

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓**

**逸枫化纤有限公司 100%股权项目**

# **资 产 评 估 报 告**

中联评报字[2018]第 540 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一八年四月十七日

## 目 录

声明 .....	1
摘 要 .....	3
资产评估报告 .....	5
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
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 .....	15
八、评估程序实施过程和情况 .....	26
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	33
十一、特别事项说明 .....	33
十二、评估报告使用限制说明 .....	39
十三、评估报告日 .....	39
备查文件目录 .....	41

---

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

七、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。

八、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勘查；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

恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓逸枫化纤有限公司 100%股权项目·资产评估报告

---

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。

# 恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓 逸枫化纤有限公司 100%股权项目 资产评估报告

中联评报字[2018]第 540 号

## 摘 要

中联资产评估集团有限公司接受恒逸石化股份有限公司的委托，就恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓逸枫化纤有限公司 100%股权之经济行为，对所涉及的太仓逸枫化纤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。

评估对象为太仓逸枫化纤有限公司的股东全部权益，评估范围是太仓逸枫化纤有限公司的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 2017 年 12 月 31 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，分别采用收益法和资产基础法两种方法对太仓逸枫化纤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满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结论。

经实施资产核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出太仓逸枫化纤有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12

月 31 日的评估结论如下：

太仓逸枫化纤有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益账面值为 78,911.15 万元，评估后的股东全部权益价值为 106,143.50 万元，评估增值 27,232.35 万元，增值率 34.51%。

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。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。

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。

# 恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓

## 逸枫化纤有限公司 100%股权项目

# 资产评估报告

中联评报字[2018]第 540 号

恒逸石化股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用收益法、资产基础法，按照必要的评估程序，对恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓逸枫化纤有限公司 100%股权之经济行为所涉及的太仓逸枫化纤有限公司股东全部权益在评估基准日 2017 年 12 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为恒逸石化股份有限公司，被评估单位为太仓逸枫化纤有限公司。委托人是被评估单位的股权拟收购方。

#### （一）委托人概况

公司名称：恒逸石化股份有限公司

公司地址：北海市北海大道西 16 号海富大厦第七层 G 号

法定代表人：方贤水

注册资本：164842.436200 万人民币

经济性质：股份有限公司(上市、外商投资企业投资)

统一社会信用代码：9145050019822966X4

经营范围：对石化行业、房地产业的投资，有色金属、建筑材料（不含木材）、机电产品及配件，货运代理（不含道路客货运服务），经营本企业及本企业成员自产产品和生产、科研所需的原材料、机械设备、仪器仪表、零配件及相关的进出口业务（国家禁止进出口的和限制公司经营的商品和技术除外）。

## （二）被评估单位概况

公司名称：太仓逸枫化纤有限公司

公司地址：太仓市沙溪镇百花北路 888 号

法定代表人：潘浩

注册资本：77100.000000 万人民币

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91320585MA1P1GPBXM

### 1、公司简介

太仓逸枫化纤有限公司由浙江恒逸集团有限公司单独出资组建，于 2017 年 5 月 19 日取得太仓市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为 91320585MA1P1GPBXM 的营业执照，注册资本为人民币 5,000 万元。

2017 年 7 月 20 日，根据公司股东会决议和修改后章程规定，浙江恒逸集团有限公司将 4,995 万元出资义务及 5 万元出资义务分别转让给杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）和潘浩（自然人），本次股权变更后公司注册资本为 5,000 万元，由杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）和潘浩共同出资，分别出资 4,995 万元和 5 万元，持股比例分别为 99.90% 和 0.10%。

2017 年 7 月 21 日，根据公司股东会决议和修改后章程的规定，公司申请增加注册资本人民币 72,100 万元，变更后注册资本为人民币 77,100 万元，由杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）和潘浩共同出资，出资金额分别 77,022.9 万元和 77.1 万元，持股比例分别为 99.90%和

0.10%。2017年7月26日，公司收到杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）和潘浩货币出资，金额分别为77,022.9万元和77.1万元，此次出资已经新联谊会计师事务所有限公司苏州分所审验并出具新联谊苏内验字【2017】第041号验资报告。

