



根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

资产评估报告(第1册)目录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	1
资产评估报告正文.....	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况.....	1
二、评估目的.....	3
三、评估对象和评估范围.....	3
四、价值类型.....	6
五、评估基准日.....	6
六、评估依据.....	6
七、评估方法.....	8
八、评估程序实施过程 and 情况.....	9
九、评估假设.....	12
十、评估结论.....	13
十一、特别事项说明.....	14
十二、资产评估报告使用限制说明.....	15
十三、资产评估报告日.....	15
资产评估报告附件.....	17

评估说明(第 2 册)目录

评估说明由《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和资产评估师编写的《资产评估说明》三个部分构成,本目录仅列示相关目录内容,内容所对应页码详见第 2 册。

第一部分 评估说明使用范围声明

第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

第三部分 资产评估说明

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

二、实物资产的分布情况及特点

三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

二、影响资产核实的事项及处理方法

三、核实结论

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

一、流动资产评估技术说明

二、非流动资产评估技术说明

五、资产基础法评估结果



评估明细表(第 3 册)目录

本评估明细表目录仅列示目录内容,内容所对应页码详见第 3 册。

1、资产基础法评估明细表

声明

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

二、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

三、本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

四、本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、特别事项说明和资产评估报告使用限制说明。

六、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

七、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息、经营数据和信息、财务报告和资料及其他重要资料等由委托人或相关当事人（包括评估对象的产权持有人或实际控制人、被评估企业、被评估企业的关联方等及其管理者或相关职员）申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

八、本资产评估报告的签字资产评估师（包括协助其工作的资产评估专业人员）已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

十、未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。



南京法伯耳纺织有限公司
拟转让股权所涉及的
南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2019]第 106 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受南京法伯耳纺织有限公司的委托,就南京法伯耳纺织有限公司拟转让股权所涉及的南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估,现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下:

一、评估目的:南京法伯耳纺织有限公司拟转让南京法伯耳污水处理有限公司股权,为此,南京法伯耳纺织有限公司委托本公司对南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象:南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益,与评估对象相对应的评估范围为南京法伯耳污水处理有限公司申报的并经过立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计截至 2019 年 10 月 31 的全部资产以及相关负债,包括流动资产和非流动资产、流动负债等资产。

三、评估基准日:2019 年 10 月 31 日。

四、价值类型:市场价值。

五、评估方法:资产基础法。

六、评估结论:

采用资产基础法评估的南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为:13,008.73 万元人民币(大写:人民币壹亿叁仟零捌万柒仟叁佰元整)。

评估结论使用有效期:通常情况下,评估结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

七、特别事项说明摘要:

谨提请本资产评估报告使用人注意:以上内容摘自资产评估报告正文,欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论,应当阅读资产评估报告正文。



南京法伯耳纺织有限公司
拟转让股权所涉及的
南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2019]第 106 号

南京法伯耳纺织有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京法伯耳纺织有限公司拟转让南京法伯耳污水处理有限公司全部股权之行为所涉及的南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益于 2019 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人名称：南京法伯耳纺织有限公司（以下简称「法伯耳纺织」、贵公司）

法定住所：南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号

主要经营场所：南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号

法定代表人：陈建军

注册资本：11950.00 万美元

主要经营范围：差别化粘胶长丝生产、技术开发、技术服务及相关配套服务，销售自产产品，并在园区内销售自产富余蒸汽及工业水；物业管理；机械设备租赁；自营和代理国内各类商品及技术的进出口业务。（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）

营业期限：自 2004 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 22 日

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：南京法伯耳污水处理有限公司（以下简称「法伯耳污水处理」、「被评估企业」）

法定住所：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

主要经营场所：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

法定代表人：蒋笛

注册资本：12000.00 万元

主要经营范围：水污染治理服务。（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）

营业期限：自 2019 年 08 月 20 日至无限期

2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 「法伯耳污水处理」公司于 2019 年 08 月 20 日设立时的股权结构

2019 年 08 月 20 日，经南京市六合区市场监督管理局登记，设立南京法伯耳污水处理有限公司（「法伯耳污水处理」），「法伯耳污水处理」设立时出资总额为人民币 12,000.00 万元，占注册资本的 100.00%，均系实物资产已经深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司评估并出具鹏信资估报字[2019]第 YGZ195 号评估报告，该评估报告已经南京市国有资产管理委员会备案，同时该实物资产该出资业已经众华会计师事务所（特殊普通合伙）审验并出具众会字[2019]第 6745 号《验资报告》。「法伯耳污水处理」设立时的出资额和出资比例（股权结构）如表 1.1 所示。

表 1.1 「法伯耳污水处理」设立时的股权结构

股东名称	认缴出资(万元)	实缴金额(万元)	出资比例(%)
南京法伯耳纺织有限公司	12,000.00	12,000.00	100%
合计	12,000.00	12,000.00	100%

(2) 「法伯耳污水处理」于评估基准日 2019 年 10 月 31 日的股权结构如上述表 1.1 相同。

3. 被评估企业目前的经营管理结构

由于「法伯耳污水处理」成立时间较短，尚未经营。

4. 被评估企业近 1 年的资产、财务、经营状况

表 1.2 「法伯耳污水处理」近 1 年的简明财务状况

项目名称	2019 年 1-10 月
主营业务收入	
主营业务成本	
利润总额	-32,864.50
净利润	-32,864.50
项目名称	2019 年 10 月 31 日
总资产	132,777,906.00
总负债	1,352,864.50
净资产	131,425,041.50

5. 委托人与国有产权管理单位之间的关系

南京化纤股份有限公司持有「法伯耳纺织」公司 87.26% 股权，香港金汇投资发展有限公司持有「法伯耳纺织」公司 12.74% 股权，同时，南京化纤股份有限公司持有香港金汇投资发展有限公司 100.00% 股权，因此，南京化纤股份有限公司持有「法伯耳纺织」公司 100.00% 股权；「法伯耳纺织」公司持有「法伯耳污水处理」公司 100% 股权；南京新工投资集团有限责任公司持有南京化纤股份有限公司 35.41% 股权，因此对「法伯耳污水处理」公司形成间接持股，南京新工投资集团有限责任公司通过对南京化纤股份有限公司的持股，对「法伯耳污水处理」公司履行出资人义务。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

南京法伯耳纺织有限公司拟转让南京法伯耳污水处理有限公司全部股权，为此，「法伯耳纺织」委托本公司对「法伯耳污水处理」股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经《南京法伯耳纺织有限公司总经理办公会会议纪要》通过，南京法伯耳纺织有限公司《关于转让南京法伯耳污水处理有限公司 100%股权请示》南法司字[2019]第 10 号文件请示，并经《南京化纤股份有限公司董事会决议》通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为「法伯耳污水处理」的股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为南京法伯耳污水处理有限公司申报的并经过立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计截至 2019 年 10 月 31 日的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产、流动负债等资产。

南京法伯耳纺织有限公司废水处理工程设计总规模 4.1 万 m³/d，一期 2.8 万 m³/d，二期污水处理能力 1.3 万 m³/d，满足兰精（南京）纤维有限公司及法伯耳污水处理需求。实际运行中最高运行量达 3.8 万 m³/d，其中兰精（南京）公司酸性废水水量约 1.7 万 m³/d，自 2017 年起法伯耳逐渐减产，目前实际总处理量约 3.2 万 m³/d。

委托评估的评估对象和评估范围与评估目的所对应的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

「法伯耳污水处理」申报评估的表内总资产的账面值为 13,277.79 万元、总负债的账面值为 135.29 万元、股东全部权益的账面值为 13,142.50 万元。表 3.1 系「法伯耳污水处理」申报评估的资产负债表。

表 3.1 「法伯耳污水处理」申报评估的资产负债表

金额单位：人民币元

资 产	2019 年 10 月 31 日
流动资产：	
货币资金	10,751.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资	-
产	
衍生金融资产	-
应收票据及应收账款	-
预付款项	-
其他应收款	-
存货	-
持有待售的资产	-
一年内到期的非流动资产	-
其他流动资产	8,410,011.39
流动资产合计	8,420,763.02

非流动资产:	
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	-
投资性房地产	-
固定资产	88,113,742.98
在建工程	-
生产性生物资产	-
油气资产	-
无形资产	36,243,400.00
开发支出	-
商誉	-
长期待摊费用	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
非流动资产合计	124,357,142.98
资产总计	132,777,906.00

资产负债表(续)

金额单位:人民币元

负债和所有者权益	2019年10月31日
流动负债:	
短期借款	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-
衍生金融负债	-
应付票据及应付账款	-
预收款项	-
应付职工薪酬	-
应交税费	32,864.50
其他应付款	1,320,000.00
持有待售负债	-
一年内到期的非流动负债	-
其他流动负债	-
流动负债合计	1,352,864.50
非流动负债:	
长期借款	-
应付债券	-
其中:优先股	
永续债	
长期应付款	-
预计负债	-
递延收益	-
递延所得税负债	-
其他非流动负债	-
非流动负债合计	-
负债合计	1,352,864.50
所有者权益:	
实收资本	120,000,000.00
其他权益工具	-
其中:优先股	
永续债	
资本公积	11,457,906.00
减:库存股	-

其他综合收益	-
专项储备	-
盈余公积	-
一般风险准备	-
未分配利润	-32,864.50
所有者权益合计	131,425,041.50
负债和所有者权益总计	132,777,906.00

上述资产负债表经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的立信中联审字[2020]D-0179号无保留意见《审计报告》。

纳入评估范围的主要资产包括其他流动资产、固定资产、无形资产(国有土地使用权)。

其中:

其他流动资产:系待抵扣进项税。

固定资产:房屋建(构)筑物账面值为70,186,942.11元(评估基准日未计提减值准备),其中房屋计9项,构筑物计47项,该等房屋建筑物主要用于「法伯耳污水处理」办公、生产等,其房屋的法律权属情况如表3.2所示,房屋建筑物非自建,均系接受「法伯耳纺织」实物资产出资取得,尚未办理房屋产权证,「法伯耳污水处理」已出具不动产产权声明,声明房屋所有权及使用权归其所有;设备均为机器设备,均系其中机器设备(主要是生产用设备)计214项,账面值合计为17,926,800.87元(评估基准日未计提的减值准备),均系接受「法伯耳纺织」实物资产出资取得。

无形资产:系国有土地使用权,纳入本次评估范围的土地位于六合区雄州街道郁庄路2号,已于2019年11月12日完成过户办理。其土地使用权的法律权属情况如表3.3所示。

表3.2 「法伯耳污水处理」纳入评估范围的房屋的基本情况

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	账面价值		备注
					原值	净值	
1	13#脱水机房	框架	2006-5	486.00	1,298,153.04	1,298,153.04	无产权证
2	提升泵房	框架	2006-5	72.00	608,916.21	608,916.21	无产权证
3	15#污泥回流泵房	框架	2006-5	66	552,434.66	552,434.66	无产权证
4	碱性废水提升泵房: 框架(26*8)	框架	2011-4	208.00	935,573.53	935,573.53	无产权证
5	污泥脱水间: 框架(36*16)	框架	2011-4	576.00	2,280,928.45	2,280,928.45	无产权证
6	2#回流污泥泵房: 框架(8*5)	框架	2011-4	40.00	771,557.42	771,557.42	无产权证
7	排放泵房	框架	2013-10	209.00	684,433.33	684,433.33	无产权证
8	风机配电房	框架	2011-10	181.00	579,607.03	579,607.03	无产权证
9	简易办公房	简易	2011-10	359.00	215,694.19	215,694.19	无产权证

表3.3 「法伯耳污水处理」纳入评估范围的土地使用权的基本情况

土地使用权人	国有土地使用证编号	位置	终止日期	土地用途	土地使用权类型	面积(m ²)	备注
--------	-----------	----	------	------	---------	---------------------	----



南京法伯耳污水处理有限公司	苏(2019)宁六不动产权第0035657号	六合区雄州街道郁庄路2号	2055年1月20日	工业用地	出让	71486.05	
---------------	------------------------	--------------	------------	------	----	----------	--

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

「法伯耳污水处理」的承诺,根据本次评估目的所对应的经济行为,除前述申报评估的资产负债表所载资产和负债外,「法伯耳污水处理」不存在应当申报评估而未申报评估的资产负债表表外资产和负债。

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产或负债。

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估的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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的转让之交易,该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似,结合考虑评估对象自身条件等因素,本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2019 年 10 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近,同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素,委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据,以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等,具体如下:

(一)经济行为依据

- 1、《南京法伯耳纺织有限公司总经理办公会会议纪要》;
- 2、《关于转让南京法伯耳污水处理有限公司 100%股权请示》南法司字[2019]第 10 号文件请示;
- 3、《南京化纤股份有限公司董事会决议》。

(二)法律法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016 年 12 月 1 日起施行)。
- 2.《中华人民共和国公司法》(1993 年 12 月 29 日第八届全国人民代表大会

常务委员会第五次会议通过；根据 1999 年 12 月 25 日第九届全国人民代表大会常务委员第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正；2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员第十八次会议修订；根据 2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正；根据 2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3.《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员第五次会议通过，2008 年 10 月 28 日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4.《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过；2017 年 2 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第二十六次会议修正)。

5.《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员第十六次会议通过；根据 1988 年 12 月 29 日第七届全国人民代表大会常务委员第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正；1998 年 8 月 29 日第九届全国人民代表大会常务委员第四次会议修订；根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布)。

6.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过，2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布)。

7.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 32 号公布)。

8.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号公布)。

9.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布；2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布；2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过，2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布；2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

11.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号，财政部、国家税务总局，2016 年 3 月 23 日)。

12.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—基本准则》(财资[2017]43号)。
- 2.《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)。
- 3.《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)。
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)。
- 6.《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号)。
- 7.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号)。
- 8.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号)。
- 9.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)。
- 10.《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)。
- 11.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)。

(四)资产权属依据

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的房屋所有权声明、国有土地使用权证、重要设备购置合同和购置发票。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 3.有关价格目录或报价资料。
- 4.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 5.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)出具的立信中联审字[2020]D-0179号《审计报告》。
- 3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件,以及三种评估基本方法的适用条件,本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下:

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司;非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开,缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例,故本次评估不宜采用市场法评估。

另一方面,从历史上看,「法伯耳污水处理」公司成立时间较短,在目前的经济、金融环境下,市场前景不明朗,主营业务收入及收益率均存在很大的不确定性,公司管理层对其经营收益、风险均难以合理预测,因此,本次评估不宜采用收益法。

「法伯耳污水处理」公司有完整的会计记录信息,纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰,相关资料较为齐备,能够合理评估各项资产、负债的价值,适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析,本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三)评估结论的确定方法

