

## 目 录

说明一	关于评估说明使用范围的声明 .....	1
说明二	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
说明三	资产评估清查核实情况说明 .....	3
说明四	资产基础法技术说明 .....	11
说明五	收益法技术说明 .....	79
说明六	评估结论及其分析 .....	112

## 说明一 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明供财产评估主管机关、股权转让相关方、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。

北京中科华资产评估有限公司

2011年10月18日

## 说明二 企业关于进行资产评估有关事项的说明

(本项由委托方及被评估单位共同撰写,详见附件)

### 说明三 资产评估清查核实情况说明

#### 一、评估对象与评估范围说明

##### （一）评估对象与评估范围内容

本次评估对象是股东全部权益价值。

评估范围是佛山市顺德区中服纺织印染有限公司（以下简称“顺德中服印染公司”）的全部资产及相关负债，具体包括：流动资产（含货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货）、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产）和流动负债（短期借款、应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款）。

上述资产及负债在评估基准日的账面金额如下：

金额单位：元

资产类型	账面价值
流动资产	142,592,211.73
非流动资产	80,192,996.84
其中：固定资产	78,547,002.02
无形资产	737,676.12
递延所得税资产	908,318.70
<b>资产总计</b>	<b>222,785,208.57</b>
流动负债	153,322,653.44
<b>负债合计</b>	<b>153,322,653.44</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>69,462,555.13</b>

纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

纳入本次评估范围内的资产及负债相应的财务报表经北京兴华会

计师事务所有限责任公司审计，并已出具（2011）京会兴审字第 3-207 号审计报告。

本机构已要求企业申报其所纳入此次评估范围的所有有形资产、无形资产以及应当承担的负债，并对企业申报的评估范围的完整性进行了必要的复核。若存在委托方未予申报而本机构又无能力发现的本次评估范围以外的企业拥有的资产及负债，本评估结论将不能使用。

## （二）实物资产的分布情况及特点

### 1、实物资产的类型、数量、分布情况和存放地点。

纳入本次评估范围的实物资产主要为存货、固定资产，具体包括原材料、在产品、房屋建筑物、机器设备、运输设备、电子设备。

实物资产分布于佛山市顺德中服印染公司的厂区内（容桂镇细滘中心村南堤三路 6 号和 7 号）。

原材料包括染料、助剂、化纤丝、燃料（煤）、锦棉布、机物料、针织布等 7 大类，主要存放在各材料仓库；

在产品为处在生产过程中尚未完工的各类产品，分布在各生产车间内；

房屋建筑物有 13 项，包括饭堂、职工宿舍、厂房、办公房产、锅炉房、仓库和门卫等房产，均分布在佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的厂区内；

机器设备有 974 台/套，主要为生产设备、配电设备，分布在各车间；运输设备 1 辆，为行政办公用车，在公司使用；

电子设备共 51 台/套，主要为计算机、空调、打印机等，分布在各办公室内；

### 2、实物资产的技术特点、实际使用情况等。

存货类资产为生产用材料和在产品；房产主要用于办公及配套、生

产及配套使用；机器设备主要为生产使用；运输设备主要为办公使用；电子设备主要为计算机、打印机和空调等，由公司各部门使用。公司主要资产均处于正常使用状态。

部分生产设备购置时间为 1993 年、1994 年至 1999 年期间，设备维护情况较差，该类设备的能耗大、效率低，技术上已远远落后；同时由于部分生产工艺酸腐蚀严重，厂房及设备均受不同程度腐蚀。

## 二、资产核实情况总体说明

### （一）资产核实人员组织、实施时间和过程

在进入现场清查前，成立了以现场项目负责人为主的清查核实小组，制定了现场清查核实实施计划，项目组分为流动资产、房地产、设备等小组分别就企业的资产、负债情况进行清查核实。项目组清查核实工作从 2011 年 10 月 4 日开始，到 2011 年 10 月 6 日结束。

清查核实工作主要包括以下过程：

1、指导企业相关的财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“评估调查表”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

### 2、初步审查被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细审核各类资产评估明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

### 3、现场实地勘察

依据资产评估明细表、评估调查表，对申报资产进行现场勘察。针对不同的资产性质及特点，采取不同的勘察方法。

在现场勘察过程中，对机器设备查阅了主要设备的购置合同、竣工决算资料及验收记录，并和设备管理人员广泛交流，了解设备的购置日期、产地、各项费用的支出情况，查阅设备的运行日志、故障记录、大修理和技改等技术资料 and 文件，填写设备现场勘察表等。通过这些步骤比较充分地了解了设备的变更及运行情况。

对房屋建筑物逐一进行现场勘察，根据房屋的技术状况和检修记录填写房屋现场勘察记录表，特别关注尚可服务年限与房屋建筑物耐用年限之间的关系等指标，并进行现场记录。

对土地使用权，进行了逐一现场勘察，核对了土地权属证明资料及有关协议，并了解了当地的土地收费标准及相关政策。

#### 4、 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

#### 5、 核实产权证明文件

评估人员对评估范围内的设备、房屋建筑物、土地的产权进行了调查，以确认产权是否清晰。

##### （二） 影响资产核实的事项及处理方法

未发现影响评估清查工作的事项。

##### （三） 核实结论

通过以上资产清查核实程序，评估人员认为，委估的各项资产负债产权清晰，各项资产使用和运行情况正常。清查核实过程中未受干扰，企业申报资料满足了“账表相符、账实相符”的评估要求。

经资产清查，除下列情况外，没有发现异常现象，企业资产账账、账表、账实相符。

经过清查核实，发现如下事项：

(1)、根据顺德中服印染公司与佛山市顺德区农村信用合作社容桂信用社于 2009 年 11 月 10 日签订的《最高额抵押担保借款合同》(合同编号为顺信(1027)最高抵借字(2009)第(00001)号)规定,顺德中服印染公司以位于佛山市顺德区容桂街道办事处细滘居委会南堤三路 7 号房地产(房地产证号为粤房地证字第 C2476991 号)作为抵押物,作为顺德中服印染公司在佛山市顺德区农村信用合作社容桂信用社最高贷款限额人民币 1,300 万元的抵押物,抵押期限为 2009 年 11 月 10 日至 2011 年 12 月 10 日止。截至 2011 年 5 月 31 日,顺德中服印染公司在该合同项下借款余额为人民币 1,300 万元。

(2)、根据顺德中服印染公司与广东发展银行股份有限公司顺德分行于 2010 年 11 月 27 日签订的《最高额抵押合同》(合同编号为(2010)佛银最抵字第 3900221 号)规定,顺德中服印染公司以位于佛山市顺德区容桂街道办事处细滘居委会南堤三路 6 号房地产(房地产证号为粤房地证字第 C2476990 号)作为抵押物,作为顺德中服印染公司向广东发展银行股份有限公司顺德分行最高贷款限额人民币 4,500 万元的抵押物,抵押期限为 2010 年 11 月 27 日至 2011 年 11 月 27 日止。截至 2011 年 5 月 31 日,顺德中服印染公司在该合同项下借款余额为人民币 2,030 万元,该笔借款同时由姚德荣先生提供连带责任担保。

(3)列入本次评估范围的部分房屋建筑物未办理房产证,顺德中服印染公司承诺产权归其所有,不存在产权纠纷,明细如下:

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 体积 m2	账面价值(元)	
					原值	净值
1	印染染料仓	简易	2003-05	1,942.20	735,906.85	167,794.39



2	印染前处理	简易	2003-05	1,607.20		
3	棉线部	简易	2005-05	6,659.53	1,869,218.80	947,213.49
4	临时仓库	简易	2005-05	825.60	179,778.69	141,774.78
	合计			11,034.53	2,784,904.34	1,256,782.66

(4)、委估机器设备-热电联产装置和污水处理系统均建在西江河道的泄洪区内，泄洪区内土地均无土地使用权证，如果出现洪水，这两个设施都必须拆除，且可能无法收到补偿。

(5)、原材料中部分燃料助剂存放时间较长，已经报废无法使用，该部分存货审计中已经全额计提存货跌价准备，明细情况如下：

名称	数量	平均单价	金额	备注
助剂	61,048.63	9.80	598,260.92	已报废
燃料	44,459.09	33.96	1,509,750.10	已报废
小计			2,108,011.03	

(6)应收账款及其他应收款中部分账龄5年以上的款项，截至评估基准日时已经无法收回，经了解该类款项均经过多次催收，多数经办人已经无法联系，具体明细如下：

应收账款明细表

单位：元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值
1	北京立刚体育用品有限公司	货款	2005/12	341,758.70
2	佛山市顺德区南方印染有限公司	货款	2005/12	244,206.78
3	佛山市顺德区南光隆贸易有限公司	货款	2006/02	137,097.37
4	佛山顺德区乐从镇水藤豪田制衣厂	货款	2006/02	82,793.90
5	阳西县长江帽业制品厂	货款	2006/02	76,580.76
6	广州市欣语纺织品有限公司	货款	2005/12	76,271.15
7	广州市增城新桥制衣厂	货款	2005/12	72,421.00

8	常州老三集团有限公司	货款	2005/12	60,000.00
9	阳西县企业宏发服装帽袋厂	货款	2005/12	57,808.25
10	中山市汶权服装有限公司	货款	2005/12	48,516.30
11	佛山市顺德区勒流镇炽盛纺织厂	货款	2005/12	26,427.15
12	上海凯德制服有限公司	货款	2005/12	24,905.54
13	广州黄埔区长洲制衣厂	货款	2005/12	22,000.00
14	桐乡市凯悦皮鞋厂	货款	2006/02	20,000.00
15	晋江大豪制衣有限公司	货款	2006/02	17,850.00
16	顺德区龙江镇巴比隆织造有限公司	货款	2005/12	15,810.00
17	广东省德庆县嘉胜制衣厂	货款	2005/12	13,950.12
18	广东省德庆县嘉庆制衣厂	货款	2005/12	11,159.05
19	上海名鲨鞋服有限公司	货款	2005/12	10,000.00
20	北京立刚体育用品有限上海分公司	货款	2005/12	7,002.00
21	中山市港穗织造厂	货款	2005/12	6,481.25
22	四会市富源贸易有限公司	货款	2005/12	4,626.00
23	佛山市南海区西樵永其祥织造厂	货款	2006/02	3,443.10
24	广州猛发制衣有限公司	货款	2005/12	2,100.00
25	深圳市飘二千服装有限公司	货款	2006/02	500.00
26	佛山市顺德区东祺服装有限公司	货款	2005/12	0.10
	合计			1,383,708.52

## 其他应收款明细表

单位：元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账面价值
1	吴江振宇纺织电器厂	往来款	2006/03	50,000.00
2	广州昊天化工集团有限公司	往来款	2006/03	0.01
3	太仓市吉宇化纤有限公司	往来款	2006/03	234,499.04
4	苏州市三和电气有限公司	往来款	2006/03	1,600.00

5	佛山市南海区威玛龙纺织有限公司	往来款	2006/03	15,384.56
6	中山市南头镇南开机械厂	往来款	2006/03	2,500.00
7	广州豫阳贸易有限公司佛山分公司	往来款	2005/12	326,905.20
8	吴江市金鑫喷水配件供应部	往来款	2005/12	67,367.36
9	中山皇冠弹力纤维有限公司	往来款	2005/12	1,278,607.44
10	吴江丝绸股份有限新生纺丝分厂	往来款	2005/12	458.00
11	顺德区顺明汽车运输有限公司	往来款	2005/12	26,000.00
12	晋江市大利纤维工业有限公司	往来款	2005/12	3,072.08
13	广州柏英玻璃钢有限公司	往来款	2006/01	9,150.00
14	顺德区容桂茗鹏起重设备经营部	往来款	2006/01	5,000.00
15	嘉兴市程远运输有限公司	运费	2006/01	6,000.00
16	中山市港口镇通达锅炉技术服务部	往来款	2006/01	6,000.00
17	南通宏大实验仪器有限公司	往来款	2006/01	6,075.00
	合计			2,038,618.69

## 说明四 资产基础法技术说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法对被评估单位账面资产进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下：

### 第一部分 流动资产评估技术说明

#### 一、资产概况

评估范围为流动资产，本次评估是在清查核实调整的基础上进行的。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。账面价值见下表：

金额单位：人民币元

序号	类别	账面价值	备注
1	货币资金	46,818,468.49	
2	应收账款	19,267,853.02	
3	预付账款	46,786,463.45	
4	其他应收款	2,271,524.72	
5	存货	27,447,902.05	
	合计	142,592,211.73	

#### 二、评估程序及过程

##### 1. 评估工作准备阶段：

(1) 指导委托方及被评估单位在自查的基础上根据资产评估的要求认真填写各项流动资产评估明细表；

(2) 对委托方及被评估单位所提供的“流动资产评估明细表”进行审核，检查是否符合要求，向申报单位了解有无账外及虚报、漏报、重报等资产；对检查不合格部份要求修改补充，形成正式评估申报明细表；

(3) 评估机构根据委托方及被评估单位的实际情况、相关的管理体制制定评估计划，并对评估人员合理分工。

## 2. 现场评估阶段:

(1) 核实评估对象，依据评估工作计划，评估人员在委托方及被评估单位有关工作人员的配合下对申报评估的资产进行核实；

(2) 到现场调查了解资产的实际状态，通过查询、查阅、函证等方法对流动资产进行现场核实。

## 3. 评定估算阶段:

(1) 通过市场询价及利用已掌握的价格信息，确定评估对象的评估价值；

(2) 检查、汇总、分析评估结果；

(3) 编写流动资产评估说明。

## 三、各项流动资产评估方法说明

### 1. 货币资金

货币资金包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

#### (1) 库存现金

现金账面价值为 897.79 元。

评估人员对库存现金进行了实地盘点，参与盘点人员包括：公司会计、出纳、评估人员。评估人员根据评估基准日与盘点日之间的现金出库金额、现金入库金额和盘点日余额倒推出评估基准日现金余额，推算公式为：

评估基准日现金余额=实地盘点日现金余额+评估基准日与实地盘点日之间的现金出库金额-评估基准日与实地盘点日之间的现金入库金

额

推算后余额与评估基准日余额核对相符，现金以核实后账面价值确定评估价值。

现金评估价值为 897.79 元。

### （2）银行存款

银行存款账面价值为 10,641,570.70 元，币种为人民币。开户行为佛山顺德信用社容桂官田分社、佛山市顺德农行桂洲支行、广发行顺德桂洲分理处、佛山顺德工行容桂支行等多家银行。评估人员根据企业提供的银行对账单、余额调节表及银行存款申报表，首先与银行对账单的评估基准日余额相核对，如有差额，再利用余额调节表上的未达账项，查明差额原因，并逐笔核对其是否影响净资产，经逐项核实，各未达账项均非坏账，不影响净资产。评估人员还对银行账户进行了函证，回函相符。银行人民币存款以核实后账面价值确定评估价值。

银行存款评估价值为 10,641,570.70 元。

### （3）其他货币资金

其他货币资金账面值 36,176,000.00 元，全部为应付票据保证金。对其他货币资金的评估采取以企业申报其他货币资金余额同银行对账单、应付票据余额相核对，以核实后账面值作为评估值。评估人员取得了其他货币资金的对账单、存款凭证等资料，对其逐项核对，且经核对企业申报的开户行名称、账号等内容均属实。其他货币资金以清查核实后的账面值确定评估值。

其他货币资金评估价值为 36,176,000.00 元。

货币资金评估价值为 46,818,468.49 元。

## 2、应收账款、预付账款和其他应收款

### （1）应收账款

应收账款账面余额为 21,020,248.05 元，坏账准备为 1,752,395.03 元，净额为 19,267,853.02 元，共计 171 笔，为应收客户的货款。

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有回函的款项，通过替代程序予以核实验证。根据其可收回金额确认评估值。

评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法，对评估风险损失进行估计。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%。

本次委估的应收账款账龄在 5 年以上的应收账款有 26 笔，账面余额合计 1,383,708.52 元。对于账龄在 5 年以上的应收账款，被评估单位已经出具说明无法收回，在连续 2 年内没有催收记录，评估风险损失为 100%。

应收账款计提的坏账准备为 32,669,312.74 元，根据资产评估规范的要求以零值确定评估价值。

应收账款评估价值为 19,636,539.53 元，评估增值 368,686.51 元，增值率为 1.91%。

## （2）预付账款

预付账款账面价值为 46,786,463.45 元，为预付的设备款、货款、工

程款等。评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

预付账款评估价值为 46,786,463.45 元。

### （3）其他应收款

其他应收款账面余额为 4,152,404.51 元，坏账准备 1,880,879.79 元，净额 2,271,524.72 元，主要是与关联方及其他单位的往来款、运费及员工备用金、个人借款等。

评估人员在对其他应收款申报值核实无误的基础上，向财务人员及相关人员详细了解各债务单位的实际情况，查阅原始凭证，具体分析其他应收款形成的原因、款项发生时间及欠款方信用情况，并对公司欠款单位发函询证，判断欠款的可收回性。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。根据单位的具体情况，采用个别认定法，对评估风险损失进行估计。

对有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。对有证据表明款项不能收回的，评估风险损失为 100%。

本次委估的其他应收款账龄在 5 年以上的其他应收款有 17 笔，账面余额合计 2,038,618.69 元。对于账龄在 5 年以上的其他应收款，被评估单位已经出具说明无法收回，在连续 2 年内没有催收记录，评估风险损失为 100%。



其他应收款计提的坏账准备为 1,880,879.79 元，根据资产评估规范的要求以零值确定评估价值。

其他应收款评估价值为 2,113,785.82 元，评估减值 157,738.90 元，减值率为 6.94 %。

### 3、存货

存货账面余额为 29,555,913.07 元，跌价准备为 2,108,011.02 元，账面净值为 27,447,902.05 元，包括原材料和在产品。

评估人员对存货现场做了实地勘查，经过现场查看、了解，认为企业的存货管理制度严格、责任明确、标识清楚，便于货物的收、发、盘点，基本实现了科学化的管理。企业对存货实行定期盘点，以保证账实的一致性，本次评估人员通过对存货进行抽查盘点，核实到企业账实相符。

评估人员依据被评估单位提供的存货清查明细表，与企业财务负责人、供应部门负责人及仓库实物负责人一道对存货进行了抽查盘点，其中对原材料采取抽查法进行盘点。评估人员对盘点结果进行了详细记录，并编制了存货抽查盘点表。经抽查盘点后核实企业账实相符。

#### (1) 原材料

原材料账面价值为 20,082,851.78 元。主要包括染料、助剂、燃料、化纤丝、锦棉布、针织布、机物料等，分布在各仓库内，且堆放整齐、管理有序。盘点发现原材料中部分染料、助剂存放时间较长，已经报废无法使用，该部分存货审计中已经全额计提存货跌价准备，明细情况如下：

