

中国中材集团有限公司拟股权转让涉及的
南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全
部权益价值评估项目

评 估 报 告

京亚评报字[2013]003 号



亚洲（北京）资产评估有限公司

目 录

声明.....	1
摘要.....	2
评估报告.....	4
一、委托方及相关当事方简介.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	7
五、评估基准日.....	7
六、评估依据.....	7
七、评估方法.....	9
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	16
十、评估结论.....	16
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	18
十三、评估报告日.....	19
附 件	
评估明细表	

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中国中材集团有限公司拟股权转让涉及的南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2013]003号

摘 要

重要提示：以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。本摘要不能单独使用。

亚洲（北京）资产评估有限公司接受中国中材集团有限公司的委托，对中国中材集团有限公司拟转让股权事宜而涉及的南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值进行了评估，现将评估情况简要报告如下：

◇ **委托方：**中国中材集团有限公司

◇ **被评估单位：**南京玻璃纤维研究设计院有限公司（以下简称：南玻院）

◇ **评估目的：**确定南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值于评估基准日所表现的市场价值，为中国中材集团有限公司拟转让股权事宜提供价值参考依据。

◇ **评估对象和评估范围：**评估对象为南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值。评估范围为评估对象涉及的资产及负债，包括流动资产、长期投资、固定资产、无形资产、流动负债、其他非流动负债。

◇ **价值类型：**本报告采用的评估价值类型为市场价值。

◇ **评估基准日：**2012年4月30日

◇ **评估方法：**本次评估采用了成本法进行评估。

◇ **评估结论：**南京玻璃纤维研究设计院有限公司于2012年4月30日股东全部权益价值为人民币壹亿捌仟陆佰壹拾万柒仟元（RMB 18,610.70万元）。

◇ **特别事项：**

1、南京玻璃纤维研究设计院有限公司所有的房产中有33项房屋，建筑面积18250.60平方米，涉及评估价值12,850,300.00元，于评估基准日尚未办理房屋所有权证，南京玻璃纤维研究设计院有限公司承诺该部分房产归其所有。提请报告使

用者特别关注。

2、南京玻璃纤维研究设计院有限公司申报的 2 宗划拨性质土地使用权，宁雨国用(2011)07749 号，用途为工业用地，使用权面积 37,994.20 平方米；宁雨国用(2011)07750 号，用途为科教用地，使用权面积 93,502.10 平方米；证载使用权人均为南京玻璃纤维研究设计院。南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对 2 宗土地使用权进行估价，并出具宁大陆估价字(2012)第 036 号、宁大陆估价字(2012)第 038 号土地估价报告，亚洲（北京）资产评估有限公司汇总估价报告中 2 宗土地划拨性质土地使用权估价结果作为土地使用权的评估价值。提请评估报告使用者特别关注。

◇ **评估报告使用限制说明：**本次评估结果的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。

◇ **评估报告日：**本评估报告提出日期为 2013 年 1 月 28 日。

中国中材集团有限公司拟股权转让涉及的南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值评估项目 评估报告

京亚评报字[2013]003号

中国中材集团有限公司：

亚洲（北京）资产评估有限公司接受贵方的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用公认的评估方法，对南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值按照必要的评估程序执行评估业务，对评估对象在 2012 年 4 月 30 日的市场价值作出了公允反映。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方：中国中材集团有限公司

住所：北京市西城区西直门内北顺城街 11 号

法定代表人：刘志江

注册资本：188747.9 万元

实收资本：188747.9 万元

公司类型：有限责任公司(国有独资)

经营范围：许可经营项目：对外派遣境外工程所需的劳务人员(有效期至 2013 年 04 月 09 日)。

一般经营项目：非金属材料及合成材料（包括玻璃纤维、玻璃钢复合材料、人工晶体、工业陶瓷、水泥及制品、混凝土、新型墙材）的研究、开发、设计、生产、工程承包；非金属矿产品及制品的加工；上述材料工程项目的投资管理；资产重组及企业收购、兼并、转让的咨询；资产受托经营；承包境外建材及非金属矿工程和境内国际招标工程；汽车的销售。