以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案,明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况,本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价,最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况,由项目负责人编制资产评估计划,对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排,并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划,评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作,主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表;以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系;识别申报评估的相关资产和负债;抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料;调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等;调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上,根据评估工作的需要,评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息,包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

具体如下:

- 1.结合项目具体情况,向「法伯耳污水处理」公司提供所需资料明细清单;
- 2.选派评估专业人员指导「法伯耳污水处理」公司相关人员编制评估申报明细表;
- 3.辅导「法伯耳污水处理」公司财务和资产管理人员对评估范围内的资产和负债按评估申报明细表的内容进行全面清查核实和填报,同时按评估资料清单的要求收集准备相关的审计报告、产权证明、历史经营状况、资产质量状况、收益预测资料(含溢余和非经营性资产、负债)及其他财务资料等相关评估资料;
- 4.评估专业人员现场调查、核实资产与验证相关评估资料
 - (1)听取「法伯耳污水处理」公司有关人员介绍被评估单位及所涉及的资产的历史和现状;
 - (2)对「法伯耳污水处理」公司提供的财务报表和填报的评估申报明细表进行账账、账物核实;
 - (3)「法伯耳污水处理」公司及有关人员对其提供的评估明细申报资料以及其他相关资料以签字、盖章等方式确认;
 - (4)对评估范围内的资产进行现场调查、核实和勘查,对委托人和相关当事人提供的评估对象权属证明、财务信息和其他资料进行必要的查验,并通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查和验证。

现将核实情况简要说明如下:

1) 货币资金

对于现金,核对了有关账册并采用监盘的方式进行现场盘点,并根据评估基准日至盘点日现金出库数、入库数,倒推出评估基准日实有金额,与评估基准日账面金额进行核对;对于银行存款,查阅了银行日记账、银行对账单、银行存款余额调节表,检查是否存在重大的长期未达账项和影响净资产的事项,并通过函证和网上银行核对等方式进行核实;对于其他货币资金,核对了相关的原始单据和相关资料,并结合银行存款对相应的其他货币资金账户进行了函证。

2) 其他流动资产

首先,依据财务账簿对各项其他流动资产进行核对,查看其是否账表相符;

核实业务的真实性及账面价值的正确性。核实其他流动资产是否为「法伯耳污水公司」实际享有的权益，最后以其核实的账面价值确定评估价值。

3) 设备类资产的核实

A. 对被评估单位所填的设备类评估申报明细表进行核查，对明细表填报中错填、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

B. 根据评估申报明细表，对各项设备类资产进行了抽查盘点与勘查，结合公司设备的主要特点，会同相关管理人员，重点核实设备数量、出厂和启用时间，了解设备状态、性能，同时向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修理、性能稳定性以及产品的合格率等情况，并进行文字或图片的记录。

C. 根据设备类资产的构成特点及评估申报明细表的内容，查阅和收集会计账簿、购买合同和发票、设计、决算、等相关资料，核对和分析账面价值或合同购价所包含的设备价款和各项费用构成情况。

4) 建(构)筑物类资产的核实

对「法伯耳污水处理」公司填报的评估申报明细表进行核查，对建(构)筑物的实体状况、权利状况和区位状况进行了现场调查，并做详细记录。收集建(构)筑类资产权属证明及原始购建资料，调查了解当地建筑安装工程相关的规定及计费、造价信息，房屋租赁价格信息等。

5) 土地使用权的核实

根据「法伯耳污水处理」公司提供的评估明细申报表，对宗地的实体状况，权利状况、区位状况进行了现场调查及核实；收集了土地出让合同、土地使用证等权属资料。

6) 其他资产及负债的核实

主要采用核对财务总账、各科目明细账，查阅会计凭证、合同、发函询证及查阅对账单等方式，结合与各部门访谈情况，核实真实性和准确性。

7) 经营情况调查

通过收集分析被评估单位历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈等方式对被评估单位的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- A. 历史年度权益资本的构成、变化情况，分析权益资本变化的原因；
- B. 历史年度各项业务和产品的构成，分析各业务对销售收入的贡献情况；
- C. 各项成本、费用的构成及其变化；
- D. 历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；
- E. 各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；
- F. 未来年度的经营计划、投资计划等；
- G. 税收及其它优惠政策；
- H. 溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

(六) 评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评

估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人在以上工作的基础上编制资产评估报告,经本公司内部审核通过后,出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理,形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立,依赖于以下评估假设,包括评估基准假设和评估条件假设:

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中,资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场:(1)市场中有足够数量的买者且彼此地位是平等的,所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(2)市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的,所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识;(3)市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的;(4)市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的;(5)市场中所有买者和所有卖者均充分知情,都能够获得相同且足够的交易信息;(6)市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的,而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营;假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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;假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化;假设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。

2.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外,评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定,即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

十、评估结论

(一)评估结果

采用资产基础法评估的「法伯耳污水处理」公司于评估基准日 2019 年 10 月 31 日的评估结果如下:

总资产账面价值 13,277.79 万元,评估值 13,144.02 万元,评估减值 133.77 万元,减值率 1.01%。

总负债账面价值 135.29 万元,评估值 135.29 万元,无评估增减值。

股东全部权益账面价值 13,142.50 万元,评估值 13,008.73 万元,评估减值 133.77 万元,减值率 1.02%。

评估结果如表 10.1 所示。

表 10.1 资产评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 10 月 31 日

金额单位: 人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
流动资产	1	842.08	842.08		
非流动资产	2	12,435.71	12,301.94	-133.77	-1.08
其中: 长期股权投资	3				
投资性房地产	4				
固定资产	5	8,811.37	8,677.60	-133.77	-1.52
在建工程	6				
无形资产	7	3,624.34	3,624.34		
其中: 土地使用权	8	3,624.34	3,624.34		
其他非流动资产	9				
资产总计	10	13,277.79	13,144.02	-133.77	-1.01
流动负债	11	135.29	135.29	-	-
非流动负债	12				
负债总计	13	135.29	135.29	-	-
股东权益总计	14	13,142.50	13,008.73	-133.77	-1.02

即: 采用资产基础法评估的「法伯耳污水处理」公司的股东全部权益于评估基准日 2019 年 10 月 31 日的市场价值为: 13,008.73 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估减值主要原因为: 由于「法伯耳污水处理」房屋建(构)筑物、机器设备购买前已使用多年,使用过程中产生功能性、实体性贬值,同时「法伯耳污水处理」成立至评估基准日尚未提取折旧,会计使用年限与评估年限不同,因此导致其减值。

(二)评估结论

综上所述，我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在「法伯耳污水处理」公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下，采用资产基础法作为本次评估的评估结论，「法伯耳污水处理」公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币：13,008.73 万元（大写：人民币壹亿叁仟零捌万柒仟叁佰元整）。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论，未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任

本次评估中，不存在引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

委估的建筑物至评估基准日，均未办理产权证，「法伯耳污水处理」公司已出具房屋产权声明，声明房屋所有权及使用权归其所有；经向南京市不动产登记中心了解，未来相关产权证办理会产生一定的费用，本次评估未考虑该办证费用对评估结果的影响。

(三) 评估程序受到限制的情形

本次评估中，不存在评估程序受到限制的情形。

(四) 评估资料不完整的情形

本次评估中，不存在评估资料不完整的情形。

(五) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

本次评估中，评估基准日不存在法律、经济等未决事项。

(六) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估资产已出租给兰精（南京）纤维有限公司，出租合同签订方为其母公司-「法伯耳纺织」，于 2018 年 10 月 25 日签署租赁协议，月租金 85 万元，截至评估基准日，租赁合同尚未变更，根据管理层访谈，期后会变更合同，由于本次评估采用资产基础法，未采用收益法评估，因此该租赁事项对评估结论无实际影响。

(七) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估中，不存在被评估企业存在评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项。

(八)本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估中,不存在经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制:本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人,即本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用;未经允许,其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制:本资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的评估目的使用本资产评估报告,即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制:本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日2019年10月31日至2020年10月30日止。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制:未经允许,本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的,本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。评估结论不等于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件,当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时,通常情况下,评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明,并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师刘敏杰、丁丽琴于2020年3月20日(系本资产评估报告日)形成最终专业意见,并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件,系本资产评估报告的组成部分。

(以下无正文)



(本页无正文, 为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二〇年三月二十日

资产评估师



资产评估师





资产评估报告附件

- 附件一：与评估目的相对应的经济行为文件(复印件)；
- 附件二：被评估单位专项审计报告(复印件)；
- 附件三：委托人和被评估单位的营业执照(复印件)；
- 附件四：评估对象涉及的主要权属证明资料(复印件)；
- 附件五：委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 附件六：签名资产评估师的承诺函；
- 附件七：资产评估机构备案文件或者资格证明文件(复印件)；
- 附件八：资产评估机构的营业执照(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师的职业资格证书登记卡(复印件)；
- 附件十：租赁合同
- 附件十一：资产评估委托合同(复印件)；

南京法伯耳纺织有限公司

南法司字[2019]第10号

签发：蒋笛



关于转让南京法伯耳污水处理有限公司 100%股权 的请示

南京化纤股份有限公司：

南京法伯耳纺织有限公司（以下简称“公司”）热电厂燃煤机组已于2018年10月31日全部关停，公司长丝业务全面停产，下属全资子公司南京法伯耳污水处理有限公司（以下简称“污水处理公司”）还能继续运营并发挥效益。为优化资源配置，盘活存量资产，经公司总经理办公会讨论通过，拟对外转让污水处理公司100%股权。同时启动对污水处理公司股权价值的专项审计和评估，在南京市公共资源交易中心公开挂牌转让，挂牌底价以经国资监管部门备案后的评估报告所示的评估价为参考依据确定。

污水处理公司基本情况如下：公司于2019年8月设立，注册资本为人民币1.2亿元，资产总额约1.31亿元，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路2号，资产范围包括国有土地使用权1宗，面积为71486平方米，房屋建筑物共9项，构筑物及其他辅助设施共47项，管道和沟槽清共4项，机器设备共214项。

当否？请批示！



南京法伯耳纺织有限公司

二〇一九年九月一十七日印发

共印： 份

南京法伯耳纺织有限公司

总经理办公会会议纪要

主办:公司办公室

时间:2019年9月16日下午1:30

地点:302会议室

会议主持人:总经理 蒋笛

会议参加人员:副总经理 戴陵 芦鸣 文中

会议内容如下:

南京法伯耳纺织有限公司(以下简称“法伯耳”)热电厂燃煤机组已于2018年10月31日全部关停,法伯耳长丝业务全面停产,下属全资子公司南京法伯耳污水处理有限公司(以下简称“污水处理公司”)还能继续运营并发挥效益。为优化资源配置,盘活存量资产,经公司总经理办公会讨论通过,拟对外转让污水处理公司100%股权。同时启动对污水处理公司股权价值的专项审计和评估,在南京市公共资源交易中心公开挂牌转让,挂牌底价以经国资监管部门备案后的评估报告所示的评估价为参考依据确定。

污水处理公司基本情况如下:公司于2019年8月设立,注册资本为人民币1.2亿元,资产总额约1.31亿元,位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路2号,资产范围包括国有土地使用权1宗,面积为71486平方米,房屋建筑物共9项,构筑物及其他辅助设施共47项,管道和沟槽清共4项,机器设备共214项。

上述事项需经南京化纤总经理办公会及董事会讨论通过并履行国

资备案程序后方可生效。

南京法伯耳纺织有限公司

2019 年 9 月 16 日


戴明
2019.9.19.
2019.9.19
Fe
9.16

南京法伯耳污水处理有限公司

审 计 报 告

立信中联审字[2020]D-0179 号

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

天津市2020年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201002320200325651012

报告编号：立信中联审字[2020]D-0179号

报告单位：南京法伯耳纺织有限公司

报备日期：2020-03-25

报告日期：2020-03-18

签字注师：江小三 钱东亮

事务所名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：23733333

事务所传真：23718888

通讯地址：天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C区10层

电子邮件：zh1cpa@163.com

事务所网址：<http://www.zhlcpa.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

LixinZhonglian CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

审计报告

立信中联审字[2020]D-0179 号

南京法伯耳纺织有限公司全体股东：

一、审计意见

南京法伯耳纺织有限公司拟转让所属子公司南京法伯耳污水处理有限公司股权。我们审计了南京法伯耳污水处理有限公司（以下简称法伯耳污水公司）财务报表，包括 2019 年 10 月 31 日的资产负债表，2019 年 1-10 月的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了法伯耳污水公司 2019 年 10 月 31 日的财务状况以及 2019 年 1-10 月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于法伯耳污水公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估法伯耳污水公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算法伯耳污水公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督法伯耳污水公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对法伯耳污水公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得

的信息。然而，未来的事项或情况可能导致法伯耳污水公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露)，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国天津市

2020 年 3 月 18 日

资产负债表

2019年10月31日

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

资 产	注释	2019年10月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金	五（一）	10,751.63	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			
其他应收款			
存货			
持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	五（二）	8,410,011.39	
流动资产合计		8,420,763.02	
非流动资产：			
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			
投资性房地产			
固定资产	五（三）	88,113,742.98	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	五（四）	36,243,400.00	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		124,357,142.98	
资产总计		132,777,906.00	

法定代表人：蒋笛

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

资产负债表（续）

2019年10月31日

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

负债和所有者权益	注释	2019年10月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			
应交税费	五（五）	32,864.50	
其他应付款	五（六）	1,320,000.00	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,352,864.50	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计			
负债合计		1,352,864.50	
所有者权益：			
实收资本	五（七）	120,000,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	五（八）	11,457,906.00	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
一般风险准备			
未分配利润	五（九）	-32,864.50	
所有者权益合计		131,425,041.50	
负债和所有者权益总计		132,777,906.00	

法定代表人：蒋笛

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

利润表

2019年1-10月

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年1-10月	2018年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加	五（十）	32,864.50	
销售费用			
管理费用			
研发费用			
财务费用			
其中：利息费用			
利息收入			
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-32,864.50	
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-32,864.50	
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-32,864.50	
（一）持续经营净利润		-32,864.50	
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		-32,864.50	
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：蒋笛

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

现金流量表

2019年1-10月

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2019年1-10月	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,320,000.00	
经营活动现金流入小计		1,320,000.00	
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金			
支付的各项税费		1,309,248.37	
支付其他与经营活动有关的现金			
经营活动现金流出小计		1,309,248.37	
经营活动产生的现金流量净额		10,751.63	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计			
投资活动产生的现金流量净额			
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		10,751.63	
加：期初现金及现金等价物余额			
六、期末现金及现金等价物余额		10,751.63	

