

共壹册 第壹册

浙江美欣达印染集团股份有限公司  
重大资产重组拟置出资产评估项目

# 资产评估说明

中同华评报字（2016）第 965 号



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**报告日期：2016年12月28日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院中海地产广场西塔3层

邮编：100077      电话：010-68090001      传真：010-68090099

## 资产评估说明目录

第一部分	评估说明使用范围声明 .....	1
第二部分	评估对象与评估范围说明 .....	2
第三部分	资产核实情况总体说明 .....	7
第四部分	资产基础法评估技术说明 .....	12
第五部分	收益法评估技术说明 .....	93
第六部分	评估结论及分析 .....	119

## 第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二〇一六年十二月二十八日

## 第二部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为浙江美欣达印染集团股份有限公司（以下简称“美欣达”）的拟置出资产的价值，涉及的范围为美欣达申报的于评估基准日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值
<b>一、流动资产合计</b>	<b>264,864,113.14</b>
货币资金	76,322,468.78
应收票据	1,311,350.25
应收账款	70,137,902.91
预付款项	2,752,186.81
应收股利	31,009,436.95
其他应收款	14,532,781.07
存货	67,158,678.32
其他流动资产	1,639,308.05
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>362,438,565.77</b>
长期股权投资	60,531,865.16
投资性房地产	27,163,351.42
固定资产	210,443,234.13
在建工程	18,822,209.52
无形资产	39,182,893.06
长期待摊费用	2,966,442.98
递延所得税资产	3,328,569.50
<b>三、资产总计</b>	<b>627,302,678.91</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>187,268,881.67</b>
应付票据	73,110,000.00
应付账款	81,993,949.07
预收款项	7,202,998.51
应付职工薪酬	3,444,936.86
应交税费	15,513,095.33
应付利息	17,646.07
其他应付款	5,441,322.73
一年内到期的非流动负债	544,933.10
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>9,413,321.81</b>
递延所得税负债	9,413,321.81
<b>六、负债合计</b>	<b>196,682,203.48</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>430,620,475.43</b>

注：上述为美欣达拟置出资产报表数据

### 二、实物资产分布情况及特点

美欣达申报评估的实物资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备及在建工程。

存货：包括原材料、委托加工材料、产成品、在产品及发出商品等，主要分布在

湖州美欣达路 588 号厂区库房内。美欣达月末对存货进行抽盘，年末对存货进行全面盘点。

**房屋建筑物：**申报评估的资产主要位于美欣达路 588 号，主要为灯芯绒厂房、印染总厂厂房、割绒厂房、行政中心大楼及职工宿舍等办公和生产用房，以及道路、围墙、广场、调节池等室外附属构筑物。

**机器设备：**主要为机器设备、车辆、电子设备等，其中机器设备主要为染整、涂层、印花设备，染整设备主要为短流程煮漂机、直辊丝光机、水洗机、热定型机、湿蒸染色机、染色打底/皂洗联合机、退浆机、自动化配液系统等，印花设备为数码印花进口机、门幅式定型机、打卷机、自动化成品验码包装机、成品自动化包装线等，涂层设备主要是涂层机、轧光机等。上述设备日常维护较好，目前能正常使用。

**在建工程：**主要为在建（或在购）及安装设备，包括丝光淡碱膜过滤系统、气流染色机及自动配化料系统、退浆机、轧染机、污水零排放改造等，目前尚未完工投入运营。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

美欣达申报的无形资产主要包括土地使用权、专利、商标等。具体如下：

#### （1）土地使用权

美欣达本次申报的两宗土地使用权位于美欣达厂区内，截止评估基准日2016年9月30日，其账面价值39,180,601.39元，土地总面积为247,399.00平方米，均通过出让方式取得，且已取得《国有土地使用权证》。土地登记情况见下表：

土地权证编号	宗地使用者	土地位置	使用权终止日期	土地用途	面积 (m <sup>2</sup> )
湖土国用(2013)第004009号	美欣达	湖州市美欣达路588号	2052.11	工业	214,869.00
湖土国用 200 第5-19584号	美欣达	湖州市环诸乡(原纺织工业城北侧)	2056.09	工业	32,530.00

#### （2）专利

截至目前，美欣达拥有的主要专利权的具体情况如下：

序号	专利权人	专利号	专利名称	类型	权利期限
1	美欣达	ZL200810305399.9	一种阻燃整理材料及用这种材料整理织物的方法	发明专利	至2028.11.5
2	美欣达	ZL200810305400.8	一种纺织品抗菌整理方法	发明专利	至2028.11.5

序号	专利权人	专利号	专利名称	类型	权利期限
3	美欣达	ZL200910302909.1	一种热能回收处理方法及回收处理装置	发明专利	至2029.6.3
4	美欣达	ZL200910304647.2	一种节能环保型双面泡沫涂层方法	发明专利	至2029.7.21
5	美欣达	ZL201210388948.X	一种双面异效的速干透气型面料的加工方法	发明专利	至2032.10.14
6	美欣达	ZL201310333932.3	一种天丝面料的连续染色方法	发明专利	至2033.8.1
7	美欣达	ZL201410577369.9	一种印染用自动喷淋水装置	发明专利	至2034.10.23
8	美欣达	ZL201410579076.4	一种预缩机预给湿装置	发明专利	至2034.10.26
9	美欣达	ZL201410582898.8	一种碳素磨毛装置	发明专利	至2034.10.27
10	美欣达	ZL201410578997.9	一种冷凝水闭式回收装置	发明专利	至2034.10.26
11	美欣达	ZL200820302938.9	车间设备冷却水的回收及利用装置	实用新型	至2018.11.25
12	美欣达	ZL200920304008.1	一种导热油锅炉的烟道热能回收处理装置	实用新型	至2019.6.3
13	美欣达	ZL200920304009.6	一种热能回收处理装置	实用新型	至2019.6.3
14	美欣达	ZL200920305018.7	一种蒸汽冷凝水回收装置	实用新型	至2019.6.24
15	美欣达	ZL201020208774.0	湿短蒸工艺用的烘箱结构	实用新型	至2020.5.31
16	美欣达	ZL201420619007.7	一种松式进布装置	实用新型	至2024.10.23
17	美欣达	ZL201420619009.6	一种定型机高温烟气热能回收装置	实用新型	至2024.10.23
18	美欣达	ZL201420619338.0	一种印染车间冷凝水回收装置	实用新型	至2024.10.23
19	美欣达	ZL201420623824.X	一种染液过滤装置	实用新型	至2024.10.26
20	美欣达	ZL201420626670.X	一种碳素磨毛装置	实用新型	至2024.10.26
21	美欣达	ZL201420626667.8	一种丝光机进布换卷不停车装置	实用新型	至2024.10.27
22	美欣达	ZL201520847386.X	移动式进布架	实用新型	至2025.10.28
23	美欣达	ZL201520854652.1	烧毛机冷却水流控制装置	实用新型	至2025.10.28
24	美欣达	ZL201520847341.2	浓污水过滤装置	实用新型	至2025.10.28
25	美欣达	ZL201520854658.9	同进同出布料磨毛装置	实用新型	至2025.10.28
26	美欣达	ZL201420623301.5	一种预缩机预给湿装置	实用新型	至2024.10.26
27	美欣达	ZL201420624222.6	一种印染车间低压蒸汽发电装置	实用新型	至2024.10.26

序号	专利权人	专利号	专利名称	类型	权利期限
28	美欣达	ZL201530160158.0	面料（包包）	外观设计	至2025.5.24
29	美欣达	ZL201530160051.6	面料（风车）	外观设计	至2025.5.24
30	美欣达	ZL201530160126.0	面料（蝴蝶）	外观设计	至2025.5.24
31	美欣达	ZL201530159962.7	面料（曲奇）	外观设计	至2025.5.24
32	美欣达	ZL201530162341.4	面料（树叶）	外观设计	至2025.5.25
33	美欣达	ZL201530162347.1	面料（太阳花）	外观设计	至2025.5.25
34	美欣达	ZL201530162533.5	面料（万花筒）	外观设计	至2025.5.25
35	美欣达	ZL201530162700.6	面料（万兽之王）	外观设计	至2025.5.25
36	美欣达	ZL201530162297.7	面料（无叶花）	外观设计	至2025.5.25
37	美欣达	ZL201530162266.1	面料（珠帘）	外观设计	至2025.5.25
38	美欣达	ZL201530262033.9	面料（百花）	外观设计	至2025.7.19
39	美欣达	ZL201530262000.4	面料（古典风）	外观设计	至2025.7.19
40	美欣达	ZL201530261704.X	面料（海底世界）	外观设计	至2025.7.19
41	美欣达	ZL201530261653.0	面料（含羞草）	外观设计	至2025.7.19
42	美欣达	ZL201530261649.4	面料（黄底白花）	外观设计	至2025.7.19
43	美欣达	ZL201530261838.1	面料（满天星）	外观设计	至2025.7.19
44	美欣达	ZL201530261898.3	面料（嫩芽）	外观设计	至2025.7.19
45	美欣达	ZL201530261722.8	面料（牵牛花）	外观设计	至2025.7.19
46	美欣达	ZL201530261651.1	面料（玩具）	外观设计	至2025.7.19
47	美欣达	ZL201530261703.5	面料（五瓣蓝花）	外观设计	至2025.7.19
48	美欣达	ZL201530261797.6	面料（小碎花）	外观设计	至2025.7.19

(3) 截至目前，美欣达拥有的注册商标如下：

序号	商标注册号	商标名称	有效期限	备注
1	7822849	 MIZUDA 美欣达	2011年1月28日 至2021年1月27日	布；纺织品毛巾；床罩；被子；床垫遮盖物；家具遮盖物；织物；丝绸(布料)；丝织、交织图画；无纺布
2	8177039	 MIZUDA	2011年4月7日 至2021年4月6日	织物；布；无纺布；纺织品壁挂；纺织品毛巾；床罩；被子；床上用覆盖物；纺织品家具罩；纺织品或塑料帘
3	7678023	艾盾 IDUN	2011年3月7日 至2021年3月6日	个人用防事故装置；防事故、防辐射和防火服装；飞行员防护服；防护帽；防事故用手套；实验室用特制服装；耐酸衣、裙；防水衣；耐酸胶鞋；防火靴(鞋)

序号	商标注册号	商标名称	有效期限	备注
4	7678162	迪服腾	2010年11月21日至2020年11月20日	工作服；服装；外套；工装；制服；茄克(服装)；羽绒服装；婴儿全套衣；帽；袜
5	7822860	 美欣达 MIZUDA	2011年1月28日至2021年1月27日	布；纺织品毛巾；床罩；被子；床垫遮盖物；家具遮盖物；织物；丝绸(布料)；无纺布；丝织、交织图画
6	8177057	 MIZUDA	2011年6月21日至2021年6月20日	游泳衣；雨衣
7	8177061	 美欣达	2011年6月21日至2021年6月20日	雨衣
8	4121496	 MIZUDA 美欣达	2008年04月28日至2018年04月27日	纺织品毛巾；床罩；被子；床垫遮盖物；家具遮盖物
9	4121494	 MIZUDA 美欣达	2007年11月21日至2017年11月20日	建筑施工监督；建筑；室内装潢；车辆保养；车辆维修
10	4121493	 MIZUDA 美欣达	2007年11月21日至2017年11月20日	纺织品精细加工；织物漂白；布料防水处理；织物防火处理；布料防皱处理；染色；纺织品化学处理；染布；布料防缩处理；能源生产
11	4121495	 MIZUDA 美欣达	2008年04月28日至2018年04月27日	防水服
12	4121497	 MIZUDA 美欣达	2007年04月07日至2017年04月06日	电；电能；纺织品上浆和修整制剂；染料助剂；固色剂；增白剂；印染用整理剂；漂白剂；涂在织物上的防污化学品；纺织品防水化学品

#### 四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

除账外无形资产外，美欣达本次没有申报其他表外资产。

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

本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

## 第三部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划进行核查。评估组核实工作期间为2016年11月2日至2016年11月20日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产、非实物性流动资产和负债进行了核实。

##### 1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括原材料、委托加工材料、产成品、在产品及发出商品等。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，收集存货明细表及盘点表，并实地了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况，并对存货进行抽查盘点，根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，以申报明细表进行核对验证评估基准日存货实有数量。

##### 2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

#### （二）长期股权投资核实情况

收集相关的投资协议，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符；对拥有控制权的长期股权投资，参照企业整体评估进行全面的资产核实。

#### （三）投资性房地产

根据被评估单位提供的投资性房地产评估申报表所列项目的面积、结构类型等，

对建筑物进行了现场核实，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况等，收集相关租赁合同，并核实建筑物产权资料等。

#### （四）房屋建筑物核实情况

根据被评估单位提供的建筑物评估申报表所列项目的面积、结构类型等，对建筑物进行了现场核实，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况等，并核实建筑物产权资料等。

#### （五）设备核实情况

根据被评估单位提供的设备评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报信息不全的部分，要求企业核对、填齐改正。核实内容主要包括：设备名称、数量等是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况等。

#### （六）在建工程核实情况

对于在建工程，评估人员主要了解了在建工程的具体内容、核算方式，现场核实其工程概况、实际完工进度，并收集投资预算、购建合同等。

#### （七）无形资产及长期待摊费用核实情况

对土地使用权，评估人员查阅并收集土地使用权证、出让合同，到现场进行实地勘查；对其他无形资产及长期待摊费用，根据评估申报表所列项目内容，调查各项形成方式，并收集相关的购置合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

#### （八）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，针对递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

#### （九）负债核实情况

清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

#### （十）损益类财务指标核实情况

1. 对于收入的核实，了解申报数据的准确性、收入变化趋势、以及经营模式的变化等。

2. 成本及费用的核实和了解，根据历史数据和预测表、了解主营成本的构成项目，毛利率水平等。另外了解企业各项期间费用划分的原则、固定性费用发生的规律、依

据、变动性费用发生的依存基础和发生规律等。

3. 了解税收政策、计提依据及是否有优惠政策等。

#### （九）业务和经营调查

评估人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

1. 了解企业历史年度销售收入变化的原因；
2. 了解企业历史年度成本的构成及其变化；
3. 了解企业主要其他业务收入的构成，分析其对企业利润的贡献情况；
4. 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
5. 收集了解企业各项销售指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
6. 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；
7. 收集被评估单位行业有关资料，了解行业现状、市场状况及未来发展趋势；
8. 了解企业的溢余资产（负债）和非经营性资产（负债）的内容及其资产状况。

#### 二、影响资产核实的事项及处理方法

1. 美欣达本次评估申报的部分房屋建筑物未办理房产证，本次申报的建筑面积是美欣达根据图纸或实地测量计算的数据，未经有关权威机构测量复核。未办理房产证但有土地证的房屋共计12项，房屋建筑面积14,612.46平方米，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地证号	地址	备注
1	无	机电维修车间 辅助用房	506.85	湖土国用(2013)第 004009号	美欣达路588号	投资性房地 产
2	无	南锅炉房改造	1,360.80	湖土国用(2013)第 004009号	美欣达路588号	投资性房地 产
3	无	南仓库幅房	239.80	湖土国用(2013)第 004009号	美欣达路588号	投资性房地 产
4	无	车间厂房	7,938.00	湖土国用200第 5-19584号	湖州市环诸乡	投资性房地 产
5	无	车间厂房配电 房	203.00	湖土国用200第 5-19584号	湖州市环诸乡	投资性房地 产
6	无	锅炉房改助剂 仓库	759.50	湖土国用200第 5-19584号	湖州市环诸乡	房屋建筑物
7	无	危化品仓库	248.00	湖土国用200第 5-19584号	湖州市环诸乡	房屋建筑物
8	无	废品仓库	829.00	湖土国用(2013)第 004009号	美欣达路588号	房屋建筑物
9	无	门卫室(含传达 室)	197.64	湖土国用(2013)第 004009号	美欣达路588号	房屋建筑物

10	无	染化料助剂仓库	918.75	湖土国用 200 第 5-19584 号	美欣达路 588 号	房屋建筑物
11	无	水处理厂-水处理间	837.12	湖土国用（2013）第 004009 号	美欣达路 588 号	房屋建筑物
12	无	污水处理站-办公楼	574.00	湖土国用（2013）第 004009 号	美欣达路 588 号	房屋建筑物
	<b>合计</b>		<b>14,612.46</b>			

2. 截止目前，美欣达相关资产用于抵押、质押、对外担保事项如下：

(1) 美欣达与银行签订的质押合同

序号	质押合同编号	出质人	质权人	担保金额 (万元)	合同签订日期	出质权利名称
1	公担质字第 99072016Z19036 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	中国民生银行股份有限公司	1,000.00	2016-8-19	单位定期存单
2	(33100000) 浙商资产池质字 (2016) 第 10911 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	浙商银行股份有限公司湖州分行	不超过 5000 万元	2016-9-9	资产池质押
3	(2016) 信杭湖银权质字第 811088061813 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	中信银行股份有限公司湖州支行	726.00	2016-7-14	单位定期存单
4	(2016) 信杭湖银权质字第 811088055744 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	中信银行股份有限公司湖州支行	1,105.00	2016-5-24	单位定期存单
5	(2016) 信杭湖银权质字第 811088057652 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	中信银行股份有限公司湖州支行	830.00	2016-6-8	单位定期存单
6	(2016) 信杭湖银权质字第 811088060074 号	浙江美欣达印染集团股份有限公司	中信银行股份有限公司湖州支行	800.00	2016-6-29	单位定期存单

(2) 美欣达与中国工商银行股份有限公司湖州分行签订的最高额抵押合同

合同编号	抵押权人	抵押人	最高额金额 (万元)	担保期限	合同签订日期	抵押物(房产)	抵押权(土地)
2013 营业(抵)字 0150 号	中国工商银行股份有限公司湖州分行	浙江美欣达印染集团股份有限公司	26,591.54	2013/9/4-2018/9/3	2013-9-2	湖房权证湖州市字第 110079292 号、110052983 号、110079294 号、110079293 号、110079846 号、110079295 号、010179790 号、010131323 号	湖土国用(2013)第 004009 号

注：上述抵押物对应的房产、土地为：灯芯绒厂房、印染总厂厂房、行政中心大楼、职工宿舍、污水处理站、仓库及美欣达路588号土地使用权。

## (3) 美欣达担保情况

序号	债权人	保证人	被担保方	最高担保金额(万元)	担保主债权有效期	担保方式
1	中国银行湖州分行	美欣达	美欣达进出口 (美欣达控股子公司)	2,000.00	2016.3.28 至 2017.3.28	连带担保

3. 美欣达现有一辆车辆牌照为浙 E13880 的丰田 RV4 越野车，车辆注册所有人为湖州美欣达染整印花有限公司，但车辆实际为美欣达出资购买，其产权为美欣达所有，产权过户手续尚在办理当中。另外，凌志 400 轿车车辆牌照已经上交交通管理部门，该辆车目前已停驶。

4. 美欣达其他应收款科目中应收湖州港城置业有限公司 11,774,766.00 元，用于购买其开发的“凯旋国际”项下房产。截至评估基准日，上述房产尚未交付，因湖州港城置业有限公司已处于破产清算阶段，美欣达已向湖州港城置业有限公司管理人申报债权，但赔偿金额仍存在不确定性。

### 三、核实结论

经核实，除上述事项外，评估人员未发现美欣达其他影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼、抵押、质押、担保等事项。同时，评估范围内各项资产、负债的产权基本清晰，未发现产权纠纷事项。

## 第四部分 资产基础法评估技术说明

美欣达纳入本次评估范围的资产和负债为于 2016 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产及负债，总资产为 627,302,678.91 元，总负债为 196,682,203.48 元。依据美欣达提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、货币资金的评估

##### （一）评估范围

货币资金包括银行存款和其他货币资金，账面价值共计 76,322,468.78 元。其中银行存款人民币账户 6 个，其他货币资金人民币账户 3 个，均系保证金账户。

##### （二）评估程序及方法

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单，并对开户银行进行了函证；对其他货币资金，评估人员核对了相关的原始单据和资料，并向保证金存款银行进行了函证。对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值。

##### （三）评估结果

货币资金的评估价值为 76,322,468.78 元，评估无增减值。

#### 二、应收票据的评估

##### （一）评估范围

应收票据为 7 张不带息银行承兑汇票，账面价值 1,311,350.25 元。

##### （二）评估程序及方法

评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑和已背书转让的票据，检查相关原始凭证。对不带息票据以其票面金额确定评估值。

##### （三）评估结果

应收票据的评估价值为 1,311,350.25 元，评估无增减值。

### 三、应收款项的评估

#### (一) 评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。其中：应收账款是企业因销售产品应向购货单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；预付账款是企业按照合同规定预付给供应商的货款和预付的保险费、咨询费等；其他应收款是支付的购房款、押金、备用金和保证金，以及与关联单位之间的往来等。应收账款账面余额 80,586,812.64 元，坏账准备 10,448,909.73 元，账面净值 70,137,902.91 元；预付款项账面余额 2,752,186.81 元，坏账准备 0.00 元，账面净值 2,752,186.81 元；其他应收款账面余额 21,481,988.28 元，坏账准备 6,949,207.21 元，账面净值 14,532,781.07 元。

#### (二) 评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符，对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 338 笔，其中账龄 1 年以内的共 260 笔，账面余额 72,436,992.12 元，占余额合计的 89.89%；账龄 1-2 年的共 13 笔，账面余额 1,035,589.64 元，占余额合计的 1.29%；2-3 年的共 7 笔，账面余额 1,496,654.05 元，占余额合计的 1.86%；账龄 3 年以上的共 58 笔，账面余额 5,617,576.83 元，占余额合计的 6.97%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×(1-预计风险损失率)。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）	5%
2	1-2 年（含 2 年）	30%
3	2-3 年（含 3 年）	50%
4	3 年以上	100%

坏账准备按零确定评估值。

委估预付账款共 60 笔，其中账龄 1 年以内的共 49 笔，账面余额 2,381,093.24 元，占余额合计的 86.52%；1-2 年共 4 笔，账面余额 296,559.44 元，占余额合计的 10.78%；2-3 年共 3 笔，账面余额 13,730.28 元，占余额合计的 0.50%；3 年以

上共 4 笔，账面余额 60,803.85 元，占余额合计的 2.21%。经查预付账款均有取得相对应的实物资产权利和权益，故按核实后的账面值确定评估值。

委估其他应收款共 29 笔，其中账龄 1 年以内的共 7 笔，账面余额 8,645,807.31 元，占余额合计的 40.25%；1-2 年共 1 笔，账面余额 186.20 元，占余额合计的 0.0009%；2-3 年共 5 笔，账面余额 11,906,660.00 元，占余额合计的 55.43%；3 年以上共 16 笔，账面余额 929,334.77 元，占余额合计的 4.33%。其他应收款为购房款、备用金、押金及与关联单位的往来，其中应收湖州港城置业有限公司 11,774,766.00 元，用于购买其开发的“凯旋国际”项下房产。截至 2016 年 9 月 30 日，上述房产尚未交付，因湖州港城置业有限公司已处于破产清算阶段，美欣达已向湖州港城置业有限公司管理人申报债权，但赔偿金额仍存在不确定性，本次评估参照账龄分析法计提的坏账准备 5,887,383.00 元作为风险损失金额，以账面价值扣除风险损失金额后的余额确定评估值。其余其他应收账款按经核实的账面余额确定评估值，坏账准备按零确定评估值。

### （三）评估结果

应收账款的评估价值为 70,137,902.91 元，评估无增减值；

预付账款的评估价值为 2,752,186.81 元，评估无增减值；

其他应收款的评估价值为 14,532,781.07 元，评估无增减值。

## 四、 应收股利的评估

### （一）评估范围

应收股利账面价值为 31,009,436.95 元，为企业根据被投资单位—荆州市奥达纺织有限公司经股东大会对 2013 年度利润分配方案且按股本比例应分到而尚未收取的股利。

### （二）评估程序及方法

评估人员经查阅被投资单位股东会会议资料和同期审计报告，与账面记录进行核对。湖北荆州市奥达纺织有限公司 2013 年度决算报告（经审计）可供分配利润 60,802,817.55 元，美欣达股份持股比例 51%，当期应收股利 31,009,436.95 元。经评估人员核实，未发现不可收回迹象，以经核实无误的账面值作为评估值。

### （三）评估结果

应收股利的评估价值为 31,009,436.95 元，评估无增减值。

## 五、存货的评估

委估存货主要包括原材料、委托加工材料、产成品、在产品和发出商品等，账面价值合计 67,158,678.32 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据美欣达提供的存货清单，抽查核实了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据美欣达提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在冷背残次情况。并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

由于库存实物品种及数量繁多，存放地点分散，评估人员对存货进行了适当的鉴别和归类，分类的标准主要是数量和金额，将金额大并且具有盘点可操作性的存货归为一类，对其进行重点核实，逐项核对；对于数量较多金额较小的存货归为一类，对其以企业提供的盘点表为基础，并对部分存货进行抽查。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

### （一）原材料的评估

1. 评估范围：原材料包括原料、辅助材料、备品备件等，账面余额 23,698,105.05 元，跌价准备 0.00 元，账面净值 23,698,105.05 元。

2. 评估程序及方法：评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。对无法进行盘点的原材料，查阅有关账册、采购合同和订单，了解主要材料的入账依据，以验证核实账面数量和金额。

评估中人员通过向企业了解各种材料的购入时间，并重点了解近期市场价格变动情况。经查对近期购进、市场价格变动不大的库存原材料以账面成本单价乘以核实后的数量确定评估值；另外对购置时间较长的积压原材料，按变现价格确定评估值。

3. 评估结果：原材料的评估价值为 23,698,105.05 元，评估无增减值。

### （二）委托加工材料的评估

1. 评估范围：企业委托加工材料的各类布料，账面余额 2,838,239.48 元，跌价准备 0.00 元，账面净值 2,838,239.48 元。

2. 评估程序及方法：评估人员核对委托加工材料评估申报表填列数值与明

细账、总账的余额是否相符；并抽查委托加工业务合同，检查有关发料凭证、加工费、运费结算凭证，关注所有权归属，核对会计处理是否正确，以核实无误的账面价值确认委托加工材料的评估值。

3. 评估结果：委托加工材料的评估价值为 2,838,239.48 元，评估无增减值。

### （三）产成品的评估

1. 评估范围：产成品账面余额 29,462,344.93 元，跌价准备 187,899.64 元，账面价值 29,274,445.29 元。

#### 2. 评估程序及方法

首先评估人员对产成品进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以核实账面数量和金额。其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，确定产成品为正常销售产品。对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对已提跌价准备的产成品按照变现价格确定评估值，跌价准备按零确定评估值。另外，对质量有瑕疵的次品，按变现价格确定评估值。合格品评估值的计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} \\ &\quad - \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

不含税出厂销售单价格根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业 2014 年～2016 年（1-9）月的实际发生额分别进行测算；适当比率按 50% 计取。

#### 案例：正宽/全棉帆布 [存货-产成品（库存商品）核实评估明细表第 1459 项]

21/2\*10 70\*42 型正宽/全棉帆布，账面成本 547,336.89 元，账面数量 46,914.20 米，近期不含税销售单价为 16.13 元，此类产品目前的销售情况较为正常。

通过对企业近三年经营数据的分析计算，确定销售费用率为 4.09%，全部税金比率为 1.07%，销售收入净利润率为 6.10%，据此计算该正宽/全棉帆布的评估价值如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 16.13 \times 46,914.20 \times (1 - 4.09\% - 1.07\% - 50\% \times 6.10\%) \\ &= 694,598.84 \text{（元）} \end{aligned}$$

3. 评估结果：产成品的评估价值为 34,186,478.85 元，评估增值额为

4,912,033.56 元，增值率为 16.78%。

(四) 在产品（自制半成品）的评估

1. 评估范围：在产品为企业生产的未完工产品，账面价值 9,629,535.21 元。

2. 评估程序及方法：评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法，根据企业的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后对在产品进行抽查盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。

3. 评估结果：在产品的评估价值为 9,629,535.21 元，评估无增减值。

(五) 发出商品的评估

1. 评估范围

发出商品账面余额 1,718,353.29 元，跌价准备 0.00 元，账面价值 1,718,353.29 元。

2. 评估程序及方法

评估人员首先核对发出商品评估申报表填列数值与明细账、总账和资产负债表的余额是否相符；其次检查发出商品有关的合同、协议和凭证，分析交易实质，检查其会计处理是否正确。检查发出商品品种、数量和金额与库存商品的结转额核对一致；然后，对发出商品参照产成品评估方法进行评估，即评估值=不含税出厂销售价格-全部税金。

计算公式为：

发出商品评估值=不含税出厂销售单价×库存数量×（1-全部税金率）

不含税出厂销售单价根据企业与购货单位签订销售合同中的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率、全部税金比率根据企业经审计的 2014 年至 2016 年（1-9）月的实际发生额进行测算。

**案例：正宽/弹力纱卡[发出商品评估明细表第 40 项]**

正宽/弹力纱卡，账面成本 118,362.12 元，账面数量 8,558.36 米，货物已发 SHINSUNG TONGSANG CO.,LTD.，该产品不含税平均销售单价为 20.67 元/米。

我们通过对企业近三年经营数据的分析计算，确定营业税金及附加费率为 0.51%，所得税费用率 0.56%。

评估值=20.67×8,558.36×（1-0.51%-0.56%）

=175,018.46 元

3. 评估结果：发出商品的评估价值为 2,267,828.97 元，评估增值额为 549,475.68 元，增值率为 31.98%。

## 六、其他流动资产的评估

### （一）评估范围

其他流动资产为待抵扣的进项税额，账面价值 1,639,308.05 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员调查核对了企业的纳税政策、计算基础、税率，以确认账面记录的真实性，经核实无核实调整事项。以经核实无误的账面值作为评估值。

### （三）评估结果

其他流动资产的评估价值为 1,639,308.05 元，评估无增减值。

## 第二 非流动资产--非固定资产类评估技术说明

### 一、长期股权投资的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资包括拥有控制权的长期股权投资和参股的长期股权投资，账面价值 60,531,865.16 元。其中：美欣达拥有 1 家全资子公司、2 家控股子公司及 3 家参股子公司，分别为湖州美欣达纺织原料供应有限公司、湖州美欣达久久印染有限公司、浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司、湖州美欣达染整印花有限公司、湖州绿典精化有限公司、荆州市奥达纺织有限公司。被投资单位具体情况如下：

被投资单位名称	成立时间	持股比例（%）
美欣达子公司如下：		
湖州美欣达纺织原料供应有限公司	2008.09	100.00
湖州美欣达久久印染有限公司	2003.05	90.00
浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司	2004.02	60.00
湖州美欣达染整印花有限公司	1998.07	35.00
湖州绿典精化有限公司	2002.12	30.00
荆州市奥达纺织有限公司	2001.09	22.00

## （二）评估程序及方法

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：

1. 对拥有控制权且被投资单位正常经营的长期股权投资，采用同一评估基准日对被投资单位进行整体评估，以被投资单位整体评估后的净资产乘以持股比例确定长期股权投资的评估值。

2. 对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

## （三）评估结果

长期股权投资的评估价值为 66,030,093.52 元，评估增值额为 5,498,228.36 元，增值率为 9.08%。

案例：长期股权投资—湖州美欣达纺织原料供应有限公司（以下简称“美欣达原料供应”）

美欣达原料供应是由美欣达出资 100 万元设立，占注册资本的 100%，美欣达原料供应于 2008 年 9 月 16 日工商行政管理局注册。主要经营化工产品的批发（除易制毒化学品，涉及危险化学品的凭《危险化学品经营许可证》许可的范围和方式经营）。纺织品及原料（除蚕花、棉花）、润滑油、文具、机械设备（除汽车）、五金交电、电子产品的销售。

美欣达原料供应为美欣达全资子公司。美欣达原料供应目前主要经销染化料、助剂等。经对美欣达原料供应进行整体评估后，该公司于评估基准日的净资产评估值为 2,561,812.25 元，则：

此项长期股权投资评估值=2,561,812.25×100%=2,561,812.25 元

有关美欣达原料供应整体评估的详细情况见附件一。

## 二、长期待摊费用的评估

### （一）评估范围

长期待摊费用主要包括厂区外道路建设费、地下停车位和房屋装修费等，账面价值 2,966,442.98 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查看了道路建设协议、车位买卖合同、明细账和记账凭证等，了解费用原始发生额、摊销期和尚存受益期限。因相关资产没有独立的产权，但尚有一定的受益期限，通过对其受益期限、摊销方法与应摊销金额进行核实，按经核实后的账面余额确定评估值。

（三）评估结果：长期待摊费用的评估价值为 2,966,442.98 元，评估无增减值。

### 三、递延所得税资产的评估

#### （一）评估范围

递延所得税资产主要为美欣达因应收账款计提坏账准备和结转政府补贴收入确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 3,328,569.50 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、记账凭证、产生暂时性差异的坏账准备计提明细及政府补助文件，并核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

#### （三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为 3,328,569.50 元，评估无增减值。

## 第三 非流动资产--投资性房地产和建(构)筑物类 评估技术说明

### 一、评估范围

本次评估范围内投资性房地产和建（构）筑物类资产为美欣达拥有的位于美欣达路 588 号房屋建构筑物，根据其评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

### 投资性房地产及房屋建(构)筑物类资产账面价值明细表

单位：人民币元

序号	科目名称	项数	账面价值	
			原值	净值
1	投资性房地产	8	32,232,959.52	27,163,351.42
2	房屋建筑物	15	170,201,007.64	138,451,560.19
3	构筑物	20	46,249,808.49	32,057,696.76
4	合计	43	248,683,775.65	197,672,608.37

## 二、房屋建（构）筑概况

美欣达此次申报的建筑物类资产共 43 项，其中，投资性房地产 8 项，建筑面积合计 24,330.61 平方米；房屋建筑物构筑物 15 项，建筑面积合计 117,873.24 平方米；构筑物 20 项。委估房屋主要包括生产厂房、仓库等生产和生产辅助用房，及办公楼、职工宿舍等办公和生活用房，委估构筑物主要包括道路、围墙、车棚、水处理厂和污水处理站等室外附属构筑物。

### （1）房屋建筑物概况

房屋建筑物大部分于 2005 年建成，个别于近些年建成；施工质量较好，现场勘测未发现基础不均匀沉陷及墙体开裂风化等现象，总体看使用情况较好。委估房屋主要有钢筋砼排架结构、框架结构、砖混结构、钢结构四类，各类结构的特征如下：

排架结构特征为：钢筋砼独立基础，砼排架牛腿柱，三角形或折线形砼屋架，大型屋面板或预制平板，砖墙围护，改性沥青卷材防水，水泥珍珠岩屋面保温屋面；外墙贴砖或清水，内墙抹灰刷涂料，水泥砂浆地面，涂料天棚，塑钢窗或钢窗、卷帘门，水、电、照明设施齐全；

钢筋砼框架结构：钢筋砼独立柱基、基础梁，钢筋砼梁、板、柱，内、外墙 240 砖墙、轻质砌体墙，屋面保温卷材防水，内墙抹灰刷涂料、外墙面贴面砖，铝合金窗、木门，砼地坪上贴地砖、水磨石或花岗岩地面，轻钢龙骨石膏板吊顶，水暖电设施齐全。

砖混结构房屋特征为：砼、砖条形基础，240、370 砖墙，预制园孔板（或现浇板），外墙抹灰刷涂料（或清水墙），内墙面抹灰刷涂料，水泥砂浆地面（或地砖地面），板材吊顶（或天棚刮大白），塑钢窗、带窗木门，水、电、暖、卫等设施齐全。

钢结构房屋特征为：钢筋砼独立基础，钢柱、钢梁、钢檩条，轻钢屋架，彩色压型钢板屋面，彩钢板外墙围护，卷帘大门，水泥砂浆地面，水、电、照明设施齐全。

### (2) 主要构筑物工程特征

构筑物及管网共计 20 项，主要包括道路、广场、车棚、围墙等。

厂区道路为沥青路面，面层分别厚 20、15 cm 不等；大棚采用钢架结构，压型钢板棚顶部分主要为采光板；围墙主要为砖墙，部分为铁艺栅栏。

## 三、产权情况

经核实，委估房屋产权存在以下两种情况：

### 一、房地产证齐全的房屋

委估房屋中房地产证齐全的房屋有 9 项，均处于生产厂区内，房屋所有权人均为浙江美欣达印染集团股份有限公司，建筑面积 127,591.39 平方米。各房屋情况详见下表。

序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地证号	备注
1	湖房权证湖州市字第 010131323 号	灯芯绒厂房	23,364.35	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
2	湖房权证湖州市字第 010179790 号	印染总厂厂房	31,190.45	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
3	湖房权证湖州市字第 010179790 号	割绒厂房	17,948.21	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
4	湖房权证湖州市字第 010179790 号	坯布库	7,453.60	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
5	湖房权证湖州市字第 010179790 号	立体仓库	3,252.92	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
6	湖房权证湖州市字第 110052983 号	行政中心大楼	16,635.18	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
7	湖房权证湖州市字第 110079292 号、湖房权证湖州市字第 110079293 号	职工宿舍	13,664.52	湖土国用 (2013) 第 004009 号	房屋建筑物
8	湖房权证湖州市字第 110179846 号	工业城新建电机维修车间	3,774.30	湖土国用 (2013) 第 004009 号	投资性房地产
9	湖房权证湖州市字第 110079294 号、湖房权证湖州市字第 110079295 号	仓库	10,307.86	湖土国用 200 第 5-19584 号	投资性房地产
	<b>合计</b>		<b>127,591.39</b>		