名称	数量	平均单价	金额	备注
助剂	61,048.63	9.80	598,260.92	已报废
染料	44,459.09	33.96	1,509,750.10	已报废
小计			2,108,011.03	

企业原材料按实际成本法计价。评估人员首先核查了大部分原材料的购销合同、发票，对其购入时间和入账金额进行了核实。评估人员对基准日的市场价格进行调查，对于近期购入且价格波动不大的原材料以核实后的账面值确认评估值；对于基准日价格波动较大的原材料，以基准日市场单价乘以实际数量作为评估值；对于已经报废的原材料，以零值确认其评估值。

原材料评估价值为 17,669,842.46 元，评估减值 2,413,009.32 元，减值率为 12.02 %。

## (2) 在产品

在产品为企业已投入生产的原材料、辅料、直接人工、制造费用等，评估人员查阅账册、确认在产品形成时间，账面价值构成及其会计核算的合法性，以核实后账面价值确认评估价值。

在产品评估价值为 9,473,061.29 元。

存货跌价准备为 2,108,011.02 元，评估按零值确定。

存货评估价值为 27,142,903.75 元，评估减值 304,988.30 元，减值率为 1.11%。

## 四、评估结果及分析

### 1、评估结果

流动资产账面价值 142,592,211.73 元，评估价值 142,498,161.04 元，评估减值 94,050.69 元，减值率为 0.07 %，流动资产评估结果见下表：

流动资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增减值率%
货币资金	46,818,468.49	46,818,468.49		
应收账款	19,267,853.02	19,636,539.53	368,686.51	1.91
预付账款	46,786,463.45	46,786,463.45	-	-
其他应收款	2,271,524.72	2,113,785.82	-157,738.90	-6.94
存货	27,447,902.05	27,142,903.75	-304,998.30	-1.11

合计	142,592,211.73	142,498,161.04	-94,050.69	-0.07
----	----------------	----------------	------------	-------

评估结果详见流动资产评估明细表。

## 2、评估结果及增减值原因分析

(1)、应收账款评估增值 368,686.51 元，是因为企业计提了坏账准备评估中按零值确认，同时对 5 年以上债权风险损失率按 100%确定，两项因素共同作用所致。

(2)、其他应收款评估减值 157,738.90 元，是因为企业计提了坏账准备评估中按零值确认，同时对 5 年以上债权风险损失率按 100%确定，两项因素共同作用所致。

3、存货类资产评估减值 304,998.30 元，主要原因是部分染料及助剂过期报废、燃料（煤炭）市价下跌所致。

上述所有因素的共同影响导致流动资产评估最终减值 94,050.69 元，减值率为 0.07%。

## 第二部分 房屋建筑物类资产评估技术说明

### 一、评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑物类资产是顺德中服印染公司申报的房屋建筑物及其他辅助设施，共计 13 项。房屋建筑物类资产账面原值 24,901,992.09 元，账面净值 17,687,089.86 元。详见固定资产评估汇总表：

固定资产评估汇总表

编号	科目名称	账面价值（元）	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	24,901,992.09	17,687,089.86
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	24,901,992.09	17,687,089.86

4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	0.00	0.00
-------	-----------------	------	------

## 1、房屋建筑物类资产概况

### 1) 主要房屋建筑物分布状况

顺德中服印染公司现有房屋建筑面积 59,573.06 平方米，主要包括厂房、办公楼、宿舍、锅炉房、饭堂、印染染料仓、临时仓库等建筑设施，印染染料仓、临时仓库等 4 项简易结构的设施建于 2003、2005 年，于评估基准日时尚未办理房屋所有权证，委估方承诺产权归公司所有，无产权纠纷。

### 2) 主要房屋建(构)筑物结构

顺德中服印染公司的房屋建筑物建筑结构大体分为框架结构、混合结构。框架结构 41,092.93 平方米，占总体房屋建筑面积 59,573.06 平方米的 68.98%；砖混结构 7,445.60 平方米，占总体房屋建筑面积 59,573.06 平方米的 12.50%；其余设施为简易建筑。

框架结构房屋为现浇框架结构，预制管桩基础。外墙、分户墙、梯间墙为 180mm 灰砂砖墙，其余为 120mm 灰砂砖墙。屋面有保温层、防水材料防水层。

砖混结构的基础一般为条形基础，有砖石砌筑，上部一般为砖承重墙，墙厚 240mm，墙内设有构造柱和圈梁。楼板、屋面板一般为预应力空心板，屋面有保温层、防水材料防水层。

### 3) 装修状况

框架结构为普通装修，除办公楼外墙为一般瓷片粘贴外，其余建筑均为一般抹灰及喷涂。内墙为水泥抹灰及喷刷涂料，铝合金门窗（多数已经拆除或毁损），生产车间用房为混凝土地面、塑钢门窗。从现场查勘，装饰情况简易或未装饰。

## 二、评估程序

## 1、评估准备

对企业提供的“房屋建筑物清查评估明细表”进行审核，核对申报表中有无虚报、重报、漏报的资产，审查申报表信息是否正确、完备，由被评估单位进行修改与补充。

根据企业资产的构成特点及资产评估申报明细表的内容，向企业有关资产管理部门及使用部门下发《房屋建筑物评估勘察表（工业建筑）》、《房屋建筑物评估勘察表（民用建筑）》，并指导企业根据实际情况进行填写，以此作为评估的参考资料。

## 2、现场勘察及市场调查

核对各建筑物的名称、坐落地点、结构形式、建筑面积等，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。在勘察时，还主要察看了房屋的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细的查看，除核实建筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

①结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板、柱进行细心观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

②装饰：每个建筑物的装修标准和内容不尽相同，一般可分为内装

修和外装修、高档装修和一般装修，但无论是对何种形式的装修，查看的主要内容是看装修的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

③设备：水电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

④维护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

根据资产评估工作的需要，评估人员到当地工程建设主管部门或工程造价管理部门进行咨询，了解当地在评估基准日建设项目执行的定额情况、取费程序及标准、适用的材料价格、以及建设工程项目需交纳的各项地方性规费等。

### 3、评定估算

根据申报评估明细表及评估人员收集的有关资料，结合工程有关资料，估算房屋建筑物、构筑物及其辅助设施、管道和沟槽的重值全价，并根据其使用状况对其成新情况进行评定，综合得出其评估值。

### 4、评估汇总及撰写说明

由评估公司组织汇总组对评估明细表进行审查和修改，然后加以初步汇总。综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查。在此基础上撰写评估技术说明。

### 5、具体现场勘查情况

#### 5.1 建筑物用途分类：

纳入评估范围的房屋包括饭堂、职工宿舍、厂房、仓库等。

## 5.2 建筑物结构特征:

●框架结构。结构为独立基础，现浇钢筋混凝土矩形柱、现浇平板楼板。红机砖填充墙及内砖墙，平顶屋面。外墙为马赛克、瓷砖或一般涂料，铁门，铝合金窗。内装饰为现浇混凝土地面，墙面抹灰喷涂料或墙面漆，顶板喷涂料或简单吊顶。

配套工程：给排水系统为给水钢管、VC 排水管。电气系统为动力用电设配电柜及配电箱、照明用电灯具为工业生产用灯、吊灯。

●砖混结构。条形砖基础，240mm 或 370mm 砖外墙，240mm 砖内墙，平顶屋面。外装修为钢制门、铝合金窗，墙面水泥砂浆勾缝或抹灰涂料。内装饰为水泥地面，内墙抹灰喷涂料，顶棚抹灰喷涂料。

配套工程：给排水系统为给水钢管、PVC 排水管。电气系统为荧光灯或白炽灯照明。

构筑物的总体概况:

●道路：砂砾石或灰土垫层，150mm - 200mm 厚混凝土面层。

## 5.3 建筑物使用状况:

经现场勘察，委托评估建筑物的状况如下:

- ①基础承载能力。各主要生产建筑物、构筑物地基承载能力一般。
- ②主体结构强度一般，各类建筑物承重构件和非承重构件仍具有足够承载力和使用的功能。
- ③各单位辅助生产用房维护管理基本正常。
- ④房屋建筑物大多建设于 1993 年，能够满足继续使用的功能。
- ⑤配套管线基本完好，使用状况正常。

综上所述，评估人员认为本次评估范围内的房屋建筑物，均具有继续正常使用的功能，符合评估的基本要求和条件。

#### 5.4 建筑物权利状况

评估范围内的房屋共计为 13 项，其中 9 项已办理房产证，分别为：

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>
1	粤房地证字第 C2476991 号	饭堂	框架	1993-05	2,458.97
2	粤房地证字第 C2476991 号	A 座职工宿舍	砖混	1993-05	2,650.45
3	粤房地证字第 C2476991 号	B 座职工宿舍	砖混	1993-05	2,649.57
4	粤房地证字第 C2476991 号	丽德楼（宿舍）	砖混	1993-05	2,130.52
5	粤房地证字第 C2476990 号	门卫房	砖混	1993-05	15.06
6	粤房地证字第 C2476990 号	锅炉房	框架	1993-05	112.55
7	粤房地证字第 C2476990 号	九层办公大楼	框架	1993-05	7,098.07
8	粤房地证字第 C2476990 号	棉印部	框架	1993-05	15,585.33
9	粤房地证字第 C2476990 号	织造部	框架	1993-05	15,838.01

该 9 套房产中，产权证号为粤房地证字第 C2476990 号的五项房产作为贷款抵押物抵押给广东发展银行股份有限公司顺德分行，贷款截止日为 2011 年 11 月 27 日；产权证号为粤房地证字第 C2476991 号的四项房产作为贷款抵押物抵押给佛山顺德农村商业银行股份有限公司容桂支行，贷款截止日为 2011 年 12 月 10 日。

另外 4 项尚未办理房产证，佛山市顺德区中服纺织印染有限公司承诺产权归其所有，不存在产权纠纷，明细如下：

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积体积 m <sup>2</sup> 或 m <sup>3</sup>	账面价值(元)	
					原值	净值
1	印染染料仓	简易	2003-05	1,942.20	735,906.85	167,794.39



2	印染前处理	简易	2003-05	1,607.20		
3	棉线部	简易	2005-05	6,659.53	1,869,218.80	947,213.49
4	临时仓库	简易	2005-05	825.60	179,778.69	141,774.78
	合 计			11,034.53	2,784,904.34	1,256,782.66

## 5.5 账面值构成

房产类资产账面价值包括建安工程费、摊入的其他费用及资金成本等。

### 三、评估方法

本次委估的房屋建筑物采取重置成本法进行评估。

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

建筑物评估价值=重置全价×成新率

其他建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价值。

#### 1、重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

##### A、建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据工程量，套用广东省建设厅颁发的粤建价字[2006]145~149号文2006年《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》；《广东省装饰装修工程计价办法》、《广东省装饰装修工程综合定额》；《广东省安装工程计价办法》、《广东省安装工程综合定额》；《广东省市政工程计价办法》、《广东省市政工程综合定额》和《广东省园林建筑绿化工程计价办法》、《广东

省园林建筑绿化工程综合定额》及《广东省佛山市工程造价管理信息》（2011年一、二季度）等相关信息，计算得出建筑安装工程造价。

同类结构中其他房屋的建安造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建筑安装成本的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、跨度、建筑材料、装修标准、设备设施等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安造价等于典型工程建安造价乘以综合调整系数。

对于小型房屋建筑物的重置单价测算，利用当地同类结构评估基准日的单方造价进行差异调整估算。

#### B、前期及其他费用的确定

前期及其他费用是指国家及当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。包括的内容及取费标准见下表：

广东省佛山市工程建设前期及其它费用表

序号	费用名称	取费基数	费率(%)	计费依据
1	建设单位管理费	工程造价	1.50	财建〔2002〕394号
2	勘察设计费	工程造价	3.12	计价格[2002]10号
3	建设工程监理费	工程造价	2.26	发改价格[2007]670号
4	招标代理费	工程造价	0.07	计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	工程造价	0.06	计价格〔2002〕125号文

#### C、资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况建设周期计算，并按均匀投入考虑。2011年4月6日公布的金融机构贷款利率标准如下：

金融机构人民币贷款基准利率

贷款期限	年利率 (%)
<b>一、短期贷款</b>	
六个月 (含)	5.85
六个月至一年 (含)	6.31
<b>二、中长期贷款</b>	
一至三年 (含)	6.40
三至五年 (含)	6.65
五年以上	6.80

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×建设工期×贷款利息  
×50%

## 2、成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定,采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算,并对两种结果按现场勘察成新率和理论成新率 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

勘察成新率 N1:通过评估人员对各建筑物的实地勘察,对建筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察,根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》,结合建筑物使用状况、维修保养情况,分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

理论成新率 N2:根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率  $N2=(1 - \text{已使用年限}/\text{经济寿命年限})\times 100\%$

经以上两种方法计算后,通过加权平均计算成新率。

成新率  $N=\text{勘察成新率 } N1\times 60\%+\text{理论成新率 } N2\times 40\%$

## 3、评估价值的确定

评估价值 = 重置全价×成新率

## 四、评估结果及评估增减值原因的分析

## 1) 评估结果

顺德中服印染公司申报的房屋建筑物类资产评估原值 46,380,190.00 元，评估净值 21,708,300.00 元，评估原值增值 21,478,197.91 元，增值率 86.25%，评估净值增值 4,021,210.14 元，增值率 22.74%。评估情况详见“固定资产清查评估汇总表”、“房屋建筑物清查评估明细表”。

## 2) 房屋建筑物类增值原因分析

房屋建筑物评估增值，主要是由于以下原因引起：

①由于企业计提折旧年限小于建筑物经济寿命年限，导致评估价值增值；

②评估基准日时间的人工、机械及材料价格较工程建设时点有一定幅度的上涨，使得建设成本增加，形成了评估价值的增值；

③企业房屋受工艺影响部分车间受到一定的腐蚀，房屋成新率下降，导致一定的减值。

上述三项因素共同影响导致房屋建筑物评估最终增值。

## 五、典型案例

### 案例一：织造部厂房（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 9 项）

#### 1) 评估对象概况

该建筑物位于广东省佛山市顺德区容桂镇南堤三路 7 号院内，为钢筋混凝土框架结构建筑，建筑面积 15,838.01 平方米，檐高 10.50 米，层高 3.40 米。

基础形式：预制管桩基础；墙体：蒸压灰砂砖 240X115X53 楼地面装饰：楼地面为 1: 2.5 水泥砂浆 20 厚；外墙装饰：外墙面一般涂料加抹灰；内墙装饰：内墙面抹 1: 1: 6 水泥石灰砂浆底 1: 2.5 石灰砂浆面；门窗：窗为铝窗，门为，防火门。配有动力及照明用电系统及消防系统。

该建筑物已经办理产权证，房产证号为粤房地证字第 C2476990 号。

## 2) 重置全价的确定

### ①建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据工程量，套用广东省建设厅颁发的粤建价字[2006]145~149号文2006年《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》；《广东省装饰装修工程计价办法》、《广东省装饰装修工程综合定额》；《广东省安装工程计价办法》、《广东省安装工程综合定额》；《广东省市政工程计价办法》、《广东省市政工程综合定额》和《广东省园林建筑绿化工程计价办法》、《广东省园林建筑绿化工程综合定额》及《广东省佛山市工程造价管理信息》（2011年一、二季度）等相关信息计算得出建安工程造价。具体计算见下表：

建筑工程造价计算表

行号	费用代码	费用项目	计算基数	费率%	金额(元)
1	1	定额分部分项直接费合计			9,678,555
2	1.1	其中：人工费	人工费		2,419,639
3	1.2	机械费	机械费		483,928
4	2	措施项目费	2.1+2.2+2.3		929,141
5	2.1	其中：安全文明施工费	1*费率系数	0.50%	48,393
6	2.2	措施其他项目费	1*费率系数	6.00%	580,713
7	2.3	项目管理费	1*费率系数	3.10%	300,035
8	3	其他项目费	1*费率系数		0
9	4	规费	4.1+4.2+4.3		492,640
10	4.1	其中：社会保险费	1*费率系数	3.31%	320,360
11	4.2	住房公积金	1*费率系数	1.28%	123,886
12	4.3	工程定额测定费	1*费率系数	0.10%	9,679
13	4.4	工程排污费	1*费率系数	0.20%	19,357
14	4.5	防洪工程维护费(提围费)	1*费率系数	0.10%	9,679

15	4.6	建筑工程意外伤害保险	1*费率系数	0.10%	9,679
16	5	利润	(1+4)*利润系数	3.50%	355,992
17	6	税前工程造价合计	1+2+3+4+5		11,456,328
18	8	税金	6*税金系数	3.41%	390,661
19	9	工程造价	6+7+8		11,846,989

建安工程总造价=11,846,989

## ②前期费及其他费

前期费及其他费计算表

序号	建设单位管理费	工程造价	1.50%	177,705
1	勘察设计费	工程造价	3.12%	369,626
2	建设工程监理费	工程造价	2.26%	267,742
3	招标代理费	工程造价	0.07%	8,293
4	环境影响评价费	工程造价	0.06%	7,108
5	新型墙体材料专项基金	建筑面积(m <sup>2</sup> )	10元	158,380
	前期及其他费用合计			988,854

前期费及其他费=988,854 元

## ③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个建设项目建设工期为 2 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 6.40\% \times 2 \div 2 \\ &= 821,493.95 \text{ 元} \end{aligned}$$

## ④重置全价的确定

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建安造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 11,846,989 + 988,854 + 821,493.95 \\ &= 13,657,270.00 \text{ 元 (取整)} \end{aligned}$$

### 3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场勘察成新率} \times 60\%$$

①理论成新率：该建筑物为 1993 年 5 月建成，评估基准日为 2011 年 5 月 31 日，距评估基准日已经使用 18 年零 1 个月，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物属于受腐蚀的生产用房，经济寿命年限为 35 年。

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= 48.54\% \end{aligned}$$

②现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备安装三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

	项目	结构作法	现状	标准分	勘察分
结构部分	基础	砼	足够承载能力、部分腐蚀	30	13
	柱	砼柱	足够承载能力，部分腐蚀	30	13
	梁	砼梁	足够承载能力，部分腐蚀	20	5
	墙体	砖墙	主体较好，部分腐蚀掉灰	20	5
	小计	结构权重 0.70		100	36
装修部分	屋面	现浇板	完整无渗漏、局部污染	35	13
	门、窗	塑钢窗、复合板门	部分缺失、局部污染	20	5
	外墙	砖墙	局部污染，掉灰	10	2
	内墙	砖墙	局部污染，掉灰	15	2
	楼地面	混凝土	局部污染、磨损	20	5
	小计	结构权重 0.20		100	27