法定代表人：蒋笛

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

所有者权益变动表

2019年1-10月

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额						
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额						
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	120,000,000.00	11,457,906.00				
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本	120,000,000.00	11,457,906.00				
1、股东投入的普通股	120,000,000.00					
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者分配的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存受益						
5、其他						
四、本期期末余额	120,000,000.00	11,457,906.00				
未分配利润						-32,864.50
所有者权益合计						131,425,041.50

法定代表人：蒋苗

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

所有者权益变动表（续）

2018年度

编制单位：南京法伯耳污水处理有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期发生额					
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额						
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额						
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						
（一）综合收益总额						
（二）所有者投入和减少资本						
1、股东投入的普通股						
2、其他权益工具持有者投入资本						
3、股份支付计入所有者权益的金额						
4、其他						
（三）利润分配						
1、提取盈余公积						
2、对所有者的分配						
3、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本						
2、盈余公积转增资本						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存受益						
5、其他						
四、本期末余额						

法定代表人：蒋苗

主管会计工作负责人：李玉振

会计机构负责人：曹玲

南京法伯耳污水处理有限公司 2019 年 1-10 月财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

一、 公司基本情况

(一) 企业注册地、组织形式和总部地址

南京法伯耳污水处理有限公司(以下简称本公司)系由南京法伯耳纺织有限公司(外商投资企业)独资设立的有限责任公司。于 2019 年 8 月 20 日经江苏省南京市六合区市场监督管理局核准登记, 本公司统一社会信用代码为 91320116MA1YXRG56R。公司注册资本为人民币 12,000.00 万元; 法定代表人: 蒋笛; 注册地址为南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号。

(二) 公司经营范围及行业性质

水污染治理服务。(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)。

(三) 营业期限

本公司营业期限: 2019 年 8 月 20 日至无固定期限。

(四) 财务报表的批准

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 3 月 18 日批准报出。

二、 财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定(统称“企业会计准则”)编制。

(二) 持续经营

本公司综合评价目前可获取的信息, 自报告期末起 12 个月内不存在明显影响本公司持续经营能力的因素, 本财务报表以公司持续经营假设为基础进行编制。

三、 重要会计政策及会计估计

本公司根据实际经营特点制定的具体会计政策和会计估计包括: 应收款项坏账准备的确认和计量、发出存货计量、固定资产分类及折旧方法、无形资产摊销、收入的

确认等。

(一) 遵循企业会计准则的声明

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(二) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

(四) 记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

(五) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

(六) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

2、 折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产折旧方法、折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
----	------	---------	--------	---------

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3-10	9.70-2.57
通用设备	年限平均法	5-20	3-10	19.40-4.50
专用设备	年限平均法	8-14	3-10	12.13-6.43
运输设备	年限平均法	5-10	3-10	19.40-9.00
其他设备	年限平均法	8-14	3-10	12.13-6.43

(七) 无形资产

1、 无形资产的计价方法

(1) 公司取得无形资产时按成本进行初始计量；

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

无形资产类别、预计使用寿命、预计净残值率和年摊销率列示如下：

类别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)	使用寿命确定依据
土地使用权	年限平均法	30-40		3.33-2.50	土地使用权证规定的期限

(2) 后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

(3) 无形资产使用寿命的估计

- ①来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产,其使用寿命按照不超过合同性权利或其他法定权利的期限确定;合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续且有证据表明公司续约不需要付出大额成本的,续约期计入使用寿命。
- ②合同或法律没有规定使用寿命的,公司综合各方面的情况,通过聘请相关专家进行论证或者与同行业的情况进行比较以及参考公司的历史经验等方法来确定无形资产能为公司带来经济利益的期限。
- ③按照上述方法仍无法合理确定无形资产为公司带来经济利益期限的,该项无形资产作为使用寿命不确定的无形资产。

(4) 无形资产减值测试方法和减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注三、(十二)长期资产减值。

2、 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况:

无。

3、 使用寿命不确定的无形资产的判断依据以及对其使用寿命进行复核的程序

无。

4、 划分研究阶段和开发阶段的具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。

研究阶段:为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段:在进行商业性生产或使用前,将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计,以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

5、 开发阶段支出资本化的具体条件

无。

(八) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产,于资产负债表日存在减值迹象的,进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,

如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

商誉和使用寿命不确定的无形资产至少在每年年度终了进行减值测试。

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

(九) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

(十) 职工薪酬

1、 短期薪酬的会计处理方法

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。

职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2、 离职后福利的会计处理方法

(1) 设定提存计划

本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，

确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

除基本养老保险外，本公司还依据国家企业年金制度的相关政策建立了企业年金缴费制度（补充养老保险）/企业年金计划。本公司按职工工资总额的一定比例向当地社会保险机构缴费/年金计划缴费，相应支出计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。

设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“五、（十一）应付职工薪酬”。

3、 辞退福利的会计处理方法

本公司在不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，或确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时（两者孰早），确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

4、 其他长期职工福利的会计处理方法

无。

（十一）收入

1、 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额

能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

公司销售商品收入确认的具体判断标准：产品已发出，买方已确认收货，并将发票结算账单提交买方，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

公司供水收入确认的具体判断标准：根据供水水表月末抄表数量结算，相关收入和成本能可靠计量时，确认销售收入实现。

2、 提供劳务

（1）提供劳务交易的结果能够可靠估计情况下的提供劳务收入的确认依据，公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入公司，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，提供劳务交易的结果能够可靠地估计。

（2）提供劳务交易的结果不能可靠估计情况下的提供劳务收入的确认依据，公司在资产负债表日提供劳务交易的结果不能可靠估计的，分别以下三种情况确认提供劳务收入：

如果已经发生的劳务成本预计全部能够得到补偿，则按已收或预计能够收回的金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

如果已经发生的劳务成本预计部分能够得到补偿，则按能够得到补偿的劳务成本金额确认提供劳务收入，并结转已经发生的劳务成本；

如果已经发生的劳务成本预计全部不能得到补偿，则将已经发生的劳务成本计入当期损益（主营业务成本），不确认提供劳务收入。

3、 让渡资产使用权

公司在与交易相关的经济利益很可能流入公司，收入的金额能够可靠地计量时，确认让渡资产使用权收入的实现。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：利息收入金额，按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4、 建造合同

资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，

合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

(十二) 其他重要会计政策和会计估计

无。

(十三) 重要会计政策和会计估计的变更

1、 重要会计政策变更

财政部于 2018 年 6 月 15 日发布了《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），对一般企业财务报表格式进行了修订。本公司执行上述规定的主要影响如下：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称和金额
(1) 资产负债表中“应收票据”和“应收账款”合并列示为“应收票据及应收账款”；“应付票据”和“应付账款”合并列示为“应付票据及应付账款”；“应收利息”和“应收股利”并入“其他应收款”列示；“应付利息”和“应付股利”并入“其他应付款”列示；“固定资产清理”并入“固定资产”列示；“工程物资”并入“在建工程”列示；“专项应付款”并入“长期应付款”列示。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	对本期报表数据无影响
(2) 在利润表中新增“研发费用”项目，将原“管理费用”中的研发费用重分类至“研发费用”单独列示；在利润表中财务费用项下新增“其中：利息费用”和“利息收入”项目。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	对本期报表数据无影响。
(3) 所有者权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。比较数据相应调整。	经本公司全体董事一致同意后予以变更	对本期报表数据无影响。

2、重要会计估计变更

本报告期公司主要会计估计未发生变更。

四、税项

(一) 主要税种和税率

税种	计税依据	税率 (%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	13
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	7
教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	3
地方教育费附加	按实际缴纳的增值税及消费税计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25

(二) 税收优惠

无。

五、财务报表项目注释

(一) 货币资金

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金		
银行存款	10,751.63	
其他货币资金		
合计	10,751.63	
其中：存放在境外的款项总额		

注：截止 2019 年 10 月 31 日，货币资金中无被冻结款项，亦不存在使用有限制、存放在境外、有潜在回收风险的款项。

(二) 其他流动资产

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
待抵扣进项税	8,410,011.39	
合计	8,410,011.39	

(三) 固定资产

1、固定资产及固定资产清理

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	88,113,742.98	
固定资产清理		
合计	88,113,742.98	

2、 固定资产情况

项目	房屋建筑物	机器设备	合计
1. 账面原值			
(1) 2018 年 12 月 31 日余额			
(2) 2019 年 1-10 月增加金额	70,186,942.11	17,926,800.87	88,113,742.98
—企业设立实物出资	70,186,942.11	17,926,800.87	88,113,742.98
(3) 2019 年 1-10 月减少金额			
(4) 2019 年 10 月 31 日余额	70,186,942.11	17,926,800.87	88,113,742.98
2. 累计折旧			
(1) 2018 年 12 月 31 日余额			
(2) 2019 年 1-10 月增加金额			
(3) 2019 年 1-10 月减少金额			
(4) 2019 年 10 月 31 日余额			
3. 减值准备			
(1) 2018 年 12 月 31 日余额			
(2) 2019 年 1-10 月增加金额			
(3) 2019 年 1-10 月减少金额			
(4) 2019 年 10 月 31 日余额			
4. 账面价值			
(1) 2019 年 10 月 31 日账面价值	70,186,942.11	17,926,800.87	88,113,742.98
(2) 2018 年 12 月 31 日账面价值			

(四) 无形资产

1、 无形资产情况

项目	土地使用权	合计
1. 账面原值		
(1) 2018 年 12 月 31 日余额		
(2) 2019 年 1-10 月增加金额		

项目	土地使用权	合计
—企业设立实物出资	36,243,400.00	36,243,400.00
(3) 2019 年 1-10 月减少金额		
(4) 2019 年 10 月 31 日余额	36,243,400.00	36,243,400.00
2. 累计摊销		
(1) 2018 年 12 月 31 日余额		
(2) 2019 年 1-10 月增加金额		
(3) 2019 年 1-10 月减少金额		
(4) 2019 年 10 月 31 日余额		
3. 减值准备		
(1) 2018 年 12 月 31 日余额		
(2) 2019 年 1-10 月增加金额		
(3) 2019 年 1-10 月减少金额		
(4) 2019 年 10 月 31 日余额		
4. 账面价值		
(1) 2019 年 10 月 31 日账面价值	36,243,400.00	36,243,400.00
(2) 2018 年 12 月 31 日账面价值		

注：原土地使用权人为南京法伯耳纺织有限公司，土地证号为苏（2019）宁六不动产权 0004298 号，地类用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2055 年 01 月 20 日。后南京法伯耳纺织有限公司以实物资产及土地使用权对本公司投资，土地入账价值据深圳鹏信市资产评估土地房地产估价有限公司评估价值扣除发票进项税后的金额入账，并且于 2019 年 11 月 12 日办理了过户手续，新办的土地证号为苏（2019）宁六不动产权第 0035657 号，权利人为南京法伯尔污水处理有限公司。

(五) 应交税费

税费项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
印花税	32,864.50	
合计	32,864.50	

(六) 其他应付款

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息		
应付股利		
其他应付款	1,320,000.00	

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
合计	1,320,000.00	

1、 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项目	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
内部往来款	1,320,000.00	
合计	1,320,000.00	

(2) 按账龄列示其他应付款

账龄	2019 年 10 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	1,320,000.00	
合计	1,320,000.00	

(3) 账龄超过一年的重要其他应付款

无。

(4) 按债权人归集的期末余额重大的其他应付款情况

债权人名称	2019 年 10 月 31 日
南京化纤股份有限公司	1,320,000.00
合计	1,320,000.00

(七) 实收资本

股东名称	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-10 月 增加	2019 年 1-10 月 减少	2019 年 10 月 31 日	股权比例 (%)
南京法伯耳纺织有限公司		120,000,000.00		120,000,000.00	100.00
合计		120,000,000.00		120,000,000.00	100.00

(八) 资本公积

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1-10 月 增加	2019 年 1-10 月 减少	2019 年 10 月 31 日
资本溢价 (股本溢价)		11,457,906.00		11,457,906.00
合计		11,457,906.00		11,457,906.00

注：已由众华会计师事务所（特殊普通合伙）出具验资报告（众会字[2019]第 6745 号）。

(九) 未分配利润

项目	2019 年 1-10 月	2018 年度
调整前上期末未分配利润		
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润		
加：本期归属于母公司所有者的净利润	- 32,864.50	
期末未分配利润	- 32,864.50	

(十) 税金及附加

项目	2019 年 1-10 月	2018 年度
印花税	32,864.50	
合计	32,864.50	

(十一) 现金流量表补充资料

1、 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年 1-10 月	2018 年度
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	-32,864.50	
加：资产减值准备		
固定资产折旧		
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
待摊费用减少(减：增加)		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“-”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)		
投资损失(收益以“-”号填列)		
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)		
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)		
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)		

补充资料	2019 年 1-10 月	2018 年度
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,352,864.50	
其他	-1,309,248.37	
经营活动产生的现金流量净额	10,751.63	
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	10,751.63	
减：现金的期初余额		
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	10,751.63	

2、 现金和现金等价物的构成

项目	2019 年 1-10 月	2018 年度
一、现金	10,751.63	
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	10,751.63	
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,751.63	
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

六、 关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
南京法伯耳纺织有限公司	南京	纺织业	11,950.00 万美元	100.00	100.00

(二) 本公司的子公司情况

无。

(三) 本公司的合营和联营企业情况

无。

(四) 其他关联方情况

无。

(五) 关联交易情况

无。

(六) 关联方应收应付款项

无。

七、政府补助

无。

八、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

截至 2019 年 10 月 31 日，本公司无需在财务报表附注中说明的承诺事项。

(二) 或有事项

截至 2019 年 10 月 31 日，本公司无需在财务报表附注中说明的或有事项。

九、资产负债表日后事项

截至本财务报告签发日止，无资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

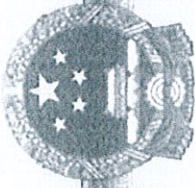
1、固定资产中所列房屋建筑物，均座落于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号“南京法伯耳污水处理有限公司”厂区内，至报告日，均在正常使用，尚未办理产权证，该部分房屋建筑物为企业根据《建设用地规划许可证》(编号：六规土 2003 字 062 号)进行施工建设。

2、无形资产中所列土地使用权，原属于“南京法伯耳纺织有限公司”，已于 2019 年 11 月 12 日办理完成过户手续。

3、深圳鹏信市资产评估土地房地产估价有限公司评估报告(鹏信资估报字(2019) YGZ195 号)，南京法伯耳纺织有限公司实物资产出资市场价值为 13,145.79 万元。

南京法伯耳污水处理有限公司

2020 年 3 月 18 日



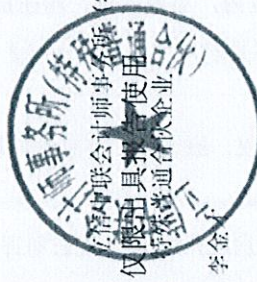
营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911201160796417077



