



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

湖北美尔雅股份有限公司股东拟股权转让
涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1078 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 4 月 20 日

目录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	8
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况.....	9
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	12
五、评估基准日.....	13
六、评估依据.....	13
七、评估方法.....	15
八、评估程序实施过程和情况.....	19
九、评估假设.....	21
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、资产评估报告使用限制说明.....	24
十三、资产评估报告日.....	25
第四部分、资产评估报告附件.....	26

第一部分、声明

声明

湖北美尔雅股份有限公司：

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司股东拟实施股权转让事宜涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为湖北美尔雅股份有限公司股东拟实施股权转让事宜涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为浠水美尔雅纺织有限责任公司的股东全部权益；评估范围是浠水美尔雅纺织有限责任公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2017 年 12 月 31 日，浠水美尔雅纺织有限责任公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 565.10 万元，总负债为 1,568.48 万元，净资产为-1,003.38 万元；评估后的股东全部权益为-15.78 万元，增值 987.60 万元，增值

率 98.43%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

(一) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1.本次评估涉及的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，本次评估以被评估单位提供的房屋权属声明中记载的面积为准；根据被评估单位提供的权属声明，房屋建筑物为浠水美尔雅纺织有限责任公司所有，其房屋产权的真实性、完整性由浠水美尔雅纺织有限责任公司负责，本次评估仅对市场价值发表意见；

2.本报告评估结果中，房屋建筑物评估值中未包括土地之价值；

3.由于多年停产，申报评估的设备类资产大都已无法满足企业的日常生产经营需要，处于闲置或损坏待报废状况；

4.有部分设备盘亏，详见固定资产-机器设备评估明细表第 12 项多臂装置、第 21 项调梭机(耳丝机)、第 23 项叉车；

5.上述损坏待报废、盘亏的设备截至评估基准日尚未进行账务处理，本次拟据实评估。

6.浠水美尔雅纺织有限责任公司从 2006 年至 2017 年交纳与土地相关的税费共计 6,567,274.19 元，其中土地使用税 4,547,166.09 元，耕地占用税 1,866,676.10 元，契税 153,432.00 元，合计 6,567,274.19 元。公司交纳税费时账务处理全额借记损益类科目。由于该宗土地尚未缴纳土地出让金，且征地面积、价格等事项与浠水县国土资源局存在争议，目前处于搁置状态，为了完整反映此宗土地的成本支出情况，我们将公司实际支付的相关税费列入预付账款。

(二) 重大期后事项

1.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2.对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废、资金挂帐、呆坏帐、无须支付的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理。

3.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房

鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

第三部分、资产评估报告正文

湖北美尔雅股份有限公司股东拟股权转让 涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1078 号

湖北美尔雅股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖北美尔雅股份有限公司股东拟实施股权转让事宜涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司股东全部权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名称：湖北美尔雅股份有限公司

住所：湖北黄石市黄石港区消防路 29 号

注册资本：叁亿陆仟万圆整

公司类型：股份有限公司(上市)

法定代表人：杨闻孙

成立日期：1993 年 12 月 31 日

经营范围：服装、服饰和纺织品研发、设计、制造和销售；自营和代理各类商品和技术的进出口（不含国家限定和禁止业务）；房屋租赁；仓储（不含有毒、有害化学危险品）；投资酒店业及政策允许的其他产业。

（二）被评估单位概况

公司名称：浠水美尔雅纺织有限责任公司

住所：浠水县散花镇散花工业园

注册资本：壹仟万圆整

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：杨闻孙

成立日期：2004年06月29日

经营范围：粘胶纤维、合成纤维、纱、线、纺织品制造、染整等深加工及销售；房屋、设备租赁。（上述经营范围中涉及行政许可的项目凭有效许可证件经营）

浠水美尔雅纺织有限责任公司是由湖北美尔雅股份有限公司、湖北美尔雅集团有限公司共同投资设立的有限责任公司，成立日期为2004年6月29日。公司注册资本为人民币1000万元，其中：湖北美尔雅股份有限公司出资800万，占注册资本的80%，湖北美尔雅集团有限公司出资200万，占注册资本的20%。

统一社会信用代码：91421125767432570A。

委托人和被评估单位之间的关系，被评估单位为委托人的子公司。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人及其股东。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的说明

