

广州海鸥卫浴用品股份有限公司拟收购 90% 股权
涉及的苏州有巢氏系统卫浴有限公司股东全部权益
评估说明
沃克森评报字[2016]第 0033 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司
地址：北京市海淀区车公庄西路 19 号外文文化创意园 12 号楼
电话：88018767 传真：88019300 邮编：100048

评估说明目录

第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明	1
第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分：评估对象与评估范围说明	3
一、 评估对象和范围	3
二、 实物资产的分布情况及特点	3
三、 被评估单位申报的账面或账外无形资产	4
四、 被评估单位申报的表外资产的类型、数量	4
五、 引用其他机构出具的报告情况	4
第四部分：资产核实情况说明	5
一、 资产核实内容	5
二、 资产核实人员组织、实施时间和过程	5
三、 影响资产核实的事项	7
四、 资产核实结论	7
第五部分 资产基础法评估技术说明	8
一、 流动资产评估技术说明	8
二、 机器设备评估技术说明	11
三、 房屋建（构）筑物评估技术说明	31
四、 土地使用权评估说明	45
五、 其他无形资产评估说明	62
六、 负债评估技术说明	63
第六部分 收益法技术说明	65
第七部分 评估结论及其分析	66
一、 评估结论	66
二、 特别事项说明	66

第一部分：关于《评估说明》使用范围的声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构、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。

第二部分：被评估单位关于进行资产评估有关事项的说明

本部分内容由资产评估委托方和被评估单位共同撰写并盖章，详细内容见评估说明附件 1。

第三部分：评估对象与评估范围说明

一、 评估对象和范围

本次评估对象为苏州有巢氏系统卫浴有限公司评估基准日全部股东权益价值。

具体评估范围为苏州有巢氏系统卫浴有限公司于评估基准日的全部资产及负债。以基准日被评估单位申报的全部资产和负债为准，评估范围详见下表：

评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	2015-12-31
流动资产	1,860.99
非流动资产	2,899.06
其中：固定资产	2,529.98
在建工程	
无形资产	369.08
资产总计	4,760.05
流动负债	2,145.12
非流动负债	
负债总计	2,145.12
净 资 产	2,614.94

具体评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。委托方及被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

二、 实物资产的分布情况及特点

被评估单位实物资产的种类主要有：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、运输设备等。主要分布在被评估单位厂区范围内。

1. 存货：存货为原材料 1095 项、委托加工物资 1 项、产成品 52 项及发出商品 3 项。除委托加工物资和发出商品外其他全部存放于公司库房内。

2. 房屋建筑物：房屋共有 3 项，总建筑面积为 21,172.95 平方米，构筑物共 10 项，位于被评估单位厂区内。房屋建筑结构分别为框架、混合、彩钢结构等，于 2007 年建成。

3. 机器设备：机器设备共 184 项，全部安装在厂内，车辆共 6 项，均由公司办公室负责调派，电子及办公设备共 57 项，分布在公司各个部门相关岗位上。

三、 被评估单位申报的账面或账外无形资产

截至评估基准日，被评估单位所申报的无形资产为账面记录的土地使用权 1 宗，位于苏州吴中经济开发区旺山工业园天鹅荡路 3 号一宗工业出让用地，已取得土地使用权证，宗地面积共计 37,584.90 m²。

账面未记录的无形资产为注册商标 2 项及专利 11 项，详情如下：

注册商标详情表

序号	商标名称	核定服务项目	编号	注册人	有效期限
1	有巢有爱	第 37 类建筑施工监督；建筑信息；建筑；商品房建造；室内装潢；机械安装、保养和维修；卫生设备安装和修理；浴室设备安装和修理等。	6348759	苏州有巢氏系统卫浴有限公司	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
2	有巢有爱	第 36 类不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；商品房销售；保险；金融服务等。	6348686	苏州有巢氏系统卫浴有限公司	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日

专利资产详情表

序号	无形资产名称和内容	专利类型	专利证号	专利号	专利申请日	专利授权日
1	整体卫浴墙板转角处连接件	实用新型	3353913	201320400908.2	2013/7/8	2014/1/8
2	整体卫浴框架发泡瓷砖地板	实用新型		201320327949.3	2013/6/7	2014/3/26
3	新型整体卫浴墙板转角处连接件	实用新型	3867214	201420307470.8	2014/6/9	2014/10/22
4	整体卫浴发泡瓷砖墙板	实用新型		201420307521.7	2014/6/9	2014/10/22
5	墙板	外观设计专利	2674167	201330138297.4	2013/4/25	2013/12/4
6	整体卫浴框架瓷砖地板	外观设计专利	2715768	201330231475.8	2013/6/7	2014/1/8
7	墙板间密封条	外观设计专利	2714693	201330239016.4	2013/6/7	2014/1/8
8	整体卫浴墙板间的连接件	外观设计专利		201330239018.3	2013/6/7	2014/03/26
9	整体卫浴墙角转角连接件以及配套底座	外观设计专利	2981736	201430145681.1	2014/5/22	2014/10/22
10	整体卫浴墙板转角处的连接件	外观设计专利	2982603	201430145682.6	2014/5/22	2014/10/22
11	整体卫浴发泡墙板	外观设计专利	3343181	201530074324.5	2015/3/26	2015/8/19

四、 被评估单位申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，除上述专利资产外，被评估单位无其他表外资产申报。

五、 引用其他机构出具的报告情况

除审计报告外，无引用其他机构出具的报告结论。

第四部分：资产核实情况说明

一、 资产核实内容

评估人员对被评估单位申报纳入评估范围的资产及相关负债进行了核实，列入核实范围的资产类型主要有：流动资产、房屋建（构）筑物、机器设备、无形资产及流动负债。

二、 资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）资产核实组织工作

接受委派后评估组派人进入现场，在辅导被评估单位填评估申报表的同时，对被评估单位的组织机构及资产分布情况进行了解，针对填表资产分布特点，和被评估单位共同制定了详细的现场核实工作实施计划。根据被评估单位的资产特点，资产核实根据资产特点分成不同的工作组，在被评估单位相关人员的配合下分别对各类资产按照评估程序准则和其他相关规定的要求，采取了访谈、函证、核对、抽查、勘查等方式进行实地调查。评估组核实工作为 6 天。核实工作结束后，各小组均提交了现场核实及调查作业成果。

（二）资产核实的过程

1. 指导被评估单位相关人员首先自行进行资产清查，收集、准备应向评估机构提供的资料；指导被评估单位相关的财务与资产管理在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”及其填写要求、细致准确的登记填报，对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进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后仔细核对各类资产评估申报明细表，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，检查资产评估申报明细表有无漏项等。

3. 现场实地调查

依据资产评估申报明细表，评估人员对申报的资产负债分别针对不同的资产、负债性质及特点，采取不同的现场调查方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

根据现场实地调查结果，进一步完善资产评估申报明细表，达到表内各项要素齐全。

5. 核对产权证明文件

对评估范围的各项资产权属进行查阅核对，以了解产权情况。

(三) 资产及负债的核实方法

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

1. 流动资产的核实方法

评估人员在账表、账账、账实核对的基础上，通过对实物抽查核实、往来发函证和询问被评估单位有关人员等评估工作及作价的必要程序，对流动资产分类进行了核实。

2. 房屋建（构）筑物

对于房屋的座落位置、建筑面积、建成年月与被评估单位提供的有关资料进行核对；核实房屋建筑物的结构类型、建成年月、建筑面积；查看并记录房屋建筑物的装修、设施及其使用状况、实际用途以及被评估单位维护维修状况；检查是否与评估申报表中所列内容一致。

3. 机器设备的核实方法

设备类资产的核实是在被评估单位有关财会人员、设备管理人员、技术人员的配合下进行。对设备的核实，主要为

3.1 核查实物：即根据清查评估明细表所列项目，对设备进行抽查、确认设备是否账实相符，同时按机器上的铭牌或设备台账核查设备名称、型号、规格、制造厂家、制造年月。

3.2 产权核查，对一些价值较高的贵重设备和对产权发生疑问的设备进行深入调查，主要通过查阅订货合同、购置发票等方式核查。

3.3 调查了解设备的实际技术状况，核查有关技术文件、资料。并对运行、闲置、维护保养情况等向设备管理及使用人员进行了解。对于申报表中所填列内容与实际不符的，按照现场核实的情况，在征求被评估单位有关管理人员意见的前提下进行了相应的调整。

3.4 了解被评估单位设备账面的构成是否合理，有无账面记录异常现象，为分析评估增减值做好基础工作。

4. 无形资产的核实方法

4.1 土地使用权的核实

评估人员对委估土地进行了现场核查，了解土地使用现状、周边土地利用情况，

并收集核对了有关土地权证。

4.2 专利资产的核实

评估人员对企业申报的专利资产进行了现场调查、了解，按照企业申报的专利资产清单核查专利证书原件并收集复印件，核对专利资产的专利证书编号、申请日期、授权日期、尚可使用年限以及专利年费交纳情况，并与企业研发部人员沟通了解各项专利的特点、研发过程等情况。

5. 负债的核实方法

核实的内容包括负债的形成原因、账面值和实际负债状况，主要了解某些账龄较长的负债有无不需支付的情况及有无应计而未计的债务。核实方法主要通过查阅会计凭证、合同或对债权单位发函方式。

三、 影响资产核实的事项

本次评估未考虑以下因素可能对资产核实结果造成的影响：

(一)本次核实范围以被评估单位提供的评估明细表为准。

(二)纳入本次评估范围的地下电缆、室外管网和建筑物基础等隐蔽工程由于实际条件限制，未对其进行实质性勘查，评估人员通过相关替代程序，根据委托方提供的相关参数为准进行评估。

除上述事项外，未发现被评估单位其他影响清查核实的重大事项。

四、 资产核实结论

经过资产核实，本次核实范围内机器设备中以下设备已经报废，详情如下：

设备名称	账面价值	
	原值	净值
空气压缩机	3,800.00	430.48
篮球架	5,200.00	260.20
艾诺耐高压测试仪	6,800.00	339.80
草坪机	3,800.00	189.80
管道井	55,555.56	2,777.76
玻璃钢模具	49,572.65	16,606.85
FEP 模具	49,572.65	18,961.55

除上述事项外，未发现其他资产报废、毁损、盘盈、盘亏情况。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、 流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围涉及的各项流动资产及评估基准日账面值如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	货币资金	3,176,597.51
2	应收账款	4,495,136.56
3	其他应收款	37,791.00
4	存货	9,482,423.65
5	其他流动资产	1,417,992.41
6	流动资产合计	18,609,941.13

(二) 具体评估方法

根据被评估单位提供的流动资产申报明细表各项目具体内容，在核实报表、评估明细表和实物的基础上，遵循独立性、客观性、科学性的工作原则来进行评估工作。

1. 货币资金

货币资金是由现金、银行存款、其他货币资金三部分组成。

1.1 库存现金账面值 53,327.46 元，均为人民币。评估人员在财务负责人和出纳员陪同下，对现场日的库存现金进行盘点，并认真填写了现金盘点表，倒推核实，未发现异常现象。以核实后的账面值确认评估值。

1.2 银行存款

银行存款账面值 2,514,862.05 元，指被评估单位存入各商业银行的各种存款，其中人民币账户 3 个（含铁岭分公司），美元账户 3 个。

向银行进行函证，均取得回函；核实未达账项，查明未达账项原因。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

1.3 其他货币资金

其他货币资金账面值 608,408.00，指被评估单位存入交通银行-保函账户，人民币账户 1 个。

核实名称及内容、用途、币种、账面余额，向银行进行函证并取得回函。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

2. 应收账款

应收账款指被评估单位销售产品应向购货单位收取的款项。应收账款评估基准日账面原值为 4,887,119.36 元，被评估单位提取坏账准备金 391,982.80 元，应收账款净额为 4,495,136.56 元。

评估人员首先了解了公司的信用政策，然后通过函证、查阅会计账簿、相关合同、发票、发运凭证等方式，确定款项的真实性。在核实无误基础上，借助于业务往来的历史资料、询证函的回函情况，具体分析欠款数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，判断各笔应收账款的可回收金额。

对于欠款时间较短、债务人信用情况良好、有长期业务往来等因素的应收账款，在未发现坏账损失迹象的情况下，以核实无误的账面值确定评估值。无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

被评估单位计提坏账比例如下：

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	3	3
1-2 年	20	20
2-3 年	50	50
3 年以上	100	100

以企业计提的坏账准备金额确定预估坏账损失 391,982.80 元。

应收账款评估值为 4,495,136.56 元。

3. 预付款项

预付款项是指公司根据购货合同规定预付给供货单位的款项。评估基准日账面原值为 398,971.74 元，被评估单位提取坏账准备金被评估单位提取坏账准备金 398,971.74 元，预付账款净额为 0 元。主要内容为预付电费、装修款、材料款及其他等。

评估人员核对了会计账簿记录，抽查了预付款项的有关合同或协议以及付款凭证等原始资料，并对期后合同执行情况进行了了解。经核实无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值，参照被评估单位计提坏账准备金额估算预计损失 398,971.74 元。

4. 其他应收款

其他应收款指被评估单位除应收票据、应收账款、预付款项等以外的其他各种应收、暂付款项，主要包括被评估单位拨付的备用金、应收的各种赔款、罚款，应向职工收取的各种借款、垫付款项、应收关联方的往来借款等。评估基准日账面原值为 459,290.24 元，提取坏账准备金 421,499.24 元，其他应收款净额 37,791.00 元。

评估人员首先借助于历史资料和调查了解的情况，具体分析欠款性质、数额、欠款时间和原因、款项回收情况等，以可能收回的数额确定评估值。对无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策估算预计损失。

以企业计提的坏账准备金额确定预估坏账损失 421,499.24 元。

其他应收款评估值为 37,791.00 元。

5. 存货

是指为持续、正常经营而储备的原材料、库存商品、委托加工物资、发出商品等，评估基准日账面原值为 19,914,772.08 元，计提的跌价准备为 10,432,348.43 元，存货净额 9,482,423.65 元。其中原材料 11,894,293.80 元，计跌价准备 2,411,870.15 元，库存商品 6,995,253.88 元、委托加工物资 21,538.46 元及发出商品 1,003,685.94 元企业 100% 计提跌价准备。

