

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产
涉及的相关资产价值项目
资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A12-0021号
(共一册, 第一册)

北京华亚正信资产评估有限公司
二〇二〇年十二月十八日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1111020103202000980

资产评估报告名称： 南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产涉及的相关资产价值项目

资产评估报告文号： 华亚正信评报字【2020】第A12-0021号

资产评估机构名称： 北京华亚正信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 张健(资产评估师)、吴明伟(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产 涉及的相关资产价值项目 资产评估报告

华亚正信评报字【2020】第A12-0021号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	7
一、委托人（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	11
五、评估基准日.....	11
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	14
八、评估程序实施过程和情况.....	20
九、评估假设.....	22
十、评估结论.....	22
十一、特别事项说明.....	23
十二、评估报告使用限制说明.....	25
十三、资产评估报告日.....	26
资产评估报告附件.....	28

资产评估报告声明

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和职业道德准则编制。

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

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

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

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

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

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

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

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

南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产 涉及的相关资产价值项目 资产评估报告摘要

华亚正信评报字【2020】第 A12-0021 号

南京金羚生物基纤维有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，以企业的持续经营和公开市场为前提，采用成本法对贵公司拟转让资产经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估目的：南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产。为此，需对该经济行为所涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

评估对象为南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产涉及的相关资产在评估基准日的市场价值。

评估范围为南京金羚生物基纤维有限公司在评估基准日申报的相关资产，具体包括房屋建筑物、构筑物、机器设备、电子设备及土地使用权，账面价值合计 9,235.83 万元，具体以委托人（产权持有人）提供的资产评估申报表为准。

评估基准日为 2020 年 6 月 30 日，价值类型为市场价值。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法评估得出的评估结论如下：

在本报告所列假设前提条件下，委估资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 24,847.79 万元（大写：人民币贰亿肆仟捌佰肆拾柒万柒仟玖佰元整）。以上结论包含增值税。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值 (含增值税)	增减值	增减值率
固定资产	8,473.90	14,997.28	6,523.38	76.98
无形资产	761.93	9,850.51	9,088.58	1192.84

项目	账面价值	评估价值 (含增值税)	增减值	增减值率
合计	9,235.83	24,847.79	15,611.96	169.04

评估结果详细情况见评估明细表。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。如有效期内资产状况、市场状况与评估基准日相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

（一）根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

（二）本次评估范围内的房屋建筑物共 15 项，位于南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号，建筑面积共计 105,523.30 平方米，截止评估基准日，上述房屋均未办理房屋所有权证，其中 79,638.54 平方米已取得建设工程规划许可证。截至评估报告日，委托人（产权持有人）已向当地相关部门申请办理不动产权证书，并收到业务编号为 LH20121602F0142、LH20121602F0149 的不动产权籍调查收件单，其中 93,671.20 平方米房屋建筑物已完成测绘工作，并取得由南京天衡房产测绘有限公司出具的南京市房产测绘成果报告。委估房屋建筑物面积由委托人（产权持有人）申报，其中，已取得南京市房产测绘成果报告的房屋建筑物，申报面积与测绘成果一致，另有 11,852.10 平方米尚未取得相关测绘成果报告，评估人员对上述申报情况进行了现场勘察核实。若将来取得房屋所有权证，而权证记载的面积与本次评估的面积不一致，当以权证面积为准。本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结论的影响。上述权属瑕疵对权属变更登记的影响请报告使用人予以特别关注。

（三）评估基准日，委托人（产权持有人）已取得的苏（2019）宁六不动产权第 0004302 号不动产权证书载明土地面积 533,704.43 平方米，位于六合区雄州

街道郁庄路 2 号，本次评估的 185,741.37 平方米土地使用权为该土地使用权证对应土地的一部分，截止评估基准日尚未办理分割。至评估报告日，委托人（产权持有人）已办理完成土地分割，并取得苏（2020）宁六不动产权第 0040946 号和苏（2020）宁六不动产权第 0040953 号不动产权证书，证载土地使用权面积分别为 166,839.43 平方米、18,901.94 平方米，合计 185,741.37 平方米。