根据《资产评估委托合同》的相关内容，湖北美尔雅股份有限公司股东拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受湖北美尔雅股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的浠水美尔雅纺织有限责任公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是浠水美尔雅纺织有限责任公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为浠水美尔雅纺织有限责任公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日2017年12月31日，企业的资产总额为5,651,020.80元，负债总额15,684,840.43元，股东全部权益价值-10,033,819.63元。评估范围详见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	278.78	四、流动负债合计	15,684,840.43
货币资金	278.78	应付账款	415,723.18
应收账款	0	应交税费	489,670.00
二、非流动资产合计	5,650,742.02	其他应付款	15,084,231.76
固定资产	5,650,742.02	五、负债总计	15,684,840.43
		六、净资产（所有者权益）	-10,033,819.63
三、资产总计	5,651,020.80		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计。审计报告号为：众环审字（2018）012327号。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次浠水美尔雅纺织有限责任公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：房屋建筑物和设备类资产。

1.房屋建筑物

本次评估范围为浠水美尔雅纺织有限责任公司的全部房屋建筑物类资产。依据资产占有方提供的房屋建筑物清查评估明细表，该部分资产于评估基准日之账面价值如下所示：

资产类别	数量（项）	账面原值（元）	账面净值（元）
房屋建筑物	13	8,495,288.00	4,452,431.22

此次纳入评估范围的浠水美尔雅纺织有限公司的房屋建筑物类资产位于浠水县散花镇散花工业园，基本情况如下：

（1）此次申报评估房屋建筑物为浠水美尔雅纺织有限公司的生产、辅助用房及构筑物，主要包括生产 16#、17#、18#厂房、综合楼、锅炉房、门楼、配电室及其他，构筑物主要包括土方及排水沟、桥架及钢结构、围墙、厂房四周地坪、厂区道路及附属工程等。

（2）房屋建筑物类资产的结构形式中，主要有砖混、钢、钢混、混合结构。

（3）房屋建筑物类资产为自建形成，建成时间在 2008 年 6 月，房屋均未办理房屋所有权证。

（4）涉及本次评估的房屋建筑物占用的土地均未办理土地使用权证。

（5）企业能对房屋建筑物进行维护保养，外观成色一般，大部分房屋建筑物使

用情况正常。

(6) 房屋第 11 项“水电安装”价值分摊到房屋第 1 项至第 7 项中。

2. 设备类资产

纳入本次评估对象的设备类资产是浠水美尔雅纺织有限责任公司在基准日 2017 年 12 月 31 日申报评估的设备类资产。评估范围详见下表所示

(金额单位：人民币元)

科目名称	台/套数	账面原值	账面净值
固定资产---机器设备	239	9,740,335.04	1,198,266.80
固定资产---电子设备	3	880.00	44.00
设备类资产合计	242	9,741,215.04	1,198,310.80

此次纳入评估范围的浠水美尔雅纺织有限责任公司的设备类资产概况，基本情况如下：

浠水美尔雅纺织有限责任公司申报评估的设备类资产为机器设备和电子设备。其中机器设备主要为浠水美尔雅纺织有限责任公司生产纺织品制造、染整等深加工专用设备；电子设备为 3 台办公用电脑。上述设备类资产位于浠水县散花镇散花工业园被评估企业的生产基地。由于多年停产闲置，申报评估的设备类资产大都已无法满足企业的日常生产经营需要。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

未申报。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告中评估基准日 2017 年 12 月 31 日各项资产及负债账面值引用中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“众环审字（2018）012327 号”审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- (一) 与企业财务报告期相衔接；
- (二) 与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

(一) 行为依据

1.湖北众联资产评估有限公司与湖北美尔雅股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

(二) 法律依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；
- 2.《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- 3.《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；
- 5.《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过）；
- 6.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；
- 7.财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；
- 8.《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
- 9.《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月

28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

10.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月9日国务院第54次常务会议通过修订)；

11.《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》(中华人民共和国国务院令第55号,1990年5月19日)；

12.《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

13.《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

14.《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》(湖北省人民政府45号令,1998年1月1日修订)；

15.《企业会计准则—基本准则》(财政部令第76号修订,2014年7月15日)；

16.其他相关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1.《资产评估准则基本准则》(财资[2017]43号)；

2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3.《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号)；

4.《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号)；

5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

6.《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)；

7.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)；

8.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；

9.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

10.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)；

11.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；

12.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]49号)。

(四) 权属依据

1.企业营业执照；

2.房产权属声明文件；

3.企业出资证明(公司章程、验资报告等)；

4.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资

料。

（五）取价依据

- 1.《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
- 2.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 3.中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
- 4.2010年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 5.2013年《湖北省建筑与装饰工程综合定额》；
- 6.《关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 7.关于发布《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》的通知（鄂建文[2016]24号）；
- 8.国家统计局发布的同期工业品出厂价格指数；
- 9.《2017年机电产品报价手册》；
- 10.《资产评估常用数据参数手册》（第四版）；
- 11.被评估企业提供的部分设备类资产购置发票、付款凭证等财务资料；
- 12.评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料。
- 13.被评估单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
- 14.被评估单位提供的其他法律凭证资料；
- 15.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 16.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 17.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 18.评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不

