

江苏聚杰微纤科技集团股份有限公司全资子公司

拟转让股权涉及的郎溪远华纺织有限公司

股东全部权益价值评估项目

资产评估说明

坤元评报〔2023〕574号

（共一册，第一册）

坤元资产评估有限公司

2023年7月18日

目 录

第一部分、关于资产评估说明使用范围的声明	1
第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分、资产评估说明正文	9

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

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



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

1. 名称：江苏聚杰微纤科技集团股份有限公司(以下简称聚杰微纤公司)
2. 住所：八坼镇南郊
3. 法定代表人：仲鸿天
4. 注册资本：14,920.50万元整
5. 类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）
6. 统一社会信用代码：91320509724190698L
7. 登记机关：苏州市行政审批局
8. 经营范围：超细纤维制品研发、生产、销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

(二) 被评估单位概况

一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：郎溪远华纺织有限公司(以下简称远华纺织公司)
2. 住所：郎溪县十字经济开发区经都产业园
3. 法定代表人：钱伟林
4. 注册资本：捌仟万圆整
5. 类型：其他有限责任公司
6. 统一社会信用代码：913418213955606186
7. 登记机关：郎溪县市场监督管理局
8. 经营范围：丝绸、化纤、纺织品的经编、印染、印花、涂层加工；筒子纱染色；棉布混纺交织布、化纤布、纺织品的制造及销售(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)。

二) 企业历史沿革

远华纺织公司成立于2014年8月20日，初始注册资本500万元，成立时股东和出资情况如下：浙江和心纺织有限公司出资300万元(占注册资本的60%)，杭州

远华丝绸有限公司出资 200 万元(占注册资本的 40%)。

历经多次股权变更和增资后，截至评估基准日，远华纺织公司的注册资本为 8,000 万元，为安徽聚杰微纤新材料科技有限公司（以下简称安徽聚杰公司）的控股子公司，股权结构如下：

股东名称	出资额（元）	出资比例
安徽聚杰公司[注]	56,000,000.00	70.00%
苏州聚星纺织有限公司	24,000,000.00	30.00%
合计	80,000,000.00	100.00%

注：安徽聚杰公司为聚杰微纤公司的全资子公司。

三) 远华纺织公司前2年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2023 年 3 月 31 日	评估基准日
资产	128,600,000.52	163,748,561.28	185,088,329.01
负债	92,103,564.84	150,147,205.54	173,995,464.67
股东权益	36,496,435.68	13,601,355.74	11,092,864.34
项目名称	2021 年	2022 年	2023 年 1-3 月
营业收入	85,137,475.03	130,684,898.27	37,919,925.64
营业成本	91,758,942.33	133,661,123.93	34,705,209.63
利润总额	-21,675,099.35	-23,170,259.41	-2,254,487.25
净利润	-21,492,561.54	-22,895,079.94	-2,508,491.40

上述年度及评估基准日的财务报表均已经注册会计师审计，且均出具了无保留意见的审计报告。2022年度数据摘自2023年3月审计报告的期初数。

四) 远华纺织公司经营情况等

远华纺织公司成立于 2014 年 8 月，是一家专业从事丝绸、经编、化纤、纺织品印染、印花、涂层加工、筒子纱染色、棉布混纺交织布、化纤布等系列产品开发和生产的综合性印染企业，公司生产厂区位于郎溪县十字经济开发区经都产业园，占地约 104 亩，建筑面积约 3.60 万平方米。截至评估基准日，远华纺织公司处于持续亏损状态。

五) 目前执行的主要会计政策

会计制度：执行《企业会计准则》及其补充规定；

会计期间：会计年度采用公历年制，即公历1月1日起至12月31日止；

记账原则和计价基础：以权责发生制为记账原则，资产以实际成本为计价基础；

记账方法：采用借、贷复式记账法；

记账本位币：人民币；

执行的固定资产折旧办法为：直线法；

主要税项及税率：主要税项为增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、企业所得税等，其中增值税率为13%或9%、城市维护建设税率为5%、教育费附加费率为3%、地方教育附加费率为2%、企业所得税税率为25%。

远华纺织公司执行《企业会计准则》及相关规定，生产经营不存在国家政策、法规的限制。

（三）委托人与被评估单位的关系

远华纺织公司为聚杰微纤公司全资子公司安徽聚杰公司的控股子公司。

二、关于经济行为的说明

聚杰微纤公司的全资子公司安徽聚杰公司拟转让持有的远华纺织公司股权，为此需要对远华纺织公司的股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供远华纺织公司股东全部权益价值的参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

评估对象为涉及上述经济行为的远华纺织公司的股东全部权益。

评估范围为远华纺织公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至 2023 年 3 月 31 日远华纺织公司的全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债、非流动负债。按照远华纺织公司提供的业经审计的 2023 年 3 月 31 日财务报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为 185,088,329.01 元、173,995,464.67 元和 11,092,864.34 元。

四、关于评估基准日的说明

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，委托人确定本次评估基准日为 2023 年 3 月 31 日，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

1. 截至评估基准日，远华纺织公司存在下述权属资料瑕疵情况：

截至评估基准日，5#厂房（建筑面积为 17,558.21 平方米）的《不动产权证书》正在办理中，远华纺织公司提供了施工合同、财务凭证等相关资料并出具相关说明，

承诺上述房屋建筑物属于远华纺织公司所有。

2. 截至评估基准日，远华纺织公司存在以下资产抵押、租赁事项，可能对相关资产产生影响：

(1) 资产抵押事项

1) 远华纺织公司以拥有的皖(2019)郎溪县不动产权第0012950号不动产权证书记载的厂房及相应占用的土地使用权(建筑面积为21,007.68平方米、土地面积为32,630.30平方米)为抵押物，为公司向徽商银行郎溪支行借款提供担保，担保期限为2022年7月28日至2025年7月29日。截至评估基准日，上述抵押借款本金余额为7,999,999.00元。

2) 远华纺织公司以拥有的皖(2023)郎溪县不动产权第0001978号2号厂房及土地使用权(建筑面积为7,737.01平方米、土地面积为13,333.40平方米)为抵押物，为公司向中国工商银行郎溪支行借款提供担保，担保期限为2023年3月23日至2033年3月22日。截至评估基准日，上述抵押借款本金余额为9,500,000.00元。

(2) 资产租赁事项

序号	出租人	承租人	名称	租赁面积(m ²)	租赁起止时间
1	远华纺织公司	郎溪云锋纺织有限公司	三车间第二层	7,002.56	2019.04.01-2023.08.31
2	远华纺织公司	郎溪云锋纺织有限公司	机器设备一批	/	2019.04.01-2023.08.31
3	安徽聚杰公司	远华纺织公司	圆网印花机2台	/	2022.01.01-2025.12.31
4	安徽聚杰公司	远华纺织公司	圆网印花机1台	/	2022.01.01-2025.12.31

注：上述第3-4资产租入事项已在“使用权资产”、“一年内到期的非流动负债”和“租赁负债”等科目反映。

远华纺织公司承诺，截至评估基准日，除上述事项外，不存在其他与委估资产组相关的资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及重大租赁事项。

六、资产负债清查情况的说明

为配合坤元资产评估有限公司对远华纺织公司进行的资产评估工作，摸清公司截至评估基准日的资产、负债状况和经营成果，远华纺织公司对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，聚杰微纤公司已委托天健会计师事务所(特殊普通

合伙)进行了审计,现将清查情况说明如下:

1. 列入清查范围的资产总计185,088,329.01元,清查对象包括流动资产、非流动资产(包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和递延所得税资产);负债合计为173,995,464.67元,清查对象包括流动负债和非流动负债。列入清查范围的实物资产主要包括存货、投资性房地产、房屋建筑物、机器设备和在建工程,主要位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路20号。其中存货包括原材料、库存商品、发出商品和在产品;投资性房地产主要为三车间(已出租部分)(包含相应分摊的土地使用权);房屋建筑物主要为二车间及连廊、三车间(未出租部分)、四车间、5#车间等4项,污水池、围墙和车棚等构筑物及辅助设施18项;机器设备主要为染色机、拉幅定型机和涂层机等生产设备,以及电脑、空调等办公设备和车辆;在建工程系安装工程,为零星设备安装工程项目。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行,远华纺织公司由主要领导负责,组织财务、资产管理等部门的相关人员进行了清查工作。对往来款项进行清查、对账、并准备了相关资料。对实物资产,相关人员进行了抽查盘点。

在清查核实相符的基础上,财务和资产管理人員填写了有关资产评估申报表。

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

4. 受宏观经济、行业发展波动情况等因素的影响,远华纺织公司近年持续亏损,难以较准确地预测其未来盈利情况,无法提供未来收益预测资料,也无法提供排除或确认存在账外无形资产的有关资料。

七、资料清单

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

1. 资产评估申报表;
2. 财务报表;
3. 资产权属证明文件、产权证明文件;
4. 重大合同、协议等;
5. 生产经营统计资料;
6. 其他资料。

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

委托人：

江苏聚杰微纤科技集团股份有限公司

企业负责人：



仲鸣天

2023年7月18日

(本页无正文，为签字盖章页)