（四）委估范围内的生产用房为化纤行业专用厂房，本次评估是在假设其原用途持续使用前提下进行的，未考虑该部分资产未来实际用途可能发生改变对评估结论的影响。

（五）根据委托人（产权持有人）要求，本次评估需考虑经济行为实现时开具增值税发票所含增值税，本次评估结论包含该部分增值税。

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。

南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产 涉及的相关资产价值项目 资产评估报告正文

华亚正信评报字【2020】第 A12-0021 号

南京金羚生物基纤维有限公司：

北京华亚正信资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司拟转让资产经济行为所涉及的相关资产在评估基准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（产权持有人）和资产评估委托合同约定的其他 资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人（产权持有人）为南京金羚生物基纤维有限公司。

（一）委托人（产权持有人）概况

公司名称：南京金羚生物基纤维有限公司（以下简称：南京金羚纤维）

法定住所：南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号

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 万美元

统一社会信用代码：91320100751287815Q

企业性质：有限责任公司（外商投资、非独资）

成立日期：2004 年 04 月 23 日

经营期限：2004 年 04 月 23 日至 2024 年 04 月 22 日

经营范围：许可项目：天然水收集与分配；货物进出口；技术进出口；进出口代理（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：生物基材料制造；生物基材料销售；生物基材料技术研发；物业管理；机械设备租赁（除依法须经批准的项目外，凭营业执照

依法自主开展经营活动)

委托人(产权持有人)转让相关资产适应增值税税率如下:

序号	项目		计算公式
1	不动产		5%
2	动产	2009 年 1 月 1 日以后购进	13%
3		2009 年 1 月 1 日以前购进	3%

(二) 委托人与产权持有人之间的关系

委托人与产权持有人为同一单位。

南京化纤股份有限公司持有南京金羚生物基纤维有限公司 93.60%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,因此对南京金羚生物基纤维有限公司形成间接持股,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,对南京金羚生物基纤维有限公司履行出资人义务。

(三) 评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

资产评估报告除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、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外,其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产。为此,需对该经济行为涉及的相关资产在评估基准日的市场价值进行评估,为上述经济行为提供价值参考。

该经济行为已经如下文件批准:

1.南京金羚生物基纤维有限公司总经理办公会会议纪要(2020 年 7 月 2 日)决定,拟转让位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号厂区内的部分固定资产及 1 宗土地使用权;

2.南京化纤股份有限公司第十届董事会第一次临时会议决议(2020 年 7 月 28 日)同意南京金羚生物基纤维有限公司拟转让位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号厂区内的部分固定资产及 1 宗土地使用权。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

根据本次评估目的，评估对象为南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产经济行为涉及的相关资产在评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

1.评估范围为南京金羚生物基纤维有限公司拟转让资产经济行为涉及的相关资产，具体包括房屋建筑物共 15 项，建筑面积共计 105,523.30 平方米，账面原值 118,748,556.19 元，账面净值 73,378,554.58 元，主要包括办公楼、宿舍楼、食堂、综合仓库等；构筑物共计 36 项，账面原值 30,923,367.01 元，账面净值 10,422,079.02 元，主要包括厂区道路、围墙、车棚、绿化、排水管道等；机器设备 98 项，账面原值 13,670,684.00 元，账面净值 541,320.24 元，主要包括变压器、配电柜、电缆等；电子设备 78 项，账面原值 1,492,282.58 元，账面净值 397,020.73 元，主要包括空调、投影仪、热水器、蒸饭箱、消毒柜等；土地使用权 2 宗，占地面积 185,741.37 平方米，原始取得成本 10,532,771.83 元，账面价值 7,619,295.66 元。

上述委托人（产权持有人）申报的资产账面价值未经审计。

委托评估对象和评估范围与本次经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

2.主要资产情况

1) 房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物共 15 项，位于南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号，建筑面积共计 105,523.30 平方米，主要包括厂房、办公楼、宿舍楼、食堂、综合仓库等，主要建成于 2005 年至 2012 年间，账面原值 118,748,556.19 元，账面净值 73,378,554.58 元。

评估基准日，房屋建筑物占用土地使用权证号为苏（2019）宁六不动产权第 0004302 号，宗地面积为 533,704.43 平方米，终止日期为 2055 年 1 月 20 日，用途为工业，开发程度五通一平，地上建筑物包括厂房、纺丝面（车间）、酸站、电主厂房等。至评估报告日，上述土地已办理完成分割，委估房屋建筑物所在土地使用权证号为苏（2020）宁六不动产权第 0040946 号，宗地面积为 166,839.43 平方米，终止日期为 2055 年 1 月 20 日，用途为工业。