设备 安装	电器、照明	有	局部轻微污染	60	20
	消防	有	完好	40	10
	小计	结构权重 0.10		100	30
合计	勘察成新率=结构部分×0.70+装饰部分×0.20+安装部分×0.1=				33.6

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{现场勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\% \\
 &= 33.6\% \times 60\% + 48.54\% \times 40\% \\
 &= 40\% \quad (\text{取整})
 \end{aligned}$$

#### 4) 评估价值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\
 &= 13,657,270.00 \times 40\% \\
 &= 5,462,908.00 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

#### 案例二：办公楼（房屋建筑物评估明细表 4-6-1 第 7 项）

##### 1) 评估对象概况

该建筑物位于广东省佛山市顺德区容桂镇南堤三路 7 号院内，建筑面积 7,098.07 平方米，建成于 1993 年 5 月。

结构：建筑物主体部分为框架结构，共 9 层，檐高 32.70 米，一层层高 5 米，一层以上层高为 3.50 米，基础为桩基础，上部为混凝土基础圈梁承台，M5 混合砂浆加气砌块外墙，墙体厚度 250mm，M5 混合砂浆内墙，墙体厚度 200mm，墙内设有矩形柱，楼板、屋面板为现浇板，屋面有保温层、高聚物改性沥青防水卷材面层。房间窗为铝合金推拉窗，木质内门。

装修：外墙为 200\*100 小瓷片饰面，一至三层毛坯基本无装修，门厅、办公室、会议室、楼梯间、走廊、500\*500mm 抛光砖楼地面，厕所为 300\*300 防滑地砖；。

电气：电源由院内变电室引来，在进户处采用重复接地，导线一律穿管暗设，设有 1 部电梯。



给排水及消防系统：给水采用直接接入市区管网给水系统，上水管地下部分为铸铁管（石棉水泥接口）其余为镀锌钢管丝接及 PPR 管，排水管为 U-PVC 管，雨水由内外水落管并用的系统，污水由化粪池等排入污水管道，消防系统为室内镶嵌式消防箱。

该建筑物已经办理产权证，房产证号为粤房地证字第 C2476990 号。

## 2) 重置全价的确定

### ①建安工程造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装修、给排水、电气工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算。评估人员根据工程量，套用广东省建设厅颁发的粤建价字[2006]145~149号文2006年《广东省建筑工程计价办法》、《广东省建筑工程综合定额》；《广东省装饰装修工程计价办法》、《广东省装饰装修工程综合定额》；《广东省安装工程计价办法》、《广东省安装工程综合定额》；《广东省市政工程计价办法》、《广东省市政工程综合定额》和《广东省园林建筑绿化工程计价办法》、《广东省园林建筑绿化工程综合定额》及《广东省佛山市工程造价管理信息》（2011年一、二季度）等相关信息计算得出建安工程造价。具体计算见下表：

建筑与装饰工程造价计算表

1	1	定额分部分项直接费合计			5,326,345
2	1.1	其中：人工费	人工费		1,331,586
3	1.2	机械费	机械费		266,317
4	2	措施项目费	2.1+2.2+2.3		511,330
5	2.1	其中：安全文明施工措施费	1*费率系数	0.50%	26,632
6	2.2	措施其他项目费	1*费率系数	6.00%	319,581
7	2.3	项目管理费	1*费率系数	3.10%	165,117
8	3	其他项目费	1*费率系数		0
9	4	规费	4.1+4.2+4.3		271,110

10	4.1	其中：社会保险费	1*费率系数	3.31%	176,302
11	4.2	住房公积金	1*费率系数	1.28%	68,177
12	4.3	工程定额测定费	1*费率系数	0.10%	5,326
13	4.4	工程排污费	1*费率系数	0.20%	10,653
14	4.5	防洪工程维护费(堤围费)	1*费率系数	0.10%	5,326
15	4.6	建筑工程意外伤害保险	1*费率系数	0.10%	5,326
16	5	利润	(1+4)*利润系数	3.50%	195,911
17	6	税前工程造价合计	1+2+3+4+5		6,304,696
18	7	税金	6*税金系数	3.41%	214,990
19	8	工程造价	6+7		6,519,686

建安工程造价=6,519,686 元

### ②前期费及其他费

前期费及其他费计算表

序号	建设单位管理费	工程造价	1.50%	97,795
1	勘察设计费	工程造价	3.12%	203,414
2	建设工程监理费	工程造价	2.26%	147,345
3	招标代理费	工程造价	0.07%	4,564
4	环境评价费	工程造价	0.06%	3,912
5	新型墙体材料专项基金	建筑面积(m <sup>2</sup> )	10元	70,981
	前期及其他费用合计			528,011

前期费及其他费=528,011 元

### ③资金成本

资金成本为建筑物正常建设施工期内占用资金的筹资成本即评估基准日正在执行的固定资产贷款利息。

依据全国统一建筑安装工程工期定额标准，整个建设项目建设工期为 2 年，建设工期内假设资金均匀投入：

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程造价} + \text{前期费及其他费}) \times 6.40\% \times 2 \div 2 \\ &= 451,052.61 \text{ 元} \end{aligned}$$

## ④重置全价的确定

重置全价=建安造价+前期及其他费用+资金成本

$$=6,519,686+528,011+ 451,052.61$$

$$= 7,498,760.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})$$

## 3) 成新率的确定

测算建筑物的成新率采用成新率法，即理论成新率和现场勘察成新率的加权平均值，计算公式：

$$\text{成新率}=\text{理论成新率}\times 40\%+\text{现场勘察成新率}\times 60\%$$

①理论成新率：该办公楼为 1993 年 5 月建成，距离评估基准日已使用 18 年 1 个月，根据建筑物的经济寿命年限及已使用年限，计算出建筑物的理论成新率。该建筑物经济寿命年限为 50 年。

$$\text{理论成新率}=(\text{经济寿命年限}-\text{已使用年限})/\text{经济寿命年限}\times 100\%$$

$$=63.98\%$$

②现场勘察成新率：按照原城乡建设环境保护部关于测算建筑物成新率的标准结合建筑物的实际损耗情况，进行现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数计算出建筑物的勘察成新率，详见下表。

勘察成新率计分表

项目	结构作法	现状	标准分	勘察分	
结构部分	基础	预制管桩基础	足够承载能力	30	20
	柱	混凝土柱	足够承载能力	25	15
	梁	混凝土梁	足够承载能力	20	15
	板	屋面板	主体完好	15	5
	墙体	砖墙	主体较好	10	5
	小计	结构权重 0.7		100	60
装饰部分	屋面	SBS 防水	基本完好	30	20
	门、窗	铝合金窗、木门	一至三层未安装，局部缺失	20	10

	外墙	瓷片	部分缺失	10	5
	内墙	涂料	局部未粉刷、部分缺失	15	5
	顶棚	涂料	局部未粉刷、部分缺失	10	5
	楼地面	地砖	局部未铺设、部分缺失	15	5
	小计	结构权重 0.2		100	50
设备 安装	电器、照明	有	个别房间日用照明	40	10
	给排水	有	局部使用、总体装置不全	40	10
	消防	有	使用中	20	15
	小计	结构权重 0.1		100	35
	勘察成新率=结构部分×0.7+装饰部分×0.2+安装部分×0.1				

成新率=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

$$=55.5% \times 60% + 63.98% \times 40%$$

$$=59% \quad (\text{取整})$$

#### 4) 评估价值的确定

评估价值=重置全价×成新率

$$=7,498,760.00 \times 59%$$

$$=4,424,268.00 \text{ 元}$$

### 第三部分 设备类资产技术说明

#### 一、评估范围

本次评估范围为顺德中服印染公司所拥有的机器设备、车辆及电子设备，共 1026 台（套），账面原值为 83,787,377.83 元，账面净值为 60,859,912.16 元，具体情况如下：

#### 设备类资产账面价值

科目名称	数量（台套）	账面原值（元）	账面净值（元）
设备类合计	1026	83,787,377.83	60,859,912.16
固定资产--机器设备	974	83,380,356.83	60,726,700.70

固定资产--车辆	1	242,000.00	65,388.40
固定资产--电子设备	51	165,021.00	67,823.06

## 二、设备概况

法律权属状况：评估人员对委估设备的权属情况进行了核实，并对其账面构成情况、主要设备购置发票进行了抽查，未发现权属争议等异常情况，也未发现存在抵押、担保等他项权利存在，本次委估设备产权人为顺德中服印染公司。

实物状况：设备分布较为集中，存放于顺德中服印染公司厂区内使用。部分生产设备购置时间为 1993 年、1994 年至 99 年期间，设备维护情况较差，该类设备的能耗大、效率低，技术上已远远落后，且由于部分工艺酸腐蚀严重，导致部分设备实体性贬值严重。

## 三、评估依据

- 1) 被评估单位提供的机器设备、车辆、电子设备评估明细表及其有关说明资料；
- 2) 设备的采购发票、订货合同以及车辆行驶证等权属证明文件；
- 3) 《2010 年中国机电产品价格手册》；
- 4) 《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；
- 5) 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6) 关于发布《汽车报废标准》的通知（国经贸经[1997]456 号）；
- 7) 国家经贸委、国家计委、公安部、国家环保总局联合发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（2000 年 12 月 28 日）；
- 8) IT 专业导购网站（<http://www.it168.com/>）提供的办公设备报价；
- 9) 被评估单位填报的机器设备、运输车辆状况调查表；
- 10) 被评估单位提供的特种设备检验报告；
- 11) 被评估单位提供的设备相关技术资料；

12) 评估人员通过现场勘察所获取的资料;

13) 其他与资产评估有关的资料。

#### 四、评估过程

##### ① 评估准备阶段:

根据待评估资产的构成特点,按照评估规范要求指导企业填写《机器设备评估申报明细表》、《运输车辆评估申报明细表》及《电子设备评估申报明细表》,并根据申报的明细内容进行账表核对,做到账表相符。向企业有关资产管理部门及使用部门下发《重大设备技术状况调查表》,具体包括《锅炉主要设备技术状况调查表》、《火电厂情况配置调查表》等,指导上述各有关部门根据资产的实际使用情况进行填写。

##### ② 现场调查阶段:

a 根据评估资产的特点划分评估小组,制定现场勘察计划。

b 现场勘察:

根据企业申报的明细表所列示的内容,对上述设备进行现场核查,做到账物相符。核查过程中未发现异常情况。同时评估人员现场对设备的实际运行状况进行了认真观察和记录,并与现场使用维护人员就设备的使用维护情况及达到的技术指标情况等进行了了解。

评估人员现场查阅设备的运行记录、技术档案,了解设备的实际状况。召开有关设备管理员和评估师参加的座谈会,全面分析已掌握的情况,并作进一步完善,以便对设备的历史与现状作更全面的了解,从而综合评定设备的经济性、技术先进性等指标,以便确定成新率。

c 综合处理阶段:

根据市场询价及相关价格信息资料,确定评估对象的重置全价。

根据评估人员现场勘察记录和由企业填报的《重大设备技术状况调

查表》，经过分析对比，确定成新率。

评估专家对主要设备进行讨论研究，复核审定重置全价与成新率，使其真实反映客观实际。

提交设备评估技术说明。

## 五、评估方法

本次评估中根据评估目的，按照持续使用原则，以评估基准日市价为依据，采用成本法进行评估。

评估人员首先根据企业提供的设备清查评估明细表，对各类设备逐一进行了核对，做到账、表、物相符，同时通过对有关的法律权属证明及会计凭证的审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织专业工程技术人员逐一进行了现场勘察和核实。

### A、机器设备：

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料等情况，主要采用成本法进行评估作价；对于绝版和停产的部分设备，按市场法进行评估作价。设备类资产评估值基本计算公式为：

评估值=重置成本×成新率

#### a、通用机器设备重置成本的确定

设备类资产的重置成本，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用（包括运杂费、安装调试费、基础费、工程建设其他费用和资金成本等）综合确定。

通用设备类资产重置成本的基本计算公式为：

重置成本=设备购置费+安装调试费+基础费+其它费用+资金成本

设备购置费=设备购置价+运杂费

设备购置价（又称设备费）的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，或查询《2010年机电产品报价手册》、网上询价等途径，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价（设备购置价为不含增值税的价格）。

#### b、运杂费的确定

以设备购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。当地生产设备运杂费率为0.2—0.5%（或按公里数估算），国内外地生产设备铁路、水路和公路运杂费率按运输距离分段计算：铁路、水路运杂费率100km为1.5%，超过100km时每增加100km费率增加0.25%，不足100km时按100km计算；公路运杂费率50km为1.06%，超过50km时每增加50km增加0.5%，不足50km的按50km计算。委估项目中的设备大部分是采用铁路运输，其运杂费率表如下

运程 Km	取费基础	费率%	运程 Km	取费基础	费率%
100 以内	设备费	1.50%	2100	设备费	6.50%
200	设备费	1.75%	2200	设备费	6.75%
300	设备费	2.00%	2300	设备费	7.00%
400	设备费	2.25%	2400	设备费	7.25%
500	设备费	2.50%	2500	设备费	7.50%
600	设备费	2.75%	2600	设备费	7.75%
700	设备费	3.00%	2700	设备费	8.00%
800	设备费	3.25%	2800	设备费	8.25%
900	设备费	3.50%	2900	设备费	8.50%
1000	设备费	3.75%	3000	设备费	8.75%
1100	设备费	4.00%	3100	设备费	9.00%
1200	设备费	4.25%	3200	设备费	9.25%
1300	设备费	4.50%	3300	设备费	9.50%
1400	设备费	4.75%	3400	设备费	9.75%



1500	设备费	5.00%	3500	设备费	10.00%
1600	设备费	5.25%	3600	设备费	10.25%
1700	设备费	5.50%	3700	设备费	10.50%
1800	设备费	5.75%	3800	设备费	10.75%
1900	设备费	6.00%	3900	设备费	11.00%
2000	设备费	6.25%	4000	设备费	11.25%

### c、安装调试费的确定

对于安装调试费，根据《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》(1995年版)及设备采购合同中约定内容综合确定。若合同价不包含安装、调试费用，根据决算资料统计实际安装调试费用，剔出其中非正常因素造成的不合理费用后，并参考《佛山市安装工程定额》(2010)、《佛山市工程建设费用定额》(2010)、《佛山市建设工程工程量清单综合单价》(2011)、《佛山市建设工程费用定额》(2010)、《佛山市安装工程消耗量定额》中有关规定，合理确定其费用；合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

对于小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

### d、基础费的确定

对于设备的基础费，参考《佛山市工程建设定额》(2010)、《佛山市工程建设费用定额》(2010)、《佛山市建设工程工程量清单综合单价》(2011)、《佛山市建设工程费用定额》(2010)、《佛山市安装工程消耗量定额》中有关规定，合理确定其费用；若设备基础费已经含在土建工程中则在设备评估中不予考虑。

### e、其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招标代理费、环境评价费等，参照《佛山市建设工程费用定额》(2010)等有关文件规定，结合所属项目建设的投资规模确定。

### 工程建设其他费用——费率表

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	综合造价×费率	2.64%	计价格(2002)10号
3	工程监理费	综合造价×费率	1.77%	计价格[2002]1980号
4	招标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改价格[2010]670号
5	环境评价费	综合造价×费率	0.01%	计价格[2002]125号
小 计		1+2+3+4+5	5.27%	

#### f、资金成本的确定

对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。资金成本的计算基础为设备购置价、运杂费、安装调试费、基础费和其他费用，根据资金投入的合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

#### 评估基准日基准利率表

项 目	年利率%
一、短期贷款	
六个月以内（含六个月）	5.85
六个月至一年（含一年）	6.31
二、中长期贷款	
一至三年（含三年）	6.40
三至五年（含五年）	6.65
五年以上	6.80

假设资金投入是在合理的建设期内均匀投入的，则

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+其他费用）×  
贷款利率×建设工期×1/2

#### g、机器设备成新率的确定

价值量较大设备或生产线的成新率，分别采用年限法与现场勘察法，测算其年限成新率  $N1$  和勘察成新率  $N2$ ，加权平均求得其成新率  $N$ ，即：

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

$$N1 = [(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限})] \times 100\%$$

$N2$  - 勘察成新率。评估人员采用现场技术状态勘察，通过评价打分来获取。

对实际已使用年限超过经济使用年限的价值量较大的设备的成新率，需判断估计其尚可使用年限，在此基础上计算成新率  $N$ ，即：

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

对价值量较小的一般设备采用年限法确定其成新率即可。

## B、车辆

### a、重置全价的确定

根据当地市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，确定其重置全价，计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{现行含税购价} + \text{车辆购置税} + \text{新车上户手续费}$$

车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额 = 计税价格  $\times$  10%。该纳税人购买自用车辆的计税价格应不包括增值税税款。故：购置附加税 = 购置价 / (1 + 17%)  $\times$  10%

### b、成新率的确定

运输车辆，根据国经贸经[1997]456号文《关于发布〈汽车报废标准〉的通知》及2000年12月18日国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车

报废标准若干规定的通知》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用时间} / \text{规定使用时间}) \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$$

### C、电子设备

#### a、重置全价的确定

根据当地市场信息等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价；对于购置时间较早，现市场上无相关型号但能使用的电子设备，参照二手设备市场价格确定其重置全价。

#### b、成新率的确定

$$\text{成新率} = (1 - \text{已使用时间} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

$$\text{或成新率} = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用时间} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

另：直接按二手市场价评估的电子设备，无须计算成新率。

## 六、评估结果及其分析

### 1、评估结果

设备类固定资产：账面原值 83,787,377.83 元，账面净值 60,859,912.16 元；评估原值 46,035,030.65 元，评估净值 37,439,951.00 元；评估减值 23,419,961.16 元，减值率为 38.48%。

