

本报告共三册
本册为第一册

新疆中泰化学股份有限公司拟收购
杭州金丰纺织有限公司等三家少数股东
所持有巴州金富特种纱业有限公司 49% 股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1769 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一五年十二月四日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	9
三、评估对象和评估范围	9
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	12
七、评估方法	16
八、评估程序实施过程和情况	30
九、评估假设	32
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	36
十二、评估报告使用限制说明	38
十三、评估报告日	39
备查文件目录	41

注册资产评估师声明

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

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

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

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

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

新疆中泰化学股份有限公司拟收购
杭州金丰纺织有限公司等三家少数股东
所持有巴州金富特种纱业有限公司 49% 股权项目
资产评估报告

中联评报字[2015]第 1769 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受新疆中泰化学股份有限公司的委托，就新疆中泰化学股份有限公司拟收购杭州金丰纺织有限公司、杭州康源投资管理有限公司、杭州永固汽车零部件有限公司三家少数股东所持有巴州金富特种纱业有限公司 49% 股权项目之经济行为，对所涉及的巴州金富特种纱业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。

评估对象为巴州金富特种纱业有限公司股东全部权益，评估范围是巴州金富特种纱业有限公司全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对巴州金富特种纱业有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评

估方法的适用前提和企业未在账面反映的商誉、经营队伍、销售市场等，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出巴州金富特种纱业有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估结论如下：

净资产账面值 23,643.44 万元，评估值 40,736.73 万元，评估增值 17,093.29 万元，增值率 72.30%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自 2015 年 9 月 30 日至 2016 年 9 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

新疆中泰化学股份有限公司拟收购
杭州金丰纺织有限公司等三家少数股东
所持有巴州金富特种纱业有限公司 49% 股权项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2015]第 1769 号

新疆中泰化学股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受新疆中泰化学股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对新疆中泰化学股份有限公司拟收购杭州金丰纺织有限公司、杭州康源投资管理有限公司、杭州永固汽车零部件有限公司三家少数股东所持有巴州金富特种纱业有限公司 49% 股权项目之经济行为所涉及的巴州金富特种纱业有限公司股东全部权益在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估企业和其他评估报告使用者

(一) 委托方概况

委托方：新疆中泰化学股份有限公司

公司名称：新疆中泰化学股份有限公司

公司地址：新疆乌鲁木齐经济技术开发区阳澄湖路 39 号

法定代表人：王洪欣

注册资本：壹拾叁亿玖仟零贰拾叁万玖仟零柒拾捌元人民币

经济性质：股份有限公司(上市、国有控股)

营业执照注册号：650000040000249

经营范围：食品添加剂氢氧化钠及盐酸、氢氧化钠(烧碱)、液氯、盐酸、次氯酸盐、次氯酸钠的生产、销售(具体内容以许可证为准) 聚氯乙烯树脂、纳米PVC、食品容器、包装材料用聚氯乙烯树脂生产销售；塑料制品的生产和销售；化工产品、机电产品、金属材料、建筑材料的销售；仓储服务；金属制品的防腐和低压液化瓶的检验；一般货物与技术的进出口经营；货运代理；煤炭及制品的销售；房屋租赁；软件和信息技术服务；化纤浆粕制造；人造纤维、棉纺纱、化纤布、非织造布的生产与销售；商务信息技术咨询及服务；矿产品、机械设备、五金产品、电子产品、钢材、汽车、汽车配件、食品、烟草制品、酒、农产品、化肥的销售。

(二) 被评估企业概况

被评估企业：巴州金富特种纱业有限公司。

1、公司概况

公司名称：巴州金富特种纱业有限公司

公司地址：新疆巴州库尔勒经济技术开发区富丽达路南侧，218国道西侧

法定代表人：王培荣

注册资本：壹亿伍仟万元人民币

实收资本：壹亿伍仟万元人民币

经济性质：其他有限责任公司

营业执照注册号：652800058004963

营业期限：2013年03月19日至2043年03月18日

经营范围：纺织原料、针纺织品、化纤纺织品的生产、销售及相关技术的研究、开发，一般货物及技术的进口业务，房屋租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、历史沿革

(1) 巴州金富特种纱业有限公司成立于 2013 年 3 月 19 日，公司申请登记注册资本总额为 5000 万元，首次出资额为 5000 万元，公司设立时股权结构如下：

股东姓名	实际出资额 (万元)	出资比例 (%)
杭州金丰纺织有限公司	2,500.00	50.00
杭州迅航实业有限公司	2,000.00	40.00
杭州全顺纺织有限公司	500.00	10.00
合 计	5,000.00	100.00