适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位在基准日时企业已停产，管理层对企业未来经营的预测具有较大的不确定性，不具备采用收益法进行评估的基本条件，本次评估不适宜采用收益法。

企业价值评估中的资产基础法，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。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。对银行存款评估采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，对银行存款未达账项进行调整。以经核实的账面值作为货币资金的评估值。

（2）应收账款

对应收账款的评估，评估人员在会计师审计结论基础上，了解了主要应收款项形成原因，向企业相关人员了解应收账款的可收回性，并分析了企业以前年度的坏账损失情况，根据企业坏账政策及审计计提坏账情况具体分析应收账款对应单位的收款回收率。对没有确凿证据表明不能全部或部分收回的其他单位款项，按账龄分析法评估，预计坏账损失率的方法为：5年以上按100%计算坏账损失率。

按以上标准，以经核实后的账面值考虑评估风险损失之后作为应收账款的评估值。

（3）预付账款

浠水美尔雅纺织有限责任公司从2006年至2017年交纳与土地相关的税费共计6,567,274.19元，其中土地使用税4,547,166.09元，耕地占用税1,866,676.10元，契税153,432.00元，合计6,567,274.19元。公司交纳税费时账务处理全额借记损益类科目。

由于该宗土地尚未缴纳土地出让金，且征地面积、价格等事项与浠水县国土资源局存在争议，目前处于搁置状态，为了完整反映此宗土地的成本支出情况，我们将公司实际支付的相关税费列入预付账款。

对预付账款的评估，评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了预付款项的付款凭证、相关合同及付款依据，以经核实后的金额作为评估值。

2.关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用重置成本法。

◆重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

$$\text{房屋建筑物评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

(1) 重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{建安工程造价} + \text{前期及其它费用} + \text{资金成本} + \text{开发者利润} - \text{可抵扣增值税}$$

①建安工程造价

主要内容包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

②前期费用及其它费用采用的计算标准按有关文件规定执行（见下表）：

前期费用及其它费用标准

序号	名称	计算依据	取 费		文件标准
			%	元/m ²	
1	工程勘察设计费	工程造价	3.8	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)

2	招投标费	工程造价	0.6	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	3.0	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	0.9	-	省住建厅、物价局(鄂价工服规[2012]149号)
5	环境影响评价费	工程造价	0.2	-	计价格[2002]125号
6	建设单位管理费	工程造价	1.5	-	财建[2002]394号
	合计	***	10.0	***	***

③资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

④开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

⑤扣减可抵扣增值税

根据《财政部国家税务总局关于全面推开增值税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），房屋建安工程造价中的增值税及前期及其他费用中的增值税，企业均可以作为进项税进行抵扣，所以房屋重置全价中需扣减可抵扣增值税。

（2）成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times 40\% + \text{现场鉴定成新率} \times 60\%$$

$$\text{理论成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年数}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

（3）确定评估值

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

3.关于设备类固定资产评估

进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方

法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

依据本次评估目的、评估对象的具体性质以及委估资产的价值类型，采用重置成本法，计算公式：

资产的评估值=重置全价×成新率

(1) 重置全价的确定

1-1、对于尚能使用的设备可向制造厂商或经销代理商询价，参考相关价格目录提供的报价；对无适当参考价设备，比照同类设备的价格作适当的调整；难以询到市场价格且找不到替代设备市场价格的设备，用工业品价格指数法确定设备价；

在取得设备价格的基础上，加上相应的运杂费、安装费，最后确定重置全价。计算公式分别是：

重置全价=现行市场价格×(1+运杂费率+安装调试费率)

重置全价=设备历史成本×该类设备基准日相对购建时的价格变化指数

1-2、对于已无法正常使用的设备，则按其主材的净重及废品回收价进行估算。

(2) 成新率的确定

对价值量较大设备的成新率，采用年限法与现场勘察法，分别测算其理论成新率 N1 和勘察成新率 N2，加权平均求得其成新率 N，即：

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

其中 $N1 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

对价值量较小的设备则采用理论成新率确定其成新率。

(3) 确定评估值

评估值=重置全价×成新率

本次评估待报废、盘亏的电子设备拟评估为零。

4.关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2018年3月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为对为办理产权证的房屋建筑物现场核实，出具产权证明文件，核实资产数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认。

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权

属。

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实,相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

(五) 收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括:委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料;从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理,形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

