

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

浙江明牌珠宝股份有限公司拟转让股权涉及的
浙江明牌卡利罗饰品有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

格律沪评报字（2026）第 325 号

（评估说明）

共 1 册 第 1 册

格律

格律（上海）资产评估有限公司
GeLv (Shanghai) Assets Appraisal Co., Ltd
二〇二六年八月十七日

目 录

资产评估说明使用范围声明	3
企业关于进行资产评估有关事项的说明	4
第一部分 评估对象与评估范围说明	5
第二部分 资产核实情况总体说明	8
第三部分 资产基础法评估技术说明	11
第一 流动资产评估技术说明	11
一、 货币资金的评估	11
二、 应收款项的评估	12
三、 存货的评估	13
第二 非流动资产评估技术说明	14
一、 固定资产—房屋建（构）筑物评估技术说明	14
二、 设备类评估技术说明	20
三、 土地使用权评估技术说明	23
第三 流动负债评估技术说明	31
一、 应交税费的评估	31
第四 资产基础法评估结果	31
第四部分 评估结论及分析	32
附件一：关于进行资产评估有关事项的说明	33

资产评估说明使用范围声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

格律（上海）资产评估有限公司
二〇二六年八月二十七日



企业关于进行资产评估有关事项的说明

（由委托人与被评估单位提供，见附件一）

资产评估说明正文

第一部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围

评估对象是浙江明牌卡利罗饰品有限公司（以下简称“卡利罗饰品”或被评估单位）的股东全部权益价值。

评估范围是卡利罗饰品的全部资产及负债，具体资产类型和账面价值见下表：

金额单位：人民币元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,523,756.90	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	25,630,965.80	应付账款	
应收款项融资		预收款项	
预付款项	17,722.22	合同负债	
其他应收款	29,938,865.32	应付职工薪酬	
存货	6,674,121.72	应交税费	850,356.62
合同资产		其他应付款	
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	63,785,431.96	流动负债合计	850,356.62
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	17,056,368.87	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	850,356.62
油气资产		所有者权益：	
使用权资产		实收资本（或股本）	60,000,000.00
无形资产	26,903,154.13	资本公积	

开发支出		其他综合收益	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	45,684,486.80
递延所得税资产		未分配利润	1,210,111.54
其他非流动资产		外币报表折算差额	
非流动资产合计	43,959,523.00	所有者权益合计	106,894,598.34
资产总计	107,744,954.96	负债和所有者权益总计	107,744,954.96

评估基准日数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

具体评估范围仅以被评估单位提供的评估申报表内容为准。

委托人和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

二、实物资产分布情况及特点

评估范围内的实物资产包括存货和固定资产，实物资产的类型及特点如下：

（一）存货

企业申报的存货为原材料和产成品，原材料为企业历史年度采购的银子材料，数量为 250,583.95 克。产成品为企业已加工待售的银工艺品、摆件等等，数量为 406,742.51 克，以上存货数量为折算为纯度为 99.99% 的纯银重量。

（二）固定资产

固定资产包括房屋建筑物及构筑物、机器设备，具体情况如下：

房屋建筑物：共计 2 项，包括两栋宿舍楼，建成未办理验收也未使用。框架结构，每栋六层，总建面 3697 平米。

构筑物：共 4 项，分别为砖围墙 500 米，两个门卫（框架结构，建面分别为 24 平米），普通不锈钢电动伸缩门 10 米。

设备：共计 104 项，包括 300KG 熔炉、精压机、模具等。

固定资产分布在公司厂区，由于企业停产，目前为已拆除、闲置状态。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（一）企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的账面记录的无形资产为一宗土地使用权，土地证号为浙(2024)绍兴市柯桥区不动产权第 0014231，位于湖塘街道古城村、陌坞、五丰村，出让性质，工业用途，面积为 95,652.00 平米。

(二) 企业申报的账面未记录的无形资产情况

企业不存在账面未记录的无形资产。

四、企业申报的表外资产的类型、数量

卡利罗饰品确认本次评估不存在其他表外资产。

五、引用其他机构出具的报告结论的情况

本评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

第二部分 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，辅导企业进行资产的清查、申报，填报“评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

成立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。

评估组现场核实工作期间为2026年7月24日至7月25日。核实过程分三个阶段进行。

第一阶段，前期准备资料交接；对评估申报明细表进行初步审核；进行“账”“表”核对；了解委托评估资产的概况。

第二阶段，依据资产评估申报明细表，对申报资产进行现场查勘。不同的资产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”与“实”相符。

第三阶段，核实评估资料，尤其是产权权属资料。在清查核实“表”与“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不一致以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

与相关当事方沟通，形成资产核实结论。

（一）资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1. 对实物性资产的核实方法

评估人员根据企业提供的资产评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录。

根据被评估单位提供的存货评估明细表所列项目，清查核实所采取的措施主要

有：

(a) 验证存货的入库凭证，例如购货发票、加工单、在产品内部流转单等，以该等凭证作为存货产权的佐证材料。

(b) 核对库存数量与账面数量，以此来确定存货的存在性，完整性和会计记录的准确性。

(c) 抽查时同时检验存货的品质、库存时间，确定是否有失效、变质、残损、报废或呆滞情况。

基准日存货数量的认定方法是：

(a) 首先了解待评存货的日常管理制度，在确认有关制度能有效地控制存货实物数量并保证能与会计记录有适当的对应关系后，对各类存货进行抽查盘点；

(b) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定委托人填报的存货清查评估明细申报表上的数量与基准日实存数量相符；

(c) 如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是否缺少等原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。

对于评估范围内的固定资产，本次主要采用以物对账，以账查物的方式进行核实。对房屋建筑物，根据其资产实际情况，结合账面记录，逐一核对了该类资产的项数、结构型式、建筑面积、竣工时间及其使用现状。对设备类资产，评估人员向公司管理人员了解设备的购置、更新改造、维护修理和工作状况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解，并抽查了部分设备的购置发票；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以全面盘点的方式对实物进行清查核实。

2. 无形资产的核实

对被评估的无形资产—土地使用权的权属进行调查，核实土地使用权利状况、使用面积、使用年限、开发程度、他项权利和坐落等有关事项。了解评估对象是否存在抵押、担保等影响资产评估的重大事项。并对委估土地使用权所对应的地块进行了实地勘察，调查土地使用权的土地性质、用途、面积、容积率、四至、周边环境及土地利用开发情况等。