(2) 2013 年 5 月 20 日，注册资本由原来的 5000 万元增加至 10000 万元，变更后公司股权结构如下：

股东姓名	实际出资额 (万元)	出资比例 (%)
杭州金丰纺织有限公司	5,000.00	50.00
杭州迅航实业有限公司	4,000.00	40.00
杭州全顺纺织有限公司	1,000.00	10.00
合 计	10,000.00	100.00

(3) 2013 年 7 月 30 日，根据公司股东会决议(2013 年 7 月 29 日)和修改后的章程，同意将股东杭州金丰纺织有限公司持有本公司的 10% (1000 万元) 股份转让给杭州永固汽车零部件有限公司，同时增加注册资本。注册资本由原来的 10000 万元变更至 15000 万元，股权结构如下：

股东姓名	实际出资额 (万元)	出资比例 (%)
杭州金丰纺织有限公司	6,000.00	40.00
杭州迅航实业有限公司	6,000.00	40.00
杭州全顺纺织有限公司	1,500.00	10.00
杭州永固汽车零部件有限公司	1,500.00	10.00
合 计	15,000.00	100.00

(4) 2014 年 5 月 31 日，根据股东会决议和修改后的章程，同意将股东杭州金丰纺织有限公司持有本公司 7% (1050 万元) 股权转让给新

疆富丽达纤维有限公司；将股东杭州迅航实业有限公司持有本公司 40%（6000 万元）股权转让给新疆富丽达纤维有限公司；将股东杭州全顺纺织有限公司持有本公司 2%（300 万元）股权转让给新疆富丽达纤维有限公司；将股东杭州永固汽车零部件有限公司持有本公司 2%（300 万元）股权转让给新疆富丽达纤维有限公司。变更后股权结构如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆富丽达纤维有限公司	7,650.00	51.00
杭州金丰纺织有限公司	4,950.00	33.00
杭州全顺纺织有限公司	1,200.00	8.00
杭州永固汽车零部件有限公司	1,200.00	8.00
合 计	15,000.00	100.00

（5）2014 年 11 月 25 日，根据公司股东会决议，同意将股东杭州全顺纺织有限公司持有本公司 8%（1200 万元）股权转让给杭州康源投资管理有限公司。变更后股东出资情况及持股比例如下：

股东姓名	实际出资额（万元）	出资比例（%）
新疆富丽达纤维有限公司	7,650.00	51.00
杭州金丰纺织有限公司	4,950.00	33.00
杭州康源投资管理有限公司	1,200.00	8.00
杭州永固汽车零部件有限公司	1,200.00	8.00
合 计	15,000.00	100.00

（6）截至 2015 年 9 月 30 日，巴州金富特种纱业有限公司下设子公司情况如下：

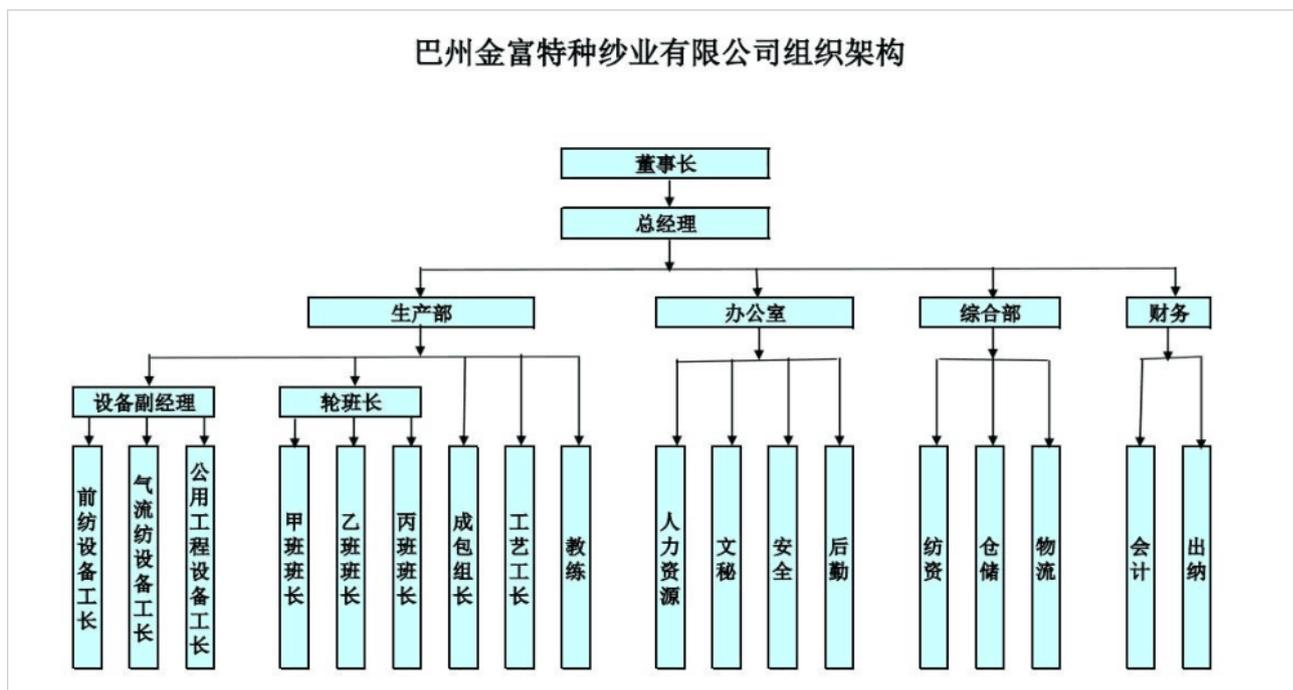
子公司全称	注册地	注册资本	期末实际出资额	持股比例(%)	表决权比例(%)	是否合并报表	少数股东权益
浙江金佳龙国际贸易有限公司	杭州市	6,500.00	6,500.00	100.00	100.00	是	