(此页仅作为“企业关于进行资产评估有关事项的说明”之用，其他事项无效)

被评估单位：郎溪远华纺织有限公司



企业负责人：

2023 年 7



第三部分 资产评估说明正文

一、评估对象和评估范围说明

(一) 评估对象和评估范围内容

1. 评估对象为江苏聚杰微纤科技集团股份有限公司（以下简称聚杰微纤公司）的全资子公司安徽聚杰微纤新材料科技有限公司（以下简称安徽聚杰公司）拟转让股权涉及的郎溪远华纺织有限公司（以下简称远华纺织公司）的股东全部权益。评估范围为远华纺织公司的全部资产及相关负债。

2. 委托评估的资产类型具体包括流动资产、非流动资产（包括投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产和递延所得税资产）、流动负债及非流动负债。按照远华纺织公司提供的截至 2023 年 3 月 31 日业经审计的财务报表反映，资产的账面价值总计为 185,088,329.01 元、173,995,464.67 元和 11,092,864.34 元。

聚杰微纤公司已聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）对远华纺织公司截至 2023 年 3 月 31 日的财务报表进行了审计，该事务所于 2023 年 7 月 18 日出具了天健审〔2023〕5425 号《审计报告》，报告类型为无保留意见。

3. 根据远华纺织公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，除下属事项外，未发现其他评估对象和相关资产存在权属资料瑕疵情况。

截至评估基准日，5#厂房（建筑面积为 17,558.21 平方米）的《不动产权证书》正在办理中，远华纺织公司提供了施工合同、财务凭证等相关资料并出具相关说明，承诺上述房屋建筑物属于远华纺织公司所有。

其中，委估的投资性房地产共 2 项，其中房屋建筑物 1 项，系三车间（已出租部分），建筑面积为 7,002.56 平方米；其相应分摊的土地使用权共 1 项，土地面积为 13,366.00 平方米，已取得皖（2019）郎溪县不动产权第 0012950 号《不动产权证书》；建筑物类固定资产主要包括二车间及连廊、三车间（未出租部分）、四车间、5#车间等工业厂房，合计建筑面积 46,862.35 平方米，污水池、围墙和车棚等构筑物及辅助设施 18 项，上述房屋建筑物除 5#厂房（建筑面积为 17,558.21 平方米）正在办理不动产权证书外，其他房产已分别取得了皖（2019）郎溪县不动

权第 0012950 号、皖（2023）郎溪县不动产权第 0001978-0001979 号《不动产权证书》；土地使用权共 3 宗，土地面积合计 55,934.00 平方米（证载土地面积合计 69,300.00 平方米，其中账列投资性房地产科目 13,366.00 平方米，账列无形资产—土地使用权科目 55,934.00 平方米），分别取得了皖（2019）郎溪县不动产权第 0012950 号、皖（2023）郎溪县不动产权第 0001978-0001979 号、皖（2023）郎溪县不动产权第 0001980 号《不动产权证书》。

（二）实物资产的分布情况及特点

委托评估的实物资产包括存货、投资性房地产、建筑物类固定资产、设备类固定资产、在建工程。

其中：存货包括原材料、库存商品、发出商品和在产品。其中原材料包括染剂、涤纶布和纺织乳液等材料；库存商品系受托加工完成但尚未交付的染色加工布、染色加工丝等产品；发出商品系已发出但尚未结算的染色加工布等产品；在产品系正处于加工过程中的染色加工布、染色加工丝等。投资性房地产共 2 项，其中房屋建筑物 1 项，系三车间（已出租部分），建筑面积为 7,002.56 平方米；其相应分摊的土地使用权共 1 项，土地面积为 13,366.00 平方米。建筑物类固定资产主要包括二车间及连廊、三车间（未出租部分）、四车间、5#车间等工业厂房，合计建筑面积 46,862.35 平方米，污水池、围墙和车棚等构筑物及辅助设施 18 项。设备类固定资产包括染色机、拉幅定型机和涂层机等生产设备，以及电脑、空调等办公设备和车辆等。在建工程系安装工程，为零星设备安装工程项目。上述委估实物资产主要位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号的公司厂区。

（三）企业申报的账面记录或未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

远华纺织公司账面记录的无形资产为无形资产—土地使用权和无形资产—其他无形资产。

无形资产—土地使用权共有 3 宗土地，土地面积合计 55,934.00 平方米（证载土地面积合计 69,300.00 平方米，其中账列投资性房地产科目 13,366.00 平方米，账列无形资产—土地使用权科目 55,934.00 平方米），位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，宗地开发程度已达到五通一平，均已取得《不动产权证书》。

无形资产—其他无形资产包括用友、ERP 和华跃智勤 HR 系统等外购软件的摊余
额。

2. 账面未记录的无形资产

远华纺织公司未申报未记录的无形资产。

(四) 企业申报的表外资产

远华纺织公司未申报表外资产。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

为本次经济行为，远华纺织公司按有关规定对资产进行了全面清查，并组织财
务、资产管理等部门的相关人员，按照评估要求具体填写了委托评估资产清册和负
债清册，收集了有关的资料。在此基础上，本评估公司的专业人员根据资产类型和
分布情况分小组进行现场核实，具体过程如下：

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表
样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、
维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(二) 资产核实结论

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

2. 根据远华纺织公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，评估人员
没有发现评估对象和相关资产的法律权属资料存在瑕疵情况，但评估人员的清查核
实工作不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认或保证。

三、评估技术说明

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可

识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。具体是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。具体过程说明如下。

一) 流动资产

1. 货币资金

账面价值 33,628,478.26 元，包括库存现金 20,954.69 元、银行存款 26,607,523.57 元和其他货币资金 7,000,000.00 元。

(1) 库存现金

库存现金账面价值 20,954.69 元，为人民币现金，存放于公司财务部。我们对现金账户进行了实地盘点，通过核查评估基准日至盘点日的现金日记账及未记账的收付款凭证倒推至评估基准日的库存数量，账实相符。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

库存现金以核实后的账面值为评估值，评估值为 20,954.69 元。

(2) 银行存款

银行存款账面价值 26,607,523.57 元，由存放于中国建设银行宣城分行郎溪支行、安徽郎溪农村商业银行股份有限公司、中国农业银行股份有限公司郎溪十字支行等 10 个人民币账户的余额组成。评估人员查阅了银行对账单及调节表，检查了银行存款的原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料等，了解了审计机构对同一基准日全部银行存款余额函证的情况和未达款项的内容及性质，确认银行存款的真实性和账面记录的合理性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

银行存款以核实后的账面值为评估值，评估值为 26,607,523.57 元。

(3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 7,000,000.00 元，为存放于徽商银行的承兑汇票保证金。我们查阅了相关银行承兑汇票保证金协议。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

故其他货币资金以核实后的账面值为评估价值，评估值为 7,000,000.00 元。

货币资金评估价值为 33,628,478.26 元，包括库存现金 20,954.69 元、银行存款 26,607,523.57 元、其他货币资金 7,000,000.00 元。

2. 应收账款和坏账准备

应收账款账面价值 16,875,024.59 元，其中账面余额 17,884,457.01 元，坏账准备 1,009,432.42 元，内容均为货款。其中账龄在 1 年以内的有 17,676,789.00 元，占总金额的 98.84%；账龄在 2-3 年的有 116,420.99 元，占总金额的 0.65%；账龄在 3 年以上的有 91,247.02 元，占总金额的 0.51%。其中关联方往来为应收安徽聚杰公司 11,607.00 元。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。远华纺织公司应收账款坏账准备政策为：以款项实际发生的月份为基准进行账龄分析，同一账龄区间预期具有相似的损失率。参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，应收账款账面余额中，预计可以全额收回的款项合计 11,607.00 元，占总金额的 0.06%；可能有部分不能收回或有收回风险的款项合计 17,872,850.01 元，占总金额的 99.4%。

对上述两类款项分别处理：

(1) 对于预计可以全额收回的款项，系应收关联方往来款，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

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

公司按规定计提的坏账准备 1,009,432.42 元评估为零。

应收账款评估价值 16,875,024.59 元，与其账面余额相比评估减值 1,009,432.42 元，减值率为 5.64%。

3. 应收款项融资

应收款项融资账面价值 1,088,689.10 元，均为应收的银行承兑汇票。

我们检查了票据登记情况，并对库存票据进行了盘点，结果账实相符。经核实，发现评估基准日后已收回的票据金额为 50,000.00 元，其余票据除湖州浦明纺织有限公司 100,000.00 元外均已背书。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，评估人员认为银行承兑汇票的信用度较高，可确认上述票据到期后的