### 2、增减值原因分析

1) 机器设备部分设备是 1993 年至 1999 年期间购置，现同类设备已不再生产，该类设备的能耗大、效率低，技术上已远远落后，导致经济性和功能性贬值；

2) 部分生产工艺酸腐蚀严重，导致部分设备实体性贬值；

3) 热电联产装置及污水处理系统申报显示为 2010 年底和 2011 年 5

月由在建工程转固，但其实际投入使用时间为 2007 年底，导致成新率下降；

4) 本次评估重置全价采用不含税价，而委估的部分设备账面值为含税价；

5) 部分老旧设备会计上折旧年限过长，导致账面净值虚高；

上述因素共同影响导致设备减值。

## 七、典型案例

### 案例一 定型机 (机器设备评估明细表 4-6-4 第 134 项)

#### (一) 设备概况：

设备名称：定型机

物权单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

使用单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

规格型号：M5469-220\*9

生产厂家：邵阳纺织机械有限责任公司

启用日期：2009 年 4 月

账面原值：1,384,615.38 元

账面净值：1,143,749.17 元

定型机技术参数如下：

- 1、公称宽度 (W) mm:1800~3600
- 2、调幅范围：700 ~ (W - 200)
- 3、车别：左手或右手
- 4、设计车速：15 ~ 100m/min
- 5、超喂量：- 10% ~ + 30%
- 6、夹布方式：针铗、布铗、针布两用铗
- 7、出布方式：摆式、卷装、摆卷两用

- 8、 热源：载热油、煤气、电
- 9、 烘房节数：5~9 节（每节 3m）
- 10、 烘房温度：120℃~220℃

设备特点：

- 1、 进布采用气动红外对中装置；
- 2、 布边控制采用红外探边控制器；
- 3、 传动系统采用交流变频调速，上、下超喂、毛刷轮、出布采用同步电机与主传动的变频专用电机同步运行；
- 4、 控制系统采用全数字式，变频器、PLC、触摸屏、显示器采用数字通信方式进行控制；
- 5、 循环风机采用交流变频调速，电机与风机直联。每节烘房温度单独自动控制，采用进口温度控制器与精密电控阀进行控制；
- 6、 链条、针夹与钢板导轨系统采用新材料、新结构在高温高速状态下工作时不需添加润滑油。
- 7、 链条采用气缸自动张紧；
- 8、 进布处采用桥架显示及操作，电视监视出布状况；
- 9、 出布经冷风及冷水辊冷却，效果良好；
- 10、 隔热门、板均采用硅橡胶等耐高温材料密封，烘房密封效果好；
- 11、 本机可选配光电整纬装置、定形时间控制器，并可与轧车组成浸轧定形联合机。

## (2) 设备利用率

目前公司设备使用正常，运行强度一般

## (3) 设备的日常管理

公司有相应的设备管理、维修制度，各部门都有专人负责设备管理。设备的管理一般，技术上均已经落后，运行状况一般。

## （二）重置成本的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、等内容构成。

### （1）设备购置价的确定

经查询邵阳纺织机械有限责任公司，并考虑适当的经销折扣，确定该设备购置价为 1120000/台。

不含税购置价=（设备购置价/1.17%）

=11200000 ÷ 1.17%

=957265

### （2）设备运杂费的确定

设备生产厂家在邵阳，距离委估企业所在佛山市 800 公里，参照铁路运杂费率表，取费率为 3.25%。

设备运杂费=设备购置价 × 运杂费率

序号	项目名称	取费及计算公式	费率	金额
A	设备购价	生产厂家、报价手册、电话及网上查询		1,120,000.00
A-1	设备购价（不含税）	A×费率	1.17%	957,265.00
B	运杂费	A×费率	3.25%	36,400.00
B-1	运杂费（不含税）	A × B × 费率	1.17%	33,852.00
C	设备购置费	A-1+B1		991,117.00

### （3）安装调试费

安装调试费：按《佛山市安装工程预算定额》测定安装费，对于不需安装的设备则不取安装费。我们通过对各种不同设备安装费的测定统计，根据合同约定，合同价包含了设备安装的辅助材料及工具和督导安装费，安装费率为 1.5%

安装调试费=设备购置价格 × 安装费率

=1,120,000.00 × 1.5%

=16,800.00

#### (4) 设备基础费的确定

定型机无需基础本次评估不予考虑。

#### (5) 其它费的确定:

其他费用的计算.

#### 前期费及其他费取费表

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价 × 费率	0.80%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	综合造价 × 费率	2.64%	计价格(2002)10号
3	工程监理费	综合造价 × 费率	1.77%	计价格[2002]1980号
4	招标代理费	综合造价 × 费率	0.05%	发改价格[2010]670号
5	环境评价费	综合造价 × 费率	0.01%	计价格[2002]125号
小	计	1+2+3+4+5	5.27%	

$$\begin{aligned} \text{其它费} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费费率 (含税)} + \text{安装费 (含税)} \times \text{费率} \\ &= (1120000 + 36400 + 16800) \times 5.27 \\ &= 61828 \end{aligned}$$

#### (6) 资金成本

佛山市顺德区中服纺织印染有限公司所参评机器设备定型机，必须在房屋、构筑物、及机器设备建设完成后才能共同产生收益，故将佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的工程建设作为一整体工程，结合建设情况，按佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的生产规模，定型机综合合理投产工期应为半年，按2011年5月31日起执行的中国人民银行公布的贷款利率，资金成本按均匀投入计取。一至六个月（含六个月）年期固定资产贷款利率5.85%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本 } F &= (A+B+D+E) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= 17908 \text{ (元)} \end{aligned}$$



## (7) 设备重置成本的确定

设备重置成本见下表:

序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率	金额
一	设备购置费(不含税)			957,265.00
二	设备运杂费(不含税)	见表一	3.25%	33,852.00
三	设备安装调试费(含税)		1.50%	16,800.00
四	设备安装工程前期费及其他费	(一+二+三) × 费率	5.27%	61,828.00
五	资金成本	(一+二+三+四) × 费率 × 合理工	5.85%	17,908.00
六	设备重置成本	一+二+三+四		1,087,653.00

即设备重置成本为 1,087,700.00(取整)

## (三) 成新率的确定:

## (1) 年限法成新率 N1 的确定

该设备 2009 年 6 月开始启用, 现已使用 2.01 年, 根据相关规定, 该设备经济使用年限为 10 年。则:

$$\begin{aligned} N1 &= (1 - \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 2.01/10) \times 100\% \\ &= 80\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

## (2) 勘查法成新率 N2 的确定

经评估人员会同被评估单位设备管理人员现场勘测核实, 设备在用状态一般, 能按设计要求正常使用, 未出现过较大故障, 设备利用率比较高, 现场鉴定观测分析法成新率 N2 为 70%。

## 案例一设备现场勘查打分表

序号	机器部位	技术状态	标准分	评估分
1	主机	主机温控仪正常。	30	25
2	隔热系统	隔热系统正常, 压力一般	20	15

3	循环风系统	循环风系统一般，启动平稳。	20	15
4	控制系统	在所有开关设置完毕后使用正常。	10	5
5	电 源	电源接点输入正常，稳定。	10	5
10	其他附件	附件齐全，使用正常。	10	5
合计			100	70

将以上计算和确定出的年限法成新率 N1 和勘查法成新率 N2，代入成新率 N 计算公式得：

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘查法成新率 } N2 \times 60\% \\
 &= 80\% \times 40\% + 70\% \times 60\% \\
 &= 74\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

(四) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率 N

$$= 1,087,700.00 \times 74\%$$

$$= 927,146.00$$

**【案例二】布铗丝光机（机器设备评估明细表 4-6-4 第 152 项）**

(一) 设备概况：

设备名称：布铗丝光机

物权单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

使用单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

规格型号：LMA146/KY

生产厂家：山东海阳坤元纺织机械厂

启用日期：2010 年 6 月

账面原值：1,726,495.72 元

账面净值：1,583,901.91 元

布铗丝光机技术参数如下：

型式：直辊加布铗拉幅式

导辊门幅：1800~3600mm

最高机械车速：70m/min

工艺车速：20~60 m/min

丝光区容布量：浓碱浸渍区：25.5m

拉幅区：12.9m 稳定区：17m 6.

每小时产量：浸润 50 秒：2445m 浸润 25 秒：4890m 7.

拉幅区布链链轮中心距：10792m 8.

全机电机装机功率：117.8kw 12.

外形尺寸（L×W×H）：49402×4000~4600×5360mm

传动方式：多单元交流电机变频同步调整传动，丝光...

设备特点：

布链丝光联合机和其它染整机械一样由进布装置、扎车、绷布辊、布链式拉幅机(丝光机)、水洗机、干燥机、出布装置等众多通用装置和单元机组成。其控制系统采用多单元交流变频调速，调幅、吸碱、喷淋、碱液回收用交流电机传动，探边、水洗机、上排导布辊用力矩电机传动，控制核心是对丝光机左、右两组布链链独立传动，在速度跟随的同时实现位置同步。该设备适用于各种棉、麻及其混纺织物进行干布、湿布的丝光加工，以便织物的强度和密度适中；并改善织物的光泽、手感及染色条件，使织物获得比较好的尺寸稳定性

## (2) 设备利用率

目前公司设备使用正常，运行强度一般

## (3) 设备的日常管理

公司有相应的设备管理、维修制度，各部门都有专人负责设备管理。设备的管理一般，运行状况一般。

## (二) 重置成本的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、等内容构成。

### (1) 设备购置价的确定

经查询山东海阳坤元纺织机械厂，并考虑适当的经销折扣，确定该设备购置价为 1380000/台。

不含税购置价=（设备购置价/1.17%）

=13800000 ÷ 1.17%

=1179487

### (2) 设备运杂费的确定

设备生产厂家在海阳，距离委估企业所在佛山市 3200 公里，参照铁路运杂费率表，取费率为 9.25%。

设备运杂费=设备购置价 × 运杂费率

序号	项目名称	取费及计算公式	费率	金额
A	设备购价	生产厂家、报价手册、电话及网上查询		1,380,000.00
A-1	设备购价（不含税）	A×费率	1.17%	1,179,487.00
B	运杂费	A×费率	9.25%	127,650.00
B-1	运杂费（不含税）	A × B × 费率	1.17%	118,715.00
C	设备购置费	A-1+B1		1,298,202.00

### (3) 安装调试费

安装调试费：按《佛山市安装工程预算定额》测定安装费，对于不需安装的设备则不取安装费。我们通过对各种不同设备安装费的测定统计，根据合同约定，合同价包含了设备安装的辅助材料及工具和督导安装费，安装费率为 2.8%

安装调试费=设备购置价格 × 安装费率

=1,380,000.00 × 2.8%

=38,640.00

#### (4) 设备基础费的确定

布铗丝光机无需基础本次评估不予考虑。

#### (5) 其它费的确定:

其他费用的计算.

#### 前期费及其他费取费表

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	综合造价×费率	2.64%	计价格(2002)10号
3	工程监理费	综合造价×费率	1.77%	计价格[2002]1980号
4	招标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改价格[2010]670号
5	环境评价费	综合造价×费率	0.01%	计价格[2002]125号
小	计	1+2+3+4+5	5.27%	

其它费=设备购置价+运杂费费率(含税)+安装费(含税)×费率

= (1380000+127650+38640) × 5.27%

= 81,489.00

#### (6) 资金成本

佛山市顺德区中服纺织印染有限公司所参评机器设备布铗丝光机，必须在房屋、构筑物、及机器设备建设完成后才能共同产生收益，故将佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的工程建设作为一整体工程，结合建设情况，按佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的生产规模，布铗丝光机综合合理投产工期应为半年，按2011年5月31日起执行的中国人民银行公布的贷款利率，资金成本按均匀投入计取。一至六个月(含六个月)年期固定资产贷款利率5.85%。

资金成本  $F = (A+B+D+E) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2$

= (1380000+127650+38640+81489) × 5.85% × 2 × 1/2

= 23603（元）

### （7）设备重置成本的确定

设备重置成本见下表：

序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率	金额
一	设备购置费（不含税）			1,179,487.00
二	设备运杂费（不含税）	见表一	9.25%	118,715.00
三	设备安装调试费(含税)		2.8%	38,640.00
四	设备安装工程前期费及其他费	(一+二+三) X 费率	5.27%	81,489.00
五	资金成本	(一+二+三+四) × 费率 × 合理工	5.85%	23,603.00
六	设备重置成本	一+二+三+四		1,441,900.00

即设备重置成本为 1,441,900.00

### （三）成新率的确定：

#### （1）年限法成新率 N1 的确定

该设备 2010 年 6 月开始启用，现已使用 0.93 年，根据相关规定，该设备经济使用年限为 12 年。则：

$$\begin{aligned} N1 &= (1 - \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.93/12) \times 100\% \\ &= 92\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

#### （2）勘查法成新率 N2 的确定

经评估人员会同被评估单位设备管理人员现场勘测核实，设备在用状态一般，能按设计要求正常使用，未出现过较大故障，设备利用率比较高，现场鉴定观测分析法成新率 N2 为 82%。

#### 案例二设备现场勘查打分表

序号	机器部位	技术状态	标准分	评估分
1	主机	主机温控仪正常。	30	24
2	机车速度	调节正常，噪音过大	20	17

3	电机	使用一般，启动平稳。	20	17
4	控制系统	在所有开关设置完毕后使用正常。	10	8
5	电 源	电源接点输入正常，稳定。	10	8
10	其他附件	附件齐全，使用正常。	10	8
合计			100	82

将以上计算和确定出的年限法成新率 N1 和勘查法成新率 N2，代入成新率 N 计算公式得：

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘查法成新率 } N2 \times 60\% \\
 &= 92\% \times 40\% + 82\% \times 60\% \\
 &= 86\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

#### (四) 评估值的确定

评估值 = 重置成本 × 成新率 N

$$\begin{aligned}
 &= 1,441,900.00 \times 86\% \\
 &= 1,240,034.00
 \end{aligned}$$

### 【案例三】燃油锅炉（机器设备评估明细表 4-6-4 第 162 项）

#### (一) 设备概况：

设备名称：燃油锅炉

物权单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

使用单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

规格型号：YLW-9400MW

生产厂家：无锡锡能锅炉有限公司

启用日期：2010 年 12 月

账面原值：1,400,391.18 元

账面净值：1,323,673.24 元

定型机技术参数如下：

额定蒸发量 t/h：2.8

额定蒸汽温度(°C)194

传热面积 m<sup>2</sup>:5780

设计热效率%: 91.8

水压试验压力 MPa: 1.65

锅炉净重 t: 88.9

水容量 Kg: 27190

柴油 kg/h: 1522

运输外形尺寸（长 X 宽 X 高） mm: 8471X4097X3698

设备特点:

本系列锅炉受热面结构紧凑，受热面由内、中、外（或内、外）密排的圆盘管构成，内盘管为辐射受热面，中、外盘管与内盘管的外表面构成对流受热面。燃料在内盘管组成的燃烧室内燃烧放热，经辐射受热面吸收大部分热量后，高温烟气进入对流受热面并进行换热。最后低温烟气由锅炉烟气出口直接排至烟囱并排入大气。安装极其方便灵活，只要将锅炉就位于其基础上即可。受热面采用密排圆盘管，受热面布置充足，降低管子表面热负荷，使导热油使用更安全。炉膛尺寸与燃烧火焰相匹配，辐射换热效率高。由于采用了正压燃烧，燃烧效率大大提高。锅炉结构紧凑，大大节约了锅炉房的占地面积。

## (2) 设备利用率

目前公司设备使用正常，运行强度一般

## (3) 设备的日常管理

公司有相应的设备管理、维修制度，各部门都有专人负责设备管理。设备的管理一般，运行状况一般。

## (二) 重置成本的确定

重置全价由设备购置价、运杂费、安装调试费、等内容构成。

### (1) 设备购置价的确定



经查询无锡锡能锅炉有限公司，并考虑适当的经销折扣，确定该设备购置价为 1170000/台。

$$\text{不含税购置价} = (\text{设备购置价} / 1.17\%)$$

$$= 11700000 \div 1.17\%$$

$$= 1000000$$

### (2) 设备运杂费的确定

设备生产厂家在无锡，距离委估企业所在佛山市 1900 公里，参照铁路运杂费率表，取费率为 6%。

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

序号	项目名称	取费及计算公式	费率	金额
A	设备购价	生产厂家、报价手册、电话及网上查询		1,170,000.00
A-1	设备购价(不含税)	A×费率	1.17%	1,000,000.00
B	运杂费	A×费率	6%	70,200.00
B-1	运杂费(不含税)	A×B×费率	1.17%	65,286.00
C	设备购置费	A-1+B1		1,065,286.00

### (3) 安装调试费

安装调试费：按《佛山市安装工程预算定额》测定安装费，对于不需安装的设备则不取安装费。我们通过对各种不同设备安装费的测定统计，根据合同约定，合同价包含了设备安装的辅助材料及工具和督导安装费，安装费率为 2.8%

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价格} \times \text{安装费率}$$

$$= 1,170,000.00 \times 2.8\%$$

$$= 32,760.00$$

### (4) 设备基础费的确定

锅炉基础工程量很小已在安装费中适当考虑。

## (5)其它费的确定:

其他费用的计算.