3. 对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序，对非实物

性流动资产进行核实。

4. 对负债核实情况

主要通过调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准，查阅公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况，以及向企业业务人员进行访谈等资料和程序。并重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

不存在影响资产核实的事项。

三、核实结论

经过评估人员现场核查，得出以下结论：

经核实，评估范围内的资产情况与产权持有人申报的评估明细表及有关资料基本一致。

第三部分 资产基础法评估技术说明

资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

所有者权益评估值=资产评估值-负债评估值

纳入本次评估范围的是被评估单位于评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、在建工程、无形资产及流动负债。现按主要类别分述如下：

第一 流动资产评估技术说明

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	1,523,756.90
应收账款	25,630,965.80
预付账款	17,722.22
其他应收款	29,938,865.32
存货	6,674,121.72
流动资产合计	63,785,431.96

一、货币资金的评估

（一）评估范围

货币资金全部包括现金和银行存款，账面价值共计 1,523,756.90 元。

（二）评估程序及方法

现金全部为人民币。评估人员和企业人员一起对库存的现金进行了盘点，并编制库存现金盘点表，检查了日记账、总账、报表，对相关余额进行核对。然后按清点日与评估基准日之间的现金收支数推算基准日的实有现金。现金的清查结果与企业在资产评估清查明细表中填报的数量完全相符，本次按照账面值确定评估值。

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。

（三）评估结果

货币资金的评估值为 1,523,756.90 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、预付账款和其他应收款。

（二）评估程序及方法

应收账款账面余额 25,889,864.44 元，坏账准备 258,898.64 元，账面净值 25,630,965.80 元，均为应收的货款，共 1 项。

评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位应收账款进行相互核对，以证实应收账款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用账龄分析的方法估计风险损失，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估价值。对企业计提的坏账准备评估为零。

预付款项账面余额 17,722.22 元，账面净值 17,722.22 元，是企业预付给中国石油化工股份有限公司浙江绍兴石油分公司的油卡充值。对预付账款，评估人员核对了账簿记录、有关原始凭证、业务合同和发生时间、金额、款项性质等，同时，对大额款项进行了函证，确认各交易事项真实、形成时间距基准日较近、付款金额核算无误且未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同按时提供货物或劳务等情况。评估人员在核实其价值构成的基础上，按照资产评估相关法规及规范的要求，根据所能收回的相应资产或权利价值确定评估值。

其他应收款账面余额 32,041,278.10 元，坏账准备 2,102,412.78 元，账面净值 29,938,865.32 元，为往来款及转让重庆园投实业租赁保证金、房屋竣工保证金等，共 2 项。

评估人员核对明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序（取得期后收回的款项的有关凭证或业务发生时的相关凭证），对关联单位其他应收款进行相互核对，以证实

其他应收款的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。在核实无误的基础上，借助历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0；对有确凿证据表明款项不能收回或实施催款手段后账龄超长的，评估风险损失为 100%；对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估价值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（三）评估结果

应收账款的评估值为 25,630,965.80 元，评估无增减值；

预付账款的评估值为 17,722.22 元，评估无增减值；

其他应收款的评估值为 29,938,865.32 元，评估无增减值。

三、 存货的评估

企业申报的存货为原材料和产成品，原材料为企业历史年度采购的银子材料，数量为 250,583.95 克。产成品为企业已加工待售的银工艺品、摆件等等，数量为 406,742.51 克，以上存货数量为折算为纯度为 99.99% 的纯银重量。

1. 原材料

原材料账面值 878,484.61 元，主要为以前年度购入的银子材料，库存状态良好。对于正常的原材料本次按市场价值评估。

原材料为银子材料，数量为 250,583.95 克为以折算 99.99% 纯重，本次查询上海黄金交易所评估基准日当月收盘价：白银：Ag99.99 为 14,250.00 元/千克

原材料评估值 = 数量 × 单价 = 250,583.95 / 1000 × 14,250.00 = 3,570,821.29 元

2. 产成品（库存商品）

产成品系被评估单位以前年度加工待售的银工艺品、摆件等等。评估人员对库存实物资产进行了抽查，现场抽查，数量正常，账面金额属实。

产成品根据企业提供不含税售价，结合产品的销售费用、营业利润情况，按照正常产成品进行评估。

正常产品的评估值 = 产成品数量 × 不含增值税销售单价 - 销售费用 - 销售税金及附加 - 所得税 - 一部分净利润

$$= \text{产成品数量} \times \text{不含税的销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}]$$

由于企业的利润是主营业务利润和营业外收支、投资收益等多种因素组成，对产成品评估时将营业外收支、投资收益进行了剔除，考虑主营业务产品对利润的贡献。以上费率的计算按照评估基准日审计后的数据进行得出，产品为正常销售，净利润折减率按 50% 计取。

例：产成品测算明细表序号 1

足银摆件，产品标号 C241812085587，纯重 21.58 克（99.99% 银），基准日不含增值税销售单价为 25.76 元/克（纯重 99.99% 银）。

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{产成品数量} \times \text{不含税的销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}] \\ &= 21.58 \times 25.76 \times [1 - 0.11\% - 2.28\% - 9.46\% \times 25\% - 9.46\% \times (1 - 25\%) \times 50\%] \\ &= 509.75 \text{ 元} \end{aligned}$$

第二 非流动资产评估技术说明

一、 固定资产—房屋建（构）筑物评估技术说明

（一）评估范围

1. 纳入评估范围的房屋建（构）筑物，账面价值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物类合计	6	19,258,607.71	14,367,657.44
固定资产-房屋建筑物	2	8,382,735.42	7,559,808.76
固定资产-构筑物及其他辅助设施	4	10,875,872.29	6,807,848.68

2. 房屋建（构）筑物概况

（1）房屋建（构）筑物特点

房屋建筑物：共计 2 项，包括两栋宿舍楼，建成未办理验收也未使用。框架结构，每栋六层，总建面 3697 平米。

构筑物：共 4 项，分别为砖围墙 500 米，两个门卫（框架结构，建面分别为 24 平米），普通不锈钢电动伸缩门 10 米。

（2）权利状况

纳入本次评估范围内房屋共计2套，总建筑面积3697平方米，竣工后未办理产权证。

（3）账面价值情况

卡利罗饰品的房屋账面价值为原始自建成本，企业按照 20 年计提折旧，账面净值为折旧后金额。

构筑物公共用地（场外）已对原始构筑物进行了拆除，本次按实际现存的构筑物进行评估。

（二）评估过程

第一阶段：准备阶段

评估人员根据委托人提供的资产明细表和资料进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的物理参数、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

