

**浙江华康药业股份有限公司拟收购股权  
涉及的舟山新易盛贸易有限公司  
股东全部权益价值评估项目  
资产评估说明**

坤元评报〔2022〕975号

（共一册 第一册）

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十二月二十七日

# 目 录

第一部分 关于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。

坤元资产评估有限公司

二〇二二年十二月二十七日



## 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：浙江华康药业股份有限公司(以下简称华康股份公司)
2. 住所：浙江省开化县华埠镇华工路 18 号
3. 法定代表人：陈德水
4. 注册资本：贰亿贰仟捌佰肆拾伍万柒仟陆佰人民币元
5. 类型：股份有限公司（港澳台投资、上市）
6. 统一社会信用代码：913300001479306167
7. 登记机关：浙江省市场监督管理局
8. 经营范围：许可项目：药品生产；食品生产；食品添加剂生产；饲料添加剂生产；货物进出口(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，具体经营项目以审批结果为准)。一般项目：化工产品销售（不含许可类化工产品）(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。

#### (二) 被评估单位概况

##### 一) 企业名称、类型与组织形式

1. 名称：舟山新易盛贸易有限公司(以下简称新易盛贸易公司)
2. 住所：中国(浙江)自由贸易试验区舟山市普陀区沈家门街道滨港西路 158 号
3. 法定代表人：倪飞立
4. 注册资本：500 万元人民币
5. 类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）
6. 统一社会信用代码：91330900MA2DMKRK27
7. 登记机关：舟山市市场监督管理局自由贸易试验区分局
8. 经营范围：一般项目：国内贸易代理；销售代理(除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目：食品互联网销售（销售预包装食品）(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准)。

## 二) 企业历史沿革

### 1. 股权结构情况

新易盛贸易公司成立于 2020 年 11 月 25 日, 注册资本 500 万元, 成立时股东和认缴出资情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
舟山玖易贸易有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

经变更, 截至评估基准日, 股东和出资情况如下:

股东名称	出资额(万元)	出资比例
宁波瑞顺久贸易有限公司	500.00	100.00%
合计	500.00	100.00%

### 2. 被评估单位前 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	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	基准日
资产	2, 100, 000. 00	45, 990, 682. 44	45, 559, 566. 49
负债	0. 00	41, 035, 300. 78	40, 611, 156. 89
股东权益	2, 100, 000. 00	4, 955, 381. 66	4, 948, 409. 60
项目名称	2020 年	2021 年	2022 年 1-10 月
营业收入	0. 00	892, 857. 16	1, 785, 714. 27
营业成本	0. 00	836, 672. 51	1, 593, 247. 37
利润总额	0. 00	-44, 618. 34	-6, 972. 06
净利润	0. 00	-44, 618. 34	-6, 972. 06

2020 年度的财务报表未经审计, 2021 年度及评估基准日的财务报表均已经注册会计师审计, 且出具了无保留意见的审计报告。

### 三) 公司经营情况等

新易盛贸易公司成立于 2020 年 11 月, 系宁波瑞顺久贸易有限公司全资子公司, 注册资本 500 万元, 主要资产系投资性房地产, 除房产租赁业务外, 无其他经营业务。

### 四) 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 5%、城市维护建设税率为 7%、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%、房产税为 12%、土地税为 8 元/平方米。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（税务总局公告 2022 年第 10 号），自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小规模纳税人，减按 50%缴纳城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、教育费附加、地方教育附加。

### **(三) 委托人与被评估单位的关系**

华康股份公司拟收购新易盛贸易公司股权。

## **二、关于经济行为的说明**

华康股份公司拟收购新易盛贸易公司股权，为此需要聘请评估机构对该经济行为涉及的新易盛贸易公司股东全部权益价值进行评估，为该经济行为提供新易盛贸易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新易盛贸易公司的股东全部权益价值。

评估范围为新易盛贸易公司申报的业经审计的截至 2022 年 10 月 31 日新易盛贸易公司全部资产及相关负债。按照新易盛贸易公司提供的 2022 年 10 月 31 日业经审计的财务报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为 45,559,566.49 元、40,611,156.89 元和 4,948,409.60 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 2022 年 10 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，列入评估范围的浴室、厕所共 2 幢建筑物，建筑面积分别为 44.70 平方米、55.80 平方米，尚未办理不动产权证书，被评估单位已提供说明