5.1 原材料

原材料账面原值 11,894,293.80 元，跌价准备 2,411,870.15 元，账面净值为 9,482,423.65 元。经核查主要包括卫浴材料及电子材料两大类。被评估单位电子原材料采购时间较短，周转较快，账面单价接近基准日市场价格，故电子原材料以实际数量乘以账面单价确定评估值。对原材料中的卫浴材料，由于库存时间较长、考虑物理上及经济上的贬值，且审计已确认资产跌价准备，根据谨慎性原则评估值确认为零。

原材料评估值为 9,482,423.65 元。

5.2 库存商品

库存商品评估基准日账面原值为 6,995,253.88 元，跌价准备 6,995,253.88 元，账面净值为零。主要为被评估单位历史年度生产的尚未销售的产成品，包括浴缸、墙板、底座等系统卫浴成品件。此次评估，由于库存时间较长、考虑物理上及经济上的贬值，且审计已确认资产跌价准备，根据谨慎性原则评估值确认为零。

产成品（库存商品）评估值为零。

5.3 委托加工物资

委托加工物资评估基准日账面原值 21,538.46 元，跌价准备 21,538.46 元，账面净值为零。主要为被评估单位历史年度对外委托加工原材料等。对委托加工物资，由于

发生时间较长，且至今无收回商品及货款的可能，加之审计已确认 100%资产跌价准备，根据谨慎性原则故对委托加工物资评估值确认为零。。

委托加工物资评估值为零。

5.4 发出商品

发出商品评估基准日账面原值 1,003,685.94 元，跌价准备 1,003,685.94 元，账面净值为零。主要为被评估单位历史已发出至今未收到货款的产品，对发出商品，由于发生时间较长，且至今无收回商品及货款的可能，加之审计已确认 100%资产跌价准备，根据谨慎性原则故对发出商品评估值确认为零。

发出商品评估值为零。

5.5 存货评估结果

存货评估基准日账面原值为 19,914,772.08 元，计提的跌价准备为 10,432,348.43 元，存货净额 9,482,423.65 元，存货评估值为 9,482,423.65 元。

6.其他流动资产

其他流动资产评估基准日账面价值 1,417,992.41 元，为审计调整的企业待抵扣进项税。评估人员核对了企业收入、成本及纳税申报表等信息资料，以经核实的账面价值确认评估值。

其他流动资产评估值 1,417,992.41 元。

(三) 评估结果及分析

流动资产评估结果

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	货币资金	3,176,597.51	3,176,597.51	-	-
2	应收账款	4,495,136.56	4,495,136.56	-	-
3	其他应收款	37,791.00	37,791.00	-	-
4	存货	9,482,423.65	9,482,423.65	-	-
5	其他流动资产	1,417,992.41	1,417,992.41	-	-
6	流动资产合计	18,609,941.13	18,609,941.13	-	-

二、 机器设备评估技术说明

(一) 评估范围

苏州有巢氏系统卫浴有限公司机器设备类资产主要为机器设备、运输设备与电子办公设备，主要分布在被评估单位厂区内，此次申报的设备账面原值 54,597,843.72 元，

账面净值 6,034,518.38 元。

(二)设备概况

被评估单位实物资产的种类主要有：机器设备、运输设备、电子办公设备等。主要分布在厂区内。

资产的主要分布及特点是：

机器设备：本次委估的机器设备及其配套模具共 184 台套，主要为浴缸生产线，浴室地板生产线，浴室壁板生产线，配套锅炉、发电机、叉车、配套模具等。

运输设备：为 6 辆轿车，主要有凌志 611、奥德塞、奔驰 S350 等，目前全部使用状况良好。

电子办公设备主要为打印机、电脑、彩电、空调等。分布公司厂区各办公区域内，均为正常使用设备。

(三)评估过程

1、清查核实工作

评估人员对提供的设备类清查评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充。根据企业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《设备状况调查表》，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、评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察

评估人员依据设备申报表上项目进行现场勘察，现场核对设备的名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致，并及时补充和完善评估明细表。

对车辆要求提供所有的车辆行驶证复印件及相关产权证明文件。

3、评定估算

根据本次评估目的，设备评估采用重置成本法。

4、评估汇总

(1)经过以上评定估算，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了复查。

(2)把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总成“附件”存档。

(四)评估方法

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

1. 重置全价的确定

1.1 机器设备重置全价的确定

设备类资产的重置全价，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（包括设备购置费、安装工程费、基础工程费、前期费及其他费、资金成本等）确定。根据中华人民共和国国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》规定，自 2009 年 1 月 1 日起具有一般纳税人资格的企业购置的生产设备资产所含的增值税将可以进行抵扣。根据上述文件规定，机器设备重置价值的计算公式如下：

重置全价=设备购置费+安装工程费+基础工程费+前期费及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 设备购价 ÷ (1 + 17%) × 17% + 运杂费 ÷ (1 + 11%) × 11%

(1) 国产机器设备购置费的确定

设备购置费=设备购价+运杂费

A. 设备购价（又称设备费）的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价，或参照《2015 年机电产品价格信息》，并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价（设备购价为含增值税的价格）。

B. 运杂费的确定

运杂费=设备购价 × 运杂费率

根据机械行业设备运杂费概算指标，以设备购价为基础，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、水路和公路综合运杂费率按运输距离分段计算：100km 以内为 1.0%，超过 100km 时每增加 100km 费率增加 0.20%，不足 100km 时按 100km 计算（进口设备及仪器类设备按上述标准的 40% 计取）。

(2) 安装工程费的确定

安装调试费=设备购价 × 安装工程费费率

安装工程费费率根据机械行业设备安装费概算指标与以确定。

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

(3) 基础费的确定

设备的基础费=设备购价 × 基础费费率

基础费费率根据机械行业设备基础费概算指标与以确定。

合同中若包含上述费用，则不再重复计算。

对小型、无须基础的设备，不考虑基础费。

(4) 前期费及其他费的确定

前期费及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，是依据国家有关文件规定及所在地建设工程其他费用标准，结合所属项目建设的投资规模确定进行计算。具体取费科目如下：

序号	项目名称	计算方法	依据
1	建设单位管理费	建安工程造价 × 费率	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	建安工程造价 × 费率	计价格[2002]10 号、发改价格[2011]534 号
3	工程建设监理费	建安工程造价 × 费率	发改价格[2007]670 号
4	招标代理服务费	建安工程造价 × 费率	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
5	环境影响评价费	建安工程造价 × 费率	计价格[2002]125 号

前期费及其他费 = (设备购置费 + 安装工程费 + 基础费) × 费率

(5) 资金成本的确定

资金成本，对于大、中型设备，项目合理工期在 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，根据项目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

执行日期	2015-10-24 后年利率%
贷款期限	利率 (%)
6 个月—1 年 (含 1 年)	4.35%
1—5 年 (含 5 年)	4.75%
5 年以上	4.90%

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 = (设备购置费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期费及其他费) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

2) 进口机器设备重置全价的确定

对于进口设备，如存在国内同类型可替代设备，按国内同型设备购置价并加上运杂费、安装工程费等必要费用确定重置全价；如该类设备国内无可替代设备，则通过核实近期设备合同价、向进口设备代理商询价等方式综合确定重置全价。

重置全价 = 设备购置费 + 安装工程费 + 基础工程费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 进口设备可扣抵增值税

设备购置费= CIF 价+海关税杂费+国内运杂费

进口设备可抵扣增值税=进口环节增值税+国内运杂费 ÷ (1+11%) × 11%

海关税杂费主要包括关税、进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费和商检费。

进口设备重置全价的具体计算过程如下:

设备重置全价计算表		
序号	项目名称	取费基础及计算公式
一	设备购置费	3+4+5+6+7+8+9
1	到岸外币货价	
2	人民币/外币汇率	基准日汇率
3	到岸人民币货价(CIF)	1×汇率
4	关税	CIF×税率
5	进口环节增值税	(CIF+4)×税率
6	银行财务费	CIF×费率
7	外贸手续费	CIF×费率
8	商检费	CIF×费率
9	国内运杂费	CIF×费率
二	安装工程费	设备购价×费率
三	基础工程费	设备购价×费率
四	前期费及其他费	(一+二+三)×费率
五	资金成本	(一+二+三+四)×费率×工期÷2
六	含税重置全价	一+二+三+四+五
七	可抵扣增值税	1+2
1	设备购价可抵扣增值税	进口环节增值税
2	运杂费可抵扣增值税	运杂费 ÷ (1+11%) × 11%
八	重置全价	六-七

上述计算过程,除海关税杂费根据《海关进出口税则》和国家有关规定计取外,其他同国产机器设备。

1.2 电子设备重置全价的确定

本次纳入评估范围的电子设备为打印机、电脑、彩电、空调等,该类设备一般市场询价包含运杂费及其他等相关费用,参照现行市场购置价格,直接用不含税购置价作为重置价值。

对于零星购置的小型设备,不需要安装的设备,不进行考虑安装费。

由于本次列入评估范围的电子设备，经销商免费送货、免费安装调试，直接用不含税购置价作为重置价值。

1.3 运输车辆重置全价的确定

重置全价=现行不含税购价+车辆购置税+新车上户牌照手续费等。

- ① 现行购价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；
- ② 车辆购置税为不含税新车购价的10%；
- ③ 新车上户牌照手续费当地交通管理部门规定计取。

2. 成新率的确定

2.1 对机器设备成新率的确定

机器设备的成新率按年限法计算理论成新率，以现场勘查结果确定勘查成新率，最终以理论成新率和现场勘查成新率所占的权重，综合计算成新率。计算公式为：

$$\text{成新率} = \text{年限成新率} \times 40\% + \text{勘查成新率} \times 60\%$$

2.2 对电子设备成新率的确定

电子设备的成新率一般按年限法计算，其基本计算公式为：

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

2.3 对车辆综合成新率的确定

本次评估采用已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场调查车辆的外观、结构是否有损坏，主发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标确定车辆技术鉴定成新率。最后根据理论成新率和技术鉴定成新率确定综合成新率。

使用年限法计算的成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限) × 100%

行驶里程法计算的成新率=尚可行驶里程/(已行驶里程+尚可行驶里程) × 100%

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

3. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

(五) 典型案例

案例一 浴缸成型体主机（机器设备评估明细表 4-6-5 第 2 项）

1、设备概况

设备名称：浴缸成型体主机

物权单位：苏州有巢氏系统卫浴有限公司

使用单位：苏州有巢氏系统卫浴有限公司

规格型号：非标

数量：1套

生产厂家：旭兴产（株）岩园

存放地点：苏州有巢氏系统卫浴有限公司

购置日期：2006年8月31日

启用日期：2006年8月31日

账面原值：1,643,111.73元

账面净值：186,219.09元

设备简介及工艺流程：

将搅拌均匀的复合材料，人工注入真空脱泡搅拌机，通过管路计量进入成型机模具，通过蒸汽加热上下模具，使其材料均匀流动固化成型。

成型后的浴缸胚料----要在外侧及外侧底部进行树脂敷粘(喷涂)----使成型产品有足够的强度---放入烘干炉 4—5℃充分固化---专用裁边机进行裁边---打磨---浴缸打孔(工业机器人)---检验并安装垫块---平衡吊吊入自动包装机---成品入库。

主要技术参数

浴缸成型体主机		
项目	单位	参数
型号		非标
最大成型尺寸	mm	1598mm*780mm
最大成型深度	mm	500mm
工作气压	Mpa	0.6
电机功率	kW	11
电压	V	380
总功率	KW	50
搬送台车	mm	1000LX500WX1700H
外形尺寸	mm	3150mm（宽）*9250mm（长）*3815mm（高）
整机重量	kg	3200

评估人员在企业工程技术人员陪同下，对该设备进行了全面、详细、认真地实地勘察。并了解操作人员，查看设备维护、保养、使用情况记录，至评估基准日该设备维护、使用、保养状态正常。

2、重置全价的确定

该设备是由香港公司进口的，其重置全价由 CIF 价、海关税杂费（关税、进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费、商检费）、国内运杂费、安装调试费、设备基础费、前期费及其他费用和资金成本等部分构成。

重置全价= 设备购置费+安装调试费+设备基础费+前期费及其他费+资金成本-进口设备可扣抵增值税

设备购置费= CIF 价+海关税杂费+国内运杂费

进口设备可扣抵增值税=进口环节增值税+国内运杂费 ÷ (1+11%) × 11%

(1) 设备购置费确定

进口设备的设备购置费由 CIF 价、海关税杂费和国内运杂费的组成。

设备购置费= CIF 价+海关税杂费+国内运杂费

其中海关税杂费主要包括关税、进口环节增值税、银行财务费、外贸手续费和商检费。

A.设备到岸价 (CIF)：该评估标的物属于进口设备，经查阅有关合同，通过查询相关资料和技术分析，确定基准日市场价 (CIF 价) 为 1488000 港币元。

B.评估基准日港币外汇价为 1 港币兑换人民币 0.83778 元 (人民币)。

C.关税：经查询海关网站，该商品基准日关税为 5%。

D.进口环节增值税：经查询海关网站，基准日进口环节增值税为 17%。

E.银行财务费费率：该设备银行财务费按 CIF 的 0.40% 计取。

F. 外贸手续费费率：该设备外贸手续费按 CIF 价的 1.0% 计取。

G.商检费费率：该设备商检费按 CIF 的 0.8‰ 计取。

H.国内运杂费费率：该设备的国内运杂费率按 CIF 价的 1% 计取。

设备购置费计算过程及结果详见重置成本计算表。

(2) 安装工程费的确定

安装调试费=设备购价 × 安装费率

安装费率根据机械行业设备安装费概算指标确定为 1%。

安装工程费的计算过程及结果详见重置全价计算表。

(3) 基础费的确定

设备的基础费，含在土建工程中，本次设备评估不与考虑。

(4) 前期费及其他费的确定

前期费及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，是依据国家有关文件规定及所在地建设工程其他费用标准，并结合所属本项目建设的投资规模确定。

