据管理费用的性质,采用了趋势预测分析法进行预测。预测见下表:

单位:万元

项目/ 年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
管理费用	1,735.30	1,952.38	2,189.81	2,425.51	2,728.06

2) 销售费用的预测

销售费用主要由差旅费、运输费销售费用中基本都是和销售收入呈线性相关的费用等构成。

对于营业费用的预测主要采用趋势分析法,以营业收入为参照系数,根据历史数据,采用一定的数学方法,分析各销售费用项目的发生规律,参照企业未来所面临的市场环境,对公司未来发生的销售费用进行了预测。

计算结果见下表。

单位:万元

项目/年度	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
销售费用	352.00	418.79	498.79	575.56	680.58
费用率	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%

3) 财务费用的预测

财务费用主要包括利息支出、手续费、利息收入等。

项 目	2012年	2013年	2014年	2015年
利息支出	947,454.54	356,126.67	283,793.12	403,228.11
减:利息收入	153,363.48	244,638.35	326,526.74	923,629.21
利息净支出	794,091.06	111,488.32	-42,733.62	-520,401.10
汇兑损失	94,178.11	561,782.23		
减:汇兑收益			338,541.48	918,611.32
汇兑净损失	94,178.11	561,782.23	-338,541.48	-918,611.32
银行手续费	18,578.83	26,535.00	177,557.45	71,974.68
其他	245.00			46,934.21
合计	907,093.00	699,805.55	-203,717.65	-1,320,103.53

评估人员调查了基准日的短期借款,基准日公司无借款余额,借款发生为当年借当年还,2015年约2630万元。企业资金管理人员对于未来各年资金筹措及归还进行了

分析预测。

根据企业相关人员对各期资金借贷规划并分析无异后，相应计算了利息支出，贷款利率按照被评估企业借款合同适用的借款利率进行测算，对于手续费、汇兑损益等根据以前年度手续费、与营业收入之间的比例进行预测，在评估假设时一般是假设外汇汇率保持评估基准日不变，因此汇总净损失不作预测。。

具体预测数据如下：

单位：万元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利息收入	50.29	59.83	71.26	82.22	97.23
利息支出	62.99	62.99	62.99	62.99	62.99
手续费	11.11	13.21	15.74	18.16	21.47
合计	23.81	16.38	7.47	-1.07	-12.76

6) 资产减值损失的预测、补贴收入、公允价值变动收益的预测

企业发生资产减值损失的可能性较小，故不予考虑。由于补贴收入及公允价值变动收益不确定性强，无法预计，故预测时不予考虑。

7) 营业外收支的预测

营业外收支具有相当的不确定性，且历年资料显示被评估企业的营业外收支净额不大，收支总额基本上可以相互抵消。故本次评估预测时均不予考虑。

8) 所得税预测

被评估企业在评估基准日后各年均按 15%的税率估算其所得税，高新技术企业研发费加计扣除 50%。

年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
利润总额	3,053.95	3,750.80	4,608.03	5,422.74	6,557.07
研发费加计扣除	377.14	448.70	534.42	616.67	729.19
应纳税所得额	2,676.81	3,302.10	4,073.61	4,806.07	5,827.88
所得税税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
所得税	401.52	495.32	611.04	720.91	874.18

9) 折旧、摊销额预测

本次评估之固定资产折旧的预测基于五个方面的考虑，一是被评估企业固定资产折旧的会计政策；二是固定资产价值的构成及规模；三是固定资产投入使用的时间；四是固定资产的未来投资计划（未来年度的资本性支出形成的固定资产）；五是每年应负担的现有固定资产的更新费用和未来投资形成的固定资产的更新费用的年

金。预测中折旧额与其相应资产占用保持相应匹配；预计当年投入使用的资本性支出所形成的固定资产在下年起开始计提折旧。无形资产的摊销主要为软件的摊销，预测时按照尚余摊销价值根据公司摊销方法进行了测算。经预测，其未来年度的年折旧、摊销额情况如下：