委估房屋建筑物主要作为工业生产用房在使用，正常使用中，其中结构为钢混的厂房，独立基础、柱梁板承重，水泥砂浆地面，外墙刷普通漆，内墙大白，

厂房大门为钢大门、塑钢窗，水电设施齐全，整体状况一般。

上述厂房均未办理房屋所有权证，其中办理了建设工程规划许可证的有 7 项，建筑面积 79,638.54 平方米。

2) 构筑物

本次评估范围内的构筑物共计 36 项，主要包括厂区道路、围墙、车棚、绿化、排水管道等，主要建成于 2005 年至 2012 年间，账面原值 30,923,367.01 元，账面净值 10,422,079.02 元。

3) 机器设备

本次评估范围内的机器设备共计 98 项，主要包括变压器、配电柜、电缆等，位于企业在南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号的厂区内，主要购置于 2007 年至 2013 年间，账面原值 13,670,684.00 元，账面净值 541,320.24 元。

4) 电子设备

本次评估范围内的设备主要包括空调、投影仪、热水器、蒸饭箱、消毒柜等，位于企业在南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号的厂区内，主要购置于 2007 年至 2013 年间，账面原值 1,492,282.58 元，账面净值 397,020.73 元。

5) 土地使用权

本次评估范围内的土地使用权 2 宗，位于南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号，占地面积 185,741.37 平方米，企业于 2005 年 1 月 21 日以出让方式取得。评估基准日，委托人（产权持有人）已取得的苏（2019）宁六不动产权第 0004302 号不动产权证书载明土地面积 533,704.43 平方米，位于六合区雄州街道郁庄路 2 号，本次评估的 185,741.37 平方米土地使用权为该土地使用权证对应土地的一部分，截止评估基准日尚未办理分割。至评估报告日，委托人（产权持有人）已办理完成土地分割，并取得苏（2020）宁六不动产权第 0040946 号和苏（2020）宁六不动产权第 0040953 号不动产权证书，证载土地使用权面积分别为 166,839.43 平方米、18,901.94 平方米，合计 185,741.37 平方米。

评估基准日，委估宗地上已建设有办公用房、宿舍、厂房等永久性建筑物。

3. 引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额、评估值。

无。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，确定评估对象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。

五、评估基准日

评估基准日是 2020 年 6 月 30 日。

评估基准日由委托人确定。确定评估基准日主要考虑了如下因素：

- 1.选定的评估基准日应尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地
为评估目的服务；
- 2.评估基准日选定会计期末，能够较全面完整地反映委估资产的账面情况，
便于资产清查核实等工作的开展。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和
取价依据为：

（一）经济行为依据

- 1.南京金羚生物基纤维有限公司总经理办公会会议纪要（2020 年 7 月 2 日）；
- 2.南京化纤股份有限公司第十届董事会第一次临时会议决议（2020 年 7 月 28
日）。

（二）法律法规依据

- 1.《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会
常务委员会第六次会议通过）；
- 2.《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）；
- 3.《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第 12 号令）；
- 4.《国有资产评估管理若干问题的规定》（2001 年财政部令第 14 号）；
- 5.《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会第五次会议通过）；

6. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 378 号);
7. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委第 12 号令 2005 年 8 月 25 日);
8. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号);
9. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资发产权[2009] 941 号);
10. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权[2013] 64 号);
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委 财政部令第 32 号)
12. 《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部令第 86 号)
- 13.《财政部 税务总局关于建筑服务等营改增试点政策的通知》(财税[2017]58 号);
14. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号);
- 15.其他相关法律、法规、通知文件等。

(三) 评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》(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——资产评估档案》(中评协[2018] 37 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. 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协[2019] 35 号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017] 42 号);
11. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017] 46 号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017] 47 号);

13.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48 号）；

14.《资产评估专家指引第 8 号—资产评估中的核查验证》（中评协〔2019〕39 号）。

（四）权属依据

1. 不动产权证、土地出让合同及付款凭证；
2. 建设工程规划许可证、建筑施工合同等；
3. 设备购置合同及发票；
4. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 江苏省工程造价信息网；
2. 2017 年度南京市国有土地房屋征收评估技术导则；
3. 关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知（财政部，财建〔2016〕504 号）；
4. 六合区人民政府六政发〔2016〕4 号、六政规〔2011〕2 号、六政发〔2011〕174 号文件；
5. 《省物价局省财政厅关于调整耕地开垦费标准的通知》苏价服〔2015〕361 号；
6. 江苏省人大常委会公告第 22 号《江苏省人民代表大会常务委员会关于耕地占用税适用税额的决定》；
7. 《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
8. 《财政部国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税〔2008〕170 号）；
9. 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）；
10. 《关于简并增值税征收率政策的通知》（财税〔2014〕57 号）；
11. 《资产评估常用数据与参数手册(第二版)》（北京科学技术出版社）；
12. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；