可收回性。上述银行承兑汇票均不计息，故以核实后的账面值为评估值。

应收款项融资评估价值为 1,088,689.10 元。

4. 预付款项

预付款项账面价值 367,388.85 元，内容包括预付的货款、保险和油费等，账龄均在 1 年以内。

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

经核实，各款项预计期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

预付款项评估价值为 367,388.85 元。

5. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 89,122.88 元，其中账面余额 111,924.80 元，坏账准备 22,801.92 元，内容包括备用金和保证金等，其中账龄在 1 年以内的有 40,000.00 元，占总金额的 35.74%；账龄在 1-2 年的有 55,000.00 元，占总金额的 49.14%；账龄在 2-3 年的有 2,318.40 元，占总金额的 2.07%；账龄在 3 年以上的有 14,606.40 元，占总金额的 13.05%。

评估人员通过检查原始凭证、基准日后收款记录及相关的文件资料、发函询证等方式确认款项的真实性。坏账准备政策参见应收账款科目相关说明。

按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，其他应收款包括备用金和保证金等，估计发生坏账的风险较小，故以其核实后的账面余额为评估值。

公司按规定计提的坏账准备 22,801.92 元评估为零。

其他应收款评估价值为 111,924.80 元，与其账面净额相比评估增值 22,801.92 元，增值率为 25.58%。

5. 存货

存货账面价值 9,543,044.99 元，其中账面余额 10,126,253.44 元，存货跌价准备 583,208.45 元。包括原材料、库存商品、发出商品和在产品。

(1) 原材料

原材料账面价值 7,274,646.76 元，其中账面余额 7,711,302.36 元，存货跌价准备 436,655.60 元，主要包括染剂、增白剂和编织袋等材料。

远华纺织公司的原材料采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理。

评估人员对染剂、增白剂和编织袋等主要原料进行了重点抽查盘点，经核发现部分原材料因产品调整等原因，积压时间较长，存在失效、变质、无用等情况。

对以下情况分别处理：

1) 柔软剂 Y 和整理剂 Y 等添加剂合计账面余额 436,655.60 元，因长期积压已失效，估计可变现价值极小，评估为零。

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

公司按规定计提的存货跌价准备 436,655.60 元评估为零。

原材料评估价值为 7,274,646.76 元，与其账面余额相比评估减值 436,655.60 元，减值率为 5.66%。

(2) 库存商品

库存商品账面价值 2,220,977.40 元，其中账面余额 2,357,876.19 元，存货跌价准备 136,898.79 元，主要系受托加工完成但尚未交付的磨毛染色加工布、印花染色加工布和面料染色加工布等。

远华纺织公司的库存商品采用实际成本法核算，发出时采用加权平均法核算，账面成本构成合理，部分库存商品销售价格低于成本，公司已计提相应跌价准备。

评估人员对染色加工布、染色加工丝等主要商品进行了重点抽查盘点，抽盘结果显示库存商品数量未见异常，也未发现积压时间长和存在品质瑕疵的库存商品。

库存商品的销售价格低于账面成本，本次对其采用逆减法评估，即按其不含增值税的售价减去销售费用和销售税金计算确定评估值。计算公式如下：

评估值=库存商品数量×不含增值税售价×(1-销售费用、销售税金占营业收入的比率)

其中：销售费用率和销售税金率按企业近年的销售费用和销售税金占营业收入的比率确定。

公司按规定计提的存货跌价准备 136,898.79 元评估为零。

库存商品评估价值为 2,259,157.00 元，与其账面余额相比评估减值 98,719.19 元，减值率为 4.19%，与其账面净额相比评估增值 38,179.60 元，增值率为 1.72%。

(3) 发出商品

发出商品账面价值 0.00 元,其中账面余额 9,654.06 元,存货跌价准备 9,654.06 元,系已发出但尚未结算的染色加工布等商品。

评估人员查阅了相关销售合同,抽查了商品出库单据,经核发现上述发出商品发出时间较早,且与客户单位存在质量纠纷,公司已全额计提坏账准备,预计难以收回货物或款项,将其评估为零。

公司按规定计提的存货跌价准备 9,654.06 元评估为零。

发出商品评估价值为 0.00 元,与其账面余额相比评估减值 9,654.06 元,减值率为 100%。

(4) 在产品

在产品账面价值 47,420.83 元,系正处于加工过程中的染色加工布、染色加工丝等。

由于生产工艺原因,未能抽盘,实地观察了生产现场的在产品数量、状态;另通过获取收发存报表、了解远华纺织公司料、工、费的核算方法和各月在产品价值变化情况,经核未见异常。

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

在产品评估价值为 47,420.83 元。

(5) 存货评估结果

账面价值	9,543,044.99 元
评估价值	9,581,224.59 元
评估增值	38,179.60 元
增值率	0.40%

6. 流动资产评估结果

账面价值	61,591,748.67 元
评估价值	61,652,730.19 元
评估增值	60,981.52 元
增值率	0.10%

二) 非流动资产

1. 投资性房地产

(1) 概况

1) 基本情况

投资性房地产合计账面原值 8,728,455.64 元, 账面净值 6,058,012.24 元, 减值准备 0.00 元, 企业采用成本模式计量。

根据远华纺织公司提供的《投资性房地产评估明细表》, 详细情况如下表所示:

编号	科目名称	项数	面积 (平方米)	账面价值(元)	
				原值	净值
1	投资性房地产-房屋	1	7,002.56	7,268,180.20	4,831,380.87
2	投资性房地产-土地	1	13,366.00	1,460,275.44	1,226,631.37
3	减值准备				0.00

远华纺织公司对投资性房地产的折旧及减值准备的计量采用的会计政策具体参见建筑物类固定资产和无形资产—土地使用权科目的说明。

2) 分布情况

投资性房地产共 2 项, 均位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号的公司厂区内。

其中房屋建筑物 1 项, 系三车间(已出租部分), 建筑面积为 7,002.56 平方米, 该厂房建成于 2016 年, 钢混结构, 已取得皖(2019)郎溪县不动产权第 0012950 号《不动产权证书》。

上述建筑物相应分摊的土地使用权共 1 项, 已取得皖(2019)郎溪县不动产权第 0012950 号《不动产权证书》, 土地面积为 13,366.00 平方米, 工业用地, 使用权类型为出让, 终止日期为 2065 年 5 月 1 日。

根据远华纺织公司提供的资料和说明, 上述投资性房地产已对外出租, 承租单位及租赁面积清单详见下表:

序号	承租单位	房屋名称	租赁面积(m ²)	租赁起止时间
1	郎溪云锋纺织有限公司	三车间第二层	7,002.56	2019.04.01-2023.08.31

3) 权属情况

评估人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对上述投资性房地产的权属资料进行了核查验证, 没有发现委估投资性房地产存在权属资料瑕疵情况。

另据了解，上述投资性房地产（建筑面积 7,002.56 平方米、土地面积 13,366.00 平方米）在评估基准日已设定抵押权，为公司从徽商银行郎溪支行借款提供担保。

(2) 具体评估方法

列入本次评估范围的投资性房地产包括工业厂房及其相应分摊的工业用地。

对于工业厂房，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和公允收益情况难以获取，故采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含契税及相应土地使用权的评估价值，本次评估亦未考虑租赁事项对相关资产评估价值可能产生的影响。

对于相应分摊的工业用地，考虑到评估对象是已开发建设的熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故采用市场法进行评估。

具体评估方法介绍参见建筑物类固定资产和无形资产—土地使用权评估说明。

(3) 投资性房地产评估结果

账面原值	8,728,455.64 元
账面净值	6,058,012.24 元
重置原值	13,348,480.00 元
评估价值	11,781,030.00 元
评估增值	5,723,017.76 元
增值率	94.47%

2. 建筑物类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

列入评估范围的建筑物类固定资产共计 22 项，合计账面原值 83,244,120.79 元、账面净值 66,416,424.25 元，减值准备 0.00 元。

根据远华纺织公司提供的《固定资产—房屋建筑物评估明细表》和《固定资产—构筑物及其他辅助设施评估明细表》，建筑物的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	项数	建筑面积 (平方米)	账面价值 (元)	
				原值	净值
1	房屋建筑物	4	46,862.35	72,845,448.22	58,767,930.43
2	构筑物及辅助设施	18		10,398,672.57	7,648,493.82
3	减值准备				0.00

远华纺织公司对建筑物类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

建筑物类固定资产折旧采用年限平均法，其使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命(年)	预计净残值	年折旧率(%)
房屋建筑物及构筑物	20	原价的 5%	4.75

远华纺织公司对建筑物类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，未对建筑物类固定资产计提减值准备。

评估人员通过核对明细账、总账和固定资产卡片，核实了建筑物类固定资产的财务账面记录和折旧情况。经核实委估建筑物的账面原值主要由建筑安装工程款、前期费用和装修费用等构成。

2) 分布情况

上述委估建筑物类固定资产主要包括位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号的公司厂区内的工业厂房、办公辅助用房，包括二车间及连廊、三车间（未出租部分）、四车间和 5#厂房等 4 项，合计建筑面积 46,862.35 平方米，建成于 2016 年-2023 年，钢混结构，建筑物装饰水平一般，布局基本合理。并有构筑物及其他辅助设施 18 项，为围墙、道路和污水池等，建成于 2016 年至 2023 年之间。经现场实地勘察，建筑物使用、维护情况较好。

