

红宝丽集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买  
东莞市雄林新材料科技股份有限公司股权项目  
**评估报告**

天兴评报字（2016）第 1157 号  
（共一册，第一册）



北京天健兴业资产评估有限公司  
**PAN-CHINA ASSETS APPRAISAL CO.,LTD**

二〇一六年十二月二十三日

目 录

资产评估师声明 ..... 2

评估报告摘要 ..... 3

评估报告 ..... 10

    一、委托方、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况 ..... 10

    二、评估目的 ..... 25

    三、评估对象和评估范围 ..... 25

    四、价值类型及其定义 ..... 28

    五、评估基准日 ..... 28

    六、评估依据 ..... 28

    七、评估方法 ..... 31

    八、评估程序实施过程和情况 ..... 48

    九、评估假设 ..... 50

    十、评估结论 ..... 52

    十一、特别事项说明 ..... 54

    十二、评估报告的使用限制说明 ..... 60

    十三、评估报告日 ..... 60

评估报告附件 ..... 62

## 资产评估师声明

一、资产评估师及项目组成员具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，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评估申报表、历史年度经营成果、盈利预测数据及相关法律权属等资料由委托方、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被评估单位及相关当事方的责任。

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、资产评估师及项目组成员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，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；我们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。

六、资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期限内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和资产评估师无关。

# 红宝丽集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 东莞市雄林新材料科技股份有限公司股权项目

## 评估报告摘要

天兴评报字（2016）第 1157 号

北京天健兴业资产评估有限公司接受红宝丽集团股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估公认原则，对红宝丽集团股份有限公司拟购买资产涉及的东莞市雄林新材料科技股份有限公司股东全部权益，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 09 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、评估目的：根据红宝丽集团股份有限公司董事会决议，红宝丽集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买东莞市雄林新材料科技股份有限公司股权，需要对东莞市雄林新材料科技股份有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象：东莞市雄林新材料科技股份有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围：东莞市雄林新材料科技股份有限公司的整体资产，包括全部资产及相关负债。

四、价值类型：市场价值。

五、评估基准日：2016 年 09 月 30 日。

六、评估方法：资产基础法、收益法。

七、评估结论

本次评估，评估人员采用资产基础法和收益法对评估对象分别进行了评估，经分析最终选取收益法评估结果作为评估结论。

经收益法评估，东莞雄林股份有限公司股东全部权益价值为 72,709.23 万元，较账面净资产 41,044.09 万元增值 31,665.14 万元，增值率 77.15%。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意本报告正文中第十一项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

对于本报告正文中第十一项“特别事项说明”中有如下事项可能影响评估结论，但非资产评估师执业水平和能力所能评定估算的重大事项，提醒报告使用者特别关注以下几项：

(一) 东莞市雄林新材料科技股份有限公司（以下简称“东莞雄林”）

1. 截至评估基准日，东莞雄林房屋建筑物中的仓库综合楼、宿舍综合楼尚未取得房屋所有权证，且未见建筑工程规划许可证及施工许可证，根据东莞市道滘镇人民政府在 2015 年 1 月 26 日出具的证明文件：证明该 2 项房屋由于历史原因无法办理房屋所有权证，不属于违法建筑，且未被列入未来五年的拆迁计划中。房屋建筑物的面积以东莞雄林提供的施工合同上的面积为依据进行测算，具体面积以最终房产证面积为准需进行调整，未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费；

2. 东莞雄林的房屋建筑物评估明细表第 8 项“河北保定商铺”的评估值为房地合一价值。截至评估基准日，该房产尚未办理土地使用权证。东莞雄林已出具承诺如下：房权证号为“安新县房权证三台镇字第 0010765 号”的河北保定商铺所分摊的土地使用权归属于东莞雄林”。本次评估时所使用的土地面积按照建筑面积测算（假设其容积率等于 1），具体土地面积以最终实际办证的土地证面积为准，若有差异需进行调整；

3. 2016 年 03 月 25 日，东莞雄林与东莞银行股份有限公司道滘支行签署《最高额抵押合同》（编号：东银（1700）2016 年最高抵字第 005807 号），东莞雄林以其拥有的“东府集用（2012）第 1900090703077 号”、“粤房地权证莞字第 1200676317 号”、“粤房地权证莞字第 1200676318 号”、“粤房地权证莞字第 1200676319 号”、“粤房地权证莞字第 1200676320 号”土地使用权及房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于 2013 年 08 月 20 日至 2018 年 08 月 19 日期间与东莞银行股份有限公司道滘支行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为 2,500.00 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

4. 2016年3月30日，东莞雄林与东莞银行股份有限公司道滘支行签订了《保证金质押合同》（编号：东银（1700）2016年金质字第006386号），为东莞银行股份有限公司道滘支行与东莞雄林于2016年3月25日签订的《流动资金借款合同》（编号：东银（1700）2016年对公流贷字第002346号）提供质押担保，保证金金额为人民币500万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

5. 东莞雄林房屋建筑物第7项“南峰国际商铺”的房地权证及原房屋购买合同中写明土地使用权终止日期为2075年1月，权证规划用途为非住宅、合同中写明用途为商住。评估时按照证载土地剩余年限测算，评估结果未考虑土地性质的政策风险对评估结果的影响；

6. 截至评估基准日2016年9月30日，东莞雄林有七起尚未了结的诉讼案件，具体情况如下：

（1）原告：东莞雄林

| 序号 | 被告                             | 案由     | 金额（万元） |
|----|--------------------------------|--------|--------|
| 1  | 莆田市鼎兴鞋材有限公司                    | 买卖合同纠纷 | 12.25  |
| 2  | 安新县三台镇王公堤湃克制鞋厂、赵岩（制鞋厂厂长、实际经营者） | 买卖合同纠纷 | 12.00  |
| 3  | 宁波汉邦管业有限公司                     | 买卖合同纠纷 | 6.00   |
| 4  | 福建美明达鞋业发展有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 95.36  |
| 5  | 义乌市拓展塑胶制品有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 32.10  |
| 6  | 东莞市辉业运动用品有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 11.74  |

本次评估，对上述应收账款，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。

（2）被告：东莞雄林

| 序号 | 原告              | 案由     | 金额（万元） |
|----|-----------------|--------|--------|
| 1  | 深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行 | 买卖合同纠纷 | 6.10   |

注：2016年6-7月东莞雄林向深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行采购了3612.3kg的PVC膜，共计60,986.00元，其中2,324.7kg已验收入库，1,287.6kg未入库。东莞雄林使用该批材料生产的产品中出现了大量宽幅不足、光雾度、色差、贴合不牢等不良现象，遂向其提出退货，深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行一直未予回应，并于2016年9月向法院提起诉讼。由于案件尚在受理阶段，本次评估以核实后的账面值确认评估值；

7. 应收东莞市信维环保工程有限公司6.00万元人民币系东莞雄林2013年9月

委托东莞信维办理扩建项目环评报告表、环评批复及建造环保工程和验收事宜而支付工程款，后因东莞市信维环保工程有限公司法人代表叶思维在收到工程款后，携款潜逃，预计收回可能性较小，本次评估为零。

## (二) 东莞市吉鑫高分子科技有限公司（以下简称“东莞吉鑫”）

1. 东莞吉鑫的土地使用权与房屋建筑物的来源为 2010 年 6 月向东莞市常平利加窗帘厂直接购入，其中土地使用权共 2 项，包括面积为 6,666.71 m<sup>2</sup> 的国有出让用地一宗，土地证号为东府国用（2006）第特 465 号，对应地上建筑物为厂房一及办公楼，已办理房屋所有权证；包括面积为 3787.48 m<sup>2</sup> 的集体土地一宗，尚未取得土地使用权证，对应地上建筑物为厂房三、货仓、配电房及宿舍，尚未取得房屋所有权证。由于原房地购入时，所有地上建筑物及集体土地为整体付款入账，因此无法单列出集体土地使用权的原始入账价值。根据企业提供的相关资料显示，常平镇已建房屋补办房地产权手续工作办公室已于 2016 年 10 月 17 日向社会公示了东莞吉鑫三项房屋：“厂房 3”、“货仓”和“宿舍”的房地产权证补办（包括集体土地申请办理流转出让用地使用权）事项，用地面积为 3787.48 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该宗地尚未补交土地出让金，本次评估未对其市场价值进行评估测算。

2. 东莞吉鑫房屋建筑物中的三项无证房屋（“厂房 3”、“货仓”和“宿舍”）及对应土地的面积为东莞吉鑫提供的测绘面积，具体面积以最终实际权证面积为准需进行调整；

3. 2014 年 06 月 13 日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第 201405210721 号），东莞吉鑫以其拥有的“东府国用（2006）第特 465 号”、“粤房地权证莞字第 2700622337 号”、“粤房地权证莞字第 2700628375 号”土地使用权及房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于 2014 年 06 月 13 日至 2017 年 06 月 13 日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为 483.52 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

4. 2016年3月25日，东莞吉鑫与东莞银行股份有限公司道滘支行签署《最高额保证合同》（编号：东银（1700）2016年最高保字第005806号），为东莞雄林于2016年03月25日至2017年03月24日期间与东莞银行股份有限公司道滘支行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为4,500.00万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

5. 2016年8月1日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签订了《最高额保证合同》（编号：兴银粤保字（东莞）第201605090070号），为东莞雄林于2016年8月1日起至2019年8月1日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为人民币8,000万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

6. 2015年8月17日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签订了《最高额保证合同》（编号：兴银粤保字（东莞）第201507310705号），为东莞雄林于2015年8月17日起至2018年8月17日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为人民币4,000万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

7. 纳入评估范围内的在建工程中，有一项槽罐供料系统，建安后未投入使用，目前公司正在制定改造升级方案，因方案尚未明确，无法量化升级改造对现有工程的影响程度，本次评估按核实后的账面价值做为评估值。

### （三）苏州市雄林新材料科技有限公司（以下简称“苏州雄林”）

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物中有5项尚未办理房屋所有权证。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据评估人员现场勘察确定。无证房屋建筑物明细如下：

| 序号 | 名称 | 建成年月 | 结构 | 单位 | 建筑面积 |
|----|----|------|----|----|------|
|----|----|------|----|----|------|

|    |            |         |    |                |        |
|----|------------|---------|----|----------------|--------|
| 1  | 食堂及宿舍      | 2001.12 | 砖混 | m <sup>2</sup> | 255.36 |
| 2  | 办公室        | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 102.60 |
| 3  | 配电间        | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 117.34 |
| 4  | 厕所         | 2001.12 | 砖混 | m <sup>2</sup> | 10.00  |
| 5  | 造粒车间（增建部分） | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 311.63 |
| 合计 |            |         |    |                | 796.93 |

本次评估未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

2. 2013年10月21日，苏州雄林与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第201308231109-1号），苏州雄林以其拥有的“太房权证沙溪字第0200013100号”、“太房权证沙溪字第0200013101号”、“太房权证沙溪字第0200013102号”、“太房权证沙溪字第0200013103号”以及“太房权证沙溪字第0200013104号”房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于2013年10月21日至2016年10月21日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为104.94万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

3. 2013年10月21日，苏州雄林与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第201308231109-2号），苏州雄林以其拥有的“太国用（2011）第023008748号”土地使用权作为抵押物，为东莞雄林于2013年10月21日至2016年10月21日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为158.06万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

4. 截至评估基准日2016年9月30日，苏州雄林有六起尚未了结的诉讼案件，具体情况如下：

| 序号 | 原告   | 被告         | 案由           | 金额（万元） |
|----|------|------------|--------------|--------|
| 1  | 苏州雄林 | 苏州联硕实业有限公司 | 分期付款买卖合同合同纠纷 | 8.72   |

|   |      |                |            |        |
|---|------|----------------|------------|--------|
| 2 | 苏州雄林 | 姚庆殊            | 分期付款买卖合同纠纷 | 15.66  |
| 3 | 苏州雄林 | 彭应龙            | 买卖合同纠纷     | 115.15 |
| 4 | 苏州雄林 | 常熟市鑫兴发服饰辅料有限公司 | 买卖合同纠纷     | 51.30  |
| 5 | 苏州雄林 | 吴江长兆纺织整理有限公司   | 买卖合同纠纷     | 20.08  |
| 6 | 苏州雄林 | 绍兴县松楠纺织品加工厂    | 买卖合同纠纷     | 31.47  |

本次评估，对上述应收账款，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。

#### (四)雄林香港有限公司（以下简称“香港雄林”）

截至评估基准日，香港雄林全资子公司雄林越南有限公司的土地及地上建筑物（包括两栋厂房、1栋办公楼、配电室、实验室、锅炉房、危险品仓库）尚未取得产权证，根据雄林越南有限公司提供的情况说明，目前产权证正在办理中，预计2016年12月31日前可办理完成办证手续，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

我们特别强调：本评估意见仅作为交易各方进行股权交易的价值参考依据，而不能取代交易各方进行股权交易价格的决定。

本报告及其结论仅用于本报告设定的评估目的，而不能用于其他目的。

根据国家的有关规定，本评估报告使用的有效期限为1年，自评估基准日2016年09月30日起，至2017年09月29日止。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况和合理理解评估结论，请报告使用者在征得评估报告所有者许可后，认真阅读评估报告全文，并请关注特别事项说明部分的内容。