3、股东状况

截至 2015 年 9 月 30 日，公司股东及股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资总额 (万元)	出资比例 (%)
新疆富丽达纤维有限公司	货币	7,650.00	51.00
杭州金丰纺织有限公司	货币	4,950.00	33.00
杭州康源投资管理有限公司	货币	1,200.00	8.00
杭州永固汽车零部件有限公司	货币	1,200.00	8.00
合计	--	15,000.00	100.00

4、组织结构



5、资产、财务及经营状况

截止评估基准日 2015 年 9 月 30 日，公司资产总额为 111,234.89 万元，负债总额 87,591.45 万元，净资产额为 23,643.44 万元，实现营业收入 51,872.00 万元，净利润 5,506.18 万元。公司近二年一期资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况（未合并）

单位：人民币万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 9 月 30 日
总资产	31,887.77	82,691.33	111,234.89
负债	16,971.61	64,554.08	87,591.45
净资产	14,916.16	18,137.26	23,643.44
	2013 年度	2014 年度	2015 年 1-9 月

项目	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年9月30日
主营业务收入		31,584.80	51,872.00
利润总额	-83.84	3,211.93	5,664.06
净利润	-83.84	3,221.09	5,506.18
审计机构	新疆驰远天合有限责任会计师事务所巴州分所	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)	瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

(三) 委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估企业、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据新疆中泰化学股份有限公司五届二十四次董事会决议（2015年8月7日）以及新疆中泰化学股份有限公司关于筹划发行股份购买资产的停牌公告(公告编号：2015-088)反映，新疆中泰化学股份有限公司拟购买新疆富丽达纤维有限公司控股子公司巴州金富特种纱业有限公司股东杭州金丰纺织有限公司、杭州永固汽车零部件有限公司、杭州康源投资管理有限公司所持有的被评估单位 49% 公司股权。

本次资产评估的目的是反映巴州金富特种纱业有限公司纳入评估范围内股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象是巴州金富特种纱业有限公司的股东全部权益。评估范围为巴州金富特种纱业有限公司在基准日的全部资产及相关负债，账面资产总额 111,234.89 万元、负债 87,591.45 万元、净资产 23,643.44 万元。

具体包括流动资产 38,752.90 万元；非流动资产 72,481.99 万元；流动负债 81,854.09 万元；非流动负债 5,737.36 万元。

上述资产与负债数据摘自经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的资产负债表，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

(一) 委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为流动资产及非流动资产（含存货、长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产）。

1. 主要资产法律权属状况

(1) 纳入本次评估范围的房屋建筑物资产均未取得房屋产权证，产权手续正在办理过程中，面积共计 93378.30 m²；明细如下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
102 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/3/30	m ²	23092.7
104 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/5/31	m ²	23092.7
35KV 变电站	框架	2014/3/30	m ²	477
换热站及生产、消防泵房	框架	2014/3/30	m ²	460
106 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/6/1	m ²	23092.7
108 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/10/1	m ²	23092.7
门卫室	框架	2014/6/1	m ²	70.5

(2) 委估汽车浙 AGOY28 证载权利人为大股东之关联企业杭州江东富丽达热电有限公司，该企业承诺产权属被评估单位所有，并承诺办理产权过户手续。其余车辆证载权利人为被评估企业。