上述房屋均已设定抵押。

### 二、无房产证有土地证的房屋

委估房屋中无房产证有土地证的房屋的有 12 项，房屋建筑面积 14,612.46

平方米，详见下表：

序号	建筑物名称	证载建筑面积(m <sup>2</sup> )	土地证号	地址	备注
1	机电维修车间辅助用房	506.85	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	投资性房地产
2	南锅炉房	1,360.80	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	投资性房地产
3	南仓库辅房	239.80	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	投资性房地产
4	车间厂房	7,938.00	湖土国用200第5-19584号	湖州市环诸乡	投资性房地产
5	车间厂房配电房	203.00	湖土国用200第5-19584号	湖州市环诸乡	投资性房地产
6	锅炉房改助剂仓库	759.50	湖土国用200第5-19584号	湖州市环诸乡	房屋建筑物
7	危化品仓库	248.00	湖土国用200第5-19584号	湖州市环诸乡	房屋建筑物
8	废品仓库	829.00	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	房屋建筑物
9	门卫室(含传达室)	197.64	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	房屋建筑物
10	染化料助剂仓库	918.75	湖土国用200第5-19584号	美欣达路588号	房屋建筑物
11	水处理厂-水处理间	837.12	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	房屋建筑物
12	污水处理站-办公楼	574.00	湖土国用(2013)第004009号	美欣达路588号	房屋建筑物
	<b>合计</b>	<b>14,612.46</b>			

上述房屋为美欣达自建，美欣达已就上述房屋建筑物出具权属无争议的相关说明。

#### 四、评估方案与步骤

美欣达的投资性房地产和建（构）筑物的评估工作，根据评估目的和所确定的评估范围，按照评估组的计划安排，制定了建（构）筑物的评估方案与工作步骤，内容如下：

##### 1. 核对申报资料

根据被评估单位提供的房屋建筑物申报明细表，通过查阅固定资产财务账及固定资产卡片等资料，对账面原值、账面净值、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。对于申报明细表中账实不符、重复、遗漏的项目，通过核实予以修正。

##### 2. 现场勘查

在被评估单位基建技术人员及相关固定资产管理人员的配合下，对房屋建

筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查,并填写现场勘查记录表,对与申报资料有差异的予以调整,做到账实相符。

### 3. 资料搜集

收集当地相关部门编制的建筑工程预算定额、取费标准和调整文件、工程造价指数、建筑工程技术经济分析资料;根据房地产一体原则,弄清房屋建筑物所依托的土地所有权状况,为房屋建筑物的重置价值的计算提供依据。

### 4. 确定评估方法,进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点,采用重置成本法计算确定委估房屋建筑物资产的评估价值。

评估方法主要有成本法、收益法及市场法等。根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点,由于评估对象为自主经营用房,在同一供求圈内类似房地产的买卖及租赁交易实例缺乏,故无法采用市场法及收益法;由于评估对象已为现房,正常使用,故不适合采用假设开发法。而当地类似建筑物建筑造价资料较易收集,故本次评估采用成本法进行评估。

## 五、评估依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
2. 建设部《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
3. 建设部《房屋完损等级评定标准》;
4. 《浙江省建筑工程预算定额》(2010版);
5. 《浙江省安装工程预算定额》(2010版);
6. 《浙江省建设工程施工费用定额》(2010版);
7. 建筑物的决算资料、投标报价和工程设计图纸;
8. 2016年9月《湖州市材料信息价》;
9. 房屋产权证明或产权说明;
10. 建筑物评估申报表。

## 六、评估方法

纳入本次评估范围内的房屋包括生产、办公及配套用房,根据房屋的具体情况,本次分别采用以下方法进行评估:

## 1. 固定资产-房屋建筑物

根据本次评估的特定目的及被评估建筑物类资产的特点，由于评估对象为自主经营用房，在同一供求圈内类似房地产的买卖及租赁交易实例缺乏，无法采用市场法及收益法；由于评估对象已为现房，正常使用，也不适合采用假设开发法。而当地类似建筑物建筑造价资料较易收集，故本次评估采用成本法进行评估。

## 2. 投资性房地产

由于在同一供求圈内类似房地产的买卖交易实例缺乏，故不宜采用市场法评估其价值；房屋租赁收益包括土地收益，委估投资性房地产所占用土地非其所有，故无法采用收益法确定其单独价值；故本次采用成本法对其进行评估确定房屋价值。

成本法是求取评估对象在评估基准日的重置成本或重建价格，乘以其成新率，以此估算评估对象的客观合理价值的一种评估方法。

重置成本法的基本计算公式为：评估价值=重置全价×成新率

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

对主要建构筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按建构筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建构筑物的重置全价，并按建构筑物的使用年限和对建构筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建构筑物评估净值。

其他建构筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估净值。

## 3. 评估参数确定

### 1) 重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本

(1) 建安工程造价：评估人员根据被评估房屋建筑物的具体特点和所取得的相关资料，分别采用以下两种方法确定建安工程费。

①预决算调整法：选择具有代表性的典型建筑物，以其竣工决算中的工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，计算出被评估建筑物的建安工程费。主要计算公式为：建安工程造价=土建工程造价+安装工程造价

②类比法：通过调查了解当地相关部门发布的建筑工程造价信息，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以其建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

(2) 前期费用及其他费用：主要包括勘测费、设计费、工程监理费、建设单位管理费以及当地政府规定收取的建设工程相关费用等。

**前期费用及其他费用一览表（不含税）**

序号	费用名称	取费基数	收费标准		取费依据
			费率%	元/m <sup>2</sup>	
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价	0.14		计价格 [1999] 1283 号
2	工程勘察设计费	建安工程造价	2.60		发改价格 (2015) 299 号, 参计价格[2002]110 号
3	招标代理费	建安工程造价	0.08		发改价格 (2015) 299 号, 参计价格[2002]1980 号、浙价服 (2009) 172 号
4	工程监理费	建安工程造价	1.39		发改价格 (2015) 299 号, 参发改价格 (2007) 670 号
5	环境影响咨询费	建安工程造价	0.04		发改价格 (2015) 299 号, 参计价格[2002]125 号、浙价服 (2009) 172 号
6	建设单位管理费	建安工程造价	0.87		财建[2002]394 号
7	图纸审查费	建筑面积		1.00	浙价服 (2007) 147 号, 浙价服 (2009) 172 号
8	城建费	建筑面积		110.00	浙价房[1997]209 号, [1997]财综 66 号
9	白蚁防治费	建筑面积		1.40	浙财综 (2014) 73 号
	<b>合计</b>		<b>5.12</b>	<b>112.40</b>	

### (3) 资金成本

资金成本为委估建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本，本金和计息期按照正常施工建设情况下需占用资金的数额及相应的时间计算，利息率选择评估基准日仍在执行的与正常工期同期的基本建设贷款利率。依据全国建筑安装工程工期定额，该项目合理工期 2 年，本次工期为 2 年，根据央行发布的贷款利率，一至五年期年贷款利率为 4.75%，假设资金均匀投入。

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{年利率} \times \text{工期} \times 1/2$$

#### 2. 成新率的确定

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

成新率的确定采用年限法和打分法以不同权重加权计算，其中：年限法权重

取 40%，打分法权重取 60%。即：

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

#### 1) 现场勘查成新率

评估人员实地勘查委估房屋建筑物的使用状况，调查了解房屋建筑物的维护、改造情况，对其结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合房屋建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

$$\text{现场勘查成新率} = \text{结构部分合计得分} \times \text{权重} + \text{装修部分合计得分} \times \text{权重} + \text{设备部分得分} \times \text{权重}$$

#### 2) 年限法成新率

以房屋建筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋建筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

$$\text{房屋建筑物使用年限成新率} = \text{房屋建筑物尚可使用年限} \div (\text{房屋建筑物已使用年限} + \text{房屋建筑物尚可使用年限}) \times 100\%$$

## 七、评估结果

### 固定资产-建筑类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	建筑物类合计	248,683,775.65	197,672,608.37	276,996,200.00	214,247,119.00	11.38	8.38
2	投资性房地产	32,232,959.52	27,163,351.42	33,528,800.00	26,545,853.00	4.02	-2.27
3	房屋建筑物	170,201,007.64	138,451,560.19	193,335,200.00	153,562,586.00	13.59	10.91
4	构筑物及其他	46,249,808.49	32,057,696.76	50,132,200.00	34,138,680.00	8.39	6.49

建物评估增值原因主要是：

委估房屋建筑物主要建于 2005 年至 2008 年，由于人工费、材料费的上涨，致使建筑安装成本增加，从而导致评估增值。

## 八、评估案例

### 案例一：印染总厂厂房[固定资产—房屋建筑物评估明细表 序号 2]

#### (一) 建筑物概况

印染总厂厂房建成于 2005 年 12 月，建筑面积 31,190.45 平方米，长 177 米，宽 128 米，檐高 10.5 米，局部 2 层。主体为钢筋混凝土排架结构，基础为钢筋混凝土独立基础，基础打预应力管桩；钢筋混凝土屋面板，上加盖一层轻钢保温层，砌砖墙围护；厂房内分生产区域与办公区域，生产区域为水泥地面，天棚刷防腐

漆；办公区为地砖地面，天棚为石膏吊顶，塑钢窗，防火门，水、电、卫、通风、照明及弱电等设施齐全。

至评估基准日，该厂房建筑基础、承重构件、墙体、屋面、楼地面、内外装修、门窗、给排水、电气照明、弱电等正常使用。

## （二）重置全价的计算

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

### 1.建安工程造价

以房屋工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

印染总厂厂房工程造价主要包括土建装饰工程、安装工程和钢结构工程三部分，重置造价计算表如下：

印染总厂厂房取费表（钢结构工程）

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		3,727,489.46
1.1	其中：人工费+机械费	定额人工费+定额机械费		577,857.58
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		43,570.46
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	5.25	30,337.52
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	1.12	6,472.00
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.2	1,155.72
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.04	231.14
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率	0.05	288.93
2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.88	5,085.15
三	企业管理费	1.1*费率	18.85	108,926.15
四	利润	1.1*费率	8.5	49,117.89
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		44,726.18
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	6.19	35,769.38
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	4,333.93
5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	4,622.86
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	437,121.32
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		4,410,951.46
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		3,973,830.15

经计算，印染总厂厂房建筑工程于评估基准日造价为 3,973,830.15 元。

### 印染总厂厂房取费表（土建装饰工程）

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		25,652,407.59
1.1	其中：人工费+机械费	定额人工费+定额机械费		5,617,138.82
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		423,532.27
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	5.25	294,899.79
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	1.12	62,911.95
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.2	11,234.28
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.04	2,246.86
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率	0.05	2,808.57
2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.88	49,430.82
三	企业管理费	1.1*费率	24.7	1,387,433.29
四	利润	1.1*费率	8.5	477,456.80
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		671,248.09
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	10.4	584,182.44
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	42,128.54
5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	44,937.11
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	3,147,328.58
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		31,759,406.62
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		28,612,078.03

经计算，印染总厂厂房土建装饰工程于评估基准日造价为 28,612,078.03 元。

### 印染总厂厂房取费表（安装工程）

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		6,493,638.34
1.1	其中：人工费+机械费	(定额人工费+定额机械费)		1,292,408.74
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		206,979.26
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	14.365	185,654.52
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	0.84	10,856.23
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.24	3,101.78
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.04	516.96
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率	0.05	646.20
2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.48	6,203.56
三	企业管理费	1.1*费率	33.8	436,834.15
四	利润	1.1*费率	10	129,240.87
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		174,604.42
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	11.96	154,572.09
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	9,693.07

5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	10,339.27
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	818,542.68
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		8,259,839.72
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		7,441,297.05

经计算，印染总厂厂房安装工程于评估基准日造价为 7,441,297.05 元。

$$\begin{aligned}
 \text{委估房屋建安工程造价(含税)} &= \text{钢结构工程费(含税)} + \text{建筑装饰工程费} \\
 &\quad (\text{含税}) + \text{安装工程费(含税)} \\
 &= 4,410,951.46 + 31,759,406.62 + 8,259,839.72 \\
 &= 44,430,197.80 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{委估房屋建安工程造价(不含税)} &= \text{钢结构工程费(不含税)} + \text{建筑装饰工} \\
 &\quad \text{程费(不含税)} + \text{安装工程费(不含税)} \\
 &= 3,973,830.15 + 28,612,078.03 + 7,441,297.05 \\
 &= 40,027,205.23 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

## 2. 前期费用及其它费用

工程前期及其它费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	收费标准		金额(元)
			费率%	元/m <sup>2</sup>	
	面积				31,190.45
	造价(含税)				44,430,197.80
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价(含税)	0.14		62,202.28
2	工程勘察设计费	建安工程造价(含税)	2.60		1,155,185.14
3	招标代理费	建安工程造价(含税)	0.08		35,544.16
4	工程监理费	建安工程造价(含税)	1.39		617,579.75
5	环境影响咨询费	建安工程造价(含税)	0.04		17,772.08
6	建设单位管理费	建安工程造价(含税)	0.87		386,542.72
7	图纸审查费	建筑面积		1.00	31,190.45
8	城建费	建筑面积		110.00	3,430,949.50
9	白蚁防治费	建筑面积		1.40	43,666.63
	<b>合计</b>		<b>5.12</b>	<b>112.40</b>	<b>5,780,632.71</b>

前期费用及其他费用共计 5,780,632.71 元。

## 3. 资金成本的计算

根据委估房屋建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，参照全国建筑安

装工程工期定额，评估人员核定其合理建设工期为 2 年，根据央行发布的贷款利率，一至五年的贷款利率为 4.75%，假设资金均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价(含税)} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{年利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= 2,385,014.45 \text{ (元)} \end{aligned}$$

#### 4. 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程总造价(不含税)} + \text{前期与其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 48,192,900.00 \text{ (元)} \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### (三) 成新率的确定

#### 1. 年限成新率的确定

该建筑物于 2005 年 12 月建成投入使用，轻钢结构生产用房，经济寿命年限为 50 年；建筑物已使用年限 10.76 年，剩余使用年限为 39.24 年。

$$\text{年限成新率} = \text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% = 78\%$$

#### 2. 现场勘察成新率的确定

据现场勘察，采用完好分值率法测得勘察成新率为 78%，详见下表：

**现场勘察成新率表**

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载力，无不均匀沉降	20
	承重构件	25	完好坚固	20
	非承重墙	15	砖墙完好坚固；预制墙板节点牢固；拼缝处密实	12
	屋面	20	不渗漏。防水层、隔热层、保温层较好，排水比较畅通	16
	楼地面	15	地面略有下陷，经过重铺，局部有破损	10
	<b>0.7</b>	<b>综合求取时权重取为 0.7</b>		<b>78</b>
装修部分	门窗	25	开关基本灵活，塑钢窗略有泛黄，	20
	外粉饰	20	局部剥落、开裂（风裂除外）	15
	内粉饰	20	局部风化，返潮脱落	14
	顶棚	20	整体良好，局部脱漆、翘角	16
	其他装修	15	个别处变形、腐蚀、松动	11
	<b>0.1</b>	<b>综合求取时权重取为 0.10</b>		<b>76</b>
设备部分	水卫	30	上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全	21
	电照	25	电器设备、线路各种照明装置完整牢固，绝缘良好	20
	空调	45	现状较好，使用正常	36
		<b>0.2</b>	<b>综合求取时权重取为 0.2</b>	
合计				<b>78</b>

### 3. 综合成新率

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times 78\% + 0.6 \times 78\% = 78\%$$

#### (四) 评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 48,192,900.00 \times 78\% \\ &= 37,590,462.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 案例二：职工宿舍[固定资产—房屋建筑物评估明细表 序号 8]

#### (一) 建筑物概况

职工宿舍于 2008 年 12 月建成并投入使用，建筑面积 13,664.52 平方米，砖混结构六层，层高 3.5 米，檐高 22M；基础：现浇钢筋砼条形基础；墙体：外墙 370，内墙 240；柱梁板均为现浇钢筋砼；屋面作法：现浇混凝土楼板，防水卷材；装修情况：外墙刷涂料；室内地面铺地砖，天棚及墙面刷白色涂料；安装带窗木门、塑钢窗；卫生间墙面为瓷砖贴面，地面铺设地砖；安装：水电卫齐全。

#### (二) 重置全价的计算

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本}$$

##### 1. 建安工程造价

以房屋工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

职工宿舍工程造价主要包括建筑工程、装饰工程和安装工程三部分，重置造价计算表如下：

职工宿舍取费表（建筑装饰）

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		16,839,554.51
1.1	其中：人工费+机械费	分部分项人工费		4,071,557.57
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		306,995.44
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	5.25	213,756.77
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	1.12	45,601.44
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.2	8,143.12
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.04	1,628.62
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率	0.05	2,035.78

2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.88	35,829.71
三	企业管理费	1.1*费率	24.7	1,005,674.72
四	利润	1.1*费率	8.5	346,082.39
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		486,551.13
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	10.4	423,441.99
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	30,536.68
5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	32,572.46
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	2,088,334.40
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		21,073,192.59
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		18,984,858.19

经计算，职工宿舍土建装饰工程于评估基准日不含税造价为 18,984,858.19 元。

### 职工宿舍取费表（安装）

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		4,096,799.12
1.1	其中：人工费+机械费	分部分项人工费		419,668.77
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		67,000.12
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	14.365	60,285.42
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	0.84	3,525.22
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.24	1,007.21
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.04	167.87
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率		0.00
2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.48	2,014.41
三	企业管理费	1.1*费率	33.8	141,848.05
四	利润	1.1*费率	10	41,966.88
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		56,697.25
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	11.96	50,192.39
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	3,147.52
5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	3,357.35
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	484,474.26
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		4,888,785.67
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		4,404,311.41

经计算，职工宿舍安装工程于评估基准日不含税造价为 4,404,311.41 元。

职工宿舍建安工程造价(含税) = 建筑装饰工程费(含税) + 安装工程费(含税)

$$\begin{aligned}
 &= 21,073,192.59 + 4,888,785.67 \\
 &= 25,961,978.27
 \end{aligned}$$

职工宿舍建安工程造价（不含税）= 建筑装饰工程费（不含税）+安装工程费（不含税）

$$= 18,984,858.19 + 4,404,311.41$$

$$= 23,389,169.61$$

## 2. 前期及其他费用

建设工程前期费及其他费用，主要包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费等，详见下表：

前期及其他费用计算表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	收费标准		金额（元）
			费率%	元/m <sup>2</sup>	
	面积				13,664.52
	造价（含税）				25,961,978.27
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价（含税）	0.14		36,346.77
2	工程勘察设计费	建安工程造价（含税）	2.60		675,011.43
3	招标代理费	建安工程造价（含税）	0.08		20,769.58
4	工程监理费	建安工程造价（含税）	1.39		360,871.50
5	环境影响咨询费	建安工程造价（含税）	0.04		10,384.79
6	建设单位管理费	建安工程造价（含税）	0.87		225,869.21
7	图纸审查费	建筑面积		1.00	13,664.52
8	城建费	建筑面积		110.00	1,503,097.20
9	白蚁防治费	建筑面积		1.40	19,130.33
	<b>合计</b>				<b>2,865,145.34</b>

经计算，前期费用及其他费用共计 2,865,145.34 元。

## 3. 资金成本

根据委估房屋建筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，参照全国建筑安装工程工期定额，评估人员核定其合理建设工期为 2 年，根据央行发布的贷款利率，一至五年的贷款利率为 4.75%，假设资金均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价（含税）} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{年利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= 1,369,288.37 \text{ 元} \end{aligned}$$

## 4. 重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安工程造价（不含税）} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 27,623,600.00 \text{（元）（取整）} \end{aligned}$$

## (三) 成新率的确定

采用年限法成新率和观察法成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{观察法成新率} \times 60\% + \text{年限法成新率} \times 40\%$$

1.年限法成新率：该建筑物为 2008 年 12 月建成，截止评估基准日已使用 7.75 年，根据建筑物的经济寿命年限及尚可使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物耐用年限为 50 年，剩余使用年限为 42.25 年，故。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% \\ &= 85\% \end{aligned}$$

2.观察法成新率：据现场勘察，采用完好分值率法测得勘察成新率为 85%。

详见下表：

房屋建筑物勘察评定表

部件名称		标准分	具体情况	评定分
结构部分	基础	25	有足够承载力，无不均匀沉降	22
	承重构件	25	完好坚固	22
	非承重墙	15	砖墙完好坚固；预制墙板节点牢固；拼缝处密实	13
	屋面	20	不渗漏。防水层、隔热层、保温层较好，排水比较畅通	17
	楼地面	15	地面整体良好，局部有破损	12
	<b>0.7</b>	<b>综合求取时权重取为 0.7</b>		<b>86</b>
装修部分	门窗	25	开关灵活，门漆略有脱落，塑钢窗略有泛黄，	20
	外粉饰	20	整体良好（风裂除外）	17
	内粉饰	20	局部风化脱落，略有泛黄	16
	顶棚	20	整体良好	16
	其他装修	15	个别处变形、腐蚀、松动	12
	<b>0.2</b>	<b>综合求取时权重取为 0.10</b>		<b>81</b>
设备部分	水卫	30	上、下水管道畅通无阻，各种卫生器具完好，零件齐全	25
	电照	25	电器设备、线路各种照明装置完整牢固，绝缘良好	20
	空调	45	现状较好，使用正常	36
		<b>0.1</b>	<b>综合求取时权重取为 0.2</b>	
合计				<b>85</b>

$$\text{成新率} = 85\% \times 60\% + 85\% \times 40\% = 85\%$$

#### (四)评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$= 27,623,600.00 \times 85\%$$

$$= 23,480,060.00 \text{ (元)}$$

**案例三：厂区道路[固定资产-构筑物及其他辅助设施评估明细表 序号 16]****(一) 建筑物概况**

厂区道路于 2006 年 12 月建成并交付使用，道路面积 33,030.60 平方米，路基填筑塘渣，基层采用粉煤灰碎石铺筑，沥青路面，路沿安砌混凝土路沿石；道路排水系统由雨水口、检查井和地下管网组成。

至评估基准日，厂区道路维护良好，使用正常。

重置全价=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

**1.建安工程造价**

以委估道路工程量为基础，依照当地建筑管理部门发布的建筑工程造价计算程序、预算定额和费用定额，按评估基准日的人工、材料价格和取费标准，调整计算出被评估建筑物的建安工程费。

**厂区道路取费表**

金额单位：人民币元

序号	名称	计算基数	费率%	金额
一	分部分项工程费	1.1+1.2		7,629,609.04
1.1	其中：人工费+机械费	分部分项人工费		1,292,928.42
二	措施项目费	2.1+2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		125,957.09
2.1	其中：安全文明施工费	1.1*费率	7.582	98,029.83
2.2	建设工程检验试验费	1.1*费率	1.23	15,903.02
2.3	冬雨季施工增加费	1.1*费率	0.19	2,456.56
2.4	夜间施工增加费	1.1*费率	0.03	387.88
2.5	已完工程及设备保护费	1.1*费率	0	0.00
2.6	二次搬运费	1.1*费率	0.71	9,179.79
三	企业管理费	1.1*费率	21.45	277,333.15
四	利润	1.1*费率	12	155,151.41
五	规费	5.1+5.2+5.3+5.4		114,424.17
5.1	排污费、社保费、公积金	1.1*费率	7.3	94,383.77
5.2	民工工商保险	1.1*费率	0.75	9,696.96
5.3	危险作业以外保险费	1.1*费率	0.8	10,343.43
六	税金	(一+二+三+四+五)*费率	11	913,272.23
七	工程造价(含税)	一+二+三+四+五+六		9,215,747.08
八	工程造价(不含税)	一+二+三+四+五		8,302,474.85

经计算，厂区道路建筑工程于评估基准日不含税造价为 8,302,474.85 元。

厂区道路建安工程造价(不含税) = 8,302,474.85 元

**2. 前期费用及其它费用**

工程前期及其它费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等，计算过程见下表：

前期及其他费用表

金额单位：人民币元

序号	费用名称	取费基数	收费标准		金额（元）
			费率%	元/m2	
	面积				31,190.45
	造价（含税）				9,215,747.08
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价（含税）	0.14		12,902.05
2	工程勘察设计费	建安工程造价（含税）	2.60		239,609.42
3	招标代理费	建安工程造价（含税）	0.08		7,372.60
4	工程监理费	建安工程造价（含税）	1.39		128,098.88
5	环境影响咨询费	建安工程造价（含税）	0.04		3,686.30
6	建设单位管理费	建安工程造价（含税）	0.87		80,177.00
7	图纸审查费	建筑面积		1.00	31,190.45
	<b>合计</b>				<b>503,036.70</b>

前期费用及其他费用共计 503,036.70 元。

### 3. 资金成本

根据委估构筑物所在企业的投资项目特点及建筑规模，参照全国建筑安装工程工期定额，评估人员核定其合理建设工期为 2 年，根据央行发布的贷款利率，一至五年的贷款利率为 4.75%，假设资金均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价(含税)} + \text{前期费用及其他费用}) \times \text{年利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= 461,642.23 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 4. 重置全价

重置全价（不含税）=建安工程总造价（含税）+前期与其他费用+资金成本

$$= 9,267,200.00 \text{ (元) (取整)}$$

#### （三）成新率的确定

##### 1. 年限成新率的确定

该构筑物为混凝土道路，经济寿命为 20 年，工程于 2006 年 12 月竣工并投入使用，截至估价基准日，已使用年限 9.76 年，剩余使用年限为 10.24 年，其成新率按年限法确定。

$$\text{年限成新率} = \text{剩余使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{剩余使用年限}) \times 100\% = 51\%$$

## 2. 现场成新率的确定

据现场勘察，采用完好分值率法测得勘察成新率为 57%，详见下表：

现场勘察成新率表

部件名称	标准分	具体情况	评定分
基础	30	基础局部沉陷。	15
面层	40	路面边角平整，存在大于 0.3mm 裂缝，局部石子外露、浮浆、脱皮、印痕、积水等现象。	24
侧缘石	10	1. 侧石、缘石绝大部分稳固，线直弯顺、无折角，顶面基本平整无错牙，侧石钩缝较严密，缘石不阻水。 2. 侧石背后填土基本密实。	6
检查井与收水井	20	1. 路面与井接顺，无跳车现象。 2. 收水井内壁抹面较平整，存在起壳、裂缝等现象。 3. 井内有垃圾杂物，井圈及支管回填满足路面要求。 4. 框盖基本略有损，少数收水井安装不够平稳，位置错位。	12
合计			57

## (3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = 0.4 \times 51\% + 0.6 \times 57\% = 55\%$$

## 4、评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 9,267,200.00 \times 55\% \\ &= 5,096,960.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 九、特别事项说明

纳入本次评估范围的房屋，有 12 项房屋未取得房屋使用权证，房屋建筑面积 14,612.46 平方米。其所在土地已取得国有土地使用权证，使用权人为浙江美欣达印染集团股份有限公司，无证房屋为浙江美欣达印染集团股份有限公司自建，权属无争议，浙江美欣达印染集团股份有限公司已就此出具说明。

## 第四 非流动资产--设备类评估技术说明

## 一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产包括机器设备、车辆及电子设备。根据美欣达提供的《固定资产—机器设备、车辆、电子设备评估申报明细表》，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	项目	数量	账面原值	账面净值	计提减值准备
合计			227,891,044.30	39,933,977.18	

1	机器设备	380 项	220,325,610.60	38,956,456.51	2,140,332.12
2	车辆	4 辆	2,139,814.54	106,990.73	0
3	电子设备	519 项	5,425,619.16	870,529.94	0

## 二、设备概况

美欣达是专门从事棉、涤/棉、麻的染色、印花、涂层面料的设计开发、生产的大型企业。

目前美欣达拥有 4 条前处理线、4 条长车染色线、2 条冷堆染色线、9 条溢流染色线、3 条圆网印花线及 1 条涂层线等。具有较强的后整理深加工能力，年生产能力约为 5000 万米。因灯芯绒产品减少，美欣达对生产灯芯绒产品的设备计提了减值准备。设备主要于 2005 年至 2008 年陆续购置，现正常使用。

车辆：车辆为一辆丰田陆地巡洋舰 JIEBM430 越野车、一辆道奇面包车、一辆丰田 RV4 越野车以及一辆车辆牌照已经上交交通管理部门但车辆尚在的凌志 400 轿车，除凌志 400 轿车停驶外，其他三辆车正常行驶。

电子设备：主要包括电脑、空调、复印机、测试设备等电子设备，为 2005 年以后陆续购置。

## 三、评估程序

1. 对被评估企业填报的设备类评估申报明细表进行审阅、分析，并与设备台账、固定资产账等财务资料进行核实，做到账表相符、账账相符；

2. 在企业有关人员的协同下，现场对各类主要设备进行实地察看和核实，做到账实相符；

3. 在实地勘察中，对设备外观及内在品质考察、鉴定；对设备的运行环境、运行状况、设备的维护、保养情况进行现场调研、记录；听取设备使用人员、管理人员、工程技术人员对设备历史状况及管理、运行现状的介绍；

4. 对重点设备进行专项调研，根据现场调研查询、阅读检修记录和设备档案，与有关人员对设备的技术、功能状况进行鉴定，并提出技术鉴定意见；

5. 依据被评估企业提供的设备有关原始资料及现场勘察结果，综合判定设备现实状况、尚可使用年限，确定设备成新率；

6. 进行市场调研和现价资料信息采集，并查阅相关价格资料，确定设备重置价值；

7. 计算设备的评估值，并进行修正、汇总及撰写设备类资产评估技术说明。

#### 四、 评估依据

1. 国家计委，建设部计价格〔2002〕10号关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知；

2. 《国家发展改革委、建设部关于〈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〕第670号）；

3. 《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〕第1980号）；

4. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格〔1999〕第1283号）；

5. 《国家计委、国家环境保护总局〈关于规范环境影响咨询收费有关问题〉的通知》（计价格〔2002〕第125号）；

6. 浙江省物价局关于降低施工图设计文件审查等服务收费标准的通知 浙价服(2009)172号；

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. 海关总署2015年第69号《关于2016年关税实施方案的公告》；

9. 北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》；

10. 机械工业出版社《2016年机电产品报价手册》；

11. 被评估企业提供的初步设计报告；

12. 被评估企业提供的合同书、发票等资料；

13. 评估基准日中国人民银行贷款利率；

14. 评估师现场勘查和收集的资产价格及其他评估资料。

#### 五、 评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，主要采用重置成本法进行评估。

计算公式：评估值=重置价值×成新率

##### （一）重置价值的确定

## 1. 国产设备

对于仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备的购置价格；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定购置价格。确定设备的购置价格后，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。美欣达为一般纳税人，故其所购机器设备可抵扣进项增值税，其计算公式如下：

重置价值=设备购置价+运杂费+安装费+基础费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

### (1) 设备购置价的确定

设备购置价的确定：主要设备的价格，通过参考近期同类设备订购合同、设备价格变动趋势、同时查询机械工业出版社《2016 年机电产品报价手册》等有关资料综合考虑确定。

其他类价值较低且市场上常见设备和电子设备，由于该类设备是易被采购的通用设备，通过市场调研询价等确定。

(2) 设备运杂费的确定：经测算本次评估的设备除叉车需要运输外，其他设备供应商负责运送，故不取运杂费。

### (3) 安装工程费的计算

根据北京科学技术出版社的《资产评估常用数据及参数手册》，确定安装工程费。其他不需要安装的设备不计算安装工程费。

(4) 基础费：本次评估设备基础均在土建中考虑。

### (5) 其他费用

主要设备其他费用包括建设管理费、工程监理费、勘察设计费、环评费、前期工作咨询费等；取费如下表：

前期及其他费用取费表(不含税)

序号	费用名称	计费基础	费率(%)	计算依据
1	建设项目前期工作咨询费	建安工程造价	0.14	计价格 [1999] 1283 号
2	工程勘察设计费	建安工程造价	2.60	发改价格 (2015) 299 号,参计价格[2002]10号
3	招标代理费	建安工程造价	0.08	发改价格 (2015) 299 号,参计价格[2002]1980号、浙价服 (2009) 172 号
4	工程监理费	建安工程造价	1.39	发改价格 (2015) 299 号,参发改价格 (2007)

		价		670号
5	环境影响咨询费	建安工程造价	0.04	发改价格〔2015〕299号,参计价格[2002]125号、浙价服〔2009〕172号
6	建设单位管理费	建安工程造价	0.87	财建[2002]394号
	小计		5.12	

### (5) 资金成本

资金成本以设备购置费、安装工程费、其他费用之和为基数，按2年为合理建设期，根据评估基准日中国人民银行执行的1-5年期贷款利率4.75%计算资金成本，假设资金均匀投入。

### (6) 可抵扣增值税

可抵扣增值税=购置价/1.17×17%+运安调费/1.11×11%

## 2. 进口设备

优先使用替代原则，即在规格、性能、技术参数、制造质量相近的情况下，或虽然规格有差异，但在现时和未来一段时间内，符合继续使用原则，且不影响生产工艺和产品质量时，用国产设备购置价格代替原进口设备的购置价格。

当不能实现替代原则时，用下列方法计算确定进口设备的重置价值：

了解和采用近期内相同设备的市场成交价；核对进口设备的采购合同，了解进口设备的价格类型，通过市场询价等途径确定进口设备的离岸价（FOB价）或到岸价（CIF价），在此基础上按有关规定依次考虑进口设备的海运费、保险费、外贸手续费、银行手续费、基准日汇率、关税、增值税、国内运杂费、安装调试费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置价值。其公式如下：

重置价值=离岸价（FOB价）+海运费+保险费+关税+进口增值税+银行财务费+外贸手续费+国内运杂费+安装调试费+其他费用+资金成本-可抵扣增值税

（注：到岸价（CIF价）=离岸价（FOB价）+海运费+保险费）

进口设备安装调试费、其他费用和资金成本计算方法同国产设备。

### (3) 运输车辆

通过市场询价取得车辆的现行购置价，再加上车辆购置税及其他费用并扣除增值税确定车辆的重置价值，其中购置税依据相关主管部门的规定，为车辆购置价格（不含税）的10%；车辆可抵扣增值税为车辆购置价格（不含税）的17%，其他相关费用包括工商交易费、车检费、办照费等。

重置价值=车辆现行购置价+车辆购置税+其他相关费用-可抵扣增值税

#### (4) 逾龄电子设备评估价值的确定

对于逾龄的电子设备，按二手市场价或残值确定评估值。

### 2. 成新率的确定

#### (1) 大型设备

通过对设备的现场勘查，结合使用年限法综合确定。

成新率=观察法成新率×60%+年限法成新率×40%

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

观察法成新率：通过对设备各结构组成的技术状态，观察判断各结构的工作技术状态后综合确定观察成新率。

#### (2) 普通设备、电子设备

对价值较小的普通设备、电子设备，以使用年限法为主确定设备的成新率，成新率根据设备的经济使用年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。

年限成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

或

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### (3) 运输车辆

采用综合成新率的方法，其公式：

综合成新率=理论成新率×调整系数

理论成新率是在计算使用年限成新率和行驶里程成新率基础上，按孰低原则确定。

年限法成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

行驶里程成新率=(经济行驶里程-已行驶里程)/经济行驶里程×100%

调整系数：判断车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数），综合上述价值影响因素给出理论成新率的综合调整系数。

## 六、 评估结果

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表，详细内容见《固定资产-机器

设备评估明细表》、《固定资产-电子设备评估明细表》、《固定资产-车辆评估明细表》。

## 固定资产-设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	227,891,044.30	39,933,977.08	179,740,980.00	51,810,637.00	-21.13	29.74
机器设备	220,325,610.60	38,956,456.41	178,299,470.00	51,135,759.00	-19.07	31.26
车辆	2,139,814.54	106,990.73	769,100.00	120,465.00	-64.06	12.59
电子设备	5,425,619.16	870,529.94	672,410.00	554,413.00	-87.61	-36.31

本次设备类资产评估增减变动的主要原因：

1. 机器设备：原值减值原因为设备购置价格下降；净值增值原因为本次委估的设备中大部分设备已提足折旧，账面净值为残值。

2. 车辆：原值减值是车辆购置价下降，净值增值是评估采用经济寿命年限大于企业计提折旧年限。

3. 电子设备：减值原因为办公用电子设备近年来更新换代速度较快，市场价格整体呈下降趋势所致。

## 七、 案例

### 案例一、染色打底/皂洗联合机[固定资产—机器设备评估明细表 序号 7]

#### 1. 设备概况

设备名称：染色打底/皂洗联合机

规格型号：LMH425-180/LMH425-200

生产厂家：江苏红旗印染机械有限公司

账面原值：9,901,706.14 元

账面净值：297,051.18 元

启用日期：2005 年 6 月

技术指标：车速：15-100 米/分钟；标称速度：180cm；工作宽度：160cm；。

#### 2. 重置价值确定

经查询委估设备购置合同及近年的价格趋势，确定评估基准日含税购置价为 5,550,000.00 元。

依据《资产评估常用数据手册》，委估设备安装费费率取 3%，其他费费率 5.12%，按两年合理建设工期及评估基准日执行的 1-5 年期银行贷款利率 4.75% 计算资金成本，假设资金均匀投入。则：

重置价值=购置价+安装费+其他费+资金成本-可抵扣增值税

计算过程详见下表：

染色打底/皂洗联合机重置价值计算表

单位：元 人民币

序号	项目名称	计算方法	费率(%)	金额(元)
(一)	设备到货价			5,550,000.00
1	设备购置			5,550,000.00
(二)	安装费用	1×费率	3%	166,500.00
(三)	其他费用	[(一)+(二)]×费率	5.12%	292,684.80
(四)	建设期资金成本	[(一)+(二)+(三)]×费率×年限/2	4.75%	285,436.28
(五)	可抵扣增值税	1/1.17*17%+ (二) /1.11*11%		822,910.26
<b>重置价值(取整)</b>		(一)+(二)+(三)+(四)-(五)		<b>5,471,700.00</b>