截至评估基准日2017年12月31日，太仓逸枫化纤有限公司实收资本为77,100.00万元人民币，股东名称、出资额和出资比例如下：

**股东名称、出资额和出资比例**

序号	股 东	出资额（万元）	出资比例
1	潘浩	77.10	0.10%
2	杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）	77,022.90	99.90%
	合 计	77,100.00	100.00%

## 2、经营范围

生产、加工、销售差别化、功能化化学纤维；经销纺织原料及产品、化工原料及产品；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（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）

## 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日2017年12月31日，公司资产总额为120,155.53万元，负债总额41,244.38万元，净资产额为78,911.15万元，2017年5-12月营业收入45,685.57万元，净利润1,811.15万元。上述财务数据系瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。

### （1）拍卖资产取得过程

2017年7月9日，淘宝网司法拍卖网络平台举行“太仓市沙溪镇土地使用权2宗、厂房及设备全部财产”拍卖，公司以7.71亿成交价取得相关资产。2017年8月16日，江苏省太仓市人民法院(2016)苏0585民破3-4号民事裁定书裁定公司买受江苏明辉化纤科技股份有限公司所有的土地使用权、厂房、辅助用房、机器设备等财产的行为有效。2017年8月19日，公司与浙江龙腾科技发展有限公司破产管理人签订拍卖财产交付确认书，正式取得相关资产。

## （2）拍卖资产情况

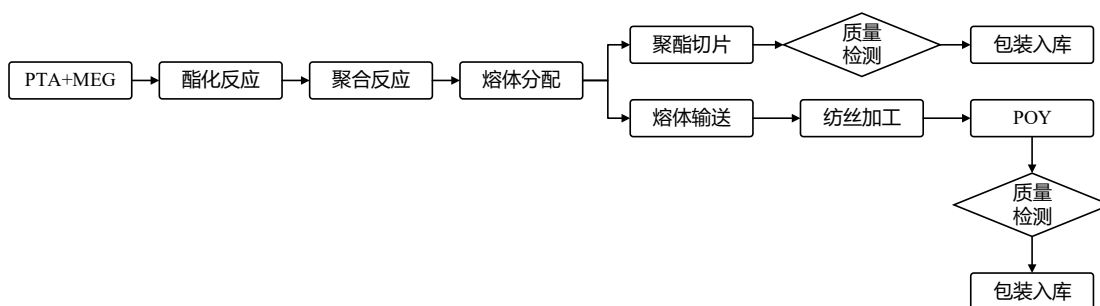
本次纳入评估范围的主要资产为司法拍卖取得，转让者为江苏明辉化纤科技股份有限公司。因江苏明辉化纤科技股份有限公司管理者经营不善，导致资金链断裂，旗下所有资产需进行破产清算。而本次拍卖取得资产属于其清算资产中优质化纤资产部分，相关资产在破产清算前持续正常运营。根据《江苏明辉化纤科技股份有限公司破产清算资产评估报告书》（苏信联评报[2017]第 0035 号），清算评估基准日：2016 年 8 月 8 日，相关资产评估值为 90,358.60 万元、清算评估值为 67,089.49 万元，评估价值类型为清算价值，具体折价如下：(1)房屋建筑物清算折价系数按 8 折评估；(2)构筑物及其他辅助设施清算折价系数按 7 折评估；(3)机器设备及其他设备清算折价系数按 7 折评估；(4)土地使用权清算折价系数按 9.5 折评估。

## （3）经营状况

太仓逸枫化纤有限公司成立于 2017 年 7 月，是太仓地区最大的涤纶长丝专业生产企业之一。公司采用熔体直纺，纺丝设备 100%采用世界最先进的德国环吹风 EVO 技术设备和 WINGS 卷绕技术设备，年产量 24.5 万吨。同时公司产品销售主要面向太仓地区，其中沙溪、璜泾为全国加弹重镇，加弹机数量（统一折算成大加弹）约为 2300 台左右，每年 POY 需求量约为 200 万吨。当地 POY 生产商主要有振辉 40 万吨/年，申久 40 万吨/年及长乐 25 万吨/年，且未来无新增产能计划，无法满足当地需求，产品销售有所保障。此外，公司地处太仓港附近，生产所需原料可直接从太仓港运输到公司，综合物流优势明显。