# 红宝丽集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买 东莞市雄林新材料科技股份有限公司股权项目 评估报告

天兴评报字（2016）第 1157 号

## 红宝丽集团股份有限公司：

北京天健兴业资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，对贵公司拟发行股份及支付现金购买资产涉及的东莞市雄林新材料科技股份有限公司股东全部权益进行了评估，按照必要的评估程序执行评估业务，对其在 2016 年 09 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、被评估单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者概况

### （一）委托方概况

企业名称：红宝丽集团股份有限公司（以下简称“红宝丽集团公司”）

注册地址：南京市高淳区经济开发区双高路 29 号

法定代表人：芮益民

注册资本：60205.811 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

成立时间：1994 年 06 月 23 日

统一社会信用代码：91320100249697552B

经营范围：危险化学品销售；（以上按许可证所列范围经营）组合聚醚、单体系列聚醚、软、硬质泡沫原料及制品系列、异丙醇胺系列、塑料制品、复合包装保温材料系列及相关精细化工产品、五金、机械、电子、针纺织品的生产、销售；物资贸易；出口本企业自产的产品；进口本企业生产、科研所需的原辅材料、

机械设备、仪器仪表及零配件（国家限定企业经营和禁止进出口的商品及技术除外）；化工产品、五金交电、矿产品、工艺美术品、日用百货销售；经济信息咨询；电子产品研究、开发、生产、销售、技术服务；硬质喷涂和聚氨酯塑胶铺面施工、技术指导。（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）

## （二）被评估单位概况

### 1、基本信息

企业名称：东莞市雄林新材料科技股份有限公司（以下简称“东莞雄林”）

注册地址：东莞市道滘镇南丫村工业区

法定代表人：何建雄

注册资本：7228.4065 万人民币元

企业类型：股份有限公司(中外合资、未上市)

成立时间：2009 年 12 月 14 日

统一社会信用代码：91441900698151547Q

经营范围：生产和销售热塑性聚氨酯薄膜（不含危险化学品），聚氯乙烯鞋材、箱包、运动系列材料制品（仅限于为公司 TPU 客户提供配套）；从事热塑性聚氨酯、热塑性聚氨酯薄膜、定向聚丙烯及流延聚丙烯汽车用膜的批发及进出口业务；设立研发机构，研究和开发热塑性聚氨酯新型材料（以上经营范围涉限、涉证和涉及国家宏观调控的行业除外；不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理）。

(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)

### 2、历史沿革、公司股权结构及变更情况

#### (1) 有限公司设立

东莞雄林成立于 2009 年 12 月 14 日，注册资本为 200 万人民币，由自然人何建雄和王志共同出资组建。其中：何建雄认缴出资 180 万元人民币，王志认缴出资 20 万元人民币。（该出资已经由东莞市华联会计师事务所有限公司出具的华联会验字[2009]G01103 号验资报告验证）

## (2) 有限公司第一次增资

2010年3月1日，根据东莞雄林股东会决议及章程的有关规定，同意增加注册资本1,300万元，其中由何建雄认缴出资1,140万元，唐忠诚认缴出资60万元，王志认缴出资20万元，陈启明认缴出资40万元，何秀芬认缴出资25万元，袁华认缴出资15万元，变更后的注册资本为1,500万元。（该出资已经由大信会计师事务所有限公司广东分所出具的大信粤会验字[2010]G01010号验资报告验证）

本次增资后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资     | 持股比例（%） |
|----|------|----------|---------|
| 1  | 何建雄  | 1,320.00 | 88.00   |
| 2  | 王志   | 40.00    | 2.67    |
| 3  | 唐忠诚  | 60.00    | 4.00    |
| 4  | 陈启明  | 40.00    | 2.67    |
| 5  | 何秀芬  | 25.00    | 1.67    |
| 6  | 袁华   | 15.00    | 1.00    |
|    | 合计   | 1,500.00 | 100.00  |

## (3) 有限公司第二次增资

2010年8月25日，根据东莞雄林股东会决议及公司章程的规定，同意增加注册资本1,500万元人民币，其中，何建雄认缴出资1,290万元人民币，唐忠诚认缴出资60万元人民币，王志认缴出资50万元人民币，陈启明认缴出资50万元人民币，何秀芬认缴出资35万元人民币，袁华认缴出资15万元人民币，变更后的注册资本为3,000万元人民币。（该出资已由大信会计师事务所有限公司广东分所出具的大信粤会验字[2010]G01077号验资报告验证）

本次增资后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资     | 比例（%） |
|----|------|----------|-------|
| 1  | 何建雄  | 2,610.00 | 87.00 |
| 2  | 王志   | 90.00    | 3.00  |
| 3  | 唐忠诚  | 120.00   | 4.00  |

|   |     |          |        |
|---|-----|----------|--------|
| 4 | 陈启明 | 90.00    | 3.00   |
| 5 | 何秀芬 | 60.00    | 2.00   |
| 6 | 袁华  | 30.00    | 1.00   |
|   | 合计  | 3,000.00 | 100.00 |

#### (4) 有限公司第一次股权转让

2011年9月25日,根据东莞雄林股东会决议及公司章程的规定,同意何建雄将其持有的东莞雄林14%股权分别转让自然人吴惠冲、唐忠诚、王志。本次变更后,股权结构如下所示:

单位: 万元人民币

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资     | 比例(%)  |
|----|------|----------|--------|
| 1  | 何建雄  | 2,190.00 | 73.00  |
| 2  | 王志   | 120.00   | 4.00   |
| 3  | 唐忠诚  | 210.00   | 7.00   |
| 4  | 陈启明  | 90.00    | 3.00   |
| 5  | 何秀芬  | 60.00    | 2.00   |
| 6  | 袁华   | 30.00    | 1.00   |
| 7  | 吴惠冲  | 300.00   | 10.00  |
|    | 合计   | 3,000.00 | 100.00 |

#### (5) 有限公司第二次股权转让

2012年5月4日,根据东莞雄林股东会决议及章程修正案,同意吴惠冲将其持有的东莞雄林5%的股权全部转让给何健雄。本次变更后,股权结构如下所示:

单位: 万元人民币

| 序号 | 股东名称 | 认缴出资     | 比例(%) |
|----|------|----------|-------|
| 1  | 何建雄  | 2,340.00 | 78.00 |
| 2  | 王志   | 120.00   | 4.00  |
| 3  | 唐忠诚  | 210.00   | 7.00  |
| 4  | 陈启明  | 90.00    | 3.00  |
| 5  | 何秀芬  | 60.00    | 2.00  |
| 6  | 袁华   | 30.00    | 1.00  |

|   |     |          |        |
|---|-----|----------|--------|
| 7 | 吴惠冲 | 150.00   | 5.00   |
|   | 合计  | 3,000.00 | 100.00 |

#### (6) 有限公司第三次增资

2012年5月4日，根据东莞雄林股东会决议和修改后的章程规定，同意增加注册资本 614.45783 万元人民币，其中：新开发联合创业投资企业认缴出资 307.228915 万元人民币；南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）认缴出资 253.012048 万元人民币；东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 54.216867 万元人民币，变更后的注册资本为 3,614.45783 万元人民币。（该出资已经由天健会计师事务所出具的天健验（2012）7-3 号验资报告验证）

本次增资后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名/名称                    | 认缴出资        | 持股比例（%） |
|----|----------------------------|-------------|---------|
| 1  | 何建雄                        | 2,340.00    | 64.74   |
| 2  | 新开发联合创业投资企业                | 307.228915  | 8.50    |
| 3  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 253.012048  | 7.00    |
| 4  | 唐忠诚                        | 210.00      | 5.81    |
| 5  | 吴惠冲                        | 150.00      | 4.15    |
| 6  | 王志                         | 120.00      | 3.32    |
| 7  | 陈启明                        | 90.00       | 2.49    |
| 8  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 54.216867   | 1.50    |
| 9  | 何秀芬                        | 60.00       | 1.66    |
| 10 | 袁华                         | 30.00       | 0.83    |
|    | 合计                         | 3,614.45783 | 100.00  |

#### (7) 有限公司第三、四次股权转让

2013年2月26日，据东莞雄林股东会决议和修改后的章程规定，何建雄将其所持有的东莞雄林 3% 股权，分别转让给新开发联合创业投资企业、南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）和东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）。

2013年7月8日，据股东会决议和修改后的章程规定，吴惠冲将其所持有的东莞雄林0.83%股权转让给何建雄。

本次变更后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名/名称                    | 认缴出资       | 持股比例（%） |
|----|----------------------------|------------|---------|
| 1  | 何建雄                        | 2261.5663  | 62.75   |
| 2  | 新开发联合创业投资企业                | 361.4457   | 10.00   |
| 3  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 297.6614   | 8.2353  |
| 4  | 唐忠诚                        | 210.00     | 5.81    |
| 5  | 吴惠冲                        | 120.00     | 3.32    |
| 6  | 王志                         | 120.00     | 3.32    |
| 7  | 陈启明                        | 90.00      | 2.49    |
| 8  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 63.7844    | 1.7647  |
| 9  | 何秀芬                        | 60.00      | 1.66    |
| 10 | 袁华                         | 30.00      | 0.83    |
|    | 合计                         | 3,614.4578 | 100.00  |

#### (8) 东莞雄林整体变更为股份有限公司

2013年10月31日，东莞雄林以账面净资产人民币190,364,208.08元为基础，按3.1727:1的比例折为股份公司，股份6,000万股，每股面值1元，注册资本及股本总额为6,000万元；其中，净资产6,000万元计入注册资本，其余净资产130,364,208.08元计入资本公积。东莞雄林原全体股东共同作为股份公司发起人股东，并按照其原有的出资比例持有股份公司相应比例的股份。该决议已经获得广东省对外贸易经济合作厅文件（粤外经贸资字[2014]31号）批复通过。同时，注册资本由3,614.4578万元增加至6,000万元，由立信会计师事务所出具的信会师报字[2013]第711065号验资报告验证。

本次变更后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名/名称 | 认缴出资 | 持股比例（%） |
|----|---------|------|---------|
|----|---------|------|---------|

|    |                            |          |        |
|----|----------------------------|----------|--------|
| 1  | 何建雄                        | 3,754.20 | 62.75  |
| 2  | 新开发联合创业投资企业                | 600.00   | 10.00  |
| 3  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 494.10   | 8.2353 |
| 4  | 唐忠诚                        | 348.60   | 5.81   |
| 5  | 吴惠冲                        | 199.20   | 3.32   |
| 6  | 王志                         | 199.20   | 3.32   |
| 7  | 陈启明                        | 149.40   | 2.49   |
| 8  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 105.90   | 1.7647 |
| 9  | 何秀芬                        | 99.60    | 1.66   |
| 10 | 袁华                         | 49.80    | 0.83   |
|    | 合计                         | 6,000.00 | 100.00 |

#### (9) 股份公司第一次增资

2014年8月8日，据东莞雄林股东会决议和修改后的章程规定，同意增加注册资本 436.1732 万元人民币，全部由南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙）出资缴纳，变更后的注册资本为 6,436.1732 万元人民币。（该出资已经由立信会计师事务所出具的信会师报字[2014]第 711252 号验资报告验证）

增资后，股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名/名称                    | 认缴出资     | 持股比例（%） |
|----|----------------------------|----------|---------|
| 1  | 何建雄                        | 3,754.20 | 58.33   |
| 2  | 新开发联合创业投资企业                | 600.00   | 9.32    |
| 3  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 930.2732 | 14.45   |
| 4  | 唐忠诚                        | 348.60   | 5.42    |
| 5  | 吴惠冲                        | 199.20   | 3.10    |
| 6  | 王志                         | 199.20   | 3.10    |
| 7  | 陈启明                        | 149.40   | 2.32    |
| 8  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 105.90   | 1.65    |
| 9  | 何秀芬                        | 99.60    | 1.55    |
| 10 | 袁华                         | 49.80    | 0.77    |

|  |    |           |        |
|--|----|-----------|--------|
|  | 合计 | 6436.1732 | 100.00 |
|--|----|-----------|--------|

### (10) 股份公司第二次增资

2014年10月30日，据东莞雄林股东会决议和修改后的章程规定，同意增加注册资本792.2333万元，其中：武汉成业联股权投资企业（有限合伙）认缴出资495.1458万元人民币，东莞中科中广创业投资有限公司认缴出资297.0875万元人民币，变更后的注册资本为7,228.4065万元人民币。（该出资已经由立信会计师事务所出具的信会师报字[2014]第740058号验资报告验证）