单位：万元

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
折旧摊销	377.55	377.55	377.55	377.55	377.55

12) 资本性支出的预测

资本性支出包括追加投资和更新支出，经分析被评估企业的固定资产构成类型、使用时间、使用状况以及现有技术状况和各类固定资产更新、技术更新的周期，以计算出的 13.69%折现率，经年金化处理，预计每年所需的固定资产更新支出如下：

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
资本性支出	217.58	217.58	217.58	217.58	217.58

13) 营运资金增加净额预测

营运资金(净营运资金增加额)预测分为两方面：首先分析被评估单位在现有经营规模条件下于评估基准日的营运资金实有量，分析时先对评估基准日流动资产、负债的情况进行分析，剔除非经营性占用和非经营性负债及付息负债，将剔除后流动资产与非付息负债比较，其差额即为评估基准日实有营运资金；然后，根据被评估单位经营特点、年度付现成本及资金的周转情况估算出合理营运资金，如果其合理营运资金大于评估基准日实有营运资金，其差额即为评估基准日营运资金缺口，如果其合理营运资金小于评估基准日实有营运资金，其差额即为评估基准日的溢余资产。

经分析，我们一般根据被评估单位于评估基准日的财务数据和未来年度的预测数据估算而得的各期付现成本来测算其营业周期内所需的合理营运资金数额。

合理营运资金=年度付现成本总额/12×当年的平均付现次数（年现金投入，应不少于1个月的付现成本总额，一般以3个月的现金为依据）

本次测算取3个月的现金为依据。

年付现成本=营业成本+营业税金及附加+营业费用+管理费用-折旧及摊销费用

根据被评估单位的经营特点，结合本次评估的假设条件，被评估单位于未来五年的营运资金追加额以预测的各年付现成本估算的各年合理营运资金数据，与上期期末合理营运资金的差额（评估基准日如合理营运资金不足，未来一期的追加额为合

理营运资金额与评估基准日实有营运资金的差额),即为当期追加营运资金数额。按此方法估算,未来五年一期营运资金追加额的预测结果如下表:

单位:人民币万元

项目/年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年
营运资金追加额	606.71	1,018.53	1,214.31	1,167.21	1,591.67

14) 股权自由现金流量预测

按上述方法预测,未来股权自由现金流量见《未来收益及企业现金流量预测表》。

项目\年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	永续期
一、营业收入	25,142.50	29,913.48	35,627.94	41,111.50	48,612.50	48,612.50
减: 营业成本	19,826.58	23,595.65	28,110.07	32,442.09	38,367.88	38,367.88
营业税金及附加	150.86	179.48	213.77	246.67	291.68	291.68
销售费用	352.00	418.79	498.79	575.56	680.58	680.58
管理费用	1,735.30	1,952.38	2,189.81	2,425.51	2,728.06	2,728.06
财务费用	23.81	16.38	7.47	-1.07	-12.76	-12.76
二、营业利润	3,053.95	3,750.80	4,608.03	5,422.74	6,557.07	6,557.07
加: 营业外收入						
减: 营业外支出						
三、利润总额	3,053.95	3,750.80	4,608.03	5,422.74	6,557.07	6,557.07
减: 所得税费用	401.52	495.32	611.04	720.91	874.18	874.18
四、净利润	2,652.43	3,255.49	3,996.99	4,701.83	5,682.89	5,682.89
加: 折旧摊销	377.55	377.55	377.55	377.55	377.55	377.55
减: 资本性支出	217.58	217.58	217.58	217.58	217.58	217.58
减: 营运资金补充	606.71	1,018.53	1,214.31	1,167.21	1,591.67	-
五、股权自由现金流	2,205.69	2,396.93	2,942.65	3,694.59	4,251.19	5,842.86

7、收益期限的估算

从企业价值评估角度分析，被评估企业经营正常，不存在必然终止的条件，故本次评估设定其收益期限为无限年期。评估时分两段进行预测，第一段为 5 年（从 2016 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日）；第二段为 2021 年初至未来。