## 前期费及其他费取费表

序号	项目名称	计算公式	费率(%)	取费依据
1	建设单位管理费	综合造价×费率	0.80%	财建[2002]394号
2	勘察设计的费	综合造价×费率	2.64%	计价格(2002)10号
3	工程监理费	综合造价×费率	1.77%	计价格[2002]1980号
4	招标代理费	综合造价×费率	0.05%	发改价格[2010]670号
5	环境评价费	综合造价×费率	0.01%	计价格[2002]125号
小	计	1+2+3+4+5	5.27%	

$$\begin{aligned} \text{其它费} &= \text{设备购置价} + \text{运杂费费率 (含税)} + \text{安装费 (含税)} \times \text{费率} \\ &= (1170000 + 70200 + 32760) \times 5.27 \\ &= 67085 \end{aligned}$$

## (6)资金成本

佛山市顺德区中服纺织印染有限公司所参评机器设备燃油锅炉，必须在房屋、构筑物、及机器设备建设完成后才能共同产生收益，故将佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的工程建设作为一整体工程，结合建设情况，按佛山市顺德区中服纺织印染有限公司的生产规模，燃油锅炉综合合理投产工期应为半年，按2011年5月31日起执行的中国人民银行公布的贷款利率，资金成本按均匀投入计取。一至六个月（含六个月）年期固定资产贷款利率5.85%。

$$\begin{aligned} \text{资金成本 } F &= (A+B+D+E) \times \text{利率} \times \text{工期} \times 1/2 \\ &= (1170000 + 70200 + 32760 + 67085) \times 5.85\% \times 2 \times 1/2 \\ &= 19431 \text{ (元)} \end{aligned}$$

## (7)设备重置成本的确定

设备重置成本见下表:

序号	项目名称	取费基础及计算公式	费率	金额
一	设备购置费(不含税)			1,000,000.00
二	设备运杂费(不含税)	见表一	6%	65,286.00
三	设备安装调试费(含税)		2.8%	32,760.00
四	设备安装工程前期费及其他费	(一+二+三) X 费率	5.27%	67,085.00
五	资金成本	(一+二+三+四) × 费率 × 合理工	5.85%	19,431.00
六	设备重置成本	一+二+三+四		1,184,600.00

即设备重置成本为 1,184,600.00

(三) 成新率的确定:

(1) 年限法成新率 N1 的确定

该设备 2010 年 12 月开始启用, 现已使用 0.41 年, 根据相关规定, 该设备经济使用年限为 12 年。则:

$$\begin{aligned} N1 &= (1 - \text{尚可使用年限} / \text{规定使用年限}) \times 100\% \\ &= (1 - 0.41/12) \times 100\% \\ &= 97\% \quad (\text{取整}) \end{aligned}$$

(2) 勘查法成新率 N2 的确定

经评估人员会同被评估单位设备管理人员现场勘测核实, 设备在用状态一般, 能按设计要求正常使用, 未出现过较大故障, 设备利用率比较高, 现场鉴定观测分析法成新率 N2 为 87%。

案例三设备现场勘查打分表

序号	机器部位	技术状态	标准分	评估分
1	锅炉本体	锅炉本体正常。	30	29
2	燃油系统	燃油系统正常, 压力正常	20	17
3	循环水系统	循环水系统一般, 启动平稳。	20	17
4	控制系统	在所有开关设置完毕后使用正常。	10	8
5	排风隔热系统	系统正常, 稳定。	10	8

10	其他附件	附件齐全，使用正常。	10	8
合计			100	87

将以上计算和确定出的年限法成新率 N1 和勘查法成新率 N2，代入成新率 N 计算公式得：

$$\begin{aligned}
 (3) \text{ 成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘查法成新率 } N2 \times 60\% \\
 &= 97\% \times 40\% + 87\% \times 60\% \\
 &= 91\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

(四) 评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率 } N \\
 &= 1,184,600.00 \times 91\% \\
 &= 1,077,986.00
 \end{aligned}$$

**案例四：别克 GL8 (车辆评估明细表 4-6-5 序号 1)**

(一) 设备概况

车辆名称：别克 GL8

车牌照号：粤 X06452

规格型号：SGM6515GL8

制造厂家：上海通用别克

购置日期：2006 年 4 月

启用日期：2006 年 4 月

账面原值：242,000.00 元

账面净值：65,388.40 元

累计行驶里程：195,000 公里

(二) 重置全价的确定

① 车辆购置费

评估人员经网上询价和市场调查，确定该车辆现行购置价为：

172,800 元。

②车辆购置税

$$\text{车辆购置税} = \text{购置价} / (1 + 17\%) \times 10\% = 172,800 / (1 + 17\%) \times 10\% = 14,769.23$$

③车辆牌照费

依据本地区规定，车辆牌照费为 500 元/辆。

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{①} + \text{②} + \text{③} \\ &= 172,800 + 14,769.23 + 0 + 500 \\ &= 188,070.00 \text{ (元)} \quad \text{(取整)} \end{aligned}$$

(三) 成新率的确定

①年限成新率

依据相关规定，该类型车辆行驶年限为 15 年。该车自 2006 年 4 月启用，截止评估基准日已行驶 5 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} * 100\% \\ &= (15 - 5) / 15 * 100\% \\ &= 67\% \end{aligned}$$

②里程成新率

9 座(含 9 座)以下非营运载客 (包括轿车、含越野型)行驶 50 万公里。  
该车自 2006 年 4 月启用，截止基准日累计行驶里程 19.5 公里。

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} * 100\% \\ &= (50 - 19.5) / 50 * 100\% \\ &= 61\% \end{aligned}$$

③综合成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{Min} (\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \\ &= \text{Min} (67\%, 61\%) = 61\% \end{aligned}$$

(四) 评估价值

$$\text{评估价值} = \text{重置全价} * \text{综合成新率}$$

$$= 188,070.00 * 61\%$$

$$= 114,720.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})$$

该轿车评估价值为 114,720.00 元。

#### 案例五： 格兰仕空调（车辆评估明细表 4-6-6 序号 25）

##### （一）设备概况：

设备名称： 格兰仕空调                      规格型号： KF-72LW/B1-330

购置日期： 2008 年 5 月                      启用日期： 2008 年 5 月

账面原值： 7,900.00 元                      账面净值： 3,634.00 元

主要技术参数如下：

空调类型	柜式空调	室内机尺寸(mm)	1680*480*255
室外机尺寸(mm)	880*790*360	室内机重量(Kg)	37
适用面积(m <sup>2</sup> )	23-46	控制方式	遥控

##### （二）重置全价的确定：

评估人员根据在网站查询和电话询价得知，该空调市场价格为 5,380 元，该价格为含税价格，则不含税价格，即重置全价为：

$$\text{重置全价} = \text{购置价} / 1.17 = 5,380 / 1.17 = 4,598.29 \text{ 元}$$

##### （三）成新率的确定：

空调的经济寿命年限为 5 年，启用日期为 2008 年 5 月，截至评估基准日 2011 年 5 月 31 日止，其使用寿命为 3 年，所以成新率为：

$$\text{成新率} = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

$$= (1 - 3/5) \times 100\% = 40\%$$

##### （四）评估值的确定：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

$$= 4,598.29 \times 40\%$$

$$= 1,839.00 \text{ 元} \quad (\text{取整})$$

## 第四部分 无形资产评估技术说明

### （一）评估范围

本次纳入评估范围内的土地使用权共 4 宗，位于广东省佛山市顺德区容桂南堤三路 6、7 号，使用面积共计 53,450.25 平方米，土地性质全部为国有出让的工业用地，账面价值为 737,676.12 元。

#### 1、地价影响因素分析

##### 1.1、一般因素

##### 1.1.1 基本情况

广东省佛山市顺德区（以下简称顺德），位于珠三角腹地，面积 806 平方公里。西北方为佛山市中心，东连番禺，北接南海，西邻新会，南界中山市。北邻广州，南近港澳。距广州 32 公里、香港 127 公里（69 海里）、澳门 80 公里。境内绝大部分是江河冲积平原，河涌交错，土地肥沃、气候温和、雨量充沛。顺德建县于明景泰三年（1452 年），1992 年撤县建市，2003 年撤市设区。全区现辖 4 个街道、6 个镇；108 个行政村，92 个居民区；户籍人口 120 万人，流动人口 89 万人。拥有近 50 万顺德籍港澳台同胞和海外侨胞

##### 1.1.2 城市社会经济发展状况

2008 年以来，顺德被列为省实践科学发展观活动试点和行政体制改革试点，承担起开展综合改革试验工作的重任，迎来了“科学发展、先行先试”的重要发展机遇期。随着《珠三角改革发展规划纲要》的颁布实施，顺德紧紧把握发展机遇，深入推进以贯彻落实科学发展观为核心的综合改革试验，积极应对国际金融风暴，以大气魄、大投入绘就大蓝图，以新体制、新面貌引领新发展，经济社会各项事业取得了明显成效。

经初步测算，2009 年全年实现地区生产总值 1711.93 亿元，增长 14.1%；实现全社会工业总产值 4289.39 亿元，增长 13.3%；全社会固定资产投资 342.6 亿元，增长 13.5%；社会消费品零售总额 473.49 亿元，增长 19.3%；财政一般预算收入 89.29 亿元，增长 12.5%；城乡居民储蓄余额 1340.39 亿元，增长 14.8%。。

### 1.1.3 城市规划

## 1.2、区域因素

### 1.2.1 区域概况

顺德位于珠三角腹地，面积 806 平方公里。地处东经 113 度 1 分、北纬 22 度 40 分至 23 度 20 分之间。

顺德大部分属于由江河冲积而成的河口三角洲平原，地势西北略高，海拔约 2 米，东南稍低，海拔 0.7 米，分布着一些零散的小山丘。顺德四周岭环列，最高山为西部龙江镇的锦屏山，其次为东南部旧寨的顺峰山（即睡半岗）。

顺德境内河流纵横，水网交织。主要河道有 16 条、段，总长 756 公里。主要河流依地势从西北流向东南，河面宽度一般为 200 至 300 米，水深 5 至 10 米。主要水道有西江干流、平洲水道、眉焦河、南沙河等。多数河流河床较深，利于通航、灌溉、养殖及发电。顺德水系受洪水和潮汐影响很大，每年 4 至 9 月为洪水期，其余时间属枯水期间最高水位可达 6.32 米，大多数时间的水位在 0 至 1 米幅度内波动。

顺德境内除少数山丘外，绝大部分为冲积土壤，富含各种有机物质，适宜农作物生长。耕地类型大致可分以下三种：



基塘区：分布最广，主要集中在西北、西南和中部，地势低洼，耕作层厚，粉砂居多，土质疏松，酸性较大。历代农民利用低洼地深挖成塘，把挖出来的泥土堆高成基，塘里养鱼，基上种桑，桑叶摘来养蚕的副产品又拿去饲鱼，基上和塘边还可以种薯、豆、麦、粟、瓜菜、蕉、油料作物、果树等。

沙围田区：东北和东南部分布较多，是冲积沙田，土层深厚、土质肥活、水分充足，适宜种植双季水稻，间有种植甘蔗。

低丘陵谷底区：零星散布，总数不多，土壤干燥，硬砂较多，肥份低，水分不足。山脚和山坑地可种双季水稻，山坡地适宜种植旱作物，如番薯、木薯、花生、豆类等。

### 1.2.2 气候情况

顺德位于广州市的南方，珠江三角洲平原中部，地处北回归线以南。属亚热带海洋性季风气候，日照时间长，雨量充沛，常年温暖湿润，四季如春，景色怡人。夏季自4月中旬至10月下旬，长达半年多。年平均气温21.9度，极端最低气温为1.1度，极端最高气温37.7度。日最高气温 $\geq 30$ 度的日数有120天，而 $\geq 35$ 度的日数仅有5.5天。

年总降雨量为1639mm，降雨日数为147.6天。4~9月是雨季，各月降雨量都在170mm以上，其间的降雨量占总降雨量的83%。5、6月和8月份的降雨量都超过260mm，3个月的降雨量占年总雨量的49%。全年有暴雨日数6.6天，雨季各月平均每月约有1天。

年平均相对湿度为81%。11、12月相对湿度最小，为75%；2~9月相对湿度均在81%以上，其中6月相对湿度最大，达到86%。全年多北风，

频率为 13%。10 月至次年 3 月以北风为主，4~8 月南风或东南风较多。

年平均风速为 2.5m/s，1~7 月平均风速为 2.5~2.7m/s，8~12 月为 2.3~2.5m/s。年平均大风日数为 3 天。夏秋受台风影响，大风暴雨较多。全年雷暴日数为 80 天，各月均有雷暴出现，5~8 月各月有 10 天以上，占全年雷暴日数的 70%，其中 8 月最多，达到 15 天。12 月至次年 2 月，在强寒潮侵袭时，亦有霜冻发生，主要出现于 1 月份。

### 1.2.3 基础设施

顺德是珠三角西岸的交通枢纽，交通发达，拥有直通港澳的水陆客货运口岸 9 个，其中国家一类客运口岸 1 个，二类货运口岸 8 个。2009 年底，公路通车里程达 1701.13 公里，公路密度为 211.05 公里/百平方公里。未来一年两内，珠二环、太澳高速、广明高速、东新高速等 6 条高速公路、广珠城际轨道以及贯穿顺德十个镇街的区内快速干线将全部贯通，届时，将形成镇街之间 30 分钟到达、15 分钟上高速公路、珠三角各城市间 1 小时互达的通畅路网格局。此外，顺德新港、北滘港、乐从件杂货码头等港口工程的陆续建成投用将大大提升顺德的港口货运能力。

公共交通，创新模式：顺德早在 2003 年就基本实现村村通公交，建立起较为完整的三级公交网络。2010 年起全区推行公交 TC 模式改革，目前已在大良试点运营 6 条 TC 模式新线路，大大加强了公交线路的运力。推行公交广佛同城化，分批开通 40 多条对接广州新客站、广州城区、番禺区、佛山各区、中山南头的快巴、城巴和公交线路，方便群众出行。对出租车行业实行公司化管理经营，2010 年底前分批更新全区出租车。

搭通电网，突破瓶颈：2009 年完成 500 千伏顺德站配套 220 千伏线路及 837 项配网工程，主网供电能力从 172 万千瓦提高至 315 万千瓦。目前全区拥有 500 千伏变电站 1 座；220 千伏变电站 6 座；110 千伏变电站 42 座。城镇供电可靠率提高到 99.915%，农村供电可靠率提高到 99.75%。

联网供水，整合资源：2010 年将实现全区供水“一盘棋”，统一规划、统一管理、统一建设、统一水价、统一服务标准，并在两三年内全面完成村居二级供水系统改造，逐步建成城乡供水一体化的供水格局，有效抵御突发事件对用水安全的威胁，真正实现城乡供水服务均等化。

#### 1.2.4 片区规划

顺德近年突出强化规划引领作用，推出城乡总体规划、土地利用总体规划、顺德新城规划、顺德新城德胜商务区规划、西部生态产业区规划等多层次、高起点的发展规划，统领全区城乡建设发展。

三旧改造，稳步推进：2010 年计划启动 100 个改造项目，改造范围涉及土地 10000 亩。

城乡总体规划：构建“一城三片、双核四轴、十字绿廊”的开放式城乡空间结构，打破镇域界限，以河道水系、生态绿廊为界限，将顺德划为东部都市发展片区、北部都市发展片区、中南部城乡协调片区。大良、容桂、伦教及勒流和杏坛佛山一环南延线以东部分组成中心城区；陈村、北滘、乐从和龙江四镇组成北部都市发展片；勒流和杏坛佛山一环南延线以西地区及均安镇组成中南部城乡协调片区。通过片区功能划分，主动接受广州辐射，对接禅桂新中心组团，参与粤港澳合作，为顺德参与珠三角都会区发展创造条件。

顺德新城规划：总用地面积为 40.6 平方公里，是顺德中心城区的核心发展区域，也是引领顺德发展转型的策源地和发动机。该片区将重点展现岭南水乡城市特色，建设成为展示顺德“创新乐土，魅力水乡”的重要窗口。未来的顺德新城将由区行政中心、中心商务区、高新技术创业区、高尚住宅社区以及总部会展和科研信息城等组成，将有 30 万以上的人员在此工作和居住。

顺德新城德胜商务区：德胜商务区定位为顺德中心城区城市中央商务区(CBD)以及珠三角核心区南端的重要商务节点。总规划建筑容量约为 340 万平方米，将分两期进行，首期启动区占地面积 41 万平方米，其中可出让地块面积约 20 万平方米，其主体部分有望在两到三年内建成。

西部生态产业区：规划区位于顺德区中南部，南抵中山市，涉及大良、容桂、杏坛和勒流 4 个街镇的土地，总面积约 83 平方公里，占顺德土地总面积 806 平方公里的 1/10 强。西部生态产业新区规划以“生态、低碳、创新、融合”的理念为导向，其核心功能定位为通过改善创业环境，拓展产业链条，建设具有顺德特色的产业发展“新引擎”，力争建设成为珠三角最具竞争力的综合产业城。

### 1.3、个别因素

待估对象位于顺德容桂镇细滘中心村南堤三路 6、7 号，东邻细滘工业管理区，西邻格兰仕仓库，南邻容桂鸡鸦水道，北邻细滘中心村 2 队，距国道 G105 约 400 米，距佛山火车站较远将近 60 千米，处于顺德区西南位置。周边轻工工业密布，交通便利。

## 二、土地估价

## 1、估价原则

本次估价过程中，遵循的主要原则有：

### 1.1、合法原则

土地估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

### 1.2、供需原则

土地估价要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

### 1.3、协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地估价时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

### 1.4、替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。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同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决

定的。土地价格也同样遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

### 1.5、变动原则

估价过程中估价人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。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，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地估价时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

### 1.6、报酬递增、递减原则

土地估价要考虑在技术等条件一定的前提下，土地纯收益会随着土地投资的增加而出现由递增到递减的特点。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行土地价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

## 2、估价方法及过程

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照《规程》的要求，根据当地地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估的是工业用途国有土地使用权价值，故此次评估采用了基准地价系数修正法，主要出于以下考虑：

估价对象位于顺德区基准地价覆盖区域，运用基准地价系数修正法

切实可行。

所谓基准地价系数修正法，就是在求一宗委估土地的价格时，根据当地基准地价水平参照估价对象相同土地级别的各种修正因素说明表，按照替代原则，就估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修订系数对基准地价进行修正，进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。

根据佛山市顺德区人民政府发布的《关于公布实施顺德 2009 年国有土地使用权基准地价的通知》(顺府发[2010]37 号)，顺德区基准地价的内涵是“土地在正常市场条件、区域平均土地开发程度和合理容积率下于估价时点 2009 年 7 月 1 日的熟地价格，它包括土地取得费（征地或拆迁的费用及相关税费）、土地开发费用和土地有偿使用费。土地使用年限商业用地 40 年、住宅用地 70 年、工业用地 50 年。币种为人民币。”

基准地价内涵表如下：

顺德区土地基准价格内涵表

用地类型	内容	地价内涵
商业用地	土地开发程度	五通一平
	平均容积率	1.3
	价格类型	首层楼面地价
住宅用地	土地开发程度	五通一平
	平均容积率	3.0（其中：单家独户为 3.5；低层低密度住宅
	价格类型	首层楼面地价
工业用地	土地开发程度	五通一平
	平均容积率	1.5
	价格类型	地面地价

2009 年顺德区级别基准地价表

单位：元/建筑平方米

用途 级别	商业	住宅		工业
		住宅	单家独户	
一级	8990	1306	4079	610
二级	5931	1060	3215	533
三级	4397	864	2450	466
四级	2414	668	1855	412
五级	1620	505	1382	-

● 工业用地的宗地熟地价格计算公式为：

(1) 当宗地容积率 $\geq 1$ 时：

宗地地面熟地价 = 适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数 $\times$ 宗地容积率

(2) 当宗地容积率 $< 1$ 时：

宗地地面熟地价 = 适用的基准地价（楼面熟地价） $\times$ 期日修正系数 $\times$ 年期修正系数 $\times$ 因素修正系数

案例：容桂镇细滘中心村南堤三路6号（土地使用权评估明细表 表4-12-1 第3项）

1、基本情况

土地用途：工业

取得日期：1993-5-31

土地终止年期：2054-3-17

面积：29,413.48 m<sup>2</sup>

2、估价对象土地级别及其基准地价的确定

佛山市顺德区人民政府发布的《关于公布实施顺德 2009 年国有土地



使用权基准地价的通知》(顺府发[2010]37号),估价对象所处区域的级别为工业二级,其工业用途楼面熟地价为 533 元/平方米。

### 3、期日修正系数的确定

佛山市顺德区人民政府发布的《关于公布实施顺德 2009 年国有土地使用权基准地价的通知》(顺府发[2010]37号),估价时点 2009 年 7 月 1 日,本次评估估价时点为 2011 年 5 月 31 日,根据各年工业用地涨幅,地价指数为 1.02。