（二）被评估单位：南京玻璃纤维研究设计院有限公司

公司名称：南京玻璃纤维研究设计院有限公司

营业执照号：320191000001613

注册资本：1768 万元（出资人为中国中材集团有限公司）

公司性质：有限责任（法人独资）

法定代表人：李玲玲

注册地址：南京高新开发区高新路 18 号 200 室

经营范围：许可经营项目：编辑出版《玻璃纤维》杂志；新型建材职业技能鉴定。一般经营项目：工业贵金属研究、开发、销售及其相应的进出口业务（以资格证书核定范围为准）；建筑材料、玻璃纤维、复核材料及制品的检测服务；发布印刷品广告；无机非金属材料、新型建材材料的技术开发、咨询、服务及实业投资；设备租赁、自有房屋租赁。

企业历史沿革：

南京玻璃纤维研究设计院于 1964 年 2 月在南京成立，隶属于国家建材局，事业编制。

2000 年 7 月，根据国家科技部国科发政字[1999]143 号《关于国家经贸委管理的 10 个国家局所属科研机构管理体制改革的实施意见》和[1999]197 号《关于国家经贸委管理的 10 个国家局所属科研机构转制方案的通知》的改革精神，南京玻璃纤维研究设计院划入中国非金属矿工业总公司（即现在的中国中材集团有限公司），并整体改制为全民所有制企业。

2001 年至 2011 年，根据中国中材集团有限公司的整体改革部署，南京玻璃纤维研究设计院先后完成了资产剥离、重组、合并（包括合并全资企业南京富瑞德无机材料总公司）等工作，并就多次涉及的注册地、法定代表人、注册资本等变更事项，均在南京市工商局完成登记。

2011 年 12 月，经中国中材集团有限公司批准，南京玻璃纤维研究设计院改制并更名为南京玻璃纤维研究设计院有限公司。即：企业名称由南京玻璃纤维研究设计院变更为南京玻璃纤维研究设计院有限公司，企业类型由全民所有制变更为有限公司（法人独资）。

截至到 2012 年 4 月 30 日，各股东的投资金额和出资比例如下：

金额单位：人民币元

投资方	投资金额	投资比例
中国中材集团有限公司	17,680,000.00	100.00%
合计：	17,680,000.00	100.00%

南京玻璃纤维研究设计院有限公司采取总经理负责制，下设质检、铂金贸易为经营实体；对外长投为南京兴亚玻璃钢有限公司，持股比例 70%；管理机构主要有综合办公室、离退休工作办公室、基地开发办公室、财务部等。

本院近三年来企业的资产、财务、负债状况和经营业绩(见下表)

单位：万元

项目\年份	2010年12月31日	2011年12月31日	2012年4月30日
流动资产	5,413.16	9,046.23	2,619.09
长期资产	3,118.96	5,776.82	5,285.66
流动负债	5,397.66	6,564.85	3,282.15
非流动负债	142.07	995.07	935.55
所有者权益	2,992.40	7,263.13	5,703.01
	2010年	2011年	2012年4月30日
营业收入	7,454.31	2,579.49	504.49
利润总额	-21.06	-198.88	-1,560.11

南京玻璃纤维研究设计院有限公司2010年度会计报表经国富浩华会计师事务所审计并出具浩华审字【2011】第786号标准无保留意见审计报告,2011年度会计报表经国富浩华会计师事务所审计并出具国浩鲁审字【2012】404C101号专项审计报告。

评估基准日数据经国富浩华会计师事务所审计并出具国浩专审字国浩专审字【2013】205C0005号专项审计报告。

(二) 其他评估报告使用者

除委托方、被评估单位及国家法律、法规规定的评估报告使用者外,评估业务约定书中未约定有其他评估报告使用者。

二、评估目的

确定南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值于评估基准日所表现的市场价值,为中国中材集团有限公司拟转让股权事宜提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益价值。