前期费及其他费= (设备购置费+安装工程费+基础费) × 费率

前期费及其他费的取费及依据详见下表。

前期费及其他费率表				
序号	费用名称	取费基础及计算	费率	取费依据
1	建设单位管理费计费	建安工程费×费率	1.15%	财建[2002]394 号
2	勘察设计计费	建安工程费×费率	3.90%	计价格[2002]10 号
3	工程监理计费	建安工程费×费率	2.50%	发改价格（2007）670 号
4	招投标代理服务	建安工程费×费率	0.32%	计价格[2002]1980 号、发改价格[2011]534 号
5	环境评价费	建安工程费×费率	0.71%	计价格[2002]125 号
6	按费率取费合计		8.58%	

前期费及其他费计算过程和结果详见重置全价计算表。

（5）资金成本的确定

资金成本，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，根据项目的合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

本项目的合理工期为一年，基准日一年期的银行贷款利率为 4.35%。

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 = (设备购置费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期费及其他费) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

资金成本的计算过程及结果详见重置全价计算表。

（6）重置全价的计算

重置全价 = 设备购置费 + 安装调试费 + 设备基础费 + 前期费及其他费 + 资金成本 - 进口设备可扣抵增值税

设备购置费 = CIF 价 + 海关税杂费 + 国内运杂费

进口设备可扣抵增值税 = 进口环节增值税 + 国内运杂费 ÷ (1 + 11%) × 11%

重置全价计算过程及结果详见重置全价计算表。

金额单位：人民币元

设备重置全价计算表				
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	3+4+5+6+7+8+9		1,562,384.63
1	到岸外币货价(港币)			1,488,000.00
2	人民币/外币汇率	基准日汇率	0.83778	
3	到岸人民币货价(CIF)	1×汇率		1,246,616.64
4	关税	CIF×税率	5.00%	62,330.83
5	进口环节增值税	(CIF+4)×税率	17.00%	222,521.07
6	银行财务费	CIF×费率	0.40%	1,182,523.85
7	外贸手续费	CIF×费率	1.00%	4,986.47
8	商检费	CIF×费率	0.8‰	12,466.17
9	国内运杂费	CIF×费率	1.00%	997.29
二	安装工程费	设备购价×费率	3.00%	12,466.17
三	基础工程费	设备购价×费率	0.00%	46,871.54
四	前期费及其他费	(一+二+三)×费率	8.58%	-
五	资金成本	(一+二+三+四)×费率×工期÷2	4.35%	138,074.18
六	含税重置全价	一+二+三+四+五		38,004.44
七	可抵扣增值税	1+2		1,785,334.79
1	设备购价可抵扣增值税	进口环节增值税	17.00%	223,756.46
2	运杂费可抵扣增值税	运杂费÷(1+11%)×11%	11.00%	222,521.07
八	重置单价	六-七		1,235.39
九	重置全价	八×数量	1	1,561,578.33

即该设备的重置全价为 1,561,600 元（百位取整）。

3、成新率的确定

(1)年限法成新率 N1 的确定

该设备 2006 年 8 月 31 日开始启用，现已使用 9.08 年，根据相关规定，该设备经济使用年限为 16 年，则：

$$\begin{aligned} N1 &= (\text{经济使用年限} - \text{实际已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (16 - 9.08) / 16 \times 100\% \\ &= 43.2\% \end{aligned}$$

(2)勘查法成新率 N2 的确定

评估人员在企业有关人员的配合下，对委估设备进行了现场勘察和核实。该设备投入运行时间不长，维护保养较好，因此配套设备齐全完好，主机运行正常，动力消耗及运行效率达到设计要求，维护保养正常，未发现残损现象。查阅设备运行纪录，询问设备管理人员、操作人员了解设备运行及维护保养情况后，确定该设备的观察分析法成新率为 43%，勘查打分情况详见下表。

浴缸成型体主机勘察打分表			
序号	内 容	标准分	勘察分
1	浴缸成型体主机工作正常，各运动部位正常磨损，精度达到工艺要求。	30	13
2	蒸汽模具加热系统正常，无泄漏现象。	20	9
3	浴缸卸料小车定位准确，轨道稳定，安全防护装置完好。	15	7
4	模具定位装置工作正常	15	7
5	控制系统工作正常	20	7
鉴定成新率		100	43

(3)综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘查法成新率 } N2 \times 60\% \\
 &= 43.2\% \times 40\% + 43\% \times 60\% \\
 &= 43\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率 } N \\
 &= 1,561,600 \text{ 元} \times 43\% \\
 &= 671,490 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例二 SMC 液压成型机（机器设备评估明细表 4-6-5 第 9 项）

1、设备概况

设备名称：SMC 液压成型机
 物权单位：苏州有巢氏系统卫浴有限公司
 使用单位：苏州有巢氏系统卫浴有限公司
 规格型号：YH73-2500
 数 量：1 套
 生产厂家：合肥锻压机床厂
 存放地点：苏州有巢氏系统卫浴有限公司
 购置日期：2007 年 2 月
 启用日期：2007 年 2 月
 账面原值：3697170.00 元
 账面净值：868834.44 元
 设备简介

系统采用 0-100%的排气量无级调节。当用气量减小时，排气量跟着减小，电机的电流也同时降低；当不用气时，空压机空车运转，空车过久自动停机。当用气量增加时，恢复重车。节能效果最优。

良好的环境适应性

超常的冷却系统设计，特别适用于亚洲高温、高湿环境。优良的隔振技术和降噪措施，使螺杆空压机的安装无须专用的基础，只要留出最小的通风和维护空间，就能安置好压缩机。

螺杆转子型线的设计特点：一、完全实现“曲面对曲面”啮合，从而有助于形成流体动力润滑膜，降低通过接触带的横向泄漏，提高压缩机效率；以及改善转子的加工、检验性能。二、采用“大转子、大轴承、低转速”的设计思路，转速比其他品牌低 30~50%，可以降低噪声和振动，降低排气温度，提高转子刚性，延长使用寿命，减小对杂质和油碳化物敏感性。三、功率范围 4~355KW，其中 18.5~250KW 均为不带齿轮箱直联，200KW 和 250KW 更为 4 极电机直联，转速低至 1480 转/分。四、全面符合甚至超越 GB19153-2003《容积式空气压缩机能效限定值》国家标准的要求。

主要技术参数

YH73-2500 SMC 液压成型机参数		
项目	单位	参数
型号		YH73-2500
公称力	KN	25000
最大开口	mm	2500
滑块行程	mm	2000
顶缸行程	mm	300
预压力	KN	8000
开模力	KN	5000
脱模力	KN	2000
工作台有效尺寸	mm×mm	3600×2500
快下速度	mm/s	300
预压速度	mm/s	5~25
工作速度	mm/s	1~5
开模速度	mm/s	2~25
回程速度	mm/s	200
顶出速度	mm/s	200
顶退速度	mm/s	120

电机功率	KW	265.75
压机重量	KG	330000
压机地面以上高度	mm	9200
压机地面以下深度	mm	3200
工作介质		YB-N46 抗磨液压油
工作介质压力	Mpa	25
SMC 蒸汽加热温度	℃	145--150

评估人员在企业工程技术人员陪同下，对该设备进行了全面、详细、认真地实地勘察。并了解操作人员，查看设备维护、保养、使用记录，至评估基准日该设备维护、使用、保养状态正常。

2、重置全价的确定

重置全价=设备购置费+安装工程费+基础工程费+前期费及其它费用+资金成本-可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 设备购价 ÷ (1 + 17%) × 17% + 运杂费 ÷ (1 + 11%) × 11%

(1) 设备购置费

设备购置费=设备购价+运杂费

A 设备购价（出厂价）的确定

根据查阅《2015 年机电产品价格查询系统》等相关报价资料，并结合厂家询价和市场调查咨询的该类设备交易情况。目前该类设备市场价为 **3500000.00** 元。

B 运杂费的确定

设备生产厂家在合肥，距离委估企业所在地苏州运输距离为 390 公里，参照评估方法中运杂费率的规定，确定运杂费费率为 1.60%。

运杂费=设备购价 × 运杂费率

设备购置费计算过程及结果详见重置成本计算表。

(2) 安装工程费的确定

安装调试费=设备购价 × 安装费率

安装费率根据机械行业设备安装费概算指标确定为 3%。

安装工程费的计算过程及结果详见重置全价计算表。

(3) 基础费的确定

设备的基础费，含在土建工程中，本次设备评估不与考虑。

(4) 前期费及其他费的确定

前期费及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，是依据国家有关文件规定及所在地建设工程其他费用标准，并结合所属本项目建设的投资规模确定。

前期费及其他费 = (设备购置费 + 安装工程费 + 基础费) × 费率

前期费及其他费的取费及依据详见下表。

前期费及其他费费率表				
序号	费用名称	取费基础及计算	费率	取费依据
1	建设单位管理费计费	建安工程费×费率	1.15%	财建[2002]394号
2	勘察设计计费	建安工程费×费率	3.90%	计价格[2002]10号
3	工程监理计费	建安工程费×费率	2.50%	发改价格(2007)670号
4	招投标代理服务	建安工程费×费率	0.32%	计价格[2002]1980号、发改价格[2011]534号
5	环境评价费	建安工程费×费率	0.71%	计价格[2002]125号
6	按费率取费合计		8.58%	

前期费及其他费计算过程和结果详见重置全价计算表。

(5) 资金成本的确定

资金成本，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，根据项目的合理建设工期和基准日执行的贷款利率计算确定。

本项目的合理工期为一年，基准日一年期的银行贷款利率为 4.35%。

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 = (设备购置费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期费及其他费) × 贷款利率 × 建设工期 × 1/2

资金成本的计算过程及结果详见重置全价计算表。

(6) 重置全价的计算

重置全价 = 设备购置费 + 安装工程费 + 基础工程费 + 前期费及其它费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税

可抵扣增值税 = 设备购价 ÷ (1 + 17%) × 17% + 运杂费 ÷ (1 + 11%) × 11%

重置全价计算过程及结果详见重置全价计算表。

设备重置全价计算表				
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	1+2		3,556,000.00
1	设备购价	基准日市场价格		3,500,000.00
2	运杂费	设备购价×费率	1.60%	56,000.00
二	安装工程费	设备购价×费率	3.00%	105,000.00
三	基础工程费	设备购价×费率	0.00%	0.00
四	前期费及其他费	(一+二+三)×费率	8.58%	314,113.80
五	资金成本	(一+二+三+四)×费率×工期÷2	4.35%	91,427.62
六	含税重置全价	一+二+三+四+五		4,066,541.42
七	可抵扣增值税	1+2		514,096.55
1	设备购价可抵扣增值税	设备购价÷(1+17%)×17%	17.00%	508,547.00
2	运杂费可抵扣增值税	运杂费÷(1+11%)×11%	11.00%	5,549.55
八	重置单价	六-七		3,552,444.87
九	重置全价	八×数量	1	3,552,444.87

即该设备的重置全价为 3,552,400.00 元。(百位取整)

3、成新率的确定

(1)年限法成新率 N1 的确定

该设备 2007 年 02 月 28 日开始启用，现已使用 8.59 年，根据相关规定，该设备经济使用年限为 16 年，则：

$$\begin{aligned}
 N1 &= (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\% \\
 &= (1 - 8.59/16) \times 100\% \\
 &= 46.3\%
 \end{aligned}$$

(2)勘查法成新率 N2 的确定

评估人员在企业有关人员的配合下，对委估设备进行了现场勘察和核实。该设备投入运行时间不长，维护保养较好，因此配套设备齐全完好，主机运行正常，动力消耗及运行效率达到设计要求，维护保养正常，未发现残损现象。查阅设备运行纪录，询问设备管理人员、操作人员了解设备运行及维护保养情况后，确定该设备的观察分析法成新率为 53%，勘查打分情况详见下表。

YH73-2500 SMC 液压成型机勘察打分表			
序号	内 容	标准分	勘察分
1	SMC 液压成型机本体完好，运行正常。	40	21
2	设备具有无压力慢速下行对模功能。系统无发热、噪音。	20	11
3	主电机动力满足主机运行	15	8
4	液压传动、润滑系统正常，无泄漏	10	5
5	蒸汽加热系统运行正常	10	5
6	电器控制系统等正常	5	3
鉴定成新率	53	100	53

(3) 综合成新率的确定

$$\begin{aligned}
 \text{综合成新率 } N &= \text{年限法成新率 } N1 \times 40\% + \text{勘察法成新率 } N2 \times 60\% \\
 &= 46.3\% \times 40\% + 53\% \times 60\% \\
 &= 50\% \text{ (取整)}
 \end{aligned}$$

4、评估值的确定

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率 } N \\
 &= 3,552,400 \text{ 元} \times 50\% \\
 &= 1,776,200 \text{ 元}
 \end{aligned}$$

案例三 奔驰 S350 车（车辆评估明细表 4-6-6 第 6 项）

1、车辆概况

车辆名称： 奔驰 S350 车
 车辆牌号： 苏 E32U77
 规格型号： 奔驰 WDDNG56X
 证载权利人： 苏州有巢氏系统卫浴有限公司
 使用单位： 苏州有巢氏系统卫浴有限公司
 生产厂家： 戴姆勒股份公司辛德尔劳根
 购入日期： 2009 年 8 月 10 日
 启用日期： 2009 年 8 月 10 日
 账面原值： 1477759.00 元
 账面净值： 73888.00 元
 已使用年限： 6.14 年
 已行驶里程： 45773 公里