### 3. 成新率确定

采用综合成新率确定。

综合成新率=年限法成新率×权重 40%+现场勘察成新率×权重 60%

#### 1) 年限法成新率

染色打底/皂洗联合机经济寿命年限 10 年,委估 2005 年 6 月启用,至评估基准日已使用 11.26 年,评估人员现场和企业设备管理人员了解设备的维护保养情况,确定委估设备尚可使用年限为 2 年。则:

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=2/(2+11.26)/15 \times 100\% = 15.08\%$$

#### 2) 现场勘察成新率

经现场对设备进行勘察,虽然设备超期服役,但企业维护保养正常,设备尚能使用,现场勘察成新率按 15% 确认。

3) 综合成新率=理论成新率×40%+勘察成新率×60%

$$=15.05\% \times 40\% + 15\% \times 60\% = 15\% \text{ (取整)}$$

### 4. 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

$$=5,471,700.00 \times 15\% = 820,755.00 \text{ (元)}$$

## 案例二、直辊丝光机[固定资产—机器设备评估明细表 序号 3]

## 1. 设备概况

设备名称：直辊丝光机

规格型号：MS6-1E-LG EXTRACTA-（ZT）-1800

启用日期：2005 年 6 月

账面原值：14,510,690.75 元

账面净值：435,320.72 元

技术参数如下：

可加工织物最大幅宽：1800 毫米；罗拉幅宽：2000 毫米；最小工作布宽：950 毫米；车别：左手车；车速：15-150 米/分钟；平均车速：120 米/分钟；电源：380V，50 赫兹；控制电压：24V（直流）/230V（交流）；马达总功率：约 250.9 千瓦；装机功率：约 363 千伏安；压缩空气压力要求（不含水分及油质）：最低 7 帕/最高 12 帕。

## 2. 重置价值的确定

评估人员对设备进行了现场实地勘察，查阅设备订货合同，并向有关人员咨询，综合确定该套设备的购置单价为 1,791,000.00 欧元（CIF 价）。

依据《资产评估常用数据手册》，委估设备安装费费率取 3%，其他费费率 5.12%，根据海关总署 2015 年第 69 号“关于 2016 年关税实施方案的公告”，关税税率为 10%，评估基准日瑞士法郎兑人民币汇率为 6.8670，按两年合理建设工期及评估基准日执行的 1-5 年期银行贷款利率 4.75% 计算资产成本，假设资金均匀投入。则：直辊丝光机重置价值计算过程及结果如下：

单位：人民币元

序号编号	3	设备名称	直辊丝光机		规格型号	MS6-1E-LG EXTRACTA-（ZT）-1800
生产厂家		瑞士贝宁格公司	购置日期		2005 年 6 月	
项目	取费基数	符号	计算公式		费率标准	金额
到岸价 CIF		D	(A+B+C)			1,791,000.00
基准日汇率	瑞士法郎	E			6.8670	
折合人民币		F	D*E			12,298,797.00
关税	CIF	G	F*关税率		10%	1,229,879.70
增值税	CIF+关税	H	(G+F)*增值税率		17%	2,299,875.04
银行手续费	FOB	I	F*银行财务费率		0.50%	58,369.50

外贸手续费	CIF	J	F*外贸手续费率	1.00%	122,987.97
商检费	FOB	K	F*商检费率	0.20%	23,347.80
国内运费	CIF	L	F*国内运杂费率	5.00%	614,939.85
进口环节税费小计		M	G+H+I+J+K+L		4,349,399.86
含税设备购置费		N	F+M		16,648,196.86
安装调试费		Q	(F+M)*安装调试费率	3%	499,445.91
基础费用		S	(F+M+Q)*基础费用比率	0%	-
其他费用		R	(F+M+Q+S)*其他费用分摊比率	5.12%	877,959.31
资金成本		T	(F+M+Q+S+R)*建设期/2*同期贷款利率	4.75%	856,216.10
重置全价	取整	U	F+M-H+Q+S+R+T- (L+Q) /1.11*11%		16,472,000.00

### 3. 成新率的确定

综合成新率=年限法成新率×权重 40%+现场勘察成新率×权重 60%

#### 1) 年限法成新率

直辊丝光机经济寿命年限 10 年，委估 2005 年 6 月启用，至评估基准日已使用 11.26 年，评估人员现场和企业设备管理人员了解设备的维护保养情况，确定委估设备尚可使用年限为 2 年。则：

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 2 / (2 + 11.26) \times 100\% = 15.08\% \end{aligned}$$

#### 2) 现场勘察成新率

经现场对设备进行勘察，虽然设备超期服役，但企业维护保养正常，设备尚能使用，现场勘察成新率按 15% 确认。

#### 3) 综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

$$= 15.08\% \times 40\% + 15\% \times 60\% = 15\% \text{ (取整)}$$

### 4. 评估值的确定

评估值=重置价值×综合成新率

$$= 16,472,000.00 \times 15\% = 2,470,800.00 \text{ (元)}$$

## 案例三、道奇面包车[固定资产—车辆评估明细表 序号 3]

### 1. 车辆概况

车 牌 号：浙 E53310

车辆名称：道奇面包车

规格型号：道奇 2D4GP44L (3800CC 汽油型 7 座)

生产厂家：克莱斯勒汽车有限公司

启用时间：2005年2月

账面原值：516,000.00元

账面净值：25,800.00元

7座，3800CC。

## 2. 重置价值的确定

经查询其市场价格，分析其与市场参照车辆的差异，确定该车的购置价为350,000.00元。

车辆购置税=350,000.00/1.17×10%=29,914.53（元）

其他费用包括牌照费、车检费等，本次评估取500元。

可抵扣增值税=350,000.00/1.17×17%=50,854.70（元）

重置价值=购置价+车辆购置税+其他费用-可抵扣增值税

$$=350,000.00+29,914.53+500-50,854.70=329,600.00（取整）$$

## 3. 成新率的确定

根据商务部2012年第12号《机动车强制报废标准规定》，非运营车辆报废行驶里程60万公里。虽让非运营小型汽车没有规定报废年限，但从车辆实际使用过程中，车辆经济性能同时受行驶里程和使用年限影响，因此，本次评估理论成新率按年限成新率和里程成新率孰低确定，车辆经济寿命年限按15年计算。

委估车辆2005年2月购置并使用，至评估基准日已使用11.62年，已行驶里程55.9万公里。

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

$$=（15-11.62）/15×100%=22.52%$$

里程法成新率=（经济行驶里程-已行驶里程）/经济行驶里程×100%

$$=（60-55.9）/60×100%=6.83%$$

理论成新率依年限成新率和里程成新率孰低的原则确定因此本次评估的委估车辆的理论成新率为6.83%。

委估车辆行驶里程多，但车辆尚能使用，故最终车辆成新率按15%确认。

## 4. 评估值的确定：

评估值=重置全价×成新率=329,600.00×15%=49,440.00（元）

**案例四、厂区监控系统设备[固定资产-电子设备评估明细表 序号 478]**

## 1. 设备概况

设备编号：QT561

设备名称：厂区监控系统设备

主要配置：海康 DS-7816HF-SH；视频 DDT-D-T/R040SF；列阵红外 40-60 米摄像机。

供应厂家：湖州开创电脑科技有限公司

启用日期：2013 年 1 月

## 2. 重置全价的确定

经查询委估的监控设备评估基准日含税价格为 51,000.00 元。

重置全价=51,000.00-51,000.00/1.17×17%=43,600.00（元）

## 3. 成新率的确定

监控系统经济使用年限为 6 年，委估设备至基准日已使用 3.67 年，则：

年限法成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限×100%

$$= (6 - 3.67) / 6 \times 100\% = 40\% \text{（取整）}$$

## 4. 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率=43,600.00×40%=17,440.00（元）

**第五 非流动资产--在建工程评估技术说明****一、评估范围**

列入本次评估范围内的在建工程为美欣达污水站改造项目，丝光淡碱膜过滤系统、气流染色机及自动配化料系统、轧染机、信息化和能源系统管理项目的安装等，账面价值 18,822,209.52 元。其中投资金额最大的污水站改造项目拟投资 3700 万元，预计工程于 2017 年 6 月完工。

**二、评估程序及方法**

## 1. 核对申报资料

根据美欣达提供的在建工程申报明细表，通过查阅在建工程财务账，对账面值、账面值构成等资料进行核对分析，同时了解付款进度情况。

## 2. 现场勘查

在美欣达管理人员的配合下，对在建工程的位置、施工进度进行现场勘查，对与申报资料有差异的予以调整，做到账实相符。

## 3. 资料搜集

收集美欣达工程项目承包合同、设备购置合同等相关资料，为在建工程评估计算提供依据。

## 4. 确定评估方法，进行评定估算

根据本次评估的特定目的及被评估在建工程的特点，采用重置成本法计算确定委估在建工程的评估价值。

在建工程账面核算的费用主要是设备购置费、安装费等，因工程开工时间不长，至评估基准日尚未完工，市场价格波动不大，故按清查核实后的账面值确认评估值。

## 三、评估结果

经评估，在建工程的评估值为 18,822,209.52 元，评估无增减值。

# 第六 非流动资产--无形资产评估技术说明

## ● 无形资产-土地使用权

美欣达本次申报的两宗土地使用权位于美欣达厂区院内，截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，原始入账价值 50,060,667.19 元，账面净值 39,182,893.06 元，土地总面积为 247,399.00 平方米（即宗地一面积：214,869.00 平方米，宗地二面积：32,530.00 平方米）。

### 一、评估对象描述

委估两宗地位于美欣达厂区院内，用途为工业用地，使用权性质为出让。委估宗地一为被评估单位于 2002 年 11 月通过出让方式取得，至基准日已办理抵押手续。根据提供的《国有土地使用权证》中记载，抵押权人为中国工商银行股份有限公司湖州分行，抵押土地面积 214869 平方米，期限为 2013 年 9 月 4 日至 2018 年 9 月 3 日。委估宗地二为被评估单位于 2006 年 9 月通过出让方式取得，宗地来源合法、产权清楚。经调查无抵押等他项权利。

## 宗地一

### (1) 土地登记状况

委估宗地一已取得《国有土地使用权证》，证号：湖土国用（2013）第 004009 号；

① 位置：美欣达路 588 号；

② 土地用途：工业用地；

③ 四至：北临浙江美欣达印染集团股份有限公司，南临湖州市轧村建筑有限公司，东至归顺桥，西临美欣达路；

④ 面积：214869 平方米。

### (2) 土地权利状况

① 土地所有权：国家所有权；

② 土地使用权：于 2002 年 11 月通过出让方式取得；土地用途：工业用地；使用权类型为出让；证载土地使用权利人：浙江美欣达印染集团股份有限公司；

③ 他项权利：委估宗地至基准日已办理抵押手续。根据提供的《国有土地使用权证》中抵押权人为中国工商银行股份有限公司湖州分行，抵押土地面积 214869 平方米，期限为 2013 年 9 月 4 日至 2018 年 9 月 3 日。

### (3) 土地利用状况

委估宗地一为美欣达厂区，院内建有灯芯绒厂房、印染总厂厂房、割绒厂房、坯布库、水处理厂、立体仓库、行政中心大楼、锅炉房改助剂仓库、职工宿舍、危化品仓库等建构筑物，该厂区地面平整，宗地形状较规则，土地实际容积率约 0.6。

## 宗地二

### (1) 土地登记状况

委估宗地二已取得《国有土地使用权证》，证号：湖土国用（2006）第 5-19584 号；

① 位置：湖州市环诸乡（原纺织工业城北侧）；

② 土地用途：工业用地；

③ 四至：北临三环北路，南临浙江美欣达印染集团股份有限公司，东至归顺桥，西临美欣达路；

④ 面积：32530 平方米。

## (2) 土地权利状况

① 地所有权：国家所有权；

② 土地使用权：于 2006 年 9 月通过出让方式取得；土地用途：工业用地；使用权类型为出让；证载土地使用权利人：浙江美欣达印染集团股份有限公司；

(3) 他项权利：委估宗地至评估基准日无抵押等他项权利。

## (4) 土地利用状况

委估宗地为美欣达厂区，院内建有车间厂房等建构物，该厂区地面平整，宗地形状较规则，土地实际容积率约 0.24。

## 二、评估依据及取价资料

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
4. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
5. 《国有土地使用权证》；
6. 湖州市人民政府关于调整湖州市区征收土地补偿标准及有关问题的通知 [2012]19 号；
7. 浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知（浙政发[2008]39 号）；
8. 浙政发[2008]38 号浙江省人民政府关于做好耕地占用税征管工作的通知；
9. 土地估价与地价管理参考资料。

## 三、估价原则

土地价格是由其效用、相对稀缺性及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，土地评估必须要对此做细致分析并准确判断其变动趋向，了解土地价格组成的各项因素及各因素之间的相互作用，才能做出正确的估价。我们在本次估价过程中，根据地价评估技术规程及委估宗地的具体情况主要遵循以下原则：

### 1. 最有效使用原则

由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为土地使用权人带来的收益不同，且土地使用权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，所以地价是该宗地的效用作最有效发挥为前提的。

## 2. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后决定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地和其他具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 3. 变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形。它是各种根据地价形成因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。因此在土地评估中必须分析土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求，以及使得这些因素发生变动的一般因素和区域因素及个别因素。这是我们在评估中进行期日修正所遵循的土地估价原则。

## 4. 协调原则

土地总是处于一定的自然和社会环境之中，必须与周围环境相协调，因为如土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥。宗地能否最佳使用对土地收益的影响是很大的。本次评估中我们深入分析了土地与周围环境的协调关系。

## 5. 多种评估方法相结合的原则

随着土地评估业的发展，国际上有一种通用的评估方法，如收益还原法、市场比较法、成本逼近法、假设开发法、基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此在进行地价评估时，就要根据待估宗地的实际情况，充分考虑用地的类型和条件，根据所掌握的资料，选择最适宜的评估方法进行评估，力求得到客观、公正、科学、合法的 land 价格。

总之，在评估过程中按照国家、地方有关规定，遵守客观、公正、科学、合法的总原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结

果正确。

#### 四、地价定义

根据地价评估的技术规程和项目具体要求，本次评估价格定义为公开市场价格。具体是指宗地证载用途与实际用途为工业用地，设定用途为工业用地。实际和设定开发程度为宗地外及宗地内五通（即通路、通电、通水、通讯、通燃气）且宗地内场地平整，在评估基准日 2016 年 9 月 30 日的国有出让土地的使用权价格。

#### 五、评估步骤

1. 评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行核实，核对原始入账价值和评估基准日的账面价值；
2. 对照评估申报表，收集土地权属证明；
3. 收集整理湖州市有关土地估价资料，包括当地政府相关文件，调查当地国土资源局挂牌出让土地价格，作为估价依据；
4. 实地勘察、调查影响宗地地价的因素；
5. 确定因素修正系数；
6. 依据实地勘察和计算得出的土地成本价格、市场挂牌出让地价，据此评估宗地地价。

#### 六、评估方法

根据《城镇土地估价规程》(以下简称“《规程》”)，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法(假设开发法)、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及评估目的等，选择适当的评估方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据《城镇土地估价规程》和评估人员现场查勘，以及对估价对象的特点、评估目的及委估宗地所处区域的影响因素等资料进行分析，结合估价对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法和成本逼近法综合评定土地价格，主要基于以下考虑：

委估宗地位于湖州市，其土地取得费测算根据湖州市人民政府、湖州市国土资源局有关文件及实际情况有据可依，故可选择成本逼近法进行评估。委估宗地所在地区土地市场交易活跃，挂牌出让案例较多，故可采用市场比较法进行评估。

## 七、影响地价的因素分析

### （一）一般因素分析

#### （1）地理位置

湖州市位于东经 119 度 14 分至 120 度 29 分、北纬 30 度 22 分至 31 度 11 分之间，东西长度 126 公里，南北宽度 90 公里，处于浙江北部，太湖南岸，紧邻江苏、安徽两省。现辖德清、长兴、安吉三县和南浔、吴兴两区东部为水乡平原，西部以山地、丘陵为主，俗称“五山一水四分田”。湖州秦代称乌程，后因滨太湖而得今名，行政区划屡经沿革，今为浙江省辖市。全市地势大致由西南向东北倾斜，西部多山，最高峰龙王山海拔 1587 米。东部为平原水网区，平均海拔仅 3 米左右。有东苕溪、西苕溪等众多河流。本市属亚热带湿润季风气候。

#### （2）行政区划及人口

湖州市共辖吴兴和南浔 2 个市辖区和德清、长兴、安吉 3 个县，共 12 个街道办、44 个镇和 13 个乡。全市面积 5794 平方千米，常住人口 289.4 万人。吴兴区面积 872 平方千米，常住人口 75.7 万人。下设月河街道、朝阳街道、爱山街道、飞英街道、龙泉街道、织里镇、八里店镇、妙西镇、埭溪镇、东林镇、环渚乡、道场乡共 5 街道 5 镇 2 乡。南浔区面积 716 平方千米，常住人口 53.6 万人。下设南浔镇、练市镇、双林镇、菱湖镇、和孚镇、善琏镇、旧馆镇（临港工业区）、千金镇、石淙镇、南浔开发区（临沪工业区、国家级华侨投资区）和南浔古镇管委会等 11 个建制镇（管委会）。德清县面积 936 平方千米，常住人口 49.2 万人。县人民政府驻武康镇千秋东街 1 号。下设武康镇、乾元镇、新市镇、洛舍镇、新安镇、雷甸镇、钟管镇、禹越镇、莫干山镇；筏头乡、三合乡共 9 镇 2 乡。长兴县面积 1388 平方千米，常住人口 64.2 万人。下设古城街道、龙山街道、开发区街道、雉城镇、洪桥镇、李家巷镇、夹浦镇、和平镇、林城镇、泗安镇、虹星桥镇、小浦镇、煤山镇、二界岭乡、吕山乡、水口乡、吴山乡、白岙乡、槐坎乡共 3 街道 10 镇 6 乡。安吉县面积 1882 平方千米，常住人口

46.7 万人。下设递铺镇、梅溪镇、良朋镇、高禹镇、孝丰镇、鄞吴镇、杭垓镇、报福镇、章村镇、天荒坪镇、昆铜乡、皈山乡、上墅乡、山川乡共 10 镇 3 乡。湖州经济开发区 1992 年 8 月经省政府批准设立，为浙江省首批省级开发区之一，开发区内设有湖州高新技术产业园区、湖州台商投资区、留学人员湖州创业园区等省级专业园区。2010 年 4 月 22 日，升格为国家级经济技术开发区。实际规划面积 66 平方公里，由凤凰分区、西南分区、西塞山分区、康山分区四个主要区块构成。下设凤凰街道、康山街道、杨家埠镇共 2 街道 1 镇。常住人口 11 万。湖州太湖度假区度假区位于太湖南岸，距湖州市区 8 公里，38 米宽的大道与市区相连，为浙江省内唯一依托太湖资源优势而开发的省级旅游度假区。现为国家 AAAA 级旅游区和国家级水利风景区。下设仁皇山街道、滨湖街道 2 个街道。南太湖度假区以回归自然为形象主题，体现真山真水的自然风貌、悠久的历史积淀和浓郁的水乡民俗文化，形成以湖山觅胜、寻古探幽、石林野趣、梦里水乡为鲜明特色的、四季皆宜的南太湖康乐度假区。

### （3）自然环境

#### 1) 地貌

湖州的地形，西倚势若奔马的天目山脉，境内重岗复岭，群山逶迤，异峰突起，海拔千米以上的山峰有 15 座，其中龙王山高 1587 米，比在临安境内的天目山主峰还高出 80 米，山势磅礴，奇峰异石与悬崖陡壁相间，有仙人桥、龙门瀑布、龙门坎等自然景观。周围云雾变幻，溪谷深切，水流湍急，叠瀑壮观，覆盖着生态完好的原始森林。

#### 2) 气候

湖州市地处北亚热带季风气候区。气候总的特点是：季风显著，四季分明；雨热同季，降水充沛；光温同步，日照较少；气候温和，空气湿润；地形起伏高差大，垂直气候较明显。全市年平均气温 12.2~17.3℃，最冷月，一月，平均气温 -0.4~5.5℃，最热月，七月，平均气温 24.4~30.8℃，无霜期 224~246 天，10~10℃期间天数为 200~236 天，10~10℃期间活动积温 3800~5130℃，年日照时数 1613~2430 小时，年太阳辐射总量 102~111 千卡/厘米<sup>2</sup>，年降水量 761~1780 毫米，年降水日数 116~156 天，年平均相对湿度均在 80% 以上。风向季节变化明显，冬半年盛行西北风，夏半年盛行东南风，三月和九月是季风转换的过渡时

期，一般以东北和东风为主。年平均风速 1.7~3.2 米/秒。

### 3) 水文

湖州境内主要河流有西苕溪、东苕溪中下游、塘、双林塘、泗安塘等；境边南接东苕溪上游，北濒太湖，东联大运河及黄浦江。平原河网湖荡密布，山区建有山塘水库，库容 10 立方以上水库 149 座。域内水面面积 536 平方公里，河道密度约 2.6-3.8 公里/平方公里，其中河流、湖泊面积 496 平方公里。

### 4) 资源

有煤、铁、石灰石等矿藏，与安徽省交界处的长广煤矿是省内最大的原煤基地。湖州自然资源丰富，全市年平均水资源总量为 37.18 亿立方米，可供发展淡水渔业的水面 2.2 万公顷。矿藏已发现 47 种，经初勘的 23 种，以非金属矿藏为主，主要有建筑石、石灰岩、膨润土、硅灰石、方解石、萤石、石英砂岩、煤、石煤、黄砂等。木本植物主要有竹、松、杉、茶、桑、果树等，安吉县居全国十大“毛竹之乡”之首。陆生脊椎动物约 300 种，珍稀动物有扬子鳄、金钱豹、梅花鹿，畜禽饲养品种有 50 余种。淡水鱼是境内动物资源的重点，有 102 种。

#### (4) 交通

湖州有良好的区位条件，距杭州 80 公里、上海 140 公里、南京 220 公里。湖州交通发达。南北走向的 104 国道、杭宁高速公路、宣杭铁路和东西走向的 318 国道、“东方小莱茵河”的长湖申航道、申苏浙皖高速公路、申嘉湖杭高速公路、宁杭客运专线、沪苏湖城际铁路贯穿湖州全境。湖州还拥有全国一流的内河铁路、公路、水运中转港。

#### 1) 铁路线

宣杭铁路（安徽省宣城市 - 浙江省杭州市）、新长铁路（江苏省徐州市新沂市 - 浙江省湖州市长兴县）、长牛铁路（浙江省长兴县 - 安徽省广德县牛头山镇）、宁杭客运专线、湖苏沪城际铁路（规划中）、乍嘉湖铁路（规划中）。

#### 2) 火车站

湖州站（高铁站）、德清站（高铁站）、长兴站（高铁站）、长兴南站 德清西站。2012 年 6 月，国家铁道部已经正式下文，原德清站更名为德清西站，在建的高铁德清站命名为德清站；原长兴站更名为长兴南站，在建的高铁长兴站命名为长兴站。宁杭高铁湖州站，总建筑面积 19920 平方米，主体结构长度 198 米，

宽度 50 米，高度 23 米，主体采用钢筋混凝土框架结构，屋面采用网架结构，候车面积 6423 平方米，售票面积 691 平方米，19 个售票窗口，最高聚集人数 5000 人/小时。新湖州站的建设，不仅改写了湖州市没有高等级火车站的历史，而且对于湖州市进一步发挥交通区位优势，加快经济社会发展，真正成为长江三角承东接西的重要节点城市具有十分重要的意义，该地区将成为湖州市的交通新中心、商业新高地、城市发展新空间。

### 3) 公路

高速公路：杭宁高速公路、申苏浙皖高速公路、申嘉高速公路、杭长高速公路、苏杭高速（规划中）、杭州绕城二线（规划中）。汽车站：湖州市浙北高速客运中心，即湖州汽车总站。

### 4) 水路

长湖申线、京杭大运河湖州段、湖浦线。

## （二）区域因素分析

委估宗地位于湖州市吴兴区。影响评估对象的主要因素来自于该区域，并进行分析影响委估宗地地价的区域因素。

吴兴区是浙江省湖州市市辖区，现吴兴区辖 8 个街道、6 个镇、3 个乡：月河街道、朝阳街道、爱山街道、飞英街道、龙泉街道、凤凰街道、康山街道、仁皇山街道、织里镇、八里店镇、妙西镇、杨家埠镇、埭溪镇、东林镇、道场乡、环渚乡、白雀乡。总面积 871.9 平方公里，总人口 58 万。

吴兴区位于浙江北部、太湖南岸，东临上海，南接杭州，西近南京，北隔太湖与苏州、无锡相望，地处长三角经济圈、环杭州湾产业带和环太湖经济圈的腹地，经济产业发达，商贸市场繁荣，是承接杭州湾、长三角各地区经济架构重组、产业链延伸、技术资金溢出和产业梯度转移的重要平台。

吴兴区水陆交通发达，长湖申航线千帆竞发，百舸争流，被誉为中国的“莱茵河”；104 国道、318 国道、杭宁高速公路贯穿全境，申苏浙皖高速公路和申嘉湖高速公路已将吴兴纳入了上海一小时快速交通圈；宣杭铁路、新长铁路已全线贯通；拥有全国一流的铁路、公路、水运中转港。

## （三）个别因素分析

影响估价对象价格水平的个别因素主要指与宗地直接有关的基础设施条件、

宗地自身条件、宗地在区域中的位置、现状利用和规划限制状况等。本次评估仅对估价对象土地价格产生影响的个别因素进行分析。

#### 1) 宗地面积

宗地一位于三环北路以南，美欣达路以东，北临浙江美欣达印染集团股份有限公司，南临湖州市轧村建筑公司，土地总面积 214,869.00 平方米，面积对土地无不良影响。

宗地二位于湖州市环诸乡（原纺织工业城北侧），北临三环北路，南临浙江美欣达印染集团股份有限公司，土地总面积 32,530.00 平方米，面积对土地无不良影响。

#### 2) 土地容积率

委估宗地规划容积率为 1.5，符合区域土地利用规划。

#### 3) 宗地形状及可利用程度

委估宗地形状较规则，可利用程度较好。

#### 4) 地形状况

委估宗地地形平坦。

#### 5) 工程地质条件

委估宗地整体稳定性较好，具有一定的承载力，一般工业建筑建设时需作较简单的基础处理。

#### 6) 临路状况

宗地一临美欣达路主干道，湖织大道，沪渝高速。

宗地二临三环北路主干道，湖织大道，沪渝高速。

#### 7) 其它个别因素状况

委估宗地其它个别因素无影响。

通过以上分析可以看出，估价对象所处地理位置较好，影响估价对象价格的区域及个别因素条件整体较好，估价师综合分析认为，影响宗地地价的区域及个别因素条件会使估价对象价格有所增值。

### 八、评估过程

以宗地一为例（土地证号：湖土国用（2013）第 004009 号）

#### （一）成本逼近法

成本逼近法，就是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

成本法公式为： $P1s=c1+c2+c3+(c1+c3) \times r1 \times \text{开发期}+0.5 \times c2 \times r1 \times \text{开发期}+(c1+c2+c3) \times r2+c4$

式中：P1s——土地价格

c1——土地取得费

c2——土地开发费

c3——各项土地税费

r1——利息率

r2——利润率

c4——土地增值收益

#### 1. 土地取得费（c1）

土地取得费是指在委估宗地所在区域要取得土地使用权而支付的各项客观费用(即征用同类用地所支付的平均费用)，本次评估土地取得费指由集体土地（或国有未利用地）变为国有土地支付的客观征地费用。根据《中华人民共和国土地管理法》和《湖州市土地管理条例》，征用土地的，按照被征用土地的原用途给予补偿。征用土地的补偿费用包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费。

##### （1）征地区片综合地价

根据湖州市人民政府关于调整湖州市区征收土地补偿标准及有关问题的通知 2014（17 号）文件，湖州市区中心城区、吴兴区和南浔区范围内集体土地征收补偿统一实行区片综合地价，征地区片综合地价包括土地补偿费和安置补助费二项，不包括地上附着物和青苗补偿费。

委估宗地位于湖州市吴兴区，其周边区域耕地的综合区片价标准为4.6万元/亩，即为69.00元/平方米。

##### （2）地上附着物及青苗补偿费

根据湖州市人民政府关于调整湖州市区征收土地补偿标准及有关问题的通知2012（19号）文件，湖州市区中心城区、吴兴区和南浔区范围内征收集体土地

的青苗补偿费、除房屋外的地面附着物补偿费及村工作经费按7000元/亩实行，即为10.50元/平方米。

小计：土地取得费=69.00+10.50=79.50（元/平方米）

## 2. 土地开发费（c2）

土地开发费指要达到估价对象设定的开发程度所需投入的各项客观费用。根据对征用土地的开发程度进行的调查，本次评估的土地开发费是指委估宗地达到宗地外“五通”，（即通路、通水、通电、通讯、通燃气）和宗地内场地平整条件下的价格。

湖州吴兴区基础设施建设较好，经调查了解湖州市政公用基础设施大配套费工程费为每平方米100-150元，故取每平方米120元计。

## 3. 各项土地税费（c3）

### A. 耕地开垦费

根据《浙江省人民政府关于调整耕地开垦费征收标准等有关问题的通知》（浙政发[2008]39号）有关规定，湖州市吴兴区每平方米32元。

### B. 耕地占用税

根据《浙江省人民政府关于做好耕地占用税征管工作的通知》（浙政发[2008]38号）可知，湖州市占用耕地的每平方米适用税额为50元。

小计：各项土地税费=A+B=82（元/平方米）

## 4. 投资利息

根据委估宗地的开发难易程度和开发规模，设定土地开发周期为一年，投资利息率按评估基准日中国人民银行公布的短期贷款利息一年以内（含一年）利息率4.35%计。假设土地取得费及相关税费在征地时一次投入，开发费用在开发期内均匀投入，故：

投资利息=(土地取得费+各项土地税费)×开发周期×4.35%+土地开发费×开发周期×4.35%×1/2=9.64（元/平方米）

## 5. 投资利润

调查当地土地开发的投资回报情况，并结合当地同类型用地的平均利润率，确定本次评估取土地开发的投资利润率为10%，则：

投资利润=(土地取得费+各项土地税费+土地开发费)×10%

$$=28.15 \text{ (元/平方米)}$$

#### 6. 土地增值收益 (c4)

土地增值收益随用地类型和土地所处位置的不同而不同,经计算,土地增值收益占征地费用、相关税费、土地开发费、利息、利润五项合计的30%,本次评估土地增值收益率确定为30%,则

$$\begin{aligned} \text{土地增值收益} &= (79.50+82+120+9.64+28.15) \times 30\% \\ &= 95.79 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### 7. 土地完整价格的计算 (P1s)。

$$\begin{aligned} P1s &= 79.50+82+120+9.64+28.15+95.79 \\ &= 415.07 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

#### 8. 年期修正系数

土地使用年限修正系数公式:

$$k=1-1/(1+r)^n$$

公式中:

k——年限修正系数

r——土地还原率为5%

n——剩余使用年限为36.19年

$$\text{则} k=0.8289$$

$$\text{宗地地价} = 415.07 \times 0.8289 = 344 \text{ (元/平方米)}$$

### (二) 市场比较法

市场比较法是根据市场中的替代原理,将委估宗地与具有替代性的,且在评估时点近期市场上交易的类似地产进行比较,并对类似地产的成交价格作适当修正,以此估算委估宗地客观合理价值的方法。因湖州市吴兴区内土地交易市场比较成熟,交易活跃,交易资料公开,故可采用市场比较法进行评估。

#### 1. 比较实例选择

选择比较交易实例时,根据委估对象的情况,应符合以下要求:①土地用途和土地级别相同;②交易类型相同;③属于正常交易;④区域及个别条件相近。

本次评估,选择了3个已发生的交易案例,以它们的价格作比较,结合影响

综合用地价格的因素，进行因素修正，求取估价对象的评估价格。交易案例资料来源于湖州国土资源局的公告及相关资料，交易案例的土地用途均与评估对象本次评估设定用途相同或相近。

**案例一** 地块编号：织东分区 ZD-05-01-05-1 号地块，宗地项目位置：湖州市织里镇，北侧为中华路，土地使用权人：浙江瑞真物流有限公司。建设用地面积为 47232 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率  $1.1 \leq R \leq 1.5$ ，土地使用权出让年限为 50 年，交易日期为 2016 年 3 月 21 日，公开挂牌交易方式，成交价格 1814 万元，合地面单价 384.06 元/平方米。

**案例二** 地块编号：大河漾单元 ZX-02-01-04B-1 号地块，宗地项目位置：湖织大道南侧，东侧为白龙港，土地使用权人：湖州谷润粮油经贸有限公司。建设用地面积为 4283 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率  $1.1 \leq R \leq 1.5$ ，土地使用权出让年限为 50 年，交易日期为 2016 年 2 月 16 日，公开挂牌交易方式，成交价格 165 万元，合地面单价 385.24 元/平方米。

**案例三** 地块编号：织东分区 ZD-05-02-05A 号，宗地项目位置：湖州市织里镇东兜村，西侧为腾飞路，南侧为利济路，土地使用权人：浙江东尼电子股份有限公司。建设用地面积为 49546 平方米，规划用途为工业用地，规划容积率  $1.1 \leq R \leq 1.5$ ，土地使用权出让年限为 50 年，交易日期为 2016 年 3 月 21 日，公开挂牌交易方式，成交价格 1903 万元，合地面单价 384.09 元/平方米。

## 2. 比较因素选择

根据委估对象的条件，参考湖州市工业用地地价修正体系，影响委估对象价格的主要因素有：

- A. 交易时间：确定地价指数；
- B. 交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- C. 剩余使用年期：根据剩余使用年期公式确定系数；
- D. 区域因素：主要指区域环境状况、交通便捷度、基础设施状况、公共设施状况、产业聚集度、区域土地利用规划等；
- E. 个别因素：主要指宗地面积、容积率、宗地形状及可利用程度、地形状况、工程地质条件、临路状况等。

## 3. 编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三	
位 置	湖州市美欣达路588号	湖州市织里镇中华路以南	湖州市湖织大道南侧,白龙港西侧	湖州市织里镇东兜村,腾飞路东侧,利济路北侧	
交易价格	委估	384.06	385.24	384.09	
交易情况	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	
交易日期	2016年9月30日	2016年3月21日	2016年2月16日	2016年3月21日	
土地剩余使用年期	剩余36.19年	50年	50年	50年	
区域因素	环境状况	周边环境较好	周边环境较好	周边环境较好	
	交通便捷度	位于三环北路以南,美欣达路以东,周边公交线路较少,便捷度较一般;区域内临近二环北路、三环北路主干道,湖织大道,沪渝高速,通达度较好	位于大港路以西,中华道以南,周边公交线路较少,便捷度一般;区域内有大港路、湖织大道等主干道,沪渝高速,通达度较好	位于白龙港西侧,湖织大道以南,周边公交线路较少,便捷度一般;区域内有湖织大道、阿祥路等主干道,白龙港,沪渝高速,通达度较好	位于腾飞路以东,利济路以北,周边公交线路较少,便捷度一般;区域内有大港路、利济路等主干道,沪渝高速,通达度较好
	基础设施状况	基础配套到达“五通”,保障率较高	基础配套到达“五通”,保障率较高	基础配套到达“五通”,保障率较高	基础配套到达“五通”,保障率较高
	公共设施状况	区域公共配套设施好	区域公共配套设施好	区域公共配套设施一般	区域公共配套设施一般
	产业聚集度	周边产业聚集度一般	周边产业聚集度一般	周边产业聚集度一般	周边产业聚集度一般
	区域土地利用规划	以工业用地为主,优	以工业用地为主,优	以工业用地为主,优	以工业用地为主,优
	个别因素	宗地面积/m <sup>2</sup>	214869平方米,面积对土地利用无不良影响	47232平方米,面积对土地利用无不良影响	4283平方米,面积对土地利用无不良影响
容积率		规划容积率1.5	$1.1 \leq R \leq 1.5$	$1.1 \leq R \leq 1.5$	$1.1 \leq R \leq 1.5$
宗地形状及可利用程度		较规则较好利用	较规则较好利用	较规则较好利用	较规则较好利用
地形状况		地形平坦	地形平坦	地形平坦	地形平坦
工程地质条件		稳定性较好,具有一定的承载力,较好	稳定性较好,具有一定的承载力,较好	稳定性较好,具有一定的承载力,较好	稳定性较好,具有一定的承载力,较好
临路状况		临混合型主干道	临混合型主干道	临混合型主干道	临混合型主干道

#### 4. 编制比较因素条件指数表

根据委估宗地与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。

交易日期:根据中国地价监测网公布的湖州市地价增长率等资料进行修正。案例一、二、三交易日期均在2016年第一季度,委估宗地在2016年第三季度,地价幅度由第一季度至第三季度地价增长率为0.22%(约为0.2%)。依据地价增长率情况表,交易日期修正系数为0.2。

湖州地价增长率情况一览表

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2016	4	-	-	-	-
2016	3	0.05	0.05	0.04	0.22
2016	2	0.05	0	0.04	0
2016	1	0	0.02	0.04	0