第二阶段：现场调查阶段

评估人员对委托评估的房屋逐一进行了现场调查，根据申报表，核对各资产的名称、坐落地点、结构形式、规格参数等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

第三阶段：评估测算阶段

根据各类房屋建(构)筑物的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写房屋建(构)筑物类资产评估技术说明。

（三）评估方法

根据各类建(构)筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建建(构)筑物采用成本法评估。

1. 成本法

计算公式：评估值=重置全价×综合成新率

重置全价一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本及可抵扣增值税。

（1）重置成本的确定

重置成本一般包括：建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。同时，根据增值税相关规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的房屋建(构)筑物，重置成本应该扣除相应的增值税。房屋建(构)筑物重置成本计算公式

如下：

重置成本=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

①建安工程造价

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同评估方法分别确定待估建筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定评估对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定评估对象的建安工程综合造价。

重编预算法：以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘察结果，重新编制工程量清单，按各地现行建筑工程预算定额和取费标准计算出评估基准日各个主要建筑物和具有代表性的建筑物的工程造价，并计入评估基准日现行的国家及各地对建设项目收取的各项工程建设其他费用后，根据工程建设合理工期计算资金成本，得出建筑物的重置成本。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建筑物，评估人员通过对待估建筑物的现场实地查勘，在对建筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建筑物作为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全的建筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与评估对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建筑物的建安工程综合造价。

单方造价指标估算法：对于某些建成年份较早的建筑物，其账面历史成本已不具备参考价值，且工程图纸、工程决算资料也不齐全，评估人员经综合分析后可采用单方造价指标，并结合以往类似工程经验，求取此类建筑物的建安工程综合造价。

本次委托评估的建筑物建成年份较早，结构较为简单，且设计图纸、工程决算资料也不齐全。本次评估通过参考浙江省绍兴地区典型工程案例，采用类比系数调整法，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建筑物的建安工程综合造价。

②前期及其他费用

依据国家(行业)相关的各项取费规定，结合评估基准日建设工程所在地的实际情况，将产权持有单位视为一个独立的建设项目，根据企业固定资产的投资规模确定。

③资金成本

评估基准日贷款利率通过全国银行间同业拆借中心于2026年7月20日公布的贷款市场报价利率LPR，以建安工程费、前期及其他费用之和为基数确定，则：

$$\text{资金成本} = (\text{建安工程造价} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

④可抵扣增值税

根据增值税相关规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置成本扣除相应的增值税。

(2)成新率的确定

依据房屋建(构)筑物经济寿命年限、已使用年限，通过产权持有方的资产管理人员对资产情况的介绍，确定其尚可使用年限，然后以下列公式确定其综合成新率：

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 综合成新率。

(四)评估结果及分析

1. 评估结果

房屋建(构)筑物评估汇总表见下表：

房屋建(构)筑物评估结果汇总表

金额单位：元

项目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	19,258,607.71	14,367,657.44	9,379,424.00	8,718,288.00	-51.30	-39.32
房屋建筑物	8,382,735.42	7,559,808.76	9,046,702.00	8,443,588.00	7.92	11.69
构筑物	10,875,872.29	6,807,848.68	332,722.00	274,700.00	-96.94	-95.96

2. 增减值原因分析

评估原值减值，主要是大部分构筑物已拆除，企业未进行账务处理，本次按现存实际资产进行评估导致评估原值存在较大幅度的减值，进而导致评估净值也存在大幅度减值。房屋建筑物考虑了前期及其他费用、资金成本后较账面净值略有增值。

（五）典型案例

宿舍楼 1（评估明细表第 1 项）

1. 建筑物概况

该房屋建筑物于2022年7月建成，面积共计1,848.50平方米，结构形式为框架结构，层高约2.8米，室内简单装修。室内配套设施齐全，建筑物可正常使用。

2. 重置成本的确定

（1）建安工程造价

本次建安工程造价采用类比造价方法。根据建筑物实际装修、结构情况，类比市场类似建筑物的造价，具体如下：

序号	比较基础	典型房屋案例	委估对象	调整比例
1	建设地点	绍兴市	绍兴市	
2	建筑物名称	宿舍楼	宿舍楼	
3	用途	员工居住	员工居住	
4	建筑面积	6142.42	1848.5	
5	建造年代	2025 年 12 月	2026 年 7 月	
6	结构类型	框架结构	框架结构	
7	基础	独立基础	独立基础	0%
8	主体结构	层高 3.3 米	层高 3 米	-2%
9	地面	地砖	水泥抹灰	-2%
10	外装饰	真石漆	墙砖	-2%
11	内装饰	大白	大白	0%
12	门窗	断桥铝窗、平开门	铝合金门窗	-2%
13	屋面	平屋顶	平屋顶	0%
14	安装	水电卫齐全不含电梯	水电卫齐全不含电梯	0%
15	案例决算时点造价(元/m ²)	2,495.31	2,295.69	-8%
16	固定资产投资价格指数			1.0062
17	基准日造价(元/m ²)			2,309.91

参照当前相关工程预算定额，以及已经建成的类似建设项目的建筑安装工程费用水平，结合评估对象实际特征，经分项目测算，最终确定评估对象的建安工程费为2,309.91元/m²，总额为：

建安工程造价=建安工程单价×建筑面积=2,309.91×1848.5=4,269,877.24(元)

（2）前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有单位的工程建设投资额，根据行业、国

家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用具体计算如下表：

前期及其他费用

序号	费用项目	取费基数	含税费率	可抵扣费率	取费依据
1	1.1	建设单位管理费	工程造价	1.20%	财建〔2016〕504号
	1.2	工程监理费	工程造价	2.60%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
	1.3	可行性研究费	工程造价	0.08%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
	1.4	环境影响评价费	工程造价	0.24%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
	1.5	勘察设计费	工程造价	3.46%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
	1.6	招标代理服务费	工程造价	0.55%	发改价格〔2015〕299号、市场调节价
合计			8.13%	6.93%	
2	2.1	基础设施费	建筑面积	110元/m ²	绍兴市柯桥区财政局等四部门 关于规范城市基础设施配套费有关事项 的通知（绍柯财综〔2024〕144号）