扫描二维码
可查询企业
信用信息



名称 天津自贸试验区(东疆保税港区) 特殊普通合伙

成立日期 二〇一三年十月三十一日

类型 特殊普通合伙

合伙期限 2013年10月31日至长期

执行事务合伙人 李金

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（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）***

主要经营场所

天津自贸试验区(东疆保税港区) 亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋11门5017室 11

登记机关



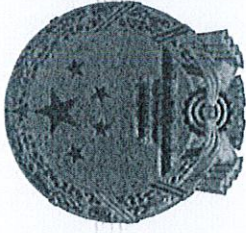
2019 年 12 月 27 日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



证书序号: 000388

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准
立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 李金才



证书号: 46

发证时间: 二〇一一年十一月八日

证书有效期至: 二〇一二年十一月八日

证书序号 0000336

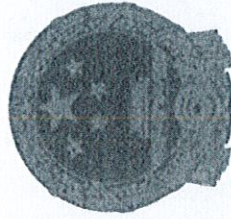
说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇一八年 三月 二十七

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：李金才

主任会计师：

经营场所：

天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：2013年10月14日

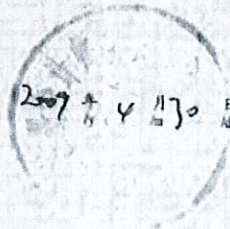
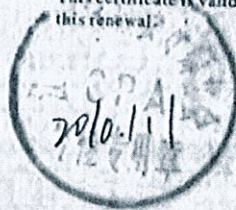


姓名: 江小三
 Full name: 江小三
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1972-08-17
 Date of birth: 1972-08-17
 工作单位: 江苏众天信会计师事务所
 Working unit: 江苏众天信会计师事务所
 身份证号码: 342823720817001
 Identity card No: 342823720817001



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 320000060003
 No. of Certificate: 320000060003

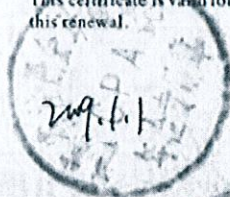
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 江苏省注册会计师协会

发证日期: 1995 年 7 月 18 日
 Date of Issuance: 1995 年 7 月 18 日

2009.4.13

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2013
6.1



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



2012.1.1



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

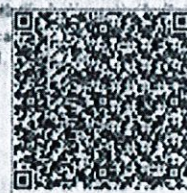


年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



江小三(320000060003)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会



江小三(320000060003)
您已通过2017年年检
江苏省注册会计师协会



江小三(320000060003)
您已通过2018年年检
江苏省注册会计师协会



江小三(320000060003)
您已通过2019年年检
江苏省注册会计师协会

月 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信会计师事务所
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012 年 10 月 18 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信中联税务师事务所
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012 年 10 月 30 日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

立信中联税务师事务所
CPA
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013 年 11 月 14 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信中联税务师事务所
CPA
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2015 年 11 月 17 日



钱东亮

姓 名 男

Full name 1968-11-02

Sex 男

Date of birth 1968-11-02

Working unit 江苏众天信会计师事务所

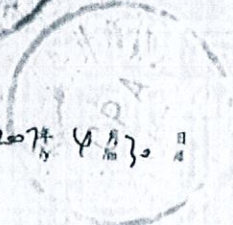
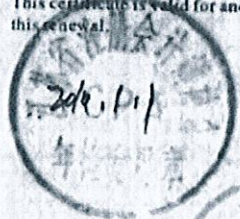
Working unit 江苏众天信会计师事务所

Identity card No. 348513681102577



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 320000060013
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

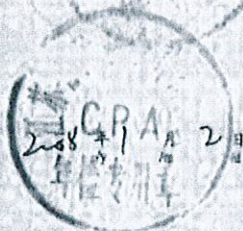
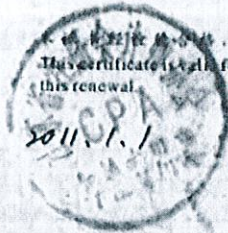
发证日期: 2001 年 12 月 30 日
Date of Issuance

2007 4 30

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011.1.1



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011.1.1



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2011.5.5



年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



钱东英(320000060013) 您已通过2016年年检 江苏省注册会计师协会	钱东英(320000060013) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会	钱东英(320000060013) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会
--	--	--

年 月 日
/ /

钱东英(320000060013)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏众天信会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2008年12月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

扬州恒信会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2008年12月12日

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

扬州恒信会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2010年4月28日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

江苏众天信会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2010年4月28日

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

江苏众天信会计师事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2013年09月09日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

立信中联会计师事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2013年09月09日

12

注意事项

- 一、注册会计师执行业务，必要时须向委托方出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补发手续。

NOTES

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.



编号 320100000201910090064

统一社会信用代码
91320100751287815Q

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 南京法伯耳纺织有限公司

类型 有限责任公司(中外合资)

法定代表人 陈建军

经营范围 差别化粘胶长丝生产、技术开发、技术服务及相关配套服务，销售自产产品，并在园区内销售自产富余蒸汽及工业水；物业管理；机械设备租赁；自营和代理国内各类商品及技术的进出口业务。（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）

注册资本 11950万美元

成立日期 2004年04月23日

营业期限 2004年04月23日至2024年04月22日

住所 南京市六合区瓜埠镇郁庄路2号

登记机关

2019 年 10 月 09 日



国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



编号 320123000201908200035

统一社会信用代码
91320116MA1YXRG56R

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 南京法伯耳污水处理有限公司

注册资本 12000万元整

类型 有限责任公司（法人独资）

成立日期 2019年08月20日

法定代表人 蒋笛

营业期限 2019年08月20日至*****

经营范围 水污染治理服务。（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）

住所 南京市六合区雄州街道郁庄路2号

登记机关

2019年08月20日

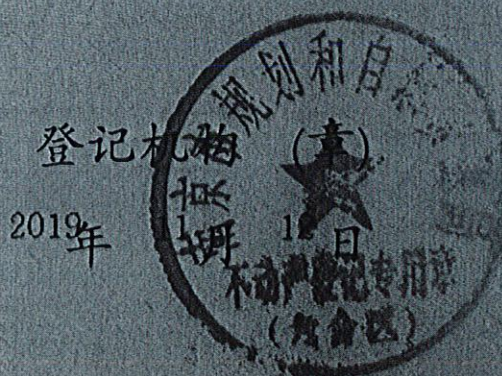


国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规,为保护不动产权利人合法权益,对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 32012788473

苏 (2019) 宁六

不动产权第 0035657

号

权利人	南京法伯耳污水处理有限公司
共有情况	
坐落	六合区雄州街道郁庄路2号
不动产单元号	320116006037GB00050W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	工业用地
面积	71486.05平方米
使用期限	2005年01月21日起2055年01月20日止
权利其他状况	

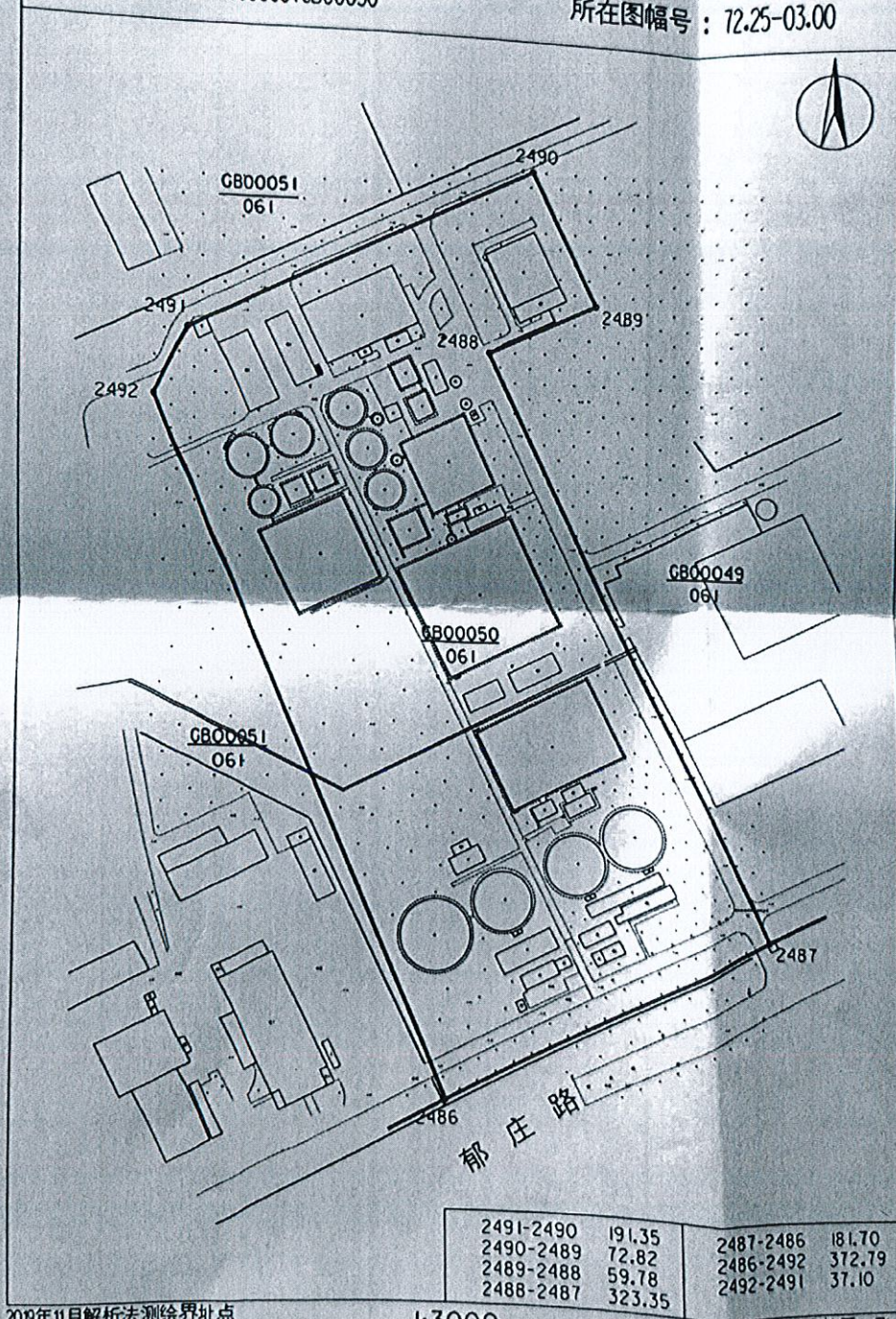
附 记

您对此不动产登记如有异议，可向南京市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

宗地图

单位：米

土地权利人：南京法伯耳污水处理有限公司 宗地面积：71486.05平方米
宗地代码：320116006037GB000050 所在图幅号：12.25-03.00



2019年11月解析法测绘界址点
制图日期：2019年11月05日
审核日期：2019年11月05日

1:3000

制图者：王飞
审核者：许友健

被评估单位承诺函

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司：

因南京法伯耳纺织有限公司拟转让本公司股权的需要，同意接受南京法伯耳纺织有限公司委托贵公司对该经济行为所涉及的本公司股东全部权益进行评估，评估基准日为 2019 年 10 月 31 日。为确保资产评估机构独立、客观、公正地进行资产评估，本公司承诺如下并承担相应的法律责任：

1. 评估目的所对应的经济行为符合国家法律规定；
2. 本次委托评估机构评估的资产为本公司合法拥有，权属明确，不存在权属争议，出具的资产权属证明文件真实、完整、合法、有效；
3. 本公司有关资产的抵押、质押、担保、诉讼及其他或有负债等重大事项已揭示充分，无任何隐瞒事项；
4. 本公司所提供的财务会计及其他与评估工作相关的资料真实、完整、合法、有效；
5. 本公司及本公司主要负责人和协助评估工作的人员均与评估机构和评估机构参与本次评估的工作人员没有任何利益冲突或存在损害评估独立性的关系；
6. 在评估工作整个过程中未采用任何方式干预评估工作。

企业负责人签字：



公司（盖章）：南京法伯耳污水处理有限公司



年 月 日

资产评估师承诺函

南京法伯耳纺织有限公司：

受贵公司的委托，我们对贵公司拟转让股权所涉及的南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益，以 2019 年 10 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告所载的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2020 年 3 月 20 日



营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

- 1、商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
- 2、商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项及年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场和质量监督管理委员会商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.szcredit.com.cn>）或扫描执照的二维码查询。
- 3、商事主体须于每年1月1日-6月30日向商事登记机关提交上一年度的年度报告，商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 05 月 29 日



深圳市财政委员会文件

深财会〔2017〕41号

深圳市财政委员会关于深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司登记备案公告

(深财资备案[2017]003)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司法定代表人为聂竹青。

三、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

四、深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司原资产评估资格证书（证书编号：47020050，序列号：00011780，发证时间1998年12月21日）已由我委收回。

特此公告。



信息公开选项：主动公开

抄送：市评协。

深圳市财政委员会秘书处

2017年10月31日印发



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：丁丽琴

性别：女

登记编号：32120004



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司



初次登记时间：2012-01-17

年检信息：通过 (2018-05-10)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：



打印时间：2018年5月11日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘敏杰

性别：男

登记编号：47140026



单位名称：深圳市鹏信资产评估土
地房地产估价有限公司广州分公司

初次登记时间：2014-09-05



年检信息：通过（2017-04-26）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

刘敏杰

本人印鉴：



打印时间：2018年1月18日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

南京法伯耳纺织有限公司

和

兰精（南京）纤维有限公司

之间的

租赁协议



扫描全能王 创建

本《租赁协议》（本“协议”）由下列各方于 2018 年__月__日在南京签署：

南京法伯耳纺织有限公司，一家根据中国法律设立并存续的有限责任公司，法定地址在南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号，

(以下称“出租人”)

和

兰精（南京）纤维有限公司，一家根据中国法律设立并存续的有限责任公司，法定地址在中国江苏省南京市六合区瓜埠镇红山精细化工园康强路 1 号。

(以下称“承租人”)

出租人、承租人可以单独称为“一方”或合称为“各方”。

鉴于

- (a) 出租人和承租人于 2005 年 1 月 8 日签订了《服务及公共设施协议》并于 2009 年 9 月 10 日签订了《服务及公共设施协议的补充协议》（合称为“原公共设施协议”），就出租人向承租人供应电力、蒸汽、工业用水、污水处理、排水等设施及服务做出了约定。
- (b) 出租人和承租人于 2018 年__月__日签订了《服务及公共设施协议》（“新公共设施协议”），根据该协议，出租人应当在原公共设施协议根据其条款被提前终止的情况下，继续向承租人提供某些公共设施与服务。
- (c) 出租人同意向承租人出租其与污水处理有关的资产。

