证券代码：600070　　证券简称：浙江富润　　公告编号：临2020-050号

浙江富润股份有限公司关于对上海证券交易所出售资产相关事项问询函的回复公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

浙江富润股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年8月4日收到上海证券交易所上市公司监管一部下发的《关于浙江富润股份有限公司出售资产相关事项的问询函（上证公函【2020】0920号）》（以下简称“《问询函》”），内容详见公司临2020-047号公告）。收到《问询函》后，公司积极组织财务部门、中介机构等各方共同对《问询函》中涉及的问题进行逐项落实和回复，现公告如下：

一、根据公司公告，拟出售的浙江富润印染有限公司（以下简称“富润印染”或“印染公司”）46%股权和浙江富润纺织有限公司（以下简称“富润纺织”或“纺织公司”）51%股权截至2020年3月31日的账面价值约2.3亿，以资产基础法评估的股权价值约3.6亿，其中印染公司已于2018年2月与政府签订搬迁征收补偿安置协议，预计可获得搬迁征收补偿5.06亿元。请公司补充披露：（1）印染公司和纺织公司的主要资产项目、评估值、评估定价依据及合理性；（2）在评估过程中是否已考虑搬迁补偿事项可能的影响，并详细说明影响情况及关键算过程；（3）分析搬迁及补偿事项对对印染公司的影响，具体说明在当前以上述转让价格转让印染公司股权是否符合上市公司利益，请独立董事发表意见。请评估机构发表意见。

答复：

（一）印染公司和纺织公司的主要资产项目、评估值、评估定价依据及合理性

1.印染公司主要资产项目、评估值、评估定价依据及合理性

截至2020年3月31日，印染公司各项资产的账面价值、评估值和增减值情况如下表所示：

序号	科目名称	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	79,057,730.61	79,075,250.77	17,520.16	0.02
3	交易性金融资产	8,490,000.00	8,490,000.00		
4	应收票据	85,639,001.71	85,639,001.71		
5	应收账款	31,480,549.63	31,561,758.08	81,208.45	0.26
6	预付款项	3,697,762.36	3,662,099.36	-35,663.00	-0.96
7	其他应收款	166,988,893.09	169,206,876.68	2,217,983.59	1.33
8	存货	10,213,599.20	10,213,599.20		
9	流动资产合计	385,567,536.60	387,848,587.80	2,281,053.20	0.59
10	二、非流动资产				
11	长期股权投资	54,096,996.52	165,036,491.18	110,939,494.66	205.08
12	固定资产	130,283,560.99	260,971,937.31	130,688,376.32	100.31
13	在建工程	775,603.25	775,603.25		
14	无形资产	16,233,123.15	96,256,914.81	80,023,791.66	492.97
15	递延所得税资产	3,190,108.54	2,550,174.03	-639,934.51	-20.06
16	其他非流动资产	30,130,000.00	30,130,000.00		
17	非流动资产合计	234,709,392.45	555,721,120.58	321,011,728.13	136.77
18	三、资产总计	620,276,929.05	943,569,708.37	323,292,779.32	52.12

其中，印染公司主要资产项目评估值确定过程介绍如下：

(1)长期股权投资

印染公司共投资4家子公司，包括2家全资子公司和一家控股子公司及一家合营公司。基本情况如下表所示：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江明贸钢管有限公司	20085	51%	26,189,468.56	0.00	26,189,468.56
2	浙江富润贸易有限公司	20106	100%	5,000,000.00	0.00	5,000,000.00
3	浙江富润数码科技有限公司	20185	100%	10,000,000.00	0.00	10,000,000.00
4	FURUN HOLDING LLC	20191	50%	12,907,527.96	0.00	12,907,527.96

1)对于投资控股子公司和全资子公司的股权投资，本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益扣减被评估单位所占份额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