截至评估基准日，东莞雄林股权结构如下所示：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名/名称                    | 认缴出资       | 持股比例（%） |
|----|----------------------------|------------|---------|
| 1  | 何建雄                        | 3,754.20   | 51.92   |
| 2  | 新开发联合创业投资企业                | 600.00     | 8.30    |
| 3  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 930.2732   | 12.87   |
| 4  | 唐忠诚                        | 348.60     | 4.82    |
| 5  | 吴惠冲                        | 199.20     | 2.76    |
| 6  | 王志                         | 199.20     | 2.76    |
| 7  | 陈启明                        | 149.40     | 2.07    |
| 8  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 105.90     | 1.47    |
| 9  | 何秀芬                        | 99.60      | 1.55    |
| 10 | 袁华                         | 49.80      | 0.69    |
| 11 | 武汉成业联股权投资企业（有限合伙）          | 495.1458   | 6.85    |
| 12 | 东莞中科中广创业投资有限公司             | 297.0875   | 4.11    |
|    | 合计                         | 7,228.4065 | 100.00  |

### 3、公司主要资产概况

本次委托评估的东莞雄林的主要资产为应收账款、其他应收、长期股权投资、固定资产和无形资产等。

（1）应收账款为东莞雄林应收销售收入款项。

（2）其他应收款主要包括东莞雄林与关联公司的往来款、工程款、设备定

金和支付给员工的备用金等。

(3) 固定资产分为房屋建（构）筑物和设备类资产。其中房屋建（构）筑物分为房屋建筑物、构筑物两大类，房屋建筑物主要包括 1-4#厂房、仓库综合楼、宿舍综合楼、南峰国际商铺、河北保定商铺、南阁工业园厂房等，构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施，主要有应急水池、消防设施和宿舍消防水池及泵房总排水总管等；设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备，设备主要分布在厂房内，设备的日常维护及保养有专人负责，目前总体状况尚可，能满足现阶段业务需要

#### (4) 无形资产

东莞雄林的无形资产包括 3 项土地使用权、4 项外购的办公软件和 105 项专利权。

其中纳入评估范围内的 3 项土地使用权，总面积 59,392.07 平方米，为企业以出让方式取得，均办理了土地使用权证；

纳入评估范围的 4 项外购的办公软件中， 2 项财务软件已停用；

纳入评估范围内的专利权包括 23 项发明专利及 82 项实用新型专利，均为账面未记录资产，具体清单如下：

| 名称                        | 专利号              | 产权类型 | 专利期限                  | 权利人  |
|---------------------------|------------------|------|-----------------------|------|
| 一种 TPU 复合膜的制造方法           | ZL201010291107.8 | 发明专利 | 2010.09.21-2030.09.19 | 东莞雄林 |
| 双层膜共挤流延的方法及其设备            | ZL200910041615.8 | 发明专利 | 2009.08.04-2029.08.03 | 东莞雄林 |
| 一种流延对压生产 TPU 薄膜的方法        | ZL200910041612.4 | 发明专利 | 2009.08.04-2029.08.03 | 东莞雄林 |
| 一种热塑性聚氨酯薄膜或皮革的改色及后处理的方法   | ZL200710074787.6 | 发明专利 | 2007.06.12-2027.06.11 | 东莞雄林 |
| 一种免车缝的热熔胶 TPU-PU 皮革及其制备方法 | ZL201310360221.5 | 发明专利 | 2013.08.16-2033.08.15 | 东莞雄林 |
| 一种铁轨减震垫板的制作方法             | ZL201110039512.5 | 发明专利 | 2011.02.16-2032.02.15 | 东莞雄林 |
| 一种免车缝的热熔胶 TPU 皮革及其制备方法    | ZL201310359652.X | 发明专利 | 2013.08.16-2033.08.15 | 东莞雄林 |
| 一种无卤阻燃聚氨酯发泡塑料             | ZL201310463539.6 | 发明专利 | 2013.10.08-2033.10.09 | 东莞雄林 |
| 一种加贴天然皮革的 TPU 合成革         | ZL201210226479.1 | 发明专利 | 2012.06.22-2032.06.21 | 东莞雄林 |
| 一种 PU 鞋底浇注生产线用集中加热温控系统    | ZL201410684021.X | 发明专利 | 2014.11.25-2034.11.24 | 东莞雄林 |
| 一种太阳能电池用 TPU 薄膜           | ZL201410477848.3 | 发明专利 | 2014.09.18-2034.09.17 | 东莞雄林 |

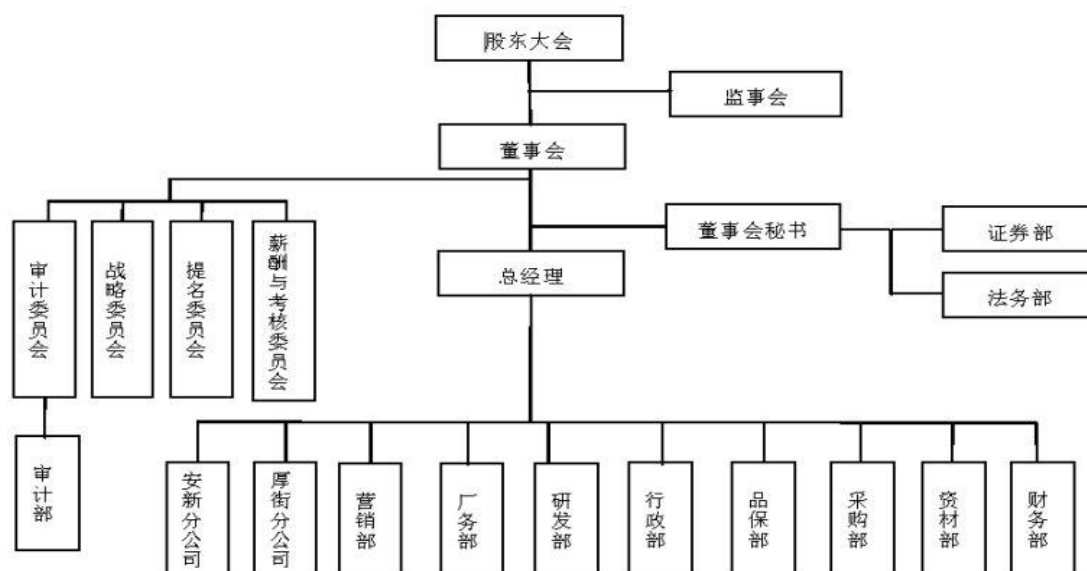
|                            |                  |      |                       |                     |
|----------------------------|------------------|------|-----------------------|---------------------|
| 及其制备方法                     |                  |      |                       | 林、东莞<br>吉鑫          |
| 一种具有干燥功能的 TPU 防水透湿薄膜及其制备方法 | ZL201410478632.9 | 发明专利 | 2014.09.18-2034.09.17 | 东莞雄林                |
| 用于球膜的高耐磨透明热塑性聚氨酯弹性体及其制备方法  | ZL201410371122.1 | 发明专利 | 2014.07.30-2034.07.29 | 东 莞 雄<br>林、东莞<br>吉鑫 |
| 一种高耐磨透明 TPU 球膜及其制备方法       | ZL201410371121.7 | 发明专利 | 2014.07.30-2034.07.29 | 东 莞 雄<br>林、东莞<br>吉鑫 |
| 热塑性聚氨酯弹性体的配方及制备方法          | ZL201410350446.7 | 发明专利 | 2014.07.22-2034.07.21 | 东莞雄林                |
| TPU 功能性发泡薄膜                | ZL201310463540.9 | 发明专利 | 2013.10.08-2033.10.07 | 东莞雄林                |
| 湿式 PU 加贴 TPU 薄膜            | ZL201310463107.5 | 发明专利 | 2013.10.08-2033.10.07 | 东莞雄林                |
| TPU 充气筒膜                   | ZL201310462940.8 | 发明专利 | 2013.10.08-2033.10.07 | 东莞雄林                |
| 一种双面 TPU 夹布的制造设备           | ZL201120081156.9 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 吹膜机                 | ZL201120081213.3 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 膜流延卷取装置             | ZL201120086285.7 | 实用新型 | 2011.03.29-2021.03.28 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 薄膜延流对压装置            | ZL201120081178.5 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 贴合布的制造设备            | ZL201120081163.9 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 膜生产设备               | ZL201120086284.2 | 实用新型 | 2011.03.29-2021.03.28 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 薄膜改色及后处理设备          | ZL201120081173.2 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 薄膜试样机               | ZL201120157453.7 | 实用新型 | 2011.05.18-2021.05.17 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 鞋材加压收卷设备            | ZL201120086283.8 | 实用新型 | 2011.03.29-2021.03.28 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 双层共挤流延设备            | ZL201120081151.6 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种设置有喂料机的 TPU 吹膜机          | ZL201120081190.6 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种 TPU 低透防水透湿膜生产设备         | ZL201120081223.7 | 实用新型 | 2011.03.25-2021.03.24 | 东莞雄林                |
| 一种加贴 TPU 膜的超纤人造革           | ZL201120363349.3 | 实用新型 | 2011.09.23-2021.09.22 | 东莞雄林                |
| 一种多层共挤 TPU 薄膜              | ZL201120504574.4 | 实用新型 | 2011.12.07-2021.12.06 | 东莞雄林                |
| 一种阻燃吸音热熔胶装饰料               | ZL201120541857.6 | 实用新型 | 2011.12.22-2021.12.21 | 东莞雄林                |
| 一种多层 TPU 贴合薄膜              | ZL201120429826.1 | 实用新型 | 2011.11.03-2021.11.02 | 东莞雄林                |
| 一种加贴 TPU 膜的 PU 人造革         | ZL201120363473.X | 实用新型 | 2011.09.23-2021.09.22 | 东莞雄林                |
| 一种双面 TPU 夹布                | ZL201320460290.9 | 实用新型 | 2013.07.31-2023.07.30 | 东莞雄林                |
| 一种家具用 PU 合成革               | ZL201320460321.0 | 实用新型 | 2013.07.31-2023.07.30 | 东莞雄林                |
| 隔尿垫                        | ZL201320460307.0 | 实用新型 | 2013.07.31-2023.07.30 | 东莞雄林                |
| 一种缠绕薄膜流延成型生产线              | ZL201420288993.2 | 实用新型 | 2014.06.03-2024.06.02 | 东莞雄林                |
| 一种塑料薄膜原料混合机                | ZL201420348565.4 | 实用新型 | 2014.06.27-2024.06.26 | 东莞雄林                |
| 一种流延冷却装置                   | ZL201420325704.1 | 实用新型 | 2014.06.19-2024.06.18 | 东莞雄林                |
| 一种 PU 鞋底浇注生产线用集中加热温控系统     | ZL201420714421.6 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林                |

|                       |                  |      |                       |           |
|-----------------------|------------------|------|-----------------------|-----------|
| 一种PU鞋底浇注生产线用压力控制系统    | ZL201420714524.2 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种聚氨酯喷涂装置             | ZL201420715223.1 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种双色螺旋棒挤棒机头           | ZL201420715220.8 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种移动式聚氨酯喷涂装置          | ZL201420715283.3 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种双层复合棒材挤棒机头          | ZL201420715039.7 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种用于喷涂聚氨酯的喷枪          | ZL201420715282.9 | 实用新型 | 2014.11.25-2024.11.24 | 东莞雄林      |
| 一种太阳能电池用薄膜生产用自动换网装置   | ZL201620380552.4 | 实用新型 | 2016.04.27-2026.04.26 | 东莞雄林      |
| 一种用于生产太阳能电池用薄膜的厚度检查装置 | ZL201620341201.2 | 实用新型 | 2016.04.20-2026.04.19 | 东莞雄林      |
| 一种全自动聚氨酯板设备           | ZL201520459889.X | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 东莞雄林      |
| 一种热塑性聚氨酯弹性体的加工工艺      | ZL201310005295.7 | 发明专利 | 2013.01.08-2033.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种纳米抗菌TPU材料及其制备方法     | ZL201410370466.0 | 发明专利 | 2014.07.30-2034.07.29 | 东莞吉鑫、苏州雄林 |
| 一种纳米抗菌聚氨酯组合物及其制备方法    | ZL201410370900.5 | 发明专利 | 2014.07.30-2034.07.29 | 东莞吉鑫、苏州雄林 |
| 一种热塑性聚氨酯原料干燥机         | ZL201420293917.0 | 实用新型 | 2014.06.05-2024.06.04 | 东莞吉鑫      |
| 一种自检的TPU生产装置          | ZL201320182967.7 | 实用新型 | 2013.04.12-2023.04.11 | 东莞吉鑫      |
| 自动测速造粒机               | ZL201320007185.X | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种自动检测TPU挤出造粒的自动进刀装置  | ZL201320007187.9 | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种连续法生产热塑性聚氨酯弹性体的设备   | ZL201320007184.5 | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种TPU吹膜机              | ZL201320007192.X | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种生产TPU的设备            | ZL201320007191.5 | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种用于热塑性聚氨酯的挤出螺杆       | ZL201320007188.3 | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种TPU干燥设备             | ZL201320007186.4 | 实用新型 | 2013.01.08-2023.01.07 | 东莞吉鑫      |
| 一种热塑性聚氨酯多螺杆式挤出机       | ZL201420287614.8 | 实用新型 | 2014.06.03-2024.06.02 | 东莞吉鑫      |
| 一种聚氨酯发泡机              | ZL201520459817.5 | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 东莞吉鑫      |
| 一种聚氨酯高压发泡机的混合装置       | ZL201520458974.4 | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体聚醇间歇式脱水装置       | ZL201520547878.7 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体聚醇连续式喷雾脱水装置     | ZL201520547877.2 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体聚醇多元醇连续降膜脱水装置   | ZL201520547860.7 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体预聚体合成装置         | ZL201520547875.3 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体预聚体间歇式合成装置      | ZL201520547863.0 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |
| 聚氨酯弹性体预聚体连续合成装置       | ZL201520547603.3 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫      |

|                     |                  |      |                       |      |
|---------------------|------------------|------|-----------------------|------|
| 聚氨酯加工主机的螺杆式流量计      | ZL201520547916.9 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯弹性体的灌注机        | ZL201520547949.3 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯弹性体的灌注机混合头清洗装置 | ZL201520547604.8 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯弹性体生产线         | ZL201520548755.5 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯弹性体生产用混合搅拌装置   | ZL201520547961.4 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯弹性体生产用加料装置     | ZL201520547959.7 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种聚氨酯加工主机的原料输送隔膜泵   | ZL201520547855.6 | 实用新型 | 2015.07.27-2025.07.26 | 东莞吉鑫 |
| 一种双工位中心卷取装置         | ZL201410152435.8 | 发明专利 | 2014.04.16-2034.04.15 | 苏州雄林 |
| 一种流延卷取中透防水透湿TPU膜    | ZL201210226476.8 | 发明专利 | 2012.06.22-2032.03.21 | 苏州雄林 |
| 一种加贴超纤人造革的TPU合成皮革   | ZL201320016845.0 | 实用新型 | 2013.01.14-2023.01.13 | 苏州雄林 |
| 一种TPU复合膜生产设备        | ZL201220468012.3 | 实用新型 | 2012.09.14-2022.09.13 | 苏州雄林 |
| 一种吹塑机合模模具的更换装置      | ZL201420184007.9 | 实用新型 | 2014.04.16-2024.04.15 | 苏州雄林 |
| 一种双层TPU复合膜          | ZL201220469720.9 | 实用新型 | 2012.09.14-2022.09.13 | 苏州雄林 |
| 一种阻燃吸音热熔胶装饰材料       | ZL201220467927.2 | 实用新型 | 2012.09.14-2022.09.13 | 苏州雄林 |
| 一种无车缝热熔胶皮革          | ZL201220468013.8 | 实用新型 | 2012.09.14-2022.09.13 | 苏州雄林 |
| 一种新型TPU薄膜           | ZL201220469696.9 | 实用新型 | 2012.09.14-2022.09.13 | 苏州雄林 |
| 一种TPU复合气泡膜          | ZL201320460603.0 | 实用新型 | 2013.07.31-2023.07.30 | 苏州雄林 |
| 一种TPU防水透湿面料         | ZL201320460652.4 | 实用新型 | 2013.07.31-2023.07.30 | 苏州雄林 |
| 加贴TPU膜的PVC薄膜或PVC人造革 | ZL201120363484.8 | 实用新型 | 2011.09.23-2021.09.22 | 苏州雄林 |
| 一种热塑性聚氨酯成型复合薄膜用模具   | ZL201420293918.5 | 实用新型 | 2014.06.05-2024.06.04 | 苏州雄林 |
| 一种用于TPU薄膜制造的热混机     | ZL201520508954.3 | 实用新型 | 2015.07.15-2025.07.14 | 苏州雄林 |
| 一种TPU薄膜分卷机          | ZL201520455820.X | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 苏州雄林 |
| 一种TPU膜生产设备          | ZL201520454822.7 | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 苏州雄林 |
| 一种TPU吹膜机            | ZL201520452771.4 | 实用新型 | 2015.06.29-2025.06.28 | 苏州雄林 |
| 一种TPU薄膜生产用压延辊       | ZL201520528472.4 | 实用新型 | 2015.07.21-2025.07.20 | 苏州雄林 |
| 一种TPU薄膜用压延辊         | ZL201520528543.0 | 实用新型 | 2015.07.21-2025.07.20 | 苏州雄林 |
| 一种TPU吹膜机            | ZL201520528079.5 | 实用新型 | 2015.07.20-2025.07.19 | 苏州雄林 |
| 一种用于汽车的隔热复合膜        | ZL201520527440.2 | 实用新型 | 2015.07.20-2025.07.19 | 苏州雄林 |
| 一种防水透气抗菌型医用TPU复合薄膜  | ZL201520528078.0 | 实用新型 | 2015.07.20-2025.07.19 | 苏州雄林 |
| 一种热混机               | ZL201520509039.6 | 实用新型 | 2015.07.15-2025.07.14 | 苏州雄林 |
| 一种TPU吹膜装置           | ZL201520528080.8 | 实用新型 | 2015.07.20-2025.07.19 | 苏州雄林 |
| 一种复合气垫膜             | ZL201520508955.8 | 实用新型 | 2015.07.15-2025.07.14 | 苏州雄林 |
| 一种防水透气布料            | ZL201520508953.9 | 实用新型 | 2015.07.15-2025.07.14 | 苏州雄林 |

#### 4、公司组织结构

东莞雄林的组织结构图如下：



#### 5、公司主营业务概况

东莞雄林的主营业务为热塑性聚氨酯弹性体（TPU）材料的研发、生产及销售，主要产品包括 TPU 薄膜、TPU 热熔胶膜、TPU 粒子等，其中 TPU 粒子是 TPU 薄膜、TPU 热熔胶膜的主要原材料，由全资子公司东莞吉鑫生产并主要内部使用，少量对外出售。TPU 薄膜、TPU 热熔胶膜等产品目前主要应用于鞋类、防水透湿织物、高档手袋及皮具、充气囊体等领域，并逐渐在包装材料、汽车、医疗卫生、建材、新能源、军工、家具、高铁等众多领域得到应用。截至 2015 年末，东莞雄林已与 1,000 余家客户建立良好的合作关系，其中包括 NIKE、ADIDAS、NB、LV、GUCCI、UA、CROCS、COACH、李宁、安踏、361°、通用汽车、长城汽车等国际国内著名品牌的生产商。

#### 6、财务状况表及经营成果

##### （1）历史年度财务状况表

财务状况表（合并口径）

金额单位：元

| 项目      | 2016.09.30            | 2015.12.31            | 2014.12.31            | 2013.12.31            |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 流动资产    | 276,303,706.77        | 226,910,364.09        | 253,025,578.42        | 203,285,593.30        |
| 非流动资产   | 330,093,080.25        | 326,731,533.30        | 206,895,333.82        | 114,095,604.95        |
| 其中：固定资产 | 132,139,811.47        | 113,806,733.06        | 105,327,742.94        | 79,511,549.47         |
| 在建工程    | 156,852,286.57        | 179,388,408.33        | 72,629,021.13         | 5,885,100.88          |
| 工程物资    |                       |                       |                       |                       |
| 固定资产清理  |                       |                       |                       | 53,958.02             |
| 无形资产    | 39,389,529.82         | 31,013,332.98         | 26,809,577.75         | 27,192,008.80         |
| 长期待摊费用  | 3,158.26              | 12,633.28             | 55,997.39             | 140,042.44            |
| 递延所得税资产 | 1,708,294.13          | 2,510,425.65          | 2,072,994.61          | 1,312,945.34          |
| 其他非流动资产 |                       |                       |                       |                       |
| 资产总计    | <b>606,396,787.02</b> | <b>553,641,897.39</b> | <b>459,920,912.24</b> | <b>317,381,198.25</b> |
| 流动负债    | 142,682,667.26        | 115,665,652.06        | 72,808,988.58         | 104,813,845.95        |
| 非流动负债   | 24,657.53             | 33,167.00             | 44,222.31             | 0.00                  |
| 负债总计    | <b>142,707,324.79</b> | <b>115,698,819.06</b> | <b>72,853,210.89</b>  | <b>104,813,845.95</b> |
| 所有者权益合计 | <b>463,689,462.23</b> | <b>437,943,078.33</b> | <b>387,067,701.35</b> | <b>212,567,352.30</b> |

财务状况表（母公司）

金额单位：元

| 项目        | 2016.09.30     | 2015.12.31     | 2014.12.31     | 2013.12.31     |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 流动资产      | 281,876,075.64 | 208,120,296.06 | 237,993,118.21 | 195,043,060.06 |
| 非流动资产     | 290,921,027.63 | 309,503,991.07 | 187,075,374.19 | 103,578,757.85 |
| 其中：长期股权投资 | 36,784,127.35  | 49,025,527.35  | 36,784,127.35  | 24,386,352.35  |
| 固定资产      | 69,645,392.86  | 65,403,688.81  | 53,431,347.18  | 49,980,027.49  |
| 在建工程      | 151,879,321.66 | 170,778,536.43 | 71,704,119.32  | 4,352,916.25   |
| 工程物资      |                |                |                |                |
| 固定资产清理    | 0.00           | 0.00           | 0.00           | 53,958.02      |
| 无形资产      | 31,625,380.74  | 23,107,892.99  | 23,737,947.00  | 24,035,355.53  |
| 长期待摊费用    |                |                |                |                |

| 项目      | 2016.09.30            | 2015.12.31            | 2014.12.31            | 2013.12.31            |
|---------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 递延所得税资产 | 986,805.02            | 1,188,345.49          | 1,417,833.34          | 770,148.21            |
| 其他非流动资产 |                       |                       |                       |                       |
| 资产总计    | <b>572,797,103.27</b> | <b>517,624,287.13</b> | <b>425,068,492.40</b> | <b>298,621,817.91</b> |
| 流动负债    | 162,331,520.22        | 125,790,507.07        | 67,172,081.00         | 102,246,828.20        |
| 非流动负债   | 24,657.53             | 33,167.00             | 44,222.31             | 0.00                  |
| 负债总计    | <b>162,356,177.75</b> | <b>125,823,674.07</b> | <b>67,216,303.31</b>  | <b>102,246,828.20</b> |
| 所有者权益合计 | <b>410,440,925.52</b> | <b>391,800,613.06</b> | <b>357,852,189.09</b> | <b>196,374,989.71</b> |

## 2、历史年度经营状况表

## 经营状况（合并口径）

金额单位：元

| 项目         | 2016 年 1-9 月          | 2015 年                | 2014 年                | 2013 年                |
|------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 一、营业收入     | <b>205,134,811.29</b> | <b>292,111,327.05</b> | <b>283,530,514.53</b> | <b>260,849,659.98</b> |
| 减：营业成本     | 130,265,355.19        | 172,776,040.85        | 168,640,523.33        | 165,346,958.85        |
| 营业税金及附加    | 1,453,710.11          | 2,054,536.27          | 1,835,697.21          | 1,238,871.81          |
| 销售费用       | 10,688,209.94         | 12,081,768.85         | 9,818,867.46          | 7,915,454.22          |
| 管理费用       | 29,310,682.22         | 43,985,045.50         | 35,354,857.66         | 31,186,788.18         |
| 财务费用       | 3,172,687.77          | 820,668.25            | 3,090,271.93          | 1,715,739.23          |
| 资产减值损失     | 1,959,992.56          | 798,798.76            | 4,573,783.99          | 482,519.78            |
| 加：公允价值变动收益 |                       |                       |                       |                       |
| 投资收益       | 0.00                  | 158,185.53            | 0.00                  | 0.00                  |
| 二、营业利润     | <b>28,284,173.50</b>  | <b>59,752,654.10</b>  | <b>60,216,512.95</b>  | <b>52,963,327.91</b>  |
| 加：营业外收入    | 2,158,938.67          | 1,865,405.49          | 2,655,123.37          | 1,083,048.76          |
| 减：营业外支出    | 720,454.33            | 440,146.14            | 398,459.53            | 93,887.26             |
| 三、利润总额     | <b>29,722,657.84</b>  | <b>61,177,913.45</b>  | <b>62,473,176.79</b>  | <b>53,952,489.41</b>  |
| 减：所得税费用    | 4,665,897.65          | 7,599,380.45          | 7,972,827.74          | 6,336,775.90          |
| 四、净利润      | <b>25,056,760.19</b>  | <b>53,578,533.00</b>  | <b>54,500,349.05</b>  | <b>47,615,713.51</b>  |