车辆的主要技术参数

基本参数	
车型名称:	3.5L 奔驰 S350 WDDNG56X
厂商指导价(元):	119.8 万
厂商:	戴姆勒股份公司辛德尔劳根
级别:	轻客
发动机:	3.5L 272 马力
变速箱:	7 速 Touchshift 自动
长×宽×高(mm):	5206×1871×1473
车身结构:	客车
车身	
长度(mm):	5206
宽度(mm):	1871
高度(mm):	1473
车门数(个):	4
座位数(个):	5
变速箱	
简称:	7 速 Touchshift 自动
挡位个数:	7
变速箱类型:	AT
驱动方式:	前置后驱
前悬挂类型:	四连杆独立悬挂
后悬挂类型:	多连杆独立悬架
助力类型:	机械式液压力
车体结构:	承载式
车轮制动	
前制动器类型:	通风碟
后制动器类型:	碟式
前轮胎规格:	235/55R17
后轮胎规格:	235/55R17
发动机	
排量(mL):	3500
进气形式:	自然吸气
气缸排列形式:	V
气缸数(个):	6

最大马力(Ps):	272
最大功率(kW):	200
最大功率转速(rpm):	6000
最大扭矩(N·m):	350
最大扭矩转速(rpm):	2400-5000
燃料形式:	汽油
燃油标号:	97 号
供油方式:	多点电喷
环保标准:	欧 IV

2、重置全价的确定

重置全价=现行含税购价+车辆购置税+牌照手续费-可抵扣增值税

可抵扣增值税=现行含税购价/（1+17%）× 17%

(1)现行市价：该车网上及向国内经销商等有关汽车销售部门咨询，该种型号汽车于评估基准日的市场售价为 119.8.万元（含增值税的完税价），考虑 09 年车辆贬值情况，价格应在 90.449 万元。

(2)车辆购置税附加税：取不含增值税车价的 10%

(3)车牌照及其它费用：300 元

(4)该车的重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= 904490.00 + 904490.00 \div (1+17\%) \times 10\% + 300 - 904490.00 \div (1+17\%) \times 17\% \\ &= 850700 \text{ 元} \end{aligned}$$

3、成新率的确定

成新率 = Min(使用年限成新率，行驶里程成新率)+a

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

A 车辆特殊情况调整系数。

(1)使用年限成新率

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

该车已使用 6.14 年，规定使用年限为 15 年，则：

使用年限成新率 = (1 - 6.14 / 15) × 100% = 59.05% (取整)

(2)行驶里程成新率

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

该车已行驶 45773 公里，规定行驶里程 500000 公里，则：

行驶里程成新率 = $(1 - 45773 / 500000) \times 100\% = 91\%$ (取整)

(3) 现场勘察情况

评估人员对该车进行了现场勘察，根据实际技术状况分部位进行了评定。

车辆现场勘察具体情况见下表：

车辆勘察表		
评定项目	标准要求	勘察情况
发动机离合器	气缸压力符合规定值，功率符合设计要求，油耗不超过国家标准，运行平稳无异响，无漏油漏水、漏气现象	运行平稳无异响
变速箱总成	变速杆无明显抖动，换档容易，无跳档现象，齿轮无不正常磨损，壳体无裂纹，无渗油现象。	无抖动，换档容易、无掉档
前桥总成	无弯变形、裂纹，前轮定位准确，转向灵活可靠，无松框，各部连接牢固。	转向灵活可靠
后桥总成	主动齿轮轴在 1400-1500 转/分时，各轴承不高于 600C，工作平稳，桥壳无裂纹，无漏油现象，差速器及半轴磨损正常。	无漏油现象
车架	无扭曲变形、裂纹、钢板吊耳联接牢固，钢板弹簧无变形，焊接牢固平正，液压减震器无漏油现象。	无变形裂纹
车身总成	车身无碰伤、脱漆、锈蚀，门窗玻璃完好、座椅完整。	无脱漆、磕碰
轮胎	前、后、备胎完好。	正常磨损
制动系统	工作正常可靠，无漏油、漏气现象，完全装置完好	安全可靠
电器仪表	工作正常、灵敏可靠，表面完整无损伤	灵敏可靠

经现场勘察该车使用正常，无特殊情况，故 $a=0$ 。

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

= $\text{Min}(59.05\%, 91\%) + 0$

= 59%

4、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 850,700 元 × 59%

= 501,910 (元)

案例四 松下电子白板(电子设备评估明细表 4-6-7 序号 6)

1、设备概况

设备名称：松下电子白板

规格型号：UB-618B

生产厂家：松下设备有限公司

购置日期：2007-06-28

启用日期：2007-06-28

账面原值：9200 元

账面净值：459.8 元

基本参数：

产品类型：复印式电子白板

有效读取尺寸：850×1692mm

板体尺寸：900×1762mm

面板尺寸：78 英寸

输出方式：热敏型

面板数量：2 个

纸张尺寸：A4

复制速度：16（秒/页）

2、重置全价的确定

该电子设备安装、运输方便且费用较低，其重置全价参照现行市场价格确定。

即

重置成本=设备购价-可抵扣增值税

可抵扣增值税=设备购价×17%/(1+17%)

通过直接向生产厂家询价和查阅网上销售价格，确定该设备的购置价为 7350.00 元，该价格为含税价格。不含税价格为 6300.00 元。

3、综合成新率的确定

采用年限法成新率

该电子设备的经济使用年限为 6 年，于 2007 年 6 月 28 日投入使用，至评估基准日止已使用 8.26 年，则：

$$\begin{aligned} \text{使用年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 8.26) / 6 \times 100\% \\ &= 0\% \end{aligned}$$

由于该设备不经常使用，保管的尚好，仍能继续使用。既成新率取 15%。

4、评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

= 6300.00 × 15%

= 945.00 (元)

(六)评估结果及其分析

1、评估结果

经实施上述评估过程和方法后，在评估基准日2015年12月31日，本次委估的机器设备评估结果如下：

设备类资产评估结果汇总表

金额单位：人民币元

项目	账面原值	账面净值	评估原值	评估净值	净值增值额	净值增值率%
设备类合计	54,597,843.72	6,034,518.38	49,647,020.00	20,612,830.00	14,578,311.62	241.58
机器设备	50,435,998.96	5,826,426.32	47,307,300.00	19,396,310.00	13,569,883.68	232.90
车 辆	3,236,274.70	161,813.75	2,220,830.00	1,134,030	972,216.25	600.82
办公设备	925,570.06	46,278.31	118,890.00	82,490.00	36,211.69	78.25

2、评估增减值原因分析

(1) 机器设备评估原值减值3,128,698.96元，减值原因为设备基准日市场价格下降所致；净值增值13,569,883.68元，增值原因为设备基准日企业计提折旧年限短于评估计算采用的经济寿命年限。；

(2) 车辆评估原值减值1,015,444.70元，减值原因为车辆市场价格变化所致；评估净值增值972,216.25元，增值原因企业计提折旧年限短于评估计算采用的经济寿命年限。

(2) 电子办公设备评估原值减值806,680.06元，减值原因为电子设备更新替换较快，市场价格降低所致；评估净值增值36,211.69元，增值原因为电子办公设备折旧年限短于经济寿命年限。

三、 房屋建（构）筑物评估技术说明

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的房屋建筑(构)筑物类资产为苏州有巢氏系统卫浴有限公司2015年12月31日记录在册并已为其合法使用的全部建筑物及构筑物，共13项。企业申报的建筑物类资产情况具体如下：

单位：人民币元

资产名称	申报项数	账面原值	账面净值
房屋建筑物类合计	13	32,409,034.26	19,265,267.62
房屋建筑物	3	32,409,034.26	19,265,267.62
构筑物	10		

(二) 主要资产概况

1、概况

苏州有巢氏系统卫浴有限公司委估的房屋建（构）筑物共有 13 项，房屋建筑物共 3 项，为位于开发区旺山天鹅荡路 3 号厂区内的办公楼、职工宿舍楼、主厂房等，总计建筑面积 21,172.95 平方米，已办理苏房权证吴中字第 00248608、00248609 及 00248610 号房屋所有权证；构筑物共 10 项，主要包括消防水池、围墙等。

2、建筑物特点

本次评估房屋建筑物主要为苏州有巢氏系统卫浴有限公司厂区内的办公、生产用房。房屋建筑物主要为办公楼、职工宿舍楼及主厂房等，上述房屋主要为框架结构、钢结构及砖混结构；构筑物主要为消防水池、砖围墙、铁艺围墙、厂区路面广场硬化等。

对建筑物的现场勘察评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据企业提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、建筑面积、建筑结构、装饰装修及给排水、供电照明等设备配置情况，详细进行现场勘察核实；结合查阅主要建筑物的相关资料；现场了解建筑物的结构特征和各部位完损状况，并作现场记录。

建筑物概况

① 框架结构：框架结构主要为办公楼，于 2007 年 5 月竣工并投入使用，钢筋混凝土独立柱基础，钢筋混凝土框架梁或暗梁，钢筋混凝土矩型柱，钢筋混凝土有梁屋面板；围护结构均为实心粘土砖墙，砼地面或地面地砖，不锈钢玻璃大门、室内成品木门、不锈钢玻璃隔断，塑钢窗。屋面作法珍珠岩保温层，改性沥青卷材防水层。内墙面混合砂浆抹面，外墙铝合金龙骨玻璃幕墙。

现场调查状况：房屋结构坚固，基础无沉降，墙面装饰完整，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属完好。整体外观情况良好，房屋正常使用中。

② 钢结构：

主要为主厂房，于 2007 年 5 月竣工并投入使用，其结构特征如下：

钢结构部分基础局部为独立基础，合理使用期限为 50 年，墙梁、实腹檩条及面

板等冷弯薄壁构件采用与 Q345A 钢等强的材料；屋面及墙面结构 Z 型檩条连续跨热镀锌板或 24 号钢板表面镀铝锌。一级防火门，断桥铝窗；内墙混合砂浆抹面刷涂料；地面 100 厚砼 C15 垫层，外墙铝合金龙骨玻璃幕墙。

经现场调查：地基承载能力好，无不均匀下沉。各类建筑物承重构件和非承重构件较好。屋面耐久性较好。能够满足生产的使用功能。

综上所述，我们认为本次被评估的建筑物，均具有继续使用的功能。

③ 砖混结构：

为职工宿舍楼，于 2007 年 5 月竣工并投入使用。其结构特征如下：该建筑基础为独立钢筋砼基础，240mm 厚承重墙，不锈钢玻璃门、塑钢窗；内墙刷乳胶漆，外墙为水泥砂浆面层等；地面贴釉面地砖；室内设有网络、通讯、给、排水、照明。

现场调查状况：房屋结构坚固，基础无沉降，墙面装饰完整，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属完好。整体外观情况良好，房屋正常使用中。

(2) 构筑物概况

评估范围的构筑物主要为消防水池、地面、围墙等。

消防水池长 16 米，宽 8.4 米，高 3 米；基础砂垫层，钢筋砼底板，钢筋砼池壁，防水层土工布，防水砂浆抹面。

厂区地面基层为三合土垫层，砂石找平层，碎石垫层。面层细石混凝土，水泥砂浆找平层随捣随抹。

经现场勘察并向工程人员了解：构筑物基础无下沉、整体面层较牢固无裂缝及孔洞。总体使用情况较好。

3、账面值构成

房屋建筑物账面价值依据工程竣工时的建安工程费、部份签证变更及建厂前期费用分摊进账面原值。

4、权利状况

本次评估 3 处房屋建筑物，已办理《房屋所有权证》，上述房产均无抵押及担保。

(三) 评估过程

第一阶段：核对原始资料

评估人员进入现场后根据委托方提供的资产明细表进行账表核对，同时对资产申报表中评估项目的工程量、结构特征与申报的建筑物技术特征表所报数量和特征是否相符进行了核对并加以调整。

对房屋建筑物清查评估明细表填写不符合评估要求之处与资产占有方有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

第二阶段：市场调查

根据评估需要，评估人员到资产占有单位的财务、基建、计划等部门进行调查咨询，取得房屋建筑工程现行概(预)算定额、各项费用取费费率标准和政府行政事业性收费文件等资料。同时到房屋建筑物分布的建筑经济定额管理部门调查取得本地区地方材料市场价格信息。

第三阶段：现场勘察

对建筑物的现场查勘评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据委托单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场查勘核实，拍摄现场照片多幅，并结合现场了解建筑物结构特征的各部位完损状况逐项做现场记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物作详细查看，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。

第四阶段：评估说明撰写阶段

在上述工作基础上汇总出基准日的评估结果并编写评估说明。

(四)评估依据

- 1、被评估单位提供的资产评估明细表；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、建设部《房屋完损等级评定标准》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2001《城镇土地估价规程》；
- 6、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册》；

- 8、《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014）；
- 9、《江苏省安装工程计价定额》（2014）；
- 10、《江苏省市政工程计价定额》（2014）；
- 11、《江苏省园林绿化工程计价定额》（2007）；
- 12、《江苏省建筑安装工程费用定额》（2014）；
- 14、广联达计价软件江苏版；
- 15、广联达广材助手江苏版；
- 16、被评估单位提供的工程施工合同、竣工验收报告等；
- 17、中国人民银行 2015 年 10 月 24 日发布的人民币贷款利率表；
- 18、《资产评估常用数据与参数手册》中国经济科学出版社 2010 年 10 月版；
- 19、《资产评估准则-不动产》中评协【2007】189 号；
- 20、评估人员现场收集的其他资料。

(五) 评估方法

基于本次评估之特定目的，结合各待评建筑物的特点，本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用重置成本法。

1、重置成本法：

根据搜集的建筑工程资料和竣工结算资料，以建筑物工程量采用现行定额标准和计取前期及其他费用，按合理建设期同期的贷款利率等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，进而计算出建筑物评估值。重置成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 综合成新率

(1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本

建筑安装工程造价 = 定额直接费 + 措施费 + 企业管理费 + 利润 + 规费 + 税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机计价计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

工程前期及其它费用包括：建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等。工程前期及其它费用费率见下表。

工程建设前期及其它费费率表

序号	费用名称	取费基数	费率	取费依据
1	建设单位管理费	工程费用	1.15%	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	工程费用	3.90%	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	工程费用	2.50%	发改价格[2007]670 号
4	工程招投标代理服务费	工程费用	0.32%	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	工程费用	0.60%	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	工程费用	0.11%	计价格[2002]125 号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10	苏财综[2008]43 号
8	白蚁防治费	建筑面积	2.3	苏财综(96)156 号
合计			8.58%	