8、折现率的估算

(1) 折现率计算模型

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \text{Beta} \times \text{MRP} + R_c = R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c$$

式中： K_e —权益资本成本

R_f —目前的无风险利率

R_m —市场回报率

$B e$ —权益的系统风险系数

$M R$ —市场的风险溢价

R_c —企业特定风险调整系数

(2) 模型中有关参数的计算过程

1) 无风险报酬率 R_f 的确定。

通常认为国债收益是无风险的，因为持有国债到期不能兑付的风险很小，小到可以忽略不计，故评估界一般以国债持有期收益率作为无风险收益率。考虑到股权投资一般并非短期投资行为，我们在中国债券市场选择从评估基准日至“国债到期日”的剩余期限超过 10 年的国债作为估算国债到期收益率的样本，经计算，评估基准日符合上述样本选择标准的国债平均到期收益率为 4.05%，以此作为本次评估的无风险收益率。评估人员取平均长期国债到期年收益率 4.05% 为无风险利率 R_f 。

2) 系统风险系数 $Beta$

通过“万得资讯情报终端”查询沪、深两地行业上市公司近 3 年含财务杠杆的 Beta 系数后，通过公式 $\beta_u = \beta_l \div [1 + (1 - T) \times (D \div E)]$ （公式中，T 为税率， β_l 为含财务杠杆的 Beta 系数， β_u 为剔除财务杠杆因素的 Beta 系数，D:E 为资本结构）对各项 beta 调整为剔除财务杠杆因素后的 Beta 系数，再通过公式 $\beta_l = \beta_u \times [1 + (1 - t) D/E]$ ，计算被评估单位带财务杠杆系数的 Beta 系数。

由于公司企业所得税为 15%，目标资本结构 D/E 根据平均水平取为 3.22%。

故公司 $Beta$ 系数取 0.8952。

3) 市场回报率 R_m 及市场的风险溢价 MRP :

A. 衡量股市 ERP 指数的选取: 估算股票市场的投资回报率首先需要确定一个衡量股市波动变化的指数, 中国目前沪、深两市有许多指数, 评估人员选用沪深 300 指数为 A 股市场投资收益的指标。

B. 指数年期的选择: 本次对具体指数的时间区间选择为 2003 年到 2013 年。

C. 指数成分股及其数据采集:

由于沪深 300 指数的成分股是每年发生变化的, 因此评估人员采用每年年末时沪深 300 指数的成分股。对于沪深 300 指数没有推出之前的 2003 年, 评估人员采用外推的方式推算其相关数据, 即采用 2004 年年末沪深 300 指数的成分股外推到上述年份, 亦即假定 2003 年的成分股与 2004 年年末一样。

为简化本次测算过程, 评估人员借助 Wind 资讯的数据系统选择每年末成分股的各年末交易收盘价作为基础数据进行测算。由于成分股收益中应该包括每年分红、派息和送股等产生的收益, 因此评估人员选用的成分股年末收盘价是包含了每年分红、派息和送股等产生的收益的复权年末收盘价格, 以全面反映各成分股各年的收益状况。

D. 年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种方法:

a. 算术平均值计算方法:

设: 每年收益率为 R_i , 则:

$$R_i = \frac{P_i - P_{i-1}}{P_{i-1}} \quad (i=1,2,3,\dots)$$

上式中: R_i 为第 i 年收益率

P_i 为第 i 年年末收盘价 (后复权价)

P_{i-1} 为第 $i-1$ 年年末收盘价 (后复权价)

设第 1 年到第 n 年的算术平均收益率为 A_i , 则:

$$A_i = \frac{\sum_{i=1}^n R_i}{N}$$

上式中： A_i 为第 1 年到第 n 年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots$

N 为项数

b. 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第 i 年的几何平均收益率为 C_i ，则：

$$C_i = \sqrt[i]{\frac{P_i}{P_0}} - 1 \quad (i=1, 2, 3, \dots)$$

上式中： P_i 为第 i 年年末收盘价（后复权价）

E. 计算期每年年末的无风险收益率 R_{fi} 的估算：为估算每年的 ERP，需要估算计算期内每年年末的无风险收益率 R_{fi} ，本次评估人员采用国债的到期收益率作为无风险收益率。样本的选择标准是每年年末距国债到期日的剩余年限超过 10 年的国债，最后以选取的全部国债的到期收益率的平均值作为每年年末的无风险收益率 R_{fi} 。