长期股权投资的主要资产为明贸钢管的投资，截至2020年3月31日，明贸钢管各项资产的账面价值、评估值和增减值情况如下表所示：

序号	科目名称	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	34,652,257.65	34,718,708.32	66,450.67	0.19
3	应收票据	50,661,775.16	50,661,775.16		
4	应收账款	35,374,002.03	35,313,098.31	-60,903.72	-0.17
5	应收款项融资	51,882,876.41	51,882,876.41		
6	预付款项	40,490,768.94	40,369,908.87	-120,860.07	-0.30
7	其他应收款	1,329,176.25	1,329,176.25		
8	存货	94,764,172.38	95,537,251.99	773,079.61	0.82
9	其他流动资产	19,974,876.13	19,974,876.13		
10	流动资产合计	329,129,904.96	329,787,671.47	657,766.49	0.20
11	二、非流动资产				
12	固定资产	99,345,000.84	108,734,400.00	9,389,399.16	9.45
13	在建工程	1,315,929.20	1,315,929.20		
14	无形资产	8,153,202.25	20,983,103.78	12,829,901.53	157.36
15	长期待摊费用	574,172.71	574,172.71		
16	递延所得税资产	1,550,296.83	1,550,296.83		
17	其他非流动资产	4,945,000.00	4,945,000.00		
18	非流动资产合计	115,883,601.83	138,102,902.52	22,219,300.69	19.17
19	三、资产总计	445,013,506.81	467,890,573.99	22,877,067.18	5.14

A、固定资产

a.建筑物类固定资产

建筑物类固定资产主要包括位于武康镇长农东街明贸钢管厂区内的厂房、成品库及机修车间、4号办公大楼等生产及辅助用房及自行车棚、厂区道路等构筑物；位于武康镇帐源云锦苑6幢1单元702室的1套商品房以及位于明贸钢管厂区旁的码头及码头道路。

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的住宅等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，本次采用不同的评估方法。

(a)列入评估范围的工业厂房及附属建筑，由于类似建筑物市场交易不活跃和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。

成本法是通过预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。

i.建安工程费用

因无法取得完整的建筑物竣工决算资料，建安工程费用单方造价以近期建造同类建筑物的单方造价为基础，采用类比法进行修正后确定。即以类似工程竣工决算中的建安工程费用单价为基础，从结构、层高跨度、基础、装饰、材料、附属设施六个方面进行类比修正，得出待估建筑物的建安工程类比单价，再根据待估建筑物的建筑面积和类比单价计算待估建筑物的建安工程费用。

类比法可比实例的选择：可比实例一般选取同一地区，相同结构，近期建造的建筑物。选取的顺序为：在同一厂区内与评估对象相似的在近期建造的能用其他方法得出建安工程费用的建筑物，本公司资料库内该地区相似的建筑物，本公司资料库内该地区附近的相似的建筑物，政府有关部门公布的建安工程费用。

ii.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7.705%计取。具体构成如下：

咨询论证费	0.725%
勘测设计费用	3.60%
建设管理费	3.38%
合计	7.705%

iii.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
城市基础设施配套费	110元/平方米

尚未取得产权证的房屋及构筑物，本次评估不考虑该项费用。

iv.应计利息

应计利息计息周期按正常建设工期，利率取贷款市场利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

v.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。

b)成新率

i.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。

①年限法

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%

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	生产用
钢混	50年
钢结构	50年
简易构筑物	10-30年

②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。

③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×K1＋A2×K2

其中A1、A2分别为加权系数，本次评估A1、A2各取0.5。

ii.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的经验判断综合评定

b)位于武康镇桃源云锦苑6幢1单元702室的商品房，近来该区域或邻近区域同类物业的交易案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

a)参照物的选定

i.一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

ii.因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

iii.评估价值的确定

对于各可比实例调算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按照算数平均法确定不含契税评估价值。

本次委估物业的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房的评估价值=不含契税的商品房价值×（1+契税税率）

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	房屋建筑物	37,360,366.34	28,589,517.93	35,454,160.00	6,864,642.07	24.01
2	构筑物及其他辅助设施	3,164,142.72	2,180,283.77	1,768,640.00	-411,643.77	-18.88
3	合计	40,524,512.73	30,769,801.70	37,222,800.00	6,452,998.30	20.97

建筑物类固定资产评估增值6,452,998.30元，增值率为20.97%，主要原因是：1)近年来建筑市场原材料、人工等有一定幅度的上涨导致重置成本的增长，同时企业的财务折旧年限短于房屋的经济耐用年限所影响。2)近年来商品房市场价格上涨。

b.设备类固定资产

设备类固定资产主要包括环形炉、调质炉等生产设备，除主要生产设备外，还包括电脑、空调等办公设备及车辆。

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，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各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。

重置成本是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、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

a)现行购置价

i.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，则先版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。

ii.电脑、空调和其他办公设备等：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。

iii.车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

b)相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

i.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。

ii.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。

iii.建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确定被评估单位的建设期管理费率。

iv.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，利率取贷款市场利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

v.车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

c)重置成本

重置成本＝现行购置价＋相关费用

b)成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

a)对价值较大、重要的设备，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Ⅱ，并据此初定该设备的尚可使用年限n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，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	(0.80-1.00)