## 经营状况（母公司）

金额单位：元

| 项目         | 2016年1-9月            | 2015年                | 2014年                | 2013年                |
|------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 一、营业收入     | 174,926,377.91       | 253,159,491.08       | 243,412,138.16       | 222,649,750.64       |
| 减：营业成本     | 121,900,068.19       | 169,564,886.81       | 160,060,277.85       | 151,331,904.31       |
| 营业税金及附加    | 1,074,798.89         | 1,530,917.73         | 1,416,334.59         | 998,716.93           |
| 销售费用       | 8,010,345.40         | 9,265,210.77         | 7,788,865.13         | 6,088,782.62         |
| 管理费用       | 17,190,546.59        | 29,975,372.65        | 21,865,364.51        | 22,092,369.43        |
| 财务费用       | 3,476,995.89         | 1,754,835.09         | 2,927,561.53         | 1,714,182.29         |
| 资产减值损失     | 1,607,274.08         | -513,027.95          | 3,751,015.20         | 526,724.05           |
| 加：公允价值变动收益 |                      |                      |                      |                      |
| 投资收益       | 0.00                 | 158,185.53           | 0.00                 | 0.00                 |
| 二、营业利润     | <b>21,666,348.87</b> | <b>41,739,481.51</b> | <b>45,602,719.35</b> | <b>39,897,071.01</b> |
| 加：营业外收入    | 1,285,712.78         | 1,727,227.02         | 2,509,123.37         | 1,051,391.74         |
| 减：营业外支出    | 720,454.33           | 392,008.75           | 383,474.14           | 47,906.28            |
| 三、利润总额     | <b>22,231,607.32</b> | <b>43,074,699.78</b> | <b>47,728,368.58</b> | <b>40,900,556.47</b> |
| 减：所得税费用    | 3,591,294.86         | 5,512,072.56         | 6,251,169.20         | 4,597,568.81         |
| 四、净利润      | <b>18,640,312.46</b> | <b>37,562,627.22</b> | <b>41,477,199.38</b> | <b>36,302,987.66</b> |

注：以上财务数据均经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具“信会师报字[2016]第 712096 号”标准无保留意见审计报告。

### （三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者为本次评估行为的相关利益人、资产监管部门和国家法律、法规规定的其他评估报告使用者，其中本次评估行为的相关利益人即委托方的股东。

### （四）委托方和被评估单位的关系

委托方拟购买东莞雄林股权，双方没有产权关系，也不是行政隶属关系。

## 二、评估目的

根据红宝丽集团股份有限公司董事会决议，红宝丽集团股份有限公司拟发行股份及支付现金购买东莞市雄林新材料科技股份有限公司股权，需要对东莞市雄林新材料科技股份有限公司股东全部权益进行评估，为该经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为东莞市雄林新材料科技股份有限公司的股东全部权益价值。

## （二）评估范围

评估范围为东莞雄林于评估基准日纳入评估范围的全部资产及负债，其中总资产账面价值 572,797,103.27 元，负债账面价值 162,356,177.75 元，净资产账面价值 410,440,925.52 元。各类资产及负债的账面价值见下表：

资产评估申报汇总表

金额单位：元

| 项目          | 账面价值                  |
|-------------|-----------------------|
| 流动资产        | 281,876,075.64        |
| 非流动资产       | 290,921,027.63        |
| 其中：长期股权投资   | 36,784,127.35         |
| 固定资产        | 69,645,392.86         |
| 在建工程        | 151,879,321.66        |
| 无形资产        | 31,625,380.74         |
| 长期待摊费用      |                       |
| 递延所得税资产     | 986,805.02            |
| 其他非流动资产     |                       |
| <b>资产总额</b> | <b>572,797,103.27</b> |
| 流动负债        | 162,331,520.22        |
| 非流动负债       | 24,657.53             |
| <b>负债总额</b> | <b>162,356,177.75</b> |
| <b>净资产</b>  | <b>410,440,925.52</b> |

资产评估范围以被评估单位提供的评估申报表为准。委托方已承诺评估对象和评估范围与经济行为一致，不重不漏。

1、委托方和被评估单位已承诺委托评估对象和评估范围与经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致，业经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具标准无保留意见审计报告。

2、对企业价值影响较大的单项资产或资产组合的情况

对企业价值影响较大的单项资产或资产组合为固定资产。固定资产分为房屋建（构）筑物和设备类资产。

东莞雄林的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。其中：东莞雄林本部厂区位于东莞市道滘镇南丫村，主要为工业建筑，包括厂房一、厂房二、厂房三、厂房四、仓库综合楼、宿舍综合楼、应急水池等建筑物，主要建于 2011-2015 年；南阁工业园新厂区位于东莞市道滘镇厚德村，主要为工业建筑，包括厂房一、宿舍消防水池及泵房总排水总管，主要建于 2015-2016 年；南峰国际商铺位于东莞市厚街镇和田大道 2 号南峰商业广场裙楼商铺 1100 号，购置于 2014 年；河北保定商铺位于保定市安新县三台鞋材鞋业交易中心东区 7 号楼 2 号，购置于 2014 年。除南阁工业园厂房一为排架结构，其余均为框架结构。

设备类资产分为机器设备、车辆及电子设备，设备主要分布在厂房内，设备的日常维护及保养有专人负责，目前总体状况尚可，能满足现阶段业务需要。

机器设备主要为生产设备及辅助设备。生产设备主要包括 3 套吹膜线、30 套挤出线、1 套涂层线、2 套干法 PU 线、2 套挤出产品实验线，共计 38 条生产线。生产辅助设备主要包括干燥机、模温机、破碎机、空压机等等。部分生产设备是从其他公司转入的二手设备，设备总体技术水平一般，能满足目前产品的生产需求。

车辆包括共计 10 辆，包括 9 辆小型轿车及 1 辆小型客车。车辆为 2010 年至 2015 年间购置，平均年行驶里程超过 4 万公里，车辆的管理有专人负责，目前总体车况良好，能满足目前规模的业务需求。

电子设备主要包括办公设备及实验仪器。办公设备主要为常规的电脑、空调、打印机等等；实验仪器主要有熔点测试仪、老化测试机、摩擦试验机等。设备整体性能一般，能满足目前的业务需求。

### （三）企业申报的无形资产情况

东莞雄林账面记录的无形资产包括 3 项土地使用权及 4 项外购的办公软件。其中纳入评估范围的 3 项土地使用权，总面积 59,392.07 平方米，为企业以出让方式取得，均办理了土地使用权证；纳入评估范围的其他无形资产为 4 项外购的办公软件，其中 2 项财务软件已停用；

东莞雄林账面未记录的无形资产包括 23 项发明专利及 82 项实用新型专利。

（四）企业申报的表外资产的情况

企业申报的表外资产包括 23 项发明专利及 82 项实用新型专利。

（五）引用其他机构出具的报告情况

未引用其他机构出具的报告。

## 四、价值类型及其定义

本次评估价值类型为市场价值，本报告书所称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

- 1、评估基准日是 2016 年 09 月 30 日。
- 2、评估基准日根据红宝丽集团拟收购东莞雄林股权的时间要求而选定的。
- 3、本次评估工作中所采用的价格标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据和评估取价依据为：

（一）经济行为依据

红宝丽集团股份有限公司董事会决议。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第 63 号）；

- 5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（国务院 2007 年 512 号令）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院 2008 年 538 号令）；
- 7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号公布）；
- 8、《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）；
- 9、《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）；
- 10、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第 256 号）；
- 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》（国务院令第 55 号）；
- 12、《国家税务总局关于出口货物退（免）税管理有关问题的通知》（国税发[2004]64 号）；
- 13、《财政部、国家税务总局关于进一步提高部分商品出口退税率的通知》（财税[2009]88 号）；
- 14、《财政部、国家税务总局关于进一步推进出口货物实行免抵退税办法的通知》（财税[2002]7 号）；
- 15、《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会第 127 号令）；
- 16、其它相关的法律法规文件。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估准则—基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 2、《资产评估职业道德准则——基本准则》（财企[2004]20 号）；
- 3、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协[2012]248 号）；
- 4、《资产评估准则—评估报告》（中评协[2007]189 号）；
- 5、《资产评估准则—评估程序》（中评协[2007]189 号）；
- 6、《资产评估准则—业务约定书》（中评协[2007]189 号）；
- 7、《资产评估准则—工作底稿》（中评协[2007]189 号）；
- 8、《资产评估准则—不动产》（中评协[2007]189 号）；

- 9、《资产评估准则—机器设备》（中评协[2007]189号）；
- 10、《资产评估准则—无形资产》（中评协[2008]217号）；
- 11、《资产评估准则—企业价值》（中评协[2011]227号）；
- 12、《评估机构业务质量控制指南》（中评协[2010]214号）；
- 13、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；
- 14、《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（会协[2003]18号）；
- 15、《资产评估操作专家提示——上市公司重大资产重组评估报告披露》（中评协[2012]246号）；
- 16、《评估机构内部治理指引》（中评协[2010]121号）。

#### （四）资产权属依据

- 1、企业法人营业执照、公司章程；
- 2、土地使用证；
- 3、房屋所有权证；
- 4、机动车行驶证；
- 5、主要设备购置合同、发票，以及有关协议、合同等资料；
- 6、其他权属文件。

#### （五）评估取价依据

- 1、被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测表》；
- 2、评估基准日银行存贷款基准利率；
- 3、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建〔2002〕394号)；
- 4、国土资源部关于严格按国家标准实施《城镇土地分等定级规程》和《城镇土地估价规程》的通知（国土资发[2002]195号）；
- 5、国土资源部《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发[2006]307号）；
- 6、《国土资源部关于调整部分地区土地等别的通知》（国土资发〔2008〕308号）；

- 7、《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2009〕56号）；
- 8、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）；
- 9、原城乡建设环境保护部关于印发《房屋完损等级评定标准》(试行)（城住安(1984)第 678 号）；
- 10、机械工业出版社的《机电产品报价手册》；（2016 版）
- 11、商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》；
- 12、被评估单位提供的原始会计报表、财务会计经营方面的资料、以及相关协议、合同书、发票等财务资料；
- 13、企业提供的未来年度经营计划、盈利预测等资料；
- 14、企业与相关单位签订的相关购买合同；
- 15、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料，以及我公司收集的有关询价资料和取价参数资料等；
- 16、从“同花顺资讯”终端查询的相关数据；
- 17、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 18、与此次资产评估有关的其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法简介

企业价值评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

企业价值评估中的资产基础法也称成本法，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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础

上。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

## （二）评估方法的选择

资产基础法是以资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法，结合本次评估情况，被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开全面的清查和评估，因此本次评估适用资产基础法；

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部经营环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，因此本次评估适用收益法。

考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估单位的特定情况以及市场信息条件的限制，我们对在市场上找到与被评估单位相类似的参照物及具体交易情况，缺乏深入调查与分析，无法客观比较可比交易案例与被评估单位的区别，因此本次评估未采用市场法。

因此，本次评估选用资产基础法和收益法进行评估。

## （三）具体评估方法介绍

### 一）资产基础法

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，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方法。各类资产及负债的评估过程说明如下：

## 1、流动资产及负债的评估

被评估单位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、其他流动资产；负债包括流动负债和非流动负债，其中流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、其他流动负债，非流动负债包括递延所得税负债。

(1) 货币资金：包括库存现金、银行存款和其他货币资金。

1) 库存现金：评估人员按币种核对现金日记账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，对现金盘点进行了监盘，对编制的“现金盘点表”进行了复核，根据盘点金额和基准日至盘点日的账务记录倒推出评估基准日的金额，账实相符。对人民币以盘点核实后账面价值作为评估值。对各种外币按盘点核实后的金额乘以基准日外汇汇率作为评估值。

2) 银行存款：共 12 个账户，包括 8 个人民币存款户和 4 个美元存款户。评估人员查阅了相关会计记录及对账单，并对其期末余额进行了函证，查阅银行对账单与银行存款余额调节表，根据回函情况查明未达账项属于正常，经调节后银行存款余额相符。对人民币存款以核实后账面值作为评估值，对外币存款以核实后的外币金额乘以基准日汇率作为评估值。

3) 其他货币资金：是企业为开具银行承兑汇票支付给银行的银行承兑汇票保证金。对于其他货币资金评估人员通过向各银行发函询证的方式进行评估确认。

(2) 应收票据：应收票据指企业因销售产品等而收到的商业汇票，纳入评估范围的应收票据为银行承兑汇票。对于应收票据，评估人员核对了账面记录，查阅了应收票据登记簿，并对应收票据进行了监盘核对，对于部分金额较大的应收票据，还检查了相应销售合同和出入库单等原始记录。经核实确认无误的情况下，以核实后的账面值确认评估值。

(3) 应收账款：核对应收账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，对关联单位应收款项进行相互核对，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资

料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定和账龄分析的方法估计风险损失，对于预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。对企业计提的坏账准备评估为零。

（4）预付款项：评估人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对。如评估人员现场核实日，该预付账款的货物已经交付，或服务已经提供，评估人员检查存货、固定资产等资产及预付账款明细账，核实无误后，以账面值作为评估值。如评估人员现场核实日，对于预付账款的货物还未交付、服务还未提供的，评估人员通过函证、检查原始凭证、查询债务人的经营状况和资信状况、进行账龄分析等程序综合分析判断，以该预付账款可收回货物、获得服务或收回货币资金等可以形成相应资产和权益的金额的估计值作为评估值。

（5）其他应收款：核对其他应收款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，根据评估明细表查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，分析账龄。对金额较大或金额异常的款项进行函证，对没有回函的款项实施替代程序，以证实应收款项的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对上述应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析欠款数额、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，采用个别认定的方法估计风险损失。对企业计提的坏账准备评估为零。

（6）存货：主要包括原材料、委托加工物资、产成品、发出商品。

1）原材料：主要为色母和聚酯粒子等。原材料的评估采用市场法，对于原材料因库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后的账面价值确定评估值。