交易情况：比较案例为采用挂牌方式进行的土地出让。属正常成交价格，不做修正。

剩余使用年期：委估宗地剩余使用年限36.19年，案例一、二、三均为50年，根据年期修正公式计算，年期修正系数的计算公式为：

$$K = [1 - 1/(1+R)^n] / [1 - 1/(1+R)^N]$$

公式中：K—土地使用年期修正系数

R—土地还原率取5%

n—待估宗地的剩余使用年期 36.19 年

N—法定土地使用年期 50 年

计算结果：K=0.9081

委估宗地剩余年限系数作为基数取100时，成交案例剩余年限系数为110.12。

#### 区域因素：

- 1) 环境状况：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正0.5%。
- 2) 交通条件：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正2%。
- 3) 公共设施状况：分为配套设施齐全、配套设施较齐全、配套设施一般、配套设施较少、配套几无，每相差一级修正1%；
- 4) 基础设施状况：每相差“一通”或“一平”修正1%，保障率分为高、较高、一般、较低、低，没相差一级修正1%；
- 5) 产业聚集度：分为高、较高、一般、较低、第，每相差一级修正1%。
- 6) 区域土地利用规划：分为与委估宗地利用方向相同，与委估宗地利用方向相近，与委估宗地利用方向无关，与委估宗地利用方向相反，每相差一级修正1%；

#### 个别因素：

- 1) 宗地面积：根据评估人员调查，土地面积对于土地价格影响极小，本次

评估不做修正；

2) 容积率：委估宗地与案例容积率相同，故本次估价不进行容积率的修正。；

3) 地形状况：地形分为平坦、 $2^{\circ}\sim 6^{\circ}$ 、 $6^{\circ}\sim 15^{\circ}$ 、 $15^{\circ}\sim 25^{\circ}$ 、 $>25^{\circ}$ ，每相差一级修正1%；

4) 工程地质条件：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正1%；

5) 宗地形状及可利用程度：分为矩形、正方形、规则、不规则、极不规则，每相差一级修正1%。

6) 临街状况：分为临交通型主干道、临混合型主干道、临生活型主干道、临次干道、临支路等，每相差一级修正1%

根据以上说明，编制比较因素条件指数表，详见下表。

比较因素条件指数表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三
位置	湖州市美欣达路 588 号	湖州市织里镇中华路以南	湖州市湖织大道南侧，白龙港西侧	湖州市织里镇东兜村，腾飞路东侧，利济路北侧
交易价格	委估	384.06	385.24	384.09
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	99.8	99.8	99.8
土地剩余使用年期	100	110.12	110.12	110.12
区域因素	环境状况	100	100	100
	交通便捷度	100	100	100
	基础设施完备程度	100	100	100
	公共设施状况	100	100	98
	产业聚集度	100	100	100
	区域土地利用规划	100	100	100
个别因素	宗地面积/m <sup>2</sup>	100	100	100
	容积率	100	100	100
	宗地形状及可利用程度	100	100	100
	地形状况	100	100	100
	工程地质条件	100	100	100
	土地开发程度	100	100	100

## 5. 比准价格确定

根据比较因素条件指数表，编制因素比较修正系数表，得到各比较案例的比

准价格。

因素比较修正系数表

比较因素	委估宗地	实例一	实例二	实例三
位置	湖州市美欣达路 588 号	湖州市织里镇中华路以南	湖州市湖织大道南侧，白龙港西侧	湖州市织里镇东兜村，腾飞路东侧，利济路北侧
交易价格	委估	384	385	384
交易情况	100	100	100	100
交易日期	100	100/ 99.8	100/ 99.8	100/ 99.8
土地剩余使用年期	100	100/ 110.12	100/ 110.12	100/ 110.12
区域因素	100	100/ 100	100/ 98	100/ 98
个别因素	100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
比准价格	355	349	358	357

根据计算土地单价为355.00元/平方米。

### （三）综合确定地价

根据《城镇土地估价规程》及委估对象的具体情况，分别采用了成本逼近法和市场比较法进行地价测算。两种方法结果差距不大，本次评估价值取成本逼近法和市场比较法的算术平均值作为最终评估结果。即：

土地评估单价=（344.00+355.00）/2=350.00 元/平方米

土地评估价值= 350.00×214,869.00 = 75,204,200.00 元（取整）

## 九、评估结果

本次评估范围内的美欣达申报的土地使用权，土地使用权原始入账价值 50,060,667.19 元，账面净值 39,182,893.06 元，评估值 86,980,100.00 元，评估增值 47,797,206.94 元，增值率 121.98%。评估增值的主要原因：1. 委估宗地取得时间较早相关成本偏低；2. 委估宗地随着开发区发展的支持力度不断加强，本地的招商引资力度也不断加大，造成工业用地需求的大幅增加，并导致土地供需关系偏紧，从而带动地价水平的上涨。上述因素造成本次评估土地价值有所增值。

经过履行资产核查、取价依据调查和评定估算等程序，对美欣达申报的土地使用权于评估基准日的评估结果汇总如下：

评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	土地使用权证号	土地面积	账面价值	评估价值	增值率%	备注
1	湖土国用（2013）第 004009 号	214,869.00	39,182,893.06	75,204,200.00		
2	湖土国用（2006）第 5-19584 号	32,530.00		11,775,900.00		

	合计	247,399.00	39,182,893.06	86,980,100.00	121.98	
--	----	------------	---------------	---------------	--------	--

### ● 其他无形资产

本次评估的其他无形资产主要为染色面料、印花面料生产相关专利技术及商标无形资产组合。

截至目前，美欣达拥有的主要专利权的具体情况如下：

序号	专利权人	专利号	专利名称	类型	权利期限
1	美欣达	ZL200810305399.9	一种阻燃整理材料及用这种材料整理织物的方法	发明专利	至2028.11.5
2	美欣达	ZL200810305400.8	一种纺织品抗菌整理方法	发明专利	至2028.11.5
3	美欣达	ZL200910302909.1	一种热能回收处理方法及回收处理装置	发明专利	至2029.6.3
4	美欣达	ZL200910304647.2	一种节能环保型双面泡沫涂层方法	发明专利	至2029.7.21
5	美欣达	ZL201210388948.X	一种双面异效的速干透气型面料的加工方法	发明专利	至2032.10.14
6	美欣达	ZL201310333932.3	一种天丝面料的连续染色方法	发明专利	至2033.8.1
7	美欣达	ZL201410577369.9	一种印染用自动喷淋水装置	发明专利	至2034.10.23
8	美欣达	ZL201410579076.4	一种预缩机预给湿装置	发明专利	至2034.10.26
9	美欣达	ZL201410582898.8	一种碳素磨毛装置	发明专利	至2034.10.27
10	美欣达	ZL201410578997.9	一种冷凝水闭式回收装置	发明专利	至2034.10.26
11	美欣达	ZL200820302938.9	车间设备冷却水的回收及利用装置	实用新型	至2018.11.25
12	美欣达	ZL200920304008.1	一种导热油锅炉的烟道热能回收处理装置	实用新型	至2019.6.3
13	美欣达	ZL200920304009.6	一种热能回收处理装置	实用新型	至2019.6.3
14	美欣达	ZL200920305018.7	一种蒸汽冷凝水回收装置	实用新型	至2019.6.24
15	美欣达	ZL201020208774.0	湿短蒸工艺用的烘箱结构	实用新型	至2020.5.31
16	美欣达	ZL201420619007.7	一种松式进布装置	实用新型	至2024.10.23
17	美欣达	ZL201420619009.6	一种定型机高温烟气热能回收装置	实用新型	至2024.10.23
18	美欣达	ZL201420619338.0	一种印染车间冷凝水回收装置	实用新型	至2024.10.23
19	美欣达	ZL201420623824.X	一种染液过滤装置	实用新型	至2024.10.26

序号	专利权人	专利号	专利名称	类型	权利期限
20	美欣达	ZL201420626670.X	一种碳素磨毛装置	实用新型	至2024.10.26
21	美欣达	ZL201420626667.8	一种丝光机进布换卷不停车装置	实用新型	至2024.10.27
22	美欣达	ZL201520847386.X	移动式进布架	实用新型	至2025.10.28
23	美欣达	ZL201520854652.1	烧毛机冷却水流控制装置	实用新型	至2025.10.28
24	美欣达	ZL201520847341.2	浓污水过滤装置	实用新型	至2025.10.28
25	美欣达	ZL201520854658.9	同进同出布料磨毛装置	实用新型	至2025.10.28
26	美欣达	ZL201420623301.5	一种预缩机预给湿装置	实用新型	至2024.10.26
27	美欣达	ZL201420624222.6	一种印染车间低压蒸汽发电装置	实用新型	至2024.10.26
28	美欣达	ZL201530160158.0	面料（包包）	外观设计	至2025.5.24
29	美欣达	ZL201530160051.6	面料（风车）	外观设计	至2025.5.24
30	美欣达	ZL201530160126.0	面料（蝴蝶）	外观设计	至2025.5.24
31	美欣达	ZL201530159962.7	面料（曲奇）	外观设计	至2025.5.24
32	美欣达	ZL201530162341.4	面料（树叶）	外观设计	至2025.5.25
33	美欣达	ZL201530162347.1	面料（太阳花）	外观设计	至2025.5.25
34	美欣达	ZL201530162533.5	面料（万花筒）	外观设计	至2025.5.25
35	美欣达	ZL201530162700.6	面料（万兽之王）	外观设计	至2025.5.25
36	美欣达	ZL201530162297.7	面料（无叶花）	外观设计	至2025.5.25
37	美欣达	ZL201530162266.1	面料（珠帘）	外观设计	至2025.5.25
38	美欣达	ZL201530262033.9	面料（百花）	外观设计	至2025.7.19
39	美欣达	ZL201530262000.4	面料（古典风）	外观设计	至2025.7.19
40	美欣达	ZL201530261704.X	面料（海底世界）	外观设计	至2025.7.19
41	美欣达	ZL201530261653.0	面料（含羞草）	外观设计	至2025.7.19
42	美欣达	ZL201530261649.4	面料（黄底白花）	外观设计	至2025.7.19
43	美欣达	ZL201530261838.1	面料（满天星）	外观设计	至2025.7.19
44	美欣达	ZL201530261898.3	面料（嫩芽）	外观设计	至2025.7.19
45	美欣达	ZL201530261722.8	面料（牵牛花）	外观设计	至2025.7.19
46	美欣达	ZL201530261651.1	面料（玩具）	外观设计	至2025.7.19
47	美欣达	ZL201530261703.5	面料（五瓣蓝花）	外观设计	至2025.7.19
48	美欣达	ZL201530261797.6	面料（小碎花）	外观设计	至2025.7.19

(3) 截至目前，美欣达拥有的注册商标如下：

序号	商标注册号	商标名称	有效期限	备注
1	7822849	 MIZUDA 美欣达	2011年1月28日 至2021年1月27 日	布; 纺织品毛巾; 床罩; 被子; 床垫 遮盖物; 家具遮盖物; 织物; 丝绸(布 料); 丝织、交织图画; 无纺布
2	8177039	 MIZUDA	2011年4月7日 至2021年4月6日	织物; 布; 无纺布; 纺织品壁挂; 纺 织品毛巾; 床罩; 被子; 床上用覆盖 物; 纺织品家具罩; 纺织品或塑料帘
3	7678023	艾盾 IDUN	2011年3月7日 至2021年3月6日	个人用防事故装置; 防事故、防辐射 和防火服装; 飞行员防护服; 防护帽; 防事故用手套; 实验室用特制服装; 耐酸衣、裙; 防水衣; 耐酸胶鞋; 防
4	7678162	迪服腾	2010年11月21日 至2020年11月20 日	工作服; 服装; 外套; 工装; 制服; 茄克(服装); 羽绒服装; 婴儿全套衣; 帽; 袜
5	7822860	 美欣达 MIZUDA	2011年1月28日 至2021年1月27 日	布; 纺织品毛巾; 床罩; 被子; 床垫 遮盖物; 家具遮盖物; 织物; 丝绸(布 料); 无纺布; 丝织、交织图画
6	8177057	 MIZUDA	2011年6月21日 至2021年6月20 日	游泳衣; 雨衣
7	8177061	 美欣达	2011年6月21日 至2021年6月20 日	雨衣
8	4121496	 MIZUDA 美欣达	2008年04月28日 至2018年04月27 日	纺织品毛巾; 床罩; 被子; 床垫遮盖物; 家具遮盖物
9	4121494	 MIZUDA 美欣达	2007年11月21日 至2017年11月20 日	建筑施工监督; 建筑; 室内装潢; 车 辆保养; 车辆维修
10	4121493	 MIZUDA 美欣达	2007年11月21日 至2017年11月20 日	纺织品精细加工; 织物漂白; 布料防 水处理; 织物防火处理; 布料防皱处 理; 染色; 纺织品化学处理; 染布; 布料防缩处理; 能源生产
11	4121495	 MIZUDA 美欣达	2008年04月28日 至2018年04月27 日	防水服
12	4121497	 MIZUDA 美欣达	2007年04月07日 至2017年04月06 日	电; 电能; 纺织品上浆和修整制剂; 染料助剂; 固色剂; 增白剂; 印染用 整理剂; 漂白剂; 涂在织物上的防污 化学品; 纺织品防水化学品

## 1. 无形资产权属核实及价值定义

## (1) 无形资产属性性质

本次评估的无形资产权属为该知识产权的所有权, 包括对知识产权的使用

权、使用许可权和获取报酬权及转让权等权利。如果委估无形资产的所有者出让上述该知识产权，将不再享有上述使用权、使用许可权、获取报酬权及转让权。

## （2）价值类型及其定义

本次评估的价值定义是“无形资产所有权”在“特定使用目的”前提下的“市场价值”。

“市场价值”，在此被定义为，有自愿交易意向的买卖双方，在公开市场上买卖委估资产所最有可能实现的合理交易价格。买卖双方对委估资产及市场，以及影响委估资产价值的相关因素均有合理的知识背景。相关交易方将在不受任何外在压力、胁迫下，自主、独立地决定其交易行为。

“特定使用目的”是指委托评估方将根据自身发展战略、经营计划将委估技术运用于生产经营之中，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

### 2.评估假设前提

假设前提一：我们假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人知识产权的任何受国家法律依法保护的权利。

假设前提二：本次预测是基于现有的市场情况，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如经济危机、恶性通货膨胀等因素。

假设前提三：本次预测是基于现有的国家法律、法规、税收政策以及银行利率等政策，不考虑今后的不可预测的重大变化。

### 3.评估方法

无形资产的评估方法有三种途径的方法，即成本途径法、市场比较途径法和收益途径法。

一般认为无形资产的价值用重置成本很难反映。因为该类资产的价值通常主要表现在高科技人才的创造性智力劳动，该等劳动的成果很难以劳动力成本来衡量。基于以上因素，本次评估我们未采用成本途径法。

市场比较法在资产评估中，不管是对有形资产还是无形资产的评估都是可以采用的，采用市场途径法的前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为是公平交易。据我们的市场调查及有关业技术人员的介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，本次评估由于无法找到可对比的历史交易案例及交易价格数据，

故市场途径法也不适用本次评估。

本次评估的无形资产的未来收益是可以预期的，因此我们认为由于以上评估方法的局限性，本次评估适合采用收益途径的评估方法。无形资产收益途径方法又可以进一步分为三种具体操作方式，分别称为许可费节省法（提成法/分成法）、增量收益法和超额收益法，其中以许可费节省法最为常用，特别是以转让、许可使用等目的的专利、专有技术等无形资产的评估。本次评估我们根据被评估无形资产的特性，决定采用基于收益法途径的许可费节省法。

所谓许可费节省法就是通过估算假设的专利/专有技术资产受让人如果拥有该专利/专有技术资产，就可以节省许可费支出，将专利/专有技术资产经济寿命期内每年节省的许可费支出通过适当的折现率折现，并以此作为专利/专有技术资产价值的一种评估方法。在技术无形资产实际交易中，技术许可费率往往体现为技术产品销售收入的提成率，所以，本次评估中采用基于销售收入的提成率作为许可费节省法中的许可费率。本次许可费节省法评估分为如下几个步骤：

- 确定技术的经济寿命期，预测在经济寿命期内技术应用产生技术产品的销售收入；
- 分析确定技术提成率（贡献率）；
- 计算技术对销售收入的贡献；
- 采用适当折现率将技术对销售收入的贡献折成现值。折现率应考虑相应的形成该现金流的风险因素和资金时间价值等因素；
- 将经济寿命期内技术对销售收入的贡献的现值相加，确定技术的公平市场价值。

#### 4.技术产品市场分析

印染行业，又称染整行业，是纺织品深加工和提高附加值的关键环节。染整是一种加工工艺，是对坯布染色、印花、后整理等的总称，其工艺流程主要包括染色、印花、溢流等。印染行业处于纺织服装产业链的中间环节，为下游服装生产制造企业提供面料。面料的优劣主要取决于纺织生产链中的印染及后整理环节，高档面料比一般面料价格平均贵 30%；功能性、环保型和智能化面料使得印染行业在纺织业产业链中的重要性越来越大，印染业在提升纺织业产业链价值方面起到了主力角色。

2015 年，我国印染行业整体运营平稳，要素成本下行叠加技术升级，整体上表现出供给收缩、价升量减的局面。供给端，环保压力下产能大幅收缩，区域集中度明显提升、浙江一省独大；需求端，纺织服装消费整体步入中速增长阶段，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复，而印染布出口代表的直接外需和纺织品服装出口代表的间接外需双双恶化，考虑到 TPP 协议下的“从纱认定”原产地规则、预计出口 TPP 相关国家的印染布规模将逐步缩小，印染行业整体外需形势不容乐观。

从供给端来看，在环保压力提升的背景下供给大幅收缩，区域集中度明显提升、进一步向以浙江为代表的东部沿海五省聚集，逐步形成了浙江独大、萧绍争雄的局面。从细分行业来看，化纤织物染整精加工整体表现优于棉印染精加工。此外，在产能收缩的背景下，行业固定资产投资增速虽有所回落、但仍处于高位，且主要用于技术装备提升、环保设施提质改造、产品研究开发等方面。随着未来终端需求的企稳回升，有技术、产品和环保优势的企业将充分受益。

印染行业竞争格局具有行业集中度低、地区集中度高的特点，整体表现出“多方混战，浙江独大”的局面。进入 21 世纪以来，印染布产能逐步向浙江、江苏、福建、广东和山东等东部沿海五省集中，截至 2015 年 10 月集中度达到 96%，其中浙江地区更是汇集了接近 63% 的产能。

在目前环保压力增强、产能收缩的背景下，2015 年沿海五省印染布产量降幅较全国平均降幅更大，随着中小企业因环保压力被动停产或寻求兼并，预计行业集中度亦将得到提升。

行业整体分化加剧，亏损面扩大拖累整体营收规模，市场规模相对较小的化纤织物染整精加工整体表现优于棉印染精加工、盈利能力更加强劲。从行业运营情况来看，虽然棉印染精加工行业整体营收和利润录得一定增长，但行业亏损面进一步扩大、利润率显著降低。2015 年，棉印染精加工行业实现主营业务收入 3,004 亿元，同比增长 3.8%、增速较上年提高 0.9 个百分点；实现利润总额 139 亿元，同比增长 8%、增速较上年提高 6.6 个百分点；行业整体亏损企业数量增至 230 家、亏损面提升 2 个百分点至 14%，亏损企业亏损总额同比提升 23%；行业销售利润率和成本费用利润率分别为 4.6% 和 4.9%，分别较上年降低 0.4 和 0.5 个百分点；2012-2015 年，棉印染精加工行业期间费用率基本保持平稳，三

费支出均未出现显著波动；2012-2015 年，棉印染精加工行业负债率持续降低、周转次数基本维持在 2.6 左右。

化纤织物染整精加工行业企业分化加剧，优势企业经营明显显著提升。从行业运营情况来看，虽然化纤织物染整精加工行业整体营收规模有所降低，但利润规模和利润率水平均有所提升，成本费用控制良好、期间费用率实现微降、运营效率显著提升。2015 年，化纤织物染整精加工行业实现主营业务收入 172 亿元，同比增长 4.6%、增速较上年提高 6 个百分点；实现利润总额 9.3 亿元，同比增长 19.6%、增速较上年提高 9 个百分点；行业整体亏损企业数量增至 21 家、亏损而提升 5 个百分点至 12.8%，亏损企业亏损总额同比提升 94%；行业销售利润率和成本费用利润率分别为 5.4%和 5.7%，分别较上年提高 0.5 和 0.6 个百分点；2012-2015 年，棉印染精加工行业期间费用率先升后降，前期主要受销售费用率提升影响、后期则受益于财务费用率下行；2012-2015 年，棉印染精加工行业负债率先升后降、周转次数先降再升，目前均恢复至 2012 年的水平。

在产能收缩的背景下，行业固定资产投资增速虽有所回落、但仍处于高位。投资主要用于技术装备提升、环保设施提质改造、产品研究开发等方面。随着未来终端需求的企稳回升，有技术、产品和环保优势的企业将充分受益。国家统计局数据显示，2015 年前 11 个月，印染企业 500 万元以上项目固定资产实际完成投资 394.43 亿元、同比增长 14.41%（其中，棉印染加工业完成 310.59 亿元、同比增长 13.45%，化纤强物印染精加工业完成 83.84 亿元、同比增长 18.12%）。目前，施工项目数、新形式项目数和竣工项目数分别为 807 个、685 个和 479 个，同比分别增长 11.62%、21.67%和 15.14%，分别较上年同期回落 4.06、6.30 和 71.41 个百分点。

从需求端来看，印染行业整体表现出内需恢复、外需承压的态势，产品结构亟待升级。一方面在下游纺织服装消费整体步入中速增长阶段以后，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复；另一方面，以印染布出口为代表的直接外需和以纺织品服装为代表的间接外需双双恶化，虽然在纺织品服装订单向东南亚转移的背景下、纱布等产能不足的越南仍是中国印染布的最大出口市场，但考虑到 TPP 协议下的“从纱认定”原产地规则、预计出口 TPP 相关国家的印染布规模将逐步缩小，印染产品的外需形势整体不容乐观。

2015年，我国居民服装家纺产品消费整体增速下移、增势趋缓。2015年，国家统计局服装鞋帽、针、纺织品类消费零售总额增长中枢由2014年11%降至2015年9%的水平。2015年全年服装鞋帽、针、纺织品类消费零售总额为13,484.0亿元，同比增长9.8%、增速较2014年降低1.1个百分点。此外，2015年全国百家大型零售企业服装类零售额增速和全国50家重点大型零售企业服装类零售额增速下行趋势明显。

在新常态的背景下，GDP增速和居民收入增速放缓以及服装家纺消费习惯逐步成熟，我国的服饰类消费亦将进入中速增长阶段，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复。对比来看，目前我国居民服装支出占比与美国60年代中后期、日本80年代的水平基本相当。上世纪70-80年代的美国和上世纪60-70年代的日本，社会居民个人服饰消费支出经历长达10年以上的高速增长，年复合增速分别达8.31%、16.04%。

#### 5. 委估无形资产经济寿命的确定

委估的专利技术属于染色面料、印花面料等方面技术，是具有一定的经济寿命周期的。经济寿命周期主要受两类因素的影响：

##### (1) 法定保护期

根据《中华人民共和国专利法》，发明专利权的期限为二十年，实用新型专利权和外观设计专利权的期限为十年，均自申请日起计算。

##### (2) 经济收益期

经济收益期主要受专利技术产品的市场需求、收益能力的影响。而专利产品的市场需求和收益能力又受社会文化、技术、政治、经济等多方面的影响。

根据我们与委托方研发市场主要负责人的访谈，委估专利及专有技术具有如下特点，该系列技术主要是对印染和印花面料的改进和提高，而非“革命性”的颠覆的新型制造方法。该系列技术多数申请了实用新型专利和外观设计专利，印染行业目前呈现的产品特点为小批量多批次且更新速度较快，每年都会适应客户和市场要求不断研发新的产品，所以一般的外观设计专利的寿命要短于专利保护期。发明专利方面，由于目前的国内外的市场竞争格局势必倒逼企业要进行产品结构调整和产品质量升级，逐步改进技术，原有形成的技术如果不继续投入研发升级将不会适应未来市场需求。

综合以上因素，委估系列专利技术的收益期限，自基准日起按 8 年左右进行考虑。即从评估基准日至 2024 年 12 月 31 日为止。

### 1. 委估无形资产收益预测说明

对未来五年收益的预测是由被评估单位管理层提供的。评估人员分析了管理当局提出的预测数据并与管理层讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理层的预测。

无形资产技术产品收入主要有印染面料和印花面料的销售收入。

### 2. 无形资产许可费率的估算

根据目前国内的市场的实际情况，无形资产许可费率即基于销售收入的提成率，可以采用以下三种估算方法，分别称为对比公司法、市场法和“三分”/“四分”法。

#### (1) 许可费率估算的对比公司法

所谓对比公司法就是在国内上市公司中选择与被评估无形资产拟实施企业位于同行业的上市公司作为“对比公司”，由于该等对比公司与被评估无形资产拟实施的企业处于同行业，因此该对比公司中应该也存在相关无形资产，其发挥作用的方式以及功能与被评估无形资产在拟实施企业发挥作用的方式及功能相同或相似，具有可比性。因此我们可以通过对比公司中相关无形资产所创造收益占全部收入的比例来估算对比公司相关无形资产的许可费率。利用对比公司法确定无形资产分成率或提成率的理论基础包括无形资产评估的原则：

- 贡献原则
- 利益主体变动原则

如果我们假定同等价值的资产创造同等价值的收益，则：

$$\begin{aligned} \text{无形资产收益} &= \text{全部收益} * \frac{\text{无形资产市场价值}}{\text{全部资产市场价值}} \\ &= \text{全部收益} * \frac{\text{无形资产市场价值}}{\text{股权市场价值} + \text{债权市场价值}} \end{aligned}$$

无形资产的市场价值=全部经营性资产的市场价值-经营性流动资产(营运资金)的市场价值-经营性固定资产的市场价值

由于我们选择了相关对比公司，这些对比公司都是上市公司，因此可以比较容易估算其资本结构。

根据上述三家对比公司 2014~2015 年度的财务报告,我们可以得出对比公司的资本结构如下,然后参考这些上市公司的资本结构,估算技术的贡献率。

对比公司资本结构计算如下表:

序号		1	2	3	6	7
对比对象		航民股份	华纺股份	美欣达	平均值	二年平均值
股票代码		600987.sh	600448.sh	002034.sz		
营运资金 比重%	2014-12-31	46.37%	23.21%	3.84%	24.47%	21.97%
	2015-12-31	36.25%	17.79%	4.36%	19.47%	
有形非流 动资产比 重%	2013-12-31		39.45%	75.79%	57.62%	40.27%
	2014-12-31	48.27%	40.11%	63.49%	50.62%	
	2015-12-31	34.78%	39.73%	15.25%	29.92%	
无形非流 动资产比 重 %	2014-12-31	5.36%	36.69%	32.66%	24.90%	37.76%
	2015-12-31	28.98%	42.48%	80.39%	50.61%	

我们进一步分析了上述对比公司的主营业务收入、利润和现金流水平,可以认为公司的现金流是由公司所有资本共同创造的,因此无形资产创造的现金流应该是无形资产在资本结构中所占比率与主营业务现金流的乘积。另一方面,我们发现上述无形资产实际上是组合无形资产,包括技术、商标和商誉、客户关系等。在上述组合无形资产中,技术是占据较大份额的。因此,我们可以得出技术创造的现金流,及该现金流占同期主营业务收入的比率关系,即技术对主营业务收入的贡献率。详见下表:

序号	对比公司名称	股票代码	年份	无形非流动资产在资本结构中所占比例	无形非流动资产中确指无形资产所占比重	技术无形资产在资本结构中所占比重	相应年份的业务税息折旧/摊销前利润EBITDA	技术无形资产对主营业务现金流的贡献	相应年份的主营业务收入	技术无形资产提成率
A	B	C	D	E	F	G=E*F	H	I=G*H	J	K=I/J
1	航民股份	600987.sh	2014-12-31	5.36%	60%	3.22%	79,762.9	2,566.8	318,422.3	0.81%
			2015-12-31	28.98%	60%	17.39%	86,531.0	15,043.7	302,765.9	4.97%
2	华纺股份	600448.sh	2014-12-31	36.69%	60%	22.01%	13,917.4	3,063.6	225,031.1	1.36%
			2015-12-31	42.48%	60%	25.49%	12,642.2	3,221.9	227,483.1	1.42%
3	美欣达	002034.sz	2014-12-31	32.66%	60%	19.60%	5,207.3	1,020.5	108,661.8	0.94%
			2015-12-31	80.39%	60%	48.23%	8,989.0	4,335.6	89,861.6	4.82%

通过分析被评估无形资产和上述对比公司的近似程度,经加权平均经计算,对比公司 2014 年-2015 年技术提取率平均值为 2.73%。

由于对比公司中相关的无形资产与被评估的目标无形资产具有“可比性”,因此我们可以以对比公司相关无形资产通过计算得到的许可费率的平均值作为一个基础,估算被评估无形资产的许可费率。

由于我们评估的技术应该被理解为评估基准日的技术状态,因此随着时间的

推移，上述技术会不断的得到改进和完善，表现为产品制造技术中不断会有新的技术改进或增加，使得截止评估基准日时的技术所占的比重呈下降趋势。另一方面技术也会逐渐进入衰退期。上述两种因素综合表现在评估基准日的产品技术在全部制造技术贡献率上，也就是技术贡献率或提成率逐渐降低，因此我们根据这一情况，考虑技术在寿命期内逐渐下降。

另外，通过分析，我们可以发现，技术提成率的高低应该与技术产品的销售利润率的大小有关，高利润率的技术产品，体现出的技术贡献就大，技术所占比率就高，反之，则低。本次评估我们采用毛利率调整的方式对无形资产在经济寿命期内的不同时期贡献率不一样的情况予以调正，具体调正的公式如下：

$$\text{被评估无形资产提成率} = \text{对比公司提成率} \times \frac{\text{目标无形资产产品毛利率}}{\text{对比公司无形资产产品毛利率}}$$

我们通过分析对比公司前5年的销售利润率数据得出如下结果：

项目	公司名称	2014-12-31	2015-12-31	2年平均
销售收入	航民股份	318,422.33	302,765.91	310,594.12
	华纺股份	225,031.11	227,483.06	226,257.09
	美欣达	108,661.84	89,861.57	99,261.70
销售成本	航民股份	231,549.18	210,511.32	221,030.25
	华纺股份	206,336.61	211,289.82	208,813.21
	美欣达	97,180.67	74,151.87	85,666.27
销售毛利率	航民股份	27.28%	30.47%	28.88%
	华纺股份	8.31%	7.12%	7.71%
	美欣达	10.57%	17.48%	14.02%
	<b>平均值</b>	<b>15.39%</b>	<b>18.36%</b>	<b>16.87%</b>

我们通过分析发现三家对比公司 2014 年-2015 年的销售利润率平均值为 16.87%，即技术提成率平均值 2.73%对应的产品销售利润率大约为 16.87%。

通过分析企业未来预测数据，确定平均毛利率，计算得出委估无形资产的提成率如下：

序号	被评估技术名称	对比公司前2年平均销售利润率	被评估技术产品平均销售利润率	销售利润率差异	对比公司技术提成率近2年平均	产品技术提成率
		A	B	C=B/A	D	F=D*C
1	以专利为核心的组合无形资产(包括专利、商标)	16.87%	16.96%	1.01	2.73%	2.75%

## (2) 许可费率的市场法估算

许可费率的市场法估算就是在市场上寻找与被评估无形资产具有可比性的无形资产许可费成交案例，通过相关案例中无形资产许可费率的数据，分析确定被评估无形资产的许可费率。

由于本次评估实际是评估被评估无形资产在国内市场上成交的市场价值，因此选择的无形资产成交案例应该首先选择国内市场上的成交案例，但是由于国内市场发展上不完善，这方面的交易案例数据很难找到，因此本次评估我们未采用该方法。

### (3) 许可费率的“三分”/“四分”法估算

所谓“三分”分成法和“四分”分成法是无形资产评估比较古老的但相对比较简单的一种许可费率经验数据估算方法，该方法在上世纪 80-90 年代之前，是无形资产评估许可费率估算的最重要的方法。该方法的核心是认为技术产品的利润是资金、劳动力和技术三项因素共同创造的，技术所创造的利润应该占全部利润的 33%；之后，由于企业管理科学的出现，又将上述“三分”方法进行了改进，增加管理要素，即技术产品的利润是资金、劳动力、技术和管理四项因素共同创造的，技术所创造的利润应该占全部利润的 25%。

对于“三分”/“四分”方法首先需要明确，该分成比例应该是利润分成，需要将其转换为现金流口径的针对销售收入的许可费率（提成率），具体转换方式推导如下：

设：净利润分成率为  $\lambda$

被评估无形资产拟实施企业的无形资产产品（行业）平均销售净利润率为  $\delta$ ；  
被评估无形资产拟实施企业（行业）净利润与 EBITDA 的比率为  $\gamma$ 。

则：现金流口径的提成率为：

$$\text{税前提成率} \theta = \frac{\lambda \times \delta}{\gamma}$$

根据上述公式，我们可以推算出“三分”和“四分”分成率转换为现金流口径的提成率分别为：

“三分法”对应的许可费率为 3.62%；

“四分法”对应的许可费率为 2.74%。

由于“四分法”是在“三分法”基础上的进一步演化，因此“四分法”要比“三分法”更合理些。

#### (4) 许可费率的最终分析确定

本次评估，我们共采用三种方法估算许可费率，估算结果分别为：

序号	方法	许可费率
1	对比公司法	2.75
2	市场法	不适用
3	“四分”法	2.74%

许可费率的对比公司法、市场法和“四分”法各自都有自己的优点，也存在不足，三种方法的对比分析如下：

#### 三种方法估算的许可费率对比分析

方法名称	优点	缺点
对比公司法	可以直接反映国内市场情况，不但适合传统行业无形资产评估，也适合高新行业的无形资产评估。	不是直接市场上无形资产成交的数据，而是通过上市公司市值反算的无形资产数据,具有一定的可比性
市场法	直接反映市场数据，可靠性较高，不但适合传统行业无形资产评估，也适合高新行业的无形资产评估。	由于案例是国际市场数据，不能直接反映国内市场价值。
“三分”/“四分”法	估算简单，容易理解。	但是该方法估值较为简单，存在近似处理，不够精确。

“三分”/“四分”法和对比公司法计算的提成率较为接近，结合以上分析最终我们采用对比公司法计算的提成率为本次评估的提成率。

#### 3. 无形资产对现金流的贡献

通过上述专有技术提成率的估算和对产品销售收入的预测，可以得出专有技术的贡献=∑（产品年销售收入净值×提成率）。

具体详见《无形资产组合评估计算表》。

#### 4. 折现率的估算

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。本次评估的折现率我们采用对比公司的无形资产投资回报率作为无形资产评估的折现率。

##### (1) 加权资金成本的确定

WACC代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

#### 1) 对比公司股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型（“CAPM”）。CAPM是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： $R_e$  为股权回报率； $R_f$  为无风险回报率； $\beta$  为风险系数；ERP 为市场风险超额回报率； $R_s$  为公司特有风险超额回报率

##### ● 确定无风险收益率：

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限在 5—10 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.08% 作为本次评估的无风险收益率。

##### ● 确定股权风险收益率

股权风险收益率是投资者投资股票市场所期望的超过无风险收益率的部分。正确地确定风险收益率一直是许多股票分析师和资产评估师的研究课题。例如：在美国，Ibbotson Associates 的研究发现从 1926 年到 1997 年，股权投资年平均年复利回报率为 11.0%，超过长期国债收益率（无风险收益率）约 5.8%。这个超额收益率就被认为是股权投资风险超额收益率 ERP（Equity Risk Premium）。

借鉴美国相关部门估算 ERP 的思路，我们对中国股票市场相关数据进行了研究，我们按如下方式计算中国股市的股权风险收益率 ERP：

● 确定衡量股市整体变化的指数：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。目前国内沪、深两市有许多指数，但是我们选用的指数应该是能最好反映市场主流股票变化的指数，参照美国相关机构估算美国 ERP 时选用标准普尔 500（S&P500）指数的经验，我们在估算中国市场 ERP

时选用了沪深 300 指数。沪深 300 指数是 2005 年 4 月 8 日沪深交易所联合发布的第一只跨市场指数，该指数由沪深 A 股中规模大、流动性好、最具代表性的 300 只股票组成，以综合反映沪深 A 股市场整体表现。沪深 300 指数为成份指数，以指数成份股自由流通股本分级靠档后的调整股本作为权重，因此选择该指数成份股可以更真实反映市场中投资收益的情况。

● 收益率计算年期的选择：所谓收益率计算年期就是考虑到股票价格是随机波动的，存在不确定性，因此为了合理稀释由于股票非系统波动所产生的扰动，我们需要估算一定长度年限股票投资的平均收益率，以最大程度地降低股票非系统波动所可能产生的差异。考虑到中国股市股票波动的特性，我们选择 10 年为间隔期为计算 ERP 的计算年期，也就是说每只成份股的投资回报率都是需要计算其十年的平均值投资回报率作为其未来可能的期望投资回报率。另一方面，我们知道中国股市起始于上世纪 90 年代初期，但最初几年发展极不规范，直到 1997 年之后才逐渐走上正规，考虑到上述情况，我们在测算中国股市 ERP 时，计算的最早滚动时间起始于 1997 年，我们具体采用“向前滚动”的方法分别计算了 2003、2004、2005、...2011 和 2012 年的 ERP，也就是 2003 年 ERP 的计算采用的年期为 1997 年到 2003 年数据（此时年限不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2003 年后每年平均超额收益率；2004 年的 ERP 计算采用的年限为 1997 年到 2004 年（此时年限也不足 10 年），该年度 ERP 的含义是如果在 1997 年购买指数成份股股票持有到 2004 年后每年平均超额收益率；以此类推，例如，当计算 2010 年 ERP 时我们采用的年限为 2001 年到 2010 年（10 年年期），该年度 ERP 的含义是如果在 2001 年购买指数成份股股票持有到 2010 年后每年平均超额收益率。