则：综合成新率K=n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

b)对于价值较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

c)对于车辆，首先按年限法和车辆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：

i.车限法成新率K1=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

ii.行驶里程法成新率K2=尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

c.理论成新率=min{K1,K2}

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	固定资产——机器设备	278,087,276.11	94,012,690.87	145,669,020.04	51,656,329.17	54.95
2	固定资产——车辆	3,168,614.52	966,686.42	1,155,860.00	189,173.58	19.57
3	合计	281,255,890.63	94,979,377.29	146,824,880.04	51,845,502.75	54.59

设备类固定资产评估增值51,845,502.75元，增值率为54.59%，主要原因如下：1)车辆的设备耐用年限高于设备折旧年限；2)设备的拆迁补偿金额大于账面金额所致。

(3)无形资产——土地使用权

无形资产——土地使用权系3宗出让的工业用地，土地面积合计101,594.30平方米，均位于暨阳街道县塘东路延伸段西侧。

根据诸暨市房屋征收办公室与被评估单位于2018年2月23日签订的《诸暨市2017年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》，委估资产已纳入拆迁范围，本次评估按拆迁评估报告中评定的拆迁补偿款扣除应缴纳的企业所得税，并考虑其时间价值，确定评估值。（详细计算过程见本题第二小问答复）

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	无形资产——土地使用权	23,697,990.00	16,233,123.15	95,880,534.81	79,647,411.66	490.65

无形资产——土地使用权评估增值79,647,411.66元，增值率为490.65%，主要系土地使用权的拆迁补偿金额大于账面金额所致。

2.纺织公司主要资产项目、评估值、评估定价依据及合理性

截至2020年3月31日，纺织公司各项资产的账面价值、评估值和增减值情况如下表所示：

序号	科目名称	账面价值（元）	评估价值（元）	增值额（元）	增值率%
1	一、流动资产				
2	货币资金	31,642,120.56	31,646,192.77	4,072.21	0.01
3	交易性金融资产	51,378.00	51,378.00		
4	应收票据	850,000.00	850,000.00		
5	应收账款	12,529,729.72	12,543,057.85	13,328.13	0.11
6	预付款项	556,318.38	556,318.38		
7	其他应收款	117,248.21	114,790.91	-2,448.30	-2.09
8	存货	60,007,245.25	60,007,245.25		
9	其他流动资产	958,389.90	958,389.90		
10	流动资产合计	106,712,430.02	106,727,382.06	14,952.04	0.01
11	二、非流动资产				
12	长期股权投资	16,200,000.00	17,652,735.68	1,452,735.68	8.97
13	固定资产	67,063,738.81	69,902,780.00	2,839,041.19	4.23
14	在建工程	3,306,779.18	3,306,779.18		
15	无形资产	14,364,349.13	55,435,300.00	41,070,950.87	285.92
16	长期待摊费用	79,397.82	79,397.82		
17	递延所得税资产	499,532.72	279,080.09	-220,452.63	-44.13
18	非流动资产合计	101,513,797.66	146,656,072.77	45,142,275.11	44.47
19	三、资产总计	208,226,227.68	253,383,454.83	45,157,227.15	21.69

其中，纺织公司主要资产项目评估值确定过程介绍如下：

(1)长期股权投资

纺织公司共投资2家控股子公司，具体情况见下表：

单位：元

序号	被投资单位名称	投资日期	股权比例	账面余额	减值准备	账面价值
1	浙江富源再生资源有限公司	20096	65.00%	13,650,000.00	0.00	13,650,000.00
2	诸暨富润新能源科技有限公司	20173	51.00%	2,550,000.00	0.00	2,550,000.00

对于投资控股子公司本次按同一标准、同一基准日对被投资单位进行现场核实和评估，以该家子公司评估后的股东权益扣减应缴纳的企业所得税后的金额为评估值。计算公式为：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益的评估价值×股权比例

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

具体评估结果如下所示：

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
			原值	净值			
1	浙江富源再生资源有限公司	65.00%	13,650,000.00	13,650,000.00	13,739,789.82	89,789.82	0.66
2	诸暨富润新能源科技有限公司	51.00%	2,550,000.00	2,550,000.00	3,912,945.86	1,362,945.86	53.45
	合计		16,200,000.00	16,200,000.00	17,652,735.68	1,452,735.68	8.97