13.评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；

14.其他与本次资产评估有关的资料。

（六）其他参考依据

1.资产评估委托合同；

2.企业提供的资产评估申报明细表；

3.企业提供的《关于进行资产评估有关事项说明》；

4.北京华亚正信资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

一般资产评估方法主要有成本法、收益法和市场法。

市场法，又称市场比较法，通过市场调查，选择若干与评估对象相同或类似的已交易资产作为参照物，将参照物与评估对象进行对比分析、调整差异，最后从参照物已交易价格修正得出评估对象的评估价值。

成本法又称重置成本法，重置成本法的原理是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估价值的评估思路。

按照《资产评估基本准则》规定，资产评估专业人员执行资产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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，本次评估选用成本法，具体理由如下：

委估资产不具备独立获利能力，故不能采用收益法。对于委估资产，当地交易市场并不发达，无法找到可比交易案例，故不采用市场法。委估资产的重置成本能够可靠计量，新旧情况也可根据使用情况和现场勘查情况合理估算，具备使用成本法进行评估的条件，可以使用成本法进行评估。

（二）具体方法概述

1.房屋建筑物

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本公式为：

评估值=重置全价×成新率

1) 重置全价的确定：

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A.建安工程造价的确定：

对于委估的建筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据评估基准日及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准确定其基准单方造价，在此基础上依照建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B.前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费等。按照产权持有人的工程建设投资额，根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费。

C.资金成本的确定

按照合理的建设工期，根据基准日银行贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

本次假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+前期其他费用）×基准日 LRP 利率×合理工期×50%

D.可抵扣增值税

根据“财税[2016]36 号”、《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.09× 9%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价× 前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费)/1.06×6%。

2) 成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

A.年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

年限法成新率=（1-已使用年限/经济耐用年限）×100%

B.完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B 分别为结构、装修、设备权重系数。

C.综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取 40%和 60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

D.构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2. 设备

采用重置成本法确定评估值也可首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

计算公式：评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价一般包括：设备购置价、运杂费、安装工程费、基础费、前期及其他费用和资金成本等。

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

重置全价计算公式如下：

重置全价 = 设备购置价 + 运杂费 + 安装工程费 + 基础费 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣的增值税

① 机器设备重置全价的确定

A. 设备购置价

对于大型关键设备，主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的合同价，或参照《2020年机电产品报价目录》确定购置价；

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；

对于未能查询到市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价调整确定。

B. 运杂费

运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。

对于设备生产厂家承担运杂费或卖方报价中含运杂费的设备，不再计取运杂费；对于卖方报价中不包含运杂费的设备，结合设备运输方式及运输距离等确定。

运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价× 运杂费率

运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》及《资产评估常用数据与参数手册》提供的运杂费参考费率确定。

本次评估设备购置价中包含运杂费，实际评估过程中未再次考虑运杂费。

C.安装工程费

依据设备特点、安装的难易程度，参照企业所在地地方定额、相关专业定额或参考《资产评估常用方法与参数手册》提供的安装费参考费率，同时考虑产权持有人以往有关设备安装费用支出情况分析确定。

D.基础费

根据被评估设备情况，参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备基础费率，以含税设备购置价为基础予以测算确认。

E.前期及其它费用

本次评估，企业生产用厂房系租赁取得，生产用主要设备分批购置，到现场后经安装调试即可投入生产，实际构建过程未进行勘察设计、工程监理、招标等，故本次评估不考虑前期及其它费用。

F.资金成本

根据产权持有人的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，按照资金均匀投入计取。

资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装工程费+基础费+前期及其他费用)×合理建设工期× 基准日 LRP 利率× 1/2

对于合理工期在 6 个月以上的计算其资金成本。

G.设备购置价中可抵扣的增值税

根据“财税[2008]170 号”及“财税[2016]36 号”文件及相关地方、行业计价依据调整文件规定，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价/1.13×13%+运杂费/1.09×9%+安装工程费/1.09×9%+前期及其他费用(不含建设单位管理费)/1.06×6%