前期及其他费用=建安工程造价×前期费率+基础设施单价×建筑面积

$$=4,269,877.24 \times 8.13\% + 110 \times 1,848.5$$

$$=550,476.02 \text{（元）}$$

（3）资金成本

资金成本按照产权持有单位的合理建设工期，以建安综合造价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。产权持有单位的合理建设工期为1年。资金成本利率按评估基准日贷款市场报价1年期利率（LPR）计。

评估基准日贷款市场报价1年期利率（LPR）=3%

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×合理建设工期×资金成本利率×1/2

资金成本=（建安工程造价+前期及其他费用）×合理工期×利率/2

$$=(4,269,877.24 + 550,476.02) \times 1 \times 3\% / 2$$

$$=72,305.30 \text{（元）}$$

（4）可抵扣增值税

根据“财税〔2008〕170号、财税〔2016〕36号、财税〔2018〕32号，关于深化增值税改革有关政策的公告（财政部 税务总局 海关总署公告2019年39号）”等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的房屋，计算出可抵扣的增值税。

可抵扣增值税=建安工程费应扣除税金+前期费应扣除税金

$$=4,269,877.24 / 1.09 \times 9\% + 4,269,877.24 \times 6.93\% / 1.06 \times 6\%$$

$$=369,307.87 \text{（元）}$$

(5) 重置全价=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

$$=4,269,877.24+550,476.02+72,305.30-369,307.87$$

$$=4,523,351.00 \text{ (取整)}$$

3. 成新率的确定

该建筑物的经济寿命年限为60年，于2022年7月建成，已使用4年。

综合成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

$$=56/(4+56) \times 100\% = 93\%$$

4. 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率=4,523,351.00×93%=4,221,794.00 (元)

二、 设备类评估技术说明

(一) 评估范围

卡利罗饰品的设备类资产包括机器设备，评估基准日账面原值为 22,148,166.06 元，账面净值为 2,688,711.43 元。

(二) 机器设备概况

纳入评估范围的设备类资产主要购置于 2013 至 2017 年，主要分布在卡利罗饰品公司厂区内。设备类资产基本概况如下：

设备：共计 104 项，包括 300KG 熔炉、精压机、模具等。

固定资产分布在公司厂区，由于企业停产，目前为已拆除、闲置状态。

由于购入时间较早，目前基本已提足折旧，账面价值基本为设备残值。

(三) 评估过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

资产评估专业人员对纳入评估范围的设备类资产构成情况进行初步了解，向被评估单位提交评估资料清单和资产评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写设备类资产评估申报表。

第二阶段：现场调查阶段

1、核对账目：根据被评估单位提供的设备类资产评估申报表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证

等。

2、资料收集：资产评估专业人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票合同等。

3、现场查点：资产评估专业人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息。

4、现场访谈：资产评估专业人员向被评估单位调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

第三阶段：评定估算阶段

根据各类设备的特点，遵照评估准则及相关规定，分别采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估明细表和评估汇总表，撰写设备类资产评估技术说明。

（四）评估方法

根据各类设备的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。

成本法计算公式如下：

评估值=重置全价×综合成新率

1、设备重置全价的确定：

基于本次评估的设备购置时间较长，且企业已停产两年，无法提供设备的详尽资料，本次对企业设备账面进行核实后采用物价指数调整确定。

2、综合成新率的确定

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限，通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)× 100%

由于设备购置时间较长，绝大部分设备已使用年限接近或已超过经济寿命年限，若按上述公式计算成新率低于15%，按15%计取。

（五）评估结果及分析

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：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
固定资产-机器设备	22,148,166.06	2,688,711.43	23,156,391.00	3,531,611.00	4.55	31.35
合计	22,148,166.06	2,688,711.43	23,156,391.00	3,531,611.00	4.55	31.35

设备类资产评估原值增值的主要原因：设备购置时间较早，评估基准日较设备购入时存在物价上涨导致。

评估净值增值的主要原因：设备账面净值基本为设备残值，本次按照设备经济寿命年限确定成新率后存在评估增值。

（六）案例

自动模架（高新技术设备）（机器评估明细表第4项）

设备名称：自动模架（高新技术设备）

启用年月：2013年4月

账面原值：205,128.20元

账面净值：20,512.82元

1、设备简介

目前设备存放于企业厂区内，经设备管理人员介绍企业虽停产，但设备尚可使用。

2、重置全价的确定

经查询同花顺工业生产者出厂价格指数PPI，根据设备购置日期、评估基准日的相应数据确定调整调整指数为1.0467。经复核该设备入账价值为设备购置价，设备为已拆除状态，设备重置成本不包括安装费、前期费用及资金成本。

重置全价=账面原值×1.0467=214,714.00元

3、综合成新率的确定

该设备于2013年4月投入使用，已使用13.26年，设备目前正常使用中。据设备管理人员访谈等方式了解设备的实际使用、维护情况。设备使用状态良好，维修保养及时，根据调查了解，该设备经济寿命年限参考为12年。已使用年限已超过经济寿命年限，考虑其设备尚可使用，本次综合成新率按15%计取。

4、评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率=214,714.00×15%=32,207.00（元）

三、 土地使用权评估技术说明

（一）土地使用权基本情况

该土地证号为浙(2024)绍兴市柯桥区不动产权第0014231,位于湖塘街道古城村、陌坞、五丰村,土地面积为95,652.00平方米,用途为工业,2012年10月取得,账面价值26,903,154.13元。该土地东至鉴江,南至绍兴柯桥诚邦物流有限公司、104国道南复线,西至河流,北至鉴江留用地。

待估宗地原为待估宗地厂区用地,地上原车间、食堂等建筑物均已拆除,仅有宿舍楼两栋,两个门卫等构筑物,场地五通一平。

评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。

其次,查询土地权证、账面值构成。

再次,结合宗地的土地使用证对被评估宗地调查;对宗地的登记状况、权利状况、用途、状况进行调查并实地勘察;对影响宗地所处的地理位置、宗地周边环境、交通条件、市政配套设施进行了解;对宗地面积、临街状况、形状、地质、地形、地势条件、容积率等情况进行调查,并填写相应评估宗地调查表等相关表格。