现在，根据平等互利原则，经过友好协商后，各方约定如下：

第1条 定义和解释

1.1 定义

除非本协议的条款或上下文另有规定，下列术语应具有如下规定含义：

“额外资产”具有第 10.2(a)条所赋予的含义。



“关联企业”就任一人士而言，是指直接或间接控制该人士或者受该人士直接或间接控制或者直接或间接地与该一起受他人控制的另一人士。“控制”是指通过拥有有投票权的证券、通过合同约定或以其它方式，直接或间接拥有决定或促使决定某一人士的经营管理政策的权力。“控制”、“控制人”及其在英文文本中其他形态时态应作相应解释。

“承租人工厂”指承租人位于中国江苏省南京市六合区瓜埠镇红山精细化工园康强路 1 号的生产纤维的工厂。

“租用资产”是指出租人根据本协议出租给承租人的资产，详见附录 2。

“场地”是指出租人的污水处理厂，详见附录 1 中标注出的地图。

“界区”是指如附录 1 明确的场地的边界。

“中国”/“中国的”意指或是指中华人民共和国，为本协议目的不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾。

“保密信息”是指无论是纸面、电子或其他形式，所有标有保密标志或不为公众所知的信息、技术诀窍、记录及通信往来，包括但不限于所有技术诀窍或其它专长及知识产权，以及配方、设计、规格、图纸、数据、手册及说明、会计记录、经营计划、政策、研究、预测、税务记录、客户名单、销售信息、订单、询函以及电脑软件。

“连接点”指附录 4 明确的连接点。连接点应当沿着界区，其数量和确切位置应当由出租人和承租人按照基于场地详细设计的技术要求予以约定。除非出租人和承租人另行书面约定，出租人同意保证为承租人针对沿界区的每类公共设施提供至多二（2）个连接点。

“延展期”具有第 4.2 条所赋予的含义。

“高压电站场地”指承租人的高压电站相关的资产占据的出租人场地，包括：10KV 开关室及变压器室、周边道路、开关室周围埋地电缆（占 1,562.25 平方米），以及二层 35KV 开关室和控制室（占 229.5 平方米），总面积为 1,791.75 平方米。该等高压电站的建筑平面图如附录 9 所示。

“污染”是指：

- (a) 于移交日，场地上的或其地下的土壤之中（或土壤表面）或者地下水或地表水之中出现有害物质；或者
- (b) 任何其他土壤之中（或土壤表面）或者地下水或地表水之中因在移交日之前场地上或其地下所出现的有害物质之迁移而出现有害物质；或者



(c) 在移交日或之后,发生空气或噪音污染。

“交付物品”具有第 11.1(a)条所赋予的含义。

“争议”具有第 20.2 条所赋予的含义。

“生效日”指本协议根据第 16 条生效的日期。

“权益负担”是指任何承诺、条件、限制、义务、租赁、租借、证照或其他形式占用或占有的权利、抵押、留置、质押、押记、通过担保或任何其他担保安排或协议方式进行的转让。

“环境”是指所有或任何的下列介质（不论是单一的还是混合形式的）：空气（包括楼宇内空气和地上或地下其他自然或人造构筑物内空气）、水（包括地面或地下的水、下水管道或污水管道内的水）、土壤和土地以及任何生态系统和以任何前述介质为生存基础的生物。

“环境部门”是指拥有管辖权而可以决定因环境法而引起的和/或与环境有关的任何事项的任何法人或团体组织（包括任何政府部门、政府属下机构或者法院或仲裁庭）。

“环境法”是指生效的、旨在保护环境或防止环境污染或者旨在监管有害物质使用、加工处理、储存、埋藏、处置、运输或非加工处理的中国所有相关法律、法规、法规性指引解释和有约束力的法院或仲裁庭终局性裁定，以及已颁布或公布的或者依据前述任何一项核准的或与前述任何一项有关的所有附属立法、守则、规定、指令或命令。

“环境报告”是指环境保护部南京环境科学研究所 2018 年__月__日出具的《原南京法伯耳纺织有限公司污水处理厂第三阶段场地环境详细调查和人体健康风险评估报告》。

“不可抗力”是指生效日之后发生的、阻碍任一方全部或部分履行其义务的、本协议一方无法控制、不可预见、不可避免并不可克服的所有事件。该等事件包括地震、台风、水灾、火灾、其他自然灾害、战争、暴乱、敌对行为、公共骚乱、公敌行为、政府或公共机构的禁令或法令、罢工或其他停工、疾病、流行病（包括 SARS）或任何其他不可预见、不可避免和不可控制的事件，包括在一般国际商业惯例中被视为不可抗力的事件。

“移交日”是指承租人按照第 11.6 条规定在移交书上加签之日。

“移交书”具有 11.4 条所赋予的含义。



“移交检查”具有第 11.1(b) 条所赋予的含义。

“有害物质”是指任何废弃物、污染物、致污物、或符合下列任一规定的化学物质、物质或制剂或任何其他天然或人工的物质（不论是固态还是液态或气态）：

- (i) 已被任何政府机构认定或按任何环境法规定属有害或有毒的物质、污染物或致污物的；或者
- (ii) 按任何环境法规定已受监管的或受环境法约束的；或
- (iii) 可以对环境或健康和安全造成损害或伤害的。

“初始期限”具有第 4.1 条所赋予的含义。

“兰精集团”是指 Lenzing AG 及其各子公司。

“必要保额”具有第 9.2 条所赋予的含义。

“新公共设施设施”具有前言部分所赋予的含义。

“原公共设施协议”具有前言部分所赋予的含义。

“人民币”指中国的法定货币。

“服务”指第 4.3（如适用）、6.1(c)、6.1(d) 条明确的服务。

“第三方”指除各方之外的任何法人、实体、合伙、信托、个人或其他商业组织。

“公共设施”指第 6.1(a) 条和第 6.1(b) 条明确的公共设施。

1.2 解释

条目标和标题仅为方便和查阅目的而设，不影响本协议的解释或意义。单数形式的单词在适当处包含复数，反之亦然。阳性单词在适当处包含阴性和中性，反之亦然。

第2条 协议各方

2.1 协议各方

本协议的各方为：

- (a) 南京法伯耳纺织有限公司，一家根据中国法律组建并存续的有限责任公司，其法定地址在南京市六合区瓜埠镇柳塘路2号，在南京工商局登记注册，统一社会信用代码为B1320100751287815Q。



法定代表：

姓名：钟书高先生
职务：董事长
国籍：中国

- (b) 兰精（南京）纤维有限公司，一家根据中国法律组建并存续的有限责任公司，其法定地址在六合区瓜埠镇红山精细化工园康强路1号，在南京工商
局登记注册，统一社会信用代码为91320100772033849R。

法定代表：

姓名：高智宏
职务：总经理
国籍：中国

2.2 陈述、保证和承诺

各方在此向其他方作出以下陈述、保证和承诺：

- (a) 该方依据其成立地或公司所在地的法律，正式组建、有效存续、信誉良好；
- (b) 该方拥有为签署本协议所必需的一切权力、授权和批准（包括但不限于相关国有资产管理机构的批准），并自生效日起具有为充分履行本协议项下义务所必需的一切权力、授权和批准；
- (c) 该方已采取一切必要措施取得签订本协议的授权，在本协议上签字的该方代表，已获得签订本协议的全权授权，其签字可约束其所代表的该方；
- (d) 自生效日起，本协议对该方形成有约束力的合法有效的义务。该方签订本协议和履行其中义务，不与该方的成立文件、营业执照、管理细则或章程中的任一条款或对主管该方的任何政府机构或组织所发布的任何法律、法规、规章、授权或批准的任一条款、或对该方为签约方或主体的任何合同或协议中的任一条款相抵触或构成违约或不履行；
- (e) 不存在任何未裁决的或就其所知威胁本协议标的事项或可能以任何形式影响该方签订或履行本协议能力的诉讼案件、仲裁或法律程序、行政程序或其它程序或政府调查；
- (f) 已向其他方透露了该方掌握的可能对其完全履行本协议义务的能力有重大



不利影响或如向另一方透露后可能会实质性影响该方签订本协议意愿并与本协议项下交易有关的全部政府的或来自政府的文件、声明或信息；并且，以前已提供给其他方的文件中不含有对重要事实的任何不真实陈述，也未遗漏为避免对其中声明产生误解所需陈述的任何重要事实；且

- (g) 不存在可能以任何形式阻碍其签订和履行本协议的能力和权利的任何未履行的承诺或义务。

2.3 出租人进一步向其他各方陈述、保证并承诺如下：

- (a) 出租人是租用资产的合法所有者，并且租用资产未附带任何权益负担；
- (b) 出租人正在并一直根据适用法律的规定经营租用资产；
- (c) 对租用资产的经营有重大影响的一切许可、证照和批准均已获得，均有效，并在一切重大方面均获得遵守；
- (d) 租用资产保养良好，状况良好，处于合理的工作状态，受到定期和充分的维护；及
- (e) 出租人已将场地清理为适合第3.2条所述用途的状态，采取的行动包括但不限于（i）从场地移除所有废物（损坏的设备和管道、场地内堆积的以及由环境报告中发现的所有污泥），但出租人有权不移除酸性调节池中的目前已有的4.5m高度的污泥，前提是本协议期限届满或终止后，承租人有权留有同样数量的污泥移交出租人；以及（ii）准备并交接与租用资产已有的相关的设计资料和设备资料。

2.4 重复

第2.2条和第2.3条中载明的出租人的陈述和保证被视为在移交日期由出租人通过参考届时存在的事实和情况重复作出。

2.5 补偿

在不影响本协议项下的任何其他特别约定的情况下，出租人确认，承租人基于本协议中明确载明或提及的出租人的陈述、保证和承诺签订了本协议。如果出租人违反其任何陈述、保证和承诺，出租人应当补偿并使承租人免遭因出租人的该等违约行为而可能给承租人造成的任何直接损失。

第3条 租用资产

3.1 租用资产



出租人同意将附录 2 所述租用资产出租给承租人，而承租人按照本协议条款与条件接受此项租赁。

3.2 租用资产的拟议用途

出租人与承租人约定，租用资产拟仅用于处理承租人工厂运营过程中排放的废水。出租人承诺确保在本协议有效期内，租用资产运营过程中允许的污染物排放量为 40,000t/d 或出租人相关排污许可所允许的更高污染物排放总量（若适用）。

第4条 有效期

4.1 初始期限

本协议签署的初始期限为五（5）年（“初始期限”），自移交日起算，除非按照第 17 条规定提前终止。

4.2 展期

除非本协议根据其条款被提前终止，初始期限届满后，本协议项下租赁将自动展期三（3）年（“延展期”），但前提是承租人须在初始期限到期前至少六（6）个月书面通知出租人。在承租人交付该书面通知之后，本协议项下租赁期限应自动延长该额外展期时间。除非承租人与出租人另行商定，就延展期而言，本协议其余条款条件应保持不变。延展期期满后出租人和承租人经友好协商可延续本协议项下的租赁。

4.3 继续履行

- (a) 若原公共设施协议因为任何原因在出租人就二期污水处理项目取得消防竣工验收备案凭证之前被终止，出租人承诺在其就二期污水处理项目取得消防竣工验收备案凭证之前继续运营租用资产，并根据原公共设施协议规定的相关服务范围、数量和质量规格（即使原公共设施协议已经根据其条款被终止）向承租人提供废水处理服务。
- (b) 承租人应当就出租人根据本条向其提供的废水处理服务，向出租人每月支付人民币850,000元（不含增值税）的固定费用（不满一个月的，按比例计算），同时，出租人提供该期间实际的运营费用凭证或说明，经承租人应在收到说明或发票后十五天内确认并付款完毕。
- (c) 对于承租人根据第4.3(b)条应支付的费用，在出租人遵守其在本协议项下义务的前提下，承租人应当在收到出租人出具的税务发票后的15日内，向出租人支付相应金额的款项。
- (d) 出租人和承租人在本条项下的权利义务应当在出租人就二期污水处理项目



取得消防竣工验收备案凭证之日起自动终止。

第5条 租金

5.1 租金

受制于第5.3条,就本协议项下租赁而言,出租人和承租人所商定及接受的对价(为免疑义,含高压电站场地的使用费)为每月人民币850,000元(不含增值税)。

5.2 付款

在出租人遵守其在本协议项下义务的前提下,出租人应该在每个月10日前和承租人确认上个月的账单,并在15日前开票给承租人,承租人应收到发票后7个工作日内付承兑汇票给出租人。若移交日并不是某一日历月的第一日,则首期租金的付款应按天数比例计算。

5.3 租金调整

出租人和承租人同意,本协议所述租金应当在初始期限到期日和各延展期到期日进行调整。出租人和承租人应当在初始期限和各延展期到期前3个月,就租金调整善意协商一致,并自下一延展期起始日起开始执行调整后的租金。

第6条 公共设施及服务

6.1 公共设施及服务的提供

在本协议期间,出租人应当每天二十四(24)小时和每周七(7)天就场地向承租人持续提供下列公共设施和服务,除非本协议另行明确规定:

(a) 电力

根据承租人的要求和请求,出租人应当在本协议的整个期间按照附录3及本协议中明确的时间表、质量和最低数量向场地供应额定功率为10千伏的电。

承租人应当向出租人支付的电费(含税)应当按以下公式计算。

在锅炉停炉期间:

当月电费=(尖峰单价×尖峰量(如果电费发票上有)+尖单价×尖电量(如果电费发票上有)+峰单价×峰电量+平单价×平电量+谷单价×谷电量)×1.047×1.02+a

其中:

1) 基本容量电费a: (35KV变压器额定容量×40%(最终按照出租人的实际和供电局的实际供电协议)×40元/千伏安·月×污水处理厂用电量 / (出租人用电量+污水处理厂用电量)



2) 峰平谷电费单价: 尖峰单价1.0447元/KWH, 尖单价0.1元/KWH, 峰单价1.0447元/KWH, 平单价0.6268元/KWH, 谷单价0.3089/KWH。

(若遇电力部门收费调整, 电费单价将同步调整。)

3) 线损根据法伯耳2018年1月-8月平均损耗, 按用电量的4.7%计;

4) 每年的夏季用电高峰时期尖峰、尖用电量根据总降35KV进线计量表产生的电费按出租人、承租人用电量比例分摊。

5) 高压线路维护管理费, 按当月用电量的2%计算

在锅炉持续运行期间:

当月综合电费= (锅炉汽轮机月发电成本+从电网月购电成本 (不包含容量费)) $\times$ 污水厂月度用电 / (污水厂月度用电+出租人其他设施月度用电量)+备用容量费 $\times$ 污水处理厂用电量 / (出租人用电量+污水处理厂用电量)

出租人应当保持应急电力设施, 以防电力的正常供应被中断。如果发生部分或者总的电力故障, 出租人应当合理确保优先向承租人提供电力。因供电需要承租人有权保持应急电力设施。

出租人应当按照附录8中明确的供电方案安排一个带有两条均可从两个独立电源 (即: 出租人的发电设施和公共电网) 供应的线路的供电系统。

(b) 工业用水

根据承租人的要求和请求, 出租人应当在本协议的整个期间按照附录3及本协议中明确的时间表、质量和最高数量向承租人供应工业用水。

本协议下出租人向承租人供应的工业用水的价格应当是人民币2.427元/m³。本价格可以按照第6.7条的规定予以调整, 但是最多每年一次。该等调整应当考虑南京市价格主管机关宣布的且在作出该等调整时有效的一般工业用水的相关公用自来水价格的变化。参照上述价格指数 (见附录3中所附文件复印件), 应当采用下列公式:

新价格=1+ (A₁+B₁+D₁+E₁+F₁) - (A₀+B₀+D₀+E₀+F₀)

A	水利工程水价
B	城市附加费
D	污水处理费
E	省政府费用
F	水资源费用

在出租人和承租人约定调整的新的工业用水价格之前, 应当继续适用双方先前约定的现行的工业用水价格。



出租人应当在经济上可行的范围内安装和维护超出必需数量的供水设施（例如：超出必需数量的泵流量）。出租人还应当安排和保持要求的储存容量以便在紧急情况下（即，供水的部分或全部中断）能够最少2.5个小时持续向承租人提供工业用水。

(c) 雨水排水

出租人应当根据原公共设施协议或新公共设施协议（视情况而定）负责租用资产范围内所有雨水的收集处理。

(d) 通路

在本协议期间，出租人应确保开放康强路以及金玉路上靠近场地的大门（前述道路以及大门的示意图如附录5所示）供承租人、其雇员、客户和车辆不间断的使用。

(e) 排污税

在本协议期间，出租人应负责场地污水排污税的缴纳工作，按照实际缴纳费用向承租人收取承租人部分。

6.2 与公共设施及服务的连接

除非本协议另行规定，应当按照作为本协议附录4的地图所示将场地与出租人提供的公共设施在界区的连接点连结起来。

(a) 电力

出租人应当为承租人配置独立的电源分配系统。本协议下将由出租人向承租人供应的电力应当如附录4所明确，连接至承租人专用变压器的接入端口。

从出租人的电力配电系统到出租场地的电缆由出租人维护。出租区域中连接玛莎变压器及排涝泵变压器的10KV出线柜由出租人实施，维护费用包含在电力价格内。本协议有效期内，出租人授予承租人有关承租人拥有的该等电力传输设施可以如附录4所指定，在不干涉对方的情况下穿越出租人的场地的权利。如果由于出租人原因造成对承租人的供电中断，出租人应当根据本协议规定承担相应的赔偿责任。

从出租场地内10KV进线柜、2台PT柜及联络柜、1#&2#污水处理变压器的两台10KV出线柜（含），沿电能传输方向至承租人接入端口后的电力传输设施其架设、维护和维修应当由承租人实施。



实施电力传输设施的上述架设、维护和维修活动时，对于在一方场所内的其他方的上述电力传输设施，收到其他方的事先书面要求，一方应当给予其他方合理进入的权利，以实施该等架设、维护和维修活动。

(b) 工业用水

出租人应当铺设足够的工业用水管道，该管道具有所需的传导能力，根据附录 3（包含最大流量和可能增加的流量额）用于向承租人供应工业用水，该管道应在出租人一边连接至其工业用水厂。上述管道应当如附录 4 所附的地图上所显示，在位于界区的连接点连接至场地。出租人应当维护这些管道，并使整个管道系统畅通无阻地持续运作。

(c) 雨水

出租人应当铺设足够的雨水下水管道，该管道具有所需的传导能力，该管道应在出租人一边连接至主雨水地下管网。上述管道应当如附录 4 所附的地图上所显示，在位于界区的连接点连接至场地。出租人应当维护这些管道，并使整个管道系统畅通无阻地持续运作。

6.3 计量器

除非本协议中另行规定或承租人和出租人另有约定，为测量承租人对公共设施和服务的使用而安装计量器的所有费用以及常规的测量费用应当由出租人承担。

出租人应当负责公共设施和服务计量器的安装、维护和读取，承租人应当应出租人的要求提供协助，通道以及方便（如适用，例如：在承租人的场所之内）。除非本协议中另行明确，相关计量器应当如本协议附录 4 所载地图所示，安装在界区的连接点上。在该等计量器中，测量由出租人向承租人供应的电力的计量器应当安装在出租人的变电站的 10 千伏电力出线柜内。

所用计量器的安装应当使得承租人在向出租人事先发出书面通知之后也可以使用该等计量器。出租人在进行本条下述规定的对计量器的读取以外的对计量器的任何读取、安装、维护或调整时，每次出租人都应当事先通知承租人，承租人应当有权将其授权代表派往该等读取、安装、维护或调整的现场。读取所有计量器的日期是每月的最后一天（允许早或晚一个工作日）。任何一方应当有权在任何时间书面要求主管机关检查任何计量器。

在该等情况下，针对该等不正确测量所涵盖的相关公共设施或服务的使用，承租人支付的款项应当按承租人工厂在上个日历年（与当前月）相同的一个月的每吨纤维的公共设施或服务单位消耗量乘以当月的实际生产量计算。

6.4 供应的范围

(a) 出租人知晓上述第 6.1 条和第 6.2 条提及的承租人对公共设施和服务的要



求范围。

在本协议期间，出租人应当充分维持且不降低其约定的为承租人提供公共设施和服务的能力。出租人应当按照承租人的要求和本协议的规定不间断地提供公共设施和服务。

- (b) 对于因为任何定期的检查而关闭出租人的电力和工业用水生产设施，出租人应当提前至少两（2）个月书面通知承租人，且只有在出租人和承租人就该等关闭的日期和持续时间已经达成一致意见之后才可以实施该等关闭。因检查而关闭该等电力和工业用水生产设施应当每一（1）年才发生一次，而且该等关闭期限应当保持在最短限度，针对供电，不应超过二十四（24）个小时，针对工业供水，不应超过二十四（24）个小时。如果承租人打算关闭其生产，而该关闭将严重影响本协议下出租人对公共设施和服务的供应，承租人则将适当提前通知出租人。
- (c) 如果在正常运作中，遇到电力配电系统及工业水管网突发抢修，承租人应积极配合出租人进行抢修工作，出租人因其过错中断本协议下的任何公共设施或服务的供应，应赔偿因此造成的承租人的损失。
- (d) 如果对于提供的任何公共设施或服务，确定或者将确定一个配额，出租人保证该配额将首先优先适用于承租人。如果要求增加配额，出租人应当尽量获得该增加的配额。

6.5 价格

承租人应当向出租人支付上述第 6.1 条和第 6.2 条明确的公共设施和服务的价格。出租人陈述并保证价格不超过出租人向各个公共设施和服务的供应商支付的价格（如果适用）。

6.6 支付条款

- (a) 对于承租人按照第 6.5 条支付的款项，应当在收到有关上个月的月度报表以及涵盖声明金额的税务发票后的十五（15）天内，针对出示的上个月的月度报表以人民币支付至出租人明确的银行帐户。
- (b) 如果公共设施或服务的提供不符合约定的数量、质量和时间，或者如果发票中的计算错误被揭示，承租人则有权延期交付、要求退还或者抵销付款。
- (c) 如果承租人迟延支付超过十（10）日，出租人则有权暂停相关公共设施或服务的供应，直至支付款项。

6.7 价格的增加或者减少



如果任何一方要求增加或者减少本协议中列出的任何公共设施或服务的价格，该方则必须向其他方出示一份书面要求，包括解释要求进行价格调整的原因以及提供针对与相关公共设施或服务有关的项目已作出价格调整或将作出价格调整的书面证据。如果任何调整是取决于将由出租人在本协议下向承租人提供的信息，出租人则应当承担举证证明承租人提出的价格调整要求不合理的责任。

6.8 控制系统

在本协议期间，出租人应当为承租人配置单独的分散控制系统（DCS），并确保该等分散控制系统按照相关的国家及行业标准正常持续运行，以满足承租人独立运营租用资产的要求。承租人应当负责及时、保质地修理和维护分散控制系统。

6.9 质量、履行、遵守规定及补偿

(a) 质量

除非本协议另行明确规定，公共设施和服 务应当符合附录 3 明确的最低要求的质量。

(b) 履行

出租人保证及时、保质地修理和维护与公共设施和服 务相关的一切所需的设施，并持续满足承租人的运作要求。出租人进一步保证其将在任何未能提供公共设施和服 务的情况发生后四（4）小时内，纠正该种状况。出租人应当只雇用具备良好工作记录并具有足够经验的员工提供、修理和维护公共设施和服 务。

(c) 遵守规定

出租人应当完全负责遵守与公共设施和服 务的提供相关的所有适用的中国法律、法规以及所有的技术、环境和其他方面的标准。出租人尤其应当提供所有必要的设施以确保遵守中国的法律和法规。

第7条 雨水污染处理

正常情况雨水是不外排的，如雨水系统液位高承租人必须免费处理雨水。大雨时承租人必须为出租人处理30分钟初期雨水，双方应共同努力，确保污水处理厂正常运行。

第8条 维护和维修

承租人应负责租用资产的维护和维修。



第9条 保险

9.1 投保义务

在本协议期间，出租人将自行承担费用取得和维持具有以下保障范围的有效保险：

- (a) 由以下风险导致的租用资产的损失或损坏保险：承租人可能不时会要求投保的风险，以及与租用资产同类的资产根据该等资产的所有权人的良好和审慎惯例通常（或在其用于与租用资产相同的用途或使用方式时）会投保的其他风险；和
- (b) 对于任何第三者（不论是任何人，包括承租人或承租人的任何雇员、代理或分包商）的所有责任险（不论是任何责任），包括承租人的责任，该等第三者直接或间接因租用资产或租用资产的使用而遭受财物损坏或损失，死亡或人身伤害。

9.2 保险要求

- (a) 保险将以出租人的名义取得，并以承租人作为额外的在保单中具名的受保人。
- (b) 承租人按照需求确定需要投保的清单，由出租方负责寻找适合的保险公司进行投保，所需费用由出租人承担。

第10条 改造、替换和额外资产的安装

10.1 改造和替换

- (a) 若对租用资产作出改造或替换将会保持租用资产的性能水平和标准以及运营，承租人可不时自费作出该等改造或替换，但是：
- (b) 所有替换件的可销售性、价值和实用性将至少与被替换的项目相同，否则在任何改造或替换租用资产之前，承租人应提前书面通知出租人，在出租人同意后方可实施（维修、检修除外）；及
- (c) 所有替换的设备设施将成为承租人的财产，在本协议期满或终止之后，承租人应根据出租人的要求从租用资产上移除相关替换件或将相关替换件按照固定资产折旧计算得出的资产价值出售给出租人。

10.2 额外资产的安装

- (a) 尽管有第10.1条的规定，在通知出租人的前提下，承租人可不时自费在场



地上或任何一项租用资产上建造或安装额外资产，包括建筑物、构筑物和设备（“额外资产”）。

- (b) 任何额外资产的所有权应当归承租人所有。在本协议期满或终止之后，承租人有权从租用资产上移除相关额外资产或将相关额外资产按照固定资产折旧计算得出的资产价值出售给出租人。

10.3 现有资产的拆除

出租人确认：承租人由于工艺优化和装置改造的需要，可以经出租人同意后自行拆除租用资产上的任何建筑物或构筑物。

第11条 交付

11.1 生效日后，于出租人提前3日书面通知承租人的日期：

- (a) 出租人应向承租人出示附录6所述的交付物品（“交付物品”）供承租人核实和确认，并在场地现场向承租人提供该等交付物品。
- (b) 承租人将视察场地和检查租用资产，检验和记录他们的状况（“移交检查”）。

11.2 承租人验收所交付使用的租用资产的条件是，下列各项条件已经得到满足：

- (a) 所有交付物品已得到承租人确认；
- (b) 附录2具体列明的所有租用资产在场地上，并经承租人和出租人书面确认。
- (c) 出租人和承租人已确认环境报告，并签署责任划分声明；
- (d) 所有废物（包括污泥临时库房中的污泥，装置地面上的污泥、环境报告中所载的污染的土壤）以及损坏的设备和管道已从场地移除；
- (e) 出租人已经就二期污水处理项目取得消防竣工验收备案凭证；
- (f) 出租人已为承租人提供足以支持租用资产独立运行的分散控制系统（DCS）；
- (g) 出租人已为承租人提供一个个月容量的污泥存储库房（现有泥库）（存储能力不低于2400 m³）；
- (h) 出租人已为承租人提供现有的化验室；
- (i) 出租人已提供仪表压缩空气干燥机；



- (j) 所有由石棉夹层板或泡沫夹心板兴建的建筑物经出租人同意方可从场地移除或已排除在租用资产的范围外；
- (k) 出租人已为承租人提供现有仓库做化学品库；
- (l) 出租人已经授权承租人使用运营租用资产所需的所有软件；
- (m) 出租人已经为承租人提供PLC触摸屏程序；
- (n) 康强路已开通供污水厂使用；
- (o) 金玉路上靠近场地的大门已开放供污水厂使用；
- (p) 场地楼梯涉及安全的扶手及栏杆已更新（详见附录10所载检查清单）；
- (q) 污水处理上方的煤传输皮带在锅炉停用后拆除；
- (r) 仪表接地系统已经完善；
- (s) DCS按照要求改造完成；损坏的UPS已更换；
- (t) 经出租人和承租人达成一致的电气维修工作已完成（详见附录10所载检查清单）；及
- (u) 租用资产拥有的设计图纸、设备资料已经交接。

- 11.3 若于移交检查时发现任何租用资产遗失、毁坏或发生故障，承租人有权停止移交检查。各方将作出商业上合理的一切努力就解决方法展开谈判，包括但不限于调整租金和赔偿维修费用。
- 11.4 第 11.2 条所述的程序完成后，并受制于第 11.3 条，出租人应签署格式和内容如附录 7 的函件（“移交书”），并将移交书交付给承租人。
- 11.5 在出租人遵守其在第 11.1 条、第 11.3 条和第 11.4 条下的所有义务以及第 11.2 条所述的所有条件得到满足的前提下，并且基于出租人在第 2.2 条和第 2.3 条下的陈述和保证，承租人应回签出租人交付的移交书，移交书一经回签，应视为出租人将租用资产交付给承租人使用。