并承诺上述 2 幢建筑物属新易盛贸易公司所有，权属不存在争议，其面积系新易盛贸易公司根据相关资料查询及测量后提供。

2. 截至评估基准日，食堂、主厂房、办公楼、110kv 变电站等 4 幢建筑物（合计建筑面积 12,687.93）及对应的土地使用权已出租给浙江华和热电有限公司，租期为 2021 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，年租金为 225 万元。

## **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新易盛贸易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，新易盛贸易公司在 12 月上旬对委托评估的资产、负债进行了全面的清查和盘点，现将清查情况说明如下：

1. 列入清查范围的资产总计 45,559,566.49 元，清查对象包括流动资产、非流动资产（系投资性房地产）；负债合计为 40,611,156.89 元，清查对象均为流动负债。列入清查范围的实物资产系投资性房地产相关建筑物，其中房屋建筑物合计建筑面积 12,788.43 平方米，包括主厂房、110kv 变电站、办公楼等 6 幢建筑物，构筑物及其他辅助设施包括围墙、道路等 9 项。

2. 为使本次清查工作能够顺利进行，2022 年 12 月 6 日至 2022 年 12 月 9 日，新易盛贸易公司由主要领导负责，组织财务、基建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，财务和资产管理相关人员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、资产质量状况等相关评估资料。

## **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. 审计报告及财务报表；
3. 资产权属证明文件；
4. 重大合同、协议等；

5. 其他资料。

(本页无正文，为签字盖章页)

委托人：浙江华康药业股份有限公司

单位负责人：



陈红

二〇二二年十二月九日

(本页无正文，为签字盖章页)

被评估单位：舟山新易盛贸易有限公司

企业负责人：



二〇二二年十二月九日

## 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. 评估对象为浙江华康药业股份有限公司(以下简称华康股份公司)拟收购股权涉及的舟山新易盛贸易有限公司(以下简称新易盛贸易公司)的股东全部权益。评估范围为新易盛贸易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(系投资性房地产)及流动负债。按照新易盛贸易公司提供的截至2022年10月31日业经审计的会计报表反映,资产的账面价值总计为45,559,566.49元,负债合计为40,611,156.89元,股东权益为4,948,409.60元。

3. 根据新易盛贸易公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料,除下述事项外,未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在其他瑕疵情况。具体如下:

截至评估基准日,列入评估范围的浴室、厕所共2幢建筑物,建筑面积分别为44.70平方米、55.80平方米,尚未办理不动产权证书。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

实物资产系投资性房地产相关的建筑物,其中:房屋建筑物合计建筑面积12,788.43平方米,包括主厂房、110kv变电站、办公楼等6幢建筑物;构筑物及其他辅助设施包括围墙、道路等9项,分布于舟山市定海区双桥街道临港一路1号。

#### (三) 企业申报的账面记录的无形资产情况

无形资产系投资性房地产相关的土地使用权,系1宗工业用地,位于舟山市定海区双桥街道临港一路1号,面积19,427.90平方米,五通一平,终止日期为2052年7月15日。

### 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,新易盛贸易公司按有关规定对资产进行了全面清查,并组织财务、基建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，时间自 2022 年 12 月 6 日—2022 年 12 月 9 日，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，查阅资产购建等相关资料，并对资产状况进行勘察、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. 根据新易盛贸易公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料，除以下事项，评估人员未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。具体如下：

截至评估基准日，列入评估范围的浴室、厕所共 2 幢建筑物，建筑面积分别为 44.70 平方米、55.80 平方米，尚未办理不动产权证书，被评估单位已提供说明并承诺上述 2 幢建筑物属新易盛贸易公司所有，权属不存在争议，面积系新易盛贸易公司根据相关资料查询及测量后提供。

## 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，合理评估企业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

货币资金账面价值 42,890.22 元，均为银行存款。

银行存款账面价值 42,890.22 元，为存放于招商银行浙江自贸试验区舟山分行的人民币的 1 个账户的余额。我们查阅了银行对账单，对银行存款余额进行函证，未发现影响股东权益的大额未达账款。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