资金成本：根据委估建筑物的结构形式及建设规模，评估人员依照国家建筑安装工程工期定额，核定其从开始动工建设到竣工之间的合理建设工期，选取相应期限贷款利率，并假设建设资金在建设期内均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=（建筑安装工程造价+工程前期及其他费用）×1/2×贷款利率×建设
期

表5-1 利率表

2015 年 10 月 24 日执行

贷款期限	利率（%）
6 个月—1 年（含 1 年）	4.35%
1—5 年（含 5 年）	4.75%
5 年以上	4.90%

(2) 成新率的确定

本次对委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，并对两种结果按勘察和理论 6:4 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

勘察成新率：通过评估人员对各建（构）筑物的实地勘察，对建（构）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，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。

理论成新率根据尚可使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算成新率。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

(3) 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

(六) 典型案例评估分析

案例一：办公楼

明细表序号：房屋建筑物评估明细表 第 1 项

建成年月：2007 年 5 月

建筑结构：框架结构

建筑面积：4346.84m²

1、建筑物概况：

该房产框架结构，共 2 层，局部 3 层，首层层高 4.2 米。

基础：现浇钢筋混凝土独立柱及带形基础。

承重结构：现浇钢筋砼板、柱、梁。

墙体：外墙 240 厚砖墙及铝合金龙骨玻璃幕墙；内墙均为 180 厚砖墙。

屋面：钢筋砼板、改性沥青防水屋面。

楼地面：楼地面为水泥砂浆找平层厚度 20mm，细石砼地面，地面砖。

装饰：外墙铝合金龙骨玻璃幕墙，内墙面水泥砂浆抹面刮腻子喷乳胶漆。

门窗：不锈钢玻璃门、木门，塑钢窗。

配套设施：上下水、卫、电照、燃气、通讯、网络。

现场调查状况：房屋结构坚固，基础无沉降，墙面装饰完整，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属完好。整体外观情况良好，房屋正常使用中。

2、重置全价的计算

对该建筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置全价=建筑安装工程造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建筑安装工程造价

本次评估采用现行 2014 年《江苏省建筑装饰工程计价定额》、《江苏省建筑工程费用定额》及 2015 年 12 月《江苏省建筑工程造价信息》对主材进行价差调整计算出该工程的建安工程定额直接费，建安工程取费表如下：

建筑装饰工程造价汇总表

金额单位：人民币元

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程	6592112.51
1.1	人工费	956113.5
1.2	材料费	4020852.01
1.3	施工机具使用费	867022.99
1.4	企业管理费	518315.14
1.5	利润	229808.88
2	措施项目	197763.38
2.2	总价措施项目费	197763.38
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	197763.38
4	规费	244435.54
5	税金	244794.04
合计=1+2+3+4+5		7,279,105.47

其中工程措施费计算表

金额单位：人民币元

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额(元)
1	011707001001	安全文明施工费			197763.38
1.1	1.1	基本费	分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费	3	197763.38

其中规费计算表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	计算基础	计算基数	费率 (%)	金额 (元)
1	规费	工程排污费+社会保险费+住房公积金	244435.54		244435.54
1.1	社会保险费	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	6789875.89	3	203696.28
1.2	住房公积金	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	6789875.89	0.5	33949.38
1.3	工程排污费	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	6789875.89	0.1	6789.88
2	税金	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-甲供设备费	7034311.43	3.48	244794.04
合计					489229.58

本次评估采用现行 2014 年《江苏省安装工程计价定额》、《江苏省建筑工程费用定额》及 2015 年 12 月《江苏省建筑工程造价信息》对主材进行价差调整计算得出该工程的安装工程定额直接费为 509,537.38 元。

$$\begin{aligned} \text{该工程总造价} &= \text{建筑装饰工程造价} + \text{安装工程造价} \\ &= 7,279,105.47 + 509,537.38 \\ &= 7,788,642.85 \text{ 元} \end{aligned}$$

(2) 前期及其他费用:

前期工程及其它费用表

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额	依据
一	建筑安装工程费用			7,788,642.85	
1	建设单位管理费	工程造价	1.15%	89,569.39	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	工程造价	3.90%	303,757.07	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	工程造价	2.50%	194,716.07	发改价格[2007]670
4	工程招投标代理服务费	工程造价	0.32%	24,923.66	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	工程造价	0.60%	46,731.86	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	工程造价	0.11%	8,567.51	计价格[2002]125 号
7	新型墙体材料专项基金	建筑面积	10	43,468.40	苏财综[2008]43 号
8	白蚁防治费	建筑面积	2.3	9,997.73	苏财综(96)156 号
二	前期及其他费合计		8.58%	721,731.69	

(3) 资金成本

整体工程正常建设期为半年, 建设期按一年均匀投入, 利率按 4.35% 计算, 则:

$$\begin{aligned} \text{资金成本} &= (\text{建安工程总造价} + \text{前期及其他费用}) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= (7,788,642.85 + 721,731.69) \times 4.35\% \times 1 \times 1/2 \\ &= 185,100.65 \text{ (元)} \end{aligned}$$

(4) 重置全价

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{建筑安装工程总造价} + \text{前期及其他费用} + \text{资金成本} \\ &= 7,788,642.85 + 721,731.69 + 185,100.65 \\ &= 8,695,480 \text{ (元) 个位取整} \end{aligned}$$

3、综合成新率

对该建筑物进行现场调查后, 依据该建筑物现场调查评分标准, 分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分, 并依据权重系数逐一计算出建筑物的勘察成新率。其次, 根据建筑物的耐用年限、已使用年限, 计算出建筑物的理论成新率, 最后计算出综合成新率。

(1) 勘察成新率

在熟悉该建筑物施工资料的基础上，依据现场勘察评分标准，对其结构、装饰、设备三部分进行打分，并依据建筑物部分的使用年限，确定三部分权重，依此确定该建筑物的勘察成新率。

现场调查状况：房屋结构坚固，基础无沉降，墙面装饰完整，屋面无渗漏，房屋未出现不均匀的裂缝，室内设施均属完好。整体外观情况良好，房屋正常使用中。

勘察成新率计算表：

建筑物名称	办公楼	建筑结构	框架	评估基准日	2015 年 12 月
		尚可使用年限	50.28	竣工日期	2007 年 5 月
项目		现状		标准分数	评定分数
结构部分 G	1、基础	基础无沉降		25	23
	2、承重构件	承重结构有足够承载能力		25	23
	3、非承重墙	节点坚固严实		20	18
	4、屋面	不渗漏，保温隔热层完好		15	13
	5、地面	整体面层完好		15	10
	小计：(1+2+...+5) × 权重=87×[80%]=69.6				100
装饰部分 S	6、门窗	开关灵活，玻璃、五金齐全		30	25
	7、外装饰	轻度剥落		25	20
	8、内墙	面层完整		25	20
	9、天棚	面层完整		20	15
	小计：(6+7+...+9) × 权重=80×[10%]=8				100
设备部分 B	10、水卫	使用良好		35	28
	11、采暖	使用良好		35	28
	11、照明	使用良好		30	20
	小计：(10+11) × 权重=76×[10%]=7.6				100
鉴定法评定勘察成新率(N1)：N1=(G+B+S)=85%					

(2) 理论成新率

该建筑物至评估基准日，已使用 9.00 年，耐用年限为 60 年，剩余年限为 51.00 年；对应的宗地为剩余使用年限 50.27 年。根据孰低原则确定建筑物尚可使用年限为 50.27 年。

$$\begin{aligned}
 \text{理论成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\
 &= 50.27 \div (50.27 + 9.00) \times 100\% \\
 &= 85\%
 \end{aligned}$$

(3) 综合成新率

综合成新率采用二种方法的加权平均值,即理论成新率占 40%,勘察成新率占 60%。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

$$=85\% \times 60\% + 85\% \times 40\%$$

$$=85\%$$

综合成新率取 85%。

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=8,695,480 \times 85\%$$

$$=7,391,160.00 \text{ (元) 取整}$$

案例二：消防水池

明细表序号：构筑物评估明细表 第 1 项

建成年月：2007 年 5 月

建筑结构：钢砼

长度：16.00m

宽度：8.40m

高度：3.00m

消防水池长 16 米，宽 8.4 米，高 3 米；基础砂垫层，钢筋砼底板，钢筋砼池壁，防水层土工布，防水砂浆抹面。

经现场勘察并向工程人员了解：构筑物基础无下沉、整体面层较牢固无裂缝及孔洞。总体使用情况较好。

对该构筑物的评估采用成本法进行评定估算。

重置全价=建筑工程造价+前期及其他费用+资金成本

(1) 建筑安装工程造价

本次评估采用现行 2014 年《江苏省建筑装饰工程计价定额》、《江苏省建筑工程费用定额》及 2015 年 12 月《江苏省建筑工程造价信息》对主材进行价差调整计算出该工程的建安工程定额直接费，建安工程取费表如下：

建筑装饰工程造价计算表

金额单位：人民币元

序号	汇总内容	金额(元)
1	分部分项工程	233482.19
1.1	人工费	46163.67
1.2	材料费	147925.15
1.3	施工机具使用费	16286.48
1.4	企业管理费	15612.74
1.5	利润	7494.15
2	措施项目	7004.47
2.2	总价措施项目费	7004.47
2.2.1	其中：安全文明施工措施费	7004.47
4	规费	8657.52
5	税金	8670.22
合计	1+2+3+4+5	257814.4

其中工程措施费计算表

金额单位：人民币元

序号	项目编码	项目名称	计算基础	费率 (%)	金额 (元)
1	011707001001	安全文明施工费			7004.47
1.1	1.1	基本费	分部分项合计+技术措施项目合计-分部分项设备费-技术措施项目设备费	3	7004.47

其中规费计算表

金额单位：人民币元

序号	项目名称	计算基础	计算基数	费率 (%)	金额 (元)
1	规费	工程排污费+社会保险费+住房公积金	8657.52		8657.52
1.1	社会保险费	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	240486.66	3	7214.6
1.2	住房公积金	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	240486.66	0.5	1202.43
1.3	工程排污费	分部分项工程+措施项目+其他项目-分部分项设备费-技术措施项目设备费	240486.66	0.1	240.49
2	税金	分部分项工程+措施项目+其他项目+规费-甲供设备费	249144.18	3.48	8670.22
	合计				17327.74

消防水池工程造价 257,814.40 元

(2) 前期及其他费用:

前期工程及其它费用表

金额单位: 人民币元

序号	项目名称	取费基数	费率%	金额	依据
一	建筑安装工程费用			257,814.40	
1	建设单位管理费	工程造价	1.15%	2,964.87	财建[2002]394 号
2	勘察设计费	工程造价	3.90%	10,054.76	计价格[2002]10 号
3	工程监理费	工程造价	2.50%	6,445.36	发改价格[2007]670 号
4	工程招投标代理服务	工程造价	0.32%	825.01	计价格[2002]1980 号
5	可行性研究费	工程造价	0.60%	1,546.89	计价格[1999]1283 号
6	环境影响评价费	工程造价	0.11%	283.60	计价格[2002]125 号
二	合计		8.58%	22,120.48	

(3) 资金成本

整体工程正常建设期为半年, 建设期按一年均匀投入, 利率按 4.35% 计算, 则:

资金成本 = (建安工程总造价 + 前期及其他费用) × 4.35% × 1 × 1/2

= (257,814.40 + 22,120.48) × 4.35% × 1 × 1/2

= 6,088.58 元

(4) 重置全价

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其他费用 + 资金成本

= 257,814.40 + 22,120.48 + 6,088.58

= 286,020 元 (取整)

3、综合成新率

对该构筑物进行现场调查后, 依据该构筑物现场调查评分标准, 分别对构筑物的结构、装修进行打分, 并依据权重系数逐一计算出构筑物的勘察成新率。其次, 根据构筑物的耐用年限、已使用年限, 计算出构筑物的理论成新率, 最后计算出综合成新率。

(1) 勘察成新率

在熟悉该构筑物施工资料的基础上, 依据现场勘察评分标准, 对其结构、装饰进行打分, 并依据构筑物部分的使用年限, 确定权重, 依此确定该构筑物的勘察成新率。

经现场勘察并向工程人员了解: 构筑物基础无下沉、整体面层较牢固无裂缝及孔洞。总体使用情况较好。

勘察成新率计算表:

构筑物名称	消防水池	结构	钢砼	评估基准日	2015 年 12 月
		尚可使用年限	11.00	竣工日期	2006 年 10 月
项目		现状		标准分数	评定分数
1、基础		基础有足够承载力无沉降		30	20
2、承重构件		承重结构有足够承载能力		30	17
3、防水层		不渗漏，防水层完好		20	10
4、面层		面层完好		20	8
小计：(1+2+...+5) × 权重=55 × [100%]=55				100	55
鉴定法评定勘察成新率(N1)：N1=(G+B+S)=55%					

(2) 理论成新率

该构筑物至评估基准日，已使用 9 年，耐用年限为 20 年，剩余年限为 11 年。

理论成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

$$=11 \div (11+9) \times 100\%$$

$$=55\%$$

(3) 综合成新率

综合成新率采用二种方法的加权平均值，即理论成新率占 40%，勘察成新率占 60%。

综合成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

$$=55\% \times 60\% + 55\% \times 40\%$$

$$=55\% \text{（取整）}$$

5. 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

$$=286,400.00 \times 55\%$$

$$=157,310.00 \text{（元）取整}$$

(七) 评估结果及分析

1、房屋建筑物评估结果见下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	32,409,034.26	19,265,267.62	33,326,800.00	26,672,760.00	917,765.74	7,407,492.38	2.83	38.45
房屋建筑物	32,409,034.26	19,265,267.62	29,690,080.00	24,377,370.00	-2,718,954.26	5,112,102.38	-	-
构筑物	-	-	3,636,720.00	2,295,390.00	3,636,720.00	2,295,390.00	-	-