● 指数成份股的确定：沪深 300 指数的成份股每年是发生变化的，因此我们在估算时采用每年年底时沪深 300 指数的成份股，即当计算 2011 年 ERP 时采用 2011 年底沪深 300 指数的成份股；计算 2010 年 ERP 时采用沪深 300 指数 2010 年底的成份股。对于 2003~2004 年沪深 300 指数没有推出之前，我们采用“外推”的方式，即采用 2005 年年底沪深 300 指数的成份股外推到上述年份，既 2003~2004 年的成份股与 2005 年末保持不变。

● 数据的采集：本次 ERP 测算我们借助 Wind 资讯的数据系统提供所选择

的各成份股每年年末的交易收盘价。由于成份股收益中应该包括每年分红、派息等产生的收益，因此我们需要考虑所谓分红、派息等产生的收益，为此我们选用的年末收盘价是 Wind 数据中的年末“复权”价。例如在计算 2011 年 ERP 时选用数据是从 2002-12-31 起至 2011-12-31 止的以 1997 年 12 月 31 日为基准的年末复权价，上述价格中已经有效的将每年由于分红、派息等产生的收益反映在价格中。

年收益率的计算采用算术平均值和几何平均值两种计算方法：

#### 算术平均值计算方法：

设：每年收益率为  $R_i$ ，则：

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

式中： $R_i$  为第  $i$  年收益率， $P_i$  为第  $i$  年年末交易收盘价(复权)

设第 1 年到第  $n$  年的收益平均值为  $A_n$ ，则：

$$A_n = \sum_{i=1}^n R_i / N$$

式中： $A_n$  为第 1 年到第  $n$  年收益率的算术平均值， $n=1, 2, 3, \dots, 9$ ， $N$  是计算每年 ERP 时的有效年限。

#### 几何平均值计算方法：

设第 1 年到第  $i$  年的几何平均值为  $C_i$ ，则：

$$C_i = \sqrt[i-1]{P_i / P_1} - 1 (i=2, 3, \dots, N)$$

式中： $P_i$  为第  $i$  年年末交易收盘价(后复权)

- 无风险收益率  $R_{fi}$  的估算：为了估算每年的 ERP，需要估算计算期每年的无风险收益率  $R_{fi}$ ，本次测算我们采用国债的到期收益率 (Yield to Maturity Rate) 作为无风险收益率。我们首先选择每年年末距到期日剩余年限超过 5 年的国债，然后根据国债每年年末距到期日的剩余年限的长短将国债分为两部分，分别为每年年末距国债到期日剩余年限超过 5 年但少于 10 年的国债和每年年末距国债到期日剩余年限超过 10 年的国债，最后分别计算上述两类国债到期收益率的平均值作为每年年末的距到期剩余年限超过 10 年无风险收益率  $R_f$  和距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年的  $R_f$ 。

- 估算结论：

将每年沪深 300 指数成份股收益算术平均值或几何平均值计算出来后，需要

将 300 个股票收益率计算平均值作为本年算术或几何平均值的计算 ERP 结论，这个平均值我们采用加权平均的方式，权重则选择每个成份股在沪深 300 指数计算中的权重；每年 ERP 的估算分别采用如下方式：

算术平均值法：

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

几何平均值法：

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

通过估算近十年来每年的市场风险超额收益率  $ERP_i$ ，结果如下：

市场超额收益率 ERP 估算表

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%
2	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	33.09%
3	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%
4	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
5	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
6	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%
7	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
8	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
9	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
10	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
11	平均值	36.86%	13.46%	4.09%	31.50%	9.38%
12	最大值	55.92%	37.39%	4.32%	51.62%	33.09%
13	最小值	24.69%	0.12%	3.55%	20.37%	-3.86%
14	剔除最大、最小值后的平均值	34.41%	12.15%	4.13%	30.38%	8.08%

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2006	36.68%	22.54%	2.93%	33.75%	19.61%
2	2007	55.92%	37.39%	3.85%	52.07%	33.54%

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 5 年但小于 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
3	2008	27.76%	0.57%	3.13%	24.63%	-2.56%
4	2009	45.41%	16.89%	3.54%	41.87%	13.35%
5	2010	41.43%	15.10%	3.83%	37.60%	11.27%
6	2011	25.44%	0.12%	3.41%	22.03%	-3.29%
7	2012	25.40%	1.60%	3.50%	21.90%	-1.90%
8	2013	24.69%	4.26%	3.88%	20.81%	0.38%
9	2014	41.88%	20.69%	3.73%	38.15%	16.96%
10	2015	31.27%	15.55%	3.29%	27.98%	12.26%
11	平均值	36.86%	13.46%	3.51%	32.08%	9.96%
12	最大值	55.92%	37.39%	3.88%	52.07%	33.54%
13	最小值	24.69%	0.12%	2.93%	20.81%	-3.29%
14	剔除最大、最小值后的平均值	<b>34.41%</b>	<b>12.15%</b>	<b>3.53%</b>	<b>30.99%</b>	<b>8.67%</b>

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况,因此我们认为采用几何平均值计算得到 ERP 更切合实际,由于本次评估无形资产的经济寿命期在 10 年以内,因此我们认为选择 ERP=8.67%作为目前国内股权超额收益率 ERP 未来期望值比较合理。

● 确定对比公司相对于股票市场风险系数 $\beta$ (Levered $\beta$ )。

$\beta$ 被认为是衡量公司相对风险的指标。投资股市中一个公司,如果其 $\beta$ 值为 1.1 则意味着其股票风险比整个股市平均风险高 10%;相反,如果公司 $\beta$ 为 0.9,则表示其股票风险比股市平均低 10%。因为投资者期望高风险应得到高回报, $\beta$ 值对投资者衡量投资某种股票的相对风险非常有帮助。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于 $\beta$ 的研究并给出计算 $\beta$ 值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的 $\beta$ 计算器计算对比公司的 $\beta$ 值,股票市场指数选择的是沪深 300 指数,选择沪深 300 指数主要是考虑该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数,并且组成该指数的成份股是各行业股票交易活跃的领头股票。选择该指数最重要的一个原因是我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数的成份股,因此在估算 $\beta$ 值时需要与 ERP 相匹配,因

此应该选择沪深 300 指数。

采用上述方式估算的  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

● 估算公司特有风险收益率  $R_s$

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合 (Portfolio) 的组合投资回报率, 资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率, 一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险, 因此, 在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

目前国际上将公司全部特有风险超额收益率进一步细化为公司规模溢价 (SizePremium)  $RPs$  和特别风险溢价  $RPu$ , 即:

$$R_s = RPs + RPu$$

其中公司规模溢价  $RPs$  为公司规模大小所产生的溢价, 主要针对小公司相对大公司而言, 由于其规模较小, 因此对于投资者而言其投资风险相对较高。

本次评估的特有风险收益率考虑被评估技术及技术产权持有单位的综合状况, 综合确定为 1%。

● 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中, 我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

2) 债权回报率的确定

在中国, 对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。现在有效的一年期贷款利率是 4.35%。我们采用该利率作为我们的债权年期望回报率。

3) 被评估企业折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中: WACC 为加权平均总资本回报率; E 为股权价值;  $R_e$  为期望股本回

报率；D 为付息债权价值； $R_d$  为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

WACC 的计算详见《加权资金成本计算表》。

## (2) 无形资产折现率的估算

上述计算的WACC可以理解为投资企业全部资产的期望回报率，企业全部资产包括流动资产、固定资产和无形资产组成。WACC可以用下式表述：

$$WACC = (W_c \times R_c + W_f \times R_f + W_i \times R_i) * (1 - T)$$

其中： $W_c$ :为流动资产（资金）占全部资产比例；

$W_f$ : 为固定资产（资金）占全部资产比例；

$W_i$ :为无形资产（资金）占全部资产比例；

$R_c$ :为投资流动资产（资金）期望回报率；

$R_f$ :为投资固定资产（资金）期望回报率；

$R_i$ :为投资无形资产（资金）期望回报率。

我们知道，投资流动资产所承担的风险相对最小，因而期望回报率应最低。我们取一年内平均银行贷款利率4.35%为投资流动资产期望回报率。投资固定资产所承担的风险较流动资产高，因而期望回报率比流动资产高。一般投资固定的资产由两部分组成，其一是股权投资者的自由资金，即股权资金，另一部分是借款，即债权投资。因此我们用标的公司的股权收益率和长期借款利率加权平均值作为固定资产的投资回报率。

我们将上式变为：

$$R_i = \frac{WACC - W_c \times R_c \times (1 - T) - W_f \times R_f \times (1 - T)}{W_i \times (1 - T)}$$

计算 $R_i$ 为投资无形资产的期望回报率。

对于流动资产我们在估算中采用企业营运资金，计算公式如下：

营运资金=流动资产合计-流动负债合计+短期银行借款+其他应付款等+一年内到期的长期负债等。

对于固定资产我们在估算中采用企业固定资产账面净值和长期投资账面净值。

美欣达2015年9月通过高新技术企业审核，取得了浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局联合颁发的编号为GR201533000497《高新技术企业证书》，资格有效期三年。企业所得税自2015

年起三年内减按15%的税率计缴。预计到期后获得高新技术企业复审具有较大可能性，与整体收益法相对应，故预测期2016年至2021年按15%的税率缴纳企业所得税，2022年至2024年按照25%的所得税率计算所得税。此次评估，无形资产寿命期企业所得税率按15%考虑。

根据上述计算得出无形资产投资回报率的计算公式可得出对比公司的无形资产投资回报率，无形资产资产折现率为23.60%。

### 5. 评估结果

经评估估算，美欣达以专利为核心的组合无形资产（包括专利、商标）的评估价值为2,900万元。

### 6. 无形资产组评估计算表如下：

金额单位：万元

项目	预测数据								
	2016 (10-12)	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
销售收入	11,690.86	60,067.70	63,567.26	66,251.32	67,721.97	68,603.17	70,318.25	72,076.20	73,878.11
无形资产 提成率	2.75%	2.03%	1.48%	1.21%	0.88%	0.55%	0.14%	0.08%	0.03%
无形资产的 贡献	321.31	1,221.65	943.41	801.17	595.60	377.09	96.63	59.43	20.30
折现年限	0.13	0.75	1.75	2.75	3.75	4.75	5.75	6.75	7.75
折现系数 (折现率 $r=22.10\%$ )	0.9739	0.8531	0.6902	0.5584	0.4518	0.3655	0.2957	0.2393	0.1936
无形资产 贡献现值	<b>312.91</b>	<b>1,042.16</b>	<b>651.13</b>	<b>447.37</b>	<b>269.08</b>	<b>137.84</b>	<b>28.58</b>	<b>14.22</b>	<b>3.93</b>
现值和	<b>2,900</b>								

## 第七 流动负债评估技术说明

### 一、应付票据的评估

#### （一）评估范围

主要为 2016 年 4 月至 9 月签发的期限为 6 个月的不带息银行承兑汇票，共计 305 笔，账面价值 73,110,000.00 元，每张票据的详细情况见评估明细表。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查阅了明细账，抽查了原始凭证，向财务人员了解票据的支付情况和业务情况，同时检查了有关票据存根和协议，对债权人进行了函证，函证结果无误，会计记录真实、完整，无核实调整事项。对于不带息票据，按照票面金额确定评估值。

#### （三）评估结果

应付票据的评估价值为 73,110,000.00 元，评估无增减值。

### 二、应付款项的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，主要系购置原材料所应支付的材料款、购置设备应支付的设备款，共 313 笔，账面价值 81,993,949.07 元；预收账款，主要为近期销售所预先收到的未开票货款，共 260 笔，账面价值 7,202,998.51 元；其他应付款，主要为计提的保证金、押金、抵押金等，账面价值 5,441,322.73 元。

#### （二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，并对大额的应付账款进行函证，以核实账面的真实准确性，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；

对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，并对大额的预收账款进行函证，以核实账面的真实准确性；

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，并对大额的其他应付款进行函证，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

#### （三）评估结果

应付账款的评估价值为 81,993,949.07 元，评估无增减值；

预收账款的评估价值为 7,202,998.51 元，评估无增减值；

其他应付款的评估价值为 5,441,322.73 元，评估无增减值。

### 三、应付职工薪酬的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬，包括按企业规定应支付给职工的工资、工会经费和职工教育经费、社会保险费等，账面价值 3,444,936.86 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

#### （三）评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 3,444,936.86 元，评估无增减值。

### 四、应交税费的评估

#### （一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括营业税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金等，账面价值 15,513,095.33 元。

#### （二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解美欣达适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

#### （三）评估结果

应交税费的评估价值为 15,513,095.33 元，评估无增减值。

### 五、应付利息的评估

#### （一）评估范围

应付利息为美欣达向兴和(上海)贸易有限公司借款应支付的借款利息，账面价值为 17,646.07 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员经过核对借款合同，利息计提比例、计算日期均符合有关标准，故以核实后的账面值确认评估值。

### （三）评估结果

应付利息的评估价值为 17,646.07 元，评估无增减值。

## 六、一年内到期的非流动负债

### （一）评估范围

系美欣达向中国工商银行股份有限公司湖州分行借入的期限在 1 年以上的借款，截至评估基准日一年内到期的长期借款，共 1 笔，账面价值 544,933.10 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员查阅了委托借款合同，了解借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，核实借款的真实性、完整性，同时核实评估基准日尚欠的本金余额。经查以上借款属实，无核实调整事项，以核实后的账面借款余额确认评估值。

### （三）评估结果

一年内到期的非流动负债的评估价值为 544,933.10 元，评估无增减值。

## 第八 非流动负债评估技术说明

### 一、递延所得税负债的评估

#### （一）评估范围

递延所得税负债为美欣达确认的暂时性差异在可预见的未来很可能支付的应纳税所得额政府补助，账面价值 9,413,321.81 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税负债相关明细账、凭证，了解其核算的具体内容、政府补贴事项、补贴金额和补贴期间，抽查会计凭证和相关政府文件，核实账面记录的真实性、正确性，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

#### （三）评估结果

递延所得税负债的评估价值为 9,413,321.81 元，评估无增减值。

## 第九 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>264,864,113.14</b>	<b>270,325,622.37</b>	<b>5,461,509.24</b>	<b>2.06</b>
货币资金	76,322,468.78	76,322,468.78	0.00	0.00
应收票据	1,311,350.25	1,311,350.25	0.00	0.00
应收账款	70,137,902.91	70,137,902.91	0.00	0.00
预付款项	2,752,186.81	2,752,186.81	0.00	0.00
应收股利	31,009,436.95	31,009,436.95	0.00	0.00
其他应收款	14,532,781.07	14,532,781.07	0.00	0.00
存货	67,158,678.32	72,620,187.56	5,461,509.24	8.13
其他流动资产	1,639,308.05	1,639,308.05	0.00	0.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>362,438,565.77</b>	<b>473,185,171.52</b>	<b>110,746,605.75</b>	<b>30.56</b>
长期股权投资	60,531,865.16	66,030,093.52	5,498,228.36	9.08
投资性房地产	27,163,351.42	26,545,853.00	-617,498.42	-2.27
固定资产	210,443,234.13	239,511,903.00	29,068,668.87	13.81
其中：建筑物类	170,509,256.95	187,701,266.00	17,192,009.05	10.08
设备类	39,933,977.18	51,810,637.00	11,876,659.82	29.74
在建工程	18,822,209.52	18,822,209.52	0.00	0.00
无形资产	39,182,893.06	115,980,100.00	76,797,206.94	196.00
其中：土地使用权	39,182,893.06	86,980,100.00	47,797,206.94	121.98
其他无形资产	0.00	29,000,000.00	29,000,000.00	
长期待摊费用	2,966,442.98	2,966,442.98	0.00	0.00
递延所得税资产	3,328,569.50	3,328,569.50	0.00	0.00
<b>三、资产总计</b>	<b>627,302,678.91</b>	<b>743,510,793.89</b>	<b>116,208,114.98</b>	<b>18.53</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>187,268,881.67</b>	<b>187,268,881.67</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
应付票据	73,110,000.00	73,110,000.00	0.00	0.00
应付账款	81,993,949.07	81,993,949.07	0.00	0.00
预收款项	7,202,998.51	7,202,998.51	0.00	0.00
应付职工薪酬	3,444,936.86	3,444,936.86	0.00	0.00
应交税费	15,513,095.33	15,513,095.33	0.00	0.00
应付利息	17,646.07	17,646.07	0.00	0.00
其他应付款	5,441,322.73	5,441,322.73	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	544,933.10	544,933.10	0.00	0.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>9,413,321.81</b>	<b>9,413,321.81</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
递延所得税负债	9,413,321.81	9,413,321.81	0.00	0.00
<b>六、负债合计</b>	<b>196,682,203.48</b>	<b>196,682,203.48</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>430,620,475.43</b>	<b>546,828,590.41</b>	<b>116,208,114.98</b>	<b>26.99</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## 第五部分 收益法评估技术说明

### 一、被评估单位概况

#### 1. 注册登记情况

名称：浙江美欣达印染集团股份有限公司(以下简称“美欣达”)

住所：浙江省湖州市天字圩路 288 号

类型：股份有限公司（上市）

证券代码：002034

法定代表人：芮勇

注册资本：壹亿零捌佰零肆万元整

首发上市时间：2004 年 8 月 26 日

营业期限：1998 年 07 月 07 日至长期

经营范围：经营进出口业务(详见外经贸部批文)；各类纺织品、服装的印染、制造、加工、销售；房屋租赁，物业管理，后勤服务。

#### 2. 企业概况

美欣达系经浙江省人民政府证券委员会浙证委[1998]52 号文批准，由单建明、鲍凤娇、许瑞珠、许建华等 20 名自然人与湖州经济建设开发总公司共同发起设立，于 1998 年 7 月 7 日在浙江省工商行政管理局登记注册，美欣达股票已于 2004 年 8 月 26 日在深圳证券交易所挂牌交易，并于 2005 年 10 月 27 日完成股权分置改革。美欣达现持有统一社会信用代码为 91330000704206605E 的营业执照。

截至 2016 年 9 月 30 日，公司总股本为 10,804 万股，前十大股东明细如下：

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
单建明	43,807,545	40.55	限售流通 A 股,A 股流通股
鲍凤娇	5,965,000	5.52	限售流通 A 股,A 股流通股
美欣达集团有限公司	5,728,909	5.30	A 股流通股
周岭松	3,094,531	2.86	A 股流通股
湖州美欣达投资合伙企业(有限合伙)	3,015,000	2.79	限售流通 A 股
杭州金宁满投资管理合伙企业(有限合伙)	3,015,000	2.79	限售流通 A 股
平安深圳企业年金集合计划-招商银行股份有限公司	1,246,641	1.15	A 股流通股
潘玉根	803,353	0.74	限售流通 A 股,A 股流通股
中国平安保险(集团)股份有限公司企业年金计划-招商银	760,000	0.70	A 股流通股

股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	股本性质
行股份有限公司			
周金贵	635,138	0.59	A股流通股
<b>合 计</b>	<b>68,071,117</b>	<b>62.99</b>	

美欣达是一家专门从事棉、涤/棉、麻的染色、印花、涂层面料的设计开发、生产的大型企业。目前美欣达拥有4条前处理线、4条长车染色线、2条冷堆染色线、9条溢流染色线、3条圆网印花线及1条涂层线等。具有较强的后整理深加工能力，年生产能力约为5000万米。

### 3.财务状况及经营成果

美欣达拟置出资产最近两年一期主要财务数据如下：

#### 合并资产负债简表

金额单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	67,291.88	71,707.60	116,981.81
负债总额	23,384.17	30,255.74	73,699.94
所有者权益	43,907.71	41,451.86	43,281.87

#### 合并利润简表

金额单位：万元

项目	2016年(1-9)月	2015年	2014年
营业总收入	59,630.11	89,478.59	108,118.25
营业利润	1,882.23	4,654.72	-4,691.40
净利润	1,946.27	3,986.09	-4,801.07

#### 资产负债简表

金额单位：万元

项目	2016年9月30日	2015年12月31日	2014年12月31日
资产总额	62,730.27	65,810.56	64,762.20
负债总额	19,668.22	26,548.11	32,765.84
所有者权益	43,062.05	39,262.44	31,996.36

#### 利润简表

金额单位：万元

项目	2016年(1-9)月	2015年	2014年
营业总收入	47,789.58	76,031.58	73,226.11
营业利润	2,176.33	5,118.08	4,490.25
净利润	2,490.02	4,580.92	4,714.89

以上各年财务数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了“天

健审〔2016〕8068号”无保留意见审计报告。

## 二、国家宏观经济及行业发展分析

### (一) 国家宏观经济发展状况

自改革开放以来，中国经济经历了一个较长期的稳定发展，在过去的10年中中国已经成为世界第2大经济体，GDP呈现稳定的增长态势，增长率平均达到9.52%左右。

时间(年)	GDP(亿元)	同比增长率(%)
2006年	217,656.60	12.7
2007年	268,019.40	14.2
2008年	316,751.70	9.6
2009年	345,629.20	9.2
2010年	408,903.00	10.4
2011年	484,123.50	9.30
2012年	534,123.00	7.80
2013年	588,018.80	7.70
2014年	635,910.00	7.40
2015年*	676,700.00	6.90
平均值		9.52

数据来源：Wind 资讯

### (二)行业情况及竞争状况

#### 1.主营业务和所属行业

根据中国证监会发布的《上市公司行业分类指引(2012年修订)》，发行人所处行业属于制造业中的纺织业(C17)。

美欣达主营业务为灯芯绒、麻类印花面料和纱卡类染色面料等产品的研发、生产与销售。其全棉灯芯绒、纱卡的印染及后整理，处于纺织业产业链的中游，是机织面料生产的最后和最关键环节。主要产品为纱卡类染色面料、灯芯绒和麻类印花面料。主营业务属于纺织行业的子行业印染行业。

#### 2.纺织印染行业的行业情况及竞争状况

##### (1)印染行业发展概况

印染行业面临复杂的国内外经济形势、相关政策和新《环保法》的实施等问题，但行业发展机遇依然存在。

##### ①行业准入门槛提高，产能淘汰日趋严峻

目前印染行业生产能力约800亿米，其中落后产能7%左右。在国家法律、经济及必要的行政手段的推动下，印染行业将继续淘汰60亿米落后生产能力。在淘汰落后产能同时新增先进产能，行业龙头企业迎来了扩张规模、挤占市场占有率的发展契机。

②成本费用迅速上升，中小企业面临困境。

#### A、劳动力成本上升迅速

东部沿海集中了主要的印染企业，其中浙江、江苏、山东、广东和福建 5 省的印染企业占据了国内所有行业企业的 90% 以上。而这些地区的劳动力成本增长迅速，这导致了整个行业的成本激增。

#### B、环保压力较大

印染行业受环保投入增加等影响，行业成本费用上升，挤压了原本较低的利润率。

#### (2)进入印染行业的主要障碍

##### ①技术、工艺要求高

染整涉及复杂的工艺，尤其是棉布印染，工序长，工艺复杂，对技术水平要求高，生产组织复杂，职工(特别是生产技术人员)素质要求高。行业外企业进入有一定难度。

##### ②环保标准不断提高

印染业是一个污染较为严重的行业，“环保”染整是近几年印染业新的发展趋势，即在整個印染产品生产过程中推行环保、节能、清洁生产印染加工技术，生产合格的生态纺织品或称绿色纺织品，“环保”染整的发展要求无疑将加大印染企业的环保成本。新《环境保护法》实施后，政府部门加大了环保执法力度，高耗能、高污染和废水治理达不到要求的落后工艺装备和印染企业面临淘汰，从而增加了工艺复杂程度和印染行业生产成本，提高了新企业进入的门槛。

##### ③品牌的限制

随着人们对纺织产品品牌认知度和忠诚度的提高，品牌已日益成为纺织企业的核心竞争力之一。作为纺织业的子行业印染行业，企业品牌竞争力的高低直接影响能否与客户维持长期合作关系，而品牌的建设受企业产品质量、品牌文化、研发实力、工艺技术水平 and 市场营销等诸多方面因素的影响，短期内新进入者难以形成。

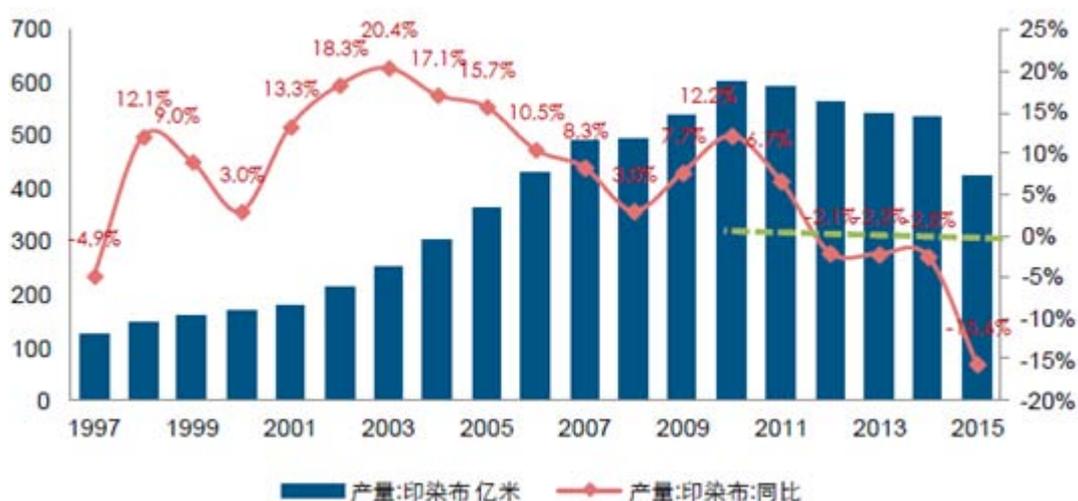
#### (4)印染行业市场供求状况

印染行业，又称染整行业，是纺织品深加工和提高附加值的关键环节。染整是一种加工工艺，是对坯布染色、印花、后整理、洗水等的总称，其工艺流程主要包括染色、印花、溢流等。印染行业处于纺织服装产业链的中间环节，为下游服装生产制造企业提供面料。面料的优劣主要取决于纺织生产链中的印染及后整理环节，高档面料比一般面料价格平均贵 30%；功能性、环保型和智能化面料使得印染行业在纺织业产业链中的重要性越来越大，印染业在提升纺织业产业链价值方面起到了主力角色。

回顾 2015 年，我国印染行业整体运营平稳，要素成本下行叠加技术升级，整体上表现出供给收缩、价升量减的局面。供给端，环保压力下产能大幅收缩，区域集中度明显提升、浙江一省独大；需求端，纺织服装消费整体步入中速增长阶段，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复，而印染布出口代表的直接外需和纺织品服装出口代表的间接外需双双恶化，考虑到 TPP 协议下的“从纱认定”原产地规则、预计出口 TPP 相关国家的印染布规模将逐步缩小，印染行业整体外需形势不容乐观。

从供给端来看，在环保压力提升的背景下供给大幅收缩，区域集中度明显提升、进一步向以浙江为代表的东部沿海五省聚集，逐步形成了浙江独大、萧绍争雄的局面。从细分行业来看，化纤织物染整精加工整体表现优于棉印染精加工。此外，在产能收缩的背景下，行业固定资产投资增速虽有所回落、但仍处于高位，且主要用于技术装备提升、环保设施提质改造、产品研究开发等方面。随着未来终端需求的企稳回升，有技术、产品和环保优势的企业将充分受益。

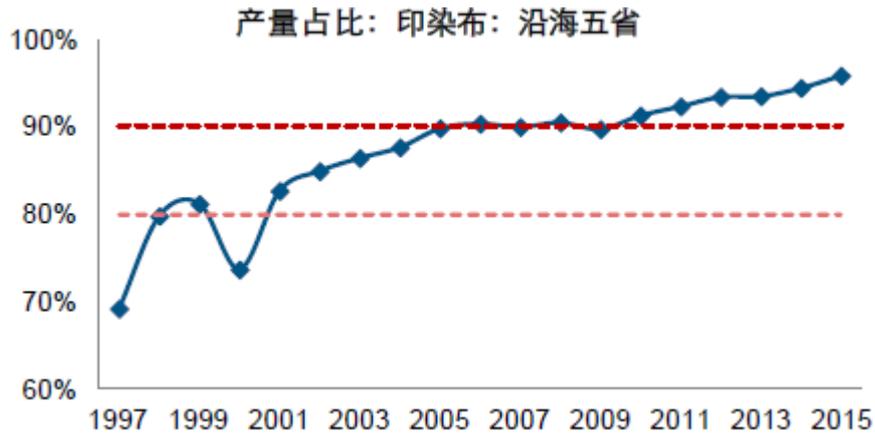
1997-2015 年 10 月中国印染布产量趋势图



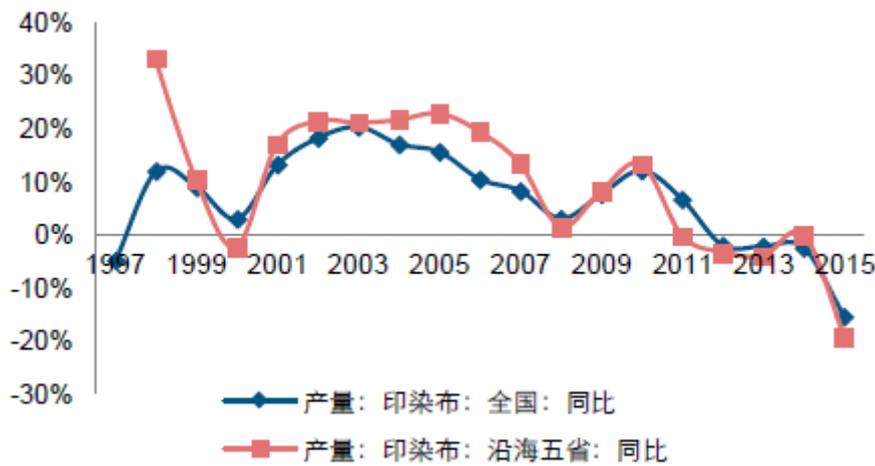
印染行业竞争格局具有行业集中度低、地区集中度高的特点，整体表现出“多方混战，浙江独大”的局面。进入 21 世纪以来，印染布产能逐步向浙江、江苏、福建、广东和山东等东部沿海五省集中，截至 2015 年 10 月集中度达到 96%，其中浙江地区更是汇集了接近 63%的产能。

在目前环保压力增强、产能收缩的背景下，2015 年沿海五省印染布产量降幅较全国平均降幅更大，随着中小企业因环保压力被动停产或寻求兼并，预计行业集中度亦将得到提升。

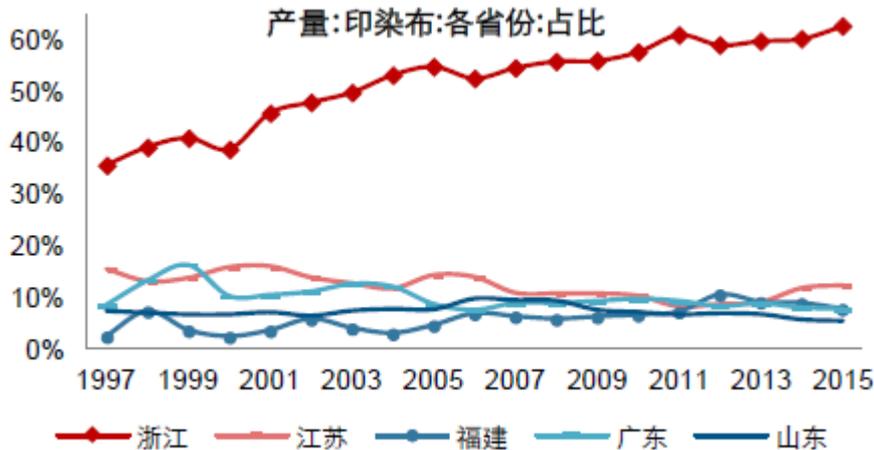
沿海五省（浙江/江苏/福建/广东/山东）印染布产量持续占比提升



2015 年沿海五省印染布产量降幅较全国平均降幅更大



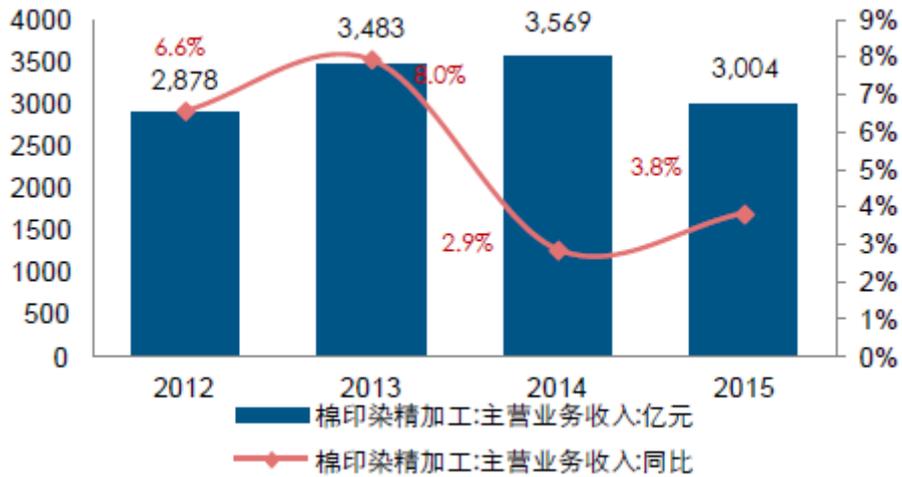
197-2015 年沿海五省印染布产量占比



行业整体分化加剧，亏损面扩大拖累整体营收规模，市场规模相对较小的化纤织物染整精加工整体表现优于棉印染精加工、盈利能力更加强劲。从行业运营情况来看，虽然棉印染精加工行业整体营收和利润录得一定增长，但行业亏损面进一步扩大、利润率显著降低。2015 年，棉印染精加工行业实现主营业务收入 3,004 亿元，同比增长 3.8%、增速较上年提高 0.9 个百分点；实现利润总额 139 亿元，同比增长 8%、增速

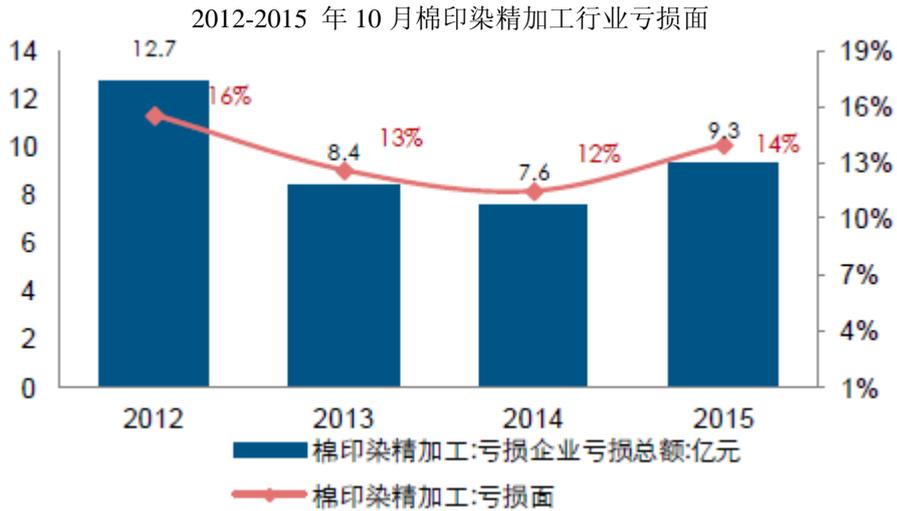
较上年提高 6.6 个百分点；行业整体亏损企业数量增至 230 家、亏损而提升 2 个百分点至 14%，亏损企业亏损总额同比提升 23%；行业销售利润率和成本费用利润率分别为 4.6%和 4.9%，分别较上年降低 0.4 和 0.5 个百分点；2012-2015 年，棉印染精加工行业期间费用率基本保持平稳，三费支出均未出现显著波动；2012-2015 年，棉印染精加工行业负债率持续降低、周转次数基本维持在 2.6 左右。