### 4、年期修正系数的确定

其中, m: 土地使用权法定最高出让年限,即工业 50 年;

n: 估价对象土地使用权剩余年限,分别为 40.36 和 42.82 年

r: 土地还原利率取 7% (以估价基准日中国人民银行公布的 1 年期存款利率 2.25%为基础,再加适当的风险调整系数,由此确定土地

$$\text{年期修正系数} = \frac{1 - \left( \frac{1}{(1+r)^n} \right)}{1 - \left( \frac{1}{(1+r)^m} \right)}$$

还原率为 7%。)

故年期修正系数为分别为 0.968 和 0.978 。

### 5、因素修正系数确定

因素修正系数是指除容积率、期日、年期、用途之外的其它地价影响因素的综合修正系数。参照《佛山市基准地价因素修正系数说明表》,根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数,使用下面公式测算宗地因素修正系数:

$$\text{因素修正系数} = 1 + \sum k_i$$

其中  $k_i$ : 第  $i$  种因素的修正系数。

在工业用地中的诸多影响因素中，选择产业聚集程度、交通便捷度、区域土地利用方向、临路状况、宗地形状及可利用程度、基础设施状况、环境状况等七项因素作为修正因素，具体见下表：

工业用途地价影响因素说明表

因素 \ 优劣度	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚程度	产业配套设施完备，工业区发展成熟并且前景好	产业配套设施较完备，工业区发展前景较好	工业区发展尚不成熟，产业配套设施较少	处于独立分布的工业带	零星分布的工厂
交通便捷度	区域内有交通型主干道，距离货物集散地 <3 千米	区域内有交通型主干道，距离货物集散地 3-6 千米，	区域内有交通型次干道，距离货物集散地 6-10 千米，	区域内有交通型次干道，距离货物集散地 10-15 千米	区域内有交通型支路，距离货物集散地 > 15 千米
区域土地利用方向	工业	工业、综合	工业、商业	工业、住宅	住宅
临路状况	临城市主干道，交通便捷度高	临城市次干道，交通便捷度较高	临城市次干道，交通便捷度一般	临城市支路，交通便捷度较低	临小路，交通便捷度低
宗地形状及可利用程度	规则，对规划利用有利	较规则，对规划利用较有利	基本规则，对规划利用无不利影响	不规则，对规划利用有一定影响	不规则，不利于规划利用
基础设施	配套完善	配套较完善	配套一般	配套较不完善	配套不完善

状况					
环境状况	污染物排放治理状况好，并远离污染源	污染物排放治理状况良好，距离污染源较远	污染物排放较多，治理状况一般，距离污染源较远	污染物排放多，治理状况差，距离污染源较近	污染物排放严重，治理状况差，并靠近污染源

表 工业因素修正系数说明

影响因素	宗地情况	修正系数 %
产业集聚程度	较优	2.5
交通便捷度	一般（距铁路较远）	-0.9
区域土地利用方向	一般	0
临路状况	一般	0.5
宗地形状及可利用程度	较优	0.6
基础设施状况	较优	0.6
环境状况	劣	-1.3
合计	--	2.0

则因素修正系数 =  $1+2\% = 1.02$ 。

## 6、其他修正系数的确定

其他修正系数是指区位、用途和土地开发程度的地价影响因素的综合修正系数。参照《佛山市基准地价因素修正系数说明表》，根据宗地各种因素情况确定每种因素的修正系数：对熟地价进行区位修正、用途修正和土地开发程度的修正。

表5 估价对象其他修正系数表

影响因素	宗地情况	修正系数%
区位修正	位于工业用途四级地价区	0
用途修正	工业	0
土地开发程度修正	宗地实际开发程度为“五通”（通路、通电、通	0

	上水、通下水、通信), 级别平均开发程度为“五通”( 通路、通电、通上水、通下水、通信)	
熟地其他修正系数	--	0

则熟地价其他修正系数 =  $1+0\% = 1.000$ 。

## 7、求熟地价

当宗地容积率 $<1$ 时:

宗地地面熟地价 = 适用的基准地价 (楼面熟地价)  $\times$  期日修正系数  $\times$  年期修正系数  $\times$  因素修正系数

$$= 533 \times 1.02 \times 0.978 \times 1.02 \times 1.000$$

$$= 542.33 \text{ (元/平方米)}$$

熟地总价 = 地面熟地价  $\times$  土地使用权面积

$$= 542.33 \times 29,413.48$$

$$= 15,951,800.00 \text{ (元) (取整)}$$

## 三、估价结果及其分析

### 1、估价结果

估价对象为本次纳入评估范围内的土地使用权共 4 宗, 位于广东省佛山市顺德区容桂南堤三路 6、7 号, 使用面积共计 53,450.25 平方米, 土地性质全部为国有出让的工业用地, 账面价值为 737,676.12 元。

厂区四至为: 东邻细滘工业管理区, 西邻格兰仕仓库, 南邻容桂鸡鸭水道, 北邻细滘中心村 2 队。

经过客观、公正的评估, 估价对象在地价定义设定的土地使用权类型、土地用途、土地开发程度和使用年限条件下, 于估价基准日 2011 年

5月31日的土地使用权市场价值如下：

土地使用权总面积：53,450.25 平方米

土地使用权总价：28,755,700.00 元人民币

土地使用权评估价值为 28,755,700.00 元，增值为 28,018,023.88 万元，增值率为 3,798.15 %。

## 2、增减值原因分析

土地使用权增值原因主要为近年来土地价格连年上涨所致。

## 第五部分 其他长期资产评估技术说明

### 1、递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产是补提的坏账准备准备而产生的，账面价值为 908,318.70 元。根据往来款评估情况，以确认的无法收回的往来款金额乘以企业所得税税率确认递延所得税资产评估值。

递延所得税资产评估价值为 855,581.80 元，评估减值 52,736.90 元，减值率为 5.81%。

## 第六部分 流动负债评估技术说明

### 1、短期借款

短期借款账面价值为 33,300,000.00 元，为企业在生产经营过程中，为弥补流动资金的不足而向佛山市顺德区农村信用合作联社容桂信用社、广东发展银行桂洲支行借入的一年内偿还的借款，共计 7 笔。

评估人员对企业的短期借款逐笔核对和向企业相关人员询问，核对借款合同、借款金额、利率和借款期限，均正确无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。企业目前经营状况良好，有按时偿还本金和利息的能力。以核实后账面价值确定评估价值。

短期借款评估价值为 33,300,000.00 元。

## 2、应付票据

应付票据账面价值为 75,860,000.00 元，共 13 笔，均为无息银行承兑汇票，是应付各供应商的货款等。评估人员通过查询企业与银行签订的授信额度合同、应付票据存根等，了解应付票据的具体情况，重点分析应付票据金额、出票日期、到期日期、欠款原因等情况，未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付票据评估价值为 75,860,000.00 元。

## 3、应付账款、预收账款和其他应付款

### (1) 应付账款

应付账款账面价值为 19,807,707.27 元，主要为企业因购买燃料、材料、设备等而应付给供应单位的款项。

评估人员主要通过查阅企业的购货合同等有关凭证和账簿，了解到企业核算正确，事实清楚，各应付账款未见异常，以核实后账面价值确定评估价值。

应付账款账评估价值为 19,807,707.27 元。

### (2) 预收账款

预收账款账面价值为 19,682,228.67 元，为预收货款等。

首先，评估人员进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。其次，采取函证、检查原始凭证、合同等程序，验证预收账款记账依据的正确性。再次，分析评估目的实现后被评估单位对预收账款实际需要承担的负债金额，在确认其真实性的基础上以核实后账面价值确定评估价值。

预收账款评估价值为 19,682,228.67 元。

### (3) 其他应付款

其他应付款账面价值为 3,308,512.71 元，主要内容为企业应付质保

金、押金、员工意外保险和往来款等。评估人员审查了相关的文件、合同和相关凭证、账簿，在确认其真实性的基础上，以核实后账面价值确定评估价值。

其他应付款评估价值为 3,308,512.71 元。

#### 4、应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值为 393,568.79 元，主要为企业应付的应付职工工资、奖金、津贴等。评估人员获取企业计提的应付职工薪酬明细表，复核加计正确，并与明细账、总账、报表数核对相符，与相关会计科目的应付职工薪酬核对一致，了解应付职工薪酬具体内容，调查被评估单位的工资福利政策，查阅有关的工资计算表、计提凭证和账簿记录，核实相关计提、发放情况符合相关政策。以核实后账面价值确定评估价值。

应付职工薪酬评估价值为 393,568.79 元。

#### 5、应交税费

应交税费是企业应交纳的各种税费，包括增值税、营业税、企业所得税、城市维护建设税、教育费附加、堤围防护费等，账面价值为 970,636.00 元。

评估人员按适用税率与企业的营业收入等进行了测算并查阅了完税凭证，了解企业纳税的基本情况，是否享受税收的优惠政策，核实税款的计提和缴纳情况。经核实，税额计算准确。本次评估以核实后账面价值确定评估价值。

应交税费评估价值为 970,636.00 元。

## 说明五 收益法评估技术说明

### 一、资产核实与尽职调查情况说明

#### (1) 资产和利润核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和收益法评估的技术要求，评估机构确定了资产和利润核实的主要内容是被评估单位评估基准日资产及负债的存在与真实性及近年来的经营业绩情况，结合成本法的清查核实结果，具体以被评估单位提供的评估基准日经审计的资产负债表和利润表为准，确认资产及负债的存在、核实经营成果的真实性。为确保资产和利润核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划和清单，确定的尽职调查内容主要是：

1) 本次评估的经济行为背景情况，主要为委托方和被评估单位对本次评估事项的说明；

2) 被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为被评估单位的有关章程、投资出资协议、合同情况等；

3) 被评估单位执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；

4) 被评估单位最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；

5) 被评估单位执行的税率、税费及纳税情况；

6) 被评估单位的应收、应付账款情况；

7) 被评估单位最近几年的关联交易情况；

8) 被评估单位的经营面积和历史经营业绩等；

9) 被评估单位最近几年营业成本、主要成本构成项目和设备及场所



(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

10) 被评估单位最近几年营业收入情况;

11) 被评估单位未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略和成本费用控制等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

12) 被评估单位近三年的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表;

13) 与本次评估有关的其他情况。

## (2) 资产和利润清查核实和尽职调查的过程

本次评估的资产和利润清查核实及尽职调查,是在企业现场进行。采用的方法主要是通过对企业现场勘察、参观、以专题座谈会的形式,对被评估单位的经营性资产的现状、经营条件和经营能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。特别是对影响评估作价的经营能力和相关的成本费用等进行了专题的详细信息调查,查阅了相关的会计报表、账册等财务数据资料、重要营销合同等。通过与企业的管理、财务人员进行座谈交流,了解企业的经营情况等。在资产核实和尽职调查的基础上进一步开展市场调研工作,收集的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

## (3) 资产和利润清查复核与尽职调查结论

### 1)、宏观经济形势分析

#### A、我国纺织产业发展情况

##### a、工业总产值持续增长

入世伊始，被人们普遍看好的中国纺织业不负重望，一路顺畅：2002年，我国规模以上纺织企业总产值首次突破1万亿元，利润突破300亿元，出口突破600亿美元。2003~2008年，按照当年价格计算，我国纺织业的工业总产值从7730.9亿元持续增至21,272.5亿元，年均增长18.38%，最高年增速为2004年和2005年的26%，最低年增速为2008年的14.48%。同期，纺织业产品销售收入从7,466.1亿元持续增至18,562.2亿元，占同期制造业的比重超过5%；利润总额从243.5亿元持续增至675.0亿元，占同期制造业的比重稳定在3.8%~4.5%。

2006~2009年，我国规模以上纺织企业工业总产值年均增长率达14.93%。2010年1~9月，我国规模以上纺织企业实现工业总产值达33,656.74亿元，同比增长26.04%，是2006年同期规模以上纺织企业产值规模水平的2.1倍。

#### b、业发展规模扩大

入世以来，我国纺织业发展规模也逐渐扩大，主要表现在规模以上企业户数不断增加、就业人数有所扩大、产品产量大幅增长等方面。据统计，截至2010年9月我国纺织行业规模以上企业由2006年的3.94万家增至5.41万家；规模以上企业就业人数从2006年的1030.25万人增至2010年8月的1087.9万人。2009年，我国规模以上纺织企业化纤产量2726.06万吨，纱产量2405.62万吨，布产量567.44亿米，服装产量237.5亿件，而从2006年开始，这几类产品产量的年均增速分别达10.41%、11.78%、9.02%和11.79%。2010年，我国全年纱产量2717万吨，增长13.7%；布产量656亿米，增长19.5%；服装产量285

亿件，增长 18.6%；化纤产量 3090 万吨，增长 15.6%。

### c、固定资产投资增势良好

2005 ~ 2008 年，我国纺织业固定资产投资分别增长 38.19%、21.75%、19.34%、0.26%。虽然行业投资增速在 2008、2009 年度有所减缓，但在市场引导和行业发展走势良好等因素的综合作用下，整体来看我国纺织行业投资增势良好。据统计，2006 ~ 2009 年，我国 500 万元以上纺织项目的固定资产投资年均增速为 15.19%。2010 年，纺织业实际完成投资额达 4006 亿元，较 2005 年增长 1.51 倍，年均增长 20.19%；新开工项目数 8388 个，较 2005 年增长 75.66%，年均增长 11.93%。

而根据国家统计局公布的国民经济投入产出表分析，纺织业每增加 1 个单位的投入，对国民经济的影响力系数是 1.25，高出各行业平均值 25%，有效地拉动了农业、交通、建筑、卫生、石化、机械、物流、商贸等相关行业的发展。

## B、我国纺织产业贸易整体情况

入世 10 年来，我国纺织品服装出口从 2001 年的 532 亿美元增至 2010 年的 2065 亿美元；占全球纺织品服装贸易的比重从 2000 年的 14.6% 提升至 2010 年的 32.7%。出口产品结构、贸易方式及重点产品出口竞争指数也得到了明显提升。

### a、贸易结构优化

2003 ~ 2008 年，我国纺织业产品出口的加工贸易占比从 27.29% 降至 21.47%，进口的加工贸易占比从 89.88% 降至 81.80%，进出口的

加工贸易占比从 48.06% 降至 32.93%；出口的一般贸易占比从 71.24% 增至 74.06%，进口的一般贸易占比从 8.03% 增至 14.95%，进出口的一般贸易占比从 50.27% 增至 62.84%。总体而言，纺织产品出口以一般贸易为主，进口以加工贸易为主，进出口的一般贸易占比要高于加工贸易的占比 2.21~29.91 个百分点，并呈逐年增长之势。一般贸易占比的提高也体现了我国纺织行业出口竞争力的不断增强。

#### b、纺织业产品出口增速加快

我国是全球最大的纺织品生产和出口国。入世前，我国纺织品出口的波动较大，1998~2001 年，出口年增长率分别为 -6%、1%、21% 和 2%。入世以来，我国纺织品出口持续较快增长，2002~2004 年出口增长率分别为 16%、28% 和 21%。同时，我国纺织品出口在国际市场的份额稳步提高，2003 年我国纺织品出口占世界市场的 24.5%，比 2001 年提高了 5.3 个百分点，比 1995 年提高了 8.5 个百分点。目前，纺织品仍是我国的重要出口商品，但近年来在出口总额中占比逐步降低。“八五”时期，我国纺织品年均出口 285 亿美元，占全国出口总额的 28%；“九五”时期，我国纺织品年均出口 442 亿美元，占全国出口总额的 23%。2003 年纺织品出口在出口总额中的占比进一步降至 18%，比 1995 年下降了 7.6 个百分点。

#### c、纺织出口全球占比逐步提高

尽管受国际市场需求低迷影响，2009 年我国纺织行业出口一度呈现持续下滑走势，但总体来看，我国纺织品服装的出口竞争力在不断提升，占全球的纺织品服装贸易比重仍在继续提升。据我国海

关统计，2006年，我国纺织品服装出口额达1470.85亿美元，到2009年出口额增至1713.32亿美元，是2006年的1.16倍。2006~2009年，出口额的年均增速为5.22%，占全球纺织品服装贸易的比重也从2006年的25.25%增至2009年的31.72%。

### C、产业政策变化情况

2003年下半年，我国政府改革出口退税制度，降低了出口退税率，纺织品也不例外。2005年下半年开始，我国政府实施一系列宏观调控政策，严格控制“两高一资”(高耗能、高污染、资源性产品)出口，纺织产品出口退税率大幅度下调。2006~2007年，我国加快经济发展方式的转变步伐，出台禁止和限制加工贸易产品清单，继续取消或者降低其出口退税率。2007年美国次贷危机爆发，并向全世界蔓延，受此影响2008年我国出口增速大幅度回落，我国于2008年10月、2009年2月先后两次提高纺织品的出口退税率。

近年来，在资源、环境和贸易摩擦等制约因素日趋加剧的情况下，纺织行业的结构性矛盾也日渐突出。2009年4月，国务院办公厅公布了《纺织工业调整和振兴规划》，该规划对今后3年我国纺织工业的发展提出了一系列综合性应对措施，以确保纺织工业稳定发展，促进纺织工业的结构调整和产业升级。

2010年，为保持我国纺织行业持续健康发展，我国政府下发了《关于加快纺织行业结构调整促进产业升级若干意见的通知》，制定了纺织行业“十一五”结构调整目标，明确国家将重点从7个方面促进纺织行业实现结构调整和产业升级，并确定了大力推进纺织技术进

步等政策措施。

从我国纺织行业 10 年来取得的巨大进步来看，纺织行业抓住了入世后的大好时机，依靠质优价廉的产品赢得了国际竞争优势，产业链整体竞争能力迅速提升，确立了纺织品生产、出口和消费大国的独有地位，即使在金融危机肆虐时也仍然保持着整体竞争优势。

目前，国际经济环境整体向好，世界经济已经逐步走出金融危机的泥潭，预计 2011 年纺织品服装国际市场有望温和增长，纺织行业发展将面临一系列的不确定因素；加上低基数因素的消除，2011 年纺织行业生产、出口增速将较 2010 年有所下降，但整体将保持正增长。

#### D、行业风险及影响

纺织行业出口成本不断增加，给企业加上又一重压力。历次金融危机之后，世界范围内的贸易保护主义必然抬头。这一特点在近两年表现得更为突出，近年来世界范围内针对中国化纤产品的各项反倾销调查数量激增。