2、房屋建筑物类资产评估增减值原因分析：

房屋建筑物类资产评估原值与账面原值相比，增值额 917,765.74 元，增值率 2.83%；评估净值与账面净值相比，增值 7,407,492.38 元，增值率 38.45 %。增减值原因如下：

- 1) 原值增值主要原因为：人工费、材料费及机械费价格上涨，造成评估增值；
- 2) 评估净值增值：主要因企业计提折旧的年限小于房屋实际的经济耐用年限，所以造成评估净值增值；

四、 土地使用权评估说明

（一）评估范围

纳入本次评估范围的无形资产——土地使用权是苏州有巢氏系统卫浴有限公司拥有的位于苏州吴中经济开发区旺山工业园的 1 宗国有出让土地，土地使用权面积 37584.90 平方米，账面价值为 3,690,814.35 元。

（二）评估对象概况

根据被评估单位提供的《国有土地使用权证》，苏州有巢氏系统卫浴有限公司所属的土地使用权面积共计 37584.90 平方米，共 1 宗土地，评估基准日时土地使用权人苏州有巢氏系统卫浴有限公司已经取得了评估对象的《国有土地使用权证》。

1、土地登记状况

土地使用证号：吴国用（2007）第 20867 号

土地使用权人：苏州有巢氏系统卫浴有限公司

座落：苏州吴中经济开发区旺山工业园

用途：工业用地（221）

使用权类型：出让

终止日期：2056 年 12 月 29 日

使用权面积：37584.90 平方米

发证机关：苏州市人民政府

发证时间：2007 年 7 月 23 日

宗地界址：根据委托方提供的土地使用证附图及估价人员现场勘查，估价对象界址为东，空地；南，空地；西，溪霞路；北，天鹅荡路。（宗地具体界址以宗地地籍图为准）

2、土地权利状况

评估对象的土地所有权属于国家所有，根据被评估单位提供的《国有土地使用证》[吴国用（2007）第 20867 号]及《国有土地使用权出让合同》（吴地让合[2006]第 276 号挂），估价对象使用权人苏州有巢氏系统卫浴有限公司以出让方式取得国有土地使用权，出让年限为 50 年，出让终止日期 2056 年 12 月 29 日，出让金为 204 元

/平方米。至估价基准日时剩余使用年限为 41.2 年。

根据委托方提供的资料及介绍，估价对象估价基准日时无他项权利。

3、土地利用状况

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日时评估对象为苏州有巢氏系统卫浴有限公司的企业生产用地，宗地红线内外达到“五通”（通路、通电、通上水、通排水、通讯）及宗地红线内场地平整。地上建有 3 栋建筑物，房屋建筑物建筑总面积 21,172.95 平方米，建筑年代为 2007 年 5 月，建筑容积率为 0.56。

（三）评估依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 3、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 6、《江苏省土地管理条例》（2004 年修订）
- 7、江苏省人民政府令“江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法”（第 93 号）；
- 8、技术规程

（1）中华人民共和国国家标准 GB/T18507-2014《城镇土地分等定级规程》；

（2）中华人民共和国国家标准 GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》。

（四）地价定义

1、地价内涵：本次所评地价是指在评估基准日 2015 年 12 月 31 日、现状利用条件下、设定的开发程度与用途的剩余年限出让土地使用权市场价值。

2、本次评估设定的用途、开发程度及使用年期

（1）设定的用途、使用年期及依据

评估对象土地登记用途为工业用地，土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期为 2056 年 12 月 29 日。根据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2007）的规定，此次评估设定评估对象土地用途为工业；设定评估对象土地使用权类型为出让；至评估基准日剩余土地使用年限 41.2 年。

（2）设定的开发程度

评估对象的实际土地开发程度为宗地红线内外达到“五通”（通路、通电、通上水、通排水、通讯）、宗地红线内场地平整；结合土地利用现状并根据此次评估目的，考虑到宗地红线内基础设施开发费用已计入资产评估值中，为了避免资产重复计算，本次评估设定的土地开发程度指宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通排水、通讯）及红线内场地平整。

3、现状利用条件

根据被评估单位提供的权属资料及现场勘查情况，至评估基准日时评估对象为苏州有巢氏系统卫浴有限公司的企业生产用地，地上建有 3 栋建筑物，房屋建筑物建筑总面积 21,172.95 平方米，建筑年代为 2007 年 5 月，建筑容积率为 0.56。

（五）地价影响因素分析

1、一般因素

影响土地价格的一般因素主要包括城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

（1）城市资源状况

苏州位于江苏省南部，东临上海，南接浙江，西抱太湖，北依长江。苏州市区中心地理坐标为北纬 31°19′，东经 120°37′。

全市地势低平，平原占总面积的 55%，苏州分别隶属于两个一级的自然地理区：长江三角洲平原地区和太湖平原地区，分属于 4 个二级自然区：沿江平原沙洲区、苏锡平原区、太湖及湖滨丘陵区、阳澄淀泖低地区。地貌特征以平缓平原为上，全市的地势低平，自西向东缓慢倾斜，平原的海拔高度 3~4 米，阳澄湖和吴江一带仅 2 米左右。

苏州属于亚热带季风海洋性气候，四季分明，气候温和，雨量充沛。属北亚热带季风气候，年均降水量 1100 毫米，年均温 15.7℃，1 月均温 2.5℃。7 月均温 28℃。

2014 年末全市常住人口 1059.1 万人，比上年增加 1.23 万人。其中户籍人口 661.08 万人，比上年增加 7.24 万人。户籍人口出生率为 11.68‰，比上年上升 1.32 个百分点；户籍人口自然增长率 4.96‰，比上年上升 1.44 个百分点。]

苏州人口以汉族江浙民系为主。截至 2011 年，少数民族常住人口为 1.6 万人，有 47 个少数民族成份，占常住总人口的 0.15%。

（2）房地产制度与房地产市场状况

近几来，中央政府针对部分城市出现的房地产市场过热现象，加强了对土地市场的宏观调控，通过严格控制建设用地供应总量，严格实行国有土地有偿使用制度，大力推行国有土地使用权“招拍挂”，促使土地市场规范发展。2004 年 10 月 21 日国务院发布《关于深化改革严格土地管理的决定》，要求实行最严格的土地管理制度，同时在严格土地执法、加强规划管理、保障农民权益、促进集约用地、健全责任制度等方面做出了全面系统的规定。2006 年 8 月 31 日，国务院发布了《关于加强土地调控有关问题的通知》，针对当前土地管理特别是土地调控中建设用地总量增长过快，违法违规用地、滥占耕地屡禁不止等现象要严把土地“闸门”。2007 年 9 月 28 日国土资源部颁布了《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，该规定对于规范国有建设用地使用权出让行为，优化土地资源配，建立公开、公平、公正的土

地使用制度具有重要意义。2008年1月3日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》，强调要切实保护耕地，大力促进节约集约用地，走出一条建设占地少、利用效率高的符合中国国情的土地利用新路子。该通知从节约集约用地角度规范了地方政府对土地资源的使用。

苏州市实行国有建设用地使用权出让年度计划管理制度。市土地行政主管部门制订经营性国有建设用地使用权出让年度计划，经市人民政府批准，每年向社会公布，由市土地行政主管部门统一组织实施。

（3）产业政策

大力发展生产性服务业。制造业的国际营销是聚集营销人才、进行研发产品、产品运输与储存、广告、保险、会计和法律服务等开发市场的过程，在这一过程的每一环节都伴随产生对服务业的需求。没有相应水平生产性服务业的支撑，第二产业的发展就会受到阻碍，整个地区产业结构的升级也会受到严重影响。苏州作为全国第二大工业城市，本身对生产性服务业有着极大的需求，要满足本地生产性服务业的需求就必须大力发展生产性服务业，努力做到本地需求本地供给，进而辐射周边地区。

扩大开放，鼓励外资、民资投资服务业。要进一步放宽外资、民资的投资领域，鼓励外资、民资投向现代服务业和社会事业。允许外资、民营企业进入法律法规未禁入的行业和领域，如金融、商贸、物流、房地产、信息服务、航运服务、会展旅游、中介服务、文化、科研、医疗、体育等现代服务业。在现代服务业企业起步阶段给予一定的政策扶持，在引资政策上对各类资金的进入起到一定的导向作用。

加大力度培养和吸引服务业人才。现代服务业的发展依赖于知识技能、信息技术等的综合应用，众多知识密集型的服务行业对从业人员的素质提出了较高的要求。由于苏州高校资源相对缺乏，科研力量和培养人才的人力显得不足，因此，苏州不仅要重视人才的培养，更要重视人才的引进，要大力吸引国内外现代服务业方面的优秀人才，多渠道地吸引高层次服务专业人才，加快人力资本的积累，形成与现代服务体系相适应的人才结构。

（4）城市规划与发展目标

全市上下坚持把率先发展作为最鲜明的发展导向，坚持把以人为本作为最现实的发展追求，按照科学发展观的要求，深化改革开放，注重统筹兼顾，实施增强自主创新等“四大行动计划”，确立“三区三城”发展目标，不断创新思路和工作举措，促进了全市经济社会持续健康快速发展。但是，我们也要清醒地看到，全市经济社会发展中还存在一些不足和问题。主要是：产业结构不够合理、自主创新能力不足、城市综合竞争力亟待增强、社会事业发展水平与人民群众需求还有差距、城乡居民收入

与经济发展水平不相适应，尤其是经济发展方式尚未根本转变，人口资源环境约束加剧，社会建设与管理存在不少薄弱环节。这些不足和问题需要在“十二五”期间逐步加以改善与解决。

(5)城市社会经济发展状况

2014年完成地区生产总值13761万亿元，增长8%；地方公共财政收入1443.8亿元，增长8.5%；全社会固定资产投资6230.7亿元，增长3.8%。人均地区生产总值（按常住人口计算）12.75万元，按现行汇率折算超过2万美元。全年实现地方公共财政预算收入1443.8亿元，比上年增长8.5%。其中各项税收收入1244.4亿元，比上年增长9.3%；税收收入占公共财政预算收入的比重达86.2%，比上年提高0.7个百分点。全年地方公共财政预算支出1304.5亿元，比上年增长7.6%。其中城乡公共服务支出1000亿元，比上年增长12.6%，占公共财政预算支出的76.7%。

2、区域因素

(1)区域概况

估价对象位于苏州吴中经济开发区旺山工业园，属于苏州市经济技术开发区。

苏州吴中经济开发区是1993年11月经江苏省人民政府批准的首批省级经济开发区之一。2002年8月，经中国质量认证中心认证，通过ISO14001环境管理体系标准认证，2003年6月通过ISO9001质量管理体系标准认证，2012年12月正式升格为国家级经济开发区。

目前，吴中经济开发区规划面积123.91平方公里，下辖城南、越溪、郭巷、横泾四个街道办事处，39个村（社区），总人口31.9万人，其中本地人口12.3万，初步形成以建成区、吴中出口加工区、河东高新工业园、东吴工业园、旺山高科技工业园、吴中科技园、苏州市吴中越溪城市副中心、尹山湖生态商圈和东太湖滨湖新城为总体框架的发展格局。

(2)交通条件

估价对象所在区域主要道路有230省道（友新路）、天鹅荡路、溪霞路、绕城西南线、友翔路、前珠路等，道路畅通；附近有625、626路公交车通过该区域，人员出行较便捷。

估价对象所在区域距苏州市人民政府约14公里，距苏州市火车站-苏州站约17公里，距苏州市越溪中学约2.5公里，距苏州市吴中区邮政局（越溪支局）约3公里，距中国招商银行（永旺梦乐城）约1公里，距苏州大学附属瑞华医院约2公里，3公里范围内有学校、邮局、储蓄所、医院等，公共设施较完善。

(3)基础设施条件

估价对象所在区域市政基础配套设施完善度较好，配套程度达“五通”（通路、通电、通上水、通排水、通讯），各项设施保证率为：

道路：主要道路有 230 省道（友新路）、天鹅荡路、溪霞路、绕城西南线、友翔路、前珠路等，道路畅通；

供电：国家电网，有充分保证；

通上水：市政管网，有充分保证；

通排水：市政管网，畅通；

通讯：市政管网，畅通。

(4)环境条件

人文环境：估价对象所在区域为工业区，人员工资低于区域平均水平，人文环境一般；

自然环境：估价对象所在区域绿化条件一般，有轻微噪音及大气污染，自然环境质量一般。

(5)产业集聚程度

估价对象位于经济技术开发区，所在区域以工业用地为主，周围有工业企业较多，产业集聚程度好。

(6)规划限制及区域土地利用状况

根据估价人员现场勘查及对估价对象所在区域建设规划了解，估价对象所在区域为工业用地，估价对象用途不受规划限制，且符合区域土地用地规划。

3、个别因素

位置：估价对象位于苏州吴中经济开发区旺山工业园，距主干道-230 省道（友新路）约 500 米，距最近公交车站约 250 米。

用途：登记用途工业用地，设定用途为工业用地。

土地利用状况：现状利用为工业企业。根据其区位环境和区域规划，估价对象利用不受限制，处于区域同类型用地平均水平。

土地使用年限：出让土地使用权，估价基准日剩余使用年限 41.2 年。

土地面积：37584.90 平方米，宗地大小对土地利用类型不造成影响。

宗地形状：宗地形状较规则，对土地利用无影响。

临街状况：两面临街，西临溪霞路，北临天鹅荡路。

地质条件：地势平坦，地基承载力较高。

地势：宗地地势平坦，无坡度。

开发程度：估价基准日时宗地内开发程度达“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通排水、场地平整）。其中：