第12条 操作和使用

12.1 合理使用



承租人将根据租用资产或其任何部分的任何制造商或供应商（如适用）的任何操作指示，按照一名合理且审慎的操作人员的标准，并依照适当的行业标准，使用租用资产，或促使相关人士使用租用资产。

12.2 遵守法律

承租人将遵照并遵守或促使相关人士遵照或遵守有关租用资产的安装、放置、使用或操作的适用法律、法规、法典和标准，并取得有关租用资产的安装、放置、使用或操作的必要同意。

第13条 人员

出租人承诺协助承租人对租用资产的运营人员进行必要培训，全力配合承租人对出租人的熟悉租用资产运营和操作的员工进行调查和面试，并与承租人认定的人员协商解决劳动关系等事宜。

第14条 违约责任

无损于本协议下文的任何其它特殊约定，如果任何一方未能履行其在本协议下的全部或者任何义务或者实施了其它任何违反本协议的行为，该方应当有责任赔偿其他方因该未能履行或者违约而造成的所有直接和间接的损失。

第15条 环境赔偿

如果承租人因为出租人的原因就移交日之前存在的污染，遭受或产生损失（特别指环境部门施加的处罚），出租人应自行处理，承担所有责任和（出租人和承租人的）损失，以使承租人免受损害。

第16条 生效

本协议经各方盖章并由授权签字人签字之日起生效。

第17条 终止

各方约定只有在发生下列任何一项情形时，才可以在本协议期限届满之前终止本协议：

17.1 本协议可以在任何时间通过出租人和承租人的书面约定予以终止。

17.2 若不可抗力的情况或结果严重妨碍了本协议的履行超过一（1）个月的期间，并且出租人和承租人已经无法根据本协议的第 18.3 条找到一个公平的解决方式，本协议可以通过一方向其他方发出书面通知予以单方终止。

17.3 另外，本协议还可以通过非违约方向其他方发出终止本协议的书面通知予以单方面终止；

(a) 如果其他方违反本协议并且在非违约方（“非违约方”）向违约方发出书面



通知后的十（10）天内，该违约没有得到纠正；

- (b) 如果租用资产没有在生效日起二（2）个月内，根据第 11 条规定被交付于承租人，承租人（“非违约方”）可终止本协议；
- (c) 如果出租人破产或者成为清算或解散程序的主体，或者停止或不能够按照本协议开展业务，或者不能够偿还到期债务，承租人（“非违约方”）可以终止本协议；
- (d) 如果承租人破产或者成为清算或解散程序的主体，或者停止或不能够按照本协议开展业务，或者不能够偿还到期债务，出租人可以终止本协议；
- (e) 如果任何一方的主管政府机构要求对本协议的任何规定予以修订，且修订的方式将对承租人造成重大的不利结果，承租人（“非违约方”）可以终止本协议；
- (f) 如果任一政府机关没收或征用任一方租用资产或财产的全部或实质部分，且承租人认为该等没收或征用对本协议原始目标的实现产生了不利影响，则承租人（“非违约方”）可以终止本协议；且
- (g) 承租人（“非违约方”）可以在本协议有效期内提前三十（30）日向出租人发出书面通知，单方面终止本协议。

17.4 为本第 17 条的目的，“终止日期”应当是（i）如果该终止是按照上述第 17.1 条实施的，则是出租人和承租人共同同意的本协议终止日期；以及（ii）如果该终止是按照上述第 17.2 条和第 17.3 条实施的，则是任何一方发出的单方面终止本协议的通知日期。

17.5 本协议下的终止权利应当是非违约方可以获得的任何索赔要求或者补救以外的附加权利，而不是上述任何索赔要求或者补救的替代，任何终止将既不免除违约方自终止日期为止的责任，也不解除违约方因其违约而应对非违约方承担的责任。

17.6 本协议期限届满或终止之后，第 19 条保密规定以及第 20 条关于争议解决的规定中的义务和权益应当继续有效。

17.7 本协议期限届满或终止后，承租人应当向出租人返还租用资产（为避免疑义，不包括承租人根据本协议规定对租用资产做出的替换以及安装的额外资产）。出租人确认，承租人无义务在返还时恢复租用资产到本协议项下租赁起始前的状态。



第18条 不可抗力

- 18.1 发生不可抗力事件时，一方在不可抗力造成延误的期间应当中止履行本协议项下其受不可抗力事件影响的合同义务，该合同义务应当按等于该中止期的期间自动顺延，并无需对另一方因该中止行为遭受的损失支付罚金或承担责任。
- 18.2 声称遭受不可抗力的一方应立即书面通知另一方，并在此后的十五（15）天内提供有关不可抗力事件的发生及持续时间的充分证明。声称遭受不可抗力的一方应采取一切合理措施结束不可抗力事件，减轻不可抗力的影响。
- 18.3 发生不可抗力事件时，出租人和承租人应立即进行协商，寻求公平的解决方法，并采取一切合理措施将不可抗力的后果减少到最低程度。

第19条 保密

- 19.1 任何一方在本协议之前和本协议有效期间已经不时地或可能不时地向另一方披露保密信息。另外，各方在本协议有效期间可能不时地获得有关方经营情况的保密信息。获得该等保密信息的各方在本协议期间及此后的十（10）年应当：

- (a) 对该等保密信息保密；并且
- (b) 不向任何人或实体透露上述保密信息，除非是履行工作职责需要知道该保密信息的雇员，并且前提是其雇员已事先签订了相关的书面保密协议。

- 19.2 第 19.1 条中的规定不适用于下列信息：

- (a) 有书面记录表明，在披露方透露该信息前，接收方已了解该信息；
- (b) 非因接收方违反本协议，该信息是或成为公众所知的；或
- (c) 接收方是从对该等信息无保密义务的第三方获得该信息。

如果接收方在从其他方获得保密信息起六十（60）天内未以书面形式通知其他方其已了解该信息或在第三方披露保密信息后的六十（60）天内未以书面形式通知其他方此情况，则该方无权以信息已为其所知或已被第三方合法公开为由进行抗辩。

19.3 各方应

- (a) 将本第 19 条中规定的义务和遵守该义务的存在和重要性告知其获得该等保密信息的董事、高级职员和其它雇员以及其关联企业的上述人员；并
- (b) 通过制订规章制度促使其董事、高级职员和其他雇员及其关联企业的上述人员同样遵守本第 19 条规定的义务。



第20条 争议的解决；适用的法律

20.1 适用的法律

本协议的订立、生效、解释和执行受中国法律的管辖。

20.2 仲裁

对于各方之间因执行本协议所发生的或与本协议或其违约、终止或效力有关的任何争议、争端或索赔（合称为“争议”），

- (a) 任一方可要求按照本第 21 条的规定将争议提交仲裁最终解决。
- (b) 任何仲裁应由上海国际仲裁中心按照其仲裁规则进行。仲裁还应按以下规定进行：
 - (i) 应当有三（3）名英语流利的仲裁员。出租人和承租人各选择一名仲裁员。第三名仲裁员应当由上海国际仲裁中心的主任选择。
 - (ii) 仲裁应当用中文进行。
 - (iii) 仲裁地点应为上海。
 - (iv) 仲裁费用应由仲裁裁决中所指定的一方承担。
- (c) 自任一争议提交仲裁起，除与争议直接有关的事项外，各方应继续行使各自在本协议下剩余的权利并履行各自在本协议下剩余的义务。
- (d) 在任一仲裁程序中，执行任一仲裁裁决的任何法律程序以及各方因本协议发生的或与本协议有关的其他法律程序中，每一方明确表示放弃主权豁免的抗辩、放弃其他基于该方是主权国家代理或机构或以其他方式有权享受豁免的事实或主张而形成的任何其它抗辩。
- (e) 各方在此达成一致，根据本第 20 条的规定所作出的任何裁决应当是终局的，对相关方均有约束力。各方另约定，该裁决可由对裁决所针对一方或该方租用资产所在地具有管辖权的任何法院强制执行，无论该财产在何处。

第21条 其他条款

21.1 弃权



在中国法律许可的范围内，本协议任何一方未能行使或迟延履行本协议及其附录下的一项权利、权力或特权不应视为对该权利、权力或特权的放弃，且一项权利、权力或特权的任何单一行使或部分行使不应排除对该权利、权力或特权的任何其他进一步行使，除非本协议中另行明确规定。

21.2 修改

本协议出于各方及其各自的合法继承人及受让人的利益而制定，并对他们具有法律约束力。在任何情况下，对本协议的修改或其它更改只有以书面形式并经本协议每一方授权代表签署后方生效。此项规定同样适用于本段及对于本段的放弃。此等修改或其它更改应当作为本协议不可分割的一部分且与本协议具有同等效力。

21.3 条款的独立性

如果本协议的任一特定规定或某些特定规定被正式地宣布为非法、不可执行或违背法律或公共政策，本协议其余规定的效力应不受影响。如果因为该等宣布，一方的任何权利或义务实质性地受到影响，则各方因秉承诚信的原则进行会晤及磋商以达成对受到该等影响的本协议以最贴切及准确反映本协议意图和目的的方式进行修改。如果各方在该等协商后不能就本协议的适当修改达成一致意见，则应被视为存在一项可以提交仲裁的争议。

21.4 语言和原件的数量

本协议各签署六（6）份中英文原件，每一方各持两（2）份中英文原件。中英文文本具有同等效力。

21.5 全部协议

本协议构成协议各方就本协议标的事项达成的全部协约，取代各方以往就本标的事项达成的所有讨论、谈判及约定。

21.6 通知

本协议述及的一方给其他方的通知或书面通讯，应通过传真或派人递交信函的方式迅速传送或递交给其他方。本协议下通知或书面通讯，如果是派人递交，则在其亲手递交至在下列地址的一位正式认可的接收人之后立即视为收悉日；如以传真方式送达，除非可以证明较早日期发送，否则以传真发出后一（1）个工作日为收悉日，以传真报告为证。所有的通知和书面通讯应送至各方下述地址，除非其他方收到一方更改地址的书面通知。



出租人：

南京法伯耳纺织有限公司

收件人：钟书高

[地址]：南京市六合区郁庄路 2 号

[传真]

承租人：

兰精（南京）纤维有限公司

收件人：高

[地址] 南京市六合区康强路 1 号

[传真]



21.7 优先购买权

如果出租人打算出售任何一项租用资产，出租人应当立即向承租人发出书面通知，承租人应当在同等条件下具有购买该等租用资产的优先购买权（为避免疑义，承租人无义务购买该等租用资产）。若承租人选择购买租用资产，出租人同意考虑（并建议相关的评估机构）将承租人在本协议期间对租用资产进行改造的费用从租用资产的评估价值中予以合理扣除。

（以下无正文）



扫描全能王 创建

本协议由各方促使其合法授权代表已于 2018 年 10 月 25 日签署。

出租人

法人代表或授权人

姓名:

职务:



承租人

法人代表或授权人

姓名:

职务:



资产评估委托合同

合同编号: PXAL-A/P2019- SN7005

本资产评估委托合同由——

南京法伯耳纺织有限公司(甲方)——

与——

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司(乙方)——

共同订立——



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+025-8452 8848

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

PXAL-A/P2019-

资产评估委托合同

甲方：南京法伯耳纺织有限公司
住所：南京市六合区雄州街道郁庄路2号

乙方：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
住所：广东省深圳市福田区福中路29号福景大厦中座14楼

前 文

鉴于：

1、甲方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的企业法人，具有委托独立资产评估机构提供相关评估服务之主体资格。

2、乙方系依照《中华人民共和国公司法》和其他相关法律、法规及规范性文件注册设立并合法有效存续的资产评估机构，持有中华人民共和国财政部、中国证券监督管理委员会联合颁发的《证券期货相关业务评估资格证书》，具有独立从事资产评估及相关服务的主体资格。

据此，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则，通过友好协商，就甲方委托乙方进行资产评估的有关事宜，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——资产评估委托合同》等有关规定和要求，同意就下列条款共同订立《资产评估委托合同》（以下简称“本合同”）。

正 文

第一条 定义或术语

1.1 委托人

委托人系指委托乙方进行本次评估的甲方，即南京法伯耳纺织有限公司。

1.2 资产评估

资产评估(以下简称“评估”)，是指乙方及其评估专业人员根据委托对本合同所述评估对象的价值进行评定、估算，并出具评估报告的专业服务行为。

1.3 资产评估报告(以下简称“评估报告”)是指乙方及其评估专业人员遵守法律、行政法规和评估准则，根据委托履行必要的评估程序后，由乙方对评估对象在评估基准日特定目的下的价值出具的专业报告。提交评估报告是乙方完成评估业务的最终表现形式。

1.4 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型；市场价值以外的价值类型包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

1.5 评估报告使用范围

评估报告使用范围包括资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期及资产评估报

告的摘抄、引用或者披露。

1.6 相关当事人

评估业务的相关当事人是指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规定和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：(1)评估对象的产权持有人或其实际控制人；(2)被评估单位及其关联方；(3)与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等。

第二条 委托的评估业务

甲乙双方在此同意并确认，本合同所述评估业务的内容如下：

2.1 评估业务的基本事项

2.1.1 评估目的：南京法伯耳纺织有限公司拟转让南京法伯耳污水处理有限公司股权，为此，南京法伯耳纺织有限公司委托本公司对南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

2.1.2 评估对象和评估范围：南京法伯耳污水处理有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为南京法伯耳污水处理有限公司的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产，详见评估申报表。

评估对象由委托人根据本次评估目的确定，与评估对象相对应的评估范围由被评估单位申报并经中国注册会计师审计。

2.1.3 评估基准日：2019年10月31日。该评估基准日由委托人确定。

2.1.4 价值类型：价值类型为市场价值。所谓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。

2.2 评估报告提交时间

甲乙双方在此同意并确认，依据本合同的有关规定，在甲方全面、按时履行其全部责任和义务的前提下，乙方在甲方向乙方提供截止评估基准日的《审计报告》未定稿后壹周内（或者于____年____月____日）向甲方提供相应的《评估报告》（未定稿）；乙方收到甲方提交的截止评估基准日的《审计报告》正本后壹周内，向甲方提供《评估报告》（正本一式三份）。

第三条 甲方的权利和义务

3.1 甲方的权利

3.1.1 在甲方全面、按时履行本条第3.2款约定的义务的前提下，甲方有权依据本合同第二条2.2款的规定向乙方索取评估报告的权利。

3.1.2 甲方有权依据本合同第五条之规定使用评估报告。

3.1.3 当甲方、产权持有人或其他相关当事人认为乙方指定的评估专业人员与本次资产评估业务有关当事人存在利害关系，从而有可能影响其独立发表专业意见时，甲方有权要求其回避并更换其他评估专业人员。