长期股权投资评估增值1,452,735.68元，增值率为8.97%，系被评估单位对子公司的投资采用成本法核算，长期股权投资账面价值未反映子公司的经营情况所致。

(2)固定资产

1）建筑物类固定资产

建筑物类固定资产主要包括厂房、附属工程和污水处理站，位于诸暨市陶朱街道北二环路被评估单位厂区内。

列入本次评估范围的建筑物包括工业厂房及附属设施，由于其邻近区域类似建筑物市场交易不活跃和工业类厂房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＝重置成本×成新率

A、重置成本的确定

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。

B.成新率

本次评估分别按年限法、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。

采用年限法计算成新率的计算公式为：

成新率(K1)＝尚可使用年限/经济耐用年限×100%

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数（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

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。计算公式为：

K＝A1×K1＋A2×K2

其中A1、A2分别为加权系数。

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	房屋建筑物	37,890,635.92	23,668,726.26	27,998,630.00	4,329,903.74	18.29
2	构筑物及其他辅助设施	12,394,912.38	8,337,602.93	8,924,340.00	586,837.07	7.04
3	合计	50,275,548.30	32,006,229.19	36,922,970.00	4,916,740.81	15.36

建筑物类固定资产评估增值4,916,740.81元，增值率为15.36%，主要原因是近年来建筑市场原材料、人工等有一定幅度的上涨导致重置成本的增长，同时企业的财务折旧年限短于房屋的经济耐用年限所致。

2）设备类固定资产

设备类固定资产主要包括针梳机、自动络筒机、细纱机等生产设备，以及电脑、空调等办公设备，位于诸暨市陶朱街道北二路被评估单位生产和办公场地内。

根据本次资产评估的目的、相关条件和委估设备的特点，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：

评估价值＝重置成本－实体性贬值－功能性贬值－经济性贬值

＝重置成本×成新率

另外，对于在明细表中单列的、属整体设备的部件、零件等，并入整体设备一并进行评估。

A、重置成本的确定

重置成本是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、建设期管理费和资金成本等若干项组成。

a.现行购置价

i.机器设备：通过查阅向生产厂家询价、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，则先版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。

ii.电脑、空调和其他办公设备等：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。

iii.车辆：通过上网查询、查阅《机电产品报价手册》等资料确定现行购置价。

b)相关费用

根据设备的具体情况分别确定如下：

i.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。

ii.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。

iii.建设期管理费

建设期管理费包括工程管理费、设计费等，根据被评估单位的实际发生情况和工程建设其他费用计算标准，并结合相似规模的同类建设项目的管理费用水平，确定被评估单位的建设期管理费率。

iv.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，利率取贷款市场利率（LPR），资金视为在建设期内均匀投入。

v.车辆费用

车辆的相关费用包括车辆购置税和证照杂费。

c)重置成本

重置成本＝现行购置价＋相关费用

b)成新率的确定

根据委估设备特点、使用情况、重要性等因素，确定设备成新率。

a)对价值较大、重要的设备，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Ⅱ，并据此初定该设备的尚可使用年限n；再按照现场勘查时的设备技术状态，对其运行状况、使用环境、工作负荷大小、生产班次、使用效率、维护保养情况等因素加以分析研究，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	(0.80-1.00)

则：综合成新率K=n/N×B1×B2×B3×B4×B5×100%

b)对于价值较小的设备，以及电脑、空调等办公设备，主要以年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。计算公式为：

年限法成新率(K1)＝（经济耐用年限－已使用年限）/经济耐用年限×100%

c)对于车辆，首先按年限法和车辆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：

i.车限法成新率K1=尚可使用年限/经济耐用年限×100%

ii.行驶里程法成新率K2=尚可行驶里程/经济行驶里程×100%

iii.理论成新率=min{K1,K2}

(c)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。

(d)经济性贬值的确定

经了解，委估设备利用率正常，生产线不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。

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	固定资产——机器设备	96,124,266.67	35,057,509.62	32,979,810.00	-2,077,699.62	-5.93

设备类固定资产评估减值2,077,699.62元，减值率为5.93%，主要原因是设备经济耐用年限低于折旧年限所致。

(3)无形资产——土地使用权

土地使用权位于暨阳街道县塘东路延伸段西侧，合计土地面积114,009.00平方米，均位于诸暨市陶朱街道北二环路29号。

土地使用权通行的评估方法有市场法、收益还原法、剩余法、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，根据诸暨市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诸暨市的工业用地，土地市场较为活跃，因此，本次评估采用市场法进行评估。

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×A×B×C×D×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