上述建筑物类固定资产占用的土地使用权共计 3 项，已取得皖（2019）郎溪县不动产权第 0012950 号、皖（2023）郎溪县不动产权第 0001978-0001979 号和皖（2023）郎溪县不动产权第 0001980 号《不动产权证书》，相应占用的土地面积合计为 55,934.00 平方米。

3) 权属情况

评估人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对上述建筑物的权属资料进行了核查验证，除 5#厂房（建筑面积为 17,558.21 平方米）的《不动产权证书》正在办理中外，其他房产没有发现存在权属资料瑕疵情况。

另据了解，三车间（建筑面积 14,005.12 平方米）和二车间及连廊（建筑面积 7,737.01 平方米）在评估基准日已设定抵押权，为公司从徽商银行郎溪支行和中国工商银行郎溪支行借款提供担保。

4) 核实过程

在核实所有权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的建筑物类固定资产进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了建筑物的外观、建筑结

构、装修、设备等状况，对有关建筑物的坐落、四至、面积、产权等资料进行核实，对其使用、维修保养情况也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

在建筑物类固定资产的账务核查和现场勘查过程中评估人员发现：

A. “安装工程结算款”系三车间整体建筑物安装工程的一部分，其账面原值406,603.60元，账面净值285,780.61元，拟在评估时处理。

B. “食堂及办公室装修工程”系二、四车间整体建筑物安装工程的一部分，其账面原值1,032,860.02元，账面净值946,877.14元，拟在评估时处理。

(2) 具体评估方法

1) 对于整体建筑物的一部分“安装工程结算款”、“食堂及办公室装修工程”，拟在二、三、四车间评估时一并考虑；

2) 对于列入评估范围的工业厂房、办公辅助用房等工业房屋建筑物，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和公允收益情况难以获取，故本次评估采用成本法进行评估，该类建筑物的评估值中不包含契税及相应土地使用权的评估价值。

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

评估价值 = 重置成本 × 成新率

A. 重置成本的评估

重置成本一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(A) 建安工程费用

远华纺织公司能提供完整的竣工决算资料的，采用建筑安装工程价格指数调整法确定建筑工程费用，即以工程直接费为基础，根据安徽省固定资产投资价格指数-建筑安装工程和有关的调价文件、取费标准测定综合调价系数，进行调整评估。

原竣工决算资料散失的，采用类比法确定建筑工程费用。类比法可比实例一般选取同一地区、结构相同、同一时期建造的建筑物，通过对房屋建筑面积、高度、跨度、基础状况、水电空调设施安装、室内外装修情况及取费标准时间等因素进行调整确定。

(B) 前期费用和其他费用

结合基本建设的有关规定和远华纺织公司的实际发生情况，按建安工程费用的7.30%计取。具体构成如下：

费用名称	费用标准
咨询论证费	0.80%
勘测设计费用	2.70%
建设管理费	3.80%
合计	7.30%

(C) 建筑规费

建筑规费按建筑面积计取，标准如下：

费用名称	收费标准
市政基础设施配套费	32 元/平方米

对构筑物评估时不考虑建筑规费。

(D) 应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取金融机构同期贷款市场报价利率，资金视为在建设期内均匀投入。

(E) 开发利润

开发利润指投资者在建设期的合理回报，在行业平均投资利润率的基础上计算确定，本次评估取 5%。

B. 成新率

(A) 复杂、大型、独特、高价的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

a. 年限法

年限法的计算公式为：

$$\text{成新率}(K1) = (\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

对不同结构类型的建筑物的经济耐用年限按下述标准确定：

建筑物类别	非生产用	生产用
钢混结构	60 年	50 年
混合结构	50 年	40 年
钢结构	50 年	35 年
构筑物	15-30 年	

b. 完损等级打分法

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

成新率(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

打分标准参照《有关城镇房屋新旧程度（成新）评定暂行办法》的有关内容。

c. 成新率的确定

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。

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

其中 A1、A2 分别为加权系数，本次评估 A1、A2 各取 0.5。

(B) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘查时的经验判断综合评定。

(3) 评估举例

现以三车间（列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第 3 项）为例对建筑物类固定资产的评估过程作具体说明。

1) 资产概况

三车间位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，建筑面积为 14,005.12 平方米，建成于 2016 年 11 月，总层数为 3 层，钢混结构，装修水平一般，水、电、消防设施齐全，维护保养情况良好。其账面原值 15,202,820.14 元，账面净值 10,416,081.72 元。

2) 评估过程

A. 重置价值的确定

由于无法取得完整的工程竣工决算书，故本次评估采用类似工程类比法，对结构、层高、装饰、设计标准、基础、附属设施等进行比较、修正，从而得到该三车间的重置建安造价单价。然后计算其工程前期及其他费用、利息和开发利润，进而求取三车间的重置单价。

三车间重置价值计算如下表所示：

序号	修正因素	委估对象-三车间	类比对象-标准厂房	修正系数
1	类比单价（元/平方米）		1,233	

序号	修正因素	委估对象-三车间	类比对象-标准厂房	修正系数
2	基础	地质一般，桩基基础	地质一般，桩基基础	1.00
3	层高	层高超 6 米左右	层高超 4 米左右	1.01
4	层数	3 层	3 层	1.00
5	面积	单层面积适中	单层面积适中	1.00
6	工程复杂程度	一般	一般	1.00
7	外部装修	外墙粉刷涂料、铝合金窗、卷闸门	外墙真石漆和块料、铝合金门、窗、铜质防火门	0.94
8	内部装修	内墙白色涂料、环氧树脂地面、无吊顶	内墙白色涂料、环氧树脂地面、无吊顶	1.00
9	设备修正	强弱电、水卫、通风、消防等设施齐全，有电梯	强弱电、水卫、通风、消防等设施齐全，无电梯	1.02
10	其他修正	不含设备基础等附属设施	不含设备基础等附属设施	1.00
11	地区/期日修正	郎溪/2021 年	合肥/2022 年	1.00
12	修正因素合计			0.9684
13	修正单价（元/平方米）	1,194		
14	前期及其他费用（7.30%）	87.16		
15	建筑规费	32.00		
16	应计利息（建设期 10 个月）	19.97		
17	开发利润（5%）	65.66		
18	重置单价（元/平方米）	1,399.00（已圆整）		

$$\begin{aligned}
 \text{因此三车间重置价值} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \\
 &= 1,399.00 \times 14,005.12 \\
 &= 19,593,160.00 \text{ 元（已圆整）}
 \end{aligned}$$

B. 成新率的确定

三车间采用完损等级打分法、年限法结合综合判断加权评定其成新率。

(A) 完损等级打分法：根据结构、装饰、设备的完损程度及所占的造价比重综合确定。根据一般建筑物所占造价比重结合三车间的实际情况，确定其结构、装饰、设备各占权重 80%、10%、10%。

a. 结构

结构分地基基础、承重构件、非承重构件、屋面工程、楼地面工程各项按 25%、20%、15%、10%、10%。

由于地基基础承载能力满足要求，无不均匀沉降。打 85 分乘造价比重 25%，得分 21.25 分；

承重构件基本完好，无结构变形。打 85 分乘造价比重 20%，得分 17.00 分；

非承重构件基本完好。打 82 分乘造价比重 15%，得分 12.30 分；

屋面工程结构基本完整，无破损。打 80 分乘造价比重 10%，得分 8.00 分；

楼地面工程为环氧树脂地坪，维护较好。打 80 分乘造价比重 10%，得分 8.00 分。

结构部分小计 66.55 分。

b. 装饰

装饰工程包括门窗、外粉饰、内粉饰等，综合打分 75 分，乘造价比重 10%，得分 7.50 分。

c. 设备

经现场对货梯、供电线路、给排水管线等的勘察，完好无损。打分 75 分乘造价比重 10%，得分 7.50 分。

完损等级打分法 $K_1 = K_a + K_b + K_c = 81.55$ 分

(B) 年限法：三车间为钢混结构，估计其耐用年限为 50 年，确定已使用年限为 6.42 年，尚可使用 43.58 年。

$$K_2 = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{估计耐用年限}} \times 100\% = \frac{43.58}{50} \times 100\% = 87.16\%$$

C. 综合成新率：三车间权数取定为完损等级打分法 0.5，年限法 0.5，故

$$\begin{aligned} K &= A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2 \\ &= 0.5 \times 81.55\% + 0.5 \times 87.16\% \\ &= 84.36\% \end{aligned}$$

综合成新率评定为 84%。

3) 评估价值

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置完全价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 19,593,160.00 \times 84\% \\ &= 16,458,250.00 \text{ 元 (已圆整)} \end{aligned}$$

(4) 建筑物类固定资产评估结果

账面原值	83,244,120.79 元
账面净值	66,416,424.25 元
重置成本	98,174,280.00 元
评估价值	85,281,530.00 元