2）委托加工物资：主要为企业委托外单位加工的产成品及半成品，其成本组内容主要为投入的原材料，其生产周期较短，本次评估按投入原材料的市场价值作为评估值。

3）产成品、发出商品：对于产成品，评估人员根据产成品经核实的数量、销

售价格，以市场法确定评估价值，即在产成品不含税销售价格的基础上扣除销售税金、销售费用、所得税及适当比例的税后利润确定其评估值。计算公式为：产成品的评估值=产成品数量×不含税的销售单价×（1—销售费用率—销售税金率—所得税比率—适当的利润比率）。其中：产成品不含税销售价格根据评估基准日销售情况确定；销售费用率、销售税金率、所得税比率等指标均依据企业近年来的会计报表综合确定；适当的利润比率根据产成品的销售状况确定，其中畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售的产品为100%，本次评估企业产品按订单生产，适当的利润比率0。对于发出商品，评估人员根据发出商品经核实数量、销售价格，以市场法确定评估价值，即在不含税销售价格的基础上扣除销售税金、所得税等确定其评估值。

（7）其他流动资产：是企业预缴的企业所得税及待抵扣的增值税进项税。评估人员在核实无误的基础上，通过了解企业适用的税种、税率、税额以及缴费的费率等核实企业的纳税申报表，通过查阅查阅的缴税凭单确认申报数的正确性和真实性。经核实，企业税款且金额与申报数相符。故以核实后账面值做为评估值。

（8）负债：各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计算。

## 2、非流动资产的评估

### （1）长期股权投资

长期股权投资主要为对下属公司的长期股权投资，共计3家，均为全资子公司。被投资单位名称和评估方法如下表所示：

单位：元

| 序号 | 股东名称           | 控制类型  | 持股比例    | 账面价值          |
|----|----------------|-------|---------|---------------|
| 1  | 苏州市雄林新材料科技有限公司 | 全资子公司 | 100.00% | 3,000,000.00  |
| 2  | 东莞市吉鑫高分子科技有限公司 | 全资子公司 | 100.00% | 21,386,352.35 |
| 3  | 雄林香港有限公司       | 全资子公司 | 100.00% | 12,397,775.00 |

对于上述长期股权投资，采用企业价值评估的方法对被投资单位进行整体评

估，再按被评估单位持股比例计算长期投资评估值。

## （2）房屋建（构）筑物

在房屋建筑物类固定资产的评估中，可选用的评估方法主要有成本法、市场法与收益法三种。

对于位于被评估单位厂区内的建筑物，由于其主要为工业用途建筑，在委估物业附近区域很难搜集到近期类似的市场交易信息，限制了收益法与市场法的运用，因此，对该委估物，采用重置成本法进行评估。计算公式为：

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

### 1) 重置全价的确定

$$\text{重置全价} = \text{建安综合造价} + \text{前期费用及其他费用} + \text{资金成本}$$

#### ① 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。本次评估采用类比系数调整法确定估价对象的建安工程综合造价。

类比系数调整法：对于设计图纸及工程决算资料不齐全在建（构）筑物可使用类比系数调整法进行测算，可通过对典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与估价对象进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安工程综合造价后求取此类建（构）筑物的建安工程综合造价。

#### ② 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费用、工程勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、环境评价费等。经测算取费率如下：

| 工程或费用名称  | 计算公式      | 费率    | 取费依据           |
|----------|-----------|-------|----------------|
| 按工程造价计费  |           |       |                |
| 建设单位管理费用 | 建安综合造价×费率 | 1.50% | 财建[2002]394号   |
| 工程勘察费    | 建安综合造价×费率 | 2.50% | 计价格[2002]10号   |
| 工程监理费    | 建安综合造价×费率 | 1.00% | 发改价格[2007]670号 |
| 招标代理服务费  | 建安综合造价×费率 | 0.30% | 计价格[2002]1980号 |
| 前期工作咨询费  | 建安综合造价×费率 | 0.30% | 计价格[1999]1283号 |
| 环境影响评价费  | 建安综合造价×费率 | 0.10% | 计价格[2002]125号  |
| 小计       |           | 5.70% |                |

对无证房屋建筑物未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

### ③ 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率

据中国人民银行 2015 年 10 月 24 日发布的一年期贷款利率，该利率为 4.35%。

### ④ 可抵扣进项税

自 2016 年 5 月 1 日起在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建设工程税金以除税工程造价为计取基础，费率为 11%。

## 2) 综合成新率的评定

①对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其近年来

的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

②对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

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

### 3) 评估值的计算

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

对于购入的商铺，经调查，委估商铺所在区域内近期无足够的市场交易案例，但可获得类似房产的市场租金价格，因此不采用市场比较法，而采用收益法进行评估。

收益法是预计委估物基准日后未来年度的净收益，选用适当的折现率将其折现到评估基准日时点后累加，以此估算委估物的市场合理价值。

计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i - B_i}{(1+R)^i}$$

上式中，V：委估物在评估基准日的市场价值；

A<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总收益（有效毛收入）；

B<sub>i</sub>：委估物基准日后 i 期的总运营费用；

R：折现率；

i：委估物自评估基准日起可以获得收益的时间，i=1,2,...,n

其评估过程如下：

①评估人员根据已知的被评估单位对委估物的出租定价，确定委估物在评估基准日的市场租金；

②对当地房地产租赁市场进行分析，预测基准日后租金的增长率及出租率等数据；

③根据市场合理租金及租金增长率、出租率等数据，计算总收益（有效毛收入）。

④计算运营费用。根据房产出租应缴纳的有关税费及惯例，计取如营业税及附加、印花税、房产税、土地使用税、物业维护费、物业管理费及保险费等费用；

⑤预测委估物的收益年限；

⑥根据安全利率加风险调整值法测算折现率；

根据上述计算公式，计算委估物的市场价值。

### （3）设备类资产

本次评估，因纳入评估范围正常使用的设备均不能单独获得收益，所以主要采用重置成本法确定其评估值。计算公式为：

评估价值=重置价值×综合成新率

根据设备现场核查情况，对待报废设备，评估值为零；对停用、闲置设备，采用重置成本法计算，其成新率根据设备技术状况和保管状况进行相应调整；对老旧且市场有二手成交价的设备，直接以二手价确定其评估值；对评估基准日至现场勘查日之间已处置的设备，以处置价格做为评估值；对其余正常使用的设备，按重置成本法确定其评估值。

#### 1) 机器设备的评估

##### ①机器设备重置全价的确定

设备的重置价值一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切合理的直接费用和间接费用，如设备的购置价、运杂费、设备基础费、安装调试费等。

对于进口机器设备

因东莞雄林进口的设备，可免关税和增值税，则进口设备的重置全价为：

重置全价=CIF 价+银行财务费+国内运杂费+设备基础费+安装调试费

对于国产机器设备：

重置全价=设备购置价+运杂费+设备基础费+安装调试费-可抵扣进项税

## ②综合成新率的确定

A、对大型、关键设备，采用勘察成新率和理论成新率按权重确定：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 0.6 + \text{理论成新率} \times 0.4$$

### （a）勘察成新率

勘察成新率的确定主要以企业设备实际状况为主，根据设备的技术状态、工作环境、维护保养情况，依据现场实际勘察情况对设备分部位进行逐项打分，确定勘察成新率。

### （b）理论成新率

理论成新率根据设备的经济寿命年限（或尚可使用年限）和已使用的年限确定。

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

B、对于价值量低、结构轻巧、简单、使用情况正常的设备，主要根据使用时间，结合维修保养情况，以使用年限法确定成新率。

## ③评估值的计算

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

## 2) 车辆的评估

### ①车辆重置全价

因车辆进项税已可抵扣，本次评估中以购置价加上车辆购置税和其他合理费用（如牌照费、验车费、手续费等）并减去可抵扣进项税，来确定其重置全价，即：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置税} + \text{其他费用} - \text{可抵扣进项税}$$

### ②综合成新率的确定

对于车辆，依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率（用成新率 1 表示），用观察评分方法计算出观察法成新率（用成新率 2 表示），再加权平均计算出车辆的综合成新率，即：

综合成新率=成新率 1×0.4+成新率 2×0.6

### ③车辆评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率+牌照费

## 3) 电子及办公设备的评估

### ①电子设备重置全价的确定

电子设备主要为电脑、空调、打印机、复印机、厨房设备和监控系统等，由经销商负责运送和安装调试，重置成本直接以市场采购价减去可抵扣进项税确定，即：

重置全价=设备购置价-可抵扣进项税。

### ②成新率的确定

电子设备成新率，直接采用年限法确定其成新率，即：

成新率=（寿命年限-已使用年限）/寿命年限

### ③评估价值的确定

评估值=重置全价×成新率

## （4） 在建工程

### 1) 土建工程

本次评估范围内的在建工程—土建工程位于南阁工业园，均为工业建筑，对开工时间距基准日半年内的在建项目，根据其在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。该类主要包括绿化工程。

其余房屋建筑物截止评估基准日已竣工验收，经核实，该部分房屋已付清工程款项且确认无潜在负债，且已出具竣工决算审计报告，因此固定资产的评估方法采用重置成本法进行评估。即：

评估值=重置全价×综合成新率

### ①重置全价的确定

重置全价=建安综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

### a. 建安综合造价的确定

评估工作中，评估人员可通过查勘待估建（构）筑物的各项实物情况和调查工程竣工图纸、工程结算资料齐全情况，采取不同估价方法分别确定待估建（构）筑物建安工程综合造价。一般综合造价的确定可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标法等方法中的一种方法来确定估价对象的建安工程综合造价或同时运用几种方法综合确定估价对象的建安工程综合造价。本次评估采用决算调整法确定估价对象的建安工程综合造价。

决算调整法：对于评估对象中工程竣工图纸、工程结算资料齐全的建（构）筑物，评估人员通过对待估建（构）筑物的现场实地查勘，在对建（构）筑物的各项情况等逐项详细的记录后，将待估建（构）筑物按结构分类。从各主要结构类型中筛选出有代表性且工程决算资料较齐全的建（构）筑物做为典型工程案例，运用决算调整法，以待估建（构）筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建（构）筑物建安工程综合造价各项构成费用，并根据估价基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建（构）筑物建安工程综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建（构）筑物及当地建筑市场的实际情况，确定其建安工程综合造价。

### b. 前期费用及其它费用确定

前期费用及其它费用主要包括建设单位管理费用、工程勘察设计费、工程监理费、前期工作咨询费、环境影响评价费等。经测算取费率如下：

| 工程或费用名称  | 计算公式      | 费率    | 取费依据           |
|----------|-----------|-------|----------------|
| 按工程造价计费  |           |       |                |
| 建设单位管理费用 | 建安综合造价×费率 | 1.50% | 财建[2002]394号   |
| 工程勘察设计费  | 建安综合造价×费率 | 2.50% | 计价格[2002]10号   |
| 工程监理费    | 建安综合造价×费率 | 1.00% | 发改价格[2007]670号 |
| 招标代理服务费  | 建安综合造价×费率 | 0.30% | 计价格[2002]1980号 |
| 前期工作咨询费  | 建安综合造价×费率 | 0.30% | 计价格[1999]1283号 |
| 环境影响评价费  | 建安综合造价×费率 | 0.10% | 计价格[2002]125号  |
| 小计       |           | 5.70% |                |

对无证房屋建筑物未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

### c. 资金成本

资金成本根据本项目合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以建安工程费与前期及其他费用之和为基数确定。

资金成本=建安工程造价×正常建设期×正常建设期贷款利率×1/2+前期及其他费用×正常建设期×正常建设期贷款利率

### ②综合成新率的评定

a. 对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率=勘察成新率×60%+年限成新率×40%

其中：

年限成新率（%）=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

现场勘察成新率对主要建筑物逐项查阅各类建筑物的竣工资料，了解其历年来的维修、管理情况，并经现场勘察后，分别对建筑物的结构、装修、设备三部分进行打分，填写成新率的现场勘察表，逐一算出这些建筑物的勘察成新率。

b. 对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况修正后确定成新率，计算公式：

成新率=（耐用年限-已使用年限）/耐用年限×100%

### c. 评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

### 2) 设备安装

设备安装工程账面价值构成均为项目合同进度款，各项费用的价格水平与评估基准日差距不大，按核实后的账面值做为评估值。

## （5）无形资产

### 1) 土地使用权

土地估价方法主要有收益还原法、市场比较法、基准地价系数修正法、假设开发法、成本逼近法、路线价法等。

根据评估对象的土地利用特点和估价目的，待估宗地的土地估价不适宜运用收益还原法、路线价法和假设开发法等进行评估；与基准地价相比，市场成交案例更能体现待估宗地的市场价值；而待估宗地所处区域内，近期内该地区附近有较多的市场成交案例，因此本次评估适合采用市场比较法。

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

市场比较法是根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。在同一公开市场中，两宗以上具有替代关系的土地价格因竞争而趋于一致。市场比较法的基本公式如下：

$$PD=PB\times A\times B\times D\times E$$

上式中，PD：待估宗地价格；

PB：比较案例价格；

A：待估宗地情况指数/比较案例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数/比较案例宗地交易日期指数