（二）评估方法的选取

通行的土地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。估价方法的选择可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估价目的等,结合估价师收集的有关资料,对土地使用权选择适宜的评估方法进行评估确定土地使用权价值。

市场比较法适用性分析:评估人员详细调查后确定,在距离评估基准日的合理期间内,有与待估宗地所处同区域、同级别的土地交易实例信息,并且可比实例的交易时间、交易情况、区域因素和个别因素明确,可以合理确定比较因素修正系数,客观测算比准价格,因此适宜采用市场比较法进行评估。

收益还原法适用性分析:根据评估人员调查掌握的资料,评估宗地所处的区域均无类似规模土地出租,同时也很难从企业收益中剥离出仅属于土地的纯收益,因此不宜采用收益还原法。

剩余法(假设开发法)适用性分析：根据评估人员调查掌握的资料，待估土地为工业用途，应用于企业生产经营而非开发经营出售物业，不宜采用假设开发法。

成本逼近法适用性分析：待估宗地所在区域无近年来的征地案例和征地标准可供参考，难以合理确定土地取得成本，故不适宜采用成本逼近法进行评估。

基准地价系数修正法适用性分析：评估人员未搜集到待估宗地所在区域的基准地价发布文件，未采用基准地价系数修正法进行评估。

根据估价对象的具体条件、用地性质及估价目的，结合评估人员收集的有关资料，具备市场比较法评估条件的首选市场比较法进行评估，综合以上分析，选取市场比较法进行评估。

(三) 市场比较法评估过程

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

基本公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

其中：

V-----估价宗地价格

VB-----比较实例价格

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B-----估价对象估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

测算思路：

确定比较实例及状况；

确定比较因素；

确定比较因素条件指数；

建立比较因素条件指数表、比较因素修正系数表；

进行各项因素修正，得到最终比准价格。

该土地证号为浙(2024)绍兴市柯桥区不动产权第0014231，位于湖塘街道古城村、陌坞、五丰村，土地面积为95,652.00平方米，用途为工业，2012年10月取得，账面价值26,903,154.13元。该土地东至鉴江，南至绍兴柯桥诚邦物流有限公司、104国道南复线，西至河流，北至鉴江留用地。

待估宗地原为待估宗地厂区用地，地上原车间、食堂等建筑物均已拆除，仅有宿舍楼两栋，两个门卫等构筑物，场地五通一平。

1. 比较实例选择

通过调查分析，我们选择了近期发生交易的与估价对象条件、所在区域类似的3个比较实例，各交易实例的情况见下表：

比较实例情况说明表

比较因素			待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格（万元/亩）				307.37	138.47	100.00
交易时间			2026/7/31	2026/6/4	2024/7/16	2025/2/17
交易方式				招拍挂	司法拍卖	招拍挂
土地使用年限			36.19	50	43.76	50
土地用途			工业 M1	工业 M2+科研 A0	工业 M1	物流仓储 W1
土地级别			II 级	II 级	III 级	II 级
区域因素	工业区类型	用地类型、集聚规模	国有建设用地，非工业园区，集聚规模一般	国有建设用地，工业园区，集聚规模极高	国有建设用地，非工业园区，集聚规模一般	国有建设用地，非工业园区，集聚规模较差
	基础设施	电力、供水和排水系统	齐全、较完善	齐全、完善	齐全、较完善	齐全、较完善
	交通条件	交通主（次）干道数量、级别	临杭大道（主干道）、杨绍线（主干道）	临空大道（主干道）、杨绍线（主干道）、杭衢高速绍兴连接线（主干道）	杭衢高速绍兴连接线（主干道）、远瞻路（支路）	临杭大道（主干道）、兴华路（支路）
		与主干道通达程度	畅通	畅通	畅通	畅通
		离火车站、码头、机场距离	绍兴站 22 公里、萧山机场 23 公里、曹娥江码头 42 公里	绍兴站 23 公里、萧山机场 21 公里、曹娥江码头 44 公里	绍兴站 31 公里、萧山机场 18 公里、曹娥江码头 48 公里	绍兴站 23 公里、萧山机场 22 公里、曹娥江码头 37 公里
	市场配合	劳动力来源	本地为主，外来务工为辅	本地为主，外来务工为辅	本地为主，外来务工为辅	本地为主，外来务工为辅
		与原材料地、销售市场配合	原料供给充足、销售市场配合度高	原料供给充足、销售市场配合度高	原料供给充足、销售市场配合度高	原料供给充足、销售市场配合度高

	自然条件状况	地质、水文、地形、地貌等	各项因素较好，有利于建设	各项因素较好，有利于建设	各项因素较好，有利于建设	各项因素较好，有利于建设
	环境质量		优	优	优	优
	总体规划		工业为主、农业为辅	工业为主、商业、居住为辅	工业为主、居住为辅	农业、交通为主、工业仓储为辅
个别因素	基础设施	供热、气、水、电等保证率	供电保证率高、供水保证率高、供气保证率中、供热保证率低	供电保证率高、供水保证率高、供气保证率高、供热保证率低	供电保证率高、供水保证率中、供气保证率低、供热保证率低	供电保证率高、供水保证率高、供气保证率低、供热保证率低
	交通便捷程度	与交通干道通达能力	76 米、畅通	141 米、畅通	1600 米、畅通	426 米、畅通
		内部交通（道路、铁路专用线）	内部道路畅通、无铁路专用线	红线内场地未平整、无铁路专用线	红线内部分硬化、无铁路专用线	红线内场地未平整、无铁路专用线
	宗地条件	地质状况与地基承载力	地质状况优，有利于建设	地质状况优，有利于建设	地质状况优，有利于建设	地质状况优，有利于建设
		临街状况（临街类型、进深、宽度等）	杨绍线（主干道）、进深 46 米、宽度 124 米	临空大道（主干道）、进深 15 米、宽度 150 米	远瞻路（支路）、进深 15 米、宽度 105 米	兴华路（支路、规划中）、进深 13 米、宽度 90 米
		土地形状、面积	矩形、95652 平方米	梯形、8514 平方米	多边形、89100 平方米	三角形、29083 平方米
		目前利用状况、强度（容积率）	已建成、容积率 ≥ 0.9	未建成、容积率 $2.38 \sim 2.78$	未建成、容积率 $1.6 \sim 2$	未建成、容积率 $1.7 \sim 1.9$
	临街道路评价	道路类型、级别	杨绍线（主干道）	临空大道（主干道）	远瞻路（支路）	兴华路（支路、规划中）
	外界环境	周围土地利用类型	工业+农业	均为工业	工业+居住	农业+铁路线
		未来土地规划用途	工矿及仓储	工矿及仓储	工矿及仓储	工矿及仓储
	土地利用限制	土地权利限制（使用年限、交易限制等）	50 年、无交易限制	50 年、无交易限制	50 年、无交易限制	50 年、无交易限制
		土地规划限制（容积率、建筑高度、密度、绿化率等）	容积率 ≥ 0.9 、建筑高度 < 24 米、密度 $> 30\%$ 、绿化率 $\leq 10\%$	容积率 $2.38 \sim 2.78$ 、建筑高度 ≤ 45 米、密度 $32\% \sim 45\%$ 、绿化率 $\leq 10\%$	容积率 $1.6 \sim 2.0$ 、建筑高度 ≤ 24 米、密度 $40\% \sim 50\%$ 、绿化率 $\leq 10\%$	容积率 $1.7 \sim 1.9$ 、建筑高度 ≤ 40 米、密度 $\leq 45.0\%$ 、绿化率 $\leq 10\%$