本次评估范围为南京玻璃纤维研究设计院有限公司填写的资产评估申报明细表上所包括的资产及负债,包括流动资产、长期投资、固定资产、流动负债、其他非

流动负债，具体为：

（一）流动资产：包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货，账面价值合计 46,350,462.16 元；

（二）长期投资：对南京兴亚玻璃钢有限公司的投资比例为 70%，账面价值 0.00 元；

（三）固定资产：包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备，账面原值 91,518,328.45 元，账面净值 52,856,611.80 元；

（四）无形资产：土地使用权，账面价值为 0.00 元。

（五）流动负债：包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等，账面价值合计 32,821,479.46 元；

（五）非流动负债：非流动负债为递延所得税负债和其他非流动负债，账面价值为 9,355,460.16 元。

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，上述账面价值已经国富浩华会计师事务所审计并出具国浩专审字国浩专审字【2013】205C0005 号专项审计报告。

四、价值类型及其定义

本报告采用的评估价值类型为市场价值，市场价值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

（一）本项目资产评估基准日是 2012 年 4 月 30 日。

（二）评估基准日与资产评估业务约定书约定的评估基准日一致，是委托方根据本次评估目的确定的。

（三）执行评估业务过程中所采用的价格是评估基准日的标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

本次评估是依据中材存企发（2012）192 号关于调整南京玻璃纤维研究设计院

有限公司整合财务审计和资产评估基准日的批复而进行。

（二）法律依据

- 1、《国有资产评估管理办法》（中华人民共和国国务院[1991]91号）；
- 2、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资发[1992]第36号文）；
- 3、国务院办公厅转发财政部《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作意见的通知》（国办发[2001]102号）；
- 4、财政部关于印发《国有资产评估项目核准管理办法》的通知（财企[2002]801号）；
- 5、财政部关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知（财企[2002]802号）；
- 6、中华人民共和国财政部令（第14号）《国有资产评估管理若干问题的规定》；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令2005年8月25日[第12号令]）；
- 8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国资委、财政部第3号令2003年12月31日）；

（三）准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》；
- 2、《资产评估职业道德准则—基本准则》；
- 3、资产评估准则—程序性具体准则；
- 4、资产评估准则—实体性具体准则；
- 5、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
- 6、《企业价值评估指导意见（试行）》；
- 7、《资产评估价值类型指导意见》。

（四）权属依据

- 1、企业章程；
- 2、房屋所有权证；
- 3、土地使用权证；
- 4、车辆行驶证；

5、其他产权证明文件。

（五）取价依据

- 1、南京玻璃纤维研究设计院有限公司提供的财务会计及经营资料；
- 2、评估机构收集的有关询价资料和参考资料等。

七、评估方法

企业价值评估通常包括收益法、市场法、成本法三种基本评估方法。收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。成本法也称资产基础法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

本次资产评估采用成本法对南京玻璃纤维研究设计院有限公司的股东全部权益价值进行评估。选用的理由如下：

南京玻璃纤维研究设计院有限公司属于存续企业，主营业务为工业贵金属研究、开发、销售及相应的进出口业务，经营规模小，在资本市场中不存在足够数量的与其相似的参考企业，本次评估不具备使用市场法的条件，故不采用市场法评估。南京玻璃纤维研究设计院主营业务收入最近三年经营和收益不稳定、未来收益和成本难以可靠地预测，不具备收益法的适用条件；可以获取评估基准日的各项资产和负债的相关资料，具备成本法适用条件。

●成本法

成本法亦称资产基础法，即分别对评估范围内各项资产进行评估，并以各项资产评估值之和为总资产评估值，并在对负债进行核实的基础上确定负债评估值，进而通过总资产减负债得出委估的企业价值。

采用资产基础法各类资产的评估方法如下：

（一）流动资产

纳入本次评估范围的流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货。

1、货币资金：按经核实后的账面价值确定评估值。

2、应收票据：评估人员对应收票据进行清查盘点，审核票据凭证，应收票据均为无息票据，本次评估按照核实后的账面价值确定评估值。

3、应收账款：评估人员首先是在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，采用个别认定与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，确定评估风险损失率为0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为100%。本次评估对应收账款采用个别认定估计坏账损失的可能性计提评估风险损失。坏账准备评估为零。应收账款以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