2012-2015 年 10 月棉印染精加工行业主营业务收入

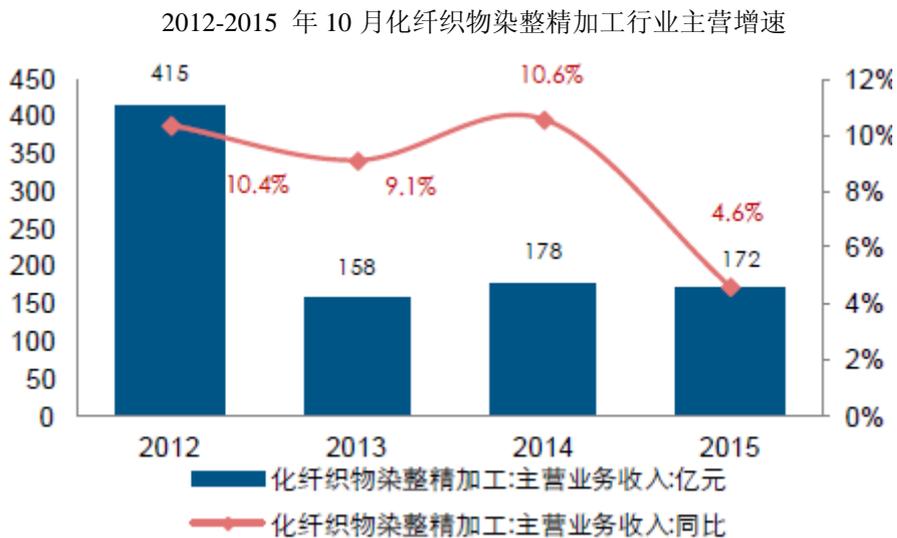


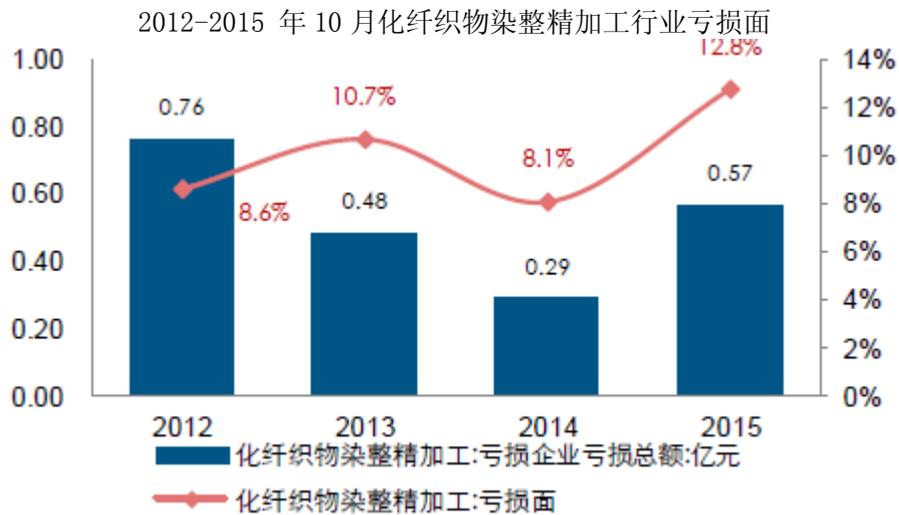
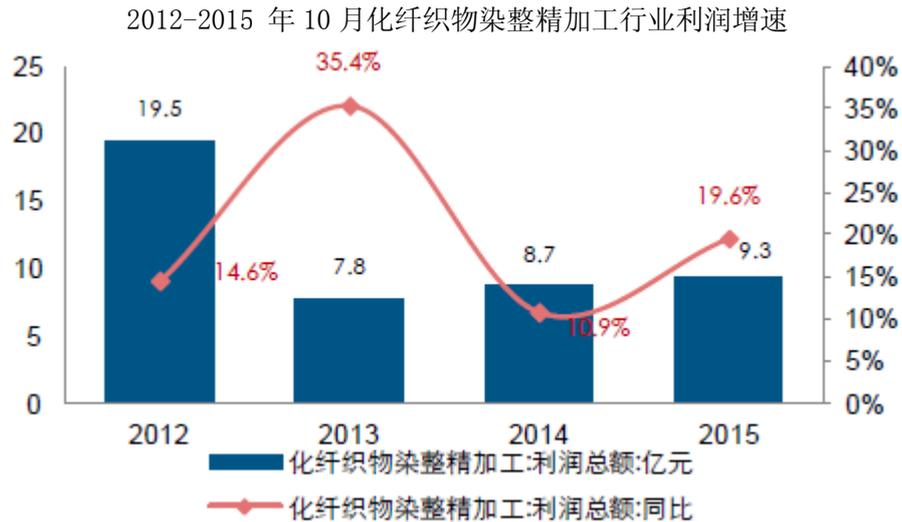
2012-2015 年 10 月棉印染精加工行业利润同比增速





化纤织物染整精加工行业企业分化加剧，优势企业经营明显显著提升。从行业运营情况来看，虽然化纤织物染整精加工行业整体营收规模有所降低，但利润规模和利润率水平均有所提升，成本费用控制良好、期间费用率实现微降、运营效率显著提升。2015 年，化纤织物染整精加工行业实现主营业务收入 172 亿元，同比增长 4.6%、增速较上年提高 6 个百分点；实现利润总额 9.3 亿元，同比增长 19.6%、增速较上年提高 9 个百分点；行业整体亏损企业数量增至 21 家、亏损面提升 5 个百分点至 12.8%，亏损企业亏损总额同比提升 94%；行业销售利润率和成本费用利润率分别为 5.4% 和 5.7%，分别较上年提高 0.5 和 0.6 个百分点；2012-2015 年，棉印染精加工行业期间费用率先升后降，前期主要受销售费用率提升影响、后期则受益于财务费用率下行；2012-2015 年，棉印染精加工行业负债率先升后降、周转次数先降再升，目前均恢复至 2012 年的水平。





在产能收缩的背景下，行业固定资产投资增速虽有所回落、但仍处于高位。投资主要用于技术装备提升、环保设施提质改造、产品研究开发等方面。随着未来终端需求的企稳回升，有技术、产品和环保优势的企业将充分受益。国家统计局数据显示，2015 年前 11 个月，印染企业 500 万元以上项目固定资产实际完成投资 394.43 亿元、同比增长 14.41%（其中，棉印染加工业完成 310.59 亿元、同比增长 13.45%，化纤强物印染精加工业完成 83.84 亿元、同比增长 18.12%）。目前，施工项目数、新形式项目数和竣工项目数分别为 807 个、685 个和 479 个，同比分别增长 11.62%、21.67% 和 15.14%，分别较上年同期回落 4.06、6.30 和 71.41 个百分点。

2015 年 1-11 月印染业 500 万元以上项目固定资产投资情况

项目类别	行业整体		棉印染加工		化纤织物印染精加工	
	数值	同比增长	数值	同比增长	数值	同比增长
实际完成投资	394.43	14.41%	310.59	13.45%	83.84	18.12%
施工项目数	807	11.62%	616	18.46%	191	-5.91%
新开工项目数	685	21.67%	518	31.14%	167	-0.60%

竣工项目数	479	15.14%	372	25.25%	107	-10.03%
-------	-----	--------	-----	--------	-----	---------

从需求端来看，印染行业整体表现出内需恢复、外需承压的态势，产品结构亟待升级。一方面在下游纺织服装消费整体步入中速增长阶段以后，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复；另一方面，以印染布出口为代表的直接外需和以纺织品服装为代表的间接外需双双恶化，虽然在纺织品服装订单向东南亚转移的背景下、纱布等产能不足的越南仍是中国印染布的最大出口市场，但考虑到 TPP 协议下的“从纱认定”原产地规则、预计出口 TPP 相关国家的印染布规模将逐步缩小，印染产品的外需形势整体不容乐观。

2015 年，我国居民服装家纺产品消费整体增速下移、增势趋缓。2015 年，国家统计局服装鞋帽、针、纺织品类消费零售总额增长中枢由 2014 年 11% 降至 2015 年 9% 的水平。2015 年全年服装鞋帽、针、纺织品类消费零售总额为 13,484.0 亿元，同比增长 9.8%、增速较 2014 年降低 1.1 个百分点。此外，2015 年全国百家大型零售企业服装类零售额增速和全国 50 家重点大型零售企业服装类零售额增速下行趋势明显。

2015 年服装鞋帽、针、纺织品类社会消费品零售总额



在新常态的背景下，GDP 增速和居民收入增速放缓以及服装家纺消费习惯逐步成熟，我国的服饰类消费亦将进入中速增长阶段，终端服装消费增速逐步企稳、内需有所恢复。对比来看，目前我国居民服装支出占比与美国 60 年代中后期、日本 80 年代的水平基本相当。上世纪 70-80 年代的美国和上世纪 60-70 年代的日本，社会居民个人服饰消费支出经历长达 10 年以上的高速增长，年复合增速分别达 8.31%、16.04%。

数据来源：中国产业信息网发布的《2016-2022 年中国印染市场运行态势与投资前景评估报告》

#### (5) 影响印染行业发展的有利和不利因素

## 1)有利因素

### ①产业政策因素

纺织产业是我国国民经济的重要支柱，也是我国参与国际竞争的比较优势所在，因此国家对纺织印染工业给予了一系列政策支持。《产业结构调整指导目录》(2011年本)、《纺织工业“十二五”科技进步纲要》、《纺织工业调整和振兴规划》等政策指导性文件，明确指出纺织行业科技进步的重点任务，指出中国纺织产业将加大关键技术攻关力度，大规模推广先进适用工艺技术与装备，完善科技创新体系，加快纺织人才队伍建设，全面提高纺织业生产效率和产品附加值；倡导纺织行业自主创新能力，引导行业运用先进技术提升传统纺织产业技术水平，实现新型装备自主化，促进纺织与战略性新兴产业的结合，加快淘汰和改造落后产能，有效推动行业发展方式的转变。纺织行业作为技术密集型、资金密集型、劳动力密集型行业是纺织产业结构调整的重要组成部分。

印染行业作为纺织行业的子行业，与纺织行业的产业政策密切相关。

### ②贸易环境因素

作为世界贸易组织的成员国，通过多边的优惠待遇，利用世贸组织解决与有关国家的纺织品贸易争端。根据世界贸易组织《纺织品服装协定》(ATC)规定，从1995年起10年间，分4个阶段在WTO成员国间取消纺织品及服装的配额限制。从2005年1月1日起，纺织品贸易配额全部取消，纺织品出口进入自由贸易阶段，为我国纺织企业参与国际纺织品贸易创造了更为公平的竞争环境，也为进一步扩大纺织品的出口带来了新的增长空间。

随着纺织全球化和自由贸易的推动，我国已成为印染产品生产大国和出口大国，在国际纺织价值链中地位逐步提升，优势印染企业有条件通过销售、研发、生产各环节，在全球范围内进行资本、市场、原料、土地、能源、劳动力等资源的优化配置，充分利用两个市场、两种资源，产业升级，参与国际竞争。

### ③人力资源因素

中国具有丰富的劳动力资源，近十年间，国内印染企业培养了一大批高素质的工艺、技术开发、管理、营销人才队伍，为印染行业的发展奠定了较好的人才基础。随着全球经济一体化进程的加快，世界范围内纺织印染区域结构发生重大变革，过去处于印染产品国际先进水平国家及地区的企业，由于人工成本过高，逐渐把印染生产基地向劳动力成本较低的发展中国家转移，为我国印染行业的发展提供了机遇。

## 2)不利因素

### ①环境保护因素

印染属于高污染行业，生产过程中产生的印染废水对环境的污染较为严重。随着人们生态环境保护意识的增加，新环保法的实施将对印染企业污水排放、污水治理提出更高的要求。

从长期来看，环保意识的增加和环保政策要求的提供，有利于染整行业进行技术改造，加强资源利用，但短期内，会加大染整企业的生产成本，降低产品竞争力。

### ②国际市场竞争加剧

纺织业是国际竞争性行业，周边国家纷纷采用低价策略，抢占国际纺织市场，使得我国纺织品在国际市场竞争力降低。纺织品国际贸易摩擦呈现多样化、范围广、全方位的姿态，成为制约我国印染产品在市场上发挥比较优势的重要障碍。

## (三)美欣达在印染行业的竞争情况

### (1)印染行业竞争情况

我国纺织印染行业是国内最早完全市场化的行业之一，也是最早进入国际大循环、贸易一体化的行业，面临来自国际、国内的激烈竞争。

#### ①国际竞争

从国际市场来看，欧洲的意大利、德国和亚洲的日本染整工业较发达。在亚洲地区，韩国和我国台湾地区位于日本之后。发达国家因劳动力成本和环境因素，逐步将生产基地转移到发展中国家，自身则转向染整技术和设备的开发，由于拥有先进的染整设备和染整技术，在行业中处于领导地位。与发达国家相比，我国印染行业常规品种的制造技术和国外差距并不大，但高档面料生产工艺技术水平相对落后，尤其是关键工艺技术上还存在明显差距，在国际市场高端产品竞争中处于劣势。与此同时，在中档和中低档纺织印染产品领域，一些后起的发展中国家发展迅速，以其价格低廉的资源和劳动力，形成了较强的综合竞争能力，出口急速增长，成为国内印染企业在国际市场的主要竞争对手。

#### ②国内竞争

国内印染行业是一个市场化竞争较为充分的行业。根据中国印染行业协会统计数据显示，近几年来，全国规模以上印染企业数量超过 2300 家。目前国内印染行业集中度较低，尤其在低端市场领域，由于企业数量较多，产品附加值低，市场竞争十分激烈。国内印染行业正处于一个竞争整合的阶段，划分明晰、占据绝对优势的品牌格局

尚未形成，行业内上市的几家企业的市场占有率均低于 1%。近年来印染行业落后产能淘汰进一步深入，有利于提升行业市场集中度及技术水平。

随着节能减排压力的加大、人民币升值的加速、劳动力成本的上升，粗放型增长企业将面临着越来越大的经营压力。同时，随着 2010 年新修订《印染行业准入条件》的施行，进一步限制这些企业的扩张，经营压力的加大和扩张的受限将使一些中小企业被迫关闭或者被收购，纺织印染行业的整合进程正在加速，这将有利于产品和原料价格稳定，一定程度上改变目前整个纺织印染行业无序竞争的实质，提升产品的价格，为行业中规模和技术领先的企业带来市场机会。

从地区分布看，2013 年规模以上印染企业印染布产量 542.36 亿米，其中浙江、江苏、福建、广东、山东等东部沿海五省产量 507.61 亿米，占全国总产量的 93.59%。2014 年规模以上印染企业印染布产量 536.74 亿米，其中浙江、江苏、福建、广东、山东等东部沿海五省产量 507.43 亿米，占全国总产量的 94.51%。印染产品的产量逐步向东部沿海地区集中，随着我们东部沿海地区产业集群的迅速崛起，上述地区的印染企业已融入当地纺织服装的产业链，产业高集聚度互动推动了我国印染业的快速发展，并继续向这些地区集中，将进一步增加上述地区企业的在行业内的竞争优势。

## (2)美欣达行业地位

美欣达是中国印染行业协会十佳企业之一，中国纺织工业联合会国家特种工装及休闲面料印染产品开发基地之一。自成立开始在同行业的地位稳步增加，在生产规模、生产效率、产品成本等方面均在国内处于领先地位。

## (3)公司的竞争优势与劣势

### ①公司的竞争优势

#### A. 信息化的经营管理

公司积极引入并推进科学化的管理工具。2011 年，公司引入 CRM 系统，将原有集中在各个业务员手中的客户资源进行系统整合，将多年来习惯形成的客户操作模式进行信息化改造，客户信息导入、邮件收发、客户报价、合同、下单等经营活动全部实现在 CRM 系统中运行。并设立了经营管理科，具体负责围绕 CRM 系统对客户进行分类管理，为经营管理者实时提供客户需求和信息反馈。建立 BC 类物资采购供应平台，将原有分散采购、分散付款的采购行为集中在新组建的公司采供中心，实现规模采购优势，采购管理全程软件化，提高了采购工作效率，降低了采购成本。

#### B. 具有产品创新技术优势

公司主要产品技术处于国内同行业领先水平，部分达到国际先进水平。在多年的市场竞争中，公司积累了丰富的市场营销经验，能够密切跟踪市场动态，根据客户需求的变化及时调整产品结构、产量及新产品开发策略，不断推出适销对路的新产品。公司利用“技术研究开发中心”作为研究开发平台，大力引进专业技术人才，有效开展“产学研”合作，根据市场需求，加大印染新产品和新技术的研发力度，提高产品的科技含量与附加值，进一步强化公司的产品创新优势。公司不断在产品实现力上加强技术创新。产品结构拓展上，开发并引入了液流染色产品，实现了多纤维生产加工能力的拓展，并且加强了技术推广和产品推介，完成了休闲面料产品开发基地复评；在品牌影响力上积极申报品牌荣誉，连续八年蝉联了“印染行业十佳企业”称号，为公司的可持续发展创造了有利条件。

### C. 管理团队优势

公司拥有一支优秀的管理团队，多数成员具有多年印染行业经营管理经验，对行业发展趋势的研判与把握较为准确，对“团队奋斗、真诚守信、追求和谐、奉献社会”的企业核心价值理念贯彻执行到位。勤勉务实的工作作风以及团结和谐的团队氛围使公司管理团队长期稳定，并有效协作。

### D. 规模与品牌优势

公司的经营理念是“真诚守信、履行承诺、以优质产品和优良服务，为客户创造价值，持续满足客户需求”，并将经营理念转化成行动就是“快速服务客户”。公司对客户的服务渗透到公司的各个部门，从原来的售中服务延伸到售前服务和售后服务，对公司产品进行质量跟踪，并且严格规定了打样速度、交单时间等，对客户的要求做到快速反应，赢得了客户的高度认同。公司拥有集“中国出口名牌”、“中国名牌”、“国家免验”、“十大示范出口商标企业”于一身的优秀企业。公司被授予“国家特种工装及休闲面料印染产品开发基地”、“安全生产标准化二级企业(纺织)”荣誉称号。获得“中国纺织工业联合会”、“国家纺织品开发中心”颁发的誉称证书。

### ②公司的竞争劣势

与欧洲纺织业较为发达的国家相比，美欣达在市场反应灵敏度、品牌知名度、市场推广力度等方面存在一定的差距。美欣达将扩大营销渠道的覆盖面和品牌影响力，缩小与国际知名面料厂商/品牌运营商的差距，提高市场份额和销售利润。

## 三、评估方法简介

收益法是基于一种普遍接受的原则。该原则认为一个企业的整体价值可以用企业

未来现金流的现值来衡量。收益法评估中最常用的为折现现金流模型，该模型将资产经营产生的现金流用一个适当的折现率折为现值。

企业价值评估中的收益法，是指通过将企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：E 为被评估企业的股东全部权益价值，D 为评估对象的付息债务价值，B 为被评估企业的企业价值：

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估企业的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估企业基准日存在的长期投资、非经营性及溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{P_n}{(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：R<sub>i</sub>：被评估企业未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；r：折现率(WACC，加权平均资本成本)；P<sub>n</sub>：终值；n：未来预测期。

#### 四、评估假设前提

本次评估是建立在一系列假设前提基础上的。下面是其中一些主要的假设前提：

1. 持续经营假设，持续经营在此是指美欣达的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变。

2. 公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4. 本次评估基于美欣达未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，美欣达的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

5. 本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。

6. 本次评估假设美欣达提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。
7. 本次评估假设股东所控制被评估企业现金流于年度内均匀流入或流出。
8. 美欣达在本期高新技术企业证书到期后能顺利延期至 2021 年。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 五、财务报表的审查与调整

所谓财务报表的审查与调整是指评估人员对被评估单位提供的财务报表进行必要的审查，对其资产和收益项目根据评估的需要进行必要的分类或调整。

### (一)非经营性资产

非经营性资产在这里是指对主营业务没有直接“贡献”的资产和对主营业务没有直接“贡献”的其他负债的相抵后的净值。非经营性资产的另一种形态为暂时不能为主营业务贡献的资产或对企业主营业务没有直接影响的资产，如在建工程、超常持有的现金和等价证券、长期闲置资产等。经核查，美欣达的应收股利、和主营业务没有直接关系的其他应收款、无实际控制没有纳入合并报表评估的参股子公司等，以及美欣达及子公司和经营没有直接关系的其他应付款、应付利息，考虑持股比例后的评估净值为 5,716.09 万元。

项目	美欣达（母公司）	进出口公司	久久印染公司	原材料供应公司	归属母公司所有
<b>一、溢余性货币资金</b>		-	-	-	-
溢余性货币资金	-2,500.00	1,422.42	-	154.06	-1,492.49
<b>小计</b>	<b>-2,500.00</b>	<b>1,422.42</b>	<b>-</b>	<b>154.06</b>	<b>-1,492.49</b>
<b>二、非经营性资产</b>		-	-	-	-
交易性金融资产	-	-	-	-	-
应收利息	-	-	-	-	-
应收股利	3,100.94	-	-	-	3,100.94
其他应收款-对外借出款	869.68	-	-	-	869.68
长期股权投资	4,044.50	45.31	-	-	4,071.69
投资性房地产	-	704.05	-	-	422.43
递延所得税资产	-	-	-	-	-
		-	-	-	-
<b>非经营资产小计</b>	<b>8,015.13</b>	<b>749.36</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,464.74</b>
<b>三、其他负债</b>		-	-	-	-
应付账款	195.78	-	-	-	195.78
应付利息	1.76	-	-	-	1.76
其它应付款-对外借款	25.43	-	100.00	-	115.43
一年内到期的非流动负债	-	-	-	-	-
预收账款	-	3.08	-	-	1.85
递延所得税负债	-	-	-	-	-
其他非流动负债	941.33	-	-	-	941.33

其他负债小计	1,164.31	3.08	100.00	-	1,256.16
非经营性资产、其他负债净值	4,350.82	2,168.70	-100.00	154.06	5,716.09

## （二）负息负债

所谓负息负债是指那些需要支付利息的负债，包括银行借款、发行的债券等。经核查，美欣达的负息负债为一年内到期的非流动负债，评估基准日账面余额 54.49 万元。

## 六、收益预测说明

对未来五年及以后年度收益的预测是由美欣达管理层提供的。评估人员分析了管理层提出的预测数据并与管理层讨论了有关预测的假设、前提及预测过程，基本采纳了管理层的预测。

主要项目预测情况如下：

### （一）营业收入的预测

美欣达及其子公司营业收入分为主营业务收入和其他业务收入，主营业务收入为成品布经销收入、成品布加工收入、外购成品布销售收入，其他业务收入为材料销售收入及房租收入。

主营业务收入，主要通过预测各类成品布的销售量及销售单价来进行预测，销售量及销售单价考虑产品的供求关系及企业产能综合确定。其他业务收入中材料销售是指委外加工时首先把坯布卖给加工企业，加工后买回再售出，参照历史数据预测未来收入的增长；其他业务收入中的房租收入，依据租赁合同及历史租赁水平综合确定房租收入。

### （二）营业成本的预测

主营业务成本：分成品布经销收入、成品布加工收入、外购成品布销售分别预计。对于外购成品布销售部分，参考报告期该类产品的毛利率水平及市场情况确定销售成本；对于成品布经销产品、成品布加工产品为制造产品，其销售成本为其生产成本，生产成本分别预测材料费、燃料动力费、人工费、制造费用然后加总，除以生产销售数量确定单位生产成本，以单位生产成本乘以销售数量确认销售成本。成品布经销产品、成品布加工产品的区别在于前者的坯布由自己提供，后者的坯布由委托单位提供，其他材料费用、燃料动力、人工费、制造费用的测算方法相同。具体如下：

#### 1. 材料费

分主要材料和辅料分别预测，主要原材料耗量根据单位产品耗量乘以产品生产量得出，原材料耗量乘以原材料单价得出原材料金额。原材料单位产品耗量参考历史年度生产数据确定，原材料单价参照历史平均单价确定。

辅料，通过单位产品耗费金额乘以生产量来进行预测。

## 2. 燃料动力费

燃料动力费包括电力、燃气费等。通过预测单位产品耗量，乘以预测年度的产品生产量得出年度总耗量，年度总耗量乘以预测单价得出年度总燃料动力费。

## 3. 人工费

人工费中的工资通过预测生产工人的人数乘以职工年薪得出，职工年薪在上年的基础上考虑一定的上涨。五险一金等工资附加费，根据上年缴费水平并考虑一定的上涨幅度确定。

## 4. 制造费用

主要包括车间管理人员的人工费用（工资及五险一金）、折旧摊销、污水处理费、机物料消耗、修理费、包装费等。车间管理人员的人工工资根据车间管理人员人数乘以人工平均工资得出，职工年薪在上年的基础上考虑一定的上涨。五险一金等工资附加费，根据上年缴费水平并考虑一定的上涨幅度确定。

污水处理费、机物料消耗、修理费、包装费等根据历史年度与销售收入的比例乘以预测年度的销售收入进行预测。

### (三)营业税金及附加预测

营业税金及附加主要包括城建税、教育费及附加(缴纳依据为应缴增值税)，本次按统一预测，即税率分别为 7%、5%。

项目	计税依据	税率
城市维护建设税	应纳增值税	7%
教育费附加	应纳增值税	3%
地方教育费附加	应纳增值税	2%

详细情况见附表《营业税金及附加预测表》。

### (四)销售费用、管理费用的预测

销售费用主要包括人工费、折旧摊销、仓储运输费、办公费、差旅费、展会费、业务招待费等。

管理费用主要包括人工费-工资及社保、折旧摊销、税费、办公费、业务招待费、研发费用等。

销售费用及管理费用中的人工费预测方法和销售成本中的人工费的预测方法相同。依据报告期实际发生额，考虑各项费用的性质特点及与主营业务收入、人员变化的匹配关系等进行预测。

具体预测情况见附表《销售费用预测表》、《管理费用预测表》。

#### (五)财务费用预测

财务费用主要为利息支出和手续费。银行利息，主要根据企业基准日的实际借款金额乘以借款利率进行预测。手续费根据报告期费用与主营收入的匹配关系进行预测。

具体预测情况见附表《财务费用预测表》。

#### (六)所得税预测

美欣达 2015 年 9 月通过高新技术企业审核，取得了浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局、浙江省地方税务局联合颁发的编号为 GR201533000497《高新技术企业证书》，资格有效期三年。企业所得税自 2015 年起三年内减按 15%的税率计缴。预计到期后获得高新技术企业复审具有较大可能性，故预测期按 15%的税率缴纳企业所得税，永续期按照 25%的所得税率计算所得税。子公司的预测期和永续期按照 25%的税率计算所得税。

具体预测情况见附表《毛现金流预测表》。

#### (七)折旧/摊销

本次评估根据美欣达资产具体特点及折旧年限确定未来的折旧/摊销额。

具体预测情况见附表《折旧摊销计算表》。

#### (八)资本性支出预测

资本性支出是企业生产经营正常发展的情况下，企业每年需要进行的资本性支出。本次评估我们采用如下方式预测资本性支出：

正常固定资产、无形资产的更新：本次评估我们根据固定资产、无形资产特点，参照固定资产、无形资产的折旧摊销年限综合考虑更新性支出。

具体预测情况见附表《资本性支出预测表》。

### 七、归属美欣达的自由现金流的预测

归属美欣达的自由现金流，以子公司的自由现金流乘以持股比例然后加上美欣达母公司的自由现金流得出归属美欣达的自由现金流。其中：

自由现金流 = 净利润 + 利息支出 × (1 - 所得税率) + 折旧及摊销 - 一年资本性支出 - 一年营运资金增加额

### 1. 净利润的预测

根据以上各收益指标的预测值，可以直接求得未来每年的净利润。

净利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用-所得税。

有关净利润的预测，详见《毛现金流预测表》。

### 2. 营运资金增加额的预测

营运资金的预测，以企业历史年度营运资金占收入的比例乘以预测期的营业收入计算得出当年的营运资金需求量，减去上年的营运资金占有金额得出每年的营运资金增加额。

有关营运资金的预测，详见《营运资金预测表》。

### 3. 终值预测

终值是企业在 2021 年预测经营期之后的价值。假定企业的经营在 2021 年后每年的经营情况趋于稳定。详见《净现金流预测表》。

## 八、折现率的预测

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。由于被评估单位不是上市公司，其折现率不能直接计算获得。因此本次评估采用选取对比公司进行分析计算的方法估算被评估单位期望投资回报率。为此，第一步，首先在上市公司中选取对比公司，然后估算对比公司的系统性风险系数  $\beta$ (Levered Beta)；第二步，根据对比公司资本结构、对比公司  $\beta$  以及被评估单位资本结构估算被评估单位的期望投资回报率，并以此作为折现率。

### (一)对比公司的选取

由于本次评估的被评估企业为盈利企业，并且主营业务为染色面料、印花面料加工、生产、研发、销售，因此在本次评估中，我们初步采用以下基本标准作为筛选对比公司的选择标准：

- 对比公司近三年来经营为盈利公司；
- 对比公司必须为至少有两年上市历史；
- 对比公司只发行人民币A股；
- 对比公司所从事的行业为印染行业，其主营业务为染色面料、印花面料制造或者受相同经济因素的影响，并且主营该行业历史不少于2年。

根据上述四项原则，我们利用 Wind 数据系统进行筛选，最终选取了以下 3 家上

市公司作为对比公司：

① 对比公司一：浙江航民股份有限公司

证券代码： 600987                      证券简称： 航民股份  
 成立日期： 19980106                  注册资本： 63,531.00 万元  
 上市日期： 2004-08-09                注册地址： 浙江省杭州市萧山区瓜沥镇航民村

经营范围：纺织、印染及相关原辅材料的生产和销售，热电生产，煤炭的采购、销售，经营进出口业务(范围详见外经贸部门批文)。

主要产品名称：航民工业水供应、航民火电供应、航民燃煤、航民染料、航民印染面料、航民蒸汽供应、航民织造布。

该公司近三年经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据如下：

报告期	2016 中报	2015 年报	2014 年报
<b>盈利能力</b>			
净资产收益率年化(%)	16.92	18.77	19.72
总资产报酬率年化(%)	17.20	17.86	18.44
总资产净利率年化(%)	13.44	14.30	14.21
销售净利率(%)	17.57	18.61	16.28
销售毛利率(%)	30.74	30.47	27.28
<b>主营收入构成</b>			
营业收入-纺织业(万元)	143,490.58	276,626.45	267,896.57
毛利率-纺织业(%)	27.17	26.95	26.06
收入构成-纺织业(%)	90.51%	91.37%	84.13%

数据来源：Wind 资讯

② 对比公司二：华纺股份有限公司

证券代码： 600448                      证券简称： 华纺股份  
 成立日期： 19990903                  注册资本： 42,236.41 万元  
 上市日期： 2001-09-03                注册地址： 山东省滨州市黄河二路 819 号

经营范围：热力的生产、销售；电力的生产、销售(以上项目有效期限以许可证为准)。棉、化纤纺织及印染精加工，棉及化纤制品、服装、服饰、家用纺织制成品、特种劳动防护用品(服装服饰、鞋帽、面料)、染料和印染助剂(不含化学危险品、不含监控化学危险品、不含易制毒化学危险品)的生产、加工、销售；棉花收购、销售；新产品的技术开发、技术咨询服务及技术转让；机电设备、煤渣、煤灰的销售；仓储；进出口业务；混凝土砌块及粉煤灰砖的生产与销售。(依法须经批准的项目，经相关部门批准

批准后方可开展经营活动)。

主营产品名称：华纺棉布、华纺棉纱、华纺呢绒、华纺天丝人造纤维、华纺印染面料。

该公司近三年经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据如下：

报告期	2016 中报	2015 年报	2014 年报
<b>盈利能力</b>			
净资产收益率年化(%)	1.43	1.51	3.90
总资产报酬率年化(%)	2.10	1.99	2.65
总资产净利率年化(%)	0.47	0.55	1.19
销售净利率(%)	0.56	0.55	1.01
销售毛利率(%)	7.48	7.12	8.31
<b>主营收入构成</b>			
营业收入-印染业(万元)	89,363.45	183,699.17	176,477.17
毛利率-印染业(%)		6.30	8.71
收入构成-印染业(%)		80.75%	78.42%

数据来源：Wind 资讯

### ③ 对比公司三：浙江美欣达印染集团股份有限公司

证券代码：002034 证券简称：美欣达

成立日期：1998-07-07 注册资本：10,804.00 万元

上市日期：2004-08-26 注册地址：浙江省湖州市天字圩路 288 号

经营范围：经营进出口业务(详见商务部批文)；各类纺织品及服装的印染、制造、加工、销售；物业管理；后勤服务；房屋租赁。

主营产品名称：美欣达灯芯绒、美欣达纱卡、美欣达亚麻、美欣达印染 该公司近三年经营业务指标及主营业务占全部经营业务的比重及相关数据如下：

报告期	2016 中报	2015 年报	2014 年报
<b>盈利能力</b>			
净资产收益率年化(%)	1.97	8.57	-3.43
总资产报酬率年化(%)	1.25	4.87	-1.79
总资产净利率年化(%)	1.65	4.01	-3.32
销售净利率(%)	1.84	4.60	-4.19
销售毛利率(%)	16.63	17.48	10.57
<b>主营收入构成</b>			
营业收入-印染行业(万元)	38,281.40	81,855.22	77,366.12
毛利率-印染行业(%)		17.43	13.78
收入构成-印染行业(%)		91.09%	71.20%

数据来源：Wind 资讯

### (二)加权资金成本的确定(WACC)

WACC(Weighted Average Cost of Capital)代表期望的总投资回报率。它是期望的股权回报率和所得税调整后的债权回报率的加权平均值。

在计算总投资回报率时，第一步需要计算，截至评估基准日，股权资金回报率和利用公开的市场数据计算债权资金回报率。第二步，计算加权平均股权回报率和债权回报率。

### 1. 股权回报率的确定

为了确定股权回报率，我们利用资本定价模型(Capital Asset Pricing Model or “CAPM”)。CAPM 是通常估算投资者收益要求并进而求取公司股权收益率的方法。它可以用下列公式表述：

$$R_e = R_f + \beta \times ERP + R_s$$

其中： $R_e$ 为股权回报率； $R_f$ 为无风险回报率； $\beta$ 为风险系数；ERP为市场风险超额回报率； $R_s$ 为公司特有风险超额回报率

#### (1) 确定无风险收益率

国债收益率通常被认为是无风险的，因为持有该债权到期不能兑付的风险很小，可以忽略不计。

我们在沪、深两市选择从评估基准日到国债到期日剩余期限超过 10 年期的国债，并计算其到期收益率，取所有国债到期收益率的平均值作为本次评估无风险收益率。详见《国债到期收益率计算表》。

我们以上述国债到期收益率的平均值 3.93%作为本次评估的无风险收益率。

#### (2) 确定股权风险收益率

通过估算近十年每年的市场风险超额收益率 ERP，结果如下：

**市场超额收益率 ERP 估算表**

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
1	2006	36.68%	22.54%	3.55%	33.13%	18.99%
2	2007	55.92%	37.39%	4.30%	51.62%	33.09%
3	2008	27.76%	0.57%	3.80%	23.96%	-3.23%
4	2009	45.41%	16.89%	4.09%	41.32%	12.80%
5	2010	41.43%	15.10%	4.25%	37.18%	10.85%
6	2011	25.44%	0.12%	3.98%	21.46%	-3.86%

序号	年分	Rm 算术平均值	Rm 几何平均值	无风险收益率 Rf(距到期剩余年限超过 10 年)	ERP=Rm 算术平均值-Rf	ERP=Rm 几何平均值-Rf
7	2012	25.40%	1.60%	4.15%	21.25%	-2.55%
8	2013	24.69%	4.26%	4.32%	20.37%	-0.06%
9	2014	41.88%	20.69%	4.31%	37.57%	16.37%
10	2015	31.27%	15.55%	4.12%	27.15%	11.43%
11	平均值	36.86%	13.46%	4.09%	31.50%	9.38%
12	最大值	55.92%	37.39%	4.32%	51.62%	33.09%
13	最小值	24.69%	0.12%	3.55%	20.37%	-3.86%
14	剔除最大、最小值后的平均值	<b>34.41%</b>	<b>12.15%</b>	<b>4.13%</b>	<b>30.38%</b>	<b>8.08%</b>

由于几何平均值可以更好表述收益率的增长情况，因此我们认为采用几何平均值计算得到 ERP 更切合实际，由于本次评估被评估标的资产的持续经营期超过 10 年，因此我们认为选择 ERP = 8.08% 作为评估基准日国内市场股权超额收益率。

### (3) 确定对比公司相对于股票市场风险系数 $\beta$ (Levered $\beta$ )。

目前中国国内 Wind 资讯公司是一家从事于  $\beta$  的研究并给出计算  $\beta$  值的计算公式的公司。本次评估我们是选取该公司公布的  $\beta$  计算器计算对比公司的  $\beta$  值，股票市场指数选择的是沪深 300 指数，选择沪深 300 指数主要是考虑该指数是国内沪深两市第一个跨市场指数，并且组成该指数的成份股是各行业股票交易活跃的领头股票。选择该指数最重要的一个原因是我们在估算国内股票市场 ERP 时采用的是沪深 300 指数的成份股，因此在估算  $\beta$  值时需要与 ERP 相匹配，因此应该选择沪深 300 指数。

采用上述方式估算的  $\beta$  值是含有对比公司自身资本结构的  $\beta$  值。

### (4) 计算对比公司 Unlevered $\beta$ 和估算被评估单位 Unlevered $\beta$

根据以下公式，我们可以分别计算对比公司的 Unlevered  $\beta$ ：

$$\text{Unlevered}\beta = \text{Levered}\beta / [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中：D—债权价值；E—股权价值；T—适用所得税率。

将对比公司的 Unlevered  $\beta$  计算出来后，取其平均值作为被评估单位的 Unlevered  $\beta$ 。

### (5) 确定被评估单位的资本结构比率

在确定被评估企业目标资本结构时我们参考了以下两个指标：

- 对比公司资本结构平均值；
- 被评估企业自身账面价值计算的资本结构。

最后在被评估企业自身资本结构的基础上,调整后作为被评估企业目标资本结构。

#### (6) 估算被评估单位在上述确定的资本结构比率下的 Levered $\beta$

我们将已经确定的被评估单位资本结构比率代入到如下公式中,计算被评估单位 Levered $\beta$ :

$$\text{Levered}\beta = \text{Unlevered}\beta \times [1 + (1 - T) \times D/E]$$

式中: D—债权价值; E—股权价值; T: 适用所得税率;