银行存款评估值为 42,890.22 元。

货币资金评估价值为 42,890.22 元，均为银行存款。

## 2. 其他应收款和坏账准备

其他应收款账面价值 2,612,500.00 元，其中账面余额 2,612,500.00 元，坏账准备 0.00 元，系应收房屋租金。评估人员通过检查原始凭证、相关的文件资料等方式确认款项的真实性。按财务会计制度核实，未发现不符情况。

经核实，该款项系关联方款项，有充分证据表明可以全额收回，以其核实后的账面余额为评估值。

其他应收款评估价值为 2,612,500.00 元。

## 3. 流动资产评估结果

账面价值	2,655,390.22 元
------	----------------

评估价值	2,655,390.22 元
------	----------------

## 二) 非流动资产

### 1. 投资性房地产

#### (1) 概况

##### 1) 基本情况

投资性房地产账面原值 45,334,096.15 元，账面净值 42,904,176.27 元，减值准备 0.00 元。企业采用成本模式计量。

列入评估范围的投资性房地产共 16 项。其中建筑物及构筑物共计 15 项，合计账面原值 33,745,110.85 元，账面净值 31,813,641.94 元，减值准备 0.00 元；土地使用权账面原值 11,588,985.30 元，账面净值 11,090,534.33 元，减值准备 0.00 元，系一宗出让的工业用地，面积 19,427.90 平方米，位于舟山市定海区双桥街道临港一路 1 号。

##### 2) 分布情况

上述委估投资性房地产均分布于定海区双桥街道临港一路 1 号。

其中房屋建筑物 6 幢，建筑面积合计 12,788.43 平方米，包括主厂房、办公楼及 110kv 变电站等，建于 2003-2018 年，主要结构为钢混、混合；构筑物及其他辅助设施 9 项，包括围墙、道路、绿化等，建于 2010-2018 年。

上述委估构筑物占地已取得浙（2021）定海区不动产权第 0010018 号《不动产权证书》，使用权面积 19,427.90 平方米，用途工业，使用权类型出让，终止日期至 2052 年 7 月 15 日。

根据被评估单位提供的资料，食堂、主厂房、办公楼、110kv 变电站等 4 幢建筑物（合计建筑面积 12,687.93 平方米）及对应的土地使用权已出租给浙江华和热电有限公司，租期为 2021 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日，年租金为 225 万元。

### 3) 权属情况

评估人员对委估投资性房地产的权属资料进行了核查验证，发现存在以下权属资料瑕疵事项：

列入评估范围的浴室、厕所尚未办理不动产权证书，建筑面积合计 100.50 平方米。对以上事项，新易盛贸易公司已提供了由其相关说明并承诺上述未办产证的房产属其所有。

### (2) 具体评估方法

投资性房地产包括建筑物和土地使用权，采用房地分估的技术路径进行评估。

#### 1) 建筑物

列入本次评估范围的建筑物系工业厂房建筑、附属设施，由于结构功能特殊，市场交易不活跃，未来预期正常收益存在很大的不确定性，故本次评估选用成本法。该类建筑物的评估值中不包含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 = 建筑重置成本 × 成新率

#### 1) 建筑重置成本的评估

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

对于主要建筑物，本次评估通过核实原始账面构成、工程等相关资料，采用价格系数调整法确定建筑工程费用，根据浙江省有关部门颁发的计价依据和有关的调价文件、取费标准、市场建材信息价格测定综合调价系数，进行调整评估。

对于其他建构筑物，本次评估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，通过对房屋结构、层高跨度、装饰、基础、材料人工、附属设施、内部结构复杂程度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被评估单位的实际发生情况，按建安工程费用的7.50%计取。具体构成如下：

咨询论证费	1.00%
勘测设计费用	2.00%
建设管理费	3.00%
监理费	1.50%
合计	7.50%

#### C. 建筑规费

建筑规费主要系城市基础设施配套费，依据舟山市有关部门颁发的相关文件，城市基础设施配套费按56元/平方米计取，对未取得权证的房产，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。

### 2) 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	经济耐用年限
钢混结构	50 年
砖混结构	40 年
构筑物	20~30 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：

$$\text{成新率}(K2) = \text{结构部分比重} \times \text{结构部分完损系数} + \text{装饰部分比重} \times \text{装饰部分完损系数} + \text{设备部分比重} \times \text{设备部分完损系数}$$