2. 主要资产物理状况

纳入本次评估范围的实物资产主要是巴州金富特种纱业有限公司公司的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、电子设备及在建工程，均位于巴州金富特种纱业有限公司位于库尔勒经济开发区的生产经营场

所内。

(1) 存货主要为原材料、包装物、在库低值易耗品、库存商品、在产品。

原材料主要为粘胶纤维及机物料；包装物为各类包装袋、打包带等；在库低值易耗品主要为各类易损耗工具等；产成品为生产的各型号号粘胶纱；在产品为已领用未形成产品的粘胶纤维原料，以上存货均存放于巴州金富特种纱业有限公司生产场所内。

(2) 房屋建筑物类资产

本次委估房屋建筑物主要为生产用车间、变电站、换热站、泵房等，构筑物主要包括生产消防水池、室外蒸汽管网、给排水管网等，均正常使用。

(3) 设备类资产

本次委估机器设备主要为气流纺纱机、清梳联机、并条机、高产梳棉机、涡流纺纱机等生产设备及空调除尘设备、配电设施等辅助生产设备，均正常使用。

本次委估车辆主要为货运车辆及办公用车，均正常使用。

本次委估的电子设备为电脑、电子秤、监控设备等，电子设备均正常使用。

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估企业申报的无形资产为土地使用权，已在账面反映。

截止基准日 2015 年 9 月 30 日，被评估企业申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止基准日 2015 年 9 月 30 日，被评估企业申报评估的范围内无表外资产。

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量

和账面金额

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值为瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审计的结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是 2015 年 9 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估企业的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

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，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. 新疆中泰化学股份有限公司与巴州金富特种纱业有限公司等四家股东公司及新疆富丽达纤维有限公司签订的《关于巴州金富特种纱业有限公司重组框架协议书》；

2. 新疆中泰化学股份有限公司五届二十四次董事会决议（2015 年 8 月 7 日）；

3. 2015 年 8 月 10 日新疆中泰化学股份有限公司关于筹划发行股份

购买资产的停牌公告（证券代码：002092；公告编号：2015-088）。

（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修订）；
2. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第378号令，2003）；
3. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发[1992]第36号）；
4. 《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第12号（2005年）；
5. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第3号令，2003年12月31日）；
6. 《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）；
7. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
8. 《证券发行与承销管理办法》（中国证券监督管理委员会98号令，2014年3月21日修订）；
9. 《上市公司收购管理办法》（2014年10月23日修订）；
10. 《上市公司重大资产重组管理办法》（2014年10月23日中国证券监督管理委员会令第109号）
11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）；
12. 《中华人民共和国城市土地管理法》（2004年修订）；
13. 《中华人民共和国物权法》（2007年10月1日起实施）；
14. 《房屋登记管理办法》（2007年7月1日起实施）
15. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估准则-基本准则》（财企（2004）20号）；

2. 《资产评估职业道德准则-基本准则》(财企(2004)20号);
3. 《资产评估准则-评估报告》(中评协[2011]230号);
4. 《资产评估准则-评估程序》(中评协[2007]189号);
5. 《资产评估准则-机器设备》(中评协[2007]189号);
6. 《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)
7. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
8. 《资产评估准则-企业价值》(中评协[2011]227号);
9. 《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号);
10. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号);
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);
12. 《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号);
13. 《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18号);
14. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);
15. 《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014)。

(四) 资产权属依据

1. 建设工程规划许可证;
2. 机动车行驶证;
3. 设备购置发票或凭证;
4. 其他参考资料。

(五) 取价依据

1. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号, 2000 年 10 月 22 日);
2. 《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号);

3. 《中国人民银行贷款利率表》2015 年 8 月 26 日起执行;
4. 《2015 机电产品报价手册》(机械工业信息研究院);
5. 《基本建设财务管理规定》(财建[2002]394 号);
6. 《工程勘察设计收费管理规定》(计价格[2002]10 号);
7. 《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153 号);
8. 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670 号);
9. 《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);
10. 《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);
11. 《新疆建筑工程消耗量定额 2010 (实体项目)》、《新疆建筑工程消耗量定额 2010 (措施项目)》;
12. 《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》(2010);
13. 《乌鲁木齐地区单位估价汇总表》(2010 年)及巴州地区 2015 年三季度工程信息价格调差文件;
14. 新国土资发(2008)233 号《关于调整自治区工业项目使用国有未利用土地出让最低价标准的通知》;
15. 新疆维吾尔自治区国土资源厅《关于下发<自治区国土资源系统土地管理行政事业性收费标准>的通知》(2012 年 7 月 4 日);
16. 新疆维吾尔自治区财政厅新财建【2014】433 号《关于印发<新疆维吾尔自治区纺织企业使用新疆地产棉补贴资金管理暂行办法>的通知》;
17. 新疆维吾尔自治区财政厅新财建【2014】434 号《关于提高出疆棉纱棉布运费补贴标准有关问题的通知》;
18. 中联资产评估集团有限公司价格信息资料库相关资料;