D：待估宗地地区因素条件指数/比较案例宗地地区因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数/比较案例宗地个别因素条件指数

## 2) 专利权

对于专利技术类无形资产，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种评估基本方法等相关条件，分析三种方法的适用性，恰当选择相关评估方法。

本次企业申报的专利类无形资产是企业生产、研发等多部门交叉研究的综合产

物，从财务实际核算角度，专利研发的历史成本难以完全计量和核算，因此对企业申报的该类专利类无形资产，选取收益法进行评估较为合适。

对于企业申报的专利类资产，由于专利及其技术的独占性，无法从市场交易中选择合适的参照物，因此不适用市场法。

收益现值法的技术思路是对使用专利技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专利技术在未来年期收益中的贡献率，用适当的折现率折现、加和即为评估值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kRt}{(1+i)^t}$$

其中：

P：委估技术的评估值

Rt：第 T 年技术产品当期年收益额

t：计算的年次

k：技术在收益中的分成率

i：折现率

n：技术产品经济收益期

### 3) 其他无形资产

对于外购的财务及视频软件，按现行市价扣除可抵扣的增值税后确认评估值；

### （6）递延所得税资产

递延所得税资产是企业会计核算在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，由资产的账面价值与其计税基础的差异所产生。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解。

经核实企业该科目核算的内容由 2 项组成，分别为计提坏账准备和存货跌价准备形成的可抵扣暂时性差异。由于估算的损失准备不一定能形成该项准备的可抵扣暂时性差异，本次评估暂按账面值保留。

## 二) 收益法

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值、长期股权投资价值，减去有息债务得出股东全部权益价值。

### 1、计算模型

$$E = V - D \quad \text{公式一}$$

$$V = P + C_1 + C_2 + E' \quad \text{公式二}$$

上式中：

$E$ ：股东全部权益价值；

$V$ ：企业整体价值；

$D$ ：付息债务评估价值；

$P$ ：经营性资产评估价值；

$C_1$ ：溢余资产评估价值；

$C_2$ ：非经营性资产评估价值；

$E'$ ：（未在现金流中考虑的）长期股权投资评估价值。

其中，公式二中经营性资产评估价值  $P$  按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[ R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中：

$R_t$ ：明确预测期的第  $t$  期的企业自由现金流

$t$ ：明确预测期期数  $1, 2, 3, \dots, n$ ；

$r$ : 折现率;

$R_{n+1}$ : 永续期企业自由现金流;

$g$ : 永续期的增长率, 本次评估  $g = 0$ ;

$n$ : 明确预测期第末年。

## 2、模型中关键参数的确定

### (1) 预期收益的确定

本次将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量就是在支付了经营费用和所得税之后, 向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用  $\times$  (1 - 税率  $T$ ) - 资本性支出 - 营运资金变动。

### (2) 收益期的确定

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。为了合理预测企业未来收益, 根据企业生产经营的特点以及有关法律法规、契约和合同等, 可将企业的收益期限划分为有限期限和无限期限。

本次评估采用永续年期作为收益期。其中, 第一阶段为 2016 年 7 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日, 在此阶段根据被评估单位的经营情况及经营计划, 收益状况处于变化中; 第二阶段 2022 年 1 月 1 日起为永续经营, 在此阶段被评估单位将保持稳定的盈利水平。

### (3) 折现率的确定

确定折现率有多种方法和途径, 按照收益额与折现率口径一致的原则, 本次评估收益额口径为企业自由现金流量, 则折现率选取加权平均资本成本 (WACC) 确定。

### (4) 付息债务评估价值的确定

债务债务是包括企业的长短期借款, 按其市场价值确定。

### （5）溢余资产及非经营性资产(负债)评估价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。对该类资产单独进行评估。

## 八、评估程序实施过程 and 情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般原则，依据国家有关部门相关法律法规和规范化要求，按照与委托方的资产评估约定函所约定的事项，北京天健兴业资产评估有限公司业已实施了对委托方提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的验证审核，按被评估单位提交的资产清单，对相关资产进行了必要的产权查验、实地察看与核对，进行了必要的市场调查和交易价格的比较，以及财务分析和预测等其他有必要实施的资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### 1、接受委托及准备阶段

（1）北京天健兴业资产评估有限公司于 2016 年 10 月接受委托方的委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，北京天健兴业资产评估有限公司即与委托方就本次评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日、委托评估资产的特点等影响资产评估方案的问题进行了认真讨论。

（2）根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表，并设计主要资产调查表、主要业务盈利情况调查表等，对委托方参与资产评估配合人员进行业务培训，填写资产评估清查表和各类调查表。

### （3）评估方案的设计

依据了解资产的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组。

### （4）评估资料的准备

收集和整理评估对象市场交易价格信息、主要原料市场价格信息、评估对象产权证明文件等。

## 2、现场清查阶段

### （1）评估对象真实性和合法性的查证

根据委托方及被评估单位提供的资产和负债申报明细，评估人员针对实物资产和货币性债权和债务采用不同的核查方式进行查证，以确认资产和负债的真实准确。

对货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查；

对债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查合同凭证等方式确定资产和负债的真实性。

对存货进行监盘，监盘数量占总量的 40%以上，金额占总量的 60%以上，通过倒推，计算基准日库存数量与账簿核对，并对存货的品质现状进行记录和统计。

对固定资产的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查房屋建筑物、重要设备等资产。评估人员，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对在建工程，查阅了相关工程的设计、施工文件，工程承包合同，工程款项结算资料、设备购置合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

对无形资产的调查采用重点和一般相结合的原则，评估人员查阅了相关购买合同发票等，从而确定资产的真实性和真实性。

### （2）资产实际状态的调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查生产用机械设备。主要通过查阅设备的运行记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。在调查的基础上完善重要设备调查表。

### （3）实物资产价值构成及业务发展情况的调查

根据被评估单位的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产账面金额的真实性、准确性、完整性和合规性。查阅了有关会计凭证、会计账簿以及工程决算、工程施工合同、设备采购合同等资料。

#### （4）企业收入、成本等生产经营情况的调查

收集相关单位以前年度损益核算资料，进行测算分析；通过访谈等方式调查各单位及业务的现实运行情况及其收入、成本、费用的构成情况及未来发展趋势，为编制未来现金流预测作准备。

通过收集相关信息，对南通东莞雄林股份有限公司各项业务的市场环境、未来所面临的竞争、发展趋势等进行分析 and 预测。

### 3、选择评估方法、收集市场信息和估算过程

评估人员在现场依据针对本项目特点制定的工作计划，结合实际情况确定的作价原则及估值模型，明确评估参数和价格标准后，参考企业提供的历史资料和未来经营预测资料开始评定估算工作。

### 4、评估汇总阶段

#### （1）评估结果的确定

依据北京天健兴业资产评估有限公司评估人员在评估现场勘察的情况以及所进行的必要的市场调查和测算，确定委托评估资产的资产基础法和收益现值法结果。

#### （2）评估结果的分析和评估报告的撰写

按照北京天健兴业资产评估有限公司规范化要求编制相关资产的评估报告书。评估结果及相关资产评估报告按北京天健兴业资产评估有限公司规定程序进行三级复核，经签字资产评估师最后复核无误后，由项目组完成并提交报告。

#### （3）工作底稿的整理归档

## 九、评估假设

### （一）一般假设：

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这

样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

## （二）收益法评估假设：

1、国家现行的有关法律、法规及政策，国家宏观经济形势无重大变化；本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层及团队核心成员未来均保持稳定。

3、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律和法规。

4、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与现时方向保持一致，公司与客户签订的框架协议或合同在未来经营过程中能够持续履约。

6、东莞雄林于 2015 年通过高新技术企业复审，取得《高新技术企业证书》（证书编号：GF201544000038），有效期为三年，2015 年到 2017 年的所得税税率为 15%。本次评估假设公司能持续享受该税收政策。

7、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

8、有关利率、汇率、赋税基准及税率，政策性征收费用等不发生重大变化。

9、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

评估人员根据运用资产基础法和收益法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

本评估报告收益法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

### （一）资产基础法评估结论

在评估基准日持续经营假设前提下，东莞雄林总资产账面价值 57,279.71 万元，评估价值 65,493.52 万元，评估增值 8,213.81 万元，增值率 14.34%。负债账面价值 16,235.62 万元，评估价值 16,234.33 万元，评估减值 1.28 万元，减值率 0.01%。净资产账面价值 41,044.09 万元，评估价值 49,259.19 万元，评估增值 8,215.09 万元，增值率 20.02%。

### 资产基础法评估结果汇总表

金额单位：万元

| 项 目         | 账面价值      | 评估价值      | 增减值      | 增值率%   |
|-------------|-----------|-----------|----------|--------|
| 流动资产        | 28,187.61 | 28,714.90 | 527.29   | 1.87   |
| 非流动资产       | 29,092.10 | 36,778.62 | 7,686.52 | 26.42  |
| 其中：可供出售金融资产 |           |           |          |        |
| 持有至到期投资     |           |           |          |        |
| 长期应收款       |           |           |          |        |
| 长期股权投资      | 3,678.41  | 9,420.36  | 5,741.95 | 156.10 |
| 投资性房地产      |           |           |          |        |
| 固定资产        | 6,964.54  | 8,026.21  | 1,061.67 | 15.24  |

|                   |                  |                  |                 |              |
|-------------------|------------------|------------------|-----------------|--------------|
| 在建工程              | 15,187.93        | 14,584.83        | -603.10         | -3.97        |
| 工程物资              |                  |                  |                 |              |
| 固定资产清理            |                  |                  |                 |              |
| 生产性生物资产           |                  |                  |                 |              |
| 油气资产              |                  |                  |                 |              |
| 无形资产              | 3,162.54         | 4,648.54         | 1,486.00        | 46.99        |
| 开发支出              |                  |                  |                 |              |
| 商誉                |                  |                  |                 |              |
| 长期待摊费用            |                  |                  |                 |              |
| 递延所得税资产           | 98.68            | 98.68            |                 | 0.00         |
| 其他非流动资产           |                  |                  |                 |              |
| <b>资产合计</b>       | <b>57,279.71</b> | <b>65,493.52</b> | <b>8,213.81</b> | <b>14.34</b> |
| 流动负债              | 16,233.15        | 16,231.87        | -1.28           | -0.01        |
| 非流动负债             | 2.47             | 2.47             |                 | 0.00         |
| <b>负债合计</b>       | <b>16,235.62</b> | <b>16,234.33</b> | <b>-1.28</b>    | <b>-0.01</b> |
| <b>净资产(所有者权益)</b> | <b>41,044.09</b> | <b>49,259.19</b> | <b>8,215.09</b> | <b>20.02</b> |

注：评估结论的详细情况见《资产评估明细表》。

## （二）收益法评估结论

经收益法评估，东莞雄林股份有限公司股东全部权益价值为 72,709.23 万元，较账面净资产 41,044.09 万元增值 31,665.14 万元，增值率 77.15%。

## （三）评估结果的确定

资产基础法是从资产重置的角度评价资产的公平市场价值，仅能反映企业资产的自身价值，而不能全面、合理的体现各项资产综合的获利能力及企业的成长性，并且也无法涵盖诸如在执行合同、客户资源、商誉、人力资源等无形资产的价值。

收益法是采用预期收益折现的途径来评估企业价值，不仅考虑了企业以会计原则计量的资产，同时也考虑了在资产负债表中无法反映的企业实际拥有或控制的资源，如在执行合同、客户资源、销售网络、潜在项目、企业资质、人力资源、产品研发能力等，而该等资源对企业的贡献均体现在企业的净现金流中，所以，收益法的评估结论能更好体现企业整体的成长性和盈利能力。

我们认为资产的价值通常不是基于重新购建该等资产所花费的成本而是基于

市场参与者对未来收益的预期。评估师经过对被评估单位财务状况的调查及经营状况分析，结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，认为收益法的评估结论能更全面、合理地反映企业的内含价值，故本次评估采用收益法评估结果作为本次评估的最终评估结论。即：

经收益法评估，东莞雄林股份有限公司股东全部权益价值为 72,709.23 万元，较账面净资产 41,044.09 万元增值 31,665.14 万元，增值率 77.15%。

## 十一、特别事项说明

以下事项并非本公司评估人员执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，提请本评估报告使用者对此应特别关注：

（一）本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境前提下，为本报告书所列明的目的而提出的公允估值意见，而不对其它用途负责。

（二）报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的公允价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（三）东莞市雄林新材料科技股份有限公司（以下简称“东莞雄林”）

1. 2016 年 11 月 20 日，何建雄与新开发联合创业投资企业及武汉成业联股权投资企业（有限合伙）签订股份转让协议，受让东莞雄林共计 15.15%股权；2016 年 11 月 30 日，南京红宝丽聚氨酯有限公司与何建雄签订股份转让协议，受让何建雄持有的东莞雄林 12%股权。本次股份转让后，东莞雄林的股权结构如下：