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。

## 2) 土地使用权

### A. 土地使用权的价值内涵

本次评估宗地地价的内涵是指在评估基准日 2022 年 10 月 31 日，委估宗地在出让权利状态、设定的土地开发程度、土地用途及土地使用年限条件下的国有土地使用权价格。

### B. 评估方法的选择

通行的评估方法有市场法、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。结合评估师收集的有关资料，根据舟山市定海区工业用地市场情况

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。由于评估对象为位于舟山市定海区的工业用地，区域内土地市场活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

### C. 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：

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

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

#### 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。

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）

### (3) 评估举例

#### 1) 建筑物评估举例

现以主厂房为例对成本法的评估过程作具体说明(列《固定资产—房屋建筑物评估明细表》第4项)。

#### A. 基本情况

主厂房建成于2018年12月，钢混结构，建筑面积8,425.99平方米，厂房总层数为7层（部分2层），由汽机房、主车间、锅炉房组成，内外墙涂料，地面为水泥地，塑钢门窗，内部消防、供电、工业管道等设施齐全，维护及使用状况较好。

#### B. 重置成本确定

##### (A) 建安工程费用

本次采用价格系数调整法确定建安工程费用，即以工程建设资料中的工程费为基础，根据有关的调价文件、取费标准、市场建材信息价格测定综合调价系数，进行调整评估。

经综合分析，建安工程费用为31,986,280.00元。

##### (B) 前期及其他费用

前期及其他费用主要包括咨询论证费、勘测设计费和建设管理费等，按建安工

程费用的 7.50%计，为：

$$31,986,280.00 \times 7.50\% = 2,398,971.00 \text{ 元（已圆整）}$$

(C) 建筑规费

建筑规费主要系城市基础设施配套费，依据舟山市有关部门颁发的相关文件，城市基础设施配套费按 56 元/平方米计取。

$$8,425.99 \times 56 = 471,855.00 \text{ 元（已圆整）}$$

(D) 应计利息

房屋建造工期按 12 个月计，利率按 1 年期贷款市场报价利率(LPR) 3.65%，资金在建设期内均匀投入。

$$\begin{aligned} \text{应计利息} &= (\text{建安工程费用} + \text{前期及其他费用} + \text{建筑规费}) \times 3.65\% \times 12/12/2 \\ &= (31,986,280.00 + 2,398,971.00 + 471,855.00) \times 3.65\% \times 12/12/2 \\ &= 636,142.00 \text{ 元（已圆整）} \end{aligned}$$

(E) 开发利润

开发利润按照当前类似物业的市场状况和建筑物自身的特点，以及建筑物的集中投资年期的长短及预期收益情况，确定建安工程造价、前期及其它费用、建筑规费之和的 6%为开发成本利润率。

$$\begin{aligned} \text{开发利润} &= (31,986,280.00 + 2,398,971.00 + 471,855.00) \times 6\% \\ &= 2,091,426.00 \text{ 元（已圆整）} \end{aligned}$$

(F) 委估房屋的重置成本

重置成本 = 重置建安工程造价 + 前期及其他费用 + 建筑规费 + 资金成本 + 开发利润

$$\begin{aligned} &= 31,986,280.00 + 2,398,971.00 + 471,855.00 + 636,142.00 + \\ &2,091,426.00 \\ &= 37,584,670.00 \text{ 元(圆整到十位)} \end{aligned}$$