评估增值	18,865,105.75 元
增值率	28.40%

3. 设备类固定资产

(1) 概况

1) 基本情况

远华纺织公司列入评估范围的设备类固定资产共计 2,543 台（套/辆），合计账面原值 77,877,154.72 元，账面净值 43,201,476.33 元，减值准备 170,530.99 元。

根据远华纺织公司提供的《固定资产——机器设备评估明细表》、《固定资产——车辆评估明细表》和《固定资产——电子设备评估明细表》，设备类固定资产在评估基准日的详细情况如下表所示：

编号	科目名称	计量单位	数量	账面价值（元）	
				原值	净值
1	固定资产—机器设备	台（套/辆）	1,956	75,002,835.63	42,687,538.98
2	固定资产—车辆	辆	3	746,919.35	37,345.98
3	固定资产—电子设备	台	584	2,127,399.74	476,591.37
4	减值准备				170,530.99

远华纺织公司对设备类固定资产的折旧及减值准备的计量采用如下会计政策：

固定资产折旧采用年限平均法，各类机器设备的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	使用寿命（年）	预计净残值	年折旧率(%)
机器设备	10	5%	9.50
运输工具	4	5%	23.75
电子设备	3-5	5%	19.00-31.67

远华纺织公司对设备类固定资产的减值准备计提采用个别认定的方式。截至评估基准日，对有迹象表明已经发生减值的设备类固定资产，远华纺织公司已计提固定资产减值准备 170,530.99 元。

2) 主要设备与设备特点

评估人员对主要设备及装置的购建过程、机器设备权属等情况进行了解，掌握主要设备的配置情况、技术性能要求等资料数据。

列入本次评估范围的设备主要为染色机、拉幅定型机和涂层机等生产设备，以及电脑、空调等办公设备和车辆，均分布于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八

路 20 号的公司厂区内。

3) 设备的购置日期、技术状况与维护管理

委评设备主要由国产设备组成，部分系进口设备，其原始制造质量较好。主要设备购置时间范围为 2014-2023 年。远华纺织公司有较为完整健全的设备维修、保养、管理制度，有专人负责，并已经建立机器设备台账。

4) 机器设备核实的方法、过程和结果

本公司评估人员首先向远华纺织公司财务部门了解与查核设备的账面价值与构成有关的情况，并听取企业有关部门对公司设备管理及分布的情况介绍，查看设备档案和设备大修记录，向设备管理部门了解设备的名称、规格型号、生产厂家等，然后与远华纺织公司的设备管理人员一起，按照设备的工艺流程、配置情况，制订机器设备勘察计划和勘查路线，落实勘查人员、明确核查重点。

然后，对照《固定资产——机器设备评估明细表》、《固定资产——车辆评估明细表》和《固定资产——电子设备评估明细表》，对列入评估范围的生产设备进行了重点核实盘点。在核实过程中，对设备的新旧程度、技术状态、工作负荷、使用环境、防腐措施、磨损状况等情况进行了察看，对机器设备所在的整个工作系统、工作环境和强度进行了必要的勘查评价，并将勘查情况作了相应记录，为下一步的评估工作打下基础。

对核实过程中发现的情况作进一步的现场调查、取证，向设备管理、操作、技术和维修等相关人员了解设备的运行、负荷、维护和保养等情况，补充了设备的有关基础信息和资料。

经核实，发现：

A. 1#门富士定型机进出布掉向搬迁等项目，合计账面原值 326,128.42 元，账面净值 242,878.50 元，系整体设备搬迁时发生的费用，拟在整体设备评估时统一考虑。

B. 涂层机、整纬机和发泡机等 34 台（套）设备，合计账面原值 2,020,387.98 元，账面净值 1,180,071.41 元，已对外出租，承租人为郎溪云锋纺织有限公司。

C. 络纱机、真空调湿定型机和射频烘干机等 79 台（套）设备，合计账面原值 8,935,454.24 元，账面净值 5,398,105.24 元，系企业购入的二手设备。

D. 络筒机、起毛机等 21 台设备，合计账面原值 7,443,755.26 元，账面净值

4,678,978.74 元，处于暂时停用状态。

E. 退卷机、剪毛机、高温高压染色机等 18 台设备，合计账面原值 2,592,946.85 元，账面净值 1,875,699.09 元，期后已出售。

除上述事项外，其余委估设备的账面原值主要由购置价、安装费等构成，其整体状况良好，基本能满足生产经营需要。

5) 权属情况

评估人员查阅了设备采购合同、发票、付款凭证、机动车行驶证等资料，对设备的权属相关资料进行了必要的查验；还复印了有关设备购入的采购合同和付款凭证等，同时远华纺织公司也对设备的权属作了承诺。经核实，未发现委估设备类固定资产存在权属资料瑕疵情况。

(2) 具体评估方法

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

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

另外，对于在明细表中单列的、属整体设备的大修或搬迁时发生的费用，在相应整体设备评估时统一考虑；对于暂时停用设备，在成新率方面适当考虑；对期后已出售设备，按其不含税的出售价值评估。

将公司按规定计提的固定资产减值准备 170,530.99 元评估为零。

1) 重置成本的评定

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

A. 现行购置价

a. 机器设备：通过直接向生产厂家询价、查阅《机电产品报价手册》等资料获得现行市场价格信息，进行必要的真实性、可靠性判断，并与被评估资产进行分析、比较、修正后确定设备现行购置价；对于不能直接获得市场价格信息的设备，则先

取得类似规格型号设备的现行购置价，再用规模指数法、价格指数法等方法对其进行调整。部分进口专用设备向国内代理商进行询价。

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

c. 车辆：通过上网查询等方式确定现行购置价。

B. 相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

a. 运杂费

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

b. 安装调试费

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

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

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

序号	设备类别	费率%	序号	设备类别	费率%
12	冷却塔	8.0-12.0	25	热处理设备	2.0-5.0
13	工业炉窑及冶炼设备	10.0-20.0	26	化工工业专用设备	6.0-15.0

c. 建设期管理费

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

d. 资金成本

资金成本指投资资本的机会成本，计息周期按正常建设期，利率取同期贷款市场报价利率(LPR)，资金视为在建设期内均匀投入。

e. 车辆费用

车辆的相关费用考虑车辆购置附加税和证照杂费等。

C. 重置成本

重置成本=现行购置价+相关费用

2) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，综合确定设备成新率。

A. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析系数调整法确定成新率。

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

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

设备利用系数B1 (0.85-1.15)

设备负荷系数B2 (0.85-1.15)

设备状况系数B3 (0.85-1.15)

环境系数B4 (0.80-1.00)

维修保养系数B5

(0.85-1.15)

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

B. 对于价值量较小的设备，以及电脑、空调、打印机等办公设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的使用维修和外观现状，确定成新率。

年限法的计算公式为：

成新率(K1) = (经济耐用年限 - 已使用年限) / 经济耐用年限 × 100%

C. 对于车辆，首先按年限法和行驶里程法分别计算理论成新率，采用孰低法确定其理论成新率，以此为基础，结合车辆的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

计算公式如下：

a. 年限法成新率 $K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$

b. 行驶里程法成新率 $K2 = \text{尚可行驶里程} / \text{经济行驶里程} \times 100\%$

c. 理论成新率 = $\min\{K1, K2\}$

3) 功能性贬值的确定

本次对于委估的设备采用更新重置成本，故不考虑功能性贬值。

4) 经济性贬值的确定

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

(3) 评估举例

以高温高压液流染色机（列《机器设备评估明细表》第 79 项）为例对机器设备的评估过程作具体说明。

1) 设备概况

该设备由海宁亚东机械有限公司制造，该设备启用时间为 2016 年 11 月，数量为 2 台，其账面原值 666,666.67 元，账面净值 265,704.71 元。设备的主要技术参数如下：

最高使用温度	140° C
最高压力限制	4kg/cm ³
蒸汽压	4-6kg/cm ³ 饱和蒸汽
水压	1.2-2.5kg/cm ³
空气压力	5kg/cm ³ 以上

理轮外径	280mm
理轮速度	100m/min
容量	280LITER

2) 重置成本的确定

重置成本由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费、资金成本等若干项组成。

A. 设备购置价

本次评估根据市场询价记录，以及市场行情和设备复杂系数、设备重量等情况，确定该型设备现行购置价为 310,619.00 元/台（不含增值税）。

则 2 台该型设备现行购置价为 621,238.00 元。

B. 其他费用

a. 运杂费

根据相关报价，设备运费已包含在现行购置价内，则不考虑该费率。

b. 安装调试费

根据工程建设其他费用定额和企业具体情况，该费率取为 4%。

c. 建设期管理费

根据工程建设其他费用定额和企业具体情况，该费率取为 2%。

d. 资金成本

考虑到该设备正常的建设期为 2 个月，资金视为均匀投入，利率为同期贷款市场报价利率(LPR) (3.65%)，因此资金成本率取为 0.3042% (3.65%×2/12×1/2)。