另外，早在金融危机爆发之前，我国纺织行业就承受着来自西方发达国家的人民币升值压力。预计至少在未来 5 年内，人民币升值的压力将一直存在，汇率成本将成为国内纺织企业未来出口的一项不可忽视的成本。

就化纤行业而言，近期化纤原料的大幅上涨，不排除流动性资金炒作等因素的影响，但客观上讲，市场需求和产业发展需求相对旺盛，是此轮化纤及其原料价格上涨的基本因素。近期国内化纤价格的大幅上涨，并没有给国内化纤企业带来多大的好处，此轮行情完全是成本推动

型的行情，原料价格的涨幅明显大于化纤产品的涨幅，在化纤价格上涨的同时，化纤企业的利润出现了较快萎缩，一些企业甚至出现了亏损。

我国纺织产业结构之所以对于要素成本的上升敏感度很高，主要原因在于国内纺织等传统制造业大多处在“微笑曲线”的低端，依赖低廉的要素投入来获取微薄的利润。因此，纺织工业应通过提高生产率和具有生产率上升特征的新兴工业产业的比重，来促进产业升级，克服要素成本上涨的压力，坚持用高新技术和先进适用技术改造提升传统产业。

应对出口成本的不断上升，可从扩大内需入手。我国的出口总量逐年大幅攀升的主要原因之一，在于国内需求尚能有效地得到激发。我国纺织工业结构调整的关键在于通过扩大内需，转变出口型产业特性，实现内需和外需协调发展，双轮驱动产业发展。

## 2) 企业分析

### ①企业历史情况

被评估单位地处广东省佛山市顺德区，位于顺德区与中山市的交界处，厂区毗邻西江，西江南岸即为中山市。厂区门口为 105 国道，与格兰仕空调有限公司为邻。

公司前身是顺德市丽德纺织服装有限公司（下称“丽德纺织”），成立于 1990 年，由原顺德市容桂镇政府投资组建，属于集体企业，主要从事化纤产品的纺丝、制造和印染生产。其关键生产设备大多从外国进口，设备引进时间集中在 93 年和 94 年，由于种种原因，丽德纺织一直未能正常生产。1999 年 5 月 6 日，中服股份”与顺德当地的金纺集团合资成立顺德市中服有限公司，注册资本约为 800 多万元，其中中服股份占 55%，

金纺集团占 45%。

2004 年 1 月 13 日，顺德区经济贸易局以顺经贸引[2004]026 号批复同意顺德市中服有限公司与香港彩星国际有限公司（下称“香港彩星”）（姚德荣先生控制）共同出资设立中外合资企业“佛山市顺德区中服纺织印染有限公司”。公司注册资本为 360 万美元，其中顺德市中服有限公司出资 252 万美元，占注册资本 70%，香港彩星现汇出资 108 万美元，占 30%。截至 2004 年 1 月 30 日止，顺德中服和香港彩星均履行了股东的出资义务。

2004 年 2 月 20 日，顺德市中服有限公司将其持有的合资公司 70% 的股权作价 252 万美元，全部转让给中服股份，同时中服股份将债权 2216 万元人民币转增为注册资本 252 万美元。2004 年 9 月 20 日，香港彩星同比例增资 108 万美元。至此，合资公司注册资本为 720 万美元（约合人民币 6000 万元），其中，中服股份出资 504 万美元（约合人民币 4200 万元），持有 70% 股份，香港彩星出资 504 万美元（约合人民币 1800 万元），持有 30% 股份。合资公司经营期限变更为 20 年，至 2024 年 1 月 15 日止。

2004 年 6 月，丽德纺织的投资方确定将丽德纺织资产整体拍卖，在对丽德纺织的资产及其盈利能力、产品及其市场等多方因素进行综合评定后，合资公司最终以 6000 万元人民币竞拍成功。目前，顺德中服印染公司的土地、部分房产及设备资产均是 2004 年拍卖取得。

经营范围：生产经营棉、麻、毛、梭织、机织纺织品、服装、纤维制品，皮革制品、化学纤维、针织品、印染加工。

至评估基准日，顺德中服印染公司股权结构如下：

股 东	出资额（万元）	股权比例
-----	---------	------



中国服装股份有限公司	42,000,000.00	70%
彩星国际有限公司	18,000,000.00	30%
合计	60,000,000.00	100%

公司目前设有职能部门 8 个（安全综合部、财务部、工程部、棉印部、电厂、织造部、化染部、棉线部），现有在册职工 280 多人，其中中高级工程师以上技术人员 50 人。

主要从事棉、化纤印染加工和化纤布织造。产能情况如下：

化染部：主要业务为化纤布印染加工，日加工能力约 13 万米；

棉线部：主要业务为牛仔布印染加工，日加工能力约 9 万米；

棉印部：主要业务为棉布印染加工业务，日加工能力约 8 万米；

织造部，主要从事化纤布织造加工，日加工能力约 5 万米。

受生产设备落后、流动资金短缺和研发、销售力量不足等因素的限制，目前只能从事来料加工业务，赚取加工费，毛利率偏低。来加工的客户大都集中在公司周边的广东中山和西樵的轻纺城，客户来源较为稳定。

公司 2008 年、2009 年、2010 年、2011 年 1-5 月分别实现主营业务收入 7,737.34 万元、11,784.36 万元、16,102.85 万元、6,493.76 万元。

## ②企业竞争优势

### （A）业务或产品优势：

公司经营品种包括化纤布、棉布和牛仔布等，品种种类较多，规避了单一产品的风险；

### （B）管理优势：

（a）、法人治理结构完善，有完善的内部管理制度，特别是强化内部

控制制度的制订与落执行，实现管理数据化；

(b)、公司的员工队伍相对稳定，在员工流动性很大的广东实属不易，员工稳定有利于产品品质的稳定和劳动效益的提高。

(C) 区位优势：

公司所处位置与广东省的几大专业布匹市场距离适中，交通便捷，能完全适应市场小、快、灵的要求。

③市场竞争情况及经营风险

公司所处地区纺织行业并不十分发达，与其规模相似的企业不多，竞争不是很激烈。最大的竞争对手是当地的一家民营企业“金纺集团”。该公司与顺德中服印染的产品结构基本相同，都是承接来料加工业务。只是该公司的生产规模大，是顺德中服的四倍；生产设备新，多为2005年左右购入；金纺集团在当地处于市场领先地位。公司经过多年的努力克服了设备老化等困难，其产品质量也逐渐得到了市场的认可，在当地印染行业具有一定的市场地位。

(A) 财务风险：

公司新增项目所需资金及配套流动资金大部分来源于银行融资，目前公司银行贷款（包括应付票据）七千多万元，与净资产基本持平，一方面受国家政策影响，银根越来越紧，融资难度越来越大；另一方面借款利率不断提高，特别是票据贴现方面，利率超过正常利率的一倍，而公司的贷款有相当一部分是银行承兑汇票，存在着较大的偿债风险。

(B) 技术落后：

公司主要设备购置时间主要集中在1993年和1994年，由于期间周期

较长和技术进步，公司主要设备的能耗大、效率低，技术上已远远落后。

### (C) 政策风险:

中华人民共和国工业和信息化部于2010年4月11日以工消费[2010]第93号文重新修订了印染行业准入条件，在第二条第二款工艺与装备要求中明确：现有印染企业要加大技术改造力度，逐步淘汰使用年限超过15年的前处理设备、热风拉幅定形设备以及浴比大于1:10的间歇式染色设备，淘汰流程长、能耗高、污染大的落后工艺。支持采用先进技术改造提升现有设备工艺水平，凡有落后生产工艺和设备的企业，必须与淘汰落后结合才可允许改扩建。公司的现有设备存在被强制淘汰的风险。

### (D) 环保风险:

公司属于高污染、高能耗企业，是环保部门严格监管的对象，随着居民对环境要求越来越高及周边环境的不断改善，环保对废水和废汽的排放要求也越来越严，目前已安装了在线监测，超标排放就会会黄牌警告甚至红牌被强制停产。

## ④财务状况分析

公司近三年资产、负债状况及经营情况如下:

### A、公司近三年资产、负债和收益状况

金额单位: 人民币万元

项目	2008年12月31日	2009年12月31日	2010年12月31日	2011年5月31日
总资产	23,128.58	21,015.92	22,266.68	22,278.52
净资产	6,908.74	7,133.78	7,394.44	6,946.26
项目	2008年度	2009年度	2010年度	2011年1-5月
主营业务收入	7,378.82	11,784.36	16,102.85	6,493.76
利润总额	368.59	266.75	334.39	-453.30

净利润	316.70	234.42	235.92	-448.18
-----	--------	--------	--------	---------

上述三年一期会计报表经由北京兴华会计师事务所有限公司公司审计，并出具了无保留意见审计报告。

## B、未来发展规划

(1)、逐步淘汰现有的部分落后产能,新增一条棉布高档印花生产线,完善印染产品品种;

(2)、提高产品品质,逐步增大出口业务,规避市场单一的风险;

(3)、对自备电厂进行改造,提高热电联产效能,规避市场淡季所产生的不利影响;

(4)、对油锅炉管道进行改造,提高油锅炉效能;

(5)、加大环保方面的投入,保证各项排放都能达标。

## C、被评估单位税赋情况

公司为中外合资企业,公司所得税税率为 25%,增值税税率 17%,城市维护建设税税率 7%,教育费附加(含地方教育附加) 5%。

## 二、收益法评估技术说明

### 1、评估方法

#### 1) 评估方法的选择

从投资的角度出发,一个企业的价值是由其获利能力所决定的,其股权价值取决于未来预期的权益报酬,因而股东权益报酬及获取净现金流量的能力是股权定价的基础。本次评估目的是为确定被评估单位在评估基准日的股东全部权益价值,被评估单位财务核算规范;资产经营和财务数据资料可信度高;最近几年经营状况较为稳定,未来收益和风险可以预测。根据国际国内股权价格评估惯例以及《企业价值评估指导意

见》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）评估公司的股东全部权益价值。

## 2) 现金流折现方法简介

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现方法的最大难度在于预期净现金流量的预测以及数据采集和处理的可靠性、客观性等。

## 3) 基本评估思路

截止评估基准日 2011 年 05 月 31 日，被评估单位的经营范围是纺织印染产品的生产、销售，其经营收益和风险能够量化并可预测。

本次评估采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。本次收益法评估模型选用企业现金流。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债

根据现场调查结果以及被评估单位的资产构成和经营业务的特点，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的财务报表为基础估算其价值，首先按照收益途径使用现金流折现方法（DCF），估算被评估单位的经营性资产价值，再考虑被评估单位评估基准日的溢余性资产、非经

营性资产或负债价值等，最终求得其股东全部权益价值。

其中：

有息负债：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

溢余资产：指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

非经营性资产、负债：指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产、负债。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

#### 4) 评估模型与基本公式

经营性资产价值按以下公式确定：

$$P = \sum_{i=1}^{N_1} A_i (1+R)^{-i} + \frac{A_{i0}}{R} (1+R)^{-N_1} \quad (\text{式 1})$$

式中：P 为公司经营性资产的评估价值；

$A_i$  为公司未来第*i*年的净现金流量；

$A_{i0}$  为未来第*N*<sub>1</sub>年以后永续等额净现金流量；

R为折现率；

$(1+R)^i$ 为第*i*年的折现系数。

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

企业自由现金流量=净利润+折旧及摊销+借款利息（税后）-资本性支出 - 净营运资金变动

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展情况等，测算其未来预测期内的企业自由现金流量。其次，假定预测期后，被评估单位仍可

持续经营一个较长的时期。在这个时期中，其收益保持预测期内最后一年的等额自由现金流量。最后，将两部分的自由现金流量进行折现处理加和，得到被评估单位经营性资产价值。

### 5) 折现率的确定

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型(CAPM)和资本加权平均成本(WACC)确定折现率 R。

资本加权平均成本(WACC)的计算公式为：

$$R = [E / (E+D)] \times R_e + [D / (E+D)] \times R_d \times (1-T)$$

式中：E ---- 权益的市场价值；

D ---- 债务的市场价值；

$R_e$  ---- 权益资本成本，按资本资产定价模型(CAPM)计算；

$R_d$  ---- 债务资本成本，按有息债务利率计算；

T ---- 被评估单位的所得税率。

其中：权益资本成本计算公式为：

$$R_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + \Delta$$

式中： $R_f$  ---- 目前的无风险利率；

$\beta$  ---- 权益的系统风险系数；

$(R_m - R_f)$  ---- 市场风险溢价；

$\Delta$  ---- 企业特定风险调整系数。

## 2、评估假设和限定条件

1) 国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2) 被评估单位所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策

无重大变化；

3) 被评估单位未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式持续经营；

4) 被评估单位未来的经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态，不发生较大变化；

5) 被评估单位提供的历年财务资料所执行会计政策的重要方面在预测期不发生重大调整；

6) 被评估单位在未来的经营期内，贷款额度保持不变，其各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其近几年的变化趋势；

7) 假设被评估单位未来预测期应纳税所得额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异等调整事项；

8) 在可预见时间内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、无形资产产生的损益；

9) 被评估单位的经营期限自 2004 年 01 月 16 日至无限期。本次评估的假定是持续经营，因此本次评估采用永续的方式对现金流进行预测，即预测期限为无限期；

10) 本次评估基于基准日企业现有的经营、生产能力，不考虑被评估单位未来进行扩大性的资本性支出；

11) 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

### 3、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企业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特殊需要进行必要的分类或调整。

### 1). 非经营性资产

非经营性资产在这里是指对上述主营业务没有直接“贡献”的资产。我们知道，企业不是所有的资产对主营业务都有直接贡献，有些资产可能对主营业务没有直接“贡献”，如长期投资、在建工程及一些闲置资产等。企业的长期投资是企业将自身的资产通过让渡给其他人拥有或使用，而本身收取投资收益。上述投资收益与自身的主营业务没有直接关系，因此作为针对企业主营业务来说为非经营性资产。

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、超常持有的现金非经营用房等。

根据企业提供的评估基准日的经审计的资产负债表，我们发现企业存在非经营性资产情况为：

A、固定资产——房屋中有饭堂、职工宿舍等生产福利设施，共计349.57万元，在实际生产中不直接发挥作用，因此，将其作为非经营性资产调整；该部分生产福利设施所占土地也一并作为非经营性资产调整，其账面价值为零，详细情况如下：

序号	项目	单位	面积
1	饭堂	平方米	2,458.97
2	A座职工宿舍	平方米	2,650.45
	B座职工宿舍	平方米	2,649.57

	丽德楼（宿舍）	平方米	2,130.52
3	粤房地证字第 C2476991 号土地	平方米	19,248.47

B、其他应收款：截止评估基准日，资产占有方资产负债表上列明的其他应收款中垫付的职工医药费共两笔、代垫的职工社保费 1 笔，三项金额共计 83.87 万元，与本企业的经营也是没有直接联系的，针对本企业主营业务来说，为非经营性资产；

### 2) 非经营性负债

所谓非经营性负债是指企业承担的债务不是由于主营业务的经营活动产生的负债而是由于与主营业务没有关系或没有直接关系的其他业务活动所形成的负债。

根据企业提供的评估基准日的经审计的资产负债表，我们发现企业存在非经营性负债如下：

其他应付款中与中服股份等 3 家公司的往来款项，金额共计 256.47 万元。

### 3) 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、融资租赁的长期应付款等。负息负债还应包括其他一些融资资本，这些资本本应该支付利息，但由于是关联方或由于其他方面的原因而没有支付利息，如其他应付款等。根据被评估单位评估基准日的资产负债表负息负债包括：

短期借款：	33,300.00 万元
合计：	33,300.00 万元

#### 4、净现金流量的测算

对未来现金流量估算是以被评估单位最近几年（2008 年至 2011 年 1-5 月）的历史经营状况为基础，遵循我国现行的有关法律、法规，根据国家宏观政策、国家及地区的宏观经济状况、国家及地区的行业状况，企业的发展规划和经营计划、优势、劣势、机遇、风险等，尤其是企业所面临的市场环境和未来的发展前景及潜力，经过综合分析进行预测的。

##### 1) 营业收入的历史状况

企业主营产品主要分为自产布匹的印染加工、客户布匹的印染加工两大类。公司 2008 年、2009 年、2010 年 1-5 月的销售量分别为 1662 万米、2502 万米、3784 万米、1077 万米。2007 年、2008 年、2009 年、2010 年 1-5 月的分别实现主营业务收入 7,377.34 万元、11,784.36 万元、16,102.85 万元、6,493.76 万元。

2008 年至 2011 年 5 月主营业务收入如下：

单位：人民币万元

预测年度	销售数量（万米）	销售收入	合计
2008 年	1662	7,377.34	41,758.31
2009 年	2502	11,784.36	
2010 年	3784	16,102.85	
2011 年 1-5 月	1077	6,493.76	

##### 2) 未来年度营业收入的预测

被评估单位营业收入均来自于主营业务收入，本次预测未考虑其他

业务收入及营业外收入等非经常性的偶然收入。

根据上述历史销售情况的分析。未来收入主要按照历史趋势进行预测。并结合目前的市场状况，以及生产能力、技术状况、营销能力等诸多因素，评估人员对委托方提供的预测数据进行了相应的调整。

预计 2011 年 6-12 销售量为 1650 万米，全年达到 2727 万米，预计 2012 年-2015 年销售量分别为 3331 万米、3531 万米、3731 万米、3831 万米。2015 年以后各年保持 2015 年水平。2011 年 6-12 月至 2015 年预测主营业务收入数据见下表。

### 营业收入预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年 6-12 月	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	永续期
销售量	1650	3331	3531	3731	3831	3831
平均单价	5.82	6.12	6.19	6.26	6.16	6.16
合 计	9,603.00	20,382.96	21,844.60	23,356.70	23,613.70	23,613.70

#### 2) 未来年度营业成本和营业税金及附加的预测

主营业务成本包括主材、人工、设备折旧及其他制造费用，参考企业自 2008 年至 2011 年 1-5 月营业成本占营业收入的比率，计算得出前三年平均成本率，预测期内各年度成本（折旧摊销及人工成本单独预测）按照平均成本率进行预测；

按照现有规模及各部门人员配备情况，考虑到随着收入的逐年增加，需增加部分岗位方可满足企业发展的要求，根据评估基准日的平均工资水平，预计未来工资薪金上涨幅度约为 5%。