4、预付款项：评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表列金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照财务及评估相关法规的规定，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确认评估值。本次评估未取得无法收回的证据，预付账款以审计后的账面价值确认为评估值。

5、其他应收款：评估人员首先是在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其次，采用个别认定与账龄分析相结合的方法估计评估风险损失。对关联方往来等有充分理由相信全部能收回的，确定评估风险损失率为0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，确定评估风险损失率为100%。本次评估对其他应收款采用个别认定估计坏账损失的可能性计提评估风险损失。坏账准备评估为零。其他应收款以账面值减去评估风险损失后的余额确定评估值。

6、存货

存货-原材料、产成品（库存商品）等按下列方式进行评估

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了监盘和抽点。原材料的评估价值以经核实后的数量并参考近期市场价进行计算，账面值与现行取得成本相差不大时，按账面值确认评估值；产成品属于正常销售产品，对于正常销售的产成品以其销售价格为基础按下列公式确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税销售单价×（1-销售税金及附加费率-销售费用率-

销售所得税率-净利润率×净利润扣除率)

(二) 非流动资产

纳入本次评估范围的非流动资产包括长期股权投资、固定资产和无形资产。

1、长期股权投资

对评估范围内的长期投资，我们根据南京玻璃纤维研究设计院提供的相关资料，经过逐项核实，在账表一致的基础上，针对具体的投资情况采取适用的评估方法，确定其在评估基准日的公允价值。具体的评估方法如下：对控股的长期投资，本次评估采取资产基础法对被投资单位股东全部权益价值进行评估，在评估结果的基础上，以其评估结果乘以持股比例作为本次长期投资的评估值。

2、固定资产

房屋建筑物类资产

根据本次评估目的，对于商品房外的房屋构筑物按持续使用原则，采用重置成本法，按被评估资产的现状及资产评估所应遵循的准则，确定其评估值，计算公式如下：评估值=重置成本×成新率。对于商品房采用市场法进行评估。

重置成本法

I. 重置成本的确定

重置成本由建安工程造价、前期及其它费用、资金成本等部分组成。

重置成本=建安工程造价+前期及其它费用+资金成本

(1) 建安工程造价的计算

根据江苏省工程造价管理部门发布的，近期建造的与评估对象结构、类型、用途相近的工程的造价指标，通过分部分项修正、地区差异修正、建筑市场价格指数修正，测算评估对象的建安工程造价。

(2) 前期及其他费用的确定

根据建设部和江苏省省建委、南京市规划局有关规定，按照不同标准分别考虑了勘测费、工程监理费、建设单位管理费、基础设施费、白蚁防治费、新墙体基金、人防费、规划技术服务费等。具体税费如下：

表 1

序号	费用名称	计费基础	收费标准	收费依据
1	建设单位管理费	工程造价	2.50%	财建[2002]394号
2	勘察设计费	工程造价	2.00%	建设部[1992]价费字375号
3	监理费	工程造价	2.50%	发改价格[2007]670号
4	档案寄存费	建筑面积	1.20	苏价费字[2003]104号

5	墙改基金	建筑面积	8.00	苏墙办[2008]14号
6	规划技术服务费	建筑面积	0.90	苏价房[2000]374号
7	白蚁防治费	建筑面积	0.70	苏建房(2000)466号

(3) 资金成本

假设建设资金均匀投入，计息期依据委估建筑物建设工期的一半计算，利息按中国人民银行公布的贷款利息计算。

资金成本=(建安工程造价+前期工程费)×[(1+贷款利率)建设工期/2-1]。

(4) 重置价值计算:

重置价值=建安工程造价+前期及其他费用+资金成本

II. 成新率的确定

本次评估成新率的测定是根据完好分值率法，理论成新率法综合评定，取两种方法的加权平均值作为该建筑物的综合成新率。

综合成新率(%)=现场勘察成新率×60%+理论成新率×40%

其中：现场勘察成新率(%)=完好分值/标准分值×100%

理论成新率(%)=(1-已使用年限/耐用年限)×100%

现场勘察成新率测定依据建筑物的地基基础、承重构件、墙体等结构部分，屋面、地面、内外墙面装修、门窗、天棚等建筑部分及水、暖、电、卫等各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况确定各类的评估完好分值，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

市场比较法

市场比较法是将估价对象与评估基准日近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象客观合理价值的评估方法。

估价对象房地产评估价值=比较案例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

设备类资产

(1) 机器设备类评估方法

本次机器设备评估采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

I. 重置全价的确定

本次纳入评估范围的机器设备包括通用设备和进口设备。

通用标准设备，根据评估人员掌握的价格资料和近期企业的交易价、询价等，确定设备的购置价。然后，综合考虑运杂费、安装费、资金成本及其他费用构成重置全价。

重置全价=设备购置价+运杂费+安装费+其他费用+资金成本

进口设备：重置全价=(FOB 现价+运费+运途保险费)×评估基准日汇率+关税+增值税+外贸手续费+银行手续费+国内运杂费+安装费+其他费用+资金成本

II. 成新率的确定

重点设备：采用现场勘察分值法和使用年限法确定综合成新率。

现场勘察分值法：根据现场观察设备的外观、配套完整性、磨损与锈蚀状态，结合调查了解的设备开工率、工作负荷、加工（生产）产品的数量和质量、维护保养状况与大修技改情况、原始制造质量等情况，综合进行分析，以分值确定其勘察成新率。

使用年限法：将设备的经济寿命年限与实际已使用年限进行对比分析，对仍处在经济寿命期内正常使用的设备，采用公式一计算年限成新率；对超期服役的设备采用公式二计算年限成新率。

公式一：年限成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

公式二：年限成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%。

综合成新率：将分值法成新率、年限法成新率分别选取适当的权重，采用公式三计算综合成新率。

公式三：综合成新率=分值法成新率×60%+年限法成新率×40%。

其中现场勘察分值法权重为 60%，使用年限法权重为 40%。

一般设备：采用使用年限法直接确定综合成新率，确定方法同重点设备中的使用年限法。

(2) 电子设备评估方法

本次电子设备评估采用重置成本法评估。

计算公式：评估值=重置全价×成新率

I. 重置全价的确定

对于电子设备的重置全价，我们通过市场询价确定现行购置价格。由于均为通用办公电子设备，购买价中已包含了运杂费，安装调试比较简单，故不再单独考虑运

杂费、安装调试费等费用，以现行市场购置价为重置价值。

II. 成新率的确定

对于电子设备的成新率，首先通过对设备使用状况的现场调查，合理确定电子设备的物理性损耗，根据各类设备的经济寿命年限和实际已使用年限确定基础成新率。即：

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

最后，通过有关设备的运行情况，以及向有关设备管理（使用）人员询问该等设备的使用效能，确定修正值。从而成新率=基础成新率+修正值。

对于已经更新换代而无法确定其重置全价的电子设备（如电脑等）、车辆等，评估人员按照类似设备二手市场现行市价确定其评估值。

（3）车辆的评估方法

对于能够查询到现行市价的，采用重置成本法进行评估；对于目前已经停产或已经无法查询到同类型新车价格的采用市场法进行评估。

重置成本法

I. 重置全价的确定

重置全价为评估基准日当地的现行市价，加购车附加税、验车费、牌照费等杂费。

II. 成新率的确定

采用行驶里程法和使用年限法分析确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{行驶里程法成新率} \times 60\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{规定使用年限} \times 100\%$$

3、无形资产

纳入本次评估范围的无形资产为 2 宗土地使用权，权证编号为宁雨国用（2011）07749 号、宁雨国用（2011）07750 号，此次评估南京玻璃纤维研究设计院有限公司委托南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对上述 2 宗土地使用权进行估价，并出具宁大陆估价字（2012）第 036 号、宁大陆估价字（2012）第 038 号土地估价报告，亚洲（北京）资产评估有限公司汇总估价报告中 2 宗划拨土地使用权估价结果作为土地使用权的评估价值。