道路状况：沥青路，畅通；

供电状况：连接国家电网，有充分保证；

供水状况：连接市政管网，有充分保证；

排水状况：连接市政管网，畅通；

场地状况：场地平整。

（六）需要特殊说明的事项

1、估价的前提条件和假设条件

（1）估价的前提条件

①委托方已依法取得国有建设用地使用权，具有合法、合规的土地使用权出让权利。

②估价对象能够依法利用，并会产生相应的土地收益。

③估价基准日房地产市场为公正、公开、公平的均衡市场。

④估价对象地价内涵是估价对象在估价基准日 2015 年 12 月 31 日设定用途、开发程度、使用年限的出让土地使用权价格。

⑤估价对象与其它生产要素相结合，能满足设定使用年限内经营管理的正常进行，保证公司的持续发展。

（2）估价的假设条件

①土地用途设定：按规划用途并对照《土地利用现状分类》设定。

②土地使用年期设定：按剩余使用年限设定。

③估价基准日设定：按委托方确定的时点设定。

④土地开发程度设定：根据此次估价目的，按宗地红线外开发程度及宗地红线内场地平整状况设定。

⑤估价对象为现土地使用者合法取得，权属清楚，无纠纷及相邻关系权利限制情况。

（3）需要特殊说明的事项

①估价对象产权资料由委托方提供。

②估价对象照片、区域位置图等由估价人员现场踏勘取得。

估价人员根据国家有关法律、法规、估价规程及地方有关地价评估技术标准，结合估价对象具体状况，确定估价原则、方法及参数的选取。

③本报告估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若估价对象的土地利用方式、估价基准日、土地开发状况、土地使用年限、土地面积等影响地价的因素发生变化，该评估价格应作相应调整。

④本次估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的公开市场价格水平，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对土地使用权价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果应做相应调整。

2、重大事项

无。

（七）评估原则

根据地价评估的技术规程及评估对象的具体情况，在本报告评估过程中，我们遵循的主要原则有：

1、合法性原则

土地评估应以评估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、合法处分等方面。在合法产权方面，应以土地使用权证、权属登记和其他合法证件为依据。在合法使用方面，应以使用管制（城市规划、土地用途管制等）为依据。在合法处分方面，应以法律法规和合同（如土地使用权出让合同）等容许的处分方式为依据。

2、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，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。换言之，具有相同使用价值、替代可能的地块之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

3、需求与供给原则

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，因此在进行土地评估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。

4、变动原则

一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种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。因此，在土地评估时，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。由于这些因素都在变动之中，因此应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。

5、最有效使用原则，由于土地具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益量，且土地使用人都期望从其所占有的土地上获取更多的收益。现实中这种期望是以土地使用的合法、合规为前提的。所以，宗地是在使用合法、合规前提下，发挥最有效使用。

6、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。因为土地能适应周围环境，则该土地的收益或效用能最大限度地发挥，所以要分析土地是否与所处环境协调。因此，在土地评估时，一定要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。

7、多种方法相结合的原则

随着我国土地评估业的发展，目前比较实用的宗地评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、剩余法和基准地价系数修正法等方法。由于不适宜的评估方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行地价评估时，就要根据评估对象的实际情况，充分考虑用地类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估，同时为了使评估结果更为客观，更接近于准确，评估中选择两种较为适宜的方法进行评估，以便互相验证，减小误差，确定出合理的价格。

（八）评估过程

1、评估人员首先对该企业的土地使用权的入账价值进行清理，填列出原始入账价值和评估基准日的账面价值。

2、对照申报表，收集土地权属证明。

3、收集整理土地定级资料，我们取得了苏州市的土地级别资料和基准地价数据，作为确定基准地价的参考；取得了该区域的征地补偿信息等，作为成本逼近法评估依据。

4、实地勘察，调查影响宗地地价的因素。

5、确定因素修正系数。

6、根据实际情况，选取适当的评估方法进行评定估算，确定评估值；

7、编制土地清查评估明细表，撰写土地评估说明。

（九）评估方法

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

（1）市场比较法：由于评估对象所在江苏省苏州市旺山工业园土地市场公开成交实例较少，土地市场活跃度有限，故不适宜采用市场比较法评估。

（2）收益还原法：因为评估对象所在区域单纯土地的出租案例较少，而土地收益无法从房地产整体租金收益中分离，因此不适宜采用收益法评估。

（3）剩余法（假设开发法）：评估对象地上房屋建筑物为工业用厂房和办公楼等，

由于所在区域类似房地产交易较少，无法合理确定开发完成后的房地产总价，因此不适宜采用剩余法（假设开发法）评估。

故，本次评估选择基准地价系数修正法和成本逼近法。

1、基准地价系数修正法：根据苏州市基准地价文件，确定评估对象位于基准地价覆盖范围之内，且有相应的修正体系。因此可采用基准地价系数修正法进行评估。

2、成本逼近法。估价对象所在区域近期有征地补偿案例，当地政府及相关部门公布了有关征地补偿标准文件，比较适宜选择成本逼近法评估。

(十) 评估计算过程

1、采用基准地价系数修正法测算评估对象市场价值

基准地价系数修正法

(1) 基本原理及计算公式

基准地价系数修正法估价是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，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正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时价格的方法。

根据《城镇土地估价规程》及苏州市基准地价测算资料，本次评估运用的计算公式为：

$$P_i = P \times (1 \pm k) \times D \times Y \times T \times T_{ij} \pm M$$

式中：

P_i —估价对象地价

P —宗地所在区域的基准地价

k —宗地地价影响因素修正系数

$$K = \sum_{i=1}^n K_i$$

其中：

K_i —第 I 个影响因素修正系数

D —宗地用途修正系数

Y —宗地使用年期修正系数

T —宗地期日修正系数

T_{ij} —宗地容积率修正系数

M —土地开发程度修正

(2) 基准地价成果介绍及内涵

基准地价是指某一级别或均质区域内土地在平均容积率和设定的内涵的条件下在基准日的平均价格。基准地价包含土地取得费、土地开发费和土地纯收益（级差地租）三部分。

基准日：2014 年 1 月 1 日。

开发程度：工业用地“五通一平”即宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通排水，宗地红线内土地平整；。

土地使用年期：50 年。

土地还原率：工业用地为 7%。

容积率：1.0，工业用地不修正。

(3) 估价过程

1) 确定估价对象土地级别及地价标准

估价对象位于苏州吴中经济开发区旺山工业园，评估设定用途为工业用地，估价对象对应的级别为工业六级，地价标准为 375 元/平方米。

2) 确定影响估价对象价格的修正系数

①确定估价对象所有综合影响因素总修正值(k)

根据苏州市工业用地修正系数指标说明表及修正系数表，编制估价对象地价影响因素说明表及修正系数表。确定估价对象所有综合影响因素总修正值为：

$k=8.09\%$

工业用地修正系数指标说明表

(%)

宗地修正因素	优	较优	一般	较劣	劣
产业集聚状况	周围集聚城市大型企业，形成一定规模	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	周围工业企业分布较分散	周围工业企业分布分散	周围工业企业零星分布
修正系数	4.50	2.25	0	-2.25	-4.50
距火车站距离	距离<7000 米	7000 米~9000 米	9000 米~10000 米	10000 米~11000 米	>11000 米
修正系数	4.50	2.25	0	-2.25	-4.50
距汽车站距离	距离<5000 米	5000 米~7000 米	7000 米~9000 米	9000 米~11000 米	>11000 米
修正系数	2.79	1.39	0	-1.39	-2.79
路网状况	路网较稠密,周围有主干道经过	路网较稠密,周围有次干道经过	周围有多条支路经过	路网稀疏,有支路经过,进出不便捷	路网稀疏,周围有小路或巷道经过
修正系数	5.25	2.63	0	-2.63	-5.25
临路状况	临城市交通型主干道	距主干道<500 米,可通过次干道直接到达	距主干道 500~1000 米,可通过次干道直接到达	通过支路可直接到达,距主干道<1000 米	临小路或巷道,距次干道>1000 米
修正系数	3.75	1.88	0	-1.88	-3.75
宗地面积	宗地大小非常适合土地利用类型	宗地大小较适合其土地利用类型	宗地大小对土地利用不造成影响	相对土地利用类型偏大或偏小	宗地大小不适合土地利用类型
修正系数	3.21	1.61	0	-1.61	-3.21

宗地形状	土地形状规则,对土地利用无影响	土地形状较规则,对土地利用无影响	土地形状不规则,但对土地利用无影响	土地形状不规则,对土地利用有影响	土地形状很不规则,对土地利用影响大
修正系数	2.68	1.34	0	-1.34	-2.68
周边土地利用方向的一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度很高	所临街道周边相同用途宗地聚集度较高	周边相同用途宗地聚集度一般	所临街道周边相同用途宗地较少	所临街道附近相同用途宗地很少
修正系数	3.32	1.66	0	-1.66	-3.32

估价对象地价影响因素说明表和修正系数表

指标	因素说明	优劣程度	修正系数 K(%)
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业,有集聚效应	较优	2.25
距火车站距离	距苏州市火车站-苏州站约 17 公里	较劣	-4.50
距汽车站距离	距汽车站距离约 16 公里	劣	-2.79
路网状况	路网较稠密,周围有主干道经过	优	5.25
临路状况	距主干道<500 米,可通过次干道直接到达	较优	1.88
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	一般	0
宗地形状	土地形状规则,对土地利用无影响	优	2.68
周边土地利用方向的一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度很高	优	3.32
总修正值 K (%)			8.09

②确定宗地用途修正系数(D)

估价对象评估设定用途为工业用地,根据基准地价说明,工业用地不需要进行用途修正。即:

$$D=1$$

③确定年期修正系数(Y)

本次估价对象评估设定使用年限为41.2年,与基准地价设定年期不一致,因此需进行年期修正。根据年期修正计算公式,确定年期修正系数为:

$$Y = [1 - \frac{1}{(1+r)^m}] / [1 - \frac{1}{(1+r)^n}] = 0.9714$$

式中:

r—土地还原利率。根据基准地价设定条件 r=7%。

m—估价对象评估设定的土地使用年期, m=41.2。

n—基准地价设定的土地使用年期, n=50。

④确定期日修正系数(T)

基准地价基准日为 2014 年 1 月 1 日，而本次评估的评估基准日为 2015 年 12 月 31 日，需根据当地的地价指数水平，确定估价对象期日修正系数。

根据中国城市地价动态监测系统公示的地价增长率，确定估价对象的期日修正系数，苏州市每季度均形成地价动态监测成果，并在中国城市地价动态监测系统公示。故本次根据中国城市地价动态监测系统公示的地价增长率，确定估价对象的期日修正系数。

苏州市各季度地价增长率下表，通过环比计算得出 2015 年 4 季度相对于 2014 年 1 季度的期日修正系数为：

$$T = (1 + 0.16\%) \times (1 + 0.16\%) \times \dots \times (1 + 0.16\%) = 1.008$$

工业用地地价增长率情况一览表

单位：%

年度	季度	工业
2015	3	0.16
2015	2	0.16
2015	1	0.16
2014	4	0.32
2014	3	-0.16
2014	2	0.16
2014	1	0.16

④确定容积率修正系数(T_{ij})

估价对象评估设定用途为工业用地，根据基准地价说明，工业用地容积率不进行容积率修正。即：

$$T_{ij} = 1$$

⑥确定开发程度修正值(M)

估价对象评估设定的土地开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通排水、红线内场地平整），基准地价设定的开发程度为“五通一平”（宗地红线外通路、通电、通上水、通排水及红线内场地平整），与基准地价设定的开发程度一致，故不作开发程度修正。即：

$$M = 0$$

(4) 估价结果

$$\text{单位面积地价 } P_i = P \times (1 \pm k) \times D \times Y \times T \times T_{ij} \pm M$$

$$= 375 \times (1 + 8.09\%) \times 1 \times 0.9714 \times 1.008 \times 1 + 0$$

$$= 396.9 \text{ (元/平方米)}$$

2、采用成本逼近法测算评估对象市场价值

成本逼近法

(1) 估价原理及计算公式

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$V = E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3$$

式中：

V—土地价格

E_a —土地取得费

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

V_E —土地成本价格

本次评估采用的公式为：

$$V = (V_E + R_3) \times k_1 \times (1 + k_2)$$

k_1 —年期修正系数

k_2 —区位因素修正系数

估价过程：

(1) 测算土地成本

① 测算土地取得费(E_a)

测算土地取得费(E_a)

土地取得费是指在估价基准日估价对象所在区域取得同类型用地所支付的平均费用。土地取得费主要包括土地补偿费、安置补助费、青苗补助费及地上附着物补偿费等。

a、土地补偿费和安置补助费

估价对象位于苏州市吴中经济开发区旺山工业园。根据江苏省人民政府《省政府关于调整征地补偿标准的通知》（苏政发〔2011〕40号）、江苏省人民政府令第93号《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》，苏州市吴中区属于I类地区，土地补偿费为24000万元/亩，安置补助费26000”。即：

$$a = 50000 / 666.67 = 75 \text{ (元/平方米)}$$

b、青苗及地上附着物补偿费

根据《江苏省征地补偿和被征地农民社会保障办法》（第93号令），青苗补偿费按一季作物的产值计算，征用前三年平均年产值为1,300.00-1,500.00元/亩，根据待估宗地所在区域的实际情况，待估宗地所在区域粮田征用前三年平均年产值取1500元/亩，青苗补偿费按农作物一季产值（平均年产值的一半）计，即平均标准为750

元/亩。地上无附着物。即：

$$b = 750 \times 1 / 666.67 + 0 = 1.12 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{土地取得费} = a + b = 76.12 \text{ (元/平方米)}$$

② 测算土地开发费(E_d)

价对象评估设定的土地开发程度为“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通排水、通讯、红线内场地平整)。根据经济开发区基础设施投入情况和参照相似地区基础设施配套程度及费用情况，确定基础设施配套程度达“五通一平”(宗地红线外通路、通电、通上水、通排水、通讯和红线内场地平整)，平均费用为 150 元/平方米。即：

$$E_d = 150 \text{ 元/平方米}$$

基础设施配套费

单位：元/平方米

项目	供水	排水	电力	电讯	通道路	平整场地	合计
配套费	30	30	40	20	20	10	150

③ 测算税费 (T)