### 4、公司业务情况介绍

工艺流程图如下：



### (1) 预取向丝 (POY)

涤纶预取向丝，全称 PRE-ORIENTED YARN 或者 PARTIALLY ORIENTED YARN，是经高速纺丝获得的取向度在未取向丝和拉伸丝之间的未完全拉伸的涤纶长丝。

评估对象目前拥有一套设计产能为 24.5 万吨熔体直纺生产装置，目前产能为分配 20 万吨/年预取向丝 (POY) 及 4.5 万吨/年聚酯切片。评估对象于 2017 年 9 月投入试营业生产，至 12 月 POY 生产产能从 9 月的 6000 吨/月左右爬升至目前 19000 吨/月左右 (满产产能)。

### (2) 聚酯切片

聚酯切片用于制造涤纶短纤维和涤纶长丝，是供给涤纶纤维企业加工纤维及相关产品的原料。

评估对象目前拥有 4.5 万吨/年聚酯切片产能。评估对象于 2017 年 9 月投入试营业生产，截至 12 月聚酯切片生产产能从 9 月的 1400 吨/月左右爬升至目前 3500 吨/月左右 (满产产能)。

2017 年评估对象设计产能利用率统计如下：

产品	2017 年		
	产能 (万吨)	销量 (万吨)	设计产能利用率
POY	5.00	5.07	101.39%
纤维级聚酯切片	1.13	0.85	75.27%
合计	6.13	5.92	96.57%

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为恒逸石化股份有限公司，被评估单位为太仓逸枫化纤有限公司。委托人是被评估单位的股权拟收购方。

#### **（四）委托人、资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者**

本评估报告的使用者为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事方以及相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人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**

根据恒逸石化股份有限公司总经理办公会议纪要，恒逸石化股份有限公司拟通过发行股份收购太仓逸枫化纤有限公司 100%股权，需了解太仓逸枫化纤有限公司股东全部权益的市场价值。

本次资产评估的目的是反映太仓逸枫化纤有限公司股东全部权益的市场价值，为上述经济行为提供价值参考意见。

## **三、评估对象和评估范围**

评估对象是太仓逸枫化纤有限公司的股东全部权益。评估范围为太仓逸枫化纤有限公司在基准日 2017 年 12 月 31 日的全部资产及相关负债，账面资产总额 120,155.53 万元、负债 41,244.38 万元、净资产 78,911.15 万元。具体包括流动资产 45,925.98 万元，非流动资产 74,229.55 万元；流动负债 11,844.38 万元，非流动负债 29,400.00 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 2017 年 12 月 31 日的太仓逸枫化纤有限公司资产负债表，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账面留存的货币资金、存货和固定资产。存货为原材料和库存商品，原材料主要系 PTA 和乙二醇等生产用原料；库存商品主要系 POY 涤纶丝和切片等产品。固定资产为房屋建筑物类资产和设备类资产，其中房屋建筑物共 22 项、构筑物共 19 项，主要为纺丝车间、聚酯车间、办公楼、密封清水池、道路及场地等，位于太仓市沙溪镇百花北路 888 号太仓逸枫化纤有限公司厂区内。房屋建筑面积共 153,973.97 平方米，其中 2#宿舍楼、3#宿舍楼、1#公寓楼、办公楼、纺丝车间、聚酯车间已取得苏（2018）太仓市不动产权第 0000234 号不动产权证，其余 16 项房屋建筑物均未办理产权证；设备类资产包括机器设备、车辆、电子设备。其中机器设备主要为 POY 纺丝设备及配套设备，委估车辆主要为办公用车，使用正常，保养情况良好，电子设备主要为电脑、空调和办公家具等办公设备；公司共 1 宗土地使用权，土地性质为出让，用途为工业，已取得苏（2018）太仓市不动产权第 0000234 号不动产权证，证载土地面积共 150,311.28 平方米，证载土地使用权人为太仓逸枫化纤有限公司。以上资产均由太仓逸枫化纤有限公司拍卖所得。