C. 重置成本

重置成本 = 设备购置价 × (1 + 运杂费率 + 安装调试费率) × (1 + 管理费率) × (1 + 资金成本率)

$$= 621,238.00 \times (1 + 4\%) \times (1 + 2\%) \times (1 + 0.3042\%)$$

$$= 661,010.00 \text{ 元(已取整)}$$

3) 成新率的确定

该设备的成新率采用综合分析系数调整法评定，即以使用年限法为基础，初定成新率，再通过对设备的使用强度、使用时间、制造质量、故障和维护保养等情况的分析，确定调整系数，计算综合成新率。

根据设计标准、行业技术发展特点，评定该设备经济耐用年限为 12 年，该设备使用至基准日已有 6.42 年，尚可使用年限初定为 5.58 年。

设备成新率调整系数如下：

设备利用系数 B1(范围为 0.85-1.15)	产能利用正常，取为 1.00
设备负荷系数 B2(范围为 0.85-1.15)	负荷正常，取为 1.00
设备状况系数 B3(范围为 0.85-1.15)	设备状况稍好，取为 1.05
环境系数 B4(范围为 0.80-1.00)	环境状况正常，取为 1.00
维修保养系数 B5 (范围为 0.85-1.15)	维修保养正常，取为 1.00

则：综合成新率 $K=5.58/12 \times B1 \times B2 \times B3 \times B4 \times B5 \times 100\%$

$$=46.5\% \times 1.00 \times 1.00 \times 1.00 \times 1.05 \times 1.00 \times 100\%$$

$$=49\%(\text{已取整})$$

4) 评估结果

评估价值 = 重置成本 × 综合成新率

$$= 661,010.00 \times 49\%$$

$$= 323,890.00 \text{ 元}(\text{已取整})$$

(4) 设备类固定资产评估结果

账面原值	77,877,154.72 元
账面净值	43,201,476.33 元
账面净额	43,030,945.34 元
重置成本	81,181,410.00 元
评估价值	48,045,800.00 元
评估增值（与账面净额比）	5,014,854.66 元
增值率	11.65%

4. 在建工程

在建工程账面价值842,376.03元，为安装工程，系零星设备安装工程项目。

评估人员核查了该项目的有关财务记录，核对合同资料及付款凭证等，对该项目账面记录的明细构成进行了整理分析，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

评估人员在核查财务记录的基础上，对该项工程进行了实地查勘。截至评估基准日，零星设备安装工程系生产设备的设备费支出，截至评估基准日尚未完工。

由于该项目建设不久，各项投入时间较短，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

在建工程评估价值为 842,376.03 元，为安装工程。

5. 使用权资产

使用权资产账面价值 1,214,409.86 元，系远华纺织公司向安徽聚杰公司租入的圆网印花机的使用权。

评估人员查阅了相关租赁合同及原始凭证，按财务会计制度核实，上述使用权资产核算合理，未发现不符情况。

经核实，上述租金与市场租金水平相比基本合理，且期后存在相应的权利，以核实后的账面值为评估值。

使用权资产评估价值为 1,214,409.86 元。

6. 无形资产—土地使用权

(1) 概况

1) 基本情况

无形资产—土地使用权账面价值 5,133,242.49 元。

列入评估范围的土地使用权共 3 宗，土地面积合计为 55,934.00 平方米，均位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号。

2) 核实情况

远华纺织公司对土地使用权的初始计量、摊销及减值准备的计量采用如下会计政策：

土地使用权按成本进行初始计量。

根据土地出让合同及《不动产权证书》证载的土地使用权用途、性质及终止日期，确定土地使用权的使用寿命按 50 年确定，采用直线法摊销。

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

评估人员采取核对原件与复印件的一致性等方式对该宗土地的权属资料进行了核查验证，不动产权证书登记的土地使用者为远华纺织公司。经核实，没有发现委托土地使用权存在权属资料瑕疵情况。

在核实产权归属和账面记录的基础上，评估人员对列入评估范围的土地使用权

进行了现场勘查。在现场踏勘过程中，着重核实了土地的坐落、四至、面积、产权、性质等状况，对土地的登记状况、权利状况、利用状况进行了核对，对其实际土地利用情况（包括地上建筑物及附着物状况）也认真进行了核实调查，并作了必要的记录。

3) 核实结果

经评估人员核实，列入本次评估范围的宗地基本情况如下表所示：

宗地基本情况表

宗地号	权证证号	土地位置	用途	使用权类型	终止日期	面积（平方米）	其他权利限制
A	皖（2019）郎溪县不动产权第0012950号	郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路20号	工业	出让	2065.5.1	19,264.30	已抵押
B	皖（2023）郎溪县不动产权第0001978号、第0001979号	郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路20号	工业	出让	2065.5.1	24,163.40	部分已抵押（13,333.4平方米）
C	皖（2023）郎溪县不动产权第0001980号	郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路20号	工业	出让	2065.5.1	12,506.30	

地面附着物概况表

宗地号	宗地权证证号	建筑物项数	建筑物面积（平方米）	构筑物项数	土地实际开发程度
A	皖（2019）郎溪县不动产权第0012950号	1	14,005.12	18	五通一平
B	皖（2023）郎溪县不动产权第0001978号、第0001979号	2	15,299.02		五通一平
C	皖（2023）郎溪县不动产权第0001980号	1	17,558.21		五通一平

另据了解，皖（2019）郎溪县不动产权第0012950号《不动产权证书》记载的土地使用权在评估基准日已设定抵押权，为公司从徽商银行郎溪支行借款提供担保；皖（2023）郎溪县不动产权第0001978号《不动产权证书》记载的部分土地使用权（13,333.4平方米）在评估基准日已设定抵押权，为公司从中国工商银行郎溪支行借款提供担保。

(2) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

1) 土地的一般因素

A. 地理位置

郎溪县位于安徽省沿江平原与皖南山区的结合部，地形南窄北宽，南北长约54

公里，东西宽约 37 公里。地理座标位于北纬 30° 48' 45" 至 31° 18' 27" ，东经 118° 58' 48" 至 119° 22' 12" 。东以白茅岭、亭子山与广德县为界，西以南漪湖与宣城市相连，南以鸦山岭与宣城市为邻，西北以胥河与江苏省南京市高淳区毗连，东北以伍牙山与江苏省溧阳市相接。郎溪县总面积 1,104.8 平方公里，人口约为 34.75 万。

B. 自然条件

郎溪县境内地貌比较复杂，属北亚热带湿润气候区，有较典型的东南亚沿海气候特色，雨量充沛，四季分明。地表径流主要来自降水，由于降水年内季节分配极不均匀，年际变化也非常大。县境内多年平均径流深 450~600 毫米，年径流量有 5 亿立方米。

C. 行政区划

郎溪县辖 7 个镇、2 个乡：建平镇、梅渚镇、涛城镇、十字镇、毕桥镇、新发镇、飞鲤镇、凌笪乡、姚村乡。

D. 社会经济状况

2022 年郎溪县生产总值 214.8 亿元，同比增长 3.8%，列全市第 5 位，低于全市 0.4 个百分点，两年平均增长 7.3%。分产业看，第一、二、三产业增加值分别增长 4.2%、5.5%和 1.1%，占 GDP 比重为 9.8%、54.4%和 35.8%，分别拉动经济增长 0.44 个、2.9 个和 0.42 个百分点。

E. 房地产产业政策与市场状况

近年来，郎溪县随着经济的不断发展，基础设施和公用设施条件不断完善，城镇化水平的不断提高，土地使用制度改革不断深入，土地市场逐步规范，土地交易日益活跃，价格走势有一定幅度的上升。

2) 土地的区域因素

A. 区域概况

待估宗地均位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，受土地宏观调控政策和基础设施的不断完善影响，土地价格有一定幅度上升。

B. 交通条件

待估宗地区域内交通发达，有 214 省道、沪渝高速经过，道路和水路系统比较便利。

C. 基础设施条件

① 供水

区域内分地下水和地表水源，区域内有市政供水设施，供水状况良好，供水保证率较高。

② 排水

区域内排水主要为地表漫流或自挖明、暗沟，有统一的市政排水设施，排水状况良好。

③ 供电

区域周边电源主要来自郎溪县供电局，供电保证率较高。

④ 通讯

区域内通讯与市政通讯网相连，通讯线路以下管道为主，辅以架空线路，目前拥有光缆、移动等先进通讯手段，通讯状况较好。

D. 环境条件

待估宗地所在区域污染程度为轻微粉尘污染，环境一般。

3) 土地的个别因素

待估宗地共 2 宗，均位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，账列无形资产科目的土地面积合计为 55,934.00 平方米，批准土地用途均为工业用地，形状较规则，宗地地势平坦，地基承载力较好，上述宗地上建有二车间及连廊、三车间、四车间等房屋建筑物及其附属设施，宗地内通电、供水等基础设施状况良好。

(3) 评估方法

1) 土地使用权的价值内涵

本次评估土地价格设定为土地开发程度为熟地，即宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）和宗地红线内“场地平整”条件下于评估基准日 2023 年 3 月 31 日工业用途用地在剩余使用年限内的土地使用权的价格。