19. 其他参考资料。

(六) 其它参考资料

1. 巴州金富特种纱业有限公司有限公司 2013、2014 年度审计报告及 2015 年 9 月 30 日审计报告；
2. 《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社 2011 年版)；
3. wind 资讯金融终端；
4. 《投资估价》([美]Damodaran 著,[加]林谦译,清华大学出版社)；
5. 《价值评估:公司价值的衡量与管理(第 4 版)》([美]Copeland, T.等著,郝绍伦,谢关平译,电子工业出版社)；
6. 2015 年三季度国民经济与社会发展统计公报；
7. 其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化,强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

本次评估目的是股权收购,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据,因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业未来年度其收益与风险可以预计并量化,因此本次评估选择收益法进行评估。

市场法评估需选择三个以上可参考案例,在被评估企业所在地区,

并无同类规模参考案例可用，故本次评估也不宜选取市场法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法及收益法进行评估。

(二) 资产基础法介绍

资产基础法，是指在合理评估各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

各类资产及负债的评估方法如下：

1. 流动资产

(1) 货币资金：包括现金、银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值确定评估值。

对于币种为外币的货币资金，以评估基准日外币汇率折算的人民币金额确定评估值。

(2) 应收票据：包括银行承兑汇票。

对于银行承兑汇票，以核实后账面值确定评估值。

(3) 应收账款

对于应收账款的评估，评估人员在对应收账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。应收账款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生在 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3-4 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(4) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后账面值作为评估值。

(5) 其他应收款

对于其他应收款的评估，评估人员在对其他应收款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等。其他应收款采用个别认定和账龄分析的方法确定评估风险损失进行评估。对于期末单项金额重大的应收款项单独进行评估风险坏账损失的测算；对于没有单独测算的应收款项发生在 1 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%；发生时间 2 到 3 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 20%；发生时间 3-4 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 50%；发生时间 4-5 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 80%；发生时间 5 年以上的发生评估风险坏账损失的可能性在 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

(6) 存货

各类存货具体评估方法如下：

1) 原材料

在清查核实的基础上，经分析，原材料账面值由购买价和合理费用

构成。原材料主要为生产用粘胶纤维及机物料，账面单价接近基准日市场价格加合理费用，以账面值确定评估值。

2) 包装物、在库低值易耗品

包装物为各种包装袋及打包带等，在库低值易耗品主要为生产用备品备件及易损耗工具。评估时，首先核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符。了解包装物、在用低值易耗品账面价值的构成和进出库核算方法，以上存货购入时间较短、账面价值与市场价格接近的情况。在对在用周转材料进行核实，查验中，未发现有变质、残损、积压、报废等情况。核实结果账表单金额相符。以账面值确定评估值。

3) 产成品

产成品为粘胶纱，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

c. 销售费用率是按各项销售及管理费用与销售收入的平均比例计算；

d. 营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

主营业务利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

e. 所得税率按企业现实执行的税率；

f. r 为一定的率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

4) 在产品

主要为正在生产加工中的未完工产品，包含了原材料成本及制造费用等，这部分在产品的账面价值基本反映了该资产的现实成本，故在产品按核实后的账面值计算评估值。

(7) 其他流动资产

对于其他流动资产以核实后账面值确定评估值。

2. 非流动资产

2.1 长期应收款

长期应收款为融资租赁风险金，在对应收款项核实无误的基础上，借助于财务资料和调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项可回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等确定评估值，以经核实后账面值确定评估值。

2.2 长期股权投资

根据《资产评估准则—企业价值》和资产评估准则等规定，首先对长期股权投资的持有目的、期限、控制权等对股权投资项目进行了梳理，纳入评估范围的长期股权投资包括全资子公司 1 家，股权比例为 100%。评估时根据被投资企业的经营状况、财务成果及评估中收集资料情况，主要采取成本法评估，其收益法价值体现在母公司以一体化方式评估的收益法评估结果中。

长期投资评估值=被投资企业整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

2.3 固定资产

(1) 房屋建筑物

本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质分别采用重置成本法及市场法进行评估。

主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以当地现行定额标准、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，进而计算出建筑物评估值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