②电子设备重置全价的确定

对于电子设备,通常生产厂家或销售商提供免费运输及安装,因此,电子设备的重置全价根据评估基准日同型号设备的当地市场价格信息,扣除可抵扣的增值税额确定。

重置全价=不含税购置价

2) 成新率的确定

①机器设备成新率的确定

对于专用设备和通用机器设备,通过现场勘察设备现状、查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料,以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等,在对设备各组成部分进行勘察的基础上,同时考虑设备的经济使用寿命和已使用年限等因素,综合确定设备的尚可使用年限,然后按以下公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

②电子设备成新率的确定

对于电子设备、空调设备等小型设备,主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下:

年限法成新率=尚可使用年限/经济寿命年限×100%

3) 评估值的确定

设备评估值=设备重置全价×成新率

对于购置时间较长,无法找到类似设备现行购置价的设备类资产,参考二手设备市场的交易价格确定评估值,即以电话咨询当地二手设备经营商取得的交易价格作为评估价值。

3. 土地使用权

一般土地使用权评估常用的方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

评估基准日，由于单独的土地收益难以确指，故不宜采用收益还原法评估。假设开发法一般用于有明确详细规划的待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的待估宗地不适用假设开发法。本次未能取得委估宗地所在区域最新的城市基准地价修正体系，故无法采用基准地价法。委估宗地周边近几年类似用地的交易案例也很少，不适用市场比较法。而本次已获取委估宗地所在区域的相关土地取得费用等参数，故本次采用成本逼近法。

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益来确定土地价格的评估方法。成本逼近法的基本计算公式如下：

$$\text{宗地地价} = (\text{土地取得费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值收益}) \times \text{年期修正系数} \times (1 + \text{区位修正系数})$$

（三）含增值税评估价值

根据委托人（产权次有人）要求，本次评估需考虑经济行为实现时开具增值税发票所含增值税，则含增值税评估价值计算如下：

$$\text{含增值税评估价值} = \text{不含税评估价值} \times (1 + \text{适用税率})$$

八、评估程序实施过程 and 情况

北京华亚正信资产评估有限公司评估人员接受委托后，对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托及评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，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，接受委托，签订资产评估委托合同。确定项目负责人，组建评估项目组，制定资产评估工作计划（方案）。指导被评估单位做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，对项目组团队成员进行培训。

（二）现场调查收集资料阶段

评估人员于 2020 年 8 月 25 日至 2020 年 8 月 28 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 评估人员核实被评估企业提供的评估申报表，与企业有关的财务记录数据

进行核对，检查有无填项不全、错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

2.根据评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，对评估对象及所涉及的资产进行了全面抽样了解、核实。

3 评估人员关注了评估对象法律权属，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。对权属资料不完善、不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

4.评估人员根据评估项目具体情况，通过各种可能的途径收集获取所需的评估资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

5.评估人员对委托人提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、实地调查等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

（三）评定估算编制初步报告阶段

评估人员针对各类资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的计算公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

（四）内部审核及报告出具阶段

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并根据沟通的合理意见进行恰当调整，在完成上述资产评估程序后，由公司出具并提交委托人正式资产评估报告。

（五）整理归集评估档案

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

（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。首先委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. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

5. 假设评估基准日后无不可抗力对委托人（产权持有人）造成重大不利影响。

（二）特殊假设

假设委托人（产权持有人）提供的与本次评估相关全部资料真实、完整、合法、有效。

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

十、评估结论

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用成本法评估得出的评估结论如下：

在本报告所列假设前提条件下，委估资产在评估基准日 2020 年 6 月 30 日的市场价值为人民币 **24,847.79** 万元（大写：人民币贰亿肆仟捌佰肆拾柒万柒仟玖佰

元整)。以上结论包含增值税。

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值 (含增值税)	增减值	增减值率
固定资产	8,473.90	14,997.28	6,523.38	76.98
无形资产	761.93	9,850.51	9,088.58	1192.84
合计	9,235.83	24,847.79	15,611.96	169.04

评估结果详细情况见评估明细表

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》，产权持有人和相关当事人应当依法提供评估对象法律权属等资料，并保证其真实性、完整性、合法性。资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对评估对象的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