2. 比较因素选择

依据估价对象的区域条件及个别条件，采用市场比较法时选择的比较因素主要有：交易时间、交易情况、土地用途、土地使用年限、交通条件、基础设施、公共设施配套、宗地形状、容积率、临街状况、开发程度等。

（1）用途：指土地的合法规划用途；

（2）土地使用年限：指土地的合法有效可使用年限；

(3) 交易时间因素：指由于时间的因素房地产交易价格会不同；

(4) 交易情况因素：指房地产交易中交易双方的公开、公平及客观程度等；

(5) 区位因素：区域因素主要有工业区类型、基础设施、自然条件状况、基础设施状况、环境质量等；

(6) 个别因素：个别因素主要有基础设施、交通便捷度、宗地条件、临街道路评价、土地利用限制等。

3. 编制比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。本次对各主要因素条件指数确定进行说明，其他修正因素见土地评估测算底稿不再赘述。

(1) 交易方式

比较案例1、比较案例3交易方式均为招拍挂形式不进行修正，比较案例2交易方式为司法拍卖考虑5%的交易方式修正。

(2) 交易时间指数的确定

由于估价对象期日为2026年7月，案例交易日期分别为2026年6月、2024年7月、2025年2月，本次查询到2021年-2024年监测数据推算出年涨幅，再根据各比较案例距评估基准日的月数进行折算。将待估对象确定修正指数为100，测算得出三个比较案例的指数分别为100、104、103。

(3) 土地使用年限

估价对象和比较实例土地剩余使用年限分别为36.19年、50年、43.76年，50年，参考还原率5.5%，根据修正公式 $K=1-1/(1+r)^m$ 得出各自的系数为0.8560、0.9312、0.9040、0.9312，我们设定待估对象为100，折算得出三个案例对应的指数分别为109、106、109。

(4) 土地用途

案例2、3均为工业M1与待估对象相同无需修正，修正指数取100。案例1为工业M2+科研用途与待估对象工业用途有所不同需考虑用途因素修正。本次根据获取到的绍兴市的基准地价中的工业用途、科研用途的基准地价在同级别的级差，以案例1工业、科研用途对应的面积为权重进行加权与同级别的工业土地进行比对确定修正

指数为128。

(5) 土地级别

三个案例与待估对象均为二级区域，不考虑修正，指数均按100取值。

(6) 工业区类型

用地类型分为工业园区、非工业园区，对应取值为3分、0分。

聚集度分为极高、高、一般、较差、差等级别，对应取值为5分、3分、0分、-2分、-4分。

根据待估对象与比较案例的工业区类型比较分析后确定指数分别为100、108、100、96。

(7) 环境质量

待估对象与比较案例的环境质量均为优，指数均按100取值。

(8) 基础设施

案例2、3与待估对象基础设施为较完善相同，指数均按100取值。案例1基础设施完善指数取103。

编制比较因素条件指数表如下：

比较因素条件指数表

比较因素			待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
交易价格				307.37	138.47	100.00
交易时间			100	100	104	103
交易方式			100	100	95	100
土地使用年限			100	109	106	109
土地用途			100	128	100	100
土地级别			100	100	87	100
区域因素	工业区类型	用地类型、集聚规模	100	108	100	96
	基础设施	电力、供水和排水系统	100	103	100	100
	交通条件	交通主（次）干道数量、级别	100	104	100	97
		与主干道通达程度	100	100	100	100
		离火车站、码头、机场距离	100	100	101	100
	市场配合	劳动力来源	100	100	100	100

		与原材料地、销售市场配合	100	100	100	100
	自然条件状况	地质、水文、地形、地貌等	100	100	100	100
	环境质量		100	100	100	100
	总体规划		100	104	101	98
个别因素	基础设施	供热、气、水、电等保证率	100	101	98	100
	交通便捷程度	与交通干道通达能力	100	100	100	100
		内部交通（道路、铁路专用线）	100	98	99	98
	宗地条件	地质状况与地基承载力	100	100	100	100
		临街状况（临街类型、进深、宽度等）	100	101	99	97
		土地形状、面积	100	97	99	96
		目前利用状况、强度（容积率）	100	103	102	98
	临街道路评价	道路类型、级别	100	100	98	97
	外界环境	周围土地利用类型	100	103	101	99
		未来土地规划用途	100	100	100	100
	土地利用限制	土地权利限制（使用年限、交易限制等）	100	100	100	100
		土地规划限制（容积率、建筑高度、密度、绿化等）	100	123	113	108

4. 比准价格测算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较案例经因素修正后得到估价对象的比准价格。