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）

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）		评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值			
1	无形资产——土地使用权	10,465,981.51	8,096,598.47	20,926,500.00	12,829,901.53	158.46

无形资产——土地使用权评估增值12,829,901.53元，增值率为158.46%，主要原因是近年来德清市的土地涨价所致。

2)对于FURUN HOLDING LLC的投资，由于其经营时间较短，股东权益变化不大，故本次评估以核实后的账面价值为评估值。

本次评估未考虑可能存在的控制权溢价对长期股权投资评估价值的影响。

具体评估结果如下所示：

序号	被投资单位名称	投资比例	账面余额	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	浙江明贸钢管有限公司	51%	26,189,468.56	26,189,468.56	136,871,622.18	110,682,153.62	422.62
2	浙江富润贸易有限公司	100%	5,000,000.00	5,000,000.00	5,296,095.76	296,095.76	5.72
3	浙江富润数码科技有限公司	100%	10,000,000.00	10,000,000.00	9,971,245.28	-28,754.72	-0.29
4	FURUN HOLDING LLC	50%	12,907,527.96	12,907,527.96	12,907,527.96		
	合计		54,096,996.52	54,096,996.52	165,036,491.18	110,939,494.66	205.08

长期股权投资评估增值110,939,494.66元，增值率为205.08%，系被评估单位对子公司的投资采用成本法核算，长期股权投资账面价值未反映子公司的经营情况所致。

(2)固定资产

1）建筑物类固定资产

建筑物类固定资产主要包括位于暨阳街道县塘东路延伸段西侧印染公司厂区内的办公楼、食堂、印染1#车间（染色厂）等生产及辅助用房及锅炉、道路、围墙等构筑物以及位于暨阳街道祥生瑞和园A2幢1单元的10套商品房。

由于列入本次评估范围的建筑物类固定资产包括工业厂房及附属建筑、市区内的商品房等，待估建筑物的类别存在较大差异，因此根据待估建筑物的用途、类似建筑物的市场情况等，采用不同的评估方法。

A、根据诸暨市房屋征收办公室与被评估单位于2018年2月23日签订的《诸暨市2017年“三改”专项行动房屋搬迁征收补偿安置协议》，位于被评估单位厂区内的房屋及附属物已纳入拆迁范围。对于已纳入拆迁范围的工业厂房及附属建筑等建筑物，本次评估按拆迁评估报告中评定的拆迁补偿款扣除应缴纳的企业所得税，并考虑其时间价值确定评估值。（详细计算过程见本题第二小问的答复）

B、对于市区的商品房等建筑物，近来该区域或邻近区域同类物业的交易案例较多，本次评估选用市场法。该类建筑物的评估值中包含了相应土地使用权的评估价值。

市场法是指在掌握与被评估建筑物相同或相似的建筑物（可比实例）的市场价格的基础上，以被评估建筑物为基准对比分析可比实例并将两者的差异量化，然后在可比实例市场价格的基础上作出调整和修正，确定待估建筑物评估价值的评估方法。

a、一般选择三个以上近期交易的类似结构、同类地段、相同用途的建筑物作为可比实例，再将上述可比实例的交易价格统一调整为成交日一次付款、单位建筑面积上的人民币买卖交易价格。

ii.因素修正调整计算

根据待估建筑物与可比实例的交易情况、交易日期、位置及房屋装修、层次、朝向等因素的不同，对可比实例的价格进行交易情况、交易日期、不动产状况修正，得出比准价格。计算公式为：

待估建筑物比准价格＝可比实例交易价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×不动产状况修正系数

c、评估价值的确定

对于各可比实例调算所得的比准价格，在分析其合理性的基础上经比较后按照算数平均法确定不含契税评估价值。

本次待估物业的评估价值按市场法下得出的不含契税的商品房价值并加计相应契税确定。计算公式为：

商品房的评估价值=不含契税的办公用房价值×（1+契税税率）

具体评估结果如下所示：

编号	科目名称	账面价值（元）			评估价值（元）	评估增值(元)	增值率（%）
		原值	净值				
1	房屋建筑物	61,675,883.74	30,544,933.65	114,147,057.26	78,842,873.56	223.32	
2	构筑物及其他辅助设施	15,825,897.02	4,264.30	7,206,992.27	7,206,992.27	5,196,727.97	
3	合计	77,501,780.76	35,304,183.70	114,147,057.26	78,842,873.56	223.32	

建筑物类固定资产评估增值78,842,873.56元，增值率为223.32%