#### (7) 估算公司特有风险收益率 $R_s$

采用资本定价模型一般被认为是估算一个投资组合(Portfolio)的组合投资回报率,资本定价模型不能直接估算单个公司的投资回报率,一般认为单个公司的投资风险要高于一个投资组合的投资风险,因此,在考虑一个单个公司或股票的投资收益时应该考虑该公司的针对投资组合所具有的全部特有风险所产生的超额回报率。

目前国际上将公司全部特有风险超额收益率进一步细化为公司规模溢价(Size Premium)RPs 和特别风险溢价 RPu, 即:

$$R_s = RPs \pm RPu$$

其中公司规模溢价 RPs 为公司规模大小所产生的溢价,主要针对小公司相对大公司而言,由于其规模较小,因此对于投资者而言其投资风险相对较高。除规模风险外,公司具有的一些非系统的特有因素所产生风险的风险溢价或折价 RPu,包括环保风险等,按 1% 预测。

#### (8) 计算现行股权收益率

将恰当的数据代入 CAPM 公式中,我们就可以计算出对被评估单位的股权期望回报率。

### 2. 债权回报率的确定

在中国,对债权收益率的一个合理估计是将市场公允短期和长期银行贷款利率结合起来的一个估计。现在有效的一年期贷款利率是 4.35%。我们采用该利率作为我们的债权年期期望回报率。

### 3. 被评估企业折现率的确定

股权期望回报率和债权回报率可以用加权平均的方法计算总资本加权平均回报率。权重按评估对象实际股权、债权结构比例。总资本加权平均回报率利用以下公式计算:

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

其中：WACC 为加权平均总资本回报率；E 为股权价值；Re 为期望股本回报率；D 为付息债权价值；Rd 为债权期望回报率；T 为企业所得税率。

WACC 的计算详见《加权资金成本计算表》。本次评估采用合并口径计算合并现金流，而美欣达及其子公司的实际执行所得税率不同，相应折现率测算采用的所得税率为综合所得税率。美欣达目前享受所得税优惠政策，预测期按 15% 计算所得税，永续期按照 25% 计算所得税率；子公司预测期和永续期均按照 25% 计算所得税。为此 2016 年 10 月 1 日至 2021 年取 14.1% 为计算 WACC 综合所得税率；2021 年后取 25% 为计算 WACC 综合所得税率。

根据上述计算得到被评估单位合并口径加权平均回报率：2016 年 10 月 1 日至 2021 年为 11.96%，2021 年以后为 11.84%。我们以上述加权平均回报率作为被评估企业的折现率。

## 九、 收益法评估结论

经评估，截止评估基准日 2016 年 9 月 30 日，美欣达的股东全部权益，在持续经营条件下收益法的评估价值为人民币 44,200.00 万元。

## 第六部分 评估结论及分析

本次评估分别采用资产基础法和收益法两种方法对美欣达重大资产重组拟置出资产市场价值进行评估。美欣达拟置出资产经审计后资产账面价值为 62,730.27 万元，负债为 19,668.22 万元，净资产为 43,062.05 万元。

### 1. 资产基础法评估结果

于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在持续经营的假设条件下，采用资产基础法确定的美欣达重大资产重组拟置出资产净资产评估价值为 54,682.86 万元，比审计后账面净资产增值 11,620.81 万元，增值率为 26.99%。资产基础法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26,486.41	27,032.56	546.15	2.06
非流动资产	2	36,243.86	47,318.52	11,074.66	30.56
其中：长期股权投资	3	6,053.19	6,603.01	549.82	9.08
投资性房地产	4	2,716.34	2,654.59	-61.75	-2.27
固定资产	5	21,044.32	23,951.19	2,906.87	13.81
在建工程	6	1,882.22	1,882.22	0.00	0.00
无形资产	7	3,918.29	11,598.01	7,679.72	196.00
其中：土地使用权	8	3,918.29	8,698.01	4,779.72	121.98
其他非流动资产	9	629.50	629.50	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>62,730.27</b>	<b>74,351.08</b>	<b>11,620.81</b>	<b>18.53</b>
流动负债	11	18,726.89	18,726.89	0.00	0.00
非流动负债	12	941.33	941.33	0.00	0.00
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>19,688.22</b>	<b>19,688.22</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>43,062.05</b>	<b>54,682.86</b>	<b>11,620.81</b>	<b>26.99</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

### 2. 收益法评估结果

于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在持续经营的假设条件下，采用收益法确定的美欣达重大资产重组拟置出资产净资产评估价值为 44,200.00 万元，比审计后账面净资产增值 1,137.95 万元，增值率为 2.64%。收益法评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（收益法）

金额单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	26,486.41			
非流动资产	2	36,243.86			
其中：长期股权投资	3	6,053.19			
投资性房地产	4	2,716.34			
固定资产	5	21,044.32			
在建工程	6	1,882.22			
无形资产	7	3,918.29			
其中：土地使用权	8	3,918.29			
其他非流动资产	9	629.50			
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>62,730.27</b>			
流动负债	11	18,726.89			
非流动负债	12	941.33			
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>19,688.22</b>			
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>43,062.05</b>	<b>44,200.00</b>	<b>1,137.95</b>	<b>2.64</b>

收益法评估结果详细情况见收益法评估明细表。

### 3. 评估结论

委托评估的美欣达拟置出资产市场价值采用两种方法得出的评估结果分别为：

资产基础法评估结果为 54,682.86 万元，收益法评估结果为 44,200.00 万元，两种方法的评估结果差异 10,482.86 万元，差异率 19.17%。产生差异的主要原因为：收益法是基于企业未来现金流的现值，资产基础法是基于现有各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值，从而造成了评估结果的差异。

本次评估目的是为美欣达重大资产重组拟置出资产的经济行为提供价值参考依据，考虑到美欣达加工的主要产品印染、印花面料等受市场需求影响波动较大，产品更新换代快，市场竞争激烈，收益法预测具有不确定性，因此选定以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

于评估基准日 2016 年 9 月 30 日，在持续经营的假设条件下，美欣达拟置出资产的市场价值为人民币 54,682.86 万元。

#### 4. 采用资产基础法确定的评估值主要增值原因为：

(1) 存货评估增值。存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

(2) 固定资产评估增值。①本次评估建(构)筑物评估增值，主要原因是：委估房屋建筑物主要建于 2005 年至 2008 年，由于人工费、材料费的上涨，致使建筑安装成本增加，从而导致评估增值。②机器设备：净值增值原因为本次委估的设备中大部分

设备已提足折旧，账面净值为残值。车辆：净值增值是评估采用经济寿命年限大于企业计提折旧年限。

(3) 无形资产评估增值。土地增值原因是委估宗地取得时间较早，相关取得成本较低，另外委估宗地随着开发区发展的支持力度不断加强，本地的招商引资力度也不断加大，造成工业用地需求的大幅增加，导致土地供需关系偏紧，从而带动地价水平的上涨；其他无形资产增值原因是美欣达申报的专利技术及商标主要为美欣达研发取得，已费用化，账面未记录该部分无形资产。



共壹册 第壹册

浙江美欣达印染集团股份有限公司  
重大资产重组拟置出资产评估项目所涉及  
子公司湖州美欣达纺织原料供应有限公司

## 资产评估说明

中同华评报字（2016）第 965 -1 号



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**报告日期：2016 年 12 月 28 日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 中海地产广场西塔 3 层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 资产评估说明目录

第一部分	评估说明使用范围声明 .....	1
第二部分	评估对象与评估范围说明 .....	2
第三部分	资产核实情况总体说明 .....	4
第四部分	资产基础法评估技术说明 .....	6
第一	流动资产评估技术说明 .....	6
第二	非流动资产--非固定资产类评估技术说明 .....	8
第三	非流动资产--设备类评估技术说明 .....	8
第四	流动负债评估技术说明 .....	10
第五部分	评估结论及分析 .....	13

## 第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二〇一六年十二月二十八日

## 第二部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为湖州美欣达纺织原料供应有限公司（以下简称为“美欣达原料供应”）的股东全部权益价值，涉及的范围为美欣达纺织原料供应申报的于评估基准日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>6,405,185.63</b>
2	货币资金	3,635,644.10
3	应收账款	1,535,910.67
4	其他应收款	103,735.45
5	存货	1,129,895.41
6	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>4,266.99</b>
7	固定资产	94.02
8	设备类	94.02
9	递延所得税资产	4,172.97
10	<b>三、资产总计</b>	<b>6,409,452.62</b>
11	<b>四、流动负债合计</b>	<b>3,847,806.35</b>
12	应付账款	3,048,693.43
13	预收款项	85,226.60
14	应付职工薪酬	296,439.02
15	应交税费	108,446.80
16	其他应付款	309,000.50
17	<b>六、负债合计</b>	<b>3,847,806.35</b>
18	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>2,561,646.27</b>

### 二、实物资产分布情况及特点

美欣达原料供应申报评估的实物资产主要为存货、电子设备。

存货：美欣达原料供应申报的存货为原材料，主要分布在湖州美欣达路 588 号厂区库房内。美欣达原料供应月末对存货进行抽盘，年末对存货进行全面盘点。

电子设备：为一台爱普生打印机，目前能正常使用。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

美欣达原料供应账面未记录无形资产，本次也没有申报表外无形资产。

### 四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

美欣达原料供应本次没有申报表外资产。

五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

## 第三部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组核实工作期间为2016年11月2日至2016年11月20日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产、非实物性流动资产和负债进行了核实。

##### 1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括原材料。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

##### 2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

#### （二）设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行现场勘查，核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致，了解目前使用情况。

#### （三）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，了解递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

#### （四）负债核实情况

负债科目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

纳入评估范围内的资产及负债账账、账表、账实相符，资产产权清晰，未发现产权纠纷问题。

## 第四部分 资产基础法评估技术说明

美欣达原料供应纳入本次评估范围的资产和负债为于 2016 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产及负债，总资产为 6,409,452.62 元，总负债为 3,847,806.35 元。依据美欣达原料供应提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、货币资金的评估

##### （一）评估范围

货币资金包括银行存款，账面价值共计 3,635,644.10 元，银行存款人民币账户 3 个。

##### （二）评估程序及方法

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项银行存款以核实无误的账面值作为评估值。

##### （三）评估结果

货币资金的评估价值为 3,635,644.10 元，评估无增减值。

#### 二、应收款项的评估

##### （一）评估范围

应收款项包括应收账款和其他应收款。其中：应收账款是企业因销售材料应向购货单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；其他应收款是代员工支付的社保金。应收账款账面余额 1,552,602.54 元，坏账准备 16,691.87 元，账面净值 1,535,910.67 元，其他应收款账面余额 109,195.21 元，坏账准备 5,459.76 元，账面净值 103,735.45 元。

##### （二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 5 笔，其中账龄 1 年以内的共 4 笔，账面余额 1,545,222.98 元，占余额合计的 99.53%；账龄 1-2 年的共 1 笔，账面余额 7,379.56 元，占余额合计的 0.47%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×（1-预计风险损失率）。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）及关联方	5%
2	1-2 年（含 2 年）	30%
3	2-3 年（含 3 年）	50%
4	3 年以上	100%
5	关联方	不计提

坏账准备按零确定评估值。

委估其他应收款共 1 笔，账面余额 109,195.21 元，按经核实的账面余额确定评估值，坏账准备按零确定评估值。

### （三）评估结果

应收账款的评估价值为 1,535,910.67 元，评估无增减值；其他应收款的评估价值为 103,735.45 元，评估无增减值。

## 三、 存货的评估

委估存货主要包括原材料，账面价值合计 1,129,895.41 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据美欣达原料供应提供的存货清单，抽查核对了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据公司提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在冷背残次情况。并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

在核实的基础上，对原材料按以下评估方法对其评估值进行计算。

1. 评估范围：企业原材料主要包括印染用的辅料，如活性兰 K-BF、元明粉、保险粉等，账面余额 1,129,895.41 元，跌价准备 0 元，账面净值 1,129,895.41 元。

2. 评估程序及方法：评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。评估人员通过向企业了解各种材料的购入时间，并重点了解近期市场价格变动情况。经查原材料市场价格变动不大，按照账面成本单价乘以核实

后的数量确定评估值。

3. 评估结果：原材料的评估价值为 1,129,895.41 元，评估无增减值。

## 第二 非流动资产--非固定资产类评估技术说明

### 一、递延所得税资产的评估

#### （一）评估范围

递延所得税资产主要为美欣达原料供应因应收账款计提坏账准备确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 4,172.97 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、记账凭证、产生暂时性差异的坏账准备计提明细，并核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

#### （三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为 4,172.97 元，评估无增减值。

## 第三 非流动资产--设备类评估技术说明

### 一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产仅为一台电子设备。根据美欣达原料供应提供的固定资产—电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：元

序号	项 目	数量(台/套)	账面原值	账面净值
1	设备合计	1	1,880.34	94.02
2	电子设备	1	1,880.34	94.02

### 二、设备概况

美欣达原料供应的电子设备是一台 2010 年 8 月 23 日购置的 LQ630K 爱普生打印机。目前打印机正常使用。

### 三、评估过程

#### 1. 准备阶段

根据被评估单位资产构成特点，收集相关资料，由企业准备评估所需要的资料。

#### 2. 现场清查阶段

核实打印机的使用状况，收集相关评定估价资料。

#### 3. 综合处理阶段

利用网络查询的价格资料，确定设备购置价。

### 四、评估依据

评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

### 五、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

评估值=重置全价×成新率

#### （一）重置全价的确定

设备购置价通过网络价格信息确定，美欣达原料供应为一般纳税人，其所购设备能够抵扣增值税。

重置全价=购置价-可抵扣增值税

#### （二）成新率的确定

本次评估的设备按使用年限法综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

### 六、评估结论及分析

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表：

**固定资产-设备类资产评估结果汇总表**

金额单位：元

项目	账面价值		评估值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计：	1,880.34	94.02	1,300.00	260.00	-30.86	176.54
电子设备	1,880.34	94.02	1,300.00	260.00	-30.86	176.54

本次评估电子设备评估原值减值的原因因为电子设备市场价呈逐年下降的趋势，净值增值的原因因为打印机超期使用账面已剩残值所致。

## 七、评估案例

### 案例：爱普生打印机[固定资产-电子设备评估申报明细表 序号 1]

#### （一）设备概况

设备编号：

规格型号：EPSON LQ630K

启用日期：2010年8月23日

账面原值：1,880.34元

账面净值：94.02元

生产厂家：爱普生办公设备有限公司

#### （二）重置全价的确定

经查询基准日LQ630K打印机价格1,500.00元，则：

重置全价=1,500.00/1.17=1,300.00（元）（取整）

#### （三）成新率的确定

打印机经济寿命年限5年，委估打印机为2010年8月23日购置启用，截止到评估基准日已经使用6.1年，该打印机超期使用，目前使用正常，估计尚可使用年限1.5年。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1.5/（6.1+1.5）×100%=20%（取整）

#### （四）评估价值的确定

评估价值=重置全价×综合成新率

=1,300.00×20%=260.00（元）

## 第四 流动负债评估技术说明

### 一、 应付款项的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，系购置原料所应支付的材料款，共32笔，账面价值3,048,693.43元；预收账款，主要为近期销售所预先收到的未开票货款，共3笔，账面价值85,226.60元；其他应付款主要为代扣代缴公积金等，账面价值309,000.50元。

#### （二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，并对大额的应付账款进行函证，以核实账面的真实准确性，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，抽查核实了评估基准日开出但尚未处理的发票，向财务及销售人员进行了解已销出但未开发票的业务；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，抽查了相关的会计凭证，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付账款的评估价值为 3,048,693.43 元，评估无增减值；预收账款的评估价值为 85,226.60 元，评估无增减值；其他应付款的评估价值为 309,000.50 元，评估无增减值。

## 二、应付职工薪酬的评估

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、社会保险费、工会经费和职工教育经费，账面价值 296,439.02 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 296,439.02 元，评估无增减值。

## 三、应交税费的评估

### （一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、水利建设基金等，账面价值 108,446.80 元。

### （二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解美欣达适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

## (三) 评估结果

应交税费的评估价值为 108,446.80 元，评估无增减值。

## 第五 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>1</b>	<b>一、流动资产合计</b>	<b>6,405,185.63</b>	<b>6,405,185.63</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
2	货币资金	3,635,644.10	3,635,644.10	0.00	0.00
3	应收账款	1,535,910.67	1,535,910.67	0.00	0.00
4	其他应收款	103,735.45	103,735.45	0.00	0.00
5	存货	1,129,895.41	1,129,895.41	0.00	0.00
6	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>4,266.99</b>	<b>4,432.97</b>	<b>165.98</b>	<b>3.89</b>
7	固定资产	94.02	260.00	165.98	176.54
8	其中：设备类	94.02	260.00	165.98	176.54
9	递延所得税资产	4,172.97	4,172.97	0.00	0.00
10	<b>三、资产总计</b>	<b>6,409,452.62</b>	<b>6,409,618.60</b>	<b>165.98</b>	<b>0.00</b>
11	<b>四、流动负债合计</b>	<b>3,847,806.35</b>	<b>3,847,806.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
12	应付账款	3,048,693.43	3,048,693.43	0.00	0.00
13	预收账款	85,226.60	85,226.60	0.00	0.00
14	应付职工薪酬	296,439.02	296,439.02	0.00	0.00
15	应交税费	108,446.80	108,446.80	0.00	0.00
16	其它应付款	309,000.50	309,000.50	0.00	0.00
17	<b>五、非流动负债合计</b>				
18	<b>六、负债合计</b>	<b>3,847,806.35</b>	<b>3,847,806.35</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
19	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>2,561,646.27</b>	<b>2,561,812.25</b>	<b>165.98</b>	<b>0.01</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## 第五部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对美欣达原料供应股东全部权益价值进行评估。美欣达原料供应经审计后资产账面价值为 640.95 万元，负债为 384.78 万元，净资产为 256.17 万元。

采用资产基础法确定的美欣达原料供应股东全部权益评估价值 256.18 万元，比审计后账面净资产增值 0.01 万元，增值率为 0.01%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	640.52	640.52		
非流动资产	2	0.43	0.44	0.01	3.89
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	0.01	0.03	0.02	176.54
在建工程	6				
无形资产	7				
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	0.42	0.42		
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>640.95</b>	<b>640.96</b>	<b>0.01</b>	<b>0.00</b>
流动负债	11	384.78	384.78		
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>384.78</b>	<b>384.78</b>		
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>256.17</b>	<b>256.18</b>	<b>0.01</b>	<b>0.01</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增值原因为：

本次评估电子设备评估净值增值的原因为打印机超期使用账面已剩残值所致。



共壹册 第壹册

浙江美欣达印染集团股份有限公司  
重大资产重组拟置出资产评估项目所涉及子公司  
浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司

## 资产评估说明

中同华评报字（2016）第 965-2 号



**北京中同华资产评估有限公司**  
China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**报告日期：2016年12月28日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院 中海地产广场西塔3层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

# 资产评估说明目录

第一部分	评估说明使用范围声明 .....	1
第二部分	评估对象与评估范围说明 .....	2
第三部分	资产核实情况总体说明 .....	4
第四部分	资产基础法评估技术说明 .....	6
第一	流动资产评估技术说明 .....	6
第二	非流动资产--非固定资产类评估技术说明 .....	9
第三	非流动资产--投资性房地产评估技术说明 .....	10
第四	非流动资产--设备类评估技术说明 .....	19
第五	流动负债评估技术说明 .....	22
第六	资产基础法评估结果 .....	23
第五部分	评估结论及分析 .....	25

## 第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二〇一六年十二月二十八日

## 第二部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司（以下简称为“美欣达进出口”）的股东全部权益价值，涉及的范围为美欣达进出口申报的于评估基准日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>57,130,692.97</b>
2	货币资金	42,738,835.07
3	应收账款	8,229,923.59
4	预付款项	2,444,078.61
5	其他应收款	414,286.34
6	存货	3,303,569.36
7	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>5,715,265.54</b>
8	长期股权投资	453,080.43
9	投资性房地产	4,691,511.65
10	递延所得税资产	570,673.46
11	<b>三、资产总计</b>	<b>62,845,958.51</b>
12	<b>四、流动负债合计</b>	<b>40,015,776.18</b>
13	应付账款	32,170,542.39
14	预收款项	3,976,749.48
15	应付职工薪酬	401,512.06
16	应交税费	2,982,666.33
17	其他应付款	484,305.92
18	<b>六、负债合计</b>	<b>40,015,776.18</b>
19	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>22,830,182.33</b>

### 二、实物资产分布情况及特点

美欣达进出口申报评估的实物资产主要为房屋建筑物、机器设备和存货。

#### (一)投资性房地产

委估房屋于2005年6月建成，框架结构，3套办公用房建筑面积共计400.8平方米。委估房屋属于甲级写字楼，物业环境良好；公共区域精装修，房屋内部均为毛坯房；写字楼内中央空调、水、电、气、卫及弱电等配套设施齐全，配备2部客梯。写字楼临近地铁3、4、11号线曹杨路站，公交线路发达，约有12路公交车直达该写字楼，区域内路网发达，交通便利；大厦北临武宁路、西近曹杨路、处于中山北路主干道上，交通通达度好。委估房屋位于CBD，写字楼聚集，办公聚集度好，周边的住宿、餐饮、

商场较多，商服繁华程度较好；附近有医院、银行营业厅、学校、邮政等，公共配套设施齐全。

委估的3套商业办公用房均已取得《上海市房地产权证》，房屋所有权人为浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司，房屋坐落于上海市普陀区中山北路2911号，房屋登记情况详见下表。

序号	权证编号	室号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	类型	用途	备注
1	沪房地普字(2007)第009414号	2101	104.78	办公楼	办公	
2	沪房地普字(2007)第009415号	2105	164.54	办公楼	办公	
3	沪房地普字(2007)第009333号	2106	131.48	办公楼	办公	

委估房屋所占用土地状况：土地使用权来源：转让；用途：商业办公；地号：普陀区曹杨新村街道135街坊19/3丘；宗地（丘）面积：6027平方米；土地状况：使用期限：2005年5月8日至2055年5月7日止。

#### (二)机器设备：

美欣达进出口的电子设备主要是办公用的电脑、打印机、办公家具等。大部分设备为2004年、2005年购置且逾期使用。

#### (三)存货

美欣达进出口包括委托加工材料和产成品等，委托加工材料主要是委托加工的各类布料；产成品主要包括正宽/府绸、正宽/纱卡、正宽/弹力纱卡、坯宽/弹力天丝棉等。

#### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

美欣达进出口账面未记录无形资产，本次也没有申报表外无形资产。

#### 四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

美欣达进出口本次没有申报表外资产。

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

本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

## 第三部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。评估组核实工作期间为 2016 年 11 月 2 日至 2016 年 11 月 18 日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产、非实物性流动资产和负债进行了核实。

##### 1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括委托加工材料、产成品。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

##### 2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对现金进行盘点、对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

#### （二）长期股权投资核实情况

收集相关的投资协议，以及被投资单位的企业法人营业执照、公司章程、验资报告、评估基准日财务报表等资料；调查企业对长期股权投资的核算方法；与评估申报表进行核对，核实其账面价值、投资比例是否相符。

### （三）设备核实情况

根据被评估单位提供的评估明细表，对设备进行抽查核实，对于漏填和填报不实部分，要求企业财务、设备部门共同核对、填齐改正。现场勘查的内容主要包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；了解设备的工作条件、现有情况以及维护保养情况，并通过与企业管理人员和操作人员的广泛交流充分地了解设备的历史变更和运行状况；对重要设备，向设备管理人员了解该设备使用中存在的问题，作为设备评估成新率的参考依据。

### （四）房屋建筑物核实情况

根据被评估单位提供的建筑物评估项目及申报表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、供电、照明、采暖通风等设备配备情况，对主要建筑物进行了核实，对申报表与实物不符的部分进行纠正，除核对建筑物的数量及内容是否与申报表情况一致外，主要查看了建筑物结构、装修设施、配套使用状况。在核实过程中对主要建筑物的面积进行了核对。

### （五）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，针对各项递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

### （六）负债核实情况

负债科目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

纳入评估范围内的资产及负债账账、账表、账实相符，实物资产均可继续正常使用，且产权清晰，未发现产权纠纷问题。

## 第四部分 资产基础法评估技术说明

美欣达进出口纳入本次评估范围的资产和负债为于 2016 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产及负债，总资产为 62,845,958.51 元，总负债为 40,015,776.18 元。依据美欣达进出口提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、货币资金的评估

##### （一）评估范围

货币资金包括现金和银行存款，账面价值共计 42,738,835.07 元。其中现金为人民币，银行存款人民币账户 4 个、美元账户 4 个。

##### （二）评估程序及方法

现金存放于美欣达进出口财务部，评估人员核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点，根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数，倒推出评估基准日实有金额，编制库存现金盘点表，与评估基准日账面价值进行核对；对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项。对各项货币资金以核实无误的账面价值作为评估值，其中外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币确定评估值。

##### （三）评估结果

货币资金的评估价值为 42,751,469.13 元，评估增值 12,634.06 元，增值率 0.03%，增值原因为外币存款账户汇兑损益所致。

#### 二、应收款项的评估

##### （一）评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款。其中：应收账款是企业因销售产品、材料等业务，应向购货单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；预付账款是企业按照购货合同规定预付给供应商的货款；其他应收款是应收出口退税款。应收账款账面余额 8,661,457.06 元，坏账准备

431,533.47 元，账面净值 8,229,923.59 元；预付款项账面余额 2,444,078.61 元，坏账准备 0.00 元，账面净值 2,444,078.61 元；其他应收款账面余额 414,286.34 元，坏账准备 0.00 元，账面净值 414,286.34 元。

## （二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性；其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 32 笔，其中账龄 1 年以内的共 31 笔，账面余额 8,652,841.90 元，占余额合计的 99.90%；账龄 1-2 年的共 1 笔，账面余额 8,615.16 元 占余额合计的 0.10%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×(1-预计风险损失率)。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）	5%
2	1-2 年（含 2 年）	30%

坏账准备按零确定评估值。

委估预付账款共 11 笔，账龄均为 1 年以内，账面余额 2,444,078.61 元，占余额合计的 100.00%。经查预付账款均有取得相对应的实物资产权利和权益，故按核实后的账面值确定评估值。

委估其他应收款共 1 笔，账龄为 1 年以内，账面余额 414,286.34 元。其他应收款为应收出口退税款，收回的可能性较大，按经核实的账面余额确定评估值。

## （三）评估结果

应收账款的评估价值为 8,229,923.59 元，评估无增减值；

预付账款的评估价值为 2,444,078.61 元，评估无增减值；

其他应收款的评估价值为 414,286.34 元，评估无增减值。

## 三、 存货的评估

委估存货主要包括委托加工材料和产成品等，账面价值合计 4,791,362.64 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据美欣达进出口提供的存货清单，抽查核对了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据美欣达进出口提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在

冷背残次情况。并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等仓储情况。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

#### （一）委托加工材料的评估

1. 评估范围：企业委托加工材料的各类布料，账面余额 1,199,279.10 元，跌价准备 101,812.22 元，账面净值 1,199,279.10 元。

2. 评估程序及方法：首先评估人员核对委托加工材料评估申报表填列数值与明细账、总账和资产负债表的余额是否相符；并抽查委托加工业务合同，检查有关发料凭证、加工费、运费结算凭证，关注所有权归属，核对成本计算是否正确，会计处理是否正确，对正常周转的材料按核实后的账面价值确认评估值，对已提跌价准备的材料按照变现价格确定评估值，跌价准备按零确定评估值。

3. 评估结果：委托加工材料的评估价值为 1,104,930.85 元，评估增值 7,463.97 元，增值率 0.68%，增值原因为已提跌价准备的材料的变现价值所致。

#### （二）产成品的评估

1. 评估范围：产成品账面余额 3,955,450.63 元，跌价准备 1,749,348.15 元，账面价值 2,206,102.48 元。

##### 2. 评估程序及方法

首先，评估人员对产成品进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以验证核实账面数量和金额。

其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，将产成品分为正常销售产品及滞销产品。对正常销售产品根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对滞销产品按照账面变现价格确定评估值，跌价准备按零确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{产成品评估值} &= \text{不含税出厂销售价格} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额税后净利润} \\ &= \text{不含税出厂销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{全部税金率} - \\ &\quad \text{适当比率} \times \text{销售收入净利润率}) \end{aligned}$$

不含税出厂销售单价格根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业 2014 年～2016 年（1-9）月的实际发生额分别进行测算；适当比率按 50% 计取。

案例：63" 16X12 108X56 坯宽/纱卡[存货-产成品（库存商品）核实评估明细表第3项]

63" 16X12 108X56 坯宽/纱卡：账面成本 360,871.11 元，账面数量 44,444.38 米，近期不含税销售单价为 10.40 元，此类产品目前的销售情况较为正常。

我们通过对企业近三年经营数据的分析计算，确定销售费用率为 2.5%，全部税金比率为 1.42%，销售收入净利润率为 3.84%，据此计算该坯宽/纱卡的评估价值如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 10.40 \times 44,444.38 \times (1 - 2.5\% - 1.42\% - 50\% \times 3.84\%) \\ &= 435,227.81 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3. 评估结果：产成品的评估价值为 2,839,240.69 元，评估增值额为 633,138.21 元，增值率为 28.70%。

## 第二 非流动资产--非固定资产类评估技术说明

### 一、长期股权投资的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的长期股权投资主要为参股的长期股权投资，账面价值 453,080.43 元。

长期股权投资一览表

金额单位：元				
被投资单位名称	投资日期	持股比例%	投资成本	账面价值
湖州蚕花娘娘蚕丝被有限公司	2014.08	23.26%	584,342.00	453,080.43

#### （二）评估程序及方法

依据长期股权投资明细账，收集有关的投资协议和被投资单位的企业法人营业执照、验资报告、公司章程、评估基准日财务报表等资料，并与资产评估申报表所列内容进行核对。评估人员向企业了解长期股权投资的核算方法和被投资单位的经营状况，重点关注对被投资单位的实际控制权情况，并根据对被投资单位的实际控制权情况，采用以下评估方法：对参股且被投资单位仍在正常经营的长期股权投资，按权益法评估，以评估基准日被投资单位资产负债表中载明的净资产账面值乘以持股比例确认评估值。

#### （三）评估结果

长期股权投资的评估价值为 453,080.43 元，评估无增减值。

案例：长期股权投资—湖州蚕花娘娘蚕丝被有限公司（以下简称“蚕花娘娘”）

蚕花娘娘是由王鑫、美欣达进出口、原苗苗、许坤洪、刘佳、吴彬、朱生林与沈洪斌共同出资组建。各股东名称、出资金额和出资比例情况如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
王鑫	1,219.00	42.62%
浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司	665.24	23.26%
原苗苗	272.27	9.52%
许坤洪	226.80	7.93%
刘佳	136.13	4.76%
吴彬	113.52	3.97%
朱生林	113.52	3.97%
沈洪斌	113.52	3.97%
合计	<b>2,860.00</b>	<b>100.00%</b>

蚕花娘娘于2016年1月4日取得湖州市工商行政管理局换发的统一社会信用代码为91330500693884602Y的营业执照。

经营范围：蚕丝被、纺织面料及纺织制成品、针织面料及针织制成品、纺织服装的研发、设计、生产、加工及销售，劳保用品的销售，货物进出口。

美欣达进出口为蚕花娘娘法人投资单位，股权比例为23.26%。蚕花娘娘于评估基准日资产负债表所列示的净资产为1,947,895.22元，则：

此项长期股权投资评估值=1,947,895.22×23.26%=453,080.43元

## 二、递延所得税资产的评估

### （一）评估范围

递延所得税资产为美欣达进出口因往来款计提坏账准备和存货跌价准备确认的暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值570,673.46元。

### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、凭证、产生暂时性差异的坏账准备计提明细，并根据税法核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

### （三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为570,673.46元，评估无增减值。

## 第三 非流动资产--投资性房地产评估技术说明

### 一、评估对象与范围

本次资产评估对象为美欣达进出口所持有的 3 套商业办公用房的的市场价值，评估范围为美欣达进出口持有的位于上海市普陀区曹杨新村中山北路 2911 号的商业办公用房，包括 2101 室，证载建筑面积为 104.78 平方米；2105 室，证载建筑面积为 164.54 平方米；2106 室，证载建筑面积为 164.54 平方米。

## 二、委估建筑物概况

委估房屋位于上海中关村科技大厦，大厦共 31 层，办公用途，委估房屋均位于大厦 26 层。委估房屋于 2005 年 6 月建成，框架结构，3 套办公用房建筑面积共计 400.8 平方米。委估房屋属于甲级写字楼，物业环境良好；公共区域精装修，房屋内部均为毛坯房；写字楼内中央空调、水、电、气、卫及弱电等配套设施齐全，配备 2 部客梯。写字楼临近地铁 3、4、11 号线曹杨路站，公交线路发达，约有 12 路公交车直达该写字楼，区域内路网发达，交通便利；大厦北临武宁路、西近曹杨路、处于中山北路主干道上，交通通达度好。委估房屋位于 CBD，写字楼聚集，办公聚集度好，周边的住宿、餐饮、商场较多，商服繁华程度较好；附近有医院、银行营业厅、学校、邮政等，公共配套设施齐全。

## 三、产权状况

委估房屋位于上海市普陀区中山北路2911号中关村科技大厦2101、2105和2106室，房屋所有权人为浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司，坐落于中山北路2911号，房屋登记情况详见下表。

序号	权证编号	室号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	类型	用途	备注
1	沪房地普字(2007)第009414号	2101	104.78	办公楼	办公	
2	沪房地普字(2007)第009415号	2105	164.54	办公楼	办公	
3	沪房地普字(2007)第009333号	2106	131.48	办公楼	办公	

委估房屋所占用土地状况：土地使用权来源：转让；用途：商业办公；地号：普陀区曹杨新村街道135街坊19/3丘；宗地（丘）面积：6027平方米；土地状况：使用期限：2005年5月8日至2055年5月7日止。

## 四、评估程序

### （一）评估准备阶段

与委托方洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估业务约定书；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导产权持有单位填报资产评估申报表，准备评估所

需资料。

## （二）核对产权等有关资料

根据委托方提供房地产权证及其他有关资料，评估人员对房屋的产权人、建筑结构、竣工使用年限、建筑面积等资料进行核对分析。

## （三）现场勘查

在委托方及产权持有方有关人员的配合下，对房屋建筑物的位置、结构形式、建筑面积、内外装饰装修、使用情况、维护及改造情况、完好状况进行现场勘查，并填写现场勘查记录表。

## （四）资料搜集

收集上海市房地产市场价格资料、办公用房出售价格、评估技术标准等文件，作为房屋建筑物评估计算的依据。

## （五）确定评估方法，进行评定估算

委估房产属于商业办公用房，产权清晰，市场活跃。根据本次评估的特定目的及被评估房屋资产的特点，评估人员拟对委估房产建筑物采用市场比较法确定其的市场价值。

## （六）编制和提交评估报告阶段

根据评估小组的初步评估结果，编制相关评估说明，在核实确认相关评估说明具体资产项目评估结果准确无误，评估工作没有发生重复和遗漏情况的基础上，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告书；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估业务约定书的要求向委托方提交正式资产评估报告书。

## 五、评估方法

房地产估价通常有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法。市场比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价；假设开发法适用于具有投资开发或存在开发潜力的房地产估价。

根据本次评估的资产特性和市场条件，拟采用市场法进行评估。

市场比较法是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。运用市场法评估一般采用以下步骤：

- (1) 搜集房产所在地的房地产实际交易实例；
- (2) 选取与待估房产同一性质、同一供需圈内、交易时间接近的三宗实际交易实例作为可比案例；
- (3) 对可比案例成交价格做适当处理，进行价格换算（既统一价格单位及内涵）、价格修正（既交易情况修正）和价格调整（包括交易日期和房地产状况调整）；
- (4) 求取比准价格；
- (5) 计算待估房产的评估单价和评估总价。

## 六、计算过程

### 以房屋 2101 室为例（投资性房地产--房屋评估明细表序号 1）

#### （一）委估房产概况

委估房屋位于上海市普陀区中山北路2911号中关村科技大厦2101室，房屋所有权人为浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司，坐落于上海市普陀区中山北路2911号，房屋登记情况详见下表。

序号	权证编号	室号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	类型	用途	备注
1	沪房地普字（2007）第 009414 号	2101	104.78	办公楼	办公	
2	沪房地普字（2007）第 009415 号	2105	164.54	办公楼	办公	
3	沪房地普字（2007）第 009333 号	2106	131.48	办公楼	办公	

委估房屋所占用土地状况：土地使用权来源：转让；用途：商业办公；地号：普陀区曹杨新村街道135街坊19/3丘；宗地（丘）面积：6027平方米；土地状况：使用期限：2005年5月8日至2055年5月7日止。

#### 1.区域因素

影响房价的区域因素包括商服繁华程度、基础设施完善程度、公共配套完善程度、距市中心距离、交通状况、环境景观、区域规划等。本报告所指区域为评估对象所在的区域。委估房屋具体情况如下：

- ① 办公聚集度：该房屋位于 CBD，写字楼聚集，办公聚集度好；
- ② 基础设施完善程度：委估房屋所在区域基础设施状况达到“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气）；

- ③ 公共配套完善程度：周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套设施齐全；
- ④ 交通状况：区域内路网发达，交通便利；
- ⑤ 环境景观：空气质量较好，噪音小；
- ⑥ 所在楼层：委估房屋位于楼层中部区域；
- ⑦ 临街状况：北临武宁路，西近曹杨路，东线处中山北路上；
- ⑧ 区域规划：委估房屋处于商务金融区。