根据企业目前流转税率实际情况，测算出应交增值税，再按 7%、5%

的税率测算城建税和教育费附加，在此基础上测算出企业未来年度的主营业务税金及附加，具体预测数据见下表：

营业成本、营业税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2011年6-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	永续期
主营业务成本	8,855.23	18,445.13	19,698.42	20,994.98	21,266.00	21,266.00
营业税金及附加	58.45	124.07	132.97	142.17	143.74	143.74

### 3) 期间费用的预测

结合 2008 年至 2011 年 1-5 月的管理费用的实际情况，考虑企业未来业务的增长、管理力度的加大等因素，预测 2011 年 6-12 月至 2015 年的管理费用中除人工成本和折旧及摊销之外的可变成本部分，人工成本、折旧及摊销单独预测。借款利息维持评估基准日的借贷水平不变，手续费及其他按每年固定值预测，具体预测数据见下表：

管理费用、财务费用预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2011年6-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	永续期
管理费用	246.52	503.07	536.79	571.73	582.35	582.35
财务费用	86.47	190.94	200.94	210.94	215.94	215.94

### 4) 固定资产折旧和无形资产摊销的预测

根据企业财务报告，截止评估基准日固定资产房屋及建筑物账面净

值为 1,768.71 万元、机器设备账面净值为 6,072.67 万元、电子设备账面净值 6.78 万元、车辆账面净值 6.54 万元，无形资产——土地账面净值 73.77 万元。

根据上述资产具体特点，我们考虑按公司现行会计政策确定上述资产未来的折旧/摊销额。

### 《固定资产折旧预测表》

金额单位：人民币元

项 目	2011年6-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	永续期
本期增加	5,644,755.80	9,857,390.90	10,038,057.57	10,218,724.23	10,399,390.90	10,399,390.90
其中：管理费用	42,324.59	76,556.44	80,556.44	84,556.44	88,556.44	88,556.44
制造费用	5,602,431.21	9,780,834.46	9,957,501.13	10,134,167.79	10,310,834.46	10,310,834.46

### 《无形资产摊销预测表》

金额单位：人民币元

项 目	2011年6-12月	2012年	2013年	2014年	2015年	永续期
本期增加	13,294.47	22,790.52	22,790.52	22,790.52	22,790.52	22,790.52
其中：管理费用	13,294.47	22,790.52	22,790.52	22,790.52	22,790.52	22,790.52

#### 5) 所得税费用的预测

企业所得税率为 25%，以利润总额乘以企业所得税率计算所得税费用，本次评估未考虑应纳所得税额各调整项目。

#### 6) 资本性支出的预测

资本性支出是为了保证企业生产经营可以正常发展的情况下，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，

不考虑未来增加产能新增投入，维持现有生产能力未来年度需发生

正常更新及维护性支出如下：

a. 自 2012 年至 2015 年房屋修缮费约 20 万元/年，永续期（2016 年起）每年发生维护性支出 110 万元/年；

b. 自 2012 年至 2015 年机器设备维护及更新支出 170 万元/年，永续期（2016 年起）每年发生维护及更新支出 847 万元/年；

c. 自 2012 年至 2015 年电子设备维护及更新支出 2 万元/年，永续期（2016 年起）每年发生维护及更新支出 2.9 万元/年；

不考虑办公车辆更新支出。

#### 7) 营运资本增加额

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当期营运资金-上期营运资金

其中，营运资金=现金+应收款项+存货-应付款项

其中：

应收款项=营业收入总额/应收款项周转率

其中，应收款项主要包括应收账款、应收票据以及与经营业务相关的其他应收账款等诸项。

存货=营业成本总额/存货周转率

应付款项=营业成本总额/应付账款周转率

其中，应付款项主要包括应付账款、应付票据以及与经营业务相关的其他应付账款等诸项。

根据对企业历史资产与业务经营收入和成本费用的统计分析，预测期末未考虑营运资金的追加额。

#### 资本性支出和营运资本增加额预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	永续期
资本性支出	0.00	192.00	192.00	192.00	192.00	959.90
营运资本增加额	3,092.52	1,838.54	564.39	583.88	74.03	0.00

#### 8) 借款利息（税后）的预测

以评估基准日评估基准日有息负债（长、短期借款）的利息为基础，扣除企业的所得税税率来确定。具体预测数据见现金流量预测表。

#### 9) 收益及现金流预测结果

根据上述过程，编制预测期内企业自由现金流量表，见下表：

#### 公司自由现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项 目	2011 年 6-12 月	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	永续期
一、营业收入	9,603.00	20,382.96	21,844.60	23,356.70	23,613.70	23,613.70
主营业务收入	9,603.00	20,382.96	21,844.60	23,356.70	23,613.70	23,613.70



二、营业成本	8,855.23	18,445.13	19,698.42	20,994.98	21,266.00	21,266.00
主营业务成本	8,855.23	18,445.13	19,698.42	20,994.98	21,266.00	21,266.00
营业税金及附加	58.45	124.07	132.97	142.17	143.74	143.74
管理费用	246.52	503.07	536.79	571.73	582.35	582.35
财务费用	109.99	190.94	200.94	210.94	215.94	215.94
三、营业利润	332.80	1,119.75	1,275.48	1,436.87	1,405.67	1,405.67
四、利润总额	332.80	1,119.75	1,275.48	1,436.87	1,405.67	1,405.67
减：所得税费用	83.20	279.94	318.87	359.22	351.42	351.42
五、净利润	249.60	839.82	956.61	1,077.65	1,054.25	1,054.25
加：固定资产折旧	564.48	985.74	1,003.81	1,021.87	1,039.94	1,039.94
加：无形资产摊销	1.33	2.28	2.28	2.28	2.28	2.28
加：借款利息(税后)	103.12	170.95	170.95	170.95	170.95	170.95
减：资本性支出	0.00	192.00	192.00	192.00	192.00	959.90
减：营运资金增加额	3,092.52	1,838.54	564.39	583.88	74.03	0.00
六、企业自由现金流量	-2,174.00	-31.75	1,377.26	1,496.88	2,001.39	1,307.52

## 5、折现率的测算

为了确定委估企业股权的价值，采用收益现值法通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)，WACC模型可用下列数学公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$K_d$  = 债务资本成本

T = 所得税率

计算权益资本成本时，我们采用资本资产定价模型（“CAPM”）。CAPM 模型是普遍应用的估算投资者收益以及股权资本成本的办法。CAPM 模型可用下列数学公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中：E[Re] = 权益期望回报率，即权益资本成本

Rf1 = 长期国债期望回报率

B = 贝塔系数

E[Rm] = 市场期望回报率

Rf2 = 长期市场预期回报率

Alpha = 特别风险溢价

(E[Rm] - Rf2) 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

（一）运用 CAPM 模型计算权益资本成本

CAPM 模型是国际上普遍应用的估算投资者股权资本成本的办法。

CAPM 模型可用下列公式表示：

$$E[Re] = Rf1 + \beta (E[Rm] - Rf2) + Alpha$$

其中：E[Re] = 权益期望回报率

Rf1 = 长期国债期望回报率

B = 贝塔系数

E[Rm] = 市场期望回报率

Rf2 = 长期市场预期回报率

Alpha = 特别风险溢价

( $E[R_m] - R_f$ ) 为股权市场超额风险收益率，称 ERP

在 CAPM 分析过程中，我们采用了下列步骤：

1)、长期国债期望回报率 ( $R_f$ ) 的确定。参照国家当前已发行的中长期国库券利率的平均水平 (见下表)，按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险收益率  $R_f$  的近似，即  $r_f=3.47\%$ 。

中长期国债利率

序号	国债名称	代码	年利率(%)	期限
1	国债 917	101917	4.26	20
2	国债 912	101912	3.05	10
3	国债 0501	100501	4.44	10
4	国债 0308	100308	3.02	10
5	国债 0303	100303	3.4	20
6	国债 0213	100213	2.6	15
7	国债 0203	100203	2.54	10
8	07 国债 13	10713	4.52	20
9	07 国债 10	10710	4.4	10
10	07 国债 06	10706	4.27	30
11	06 国债(19)	10619	3.27	15
12	06 国债(16)	10616	2.92	10
13	06 国债(9)	10609	3.7	20
14	06 国债(3)	10603	2.8	10
15	05 国债(12)	10512	3.65	15
16	05 国债(4)	10504	4.11	20
17	05 国债(1)	10501	4.44	10
18	03 国债(8)	10308	3.02	10
19	03 国债(3)	10303	3.4	20
20	02 国债(13)	10213	2.6	15

21	02 国债(3)	10203	2.54	10
22	21 国债(12)	10112	3.05	10
23	21 国债(10)	10110	2.95	10
24	21 国债(7)	10107	4.26	20
合计			83.21	
平均值			3.47	

2)、ERP，即股权市场超额风险收益率（ $E[Rm] - Rf2$ ）的确定。一般来讲，股权市场超额风险收益率即股权风险溢价，是投资者所取得的风险补偿额相对于风险投资额的比率，该回报率超出在无风险证券投资上应得的回报率。目前在我国，通常采用证券市场上的公开资料来研究风险报酬率。

(1) 市场期望报酬率（ $E[Rm]$ ）的确定：

在本次评估中，参照一定数量可比上市公司最近三年平均净资产收益率的平均值加，确定市场期望报酬率  $E[Rm]$  的近似值为 7.18%。

(2) 确定无风险报酬率（ $Rf2$ ）：

本次评估按照十年期以上国债利率平均水平确定无风险报酬率  $Rf2$  的近似，即  $rf=3.47\%$ 。

3)、确定可比公司相对与股票市场风险系数  $\beta$ 。我们首先收集了多家纺织行业上市公司的资料；经过筛选选取在业务内容、资产负债率等方面与委估公司相近的 5 家上市公司（华孚色纺、福建南纺、深纺织、华茂股份、新野纺织）作为可比公司，查阅取得每家可比公司在距评估基准日 36 个月期间的采用月指标计算归集的相对与沪深两市（上证综合

指数) 的风险系数  $\beta$ ，并剔除每家可比公司的财务杠杆后 (Un-leaved)  $\beta$  系数 (数据来源: wind 网)，计算其平均值作为被评估企业的剔除财务杠杆后 (Un-leaved) 的  $\beta$  系数。无财务杠杆  $\beta$  的计算公式如下:

$$\text{无财务杠杆 } \beta = \frac{\text{有财务杠杆 } \beta}{1 + [\text{负债\%/股本\%}] * [1 - t]}$$

根据被评估企业的财务结构进行调整，确定适用于被评估企业的  $\beta$  系数。计算公司为

为:

$$\text{有财务杠杆 } \beta = \text{无财务杠杆 } \beta \times [1 + (1 - t) (\text{负债\%/权益\%})]$$

### 对比公司的选取

在本次评估中对比公司的选择标准如下:

- 对比公司近年为盈利公司;
- 对比公司必须为至少有两年上市历史;
- 对比公司所从事的行业或其主营业务为纺织印染。

根据上述三项原则，我们选取了 5 家上市公司作为对比公司。

4)、特别风险溢价 Alpha 的确定，我们考虑了以下因素的风险溢价:

#### (1) 规模风险报酬率的确定

世界多项研究结果表明，小企业平均报酬率高于大企业。因为小企业股东承担的风险比大企业股东大。因此，小企业股东希望更高的回报。

通过与入选沪深 300 指数中的成份股公司比较，委托方的规模相对较小，因此我们认为有必要做规模报酬调整。根据我们的比较和判断结果，评估人员认为追加 2% 的规模风险报酬率是合理的。

## （2）个别风险报酬率的确定

公司处于在建阶段各种风险均可能发生。出于上述考虑，我们将本次评估中的个别风险报酬率确定为 1%。

从上述分析企业特别风险溢价确定为 3%

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的权益期望回报率，即股权资本成本为 10.37%。

## （二）运用 WACC 模型计算加权平均资本成本

WACC 模型是国际上普遍应用的估算投资资本成本的办法。WACC 模型可用下列公式表示：

$$WACC = k_e \times [E \div (D+E)] + k_d \times (1-t) \times [D \div (D+E)]$$

其中： $k_e$  = 权益资本成本

$E$  = 权益资本的市场价值

$D$  = 债务资本的市场价值

$k_d$  = 债务资本成本

$T$  = 所得税率

在 WACC 分析过程中，我们采用了下列步骤：

A、权益资本成本（ $k_e$ ）采用 CAPM 模型的计算结果。

B、根据参考上市公司报表进行分析，确认企业的资本结构。

C、债务资本成本（ $k_d$ ）根据被评估单位有息债务（长、短期借款）实际利率加权平均计算，权数采用企业目前的债务构成。计算公式为：

$$R_d = \sum [\text{基准日每笔借款利率} \times (\text{该笔借款本金余额} / \text{总借款本金余额})]$$

=7%

D、所得税率（t）采用公司适用的法定税率 25%。

根据以上分析计算，我们确定用于本次评估的投资资本回报率，即加权平均资本成本为 9.51%。

## 6、非经营性资产的评估

根据我们的分析，被评估企业非经营性资产、负债的情况如下表：

单位：万元

序号	项目	非经营资产、负债		非经营资产、负债	
		账面原值	账面净值	评估原值	评估值
一	<b>非经营性资产</b>				
1	固定资产--房屋	474.57	349.57	820.76	423.06
2	无形资产—土地使用权		0.00		1,033.68
3	其他应收款		83.87		83.87
	合计		433.44		1,540.61
二	<b>非经营性负债</b>				
1	其他应付款		256.47		256.47
	合计		256.47		256.47
三	<b>非经营性调整净值</b>		176.97		1,284.14

1.对于非经营性负债和非经营性资产中的其他应收款、其他应付款等，按审计后的账面值确定为公允价值；

2.对于房屋建筑物及其所占土地按资产基础法评估结果作为公允价值。

## 7、股东全部权益价值的估算

### 1) 经营性资产价值的确定

将得到的预期企业自由现金流量和折现率代入式（1），即可得到评

估对象的经营性资产价值为 10,077.53 万元。

## 2) 有息债务的确定

在评估基准日，有息债务（短期借款）为 33,300.00 万元。

## 3) 溢余性资产、非经营性资产负债的确定

在评估基准日，非经营性资产为部分其他应收款、部分房屋建筑物机器所占用的土地使用权，非经营性负债为部分其他应付款，其评估值合计为 1,284.14 万元。具体评估数据见下表：

溢余性资产、非经营资产负债评估数据表

金额单位：人民币万元

项 目	其他应收款	房屋建筑物	土地使用权	其他应付款	合计值
评估价值	83.87	423.06	1,033.68	256.47	1,284.14

## 4) 股东全部权益价值的确定

经评估，截止 2011 年 05 月 31 日，顺德中服印染公司以股权转让为目的的全部股东权益，按照如下公式计算得出持续经营条件下收益法的评估价值为人民币 8,031.67 万元。

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值

股东全部权益价值=企业整体价值-有息负债



## 说明六 评估结论及其分析

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用公认的评估方法对顺德中服公司纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出在评估基准日 2011 年 05 月 31 日的评估结论如下：

### 一、评估结论及其分析

#### （一）资产基础法评估结果

截止评估基准日 2011 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，运用资产基础法评估得出顺德中服印染公司全部股东权益：账面价值 6,946.25 万元，评估价值 7,793.51 万元，增值 847.26 万元，增值率 12.20 %。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2011 年 05 月 31 日

被评估单位：佛山市顺德区中服纺织印染有限公司

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	14,259.22	14,249.82	-9.40	-0.07
2	非流动资产	8,019.30	8,875.96	856.66	10.68
8	固定资产	7,854.70	5,914.83	-1,939.87	-24.70
14	无形资产	73.77	2,875.57	2,801.80	3,798.02
18	递延所得税资产	90.83	85.56	-5.27	-5.80
20	资产总计	22,278.52	23,125.78	847.26	3.80
21	流动负债	15,332.27	15,332.27	-	-

22	非流动负债	-	-	-	-
23	负债合计	15,332.27	15,332.27	-	-
24	净资产（所有者权益）	6,946.25	7,793.51	847.26	12.20

## （二）收益法评估结果：

截止评估基准日 2011 年 5 月 31 日，在持续经营前提下，运用收益法评估，得出顺德中服印染公司股东全部权益价值的评估结果为 8,031.67 万元。

## （三）评估结论的选择：

经对资产基础法和收益法两种评估结果的比较，收益法与资产基础法的评估价值相差 238.16 万元，差异率为 3.06%。

收益法侧重企业未来的收益，是在预期企业未来收益基础上做出的，而资产基础法侧重企业形成的历史和现实，因方法侧重点的本质不同，造成评估结论的差异性。

本次评估结果是作为中国服装股份有限公司拟转让其持有的佛山市顺德区中服纺织印染有限公司股权的价值参考依据，因佛山市顺德区中服纺织印染有限公司自成立以来，其经营收入主要来源于纺织印染产品的生产与销售收入，近几年纺织产品价格波动较大，并且公司自身经营也较不稳定，故未来收益存在着很大的不确定性，因此我们选用资产基础法评估结果作为评估结论：

佛山市顺德区中服纺织印染有限公司股东全部权益价值的评估结果为 7,793.51 万元。

## 二、评估结论成立的条件

### 1. 评估结论系根据资产评估报告书所述的原则、依据、前提、方法、

程序得出；

2. 评估结论仅为本次评估目的服务；

3. 评估结论系对评估基准日资产公允价值的反映；

4. 评估结论只有在资产评估报告书所述的原则、依据、前提存在的条件下才能成立；

5. 评估结论没有考虑可能承担的抵押、质押、担保事宜，也未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产评估结论的影响。

6. 评估结论未考虑特殊交易方式可能追加付出的价值对其评估结论的影响。

7. 评估结论是由本评估机构出具的，可能受本评估机构评估人员的执业水平和能力所限的影响；

### 三、评估基准日的期后事项说明及对评估结论的影响

1. 经评估人员实地勘查和向委托单位了解，评估报告评估基准日至评估报告提出日期之间未发生重大事项，也未对评估结论造成影响；

2. 在评估报告有效期以内，评估基准日至评估目的实现日，资产数量及作价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，委托方应及时聘请具有资格的资产评估机构重新评估。

### 四、评估结论的效力、使用范围与有效期：

1. 本评估结论系本公司评估人员对被评估资产在报告所述前提和假设条件下的公允价值发表的专业、公正的分析意见和结论，具有法律规

定的效力；

2. 本评估结论仅供资产评估委托方和被评估单位为评估目的使用，及送交国家财产评估主管机关审查使用，本评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估结论不得向其他人提供或公开；

3. 依据国家国有资产评估管理的有关法规规定，本资产评估报告有效期为一年，于评估基准日 2011 年 05 月 31 日起计算，至 2012 年 05 月 30 日止。