F. 估算结论：

经上述计算分析，得到沪深 300 成分股的各年算术平均及几何平均收益率，以全部成分股的算术或几何平均收益率的加权平均数作为各年股市收益率，再与各年无风险收益率比较，得到股票市场各年的 ERP。估算公式如下：

a. 算术平均值法：

$$MRP_i = A_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots)$$

b. 几何平均值法：

$$MRP_i = C_i - R_{fi} \quad (i=1, 2, \dots)$$

c. 估算结果：

按上述两种方式的估算结果如下：

序号	年分	算术平均 收益率 R_m	几何平均收 益率 R_m	无风险收益率 R_f (距到期剩余年限超过 10 的国债到期收益率)	ERP (算术平均收 益率- R_f)	ERP (几何平均收 益率- R_f)
1	2005	2.88%	-3.15%	3.56%	-0.68%	-6.71%
2	2006	24.54%	10.91%	3.55%	20.99%	7.36%
3	2007	55.81%	27.10%	4.30%	51.51%	22.80%
4	2008	44.51%	9.28%	3.80%	40.71%	5.48%
5	2009	53.96%	15.62%	4.09%	49.87%	11.53%
6	2010	46.04%	12.79%	4.25%	41.79%	8.54%
7	2011	33.49%	4.51%	3.98%	29.51%	0.53%
8	2012	30.95%	5.65%	4.16%	26.79%	1.49%

9	2013	37.47%	10.32%	4.29%	33.18%	6.03%
10	2014	44.18%	17.76%	4.31%	39.87%	13.45%
11	2015	45.35%	19.38%	4.21%	41.13%	15.17%
平均值		38.11%	11.83%	4.05%	34.06%	7.78%

由于几何平均收益率能更好地反映股市收益率的长期趋势,故采用几何平均收益率 11.83%与剩余年限超过 10 的国债到期收益率平均值 4.05%的差额 7.78%作为本项目的市场风险溢价,即本项目的市场风险溢价为 7.78%。

4) R_c —估算被评估单位特有风险收益率(包括企业规模超额收益率) R_c

注册资产评估师在估算被评估单位特有风险收益率时,通常分规模超额收益率和其他特有风险收益率两部分来估算。对于特有风险回报率(超额规模风险)模型为基于总资产规模、总资产报酬率与超额规模回报率之间的关系。对于规模超额收益率,国内评估界参考国际研究的思路,对沪、深两市的 1000 多家上市公司多年来的数据进行了分析研究,采用线性回归分析的方式得出资产规模超额收益率与总资产规模、总资产报酬率之间的回归方程如下:

$$R_c = 3.73\% - 0.717\% \times \ln(S) - 0.267\% \times ROA$$

其中: R_c :公司特有风险超额回报率; ($0 \leq 3\%$)

S :公司总资产账面值(按亿元单位计算);

ROA :总资产报酬率;

\ln :自然对数。

被评估单位评估基准日平均总资产账面值为 1.4776 亿元,总资产报酬率 12.27%,本次评估参照上述规模超额收益率模型估算而得到公司特有风险超额回报率为 3.33%,按规模超额收益率最高值 3%取值。

5) 加权平均成本的计算

A. 权益资本成本 K_e 的计算

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \text{Beta} \times (R_m - R_f) + R_c \\ &= 4.05\% + 0.8952 \times 7.78\% + 3.00\% \\ &= 14.01\% \end{aligned}$$