比较因素			待估土地	案例 1	案例 2	案例 3
修正后交易价格				220.31	151.98	89.07
区域因素	工业区类型	用地类型、集聚规模	100/100	100/108	100/100	100/96
	基础设施	电力、供水和排水系统	100/100	100/103	100/100	100/100
	交通条件	交通主（次）干道数量、级别	100/100	100/104	100/100	100/97
		与主干道通达程度	100/100	100/100	100/100	100/100
		离火车站、码头、机场距离	100/100	100/100	100/101	100/100
	市场配合	劳动力来源	100/100	100/100	100/100	100/100
		与原材料地、销售市场配合	100/100	100/100	100/100	100/100
	自然条件状况	地质、水文、地形、地貌等	100/100	100/100	100/100	100/100

	环境质量		100/100	100/100	100/100	100/100
	总体规划		100/100	100/104	100/101	100/98
个别因素	基础设施	供热、气、水、电等保证率	100/100	100/101	100/98	100/100
	交通便捷程度	与交通干道通达能力	100/100	100/100	100/100	100/100
		内部交通（道路、铁路专用线）	100/100	100/98	100/99	100/98
	宗地条件	地质状况与地基承载力	100/100	100/100	100/100	100/100
		临街状况（临街类型、进深、宽度等）	100/100	100/101	100/99	100/97
		土地形状、面积	100/100	100/97	100/99	100/96
		目前利用状况、强度（容积率）	100/100	100/103	100/102	100/98
	临街道路评价	道路类型、级别	100/100	100/100	100/98	100/97
	外界环境	周围土地利用类型	100/100	100/103	100/101	100/99
		未来土地利用用途	100/100	100/100	100/100	100/100
	土地利用限制	土地权利限制（使用年限、交易限制等）	100/100	100/100	100/100	100/100
		土地规划限制（容积率、建筑高度、密度、绿化等）	100/100	100/123	100/113	100/108
比准价格				144.70	137.33	105.23

鉴于对三个可比案例在同一评定因素的基础上，进行了统一尺度的客观的修正，取三个比准价格的算术平均值作为比准价格。

$$\text{单价} = (144.70 + 137.33 + 105.23) \div 3 = 129.09 \text{ (万元/亩)}$$

考虑土地购置需缴纳契税及印花税，属于土地取得的成本构成。契税、印花税分别按土地价值的 3%、0.05% 计算后的宗地评估单价为 133.03 万元/亩。

宗地评估值 = 宗地评估单价 × 土地面积

$$= 133.03 \times 666.667 \times 95,652.00 = 190,862,664.00 \text{ (元，取整)}$$

第三 流动负债评估技术说明

纳入评估范围的流动负债包括应交税费。评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
应交税费	850,356.62
流动负债合计	850,356.62

一、 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税费，包括应交增值税、城建维护附加税及印花税、房产使用税、土地使用税等，账面价值 850,356.62 元。

（二）评估程序及方法

对应交税费评估人员首先了解被评估单位适用的税种及税率，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。按核实无误的账面值确定评估值。

（三）评估结果

应交税费的评估值为 850,356.62 元，评估无增减值。

第四 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，总资产账面价值为 10,774.50 万元，评估值为 27,420.23 万元，增值额 16,645.73 万元，增值率 154.49%；负债账面价值为 85.04 万元，评估值为 85.04 万元，无增减值；净资产账面价值 10,689.46 万元，评估值为 27,335.19 万元，增值额 16,645.73 万元，增值率 155.72%。

第四部分 评估结论及分析

本次评估采用资产基础法对浙江明牌卡利罗饰品有限公司股东全部权益价值进行评估，截至评估基准日 2026 年 7 月 31 日，在持续经营条件下，浙江明牌卡利罗饰品有限公司评估后的股东全部权益评估价值为 27,335.19 万元，净资产账面价值 10,689.46 万元，增值额 16,645.73 万元，增值率 155.72%。评估基准日 2026 年 7 月 31 日评估结果如下：

总资产账面价值为 10,774.50 万元，评估值为 27,420.23 万元，增值额 16,645.73 万元，增值率 154.49%；负债账面价值为 85.04 万元，评估值为 85.04 万元，无增减值；净资产账面价值 10,689.46 万元，评估值为 27,335.19 万元，增值额 16,645.73 万元，增值率 155.72%。具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增（减）值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	6,378.54	7,108.97	730.43	11.45
非流动资产	2	4,395.95	20,311.26	15,915.30	362.04
其中：长期股权投资	3	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产	4	0.00	0.00	0.00	
固定资产	5	1,705.64	1,224.99	-480.65	-28.18
在建工程	6	0.00	0.00	0.00	
油气资产	7	0.00	0.00	0.00	
无形资产	8	2,690.32	19,086.27	16,395.95	609.44
其中：土地使用权	9	2,690.32	19,086.27	16,395.95	609.44
其他非流动资产	10	0.00	0.00	0.00	
资产总计	11	10,774.50	27,420.23	16,645.73	154.49
流动负债	12	85.04	85.04	0.00	0.00
非流动负债	13	0.00	0.00	0.00	
负债总计	14	85.04	85.04	0.00	0.00
净资产	15	10,689.46	27,335.19	16,645.73	155.72

附件一：关于进行资产评估有关事项的说明

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人概况

企业名称：浙江明牌珠宝股份有限公司

统一社会信用代码：91330000743481693J

类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

法定代表人：虞阿五

注册资本：52,800万（元）

营业期限：2002-10-15 至 长期

住所：浙江省绍兴市柯桥区福全工业区

经营范围：黄金饰品、铂金饰品、钻石、珠宝饰品、银饰品、贵金属工艺礼品、工艺美术品（文物法规定的除外）、旅游工艺品及相关产品的生产、加工、销售；经营进出口业务。

（二）被评估单位概况

1. 企业基本情况

名称：浙江明牌卡利罗饰品有限公司（以下简称“卡利罗饰品”）

统一社会信用代码：91330621054210863D

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

注册地址：浙江省绍兴市柯桥区湖塘街道湖塘村

法定代表人：虞阿五

成立日期：2012年09月13日

注册资本：陆仟万元整

经营范围：设计、生产、加工、销售：黄金饰品、铂金饰品、钻石、珠宝饰品、银制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