## 2.个别因素

影响房价的个别因素包括建成年月、房屋结构、临街状况、户型面积、物业环境、装修情况等。委估房屋具体情况如下：

- ① 建成年月：2005年6月
- ② 房屋结构：框架结构；
- ③ 临街状况：临混合型主干道；
- ④ 物业环境：委估房屋位于甲级写字楼，物业良好；
- ⑤ 装修情况：公共区域精装修，局部办公区域简单装修，配备家电家具；
- ⑥ 设施设备：包括防盗报警系统、闭路电视监视系统、红外线报警系统、巡岗系统、综合布线、消防自动化系统、机电设备监控系统、中控机。

## 3.权益因素

委估房屋已取得《上海市房地产权证》，房屋所有权人为浙江美欣达印染集团湖州进出口有限公司，坐落于上海市普陀区中山北路2911号中关村科技大厦，房屋登记情况详见下表。

序号	权证编号	室号	建筑面积(㎡)	类型	用途	他项权利
1	沪房地普字(2007)第009414号	2101	104.78	办公楼	办公	无
2	沪房地普字(2007)第009415号	2105	164.54	办公楼	办公	无
3	沪房地普字(2007)第009333号	2106	131.48	办公楼	办公	无

房屋使用无特殊限制，不存在抵押、质押、担保及诉讼等他项权利。

## (二) 评估过程

### 1.比较实例选择要求

选择比较交易实例时，根据委估房屋的情况，应符合以下要求：

- 1) 用途相同

- 2) 交易类型相同
- 3) 属于正常交易
- 4) 区域及个别条件相近

## 2.比较实例选择

根据估价对象房屋的条件，影响估价对象价格的主要因素有：

- A、交易时间：确定房地产价格指数；
- B、交易情况：是否为正常、公开、公平、自愿的交易；
- C、区域因素：主要包括办公聚集度、基础设施完善程度、公共配套完善程度、交通状况、环境景观、所在层区、区域规划等；
- D、个别因素：主要包括建成年月、房屋结构、建筑面积、物业环境、装修情况、设施设备、临街状况、建筑昭示性等；
- E、权益因素：主要包括土地使用权性质、土地剩余使用年限、利用限制、他项权利等。

本次评估，选择了三个用途与委估房屋相同且临近的房屋交易实例，以它们的价格作比较，结合影响房产价格的因素，进行因素修正，求取委估房屋的评估价格。

**实例一：**中山北路 2911 号中关村科技大厦，北临武宁路，西近曹杨路，处于中山北路上，2005 年 6 月建成，框架结构，案例楼层位于大厦中部区域；房屋建筑面积 110 平方米。室内简单装修。正常交易，市场价格 187 万元，平均单价 17000 元/平方米。

**实例二：**中山北路 2911 号中关村科技大厦，北临武宁路，西近曹杨路，处于中山北路上，2005 年 6 月建成，框架结构，案例楼层位于大厦中部区域；房屋建筑面积 120 平方米。室内简单装修。正常交易，市场价格 204 万元，平均单价 17000 元/平方米。

**实例三：**中山北路 2911 号中关村科技大厦，北临武宁路，西近曹杨路，处于中山北路上，2005 年 6 月建成，框架结构，案例楼层位于大厦中部区域；房屋建筑面积 131 平方米。室内简单装修。正常交易，市场价格 236 万元，平均单价 18000 元/平方米。

## 3.编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

比较因素条件说明表

比较因素	委估房屋	实例一	实例二	实例三
位置	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号
交易价格	委估	17,000 元/平方米	17,000 元/平方米	18,000 元/平方米
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易日期	2016/9/30	2016/10/7	2016/10/11	2016/10/27
区域因素	办公聚集度	位于 CBD，写字楼	位于 CBD，写字楼	位于 CBD，写字楼

比较因素	委估房屋	实例一	实例二	实例三
	聚集,办公聚集度好	聚集,办公聚集度好	集,办公聚集度好	聚集,办公聚集度好
基础设施完善程度	六通一平	六通一平	六通一平	六通一平
公共配套完善程度	周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套齐全,好	周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套齐全,好	周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套齐全,好	周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套齐全,好
交通状况	临近地铁3、4、11号线曹杨路站,公交线路发达,约12部公交车直达该写字楼,区域内路网发达,交通便利	临近地铁3、4、11号线曹杨路站,公交线路发达,约12部公交车直达该写字楼,区域内路网发达,交通便利	临近地铁3、4、11号线曹杨路站,公交线路发达,约12部公交车直达该写字楼,区域内路网发达,交通便利	临近地铁3、4、11号线曹杨路站,公交线路发达,约12部公交车直达该写字楼,区域内路网发达,交通便利
环境景观	空气质量较好,噪音小	空气质量较好,噪音小	空气质量较好,噪音小	空气质量较好,噪音小
所在层区	中区	中区	中区	中区
区域规划	商务金融区	商务金融区	商务金融区	商务金融区
建成年月	2005年6月	2005年6月	2005年6月	2005年6月
房屋结构	框架结构	框架结构	框架结构	框架结构
建筑面积	104.78平方米	110平方米	120平方米	131平方米
物业环境	甲级写字楼,物业良好	甲级写字楼,物业良好	甲级写字楼,物业良好	甲级写字楼,物业良好
装修情况	毛坯	简单装修	简单装修	简单装修
设施设备	包括防盗报警系统、闭路电视监视系统、红外线报警系统、巡岗系统、综合布线、消防自动化系统、机电设备监控系统、中控机。	包括防盗报警系统、闭路电视监视系统、红外线报警系统、巡岗系统、综合布线、消防自动化系统、机电设备监控系统、中控机。	包括防盗报警系统、闭路电视监视系统、红外线报警系统、巡岗系统、综合布线、消防自动化系统、机电设备监控系统、中控机。	包括防盗报警系统、闭路电视监视系统、红外线报警系统、巡岗系统、综合布线、消防自动化系统、机电设备监控系统、中控机。
临街状况	北临武宁路,西近曹杨路,东线处中山北路上	北临武宁路,西近曹杨路,东线处中山北路上	北临武宁路,西近曹杨路,东线处中山北路上	北临武宁路,西近曹杨路,东线处中山北路上
建筑昭示性	知名度较高	知名度较高	知名度较高	知名度较高
土地使用权性质	转让	转让	转让	转让
土地使用年限	41	41	41	41
利用限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制	无特殊限制
他项权利	无抵押担保等	无抵押担保等	无抵押担保等	无抵押担保等

#### 4.编制比较因素条件指数表

根据委估房产与比较实例各种因素具体情况,编制比较因素条件指数表。比较因素条件指数取值依据如下:

##### A、交易日期

根据搜房网发布交易指数可知十月比上月下降了2.3%,故案例一、二、三均修正2.3%。

##### B、交易情况

案例均为正常交易，故不调整。

### C、区域因素

办公聚集度：委估房产及案例均位于 CBD，周边写字楼聚集，办公聚集度好，故不调整；

基础设施完善程度：委估房产及案例均为六通一平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气），故不调整；

公共配套完善程度：分为配套齐全、配套较齐全、配套一般、配套不齐全、配套几乎没有，每相差一级修正 1%，委估房产与案例周边医院、商场、银行、餐饮、酒店、娱乐等公共配套齐全，故不调整；

交通状况：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正 2%，委估房产与案例临近地铁 3、4 和 11 号地铁线曹杨路站，公交线路发达，区域内路网发达，交通便利，故不调整；

环境景观：分为好、较好、一般、较差、差，每相差一级修正 1%，委估房产与案例周边环境景观均好，故不调整；

所在层区：委估楼房与案例均处楼层中区，故不调整；

区域规划：分商务金融区、商住混合区、居住区、工贸区、工业区等，每相差一级修正 2%，委估房产与案例均在商务金融区，故不调整。

### D、个别因素

建成年月：委估房产与案例均为 2005 年 6 月建成，故不调整；

房屋结构：房屋结构分框剪、框架、砖混等，每相差一级修正 1%，委估房产与交易案例均为框架结构，故不调整；

建筑面积：委估房产与案例面积相差不大，对价值影响不明显，故不调整；

物业环境：委估房产与案例均为甲级写字楼，物业环境良好，故不调整；

装修情况：委估房产为毛坯房，案例均为简单装修，故调整 1%；

设施设备：委估房产与案例设施设备均齐全，故不调整；

临街状况：分为临生活型主干道、生活型次干道、混合型主干道、混合型次干道、交通型主干道、交通型次干道、支路等；委估房屋与案例均临混合型主干道，故不做修正；

建筑昭示性：委估房产所在写字楼知名度较高，案例与委估房屋处于同一写字楼内，故不做修正。

## E、权益状况

土地使用权性质：委估房产与案例土地使用权性质均为转让，故不作修正；

土地使用年限：委估房产与案例土地剩余使用年限均为 41 年，故不做修正；

利用限制：委估房产与案例均无特殊利用限制，故不作修正；

他项权利：委估房产与案例均无他项权，故不做修正。

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件指数表，详见下表：

比较因素条件指数表

比较因素		委估宗地	实例一	实例二	实例三
位 置		中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号
交易价格		委估	17,000 元/平方米	17,000 元/平方米	18,000 元/平方米
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	97.7	97.7	97.7
区域因素	商服繁华程度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套完善程度	100	100	100	100
	交通状况	100	100	100	100
	环境景观	100	100	100	100
	所在层数	100	100	100	100
	区域规划	100	100	100	100
个别因素	建成年月	100	100	100	100
	房屋结构	100	100	100	100
	建筑面积	100	100	100	100
	物业环境	100	100	100	100
	装修情况	100	101	101	101
	设施设备	100	100	100	100
	临街状况	100	100	100	100
	建筑昭示性	100	100	100	100
权益因素	土地使用权性质	100	100	100	100
	土地剩余使用年限	100	100	100	100
	利用限制	100	100	100	100
	他项权利	100	100	100	100

### 5.编制比较因素修正系数表

根据比较因素条件指数表，编制比较因素修正系数。

因素比较修正系数表

比较因素	委估商品房	实例一	实例二	实例三
------	-------	-----	-----	-----

位 置	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号	中山北路 2911 号
交易价格	委估	17,000 元/平方米	17,000 元/平方米	18,000 元/平方米
交易情况	100/100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
交易日期	100/100	100/ 97.7	100/ 97.7	100/ 97.7
区域因素	100/100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
个别因素	100/100	100/ 101	100/ 101	100/ 101
权益因素	100/100	100/ 100	100/ 100	100/ 100
比准价格	17,566.00	17,228.00	17,228.00	18,241.00

## 6. 求估价对象现值

三个比较实例比准价格的权重各占三分之一，加权之后作为本次市场比较法评估测算结果：单价为 17,566.00 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{委估房屋评估价格} &= 17,566.00 \text{ 元/平方米} \times 104.78 \text{ 平方米} \\ &= 1,840,565 \text{ 元（取整）} \end{aligned}$$

## 七、评估结果

经过评估测算，评估结果如下：

### 房产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	权证编号	室号	建筑面积(㎡)	评估值
1	沪房地普字(2007)第 009414 号	2101	104.78	184.06
2	沪房地普字(2007)第 009415 号	2105	164.54	289.03
3	沪房地普字(2007)第 009333 号	2106	131.48	230.96

## 第四 非流动资产--设备类评估技术说明

### 一、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为电子设备。根据美欣达进出口提供的固定资产—电子设备评估申报明细表，该类资产于评估基准日之具体类型和账面值如下表所示：

金额单位：元

序号	项 目	数量(台/套)	账面原值	账面净值
1	设备合计	37	340,660.39	-
2	电子设备	37	340,660.39	-

### 二、设备概况

美欣达进出口的电子设备主要是办公用的电脑、打印机、办公家具、等。大部分

设备为 2004 年、2005 年购置且逾期使用。

### 三、评估过程

#### 1. 准备阶段

根据被评估单位资产构成特点，收集相关资料，制定评估计划和评估技术路线；按照我所的评估操作规范，下发并指导企业填写各类资产的评估明细表及相关调查表，由企业准备评估所需要的资料。

#### 2. 现场清查阶段

审阅被评估单位填报的评估申报明细表，检查所填内容是否漏项、重项和不规范的地方，发现问题及时更正；

核实设备的数量、购置时间、账面原值和净值，了解账面价值的构成和折旧、净值计算情况，做到表、账相符；

根据申报的评估明细表的内容进行现场核实，实地勘察并记录设备的实有数量、技术状态；

抽查主要设备合同和发票，核实产权是否清晰；

收集相关评定估价资料。

#### 3. 综合处理阶段

利用询价资料和网络查询的价格资料，确定设备购置价，确定重置全价；

根据对设备的现场勘察情况及使用年限确定其成新率。

### 四、评估依据

1. 企业提供的各类评估明细表；

3. 企业提供的设备购置合同等；

4. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料；

5. 评估师收集的其他评估资料。

### 五、评估方法

根据本次评估的特定目的及被评估设备的特点，确定主要以市场价值为本次资产评估的价值类型，采用重置成本法计算确定设备的评估价值。

设备评估的重置成本法是通过估算全新机器设备的重置全价，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在确定成新率的基础上，确定机器设备评估价值的方法。本次委估的电子设备均不需要安装。本次评估采用的基本计算公式为：

评估值=重置全价×成新率

#### （一）重置全价的确定

设备购置价通过查询相关价格信息确定，美欣达进出口为一般纳税人，其所购设备能够抵扣增值税。

重置全价=不含税购置价

购置价通过市场查询并与委估电子设备分析确定。

#### （二）成新率的确定

本次评估的设备按使用年限法综合确定。

成新率=(经济使用年限-已使用年限)/经济使用年限×100%

(三)逾期使用的设备按残值或二手价格确定。

### 六、评估结论及分析

本次委估的设备类资产的评估结果详见下表，

**固定资产-设备类资产评估结果汇总表**

金额单位：元

项目	账面价值		评估值		增值率 %	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计:	<b>340,660.39</b>	-	<b>53,030.00</b>	<b>20,000.00</b>	<b>-84.43</b>	
电子设备	340,660.39	-	53,030.00	20,000.00	-84.43	

本次评估电子设备评估原值减值，减值原因为电子设备市场价呈逐年下降的趋势，净值增值的原因为账面已提足折旧，账面净值为零所致。

### 七、评估案例

**案例： 兄弟打印机[固定资产-电子设备评估明细表 序号 28]**

#### （一）设备概况

设备编号：QT32

规格型号：FAX-2820

启用日期：2010年2月

账面原值：2,260.00元

账面净值：0.00元

生产厂家：兄弟工业株式会社

#### （二）重置全价的确定

经查询基准日委估打印机不含税价格 1,400.00 元，则：重置全价=1,400.00（元）

### （三）成新率的确定

打印机经济寿命年限 5 年，委估打印机为 2010 年 6 月 30 日购置，至评估基准日已经使用 6.59 年，该打印机超期使用，目前使用正常，经过勘察确定此打印机尚可使用 1.5 年。

$$\begin{aligned} \text{年限法成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 1.5 / (1.5 + 6.59) \times 100\% = 19\% \text{ (取整)} \end{aligned}$$

### （四）评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率} \\ &= 1,400.00 \times 19\% = 266.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## 第五 流动负债评估技术说明

### 一、应付款项的评估

#### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，系购置原料所应支付的材料款、加工费等共 63 笔，账面价值 32,170,542.39 元；预收账款，主要为近期销售所预先收到的未开票货款、房租款等，共 40 笔，账面价值 3,976,749.48 元；其他应付款，主要为计提的公积金、保证金等，账面价值 484,305.92 元。

#### （二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，抽查审查核实了评估基准日收到但尚未处理的发票，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；

对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同、租赁合同和会计凭证，抽查审查核实了评估基准日开出但尚未处理的发票，向财务及销售人员了解已销出但未开发票的业务；

对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，对于债权人确实存在的，以核实无误的调整后账面值确定评估值。

#### （三）评估结果

应付账款的评估价值为 32,170,542.39 元，评估无增减值；

预收账款的评估价值为 3,976,749.48 元，评估无增减值；

其他应付款的评估价值为 484,305.92 元，评估无增减值。

## 二、应付职工薪酬的评估

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、社会保险费、工会经费和职工教育经费，账面价值 401,512.06 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员查阅明细账、入账凭证，检查工资的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，合乎企业规定的各项相应政策，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 401,512.06 元，评估无增减值。

## 三、应交税费的评估

### （一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括增值税、企业所得税、房产税等，账面价值 2,982,666.33 元。

### （二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解美欣达进出口适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应交税费的评估价值为 2,982,666.33 元，评估无增减值。

## 第六 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>57,130,692.97</b>	<b>57,783,929.22</b>	<b>653,236.25</b>	<b>1.14</b>
2	货币资金	42,738,835.07	42,751,469.13	12,634.06	0.03
3	应收账款	8,229,923.59	8,229,923.59	0.00	0.00
4	预付款项	2,444,078.61	2,444,078.61	0.00	0.00
5	其他应收款	414,286.34	414,286.34	-	-

6	存货	3,303,569.36	3,944,171.55	640,602.19	19.39
7	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>5,715,265.54</b>	<b>8,084,206.89</b>	<b>2,368,941.35</b>	<b>41.45</b>
8	长期股权投资	453,080.43	453,080.43	-	-
9	投资性房地产	4,691,511.65	7,040,453.00	2,348,941.35	50.07
10	固定资产	0.00	20,000.00	20,000.00	
11	其中：设备类	0.00	20,000.00	20,000.00	
12	递延所得税资产	570,673.46	570,673.46	-	-
13	<b>三、资产总计</b>	<b>62,845,958.51</b>	<b>65,868,136.11</b>	<b>3,022,177.60</b>	<b>4.81</b>
14	<b>四、流动负债合计</b>	<b>40,015,776.18</b>	<b>40,015,776.18</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
15	应付账款	32,170,542.39	32,170,542.39	-	-
16	预收款项	3,976,749.48	3,976,749.48	-	-
17	应付职工薪酬	401,512.06	401,512.06	-	-
18	应交税费	2,982,666.33	2,982,666.33	-	-
19	其他应付款	484,305.92	484,305.92	-	-
20	<b>六、负债合计</b>	<b>40,015,776.18</b>	<b>40,015,776.18</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
21	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>22,830,182.33</b>	<b>25,852,359.93</b>	<b>3,022,177.60</b>	<b>13.24</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## 第五部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对美欣达进出口股东全部权益价值进行评估。美欣达进出口经审计后资产账面价值为 6,284.60 万元，负债为 4,001.58 万元，净资产为 2,283.02 万元。

采用资产基础法确定的美欣达进出口股东全部权益评估价值 2,585.23 万元，比审计后账面净资产增值 302.21 万元，增值率为 13.24%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	5,713.07	5,778.39	65.32	1.14
非流动资产	2	571.53	808.42	236.89	41.45
其中：长期股权投资	3	45.31	45.31	0.00	0.00
投资性房地产	4	469.15	704.05	234.90	50.07
固定资产	5	0.00	2.00	2.00	
在建工程	6	0.00			
无形资产	7	0.00			
其中：土地使用权	8	0.00			
其他非流动资产	9	57.07	57.07	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>6,284.60</b>	<b>6,586.81</b>	<b>302.21</b>	<b>4.81</b>
流动负债	11	4,001.58	4,001.58	0.00	0.00
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>4,001.58</b>	<b>4,001.58</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>2,283.02</b>	<b>2,585.23</b>	<b>302.21</b>	<b>13.24</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增值原因为：

1. 存货评估增值。存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。
2. 投资性房地产评估增值：由于房地产价格的上涨导致投资性房地产评估增值。



共壹册 第壹册

浙江美欣达印染集团股份有限公司  
重大资产重组拟置出资产评估项目所涉及  
子公司湖州美欣达久久印染有限公司

# 资产评估说明

中同华评报字（2016）第 965 -3 号



**北京中同华资产评估有限公司**

China Alliance Appraisal Co.,Ltd.

**报告日期：2016年12月28日**

地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院 中海地产广场西塔3层

邮编：100077

电话：010-68090001

传真：010-68090099

## 资产评估说明目录

第一部分	评估说明使用范围声明 .....	1
第二部分	评估对象与评估范围说明 .....	2
第三部分	资产核实情况总体说明 .....	4
第四部分	资产基础法评估技术说明 .....	6
第一	流动资产评估技术说明 .....	6
第二	非流动资产--非固定资产类评估技术说明 .....	9
第三	非流动资产--无形资产评估技术说明 .....	10
第四	流动负债评估技术说明 .....	10
第五	资产基础法评估结果 .....	12
第五部分	评估结论及分析 .....	13

## 第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明供相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

二〇一六年十二月二十八日

## 第二部分 评估对象与评估范围说明

### 一、评估对象与评估范围内容

本次资产评估对象为湖州美欣达久久印染有限公司（以下简称为“美欣达久久印染”）的股东全部权益价值，涉及的范围为美欣达久久印染申报的于评估基准日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的资产和负债，具体资产类型和审计后账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	<b>一、流动资产合计</b>	<b>15,573,287.22</b>
2	货币资金	1,025,303.30
3	应收账款	9,330,882.68
4	预付款项	107,099.50
5	存货	5,087,818.45
6	其他流动资产	22,183.29
7	<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,158,260.05</b>
8	无形资产	830,733.25
9	其中：其他无形资产	830,733.25
10	递延所得税资产	327,526.80
11	<b>三、资产总计</b>	<b>16,731,547.27</b>
12	<b>四、流动负债合计</b>	<b>10,524,992.18</b>
13	应付账款	8,612,109.80
14	预收款项	36,673.25
15	应付职工薪酬	297,343.13
16	应交税费	356,227.77
17	其他应付款	1,222,638.23
18	<b>六、负债合计</b>	<b>10,524,992.18</b>
29	<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>6,206,555.09</b>

### 二、实物资产分布情况及特点

美欣达久久印染申报评估的实物资产主要为存货。

存货：美欣达久久印染申报的存货包括原材料、委托加工材料及产成品，主要分布在湖州美欣达路 588 号厂区库房内。美欣达久久印染月末对存货进行抽盘，年末对存货进行全面盘点。

### 三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

美欣达久久印染账面记录的无形资产为排污权，本次没有申报表外无形资产。

### 四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

美欣达久久印染本次没有申报表外资产。

**五、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）**

本评估报告不存在引用其他机构出具的报告结论的情况。

## 第三部分 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

接受评估委托后，评估人员首先向被评估单位提供了评估明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分资产和负债等小组分别进行核查。评估组核实工作期间为2016年11月2日至2016年11月20日。核实过程分三个阶段进行，第一阶段对评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实盘点工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。现将核实方法说明如下：

#### （一）流动资产核实情况

主要对企业的实物性流动资产、非实物性流动资产和负债进行了核实。

##### 1. 实物性流动资产的核实

实物性流动资产主要为存货，包括原材料、委托加工材料、产成品、。

评估人员首先向企业调查存货的核算方法，通过抽查会计凭证对存货账面值的构成内容进行核实，然后会同企业仓库管理人员依据库房及申报明细表进行抽盘，并根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，验证评估基准日存货实有数量。在盘点的同时对库房环境、实物码放及标识状况、存货的残次冷背等有关情况进行观察和记录。

##### 2. 非实物性流动资产的核实

主要通过核对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行了核实，并重点对对银行存款和往来款进行函证、对应收款项进行账龄分析。

#### （二）无形资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，收集相关的合同、发票、权利证书等资料，了解原始入账价值及包含的内容、企业摊销政策。

#### （三）递延所得税资产核实情况

根据评估申报表所列项目内容，了解递延所得税资产形成的具体原因，检查相关资料，并核查账面余额的正确性。

#### （四）负债核实情况

负债科目包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。清查中首先对大额负债进行函证，对未收到回函的负债和其他未进行函证的负债实行替代程序，主要是核对各科目总账、明细账、会计凭证是否一致，核实负债发生原因和负债的真实性及账面余额的正确性。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

纳入评估范围内的资产及负债账账、账表、账实相符，资产产权清晰，未发现产权纠纷问题。

## 第四部分 资产基础法评估技术说明

美欣达久久印染纳入本次评估范围的资产和负债为于 2016 年 9 月 30 日经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的全部资产及负债，总资产为 16,731,547.27 元，总负债为 10,524,992.18 元。依据久久印染提供的资产评估申报明细表和核实的结果，采用资产基础法确定的各类资产和负债的评估过程如下：

### 第一 流动资产评估技术说明

#### 一、货币资金的评估

##### （一）评估范围

货币资金包括银行存款，账面价值共计 1,025,303.30 元。银行存款人民币账户 4 个，美元账户 2 个，港币账户 2 个。

##### （二）评估程序及方法

对银行存款，评估人员查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表，并对开户银行进行了函证，检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项，对各项货币资金以核实无误的账面值作为评估值，其中外币按评估基准日的国家外汇中间价折算为人民币确定评估值。

##### （三）评估结果

货币资金的评估价值为 1,024,654.83 元，评估减值 648.47 元，减值率 0.06%，减值原因为外币账户汇兑损益所致。

#### 二、应收款项的评估

##### （一）评估范围

应收款项包括应收账款、预付账款。其中：应收账款是企业因销售产品，应向购货单位收取的款项，企业采用备抵法核算坏账损失，并采用账龄分析法计提坏账准备；预付账款是企业按照购货合同规定预付给供应商的货款；应收账款账面余额 10,640,989.89 元，坏账准备 1,310,107.21 元，账面净值 9,330,882.68 元；预付款项账面余额 107,099.50 元，坏账准备 0 元，账面净值 107,099.50 元。

##### （二）评估程序及方法

首先对各项应收款项进行逐笔核对，查看其是否账表相符。对账面余额较大的应收款项进行函证，核实账面余额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

其次，判断分析应收款项的可收回性确定评估值。

委估应收账款共 41 笔，其中账龄 1 年以内的共 39 笔，账面余额 9,485,954.68 元，占余额合计的 88.681%；账龄 1-2 年的共 1 笔，账面余额 250.22 元，占余额合计的 0.003%；账龄 5 年以上的共 1 笔，账面余额 1,210,523.16 元，占余额合计的 11.316%。对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于收回的可能性不确定的款项，参照账龄分析估计可能的风险损失额，以账面余额扣减估计的风险损失额确定评估值，具体计算公式为：评估值=账面余额×(1-预计风险损失率)。有关估计的风险损失率明细如下：

序号	账龄时间	估计的风险损失率
1	1 年以内（含 1 年）及关联方	5%
2	1-2 年（含 2 年）	30%
3	2-3 年（含 3 年）	50%
4	3 年以上	100%
5	关联方	不计提

坏账准备按零确定评估值。

委估预付账款共 11 笔，其中账龄 1 年以内的共 2 笔，账面余额 23,693.40 元，占余额合计的 22.12%；1-2 年共 2 笔，账面余额 5,320.50 元，占余额合计的 4.97%。2-3 年共 7 笔，账面余额 78,085.60,占余额合计的 72.91%，经查预付账款均有取得相对应的实物资产权利，故按核实后的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应收账款的评估价值为元 9,386,620.85，评估无增减值。

预付账款的评估价值为 107,099.50 元，评估无增减值。

## 三、 存货的评估

委估存货主要包括原材料、委托加工材料、产成品，账面价值合计 5,087,818.45 元。

在评估过程中，评估人员对评估范围内存货在核对账、表一致的基础上，为确认存货所有权，依据美欣达久久印染提供的存货清单，抽查核对了有关的购置、销售发票和会计凭证。根据美欣达久久印染提供的存货盘点表对其进行了抽查，检查其是否存在冷背残次情况，并查看了有关出库和入库单，了解存货保管及出入库内控制度等

仓储情况。

在核实的基础上，根据各存货项目的特点确定相应的评估方法对其评估值进行计算。

（一）原材料的评估

1. 评估范围：企业原材料账面余额 1,790,912.10 元，跌价准备 0 元，账面净值 1,790,912.10 元。

2. 评估程序及方法：评估人员在企业的配合下进行了抽查盘点，核实库存原材料数量，查看其品质状态。评估人员通过向企业了解各种材料的购入时间，并重点了解近期市场价格变动情况。经查原材料市场价格变动不大，按照账面成本单价乘以核实后的数量确定评估值。

3. 评估结果：原材料的评估价值为 1,790,912.10 元，评估无增减值。

（二）委托加工材料的评估

1. 评估范围：委托加工材料主要为弹力贡缎、府绸、纱卡、平布等。账面价值 2,213,851.65 元。

2. 评估程序及方法：评估人员核对委托加工材料评估申报表填列数值与明细账、总账的余额是否相符；并抽查委托加工业务合同，检查有关发料凭证、加工费、运费结算凭证，关注所有权归属，核对会计处理是否正确，以核实无误的账面值确认委托加工材料的评估值。

3. 评估结果：委托加工材料的评估价值为 2,213,851.65 元，评估无增减值。

（三）产成品的评估

1. 评估范围：产成品账面余额 1,083,054.70 元，跌价准备 0 元，账面价值 1,083,054.70 元。

2. 评估程序及方法

首先评估人员对产成品进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以核实账面数量和金额。其次根据向企业了解的产成品市场适销情况，确定产成品为正常销售产品。对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。另外，对质量有瑕疵的次品，按变现价格确定评估值。合格品评估值的计算公式为：

产成品评估值=不含税出厂销售价格-销售费用-全部税金-适当数额的税后净利润  
=不含税出厂销售单价×库存数量×(1-销售费用率-全部税金率-适

当比率×销售收入净利润率)

不含税出厂销售单价格根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；销售费用率及全部税费的比率根据企业 2014 年~2016 年（1-9）月的实际发生额分别进行测算；适当比率按 50% 计取。

案例：50\*T150D+40D/270\*136 型号的正宽/棉涤弹力双层布[存货-产成品（库存商品）核实评估明细表第 175 项]

50\*T150D+40D/270\*136 型号的正宽/棉涤弹力双层布：账面成本 587,448.01 元，账面数量 34,072.56 米，近期不含税销售单价为 23.06 元，此类产品目前的销售情况较为正常。

我们通过对企业近三年经营数据的分析计算，确定销售费用率为 10.20%，全部税金比率为 0.46%，销售收入净利润率为 0.63%，据此计算该正宽/棉涤弹力双层布的评估价值如下：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= 23.06 \times 34,072.56 \times (1 - 10.20\% - 0.46\% - 50\% \times 0.63\%) \\ &= 699,481.21 \text{ (元)} \end{aligned}$$

3. 评估结果：产成品的评估价值为 1,122,386.88 元，评估增值额为 39,332.18 元，增值率为 3.63%。

#### 四、其他流动资产的评估

##### （一）评估范围

委估其他流动资产为尚未抵扣的增值税进项税，账面价值 22,183.29 元。

##### （二）评估程序及方法

评估人员查看了相关明细账和原始凭证等，了解原始发生额、已抵扣进项税款。经核实，账务记录属实，按账面值确认评估值。

##### （三）评估结果

其他流动资产的评估价值为 22,183.29 元，评估无增减值。

## 第二 非流动资产--非固定资产类评估技术说明

### 递延所得税资产的评估

#### （一）评估范围

递延所得税资产主要为美欣达久久印染因应收账款计提坏账准备确认的暂时性差

异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣暂时性差异的应纳税所得额，账面价值 327,526.80 元。

#### （二）评估程序及方法

评估人员查看了递延所得税资产明细账、记账凭证、产生暂时性差异的坏账准备计提明细，并核实账面记录是否正确，经核查，账务记录符合规定，余额正确，无核实调整事项，以经核实无误的账面值确定为评估值。

#### （三）评估结果

递延所得税资产的评估价值为 327,526.80 元，评估无增减值。

### 第三 非流动资产--无形资产评估技术说明

#### 一、无形资产-其他无形资产

##### （一）评估范围

美欣达久久印染的其他无形资产为排污权，账面价值 830,733.25 元。

##### （二）评估程序及方法

评估人员首先查看了美欣达久久印染取得排污权的原始凭证及排污权资质证书，对排污权取得的真实性、有效性进行核实；然后向财务人员、管理人员了解使用情况，确认其是否存在并判断尚可使用期限，比较目前重置价值和账面原值的差异，按账面原值确定评估值。

（三）评估结果：其他无形资产的评估值为 2,932,000 元，评估增值 2,101,266.75 元，增值率 252.94%。

### 第四 流动负债评估技术说明

#### 一、应付款项的评估

##### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付款项包括应付账款，系购置原材料所应支付的材料款，共 88 笔，账面价值 8,612,109.80 元；预收账款，主要为近期销售所预先收到的未开票货款，共 11 笔，账面价值 36,673.25 元；其他应付款，主要为应付加工费、借款、保证金等，账面价值 1,222,638.23 元。

##### （二）评估程序及方法

对应付账款，评估人员抽查了部分材料采购合同和会计凭证，并对大额的应付账款进行函证，以核实账面的真实准确性，同时评估人员关注了评估基准日后的付款情况；对预收账款，评估人员抽查了相关销售合同和会计凭证，核实账面的真实准确性；对其他应付款，评估人员通过向财务人员询问了解业务性质和内容，查阅合同、进账单、账簿，并对大额的其他应付款进行函证，确认会计记录的事实可靠性。应付款项的评估，以核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付账款的评估价值为 8,612,109.80 元，评估无增减值；

预收账款的评估价值为 36,673.25 元，评估无增减值；

其他应付款的评估价值为元 1,222,638.23，评估无增减值。

## 二、 应付职工薪酬的评估

### （一）评估范围

纳入本次评估范围的应付职工薪酬为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬。包括按企业规定应支付给职工的工资、社会保险费、工会经费和职工教育经费，账面价值 297,343.13 元。

### （二）评估程序及方法

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查，同时查阅明细账、入账凭证，检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查，财务处理正确，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。

### （三）评估结果

应付职工薪酬的评估价值为 297,343.13 元，评估无增减值。

## 三、 应交税费的评估

### （一）评估范围

应交税费为企业按照税法等规定计算应交纳而未交的各种税费，包括营业税、企业所得税、土地增值税等，账面价值 356,227.77 元。

### （二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解美欣达久久印染适用的税种及税率，调查是否享有税收优惠政策；其次，评估人员查阅了明细账、纳税申报表及期后实际缴纳税款的完税凭证。经核查，账务记录属实，无核实调整事项，按核实无误的账面值确定评估值。。

### （三）评估结果

应交税费的评估价值为 356,227.77 元，评估无增减值。

## 第五 资产基础法评估结果

根据以上评估工作得出资产基础法评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
<b>一、流动资产合计</b>	<b>15,573,287.22</b>	<b>15,611,970.93</b>	<b>38,683.71</b>	<b>0.25</b>
货币资金	1,025,303.30	1,024,654.83	-648.47	-0.06
应收账款	9,330,882.68	9,330,882.68	0.00	0.00
预付款项	107,099.50	107,099.50	0.00	0.00
存货	5,087,818.45	5,127,150.63	39,332.18	0.77
其他流动资产	22,183.29	22,183.29	0.00	0.00
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>1,158,260.05</b>	<b>3,259,526.80</b>	<b>2,101,266.75</b>	<b>181.42</b>
无形资产	830,733.25	2,932,000.00	2,101,266.75	252.94
其中：土地使用权	0.00	0.00		
其他无形资产	830,733.25	2,932,000.00	2,101,266.75	252.94
递延所得税资产	327,526.80	327,526.80	0.00	0.00
<b>三、资产总计</b>	<b>16,731,547.27</b>	<b>18,871,497.73</b>	<b>2,139,950.46</b>	<b>12.79</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>10,524,992.18</b>	<b>10,524,992.18</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
应付账款	8,612,109.80	8,612,109.80	0.00	0.00
预收款项	36,673.25	36,673.25	0.00	0.00
应付职工薪酬	297,343.13	297,343.13	0.00	0.00
应交税费	356,227.77	356,227.77	0.00	0.00
其他应付款	1,222,638.23	1,222,638.23	0.00	0.00
<b>五、非流动负债合计</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>		
<b>六、负债合计</b>	<b>10,524,992.18</b>	<b>10,524,992.18</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>七、净资产(所有者权益)</b>	<b>6,206,555.09</b>	<b>8,346,505.55</b>	<b>2,139,950.46</b>	<b>34.48</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

## 第五部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对美欣达久久印染股东全部权益价值进行评估。美欣达久久印染经审计后资产账面价值为 1,673.16 万元，负债为 1,052.50 万元，净资产为 620.66 万元。

采用资产基础法确定的美欣达久久印染股东全部权益评估价值 834.65 万元，比审计后账面净资产增值 213.99 万元，增值率为 34.48%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：万元

项 目		账面净值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100
流动资产	1	1,557.33	1,561.20	3.87	0.25
非流动资产	2	115.83	325.95	210.12	181.42
其中：长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5				
在建工程	6				
无形资产	7	83.07	293.20	210.13	252.94
其中：土地使用权	8				
其他非流动资产	9	32.75	32.75	0.00	0.00
<b>资产总计</b>	<b>10</b>	<b>1,673.16</b>	<b>1,887.15</b>	<b>213.99</b>	<b>12.79</b>
流动负债	11	1,052.50	1,052.50	0.00	0.00
非流动负债	12				
<b>负债总计</b>	<b>13</b>	<b>1,052.50</b>	<b>1,052.50</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>14</b>	<b>620.66</b>	<b>834.65</b>	<b>213.99</b>	<b>34.48</b>

资产基础法评估结果详细情况见资产基础法评估明细表。

采用资产基础法确定的评估值主要增值原因为：

1. 存货评估增值。存货中的产成品账面值仅反映其制造成本，评估值中除包括完全生产成本外还含有已创造的适当利润，故有所增值。

2. 其他无形资产—排污权评估增值，增值原因为评估基准日重置价值大于账面值所致。