征用集体土地时发生的主要税费及标准为：

a、耕地占用税：根据“江苏省实施《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》办法”，常熟市耕地占用税为 45 元/平方米。即：

$$a = 45 \text{ 元/平方米}$$

b、耕地开垦费：根据《省政府办公厅转发省国土资源厅等部门关于调整耕地开垦费征收标准意见的通知》(苏政办发〔2011〕120号)规定，待估宗地所在区域耕地开垦费为 20 元/ m^2 。即：

$$b = 20 \text{ 元/平方米}$$

$$T = a + b = 65 \text{ (元/平方米)}$$

④ 测算利息(R_1)

据估价对象的开发程度和开发规模，确定土地开发周期为 1 年，投资利息率按当期中国人民银行公布的《金融机构人民币贷款基准利率调整表》，六个月至一年(含)贷款利率 4.35% 计息，其中土地取得费及相关税费在征地时一次性投入，宗地内外开发费在开发期内均匀投入。按单利计息，则估价对象投资利息为：

$$\begin{aligned} R_1 &= (E_a + T) \times \text{开发周期} \times \text{利率} + E_d \times \text{开发周期} / 2 \times \text{利率} \\ &= (76.12 + 65) \times 1 \times 4.35\% + 150 \times 1 / 2 \times 4.35\% \end{aligned}$$

=9.94 (元/平方米)

⑤ 测算利润(R_2)

投资利润是把土地作为一种生产要素，以固定资产方式投入，发挥作用，因此投资利润应与同行业投资回报相一致，经过调查行业平均利润率，并考虑社会平均利润率，确定投资回报率为 8%。即：

$$\begin{aligned} R_2 &= (E_a + T + E_d) \times \text{投资回报率} \\ &= (76.12 + 65 + 150) \times 8\% \\ &= 23.29 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

⑥ 土地成本价格 (V_E)

$$\begin{aligned} V_E &= E_a + E_d + T + R_1 + R_2 \\ &= 76.12 + 150 + 65 + 9.94 + 23.29 = 324.35 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 测算土地增值

土地增值指估价对象因土地用途改变或进行土地开发，达到建设用地利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。土地增值主要有用途转换增值和外部投资增值两类。土地增值可以采用土地成本价格的一定比率（增值率）来计算。通过对苏州市工业用地的开发情况的调查，工业用地的土地增值收益率幅度一般为 30% 左右。考虑到本次评估的应用方向，估价对象的土地增值率确定为成本价格的 30%。即：

$$\begin{aligned} R_3 &= V_E \times 30\% \\ &= 324.35 \times 30\% = 97.31 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(3) 确定地价影响因素修正系数

① 确定年期修正系数(k_1)

V_E 、 R_3 测算的结果为无限年期价格。由于估价对象评估设定土地使用年限为 41.2 年，因此需要进行年期修正，根据年期修正系数计算公式，确定年期修正系数为：

$$k_1 = 1 - \frac{1}{(1+r)^m} = 0.9598$$

式中：

r —土地还原利率。根据《城镇土地估价规程》和当地的具体情况，本次评估中土地还原利率采用安全利率加风险调整值法的思路方法确定，即还原利率 = 安全利率 + 风险调整值。根据估价基准结合本项评估估价对象用途、估价目的和当地的社会经济发展和土地市场等状况，再结和当地的社会经济发展和土地市场等状况，再参照基准地价的还原利率，确定此次评估的土地还原利率 $r=7\%$ 。

m —估价对象设定使用年限，41.2。

②确定区位因素修正系数(k2)

成本逼近法所计算的地价为估价对象所在区域的平均价格，估价对象地价还需要根据宗地所在区域内的位置和宗地自身条件，进行区位因素修正。

通过评估人员实地查勘，估价对象的自身条件与区域内平均条件有差异，因此，需要进行个别因素修正。本次评估参照基准地价系数修正法计算中《估价对象地价影响因

素说明表和修正系数表》。即：

$$k_2=8.09\%$$

估价对象地价影响因素说明表和修正系数表

指标	因素说明	优劣程度	修正系数 K _i (%)
产业集聚状况	周围分布较多的工业企业，有集聚效应	较优	2.25
距火车站距离	距苏州市火车站-苏州站约 17 公里	较劣	-4.50
距汽车站距离	距汽车站距离约 16 公里	劣	-2.79
路网状况	路网较稠密,周围有主干道经过	优	5.25
临路状况	距主干道<500 米，可通过次干道直接到达	较优	1.88
宗地面积	宗地大小对土地利用不造成影响	一般	0
宗地形状	土地形状规则,对土地利用无影响	优	2.68
周边土地利用方向的一致性	所临街道周边相同用途宗地聚集度很高	优	3.32
总修正值 K (%)			8.09

3)估价结果

$$V = (VE + R_3) \times k_1 \times (1 + k_2)$$

$$= (324.35 + 97.31) \times 0.9598 \times (1 + 8.09\%) = 437.5 \text{ (元/平方米)}$$

(4) 评估结果的确定

经估价人员现场查勘和当地地产市场情况分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，估价对象选择基准地价系数修正法和成本逼近法两种估价方法进行了评估。其中，基准地价系数修正法是以估价基准日估价对象所处区域平均地价水平和土地开发程度达到当地基准地价设定的开发程度时经过具体情况比照修正得到的价格，反映的是估价对象的一般地价水平。成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法，评估结果客观、可信。

据前述，经评估人员综合分析认为，两种方法求得地价都比较符合当地的实际地价水平，且相差幅度不大，根据《城镇土地估价规程》，采用两种方法估价结果的算术平均值作为估价对象最终结果。

单位面积地价 = (396.9 + 437.5) ÷ 2 = 417 (元/平方米)

总地价 = 417 × 37584.90 = 15,672,903.30 (元)

(十一) 建设用地使用权评估结论及增减值分析

无形资产—土地使用权账面值为 3,690,814.35 元，评估值 15,672,903.30。增值额 11,982,088.95 元，增值率 324.65 %。评估增值的主要原因为：首先，土地使用权取得时间相对较早，评估基准日土地市场状况与被评估单位取得土地使用权时发生了较大的变化，受土地供求关系变化的影响，土地价格有一定的上涨；其次当地政府为了招商引资，被评估单位在取得土地使用权时，当地政府在土地上给予了一定的政策优惠，土地价格相对较低，而本次评估的土地价值为公开市场价值。

五、 其他无形资产评估说明

其他无形资产是被评估单位评估基准日合法拥有的 2 项注册商标和 11 项专利资产，无账面价值，

注册商标详情如下：

序号	商标名称	核定服务项目	编号	注册人	有效期限
1	有巢有爱	第 37 类建筑施工监督；建筑信息；建筑；商品房建造；室内装潢；机械安装、保养和维修；卫生设备安装和修理；浴室设备安装和修理等。	6348759	苏州有巢氏系统卫浴有限公司	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日
2	有巢有爱	第 36 类不动产出租；不动产代理；不动产经纪；不动产管理；商品房销售；保险；金融服务等。	6348686	苏州有巢氏系统卫浴有限公司	2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日

专利资产详情如下：

序号	无形资产名称和内容	专利类型	专利证号	专利号	专利申请日	专利授权日
1	整体卫浴墙板转角处连接件	实用新型	3353913	201320400908.2	2013/7/8	2014/1/8
2	整体卫浴框架发泡瓷砖地板	实用新型		201320327949.3	2013/6/7	2014/3/26
3	新型整体卫浴墙板转角处连接件	实用新型	3867214	201420307470.8	2014/6/9	2014/10/22
4	整体卫浴发泡瓷砖墙板	实用新型	3866529	201420307521.7	2014/6/9	2014/10/22
5	墙板	外观设计专利	2674167	201330138297.4	2013/4/25	2013/12/4
6	整体卫浴框架瓷砖地板	外观设计专利	2715768	201330231475.8	2013/6/7	2014/1/8
7	墙板间密封条	外观设计专利	2714693	201330239016.4	2013/6/7	2014/1/8
8	整体卫浴墙板间的连接件	外观设计专利		201330239018.3	2013/6/7	2014/03/26
9	整体卫浴墙角转角连接件以及配套底座	外观设计专利	2981736	201430145681.1	2014/5/22	2014/10/22
10	整体卫浴墙板转角处的连接件	外观设计专利	2982603	201430145682.6	2014/5/22	2014/10/22
11	整体卫浴发泡墙板	外观设计专利	3343181	201530074324.5	2015/3/26	2015/8/19

本次评估的其他无形资产包括 2 项注册商标和 11 项专利。对于注册商标，评估人员查阅了注册商标原件，调查了评估基准日 2 项注册商标的原始取得成本、注册过程、法定使用年限、剩余使用年限以及商标给企业带来的历史收益等情况；对于专利，评估人员查阅了专利证书等，调查了 11 项专利的研发过程、研发成本以及与专利资产有关的企业收入状况。

据企业人员介绍公司取得的注册商标成本及专利资产研发成本从未单独归集核算，另外企业无法从历史年度收入中剥离出与注册商标及专利有关的收入。本次评估根据被评估单位评估基准日的经营现状、商标与专利技术等无形资产对被评估单位股权价值的贡献，评估师出于谨慎原则，对注册商标和专利评估值均确定为零。

六、 负债评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围为被评估单位申报的各项流动负债，评估基准日账面值如下所示：

金额单位：人民币元

负 债	账 面 值
应付账款	9,890,643.29
应交税费	8,161.32
其他应付款	11,552,376.72
负债合计	21,451,181.33

(二) 评估方法

1. 应付账款

应付账款账面值 9,890,643.29 元，主要核算被评估单位因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项。评估人员抽查了被评估单位的大额购货合同及有关凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

2. 其他应付款

其他应付款账面值为 11,552,376.72 元，核算除主营业务以外的往来款项，主要内容为被评估单位应付、暂收其他单位或个人的款项，如押金、借款、代付款等。评估人员抽查了相关的文件、合同、凭证，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

3. 应交税费

应交税费账面值 8,161.32 元，主要核算被评估单位应交纳的各种税金，如城市维

护建设税、所得税、教育费附加等。评估人员首先了解被评估单位所交税金的税种和税率，查阅了基准日纳税申报表，确认其核算正确。以核实后的账面值确认评估值。

第六部分 收益法技术说明

苏州有巢氏系统卫浴有限公司，主要从事系统浴室的设计、制造、销售、安装及维修保养等业务。公司成立初期旨在通过最先进的科技开发、最专业的生产技术打造国际标准的产品质量以及绿色环境的概念，深入市场经营，为客户提供优质的产品与服务。但是，企业原有整体卫浴产品主要借鉴日本市场经验，未能较好结合中国市场特点改进，市场拓展不理想，评估基准日被评估单位已处于停产状态。苏州有巢氏系统卫浴有限公司评估基准日的股东及管理层无恢复生产经营计划，无法对未来经营作出客观预测。故本次评估不采用收益法。

第七部分 评估结论及其分析

一、 评估结论

此次评估采用资产基础法。根据以上评估工作，在公司持续经营前提下得出如下评估结论：

评估基准日资产总额账面值 4,760.05 万元，评估值 8,156.84 万元，评估增值 3,396.79 万元，增值率 71.36%；

负债总额账面值 2,145.12 万元，评估值 2,145.12 万元，无评估增减值变化；

净资产账面值 2,614.94 万元，评估值 6,011.72 万元，评估增值 3,396.78 万元，增值率 129.90%。

评估结果汇总表

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
流动资产	1	1,860.99	1,860.99	-	-
非流动资产	2	2,899.06	6,295.85	3,396.79	117.17
固定资产	3	2,529.98	4,728.56	2,198.58	86.90
在建工程	4	-	-	-	-
无形资产	5	369.08	1,567.29	1,198.21	324.65
其中：土地使用权	6	369.08	1,567.29	1,198.21	324.65
长期待摊费用	7	-	-	-	-
资产总计	8	4,760.05	8,156.84	3,396.79	71.36
流动负债	9	2,145.12	2,145.12	-	-
非流动负债	10	-	-	-	-
负债总计	11	2,145.12	2,145.12	-	-
净资产	12	2,614.94	6,011.72	3,396.78	129.90

综上所述，本次评估采用资产基础法形成最终评估结论，苏州有巢氏系统卫浴有限公司全部股东权益价值评估值为 6,011.72 万元。

二、 特别事项说明

以下事项提请报告使用者予以关注

(一) 截止 2015 年 12 月 31 日, 被评估单位拥有注册商标 2 项, 商标名称均为有巢有爱, 核定服务项目分别为第 36 项和第 37 项, 有效期限均自 2010 年 3 月 28 日至 2020 年 3 月 27 日; 被评估单位已申请取得授权的实用新型专利共 4 项, 已申请并取得授权的外观专利共 7 项。其中: 实用新型专利中专利申请号为 201320327949.3, 已 2013/6/7 申请, 并于 2014/3/26 取得法定授权, 专利证书丢失; 外观设计专利中专利申请号为 201330239018.3, 已 2013/6/7 申请, 并于 2014/3/26 取得法定授权, 专利证书丢失; 以上两个专利证书正在补办当中。

(二) 评估过程中我们发现, 苏州有巢氏系统卫浴有限公司、广州海鸥卫浴用品股份有限公司及汇威香港有限公司共同签署《广州海鸥卫浴股份有限公司与苏州有巢氏系统卫浴有限公司之合作协议》, 协议主要内容有: 1)、甲方(苏州有巢氏系统卫浴有限公司)将其拥有的除车辆外的全部有形无形资产包括但不限于土地、房屋、机器设备、模具等租赁给乙方(广州海鸥卫浴用品股份有限公司), 租赁期限至 2020 年 12 月 31 日。乙方(广州海鸥卫浴用品股份有限公司)每月向甲方支付租赁费(租金)共计人民币 25 万元, 每年人民币 300 万元(含税)。2)、合作期限内, 乙方(广州海鸥卫浴用品股份有限公司)有权在其认为合适的任何时点收购丙方(汇威香港有限公司)所持有的甲方(苏州有巢氏系统卫浴有限公司)的全部股权。3)、乙方(广州海鸥卫浴用品股份有限公司)如果行使收购丙方(汇威香港有限公司)持有的甲方(苏州有巢氏系统卫浴有限公司)股权, 该合作协议终止。