2) 成新率确定

主厂房的成新率分别按年限法、完损等级打分法计算，再加权平均确定。

A. 年限法：主厂房为钢混生产用厂房，经济耐用年限定为 50 年，已使用 3.83 年，尚可使用 46.17 年。

$$K1 = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

$$= 46.17/50.00 \times 100\%$$

$$= 92.33\%$$

B. 完损等级打分法：根据结构、装饰、其他设备的完损程度及所占的造价比重综合确定。根据该工业建筑物所占造价比重，确定其结构、装饰、其他设备各占权重 70%、15%、15%。

(A) 结构工程

结构工程包含地基基础、承重构件、非承重构件、屋面工程、楼地面工程等，综合打 90 分，乘造价比重 70%，得 63.00 分。

(B) 装饰工程

装饰工程包括门窗、墙面粉饰等，综合打 85 分，乘造价比重 15%，得 12.75 分。

(C) 其他设备

其他设备包含消防、弱电系统、供电线路、给排水管线等，综合打 90 分，乘造价比重 15%，得 13.50 分。

$$\text{完损等级打分法 } K_2 = K_a + K_b + K_c = 89.25\%$$

C. 综合成新率：本次评估权数 A1、A2 分别取定年限法 0.5，完损等级打分法 0.5；则综合成新率  $K = A_1 \times K_1 + A_2 \times K_2$

$$= 0.5 \times 92.33\% + 0.5 \times 89.25\%$$

$$= 91\% (\text{圆整})$$

主厂房成新率取定为 91%。

$$\text{主厂房评估价值} = 37,584,670.00 \times 91\%$$

$$= 34,202,050.00 \text{ 元} (\text{圆整})$$

2) 土地使用权价值评估过程

(A) 比较样本的选取

委估宗地位于舟山市定海区，用途为工业用地，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委估宗地比准地价。

经调查，本次评估选取以下三个样本为宗地的比较样本：

**委估宗地比较样本一览表**

案例	样本位置	土地性质	交易方式	修正单价(元/M <sup>2</sup> )	交易时间	使用年限	面积 (M <sup>2</sup> )

样本 A	定海区干览镇 (远洋渔业基地)	工业	出让	870	2021年12月	50年	26,731.00
样本 B	定海区马岙街道 (定海工业园区)	工业	出让	900	2021年12月	50年	24,352.00
样本 C	定海区马岙街道 (定海工业园区)	工业	出让	919	2021年12月	50年	39,838.00

## (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，具体比较因素有土地用途和级别、交易日期、交易情况、使用年期、区域因素及个别因素六大类。经评估人员初步分析比较，此次评估在区域因素和个别因素中具体因子有：对外交通便捷度、基础设施完善度、环境因素状况、生活设施配套、工业集聚状况、规划限制、临路条件、宗地面积、土地形状、地质条件、内部开发程度等。

## (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：

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
土地面积	19,427.90	26,731.00	24,352.00	39,838.00
修正地价(元/M2)	待估	870	900	919
交易情况	待估	成交	成交	成交
交易时间	2022年10月	2021年12月	2021年12月	2021年12月
使用年限	29.71	50	50	50
区 位 因 素	对外交通便捷度	较便捷	较便捷	较便捷
	基础设施完善度	完善	完善	完善
	环境因素状况	一般	一般	一般
	生活设施配套	一般	一般	一般
	工业集聚状况	较高	较高	较高
	规划限制	无	无	无
个 别 因 素	临路状况	较好	较好	较好
	宗地面积	面积适中，单价适中	面积适中，单价适中	面积适中，单价适中
	土地形状	规则	规则	规则
	地形地势	平坦	平坦	平坦
	地质条件	较好	较好	较好
	土地开发程度	五通一平	未开发	未开发
	其他	无	无	无

#### (D) 编制比较因素条件指数表

根据上述比较因素条件说明，以委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：

比较因素	委估宗地	样本 A	样本 B	样本 C
交易情况	100	100	100	100
交易时间	100	100	100	100
剩余使用年期	100	115	115	115
区 位 因 素	对外交通便捷度	100	100	100
	基础设施完善度	100	100	100
	环境因素状况	100	100	100
	生活设施配套	100	100	100
	工业集聚状况	100	100	100
	规划限制	100	100	100
个 别 因 素	临路状况	100	100	100
	宗地面积	100	100	99
	土地形状	100	100	100
	地形地势	100	100	100
	地质条件	100	100	100
	土地开发程度	100	97	97
	其他	100	100	100

上述指数表中各项因素指数制定说明如下：

##### ① 交易情况

本次评估各案例均为正常市场出让价，修正系数均为 100。

##### ② 交易时间

三个样本与委估宗地交易时间相差不大，修正系数均为 100。

##### ③ 剩余使用年期

剩余使用年期指数，按舟山市土地情况，按下列公式计算得出：

$$\text{剩余使用年期指数} = [1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{50}] / [1 - 1 / (1 + \text{土地还原率})^{\text{剩余使用年期}}]$$