A. 重置全价

重置全价由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

a. 建安造价的确定

1. 建筑安装工程造价包括土建(装饰)工程、安装工程的总价，建安工程造价采用预(决)算调整法进行计算，评估人员套用《新疆建筑工程消耗量定额 2010(实体项目)》、《新疆建筑工程消耗量定额 2010(措施项目)》、2010 年《新疆维吾尔自治区建筑安装费用定额》、《乌鲁木齐地区单位估价汇总表》(2011 年)及库尔勒地区 2015 年三季度工程信息价格调差文件。

2. 计算工程建安造价，调整人工、材料价差。

b. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建安造价外的其它费用两个部分。

c. 资金成本的确定

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用

的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按项目建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

$$\text{资金成本} = (\text{工程建安造价} + \text{前期及其它费用}) \times \text{合理工期} \times \text{贷款利息} \times 50\%$$

B. 成新率

在本次评估过程中，按照建筑物的设计寿命及现场勘察情况预计建筑物尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

C. 评估值的确定

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

(2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

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

1) 机器设备

A. 重置全价的确定

机器设备重置全价由设备购置费、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣。被评估企业为一般纳税人，故本次评估考虑进项税抵扣。

重置全价计算公式：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{其他费用} + \text{资金成}$$

本 - 设备购置所发生的增值税进项税额

评估范围内价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)及运输费用较低的设备,参照现行市场购置的价格确定。

①设备购置价的确定

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2015年机电产品报价手册》等价格资料,以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备,采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

②运杂费的确定

设备运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购置价为基础,根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同,按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时(在购置价格中已含此部分价格),则不计运杂费。

③安装工程费的确定

参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,按照设备的特点、重量、安装难易程度,以含税设备购置价为基础,按不同安装费率计取。

对小型、无须安装的设备,不考虑安装工程费。

④其他费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等,是依据该设备所在地建设工程其他费用标准,结合本身设备特点进行计算。

⑤资金成本的确定

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本,对于大、中型设备,合理工期在6个月以上的计算其资金成本,计算公式如下:

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装工程费 + 其他费用) × 合理

建设工期 × 贷款利率 × 1/2

贷款利率按照评估基准日执行的利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

B. 成新率的确定

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率 = 尚可使用年限 / (实际已使用年限 + 尚可使用年限) × 100%

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型型号的机器设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

2) 运输车辆

A. 重置全价的确定

重置全价 = 现行含税购置价 + 车辆购置税 + 新车上户牌照手续费等。

① 现行购置价主要取自当地汽车市场现行报价或参照网上报价；

② 车辆购置税分不同排量按国家相关规定计取；

③ 新车上户牌照手续费等分别车辆所处区域按当地交通管理部门规定计取。

B. 成新率的确定

对于运输车辆，根据《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限 / 规定使用年限) × 100%

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程 / 规定行驶里程) × 100%

成新率 = Min(使用年限成新率, 行驶里程成新率)

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

3) 电子设备

A. 重置全价的确定

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料，依据其购置价确定重置全价。

B. 成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

成新率 = $(1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$

C. 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

2.4 在建工程

(1) 在建工程(土建工程)

在建工程(土建工程)为在建项目的前期费用、资金成本及已发生工程支出等。对其评估以清查核实后账面值确定评估值。

(2) 在建工程(设备工程)

在建工程(设备工程)为在建项目的前期费用及设备购置成本、资金成本等。对其评估以清查核实后账面值的价值确定评估值。

2.5 无形资产

土地使用权

本次评估范围内土地使用权为以出让方式取得的土地使用权。

对于价值已包含在商业性房产评估值中的出让土地，对其不再单独进行评估；对于单独评估的出让用地，性质为工业用地，近期该区域类

似土地交易有一定案例，适用市场比较法。估价对象是工业用地，土地取得费可根据相关政策取得；土地开发费可根据实际开发状况，参考库尔勒市开发区同一土地级别内平均土地开发费测算；贷款利率取同期银行贷款利率，投资利润参照自治区社会平均投资利润率及委托方的具体情况综合分析后确定其取值。因此根据委估地块的特点本次评估采用成本逼近法及市场比较法。

成本逼近法就是以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、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。其基本思路是把对土地的所有投资包括土地取得费用和土地开发费用两大部分，并同时根据国家对土地的所有权在经济上得到实现的要求，加上土地所有权应得收益，从而求得土地价格。其基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。

公式： $V = VB \times A \times B \times C \times D$

式中：V——估价宗地价格；

VB——比较实例价格；

A——估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B——估价对象估价期日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C——估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D——估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