(二) 引用其他机构出具报告结论的情况

无。

(三) 权属瑕疵或资料不全事项

本次评估范围内的房屋建筑物共 15 项，位于南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号，建筑面积共计 105,523.30 平方米，截止评估基准日，上述房屋均未办理房屋所有权证，其中 79,638.54 平方米已取得建设工程规划许可证。截至评估报告日，委托人（产权持有人）已向当地相关部门申请办理不动产权证书，并收到业务编号为 LH20121602F0142、LH20121602F0149 的不动产权籍调查收件单，其中 93,671.20 平方米房屋建筑物已完成测绘工作，并取得由南京天衡房产测绘有限公司出具的南京市房产测绘成果报告。委估房屋建筑物面积由委托人（产权持有人）申报，其中，已取得南京市房产测绘成果报告的房屋建筑物，申报面积与测绘成果一致，另有 11,852.10 平方米尚未取得相关测绘成果报告，评估人员对上述申报情况进行了现场勘察核实。若将来取得房屋所有权证，而权证记载的面积与本次评估的面积不一致，当以权证面积为准。本次评估未考虑上述权属瑕疵对评估结

论的影响。上述权属瑕疵对权属变更登记的影响请报告使用人予以特别关注。

（四）评估程序受限事项

本次委估房屋建筑物中的基础工程、管线工程为隐蔽工程，无法进行现场核实，本次评估，根据委托人（产权持有人）申报情况及房屋建设施工合同、造价资料等确定。

（五）评估资料不完整事项

本次评估未发现评估资料不完整事项。

（六）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

委托人（产权持有人）未申报评估基准日存在的法律、经济等未决事项，评估人员核查后也未发现相关事项。

（七）抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）事项

委托人（产权持有人）未申报抵押、担保、租赁及或有负债（或有资产）事项，评估人员核查后也未发现相关事项。

（八）重大期后事项

1.至评估报告日，委托人（产权持有人）已办理完成土地分割，并取得苏（2020）宁六不动产权第 0040946 号和苏（2020）宁六不动产权第 0040953 号不动产权证书，证载土地使用权面积分别为 166,839.43 平方米、18,901.94 平方米，合计 185,741.37 平方米。

2.至评估报告日，委托人（产权持有人）已向当地相关部门申请办理不动产权证书，并收到业务编号为 LH20121602F0142、LH20121602F0149 的不动产权籍调查收件单，其中 93,671.20 平方米房屋建筑物已完成测绘工作，并取得由南京天衡房产测绘有限公司出具的南京市房产测绘成果报告。

（九）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。

本次评估未发现经济行为可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

（十）其他需要披露的事项

1.委托人（产权持有人）原名南京法伯耳纺织有限公司，2020 年 3 月 25 日变更为南京金羚生物基纤维有限公司，至评估基准日，土地使用权证尚未变更登记，

本次评估取得的土地使用权证、规划许可证、各类合同及发票等权属资料记载的产权持有人名称均为南京法伯耳纺织有限公司。

2.评估基准日，委托人（产权持有人）已取得的苏（2019）宁六不动产权第 0004302 号不动产权证书载明土地面积 533,704.43 平方米，位于六合区雄州街道郁庄路 2 号，本次评估的 185,741.37 平方米土地使用权为该土地使用权证对应土地的一部分，截止评估基准日尚未办理分割。至评估报告日，委托人（产权持有人）已办理完成土地分割，并取得苏（2020）宁六不动产权第 0040946 号和苏（2020）宁六不动产权第 0040953 号不动产权证书，证载土地使用权面积分别为 166,839.43 平方米、18,901.94 平方米，合计 185,741.37 平方米。。

3.委估范围内的生产用房为化纤行业专用厂房，本次评估是在假设其原用途持续使用前提下进行的，未考虑该部分资产未来实际用途可能发生改变对评估结论的影响。

4.根据委托人（产权持有人）要求，本次评估需考虑经济行为实现时开具增值税发票所含增值税，本次评估结论包含该部分增值税。

提请报告使用者关注上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

- 1.本评估报告使用人为委托人（产权持有人）。
- 2.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- 4.评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自 2020 年 6 月 30 日起至 2021 年 6 月 29 日止。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。
- 5.未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。
- 6.未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

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

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

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

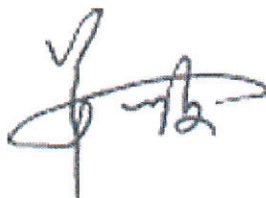
（五）本评估报告经资产评估师签字、评估人员盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2020 年 12 月 18 日。

[此页无正文，为签字盖章页]

评估机构法定代表人：



资产评估师：张健



资产评估师：吴明伟



资产评估机构：北京华亚正信资产评估有限公司



二〇二〇年十二月十八日