（三）流动负债

纳入本次评估范围的流动负债包括应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。对于流动负债，以核实后的账面值为评估值。

（四）非流动负债

纳入本次评估范围的非流动负债包括其他非流动负债和递延所得税负债。对于非流动负债，以核实后的账面值为评估值。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

亚洲（北京）资产评估有限公司在了解委估资产的构成、产权状况、评估范围、评估基准日、评估目的等有关情况后签订资产评估业务约定书，正式受理该项资产评估业务。

（二）编制评估计划

依据评估目的、评估范围、资产构成和工作量等有关情况，制定评估工作计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

（三）现场调查

评估人员听取企业有关人员介绍企业情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况；指导被评估单位清查资产、准备评估资料，对被评估单位填报的资产申报评估明细表进行审核，与企业有关财务记录数据进行核对；对固定资产中的设备逐项进行清查核实；查阅收集委估资产的产权证明文件；对企业活动的主要方面进行考察，包括对企业生产经营能力的核实，对企业的经营成本及期间费用的调查，了解企业市场情况等；获取企业的相关财务资料和评估所需的企业的其他资料等。

（四）收集评估资料

按资产类别进行价格查询和市场询价，收集价格资料；对行业的相关数据进行收集、筛选，作为相关参数选取的依据；收集政府部门的有关规定、相关专业机构的分析报告及文件等，作为评估作价的依据。

（五）评定估算

选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，初步确定成本法的评估结果。

（六）编制和提交评估报告

撰写资产评估报告书初稿，向委托方征询意见，在与委托方充分商讨和必要修改后，按规定程序进行内部复核，然后向委托方提供正式的评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、合法经营假设

假设企业的经营完全遵守国家所有相关的法律和法规。

2、宏观经济环境稳定的假设

在可以预见的将来，国家宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，国民经济持续稳定、健康发展的态势不变。行业管理不发生大的变化，市场不出现重大波动。

3、管理水平社会平均化的假设

委估资产的经营和管理达到社会平均水平，不考虑经营者的主观因素对企业效益及企业价值的影响。

5、不考虑通货膨胀因素的影响。资金的无风险报酬率保持目前的水平。

（二）特殊假设：

1、假设企业提供的历年财务报告真实反映了企业实际状况；

2、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

十、评估结论及说明

（一）评估结论

于评估基准日 2012 年 4 月 30 日，采用成本法确定的南京玻璃纤维研究设计院有限公司股东全部权益的市场价值为 大写人民币壹亿捌仟陆佰壹拾万柒仟元（RMB 18,610.70 万元）。其中：

资产总计账面值为 9,920.71 万元，评估值为 22,828.40 万元，增值额 12,907.69 万元，增值率 130.11%；

负债总计账面值为 4,217.69 万元，评估值为 4,217.69 万元，增值额 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产账面值为 5,703.01 万元，评估值为 18,610.70 万元，增值额 12,907.69 万元，增值率 226.33%。评估结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2012 年 4 月 30 日

被评估单位：南京玻璃纤维研究设计院有限公司

金额单位：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	4,635.05	4,493.23	-141.82	-3.06%
非流动资产	2	5,285.66	18,335.17	13,049.51	246.89%
其中：可供出售金融资产	3	-	-	-	-
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	-	-	-	-
投资性房地产	6	-	-	-	-
固定资产	7	5,285.66	5,332.36	46.70	0.88%
无形资产	8	-	13,002.81	13,002.81	
商誉	9	-	-	-	-
长期待摊费用	10	-	-	-	-
递延所得税资产	11	-	-	-	-
资产总计	12	9,920.71	22,828.40	12,907.69	130.11%
流动负债	13	3,282.15	3,282.15	-	0.00%
非流动负债	14	935.55	935.55	-	0.00%
负债总计	15	4,217.69	4,217.69	-	0.00%
净 资 产	16	5,703.01	18,610.70	12,907.69	226.33%