### （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2017 年 12 月 31 日，太仓逸枫化纤有限公司申报的账面记录的无形资产为土地使用权和 SCM 系统，土地使用权共 1 宗，土地性质为出让，用途为工业，已取得苏（2018）太仓市不动产权第 0000234 号不动产权证，证载土地面积共 150,311.28 平方米，证载土地使用权人为太仓逸枫化纤有限公司，使用期限至 2061 年 7 月 17 日。截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日，太仓逸枫化纤有限公司未申报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

截至基准日 2017 年 12 月 31 日，太仓逸枫化纤有限公司无表外资产。

#### **（四）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（或者评估值）**

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)的审计结果。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**

本项目评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、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依据等，具体如下：

#### **（一）经济行为依据**

1、恒逸石化股份有限公司总经理办公会议纪要。

#### **（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修订)；

2、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过,自 2016 年 12 月 1 日起施行)；

3、《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日第十二届全国人民代表大会常务委员第三次会议修订)；

4、《上市公司收购管理办法》(证监会令第 108 号、2014 年 7 月 7 日修订)；

5、《上市公司非公开发行股票实施细则》(2011 年 4 月 27 日中国证券监督管理委员会第 294 次主席办公会议审议通过,自 2011 年 9 月 1 日起实施)；

6、《上市公司证券发行管理办法》(2006 年 4 月 26 日审议通过,2006 年 5 月 8 日实施)；

7、《中华人民共和国土地管理法》(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修订)；

8、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009 年修订)；

9、《中华人民共和国城乡规划法》(2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员第十四次会议)。

### (三) 评估准则依据

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43 号)；

2、《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32 号)；

3、《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31 号)；

4、《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38 号)；

5、《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39 号)；

6、《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36 号)；

7、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》(中评

协[2017]35号)；

- 8、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；
- 9、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)；
- 10、《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、《不动产权证书》；
- 2、重要资产购置合同或凭证；
- 3、其他参考资料。

#### (五) 取价依据

- 1、《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；
- 2、《2017机电产品报价手册》(机械工业信息研究院)；
- 3、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)；
- 4、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 5、《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 6、《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2014)。
- 7、《基本建设财务管理规定》(财建[2016]504号)；
- 8、《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》(苏建价[2016]154号)；
- 9、《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2014版)；
- 10、《江苏省安装工程计价表》(2014版)；
- 11、《苏州工程造价信息》(2017年第12期)；
- 12、《太仓市2016年度级别基准地价表》；
- 13、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 14、其他参考资料。

#### (六) 其它参考依据

- 1、 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、 《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则（财会[2006]3 号）；
- 3、 《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18 号）；
- 4、 《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 5、 《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）；
- 6、 《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 7、 《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 8、 《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）；
- 9、 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的太仓逸枫化纤有限公司审计报告（瑞华审字【2018】01970040 号）；
- 10、 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社 2011 年版）；
- 11、 wind 资讯金融终端；
- 12、 《投资估价》（[美]Damodaran 著，[加]林谦译，清华大学出版社）；
- 13、 《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》（[美]Copeland, T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；
- 14、 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。

被评估企业具有明确的经营规划，期后经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，结合本次评估被评估单位的特殊性，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

（1）货币资金：包括现金和银行存款。

对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。

（2）应收票据

清查时，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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、单金额相符。经核实应收票据真实，金额准确，无应计未计利息，以核实后账面值为评估值。

### （3）应收类款项

对应收款项的评估，评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。

评估人员在对应收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，应收类账款采用账龄分析及个别认定的方法估计评估风险损失。

对关联方往来和在职职工个人借款等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为 0%。

对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 0%。

对外部单位发生时间 6 个月以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0；发生时间 7 至 12 个月的发生评估风险坏账损失的可能性在 3%；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 50%；发生时间在 3 年以上评估风险损失为 100%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额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

评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日

至评估现场作业日期间已收到的货物和接受的服务情况。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或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

#### (5) 存货

存货的具体评估方法及过程如下：

##### ①材料采购（在途物资）

材料采购为在途 PTA 等原料。评估人员核对明细账与总账、报表余额，核对与委估明细表相符。评估时，由于材料采购的原料为基准日近期采购，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