9、非经营性资产及非经营性负债估算

1)、非经营性资产

目前处于闲置状态的座落于宗汉街道百两、怡园村的慈国用(2015)第 1814719

号土地使用权，评估值为 142.88 万元；

10、股东全部权益价值的估算

在上述对企业未来收益期限、股权自由现金流量、折现率等进行估算的基础上，根据收益法的估算公式估算股东全部权益价值，即：

$$P = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A_t}{r(1+r)^t} + B$$

$$= 32,200.00 \text{ (万元) (取整)}$$

(三) 股东全部权益价值的估算

项目\年份	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	永续期
一、营业收入	25,142.50	29,913.48	35,627.94	41,111.50	48,612.50	48,612.50
减：营业成本	19,826.58	23,595.65	28,110.07	32,442.09	38,367.88	38,367.88
营业税金及附加	150.86	179.48	213.77	246.67	291.68	291.68
销售费用	352.00	418.79	498.79	575.56	680.58	680.58
管理费用	1,735.30	1,952.38	2,189.81	2,425.51	2,728.06	2,728.06
财务费用	23.81	16.38	7.47	-1.07	-12.76	-12.76
二、营业利润	3,053.95	3,750.80	4,608.03	5,422.74	6,557.07	6,557.07
加：营业外收入						
减：营业外支出						
三、利润总额	3,053.95	3,750.80	4,608.03	5,422.74	6,557.07	6,557.07
减：所得税费用	401.52	495.32	611.04	720.91	874.18	874.18
四、净利润	2,652.43	3,255.49	3,996.99	4,701.83	5,682.89	5,682.89
加：折旧摊销	377.55	377.55	377.55	377.55	377.55	377.55
减：资本性支出	217.58	217.58	217.58	217.58	217.58	217.58

减：营运资金补充	606.71	1,018.53	1,214.31	1,167.21	1,591.67	-
五、股权自由现金流	2,205.69	2,396.93	2,942.65	3,694.59	4,251.19	5,842.86
六、折现率	14.01%	14.01%	14.01%	14.01%	14.01%	
折现期	1	2	3	4	5	
折现系数	0.8771	0.7693	0.6747	0.5918	0.519	3.7033
七、现金流现值	1,934.61	1,843.95	1,985.41	2,186.46	2,206.37	21,637.91
八、溢余资产						
九、非经营性资产	142.88					
十、非经营性负债	0.00					
十一、股东全部权益价值	31,940.00 (万元)					

(四) 重要事项说明

一) 引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估是在浙江润鑫电器有限公司提供数据的基础上进行的评估，评估基准日财务数据业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具瑞华审字〔2016〕31130007号《审计报告》。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

二) 评估程序受到限制的情况

无。

三) 评估资料不完整的情况

无。

四) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

无。

五) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

1、本次委估的宗地（慈国用（2015）第1818780号）已设定他项权利，抵押给中国农业银行股份有限公司慈溪市支行，存续期限自2015年5月5日至2018年2月22日；委估的宗地（慈国用（2015）第1814644号、慈国用（2015）第1814719号）已设定他项权利，抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司，存续期限自2015年3月18日至2018年2月20日。

2、根据2015年9月21日的《房屋登记簿查阅证明》显示，慈房权证2015字第016227号、第016228号《房屋所有权证》于2015年5月8日抵押给中国农业银

行股份有限公司慈溪市支行；慈房权证 2015 字第 006968 号、第 006972 号《房屋所有权证》于 2015 年 3 月 19 日抵押给宁波慈溪农村商业银行股份有限公司。

3、被评估单位于 2014 年 7 月 20 日与宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议，增加了 5630 平方米的生产厂房（12#、14#），房屋租赁期为 3 年，自 2014 年 8 月 15 日起至 2017 年 8 月 14 日止。

4、2015 年 12 月，又与相近的宁波合力磁材有限公司签订了厂房(宗汉街道二塘新村庵东工业区)租赁协议，增加了 3979 平方米的生产厂房（11#、15#），自 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 8 月 31 日。

八) 重大期后事项

无。

九) 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。

(五) 评估结论及分析

1、评估结果

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，被评估单位经审计后的资产账面值 16,242.57 万元，负债账面值 10,986.41 万元，净资产账面值 5,256.16 万元。