2) 评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——不动产》，通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据郎溪县地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的委估宗地，由于其所在地基准地价多年未进行更新，工业用地基准地价及其修正体系已不能准确反应目前的土地市场情况，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；委估宗地类似的租赁市场不活跃，收益情况难以获取，故本次评估也不宜采用收益还原法；评估师考虑到委估宗地是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故本次采用市场法进行评估。

3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

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

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

式中 V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E：待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F：待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

A. 市场交易情况修正

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

B. 期日修正

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

C. 区域因素修正

区域因素包括的内容主要有地区的繁华程度、交通状况、基础设施状况、区域环境条件、城市规划、土地使用限制、区域产业集聚程度等。由于不同用途的土地，

影响其价格的区域因素也不同，区域因素修正的具体内容根据评估对象的用途分别确定。

D. 个别因素修正

个别因素是指构成宗地的个别特性（宗地条件）并对其价格产生影响的因素。个别因素比较的内容，主要有宗地（地块）的位置、面积、形状、宗地基础及市政设施状况、地形、地质、临街类型、临街深度、临街位置、宗地内开发程度、水文状况、规划限制条件等，根据交易案例中土地的个别因素与评估对象的差异进行修正。

E. 土地使用年期修正

土地使用年期是指土地交易中合同约定的土地使用年限。土地使用权年期的长短，直接影响可利用土地并获相应土地收益的年限，也就是影响土地使用权的价格。通过土地使用权年期修正，将交易案例中土地使用权年期修正到评估土地使用年期，消除由于使用期限不同所造成的价格上的差别。

F. 容积率修正

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

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

土地使用权评估价值=不含契税的土地使用权价值×（1+契税税率）

(4) 评估举例

现以宗地 B（列《无形资产—土地使用权评估明细表》第 2 项）为例对土地使用权的评估过程作具体说明。

1) 宗地概况

宗地 B 位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，已取得皖（2023）郎溪县不动产权第 0001978 号、第 0001979 号《不动产权证书》，土地面积为 24,163.40 平方米，工业出让用地，使用终止日期为 2065 年 5 月 1 日。

2) 评估过程

A. 比较样本的选取

待估宗地位于郎溪县十字镇经济技术开发区经都十八路 20 号，土地证载用途为工业用地，实际利用方式为工业用地，因此可在与该宗地所在类似的区域或同一供需圈内选取三个工业用地交易样本为比较样本，以市场法进行比较修正确定待估宗地比准地价。经调查，本次评估选取以下 3 个样本为宗地的比较样本：

表 1 宗地比较样本一览表

代号	样本位置	土地用途	土地性质	修正单价 (元/M2)	交易时间	使用年限	面积 (平方米)
样本 A	郎溪县十字经济开发区	工业	出让	225	2022 年 3 月	50.00 年	15,014.00
样本 B	郎溪县十字经济开发区	工业	出让	225	2022 年 3 月	50.00 年	39,307.00
样本 C	郎溪县十字经济开发区	工业	出让	225	2022 年 3 月	50.00 年	10,345.00

B. 比较因素选择

市场法是以各比较样本为基础，通过比较样本宗地与评估宗地间影响因素的差距，来确定评估宗地地价。通常情况下，具体比较因素有交易时间、交易情况、使用年限、区域及个别因素四大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域及个别因素中具体因子有：对外交通便捷度、距货物集散地距离、道路等级、供水状况、供电状况、排水状况、环境因素状况、工业集聚状况、规划限制状况、生活设施配套、地形地势水文条件、宗地形状、临路状况、宗地面积、区域位置、土地使用限制、容积率和土地开发成熟度等。

C. 编制比较因素条件说明表

根据委估宗地和比较样本的各因素条件，列表如下：

表 2 委估宗地及其样本因素条件说明表

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M2)	—	225	225	225
交易时间	2023 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月	2022 年 3 月
交易情况	正常市场价	挂牌成交价	挂牌成交价	挂牌成交价
土地用途	工业	工业	工业	工业
土地剩余使用年期	42.09	50	50	50
对外交通便捷度	一般	相似	相似	相似
距货物集散地距离	一般	相似	相似	相似
道路等级	靠近 214 省道、沪渝高速	相似	相似	相似
供水状况	保证	相似	相似	相似
供电状况	保证	相似	相似	相似

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
排水状况	保证	相似	相似	相似
环境因素状况	轻微污染	相似	相似	相似
工业集聚状况	较高	相似	相似	相似
生活设施配套	一般	相似	相似	相似
规划限制状况	一般发展	相似	相似	相似
地形地势水文条件	较平坦	相似	相似	相似
宗地形状	较规则	稍差	稍差	稍差
临路状况	临经都十八路	稍差	稍差	稍差
宗地面积	面积适中, 不影响 开发利用	面积较小, 不影响 开发利用	面积适中, 不影响 开发利用	面积较小, 不影响 开发利用
在区域位置	十字园区	十字园区	十字园区	十字园区
土地使用限制	鼓励开发, 但受产 业限制	鼓励开发, 但受产 业限制	鼓励开发, 但受产 业限制	鼓励开发, 但受产 业限制
容积率	≥1	≥1	≥1	≥1
土地开发成熟度	五通一平	差	差	差

D. 编制比较因素条件指数表

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

表 3 委估宗地比较因素条件指数表

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易时间	100	100	100	100
交易情况	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地剩余使用年期	0.9420	0.9661	0.9661	0.9661
对外交通便捷度	100	100	100	100
距货物集散地距离	100	100	100	100
道路等级	100	100	100	100
供水状况	100	100	100	100
供电状况	100	100	100	100
排水状况	100	100	100	100
环境因素状况	100	100	100	100
工业集聚状况	100	100	100	100
生活设施配套	100	100	100	100
规划限制状况	100	100	100	100
地形地势水文条件	100	100	100	100
宗地形状	100	97	97	97
临路状况	100	97	97	97
宗地面积	100	101	100	101

比较因素指数	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
在区域位置	100	100	100	100
土地使用限制	100	100	100	100
容积率	100	100	100	100
土地开发成熟度	100	90	90	90

其中，土地剩余使用年限指数，土地还原率取 7%，按下列公式计算得出：

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

E. 因素修正

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

表 4 委估宗地比较因素修正系数表

修正系数	样本 A	样本 B	样本 C
修正地价(元/M2)	225	225	225
交易时间	1.000	1.000	1.000
交易情况	1.000	1.000	1.000
土地用途	1.000	1.000	1.000
土地剩余使用年期	0.975	0.975	0.975
对外交通便捷度	1.000	1.000	1.000
距货物集散地距离	1.000	1.000	1.000
道路等级	1.000	1.000	1.000
供水状况	1.000	1.000	1.000
供电状况	1.000	1.000	1.000
排水状况	1.000	1.000	1.000
环境因素状况	1.000	1.000	1.000
工业集聚状况	1.000	1.000	1.000
生活设施配套	1.000	1.000	1.000
规划限制状况	1.000	1.000	1.000
地形地势水文条件	1.000	1.000	1.000
宗地形状	1.031	1.031	1.031
临路状况	1.031	1.031	1.031
宗地面积	0.990	1.000	0.990
在区域位置	1.000	1.000	1.000
土地使用限制	1.000	1.000	1.000
容积率	1.000	1.000	1.000
土地开发成熟度	1.111	1.111	1.111
因素修正合计	1.140	1.151	1.140
比准价格	257	259	257

F. 比准地价确定

从上述对比分析及修正中可看出，三个样本修正得到的比准地价均为 258.00

元/平方米，可见待估宗地地价水平也在此附近。则根据样本修正情况，确定以样本得到的比准地价的算术平均价确定评估单价，则待估宗地评估单价为 258.00 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{该宗地总价} &= 258.00 \text{ 元/平方米} \times 24,163.40 \text{ 平方米} \times (1+3\%) \\ &= 6,421,200.00 \text{ 元 (已圆整)} \end{aligned}$$

(5) 无形资产—土地使用权评估结果

账面价值	5,133,242.49 元
评估价值	14,863,900.00 元
评估增值	9,730,657.51 元
增值率	189.56%

6. 无形资产—其他无形资产

无形资产—其他无形资产账面价值 376,484.78 元，包括用友、ERP 和华跃智勤 HR 系统等软件的摊余额，除华跃智勤 HR 系统按 3 年摊销外，其他均按 10 年摊销。

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

经核，上述软件的原始发生额正确，企业摊销合理，期后尚存在对应的价值。经了解市场行情，上述软件市场价格与剩余受益期应分摊的金额差异不大，故以其核实后的账面价值为评估值。

无形资产—其他无形资产评估价值为 376,484.78 元。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 424,685.35 元，包括被评估单位计提应收账款坏账准备、存货跌价准备、租赁负债和一年到期的非流动负债产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税资产。经核实相关资料和账面记录等，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

因递延所得税资产为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的可抵扣暂时性差异形成的资产，资产基础法评估时，难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响，故对其他递延所得税资产以核实后的账面值为评估值。