土地还原率以评估基准日适用的一年期银行存款利率 1.50%为基础，再加上一一定的风险因素调整值，取为 6%。

##### ④ 区域及个别因素

三个样本分别在不同的位置，用地条件略有不同，且三样本与委估宗地不在同一位置，因此有上述指数。其他具体因素条件差异见因素条件说明表。

#### (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。

委估宗地比较因素修正系数表

比较因素		样本 A	样本 B	样本 C
交易情况		1.0000	1.0000	1.0000
交易时间		1.0000	1.0000	1.0000
剩余使用年期		0.8702	0.8702	0.8702
区 位 因 素	对外交通便捷度	1.0000	1.0000	1.0000
	基础设施完善度	1.0000	1.0000	1.0000
	环境因素状况	1.0000	1.0000	1.0000
	生活设施配套	1.0000	1.0000	1.0000
	工业集聚状况	1.0000	1.0000	1.0000
	规划限制	1.0000	1.0000	1.0000
修正系数小计		1.0000	1.0000	1.0000
个 别 因 素 况	临路状况	1.0000	1.0000	1.0000
	宗地面积	1.0000	1.0000	1.0101
	土地形状	1.0000	1.0000	1.0000
	地形地势	1.0000	1.0000	1.0000
	地质条件	1.0000	1.0000	1.0000
	土地开发程度	1.0309	1.0309	1.0309
修正系数小计		1.0310	1.0310	1.0410
比准价格(单价)		780	807	833

#### (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分别为 780 元/平方米、807 元/平方米和 833 元/平方米，可见委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算术平均价确定评估地价，经分析确定委估宗地最终比准地价为 807 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{委估宗地地价} &= 807 \text{ 元/平方米} \times 19,427.90 \text{ 平方米} \times (1+3\%) \\ &= 16,149,000.00 \text{ 元 (已取整)} \end{aligned}$$

#### (4) 投资性房地产评估结果

账面原值	45,334,096.15 元
账面净值	42,904,176.27 元
评估价值	58,016,190.00 元
评估增值	15,112,013.73 元
增值率	35.22%

## 2. 非流动资产评估结果

账面价值	42,904,176.27 元
评估价值	58,016,190.00 元
评估增值	15,112,013.73 元
增值率	35.22%

### 三) 流动负债

#### 1. 应交税费

应交税费账面价值 181,366.89 元，主要包括应交增值税、房产税、土地使用税等。

被评估单位各项税负政策如下：增值税率为 5%、城市维护建设税率为 7%、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%、房产税为 12%、土地使用税为 8 元/平方米。

根据《财政部、税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(税务总局公告 2022 年第 10 号)，自 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小规模纳税人，减按 50%缴纳城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、教育费附加、地方教育附加。

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。

经核实，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 181,366.89 元。

#### 2. 其他应付款

其他应付款账面价值 40,429,790.00 元，包括应付的购置厂房款等，其中关联方往来系应付浙江华和热电有限公司 29,999,790.00 元，应付舟山玖易贸易有限公司 10,430,000.00 元。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，选取部分款项进行函证，对未收到回函的样本项目，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。

经核实，各款项均需支付，以核实后的账面值为评估值。

其他应付款评估价值为 40,429,790.00 元。

## 2. 流动负债评估结果

账面价值 40,611,156.89 元

评估价值 40,611,156.89 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，对新易盛贸易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，得出委估的新易盛贸易公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 10 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，新易盛贸易公司的资产、负债及股东全部权益采用资产基础法的评估结果为：

资产账面价值 45,559,566.49 元，评估价值 60,671,580.22 元，评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 33.17%；

负债账面价值 40,611,156.89 元，评估价值 40,611,156.89 元；

股东全部权益账面价值 4,948,409.60 元，评估价值 20,060,423.33 元，评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 305.39%。

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	2,655,390.22	2,655,390.22		
二、非流动资产	42,904,176.27	58,016,190.00	15,112,013.73	35.22
其中：投资性房地产	42,904,176.27	58,016,190.00	15,112,013.73	35.22
<b>资产总计</b>	45,559,566.49	60,671,580.22	15,112,013.73	33.17
三、流动负债	40,611,156.89	40,611,156.89		
<b>负债合计</b>	40,611,156.89	40,611,156.89		
<b>股东全部权益</b>	4,948,409.60	20,060,423.33	15,112,013.73	305.39

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

投资性房地产评估增值 15,112,013.73 元，增值率为 35.22%，主要系账面记录的房地产原始取得成本较低所致。

## 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。