浙江明牌卡利罗饰品有限公司成立于2012年9月13日，由浙江明牌珠宝股份有限公司出资设立，截至评估基准日，浙江明牌卡利罗饰品有限公司股权结构未发生变化。

2. 企业的资产、负债、权益状况和经营业绩

近两年一期企业财务状况表

金额单位：人民币万元

项 目	2024 年 12 月 31 日	2025 年 12 月 31 日	2026 年 7 月 31 日
资产总额	64,999.27	76,672.44	10,774.50
负债总额	6,727.71	5,583.93	85.04
净资产	58,271.56	71,088.51	10,689.46
项 目	2024 年	2025 年	2026 年 1-7 月
营业收入	10,833.25	16,411.27	7,609.24
利润总额	-344.76	6,693.43	-25,275.45
净利润	-344.76	6,693.43	-23,795.98

2024 年数据来源于企业提供的财务报表，2025 年数据及评估基准日数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

3. 公司执行的会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

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

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：年限平均法。

4. 公司现行税率及有关优惠政策

公司主要的应纳税项列示如下：

（1）流转税及附加税费

税种	计税依据	税率
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣减当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	6%、9%、13%
城市维护建设税	按实缴纳的增值税	7%
教育费附加	按实缴纳的增值税	3%
地方教育费附加	按实缴纳的增值税	2%

(2) 企业所得税

公司名称	税率(%)	备注
浙江明牌卡利罗饰品有限公司	25	

二、关于经济行为的说明

根据《浙江明牌珠宝股份有限公司关于拟转让全资子公司股权并签署意向书的公告》（2026年4月11日，公告编号：2026-005），需对浙江明牌卡利罗饰品有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估为此经济行为提供价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为浙江明牌卡利罗饰品有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为截至2026年7月31日，浙江明牌卡利罗饰品有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债。

五、关于评估基准日的说明

（一）本项目评估基准日是2026年7月31日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托方确定评估基准日。

六、可能影响评估工作的重大事项说明

1、构筑物公共用地（场外）已对原始构筑物进行了拆除，实际现存的构筑物为两个门卫、围墙及电动伸缩门。

2、设备购置时间较长，且企业已停产两年，无法提供设备的详尽资料。

七、资产清查情况

1、列入清查评估范围的资产和负债

评估范围涉及的资产、负债的账面价值详见下表：

2026年7月31日资产负债表

金额单位：人民币元

资产	基准日审定数	负债和所有者权益	基准日审定数
流动资产：		流动负债：	
货币资金	1,523,756.90	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
衍生金融资产		衍生金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款	25,630,965.80	应付账款	

企业关于进行资产评估有关事项的说明

应收款项融资		预收款项	
预付款项	17,722.22	合同负债	
其他应收款	29,938,865.32	应付职工薪酬	
存货	6,674,121.72	应交税费	850,356.62
合同资产		其他应付款	
持有待售资产		持有待售负债	
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	63,785,431.96	流动负债合计	850,356.62
非流动资产：		非流动负债：	
债权投资		长期借款	
其他债权投资		应付债券	
长期应收款		租赁负债	
长期股权投资		长期应付款	
其他权益工具投资		预计负债	
其他非流动金融资产		递延收益	
投资性房地产		递延所得税负债	
固定资产	17,056,368.87	其他非流动负债	
在建工程		非流动负债合计	0.00
生产性生物资产		负债合计	850,356.62
油气资产		所有者权益：	
使用权资产		实收资本（或股本）	60,000,000.00
无形资产	26,903,154.13	资本公积	
开发支出		其他综合收益	
商誉		专项储备	
长期待摊费用		盈余公积	45,684,486.80
递延所得税资产		未分配利润	1,210,111.54
其他非流动资产		外币报表折算差额	
非流动资产合计	43,959,523.00	所有者权益合计	106,894,598.34
资产总计	107,744,954.96	负债和所有者权益总计	107,744,954.96

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象与评估范围一致。

注：评估基准日数据已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见的审计报告。

2、实物资产的产权状况，分布地点及特点

评估范围内的实物资产包括存货和固定资产，实物资产的类型及特点如下：

（1）存货

企业申报的存货为原材料和产成品，原材料为企业历史年度采购的银子材料，数量为 250,583.95 克。产成品为企业已加工待售的银工艺品、摆件等等，数量为 406,742.51 克，以上存货数量为折算为纯度为 99.99% 的纯银重量。

（2）固定资产

固定资产包括房屋建筑物及构筑物、机器设备，具体情况如下：

房屋建筑物：共计 2 项，包括两栋宿舍楼，建成未办理验收也未使用。框架结构，每栋六层，总建面 3697 平米。

构筑物：共 4 项，分别为砖围墙 500 米，两个门卫（框架结构，建面分别为 24 平米），普通不锈钢电动伸缩门 10 米。

设备：共计 104 项，包括 300KG 熔炉、精压机、模具等。

固定资产分布在公司厂区，由于企业停产，目前为已拆除、闲置状态。

3、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产状况

企业申报的账面记录的无形资产为一宗土地使用权，土地证号为浙(2024)绍兴市柯桥区不动产权第 0014231，位于湖塘街道古城村、陌坞、五丰村，出让性质，工业用途，面积为 95,652.00 平米。企业不存在账面未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

除上述无形资产外，企业未申报其他表外资产。

4、清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查工作自 2026 年 7 月 24 日开始，公司为此成立了以有关领导为组长的资产清查领导小组，参加人员有财务、设备、技术等有关人员。资产清查工作于 2026 年 7 月 27 日结束。

5、清查采取的措施

（1）对实物性资产的核实方法

根据申报的资产评估明细表，对所列各项实物资产进行现场清查、鉴定及记录。包括对机器设备、房屋建筑物资产核实购置、维护修理和工作状况情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解，并核对了购置合同、购置发票、不动产权证等；

（2）非实物性流动资产核实情况

主要通过核对公司财务总账、各科目明细账会计凭证、银行对账单、相关业务合同及调整分录对非实物性流动资产进行核实。

(3) 对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况等。

八、资料清单

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、经济行为文件；
- 3、委托人及被评估单位承诺函；
- 4、基准日的审计报告；
- 5、权属证明；
- 6、其他相关资料。

(本页以下无正文)

(本页为盖章签字页，无正文)

委托人：浙江明牌珠宝股份有限公司

法定代表人：

2026年8月20日

(本页为盖章签字页，无正文)

被评估单位：浙江明牌卡利罗饰品有限公司

法定代表人：



2026年8月20日