1、采用收益法评估的评估结果

被评估单位的股东全部权益价值按收益法评估的市场价值评估值为 31,940.00 万元，较被评估单位评估基准日报表中的股东全部权益 5,256.16 万元增值 26,683.84 万元，增值率 507.67%。

2、采用资产基础法（成本法）评估的评估结果

被评估企业的股东全部权益价值按资产基础法（成本法）评估的市场价值评估值为 6,414.00 万元，较被评估单位基准日报表股东全部权益 5,256.16 万元，增值 1,157.84 万元，增值率 22.03%。评估结果汇总如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 12 月 31 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%
流动资产	11,112.41	11,506.32	393.91	3.54

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
非流动资产	5,130.16	5,878.08	747.92	14.58
其中： 固定资产	4,166.56	4,753.65	587.09	14.09
无形资产	886.27	1,110.52	224.25	25.30
长期待摊费用	17.96	0.00	-17.96	-100.00
递延所得税资产	59.37	13.90	-45.47	-76.59
资产总计	16,242.57	17,384.40	1,141.83	7.03
流动负债	10,967.58	10,967.58	0.00	0.00
非流动负债	18.84	2.83	-16.01	-84.98
负债合计	10,986.41	10,970.40	-16.01	-0.15
净资产（所有者权益）	5,256.16	6,414.00	1,157.84	22.03

3、评估结论的选取

资产基础法评估的股东全部权益价值为 6,414.00 万元,收益法评估的股东全部权益价值为 31,940.00 万元,两者相差 25,526.00 万元。经分析,评估人员认为两种评估方法结果差异主要原因是:两种评估方法考虑的角度不同,资产基础法是从单项资产的再取得途径考虑的,反映的是企业重建的市场价值;收益法是从企业的未来获利角度考虑的,反映了企业拥有的商誉、品牌、市场和客户资源、人力资源、管理团队、特殊的管理模式和管理方式等无形资产在内的企业整体的综合获利能力。

通过近几年的经营财务资料分析,被评估单位是高成长性的公司,资产基础法评估结果未能反映企业拥有的集团客户资源、专业人才及自有资金的核心价值,而收益法从企业获利能力的角度,充分考虑了其拥有的客户资源、市场竞争力等账外无形资产,同时结合本次评估目的和获取的评估资料分析,采用收益法评估结果比资产基础法评估结果,更客观、更符合一般市场原则,易为交易双方所接受。因此,本次评估选取收益法的评估结果作为本次评估的最终结论。即评估对象于评估基准日的市场价值的最终评估结论为 31,940.00 万元(大写为人民币叁亿壹仟玖佰肆拾万元整)。

4、评估结论成立的条件

(1) 评估对象所包含的资产在现行的法律、经济和技术条件许可的范围内处于正常、合理、合法的运营、使用及维护状况。

(2) 本评估结论是在本报告载明的评估假设和限制条件下,为本报告列明的评估目的而提出的被评估企业股东全部权益市场价值的参考意见,该评估结论未考虑

控股股权溢价和少数股权折价及股权流动性对评估对象价值的影响；报告使用者应当理解，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积；该评估结论亦未考虑评估增值的纳税影响对评估对象价值的影响。

(3) 本评估报告的评估结果是反映评估对象在本报告书载明的评估目的之下，根据持续经营假设、公开市场假设和本报告书载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面。

当前述评估目的、评估假设和限制条件以及评估中遵循的持续经营假设和公开市场假设等发生变化时，本评估报告的评估结果即失效。

3、评估结论的效力

(1) 本评估结论系评估专业人员依照国家有关规定出具的意见，依照法律法规的有关规定发生法律效力。

(2) 本评估报告的评估结论是在与评估对象相关的资产于现有用途不变并持续经营、以及在评估基准日的外部经济环境前提下，为本报告所列明的评估目的而提出的公允价值意见，故本评估报告的评估结论仅在仍保持现有用途不变并持续经营、以及仍处于与评估基准日相同或相似的外部经济环境的前提下有效。