(六) 评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性,选择评估方法。针对各类资产的具体情况,根据选用的评估方法,选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断,形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析,形成评估结论,编制初步资产评估报告。

(七) 编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定,对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后,根据审核意见修改资产评估报告,形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下,与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通,根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下:

(一) 一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营;
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化;
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化;
- 4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化;

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对浠水美尔雅纺织有限责任公司经审计后的全部资产和相关负债进行了评估。

本次采用资产基础法评估得出如下评估结论：在评估基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营的前提下，账面总资产为 565.10 万元，负债为 1,568.48 万元，净资产 -1,003.38 万元，采用资产基础法评估后的总资产 1,552.70 万元，增值 987.60 万元，增值率 174.77%；总负债评估值 1,568.48 万元，无增减值；股东全部权益价值-15.78 万元，增值 987.60 万元，增值率 98.43%。具体评估汇总情况详见下表：

(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%
1 流动资产	0.03	656.76	656.73	2,189,100.00
2 非流动资产	565.07	895.94	330.87	58.55
3 其中：固定资产	565.07	895.94	330.87	58.55
4 资产总计	565.10	1,552.70	987.60	174.77
5 流动负债	1,568.48	1,568.48	-	-

6	负债总计	1,568.48	1,568.48	-	-
7	净资产（所有者权益）	-1,003.38	-15.78	987.60	98.43

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的以下情形：

1.本次评估涉及的房屋建筑物中未办理房屋所有权证的建筑物以被评估单位提供的房屋权属声明中记载的面积为准；根据被评估单位提供的权属声明，房屋建筑物为浠水美尔雅纺织有限责任公司所有，其房屋产权的真实性、完整性由浠水美尔雅纺织有限责任公司负责，本次评估仅对市场价值发表意见。

2.本报告评估结果中，房屋建筑物评估值中未包括土地之价值。

3.部分设备现场已无实物，详见固定资产-机器设备评估明细表第 12 项多臂装置、第 21 项调梭机(耳丝机)、第 23 项叉车，本次评估为零。

4.根据浠水美尔雅纺织有限责任公司的情况介绍：2004 年 6 月，湖北美尔雅股份有限公司联合湖北美尔雅集团有限公司共同投资设立浠水美尔雅纺织有限责任公司，本公司注册资本 1000 万元，其中美尔雅股份公司持股 80%，美尔雅集团公司持股 20%。本公司经营范围为化纤坯布加工及销售，注册地址为浠水县散花镇工业区。

根据与浠水县人民政府签订项目投资合作协议，规划本公司于 2008 年 7 月完成一期投资并投入生产经营。因受金融危机冲击，化纤市场格局发生了巨大变化，竞争十分激烈，本公司投产运营后一直处于亏损状态，无法继续后期投资建设。

根据项目投资合作协议，本公司应向浠水县征地 400 亩，按照规划扣除道路可征地 336.77 亩，一期投资实际占地约 42.49 亩。因土地出让金未支付，土地及房屋权证一直未能办理。2013 年元月，浠水县国土资源局以未缴纳土地出让金、投资强度不达标、实际动工面积占应动工面积不足三分之一等理由，向本公司下达了收回国有建设用地决定书，对本公司实际占地约 42.49 亩可依法确权，对未建设部分 294.28 亩依法收回。后虽经本公司一直努力争取，但双方意见分歧较大，关于征地面积、价格等争议事项目前处于搁置状态。

截止到评估基准日，本公司向浠水地税局交纳与土地相关的税费合计 6,567,274.19 元，其中土地使用税 4,547,166.09 元，耕地占用税 1,866,676.10 元，契税 153,432.00 元。

土地出让金尚未支付。

由于该宗土地尚未缴纳土地出让金，且征地面积、价格等事项与浠水县国土资源局存在争议，目前处于搁置状态，为了完整反映此宗土地的成本支出情况，我们将公司实际支付的相关税费列入预付账款。

如评估基准日后企业与相关政府部门协商后办理了相关产权证书，评估值应做相应调整。

（二）重大期后事项

1.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2.对评估中已查明的盘盈、盘亏、毁损、报废的负债等原因造成的资产价值变化，评估结果中应做增减值处理，如因企业尚未报经政府有关部门批准而未对上述资产进行会计处理，企业按现行规定程序报批后进行处理。

3.不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托人聘请专业机构对该事项进行评定测算。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1.本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2017年12月31日至2018年12月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的, 资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任;

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人;

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时, 应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2017 年 12 月 31 日, 是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师 (签章):



资产评估师 (签章):



湖北众联资产评估有限公司

2018 年 4 月 20 日