递延所得税资产评估值为 424,685.35 元。

8. 非流动资产评估结果

账面价值	123,496,580.34 元
评估价值	162,830,216.02 元
评估增值	39,333,635.68 元
增值率	31.85%

三) 流动负债

1. 短期借款

短期借款账面价值 40,311,109.56 元，包括抵押借款 7,999,999.00 元、保证借款 20,000,000.00 元、抵押加保证借款 9,500,000.00 元，信用借款 2,790,629.96 元及相应利息 20,480.60 元。其中抵押借款由公司以拥有的房屋建筑物及相应的土地使用权等资产为抵押物提供担保；保证借款由聚杰微纤公司、苏州聚星纺织有限公司、钱伟林等单位 and 自然人提供连带责任的保证。

评估人员查阅了有关借款合同及相关资料，了解借款条件、期限，通过查阅账簿、记账凭证等了解借款、还款、逾期情况，了解了审计机构对同一基准日余额函证的情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，中信银行苏州分行、徽商银行郎溪支行和中国工商银行郎溪支行的借款利息按月（每月 20 日）支付，上述借款截至评估基准日应计未付的利息已足额计提。经核上述借款本息均需支付，以核实后的账面价值为评估价值。

短期借款评估值为 40,311,109.56 元。

2. 应付票据

应付票据账面价值 7,000,000.00 元，均为无息的银行承兑汇票。

评估人员查阅了汇票存根等相关资料，核查了票据所依据的合同、凭证，了解了票据的条件、了解审计机构对同一基准日应付票据函证的情况，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付票据评估值为 7,000,000.00 元。

3. 应付账款

应付账款账面价值 54,038,823.91 元，包括应付的货款、设备款、工程款和运费等。其中关联方往来系应付苏州市聚杰特种材料有限公司 5,400.00 元。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，了解审计机构对同一基准日应付账款函证的情况，确认应付账款的真实性和账面记录的合理性，对其他款项，评估人员采用替代程序审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

应付账款评估值为 54,038,823.91 元。

4. 合同负债

合同负债账面价值 11,338,339.43 元，包括预收的货款和租赁款。其中关联方往来系预收聚杰微纤公司 5,466,694.90 元。

评估人员查阅了账簿及原始凭证，了解款项内容和期后提供资产的情况；检查对方是否根据合同、协议支付款项，按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核，各款项期后均需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

合同负债评估值为 11,338,339.43 元。

5. 应付职工薪酬

应付职工薪酬账面价值 3,673,723.87 元，系应付的工资和工会经费。

评估人员检查了该公司的劳动工资和奖励制度，查阅章程等相关文件规定，复核远华纺织公司计提依据，并检查支用情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各项目应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应付职工薪酬评估值为 3,673,723.87 元。

6. 应交税费

应交税费账面价值 2,847,466.92 元，包括应交的增值税 2,393,420.75 元、城市维护建设税 84,610.01 元、房产税 150,334.34 元、土地使用税 86,625.00 元、代扣代缴个人所得税 19,444.70 元、印花税 14,765.18 元、水利建设基金 10,915.06 元、教育费附加 41,467.49 元、地方教育附加 43,142.46 元 and 环境保护税 2,741.93 元。

远华纺织公司各项税负政策如下：

增值税按应税收入的 13%或 9%计缴，城市维护建设税按应缴流转税额的 5%计缴，教育费附加和地方教育附加分别按应缴流转税税额的 3%和 2%计缴，企业所得税按

应纳税所得额的 25%计缴。

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

评估人员按远华纺织公司提供的有关资料核实无误，各项税费应需支付，以核实后的账面价值为评估值。

应交税费评估值为 2,847,466.92 元。

7. 其他应付款

其他应付款账面价值 51,891,260.56 元，均系应付的关联方往来款和代扣社保公积金等，具体包括应付聚杰微纤公司 48,855,179.73 元、安徽聚杰公司 842,152.14 元和吴江市聚杰微纤染整有限公司 2,193,928.69 元。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因和期后付款情况，评估人员审核了债务的相关文件资料核实交易事项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，各款项期后应需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 51,891,260.56 元。

8. 一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 432,475.37 元，系公司应付安徽聚杰公司的圆网印花机一年内到期的租赁费。

评估人员通过查阅有关合同、会计记录进行核实，并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该款项应需支付，以核实后的账面值为评估值。

一年内到期的非流动负债评估价值为 432,475.37 元。

9. 其他流动负债

其他流动负债账面价值 1,473,984.11 元，系与合同负债相关的待转销项税。

评估人员通过查阅账簿及原始凭证，了解款项发生的时间、原因等情况。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该款项期后需正常结算，以核实后的账面值为评估值。

其他流动负债评估价值为 1,473,984.11 元。

10. 流动负债评估结果

账面价值	173,007,183.73 元
评估价值	173,007,183.73 元

四) 非流动负债

1. 租赁负债

租赁负债账面价值 806,119.46 元,系远华纺织公司应付安徽聚杰公司的圆网印花机的一年以上的租赁费。

评估人员通过查阅有关合同、会计记录进行核实,并了解期后实际支付情况。按财务会计制度核实,未发现不符情况。

经核实,该款项应需支付,以核实后的账面值为评估值。

租赁负债评估价值为 806,119.46 元。

2. 递延所得税负债

递延所得税资产账面价值 182,161.48 元,系使用权资产产生的可抵扣暂时性差异而形成的所得税负债。经核实相关资料和账面记录等,按财务会计制度核实,未发现不符情况。

因递延所得税负债为在确认企业所得税中会计准则规定与税收法规不同所引起的可抵扣暂时性差异形成的负债,资产基础法评估时,难以全面准确地对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响,故对其他递延所得税负债以核实后的账面值为评估值。

递延所得税负债评估值为 182,161.48 元。

3. 非流动负债评估结果

账面价值	988,280.94 元
评估价值	988,280.94 元

四、评估结论及分析

本着独立、公正、科学、客观的原则,运用资产评估既定的程序和公允的方法,对远华纺织公司列入评估范围的资产实施了实地勘察、询证和评估计算,采用资产基础法进行了评估,得出委估的远华纺织公司股东全部权益在评估基准日 2023 年 3 月 31 日的评估结论如下:

(一) 评估结果及变动原因分析

1. 评估结果

在本报告所揭示的评估假设基础上，远华纺织公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 185,088,329.01 元，评估价值 224,482,946.21 元，评估增值 39,394,617.20 元，增值率为 21.28%；

负债账面价值 173,995,464.67 元，评估价值 173,995,464.67 元；

股东全部权益账面价值 11,092,864.34 元，评估价值 50,487,481.54 元（大写人民币伍仟零肆拾捌万柒仟肆佰捌拾壹元伍角肆分），评估增值 39,394,617.20 元，增值率为 355.13%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A*100
一、流动资产	61,591,748.67	61,652,730.19	60,981.52	0.10
二、非流动资产	123,496,580.34	162,830,216.02	39,333,635.68	31.85
其中：投资性房地产	6,058,012.24	11,781,030.00	5,723,017.76	94.47
固定资产	109,447,369.59	133,327,330.00	23,879,960.41	21.82
在建工程	842,376.03	842,376.03		
使用权资产	1,214,409.86	1,214,409.86		
无形资产	5,509,727.27	15,240,384.78	9,730,657.51	176.61
其中：无形资产——土地使用 权	5,133,242.49	14,863,900.00	9,730,657.51	189.56
无形资产——其他无 形资产	376,484.78	376,484.78		
递延所得税资产	424,685.35	424,685.35		
资产总计	185,088,329.01	224,482,946.21	39,394,617.20	21.28
三、流动负债	173,007,183.73	173,007,183.73		
四、非流动负债	988,280.94	988,280.94		
负债合计	173,995,464.67	173,995,464.67		
股东全部权益	11,092,864.34	50,487,481.54	39,394,617.20	355.13

评估结论根据以上评估工作得出，详细情况见评估明细表。

2. 评估结果与账面值变动情况及原因分析

(1) 流动资产评估增值 60,981.52 元，增值率为 0.10%，原因主要包括：①其他应收款主要包括应收的备用金和保证金等，估计发生坏账的风险较小，将其相应

的坏账准备评估为零；②部分库存商品评估时考虑了一定利润。

(2) 投资性房地产评估增值 5,723,017.76 元，增值率为 94.47%，原因主要包括：①评估基准日人工费用、建筑材料等价格相对建造时有所上涨；②投资性房地产的经济耐用年限高于企业财务折旧年限；③目前的土地价格较取得时有一定上涨。

(3) 建筑物类固定资产评估增值 18,865,105.75 元，增值率为 28.40%，原因主要包括：①评估基准日人工费用、建筑材料等价格相对建造时有所上涨；②建筑物的经济耐用年限高于企业建筑物的财务折旧年限。

(4) 设备类固定资产评估增值 5,014,854.66 元，增值率为 11.65%，原因主要系部分设备的经济耐用年限大于其财务折旧年限所致。

(5) 无形资产—土地使用权评估增值 9,730,657.51 元，增值率为 189.56%，主要系目前的土地价格较取得时有一定上涨所致。

(二) 特别事项

本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。