3.2 甲方的责任和义务

3.2.1 甲方在签署本合同后，应当为乙方及其评估专业人员开展评估业务提供必要的工作条件和协助；甲方应当根据评估业务需要，负责乙方及其评估专业人员与其他相关当事人之间的协调。

3.2.2 依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，恰当使用评估报告是甲方和其他相关当事人的责任；甲方或者其他相关当事人应当对其提供的与评估对象相对应的评估范围的所有资产和负债（评估明细表）及其他重要资料的真实性、完整性、合法性进行确认，确认方式包括签字、盖章或者法律允许的其他方式。

3.2.3 甲方向乙方保证自己有权委托,且甲方承诺:乙方在对评估对象进行价值评估时不构成乙方对产权持有人或相关当事人的任何侵权,若因此造成法律诉讼或其他一切责任均由甲方负责,与乙方无关。

3.2.4 甲方应当根据本合同第五条之规定合理使用评估报告。

3.2.5 甲方应当根据本合同第六条之规定向乙方支付评估业务费用。

3.2.6 甲方不得干扰乙方的评估工作;且甲方应当与评估对象的产权持有人或相关当事人做好沟通协调工作,确保他们不干扰乙方的评估工作。

第四条 乙方的权利和义务

4.1 乙方的权利

4.1.1 乙方有权依据国家有关法律、法规和《资产评估准则》的有关规定,要求甲方、产权持有人或其他相关当事人及时提供评估所必须的真实、完整、合法和有效的资料。

4.1.2 乙方有权根据评估业务的需要,要求甲方、产权持有人或其他相关当事人提供必要的工作条件和协助。

4.1.3 根据《资产评估准则——评估委托合同书》的规定,当出现下列情形之一时,乙方有权拒绝履行本合同直至单方解除本合同:

(1)甲方要求出具虚假评估报告或者有其他非法干预评估结论情形的;

(2)甲方和其他相关当事人如果拒绝提供或者不如实提供开展评估业务所需的权属证明、财务会计信息或者其他相关资料的;

(3)甲方和/或其他相关当事人不能及时有效配合乙方的评估专业人员,致使乙方的评估专业人员无法依照评估准则的要求履行相应的评估程序的;

(4)因甲方或者其他相关当事人原因导致乙方的评估程序受限,从而乙方无法履行本合同的。

4.1.4 乙方依据本合同履行其义务,有权依据本合同第六条之规定向甲方收取评估服务费用。

4.2 乙方的责任和义务

4.2.1 遵守相关法律、行政法规和资产评估准则,对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告,是乙方及其评估专业人员的责任。

4.2.2 在甲方及相关当事人全面及时履行其责任和义务的前提下,乙方应当根据本合同的规定,向甲方提交评估报告。

4.2.3 乙方对甲方和相关当事人所提供的资料或信息负保守秘密的责任。

第五条 评估报告的使用范围

甲乙双方在此同意并确认,评估报告使用范围严格遵循以下规定:

5.1 评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的使用人使用,除此之外,其他任何机构和个人均不得成为评估报告的使用人。

5.2 评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和评估报告载明的评估目的使用评估报告,即评估报告只能应用于评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为,除此之外,其他任何情形均不得使用评估报告。

评估报告使用人违反前述约定使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.3 评估报告使用人只能在评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告,超过评估报告载明的评估结论使用有效期内使用评估报告的,乙方及其评估专业人员不承担责任。

5.4 评估报告使用人应当正确理解评估报告所载评估结论,评估结论不等同于评估对象可实现价格,评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

评估报告所载评估结论,系乙方基于特定的评估假设条件下得出的一种关于价值分析、

判断和估计,因此,评估报告使用人在使用评估报告时,应认真、全面地阅读评估报告全文,特别是评估报告中的评估假设条件及特别事项说明。并在评估目的所对应的经济行为的实施过程中予以关注并/或采取相应措施,以保护各自的权益。

5.5 未经委托人书面许可,乙方及其评估专业人员不得将评估报告的内容向第三方提供或者公开,法律、行政法规另有规定的除外。

5.6 未征得乙方书面同意,评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、行政法规规定和本合同另有约定的除外。

第六条 评估服务费用

6.1 甲乙双方在此同意并确认,本合同项下的评估业务之评估服务费用总额为人民币叁万伍仟元整(RMB¥ 35,000.00)。

上述评估服务费用不包括乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费等其他费用。乙方为执行评估业务而发生的差旅费和食宿费等其他费用由甲方与相关服务提供方直接结付,或由乙方先垫支再由乙方提供相应的凭据与甲方另行及时结付。

6.2 评估服务费用的支付时间和方式

6.2.1 上述第 6.1 条规定的评估服务费用,由甲方按以下时间及时支付给乙方:

(1)自本合同生效后五(5)个工作日内,由甲方向乙方支付上述约定评估服务费用的百分之五十(50%);在乙方向甲方提交《评估报告》(未定稿)后五(5)个工作日内由甲方向乙方支付上述评估服务费用余下的百分之五十(50%)。

(2)如果乙方向甲方提交了《评估报告》(未定稿),由于甲方或相关当事人的原因,致使乙方不能按本合同之规定出具《评估报告》(正本),甲方也应在乙方向甲方提交《评估报告》(未定稿)后五(5)个工作日内支付剩余的评估服务费用。

6.2.2 前述评估服务费用由甲方通过银行汇款、支票等方式支付给乙方指定的如下账户:

开户银行:上海浦东发展银行深圳分行

开户名称:深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

银行账号:9900 0429 2035 037

第七条 特别约定

7.1 评估报告系乙方根据本合同之规定、国家有关法律和法规及中国资产评估准则的要求,履行相应评估程序后出具的。评估报告所载评估结论是基于甲方和相关当事人所提供的资料是真实、合法、完整、有效的。甲方完全明白:乙方在实施相关评估程序时,对甲方和相关当事人所提供的资料和信息所进行的核查,并不是对该等资料或信息的真实性、合法性、完整性、有效性等方面的任何保证。

当甲方和相关当事人未按本合同规定的义务提供有关资料,或者所提供乙方的资料在真实性、合法性、完整性、有效性等方面存在虚假或瑕疵,将直接导致评估报告所载评估结论不能成立。评估报告不具有任何法律效力和作用。因此,甲方不得以任何方式使用评估报告,也不得将评估报告提供给其他任何人使用,报告使用人因使用评估报告而产生的后果与乙方无关。

7.2 评估报告所载评估对象及其对应的评估范围是由甲方和相关当事人确定的,乙方根据甲方和相关当事人所提供的资料进行了必要的抽查核对,以判断其合理性,不是乙方对其法律权属的保证。乙方及其签字资产评估师没有资格和能力就评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题表达任何意见。

乙方不承担因评估对象及其所对应的资产或负债的有关法律权属问题所可能引起的任何纠纷及其责任。

7.3 评估报告是关于评估对象在评估基准日特定价值的专业意见,因此,评估报告使用

人应当全面理解评估报告的每一个组成部分,并关注评估结论成立的条件和影响评估结论的相关事项,乙方及其签字资产评估师对甲方和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

7.4 若评估对象涉及国有资产,甲方和相关当事人(包括但不限于产权持有人)应按国家有关规定办理评估报告备案或核准工作,该等评估报告书未按国家有关规定办妥备案或核准手续,评估报告不具备任何法律效力,也不得应用于既定的经济行为。

若被评估资产涉及到国有资产,甲方和相关当事人未按照国家的有关规定办妥评估报告备案或核准手续,而将评估报告应用于既定的经济行为,乙方不承担其可能产生的任何责任。

7.5 甲方与相关当事人、评估报告所载明的评估报告使用人之间关于本次资产评估业务的权利和义务不包括在本合同中且与乙方无关。

乙方所实施的相关评估程序并不构成对相关当事人的任何侵权,因此,乙方因实施相关评估程序所可能引起的纠纷或责任由甲方负责且与乙方无关。

7.6 除乙方出具的评估报告外,乙方在执行资产评估业务过程中向甲方或其他有关各方提供的口头或书面咨询意见,均是乙方对有关事项的理解,这些意见可能并不专业,因此,仅供甲方或有关各方参考。乙方提醒甲方或有关各方,若甲方或有关各方采纳这些意见所可能发生的一切后果由甲方或有关各方承担且与乙方无关,乙方也没有义务对这些意见进行解释或出庭作证。

7.7 当出现本合同第四条第 4.1.3 款所列任一事项时,致使乙方无法履行本合同或乙方因此解除本合同时,甲方不得借此认定乙方违约,不仅如此,甲方还应根据乙方已经开展评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。若乙方已经收取的评估服务费,甲方也无权要求乙方返还。

7.8 甲乙双方因不可抗力无法履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或者全部免除责任,法律另有规定的除外。

7.9 甲方提前终止评估业务、解除本合同的,甲方应当按照已经开展评估业务的时间、进度,或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。本合同生效后,甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之五十(50%);如乙方已经向甲方提供《评估报告》未定稿的,甲方应当向乙方支付本合同约定的全部的评估服务费用;如乙方已经完成评估结果的估算形成初步评估结论时,甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之八十(80%);如乙方已经完成评估所必需的现场工作时,甲方向乙方支付的评估服务费用不得低于本合同约定的全部的评估服务费用的百分之六十(60%)。

第八条 本合同的签署、生效、变更、中止和解除、终止

8.1 签署

(1)本合同之签署系指由甲乙双方法定代表人或其授权代表签名并在签署处和骑缝处加盖甲乙双方之公章。

(2)甲方或乙方之授权代表之签名无需书面的授权书,甲方或乙方按上款加盖公章即视同甲方或乙方已经授权,甲方或乙方不得借故对抗其相对方。

8.2 生效

本合同于甲方和乙方都签署时生效。

8.3 变更

(1)本合同生效后,甲方或乙方发现相关事项存在遗漏、约定不明确,或者在合同履行中约定内容发生变化的,任何一方均可以要求与其相对方订立补充合同或者重新订立评估委托合同,或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更,其相对方不得拒绝。

(2)本合同生效后,当评估目的、价值类型、评估对象和评估基准日中,有一项在本合同生效之日后发生变更,或者评估范围发生重大变化,则应认为评估业务发生变更,甲乙双方应当签订补充合同或者重新签订评估委托合同。

8.4 中止和解除

(1)当一方未能按本合同之规定履行其义务时,另一方应以书面方式通知其相对方。如违约方在收到通知后壹(1)周内仍未能按本合同履行其义务时,则本合同暂时中止;如违约方在收到通知后壹(1)个月内仍未能按本合同履行其义务时,另一方酌情可书面通知违约方解除本合同。

(2)当评估程序所受限制对与评估目的相对应的评估结论构成重大影响时,乙方可单方中止履行本合同;相关限制无法排除时,乙方可单方解除本合同。

8.5 终止

当乙方向甲方提交评估报告(正本)且甲方向乙方支付本合同规定的全部费用后,本合同即宣告履行完毕,从而本合同所约定的相关权利和义务自然终止。

第九条 违约处理、争议解决及完全同意

9.1 违约处理

(1)如果乙方在甲方和相关当事人全面及时履行了本合同所载明的义务的情况下,未能按照本合同所约定的时间、内容及要求完成评估报告,则视同乙方违约。乙方应向甲方退回已收的全部评估服务费用,并向甲方支付评估服务费用的百分之二十五(25%)的违约金。

(2)如果甲方和相关当事人未能按本合同的规定全面及时履行其义务时,无论乙方是否出具评估报告,均应视甲方违约,甲方应立即向乙方支付本合同第六条规定的全部费用。若因此造成乙方评估工时增加的,还应向乙方增付相应的评估服务费用。

9.2 争议解决

围绕本合同或违反本合同而发生的争论、议论、差异,应由甲乙双方本着“平等、自愿、公平”和“诚实信用、等价有偿”的原则,通过友好协商的方式解决。未能解决时,任何一方均可向深圳仲裁委员会申请仲裁,仲裁结果对双方均具有约束力。

9.3 完全同意

本合同代替甲乙双方过去的口头或书面对本合同之约定事项的全部表明、理解或同意,本合同所列之全部条款均是甲乙双方真实意思的一致表示,即甲乙双方完全同意。

第十条 通知

10.1 通知方式和地址

甲乙双方在此同意并确认按以下地址、单位、指定人员、电话、传真、电子邮箱进行通知:

(1)甲方地址:

南京市六合区雄州街道郁庄路2号 (邮政编码)

南京法伯耳纺织有限公司

李玉振 收

传真:() 电话:() 移动电话:13852287908。

电子邮箱: 。

(2)乙方地址:

广东省深圳市福田区福中路29号福景大厦中座14楼 (邮政编码:518026)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

肖雪明 收

传真:(+86755) 8242 0222 电话:(+86755) 8240 6288

电子邮箱: PX @pengxin.com。

10.2 依据本合同的全部通知均应用中文书写并以下述方式发送即视为实现:

(1)向前款载明之地址发送邮件的挂号信、特快专递以支付邮费的凭证上注明的日期为发送日,与此同时,发送方应将该发送事项于当日或次日用电话或其他可行方式通知接收方,接收方在接到该通知后的第柒(7)天终了时仍未通知发送方是否收到时,则视同接收方在发送方发送该通知柒(7)天内已收到。

(2)向前款载明之地址发送传真或电子邮件时,发送方在发送后应立即通知接收方,接收方在收到通知后的次日未通知发送方,则视同接收方于发送方发送该邮件的次日以前已收到。

第十一条 适用法律

11.1 本合同系资产评估业务之服务合同或协议,其订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中国现行、有效法律的管辖。

11.2 本合同的有关内容与上述 11.1 款所适用法律相抵触时,以法律规定为准,或由甲乙双方另行约定。

第十二条 附则

12.1 本合同正文共柒(7)页,共计壹拾贰(12)条。

12.2 本合同壹(1)式贰(2)份,由签署单位各持壹(1)份,均具有同等的法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文)

签署处:

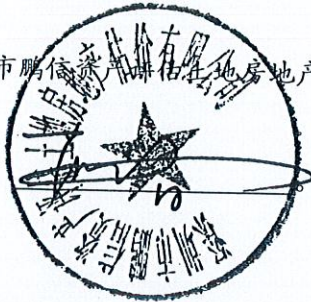
甲方: 南京法伯耳纺织有限公司 (公章)

签署人: _____



乙方: 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 (公章)

法定代表人: _____



——签署时间及地点: _____年____月____日于中国深圳市——