(二) 评估结论与账面值比较变动情况及原因：

1、流动资产评估减值 141.82 万元，减值率 3.06%，主要原因是存货-原材料中贵金属价格下降，造成评估减值。

2、固定资产方面的原因：

(1) 房屋建筑物类原值增值率为 0.56%，净值增值率 1.40%，主要原因：委估房屋建筑物中部分房产建造年代较早，建造成本的上升，与账面值相比造成一定比例的增值。

(2) 设备类原值减值率为 13.53%，净值减值率 5.18%。

其中机器设备原值减值 11.27%，净值减值 3.45%，其主要原因是被评估设备主要为欧美进口设备，由于评估基准日人民币对美元及欧元汇率均有下调，故导致机器设备评估值减值。

车辆原值减值 13.94%，净值减值 9.6%，其主要原因是汽车市场价格持续走低，

造成车辆评估值减值。

电子设备原值减值 29.48%，净值增值 4.73%，主要原因是部分电子设备以公开市场二手产品报价确认此次评估原值和净值，且公开市场二手产品价格普遍高于电子设备账面净值，故而造成原值减值，净值增值。

3、无形资产方面的原因：

无形资产评估增值 13,002.81 万元，主要原因是公司拥有的土地使用权账面价值为 0，此次评估汇南京大陆土地估价师事务所有限责任公司出具的宁大陆估价字(2012)第 036 号、宁大陆估价字(2012)第 038 号土地估价报告中 2 宗划拨土地使用权估价结果作为土地使用权的评估价值，造成评估增值。

十一、特别事项说明

1、南京玻璃纤维研究设计院有限公司所有的房产中有 33 项房屋，建筑面积 18250.60 平方米，涉及评估价值 12,850,300.00 元，于评估基准日尚未办理房屋所有权证，南京玻璃纤维研究设计院有限公司承诺该部分房产归其所有。提请报告使用者特别关注。

2、南京玻璃纤维研究设计院有限公司申报的 2 宗划拨性质土地使用权，宁雨国用(2011)07749 号，用途为工业用地，使用权面积 37,994.20 平方米；宁雨国用(2011)07750 号，用途为科教用地，使用权面积 93,502.10 平方米；证载使用权人均为南京玻璃纤维研究设计院。南京大陆土地估价师事务所有限责任公司对 2 宗土地使用权进行估价，并出具宁大陆估价字(2012)第 036 号、宁大陆估价字(2012)第 038 号土地估价报告，亚洲（北京）资产评估有限公司汇总估价报告中 2 宗土地划拨性质土地使用权估价结果作为土地使用权的评估价值。提请评估报告使用者特别关注。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(三) 评估结论的有效使用期限。评估结论在评估基准日成立，市场环境未发生较大变化时，在基准日后一年内有效，按现行规定，评估结论的使用有效期为一年，即从 2012 年 4 月 30 日至 2013 年 4 月 30 日，该评估结论有效；超过一年，需

重新进行资产评估。若市场条件或资产状况发生重大变化时，评估结论失效。

十三、评估报告日

本评估报告提出日期为 2013 年 1 月 28 日。

法定代表人：瞿建华

注册资产评估师：张剑

注册资产评估师：雷流宽

亚洲（北京）资产评估有限公司

二〇一三年一月二十八日

附 件

- 一、中材存企发（2012）192 号关于调整南京玻璃纤维研究设计院有限公司整合财务审计和资产评估基准日的批复复印件；
- 二、委托方及被评估单位法人营业执照复印件；
- 三、被评估单位基准日审计报告复印件；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料复印件；
- 五、土地估价报告复印件（由土地估价公司另行提供）；
- 六、委托方和相关当事方的承诺函；
- 七、注册资产评估师承诺函；
- 八、评估机构资格证书复印件；
- 九、评估机构法人营业执照复印件；
- 十、签字注册资产评估师资格证书复印件；
- 十一、评估业务约定书复印件。