2.5 递延所得税资产

对递延所得税资产的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，

查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。经审核无误后以核实后账面值确认评估值。

3. 负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

(三) 收益法简介

1. 概述

根据国家管理部门的有关规定以及《资产评估准则-企业价值》，国际和国内类似交易评估惯例，本次评估同时确定按照收益途径、采用现金流折现方法(DCF)估算巴州金富特种纱业有限公司的权益资本价值。

现金流折现方法是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的最大难度在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性。

2. 基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的母公司报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

(1) 对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益(净现金流量)，并

折现得到经营性资产的价值；

(2) 对纳入报表范围，但在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金和负债，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独测算其价值；

(3) 由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的净资产价值。

3. 评估模型

(1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E=B-D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益（净资产）价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + C \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的预测收益期；

C：评估对象基准日存在的溢余或非经营性资产（负债）的价值；

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

D：评估对象的付息债务价值；。

(2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象经营性资产的收

益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来经营期内的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

w_d ：评估对象的长期债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

w_e ：评估对象的权益资本比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

r_d ：所得税后的付息债务利率；

r_e ：权益资本成本，按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

β_u : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

β_i : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数;

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

K : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数;

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行:

(一) 评估准备阶段

1、2015年9月下旬, 委托方召集本项目有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2015年10月上中旬, 评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2015年10月11日至2015年10月23日。主要工作如下:

1、听取委托方及被评估企业有关人员介绍企业总体情况和委估资

产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面清查核实，对流动资产中的存货类实物资产进行了抽查盘点。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

对主要设备，查阅了技术资料、决算资料和竣工验收资料；对通用设备，主要通过市场调研和查询有关资料，收集价格资料；对房屋建筑物，了解管理制度和维护、改建、扩建情况，收集相关资料。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在清查核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2015年10月23日至11月8日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上，起草资产评估报告，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2015年11月8日至2015年12月4日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

(一) 一般假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产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，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

(二) 特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；预测期内所得税率优惠政策与预测税率维持一致，不会发生对企业利润产生较大影响的变化；

3. 企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式；

4. 企业在未来经营期内的主营业务、产品的结构，收入与成本的构成以及销售策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务、产品结构等状况的变化所带来的损益；

5. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

6. 本次评估假设委托方及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7. 评估范围仅以委托方及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

8. 本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结论

采用资产基础法，得出的评估基准日 2015 年 9 月 30 日的评估结论：资产账面值 111,234.89 万元，评估值 112,812.52 万元，评估增值 1,577.63 万元，增值率 1.42%。

负债账面值 87,591.45 万元，评估值 87,591.45 万元。

净资产账面值 23,643.44 万元，评估值 25,221.07 万元，评估增值 1,577.63 万元，增值率 6.67%。详见下表。

表6-1 资产评估结果汇总表

项目		金额单位：人民币万元			
		账面值 B	评估值 C	增减值 D=C-B	增值率 % E=D/B×100%
1	流动资产	38,752.90	38,789.04	36.14	0.09
2	非流动资产	72,481.99	74,023.48	1,541.49	2.13

3	其中：长期股权投资	6,500.00	6,974.44	474.44	7.30
4	投资性房地产	-	-	-	-
5	固定资产	48,611.65	47,723.58	-888.07	-1.83
6	在建工程	6,993.56	6,993.56	-	-
7	无形资产	949.11	2,904.23	1,955.12	206.00
8	其中：土地使用权	949.11	2,904.23	1,955.12	206.00
9	其他非流动资产	8,637.90	8,637.90	-	-
10	资产总计	111,234.89	112,812.52	1,577.63	1.42
11	流动负债	81,854.09	81,854.09	-	-
12	非流动负债	5,737.36	5,737.36	-	-
13	负债总计	87,591.45	87,591.45	-	-
14	净资产（所有者权益）	23,643.44	25,221.07	1,577.63	6.67

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

（二）收益法评估结论

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。巴州金富特种纱业有限公司在评估基准日 2015 年 9 月 30 日的净资产账面值为 23,643.44 万元，评估后的股东全部权益资本价值（净资产价值）为 40,736.73 万元，评估增值 17,093.29 万元，增值率 72.30%。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1. 评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 40,736.73 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 25,221.07 万元，高 15,515.65 万元，高 61.52%。两种评估方法差异的原因主要是：

1.1 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

1.2 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小及潜在无账面价值的商誉价值，而企业的

获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。被评估企业预测收益来源于主营业务收入，与上游企业处于同一行政区域内且原料就近提供，价格较内地企业为低，生产工艺及过程已成熟，其资产的有效使用性较高，下游市场有稳定客户及市场，且有行业政策大力扶持及疆内成本资源优势，企业收益可预期，故收益法结果较成本法增值较大。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结果的选取