单位：万元人民币

| 序号 | 股东姓名或名称 | 认缴出资     | 持股比例（%） |
|----|---------|----------|---------|
| 1  | 何建雄     | 3981.937 | 55.07   |
| 2  | 唐忠诚     | 348.60   | 4.82    |
| 3  | 吴惠冲     | 199.20   | 2.76    |

|    |                            |            |        |
|----|----------------------------|------------|--------|
| 4  | 王 志                        | 199.20     | 2.76   |
| 5  | 陈启明                        | 149.40     | 2.07   |
| 6  | 何秀芬                        | 99.60      | 1.38   |
| 7  | 袁 华                        | 49.80      | 0.69   |
| 8  | 南海成长精选（天津）股权投资基金合伙企业（有限合伙） | 930.2732   | 12.87  |
| 9  | 东莞市科技创业投资合伙企业（有限合伙）        | 105.90     | 1.47   |
| 10 | 东莞中科中广创业投资有限公司             | 297.0875   | 4.11   |
| 11 | 南京红宝丽聚氨酯有限公司               | 867.4088   | 12.00  |
| 合计 |                            | 7,228.4065 | 100.00 |

2. 截至评估基准日，东莞雄林房屋建筑物中的仓库综合楼、宿舍综合楼尚未取得房屋所有权证，且未见建筑工程规划许可证及施工许可证，根据东莞市道滘镇人民政府在 2015 年 1 月 26 日出具的证明文件：证明该 2 项房屋由于历史原因无法办理房屋所有权证，不属于违法建筑，且未被列入未来五年的拆迁计划中。房屋建筑物的面积以东莞雄林提供的施工合同上的面积为依据进行测算，具体面积以最终房产证面积为准需进行调整，未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费；

3. 东莞雄林的房屋建筑物评估明细表第 8 项“河北保定商铺”的评估值为房地合一价值。截至评估基准日，该房产尚未办理土地使用权证。东莞雄林已出具承诺如下：房权证号为“安新县房权证三台镇字第 0010765 号”的河北保定商铺所分摊的土地使用权归属于东莞雄林”。本次评估时所使用的土地面积按照建筑面积测算（假设其容积率等于 1），具体土地面积以最终实际办证的土地证面积为准，若有差异需进行调整；

4. 2016 年 03 月 25 日，东莞雄林与东莞银行股份有限公司道滘支行签署《最高额抵押合同》（编号：东银（1700）2016 年最高抵字第 005807 号），东莞雄林以其拥有的“东府集用（2012）第 1900090703077 号”、“粤房地权证莞字第 1200676317 号”、“粤房地权证莞字第 1200676318 号”、“粤房地权证莞字第 1200676319 号”、“粤房地权证莞字第 1200676320 号”土地使用权及房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于 2013 年 08 月 20 日至 2018 年 08 月 19 日期间与东莞

银行股份有限公司道滘支行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为 2,500.00 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

5. 2016 年 3 月 30 日，东莞雄林与东莞银行股份有限公司道滘支行签订了《保证金质押合同》（编号：东银（1700）2016 年金质字第 006386 号），为东莞银行股份有限公司道滘支行与东莞雄林于 2016 年 3 月 25 日签订的《流动资金贷款合同》（编号：东银（1700）2016 年对公流贷字第 002346 号）提供质押担保，保证金金额为人民币 500 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

6. 东莞雄林房屋建筑物第 7 项“南峰国际商铺”的房地产权证及原房屋购买合同中写明土地使用权终止日期为 2075 年 1 月，权证规划用途为非住宅、合同中写明用途为商住。评估时按照证载土地剩余年限测算，评估结果未考虑土地性质的政策风险对评估结果的影响；

7. 截至评估基准日 2016 年 9 月 30 日，东莞雄林有七起尚未了结的诉讼案件，具体情况如下：

（1）原告：东莞雄林

| 序号 | 被告                             | 案由     | 金额（万元） |
|----|--------------------------------|--------|--------|
| 1  | 莆田市鼎兴鞋材有限公司                    | 买卖合同纠纷 | 12.25  |
| 2  | 安新县三台镇王公堤湃克制鞋厂、赵岩（制鞋厂厂长、实际经营者） | 买卖合同纠纷 | 12.00  |
| 3  | 宁波汉邦管业有限公司                     | 买卖合同纠纷 | 6.00   |
| 4  | 福建美明达鞋业发展有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 95.36  |
| 5  | 义乌市拓展塑胶制品有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 32.10  |
| 6  | 东莞市辉业运动用品有限公司                  | 买卖合同纠纷 | 11.74  |

本次评估，对上述应收账款，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。

（2）被告：东莞雄林

| 序号 | 原告              | 案由     | 金额（万元） |
|----|-----------------|--------|--------|
| 1  | 深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行 | 买卖合同纠纷 | 6.10   |

注：2016 年 6-7 月东莞雄林向深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行采购了 3612.3kg 的 PVC 膜，共计 60,986.00 元，其中 2,324.7kg 已验收入库，1,287.6kg 未入库。东莞雄林使用该批材料生产的产品中出现了大量宽幅不足、光雾度、色差、贴合不牢等不良现象，遂向其提出退货，深圳市龙岗区平湖永盛行塑胶商行一直

未予回应，并于 2016 年 9 月向法院提起诉讼。由于案件尚在受理阶段，本次评估以核实后的账面值确认评估值；

8. 应收东莞市信维环保工程有限公司 6.00 万元人民币系东莞雄林 2013 年 9 月委托东莞信维办理扩建项目环评报告表、环评批复及建造环保工程和验收事宜而支付工程款，后因东莞市信维环保工程有限公司法人代表叶思维在收到工程款后，携款潜逃，预计收回可能性较小，本次评估为零。

#### （四）东莞市吉鑫高分子科技有限公司（以下简称“东莞吉鑫”）

1. 东莞吉鑫的土地使用权与房屋建筑物的来源为 2010 年 6 月向东莞市常平利加窗帘厂直接购入，其中土地使用权共 2 项，包括面积为 6,666.71 m<sup>2</sup>的国有出让用地一宗，土地证号为东府国用（2006）第特 465 号，对应地上建筑物为厂房一及办公楼，已办理房屋所有权证；包括面积为 3787.48 m<sup>2</sup>的集体土地一宗，尚未取得土地使用权证，对应地上建筑物为厂房三、货仓、配电房及宿舍，尚未取得房屋所有权证。由于原房地购入时，所有地上建筑物及集体土地为整体付款入账，因此无法单列出集体土地使用权的原始入账价值。根据企业提供的相关资料显示，常平镇已建房屋补办房地产权手续工作办公室已于 2016 年 10 月 17 日向社会公示了东莞吉鑫三项房屋：“厂房 3”、“货仓”和“宿舍”的房地产权证补办（包括集体土地申请办理流转出让用地使用权）事项，用地面积为 3787.48 m<sup>2</sup>。截至评估基准日，该宗地尚未补交土地出让金，本次评估未对其市场价值进行评估测算。

2. 东莞吉鑫房屋建筑物中的三项无证房屋（“厂房 3”、“货仓”和“宿舍”）及对应土地的面积为东莞吉鑫提供的测绘面积，具体面积以最终实际权证面积为准需进行调整；

3. 2014 年 06 月 13 日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第 201405210721 号），东莞吉鑫以其拥有的“东府国用（2006）第特 465 号”、“粤房地权证莞字第 2700622337 号”、“粤房地权证莞字第 2700628375 号”土地使用权及房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于 2014 年 06 月 13 日至 2017 年 06 月 13 日期间与兴业银行股份有限公

司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为 483.52 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

4. 2016 年 3 月 25 日，东莞吉鑫与东莞银行股份有限公司道滘支行签署《最高额保证合同》（编号：东银（1700）2016 年最高保字第 005806 号），为东莞雄林于 2016 年 03 月 25 日至 2017 年 03 月 24 日期间与东莞银行股份有限公司道滘支行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为 4,500.00 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

5. 2016 年 8 月 1 日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签订了《最高额保证合同》（编号：兴银粤保字（东莞）第 201605090070 号），为东莞雄林于 2016 年 8 月 1 日起至 2019 年 8 月 1 日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为人民币 8,000 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

6. 2015 年 8 月 17 日，东莞吉鑫与兴业银行股份有限公司东莞分行签订了《最高额保证合同》（编号：兴银粤保字（东莞）第 201507310705 号），为东莞雄林于 2015 年 8 月 17 日起至 2018 年 8 月 17 日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在担保额度有效期内发生的在担保最高本金限额项下的所有债权提供担保，担保债权最高本金限额为人民币 4,000 万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

7. 纳入评估范围内的在建工程中，有一项槽罐供料系统，建安后未投入使用，目前公司正在制定改造升级方案，因方案尚未明确，无法量化升级改造对现有工程的影响程度，本次评估按核实后的账面价值做为评估值。

#### （五）苏州市雄林新材料科技有限公司（以下简称“苏州雄林”）

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围内的房屋建筑物中有 5 项尚未办理房

屋所有权证。本次评估，该部分房屋建筑面积主要依据评估人员现场勘察确定。无证房屋建筑物明细如下：

| 序号 | 名称         | 建成年月    | 结构 | 单位             | 建筑面积   |
|----|------------|---------|----|----------------|--------|
| 1  | 食堂及宿舍      | 2001.12 | 砖混 | m <sup>2</sup> | 255.36 |
| 2  | 办公室        | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 102.60 |
| 3  | 配电间        | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 117.34 |
| 4  | 厕所         | 2001.12 | 砖混 | m <sup>2</sup> | 10.00  |
| 5  | 造粒车间（增建部分） | 2001.12 | 钢混 | m <sup>2</sup> | 311.63 |
| 合计 |            |         |    |                | 796.93 |

本次评估未考虑在办理权证过程中需缴纳的相关配套规费。

2. 2013年10月21日，苏州雄林与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第201308231109-1号），苏州雄林以其拥有的“太房权证沙溪字第0200013100号”、“太房权证沙溪字第0200013101号”、“太房权证沙溪字第0200013102号”、“太房权证沙溪字第0200013103号”以及“太房权证沙溪字第0200013104号”房屋建筑物作为抵押物，为东莞雄林于2013年10月21日至2016年10月21日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为104.94万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

3. 2013年10月21日，苏州雄林与兴业银行股份有限公司东莞分行签署《最高额抵押合同》（编号：兴银粤抵字（东莞）第201308231109-2号），苏州雄林以其拥有的“太国用（2011）第023008748号”土地使用权作为抵押物，为东莞雄林于2013年10月21日至2016年10月21日期间与兴业银行股份有限公司东莞分行在抵押额度有效期内发生的在抵押最高本金限额项下的所有债权提供抵押担保，抵押最高本金限额为158.06万元。本次评估，未考虑此因素对评估结果产生的影响；

4. 截至评估基准日2016年9月30日，苏州雄林有六起尚未了结的诉讼案件，具体情况如下：

| 序号 | 原告   | 被告         | 案由         | 金额（万元） |
|----|------|------------|------------|--------|
| 1  | 苏州雄林 | 苏州联硕实业有限公司 | 分期付款买卖合同纠纷 | 8.72   |

|   |      |                |            |        |
|---|------|----------------|------------|--------|
| 2 | 苏州雄林 | 姚庆殊            | 分期付款买卖合同纠纷 | 15.66  |
| 3 | 苏州雄林 | 彭应龙            | 买卖合同纠纷     | 115.15 |
| 4 | 苏州雄林 | 常熟市鑫兴发服饰辅料有限公司 | 买卖合同纠纷     | 51.30  |
| 5 | 苏州雄林 | 吴江长兆纺织整理有限公司   | 买卖合同纠纷     | 20.08  |
| 6 | 苏州雄林 | 绍兴县松楠纺织品加工厂    | 买卖合同纠纷     | 31.47  |

本次评估，对上述应收账款，参考企业计算坏账准备的方法，以账龄分析分别确定一定比例的风险损失，按账面余额扣除风险损失确定评估值。

#### （六）雄林香港有限公司（以下简称“香港雄林”）

截至评估基准日，香港雄林全资子公司雄林越南有限公司的土地及地上建筑物（包括两栋厂房、1栋办公楼、配电室、实验室、锅炉房、危险品仓库）尚未取得产权证，根据雄林越南有限公司提供的情况说明，目前产权证正在办理中，预计2016年12月31日前可办理完成办证手续，本次评估未考虑该事项对评估结果的影响。

## 十二、评估报告的使用限制说明

（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）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

（三）本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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除外；

（四）本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即评估基准日2016年09月30日至2017年09月29日止。当评估目的在有效期内实现时，要以评估结论作为价值的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整）。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十三、评估报告日

评估报告日为2016年12月23日。

资产评估机构：北京天健兴业资产评估有限公司

法 定 代 表 人： 孙健民

资产评估师：卞旭东

资产评估师：滕波

二〇一六年十二月二十三日

## 评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件
- 二、被评估单位（专项）审计报告
- 三、委托方和被评估单位法人营业执照副本
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 五、委托方和被评估单位承诺函
- 六、签字资产评估师承诺函
- 七、评估机构资格证书
- 八、评估机构法人营业执照副本
- 九、签字评估师资格证书