巴州金富特种纱业有限公司建设项目符合国家产业政策，符合当地政府纺织十二五发展规划的要求，项目的建设将促进新疆棉纺行业的发展，可促进巴州地区纺织产业集聚的形成和发展，推动产业优化升级。企业沿袭内地同行业公司成熟经验，执行严格的内控管理制度，经营管理水平较高，有稳定的市场销售对象，销售收入及现金流较为稳定，同时具备丰富经验的管理层及经过专业技能培训的员工队伍也为企业带来隐形的价值。

相对收益法而言，资产基础法基本只是反映了企业的账面资产的价值，而企业账面的实物资产主要是经营所需要的纺织设备及基础设施等，相关设备在公开市场上可取得，企业因行业地位及持续经营所带来的内在价值无法体现，所以单从成本购建角度反映的价值内涵较为单一保守，无法完全体现巴州金富特种纱业有限公司的真实企业价值。

而收益法对有稳定收益和现金流及拥有良好市场地位的企业来说，能更客观地反映企业净资产的市场价值，能反映出企业因行业地位及持续经营所拥有的价值内涵；故选择收益法评估结果能较为真实的反映被评估企业的价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次巴州金富特种纱业有限公司净资产价值参考依据。由此得到该公司股东全部权益在基准日时点的

价值为40,736.73万元。

本次评估结论没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价，也未考虑股权流动性对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

(一) 需要说明的产权及其他事项

1. 委估房屋均未取得房屋产权证，相关产权证明手续正在办理之中，面积共计93378.30m²；评估单位承诺产权无异议。委估房屋面积以企业申报数为准，与施工合同面积一致。明细如下表：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
102 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/3/30	m ²	23092.7
104 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/5/31	m ²	23092.7
35KV 变电站	框架	2014/3/30	m ²	477
换热站及生产、消防泵房	框架	2014/3/30	m ²	460
106 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/6/1	m ²	23092.7
108 车间	主厂房钢结构、附房框架	2014/10/1	m ²	23092.7
门卫室	框架	2014/6/1	m ²	70.5

2. 委估车辆浙AG0Y28行车证证载车主为杭州江东富丽达热电有限公司，被评估单位声明车辆为企业资产，并承诺尽快办理过户手续。本次评估根据企业申报及账务核算资料将其纳入评估范围

3. 被评估单位全资子公司浙江金佳龙国际贸易有限公司正在办理注销手续，有一笔税务返还款待批，预计此事项办完后，公司注销程序即可办理完毕。对该子公司的评估以基准日审计后数字为基准按资产及负债现状进行评估。报告使用方在使用本报告时应注意实际清算后企业可变现价值与评估值的差异及对评估结果的影响。

4. 被评估单位以融资租赁方式取得融资租赁款项，共计三项合同，其中远东国际租赁有限公司二个合同的融资租赁设备分别为转杯纺纱

机9台、清联机2台，到期日为2016年11月5日；华融金融租赁股份有限公司的融资租赁设备为采暖系统、排水系统、通风系统及电气设施等设备，共计72项，到期日为2017年1月2日。融资租赁资产为企业实际在用资产，按正常状态进行评估。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(三) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

2015年10月23日中国人民银行公布下调存贷款基准利率并降低存款准备金，金融机构一-五年期贷款基准利率下调0.25个百分点，由5%降至4.75%；该事项预计对采用资产基础法评估的固定资产及无形资产-土地使用权评估值会产生减值影响。除上述事项外，本报告无其他重大期后事项。

(四) 其他需要说明的事项

5. 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估企业提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估企业提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

6. 在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备正在运行等原因，主要依赖于评估人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

7. 本次评估范围及采用的由被评估企业提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估企业对其提供资料的真实性、完整性负责。

8. 评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

9. 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估企业提供，委托方及被评估企业对其真实性、合法性承担法律责任。

10. 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对

资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

(二)本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

(三)未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估结论的使用有效期：根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案(或核准)后使用，经备案(或核准)后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日2015年9月30日至2016年9月29日止。超过一年，需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一五年十二月四日。

(此页无正文)



中联资产评估集团有限公司

评估机构法定代表人:

胡启

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一五年十二月四日

备查文件目录

1. 经济行为文件;
2. 委托方及产权持有人营业执照;
3. 被评估企业 2015 年 9 月 30 日审计报告;
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料清单;
5. 委托方及被评估企业承诺函;
6. 签字注册资产评估师承诺函;
7. 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书(复印件);
8. 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照(复印件);
9. 签字注册资产评估师资格证书(复印件)。