##### ②原材料

原材料主要为生产用原材料、备品备件和配件等。原材料因耗用量大，周转速度较快，且均为基准日当月采购，账面值接近基准日市价，故按账面确定评估值。

##### ③产成品

产成品均为正常销售产品。主要采用如下评估方法：

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-税金及附加率-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. 税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c. 销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d. 营业利润率=剔除非经营损益的营业利润÷营业收入；

剔除非经营损益的营业利润=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 (自制半成品)

评估时通过复核企业成本计算表, 在产品成本账面余额包括已投入的材料及应分摊的人工、制造费用。经核实其料、工、费核算方法基本合理, 在产品的账面价值基本反映了该资产的现行市价, 故在产品按核实后的账面值计算评估值。

#### (6) 其他流动资产

其他流动资产为待认证进项税和理财产品。对于理财产品, 评估人员核对理财产品购买单据, 并抽查了银行回单及期后收回单据, 按核实后的账面值加计利息确认评估值; 对于待抵扣进项税, 评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证, 证实企业税额计算的正确性, 按核实后的账面值确定为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物类资产

基于本次评估之特定目的, 结合各待评建筑物的特点, 本次评估按照房屋建筑物不同用途、结构特点和使用性质采用成本法进行评估。

#### (1) 成本法

对建筑物的评估, 是根据建筑工程资料和竣工结算资料或可比建设工程指标造价资料按建筑物, 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净值。

建筑物评估值=重置全价（不含税价）×成新率

### ①重置全价

重置全价由建安造价（不含税价）、前期及其他费用（不含税价）、资金成本三部分组成。

#### A.建安造价的确定

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰装修工程、给排水、电气、消防及配套信息系统的总价，土建、装饰装修工程造价采用类比法进行计算。评估现场工作期间，评估人员根据类似工程的决算资料进行类比调整测算，并套用《省住房城乡建设厅关于建筑业实施营改增后江苏省建设工程计价依据调整的通知》（苏建价[2016]154号）、《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014版）、《江苏省安装工程计价表》（2014版）、《苏州工程造价信息》（2017年第12期）计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。

#### B.前期及其它费用的确定

前期及其它费用（不含税价），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筑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，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=（工程建安造价（含税价）+前期及其它费用（含税价））  
×合理工期×贷款利息×50%

### ②成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，根据建(构)筑物的基础、承重结构(梁、板、柱)、墙体、楼地面、屋面、门窗、内外墙粉刷、天棚、水卫、电照等各部分的实际使用状况，确定尚可使用年限，从而综合评定建筑物的成新率。

计算公式：

综合成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)

### ③评估值的确定

评估值=重置全价(不含税价)×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。

评估值=重置全价×成新率

### (1)重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置费(不含税)+运杂费(不含税)+安装工程费(不含税)+其他费用(不含税)+资金成本

#### ①机器设备重置全价

##### a.购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2017 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。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的

市场交易价格，以确定其购置价。

根据财政部、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）文件规定，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（统称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

#### b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取。同时，根据财政部、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）文件规定，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，企业可扣减应抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。同时，根据财政部、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）文件规定，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，企业可扣减应抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

#### d. 其他费用

其他费用包括管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，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。

#### e. 资金成本

资金成本=(含税购置价格+含税运杂费+含税安装调试费+含税其他费用) $\times$ 贷款利率 $\times$ 建设工期 $\times$ 1/2

## ②运输车辆重置全价

根据财政部、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）文件规定，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，企业自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额可以按抵扣考虑。

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

## ③电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据财政部、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）文件规定，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单据（统称增值税扣税凭证）从销项税额中抵扣。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：

重置全价=设备购置费（不含税）

### (2)成新率的确定

#### 1) 机器设备及电子设备成新率：

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则采用直接年限法确定其成新率。

## 2) 车辆成新率

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）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，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 / 规定或经济使用年限) × 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。

## (3) 评估值的确定

### A. 机器设备及电子设备评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

### B. 车辆评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

## (2) 无形资产

### 1) 无形资产-土地使用权

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象土地的特点及开发项目本身的实际状况，选取基准地价法、市场比较法作为本次估价的基本方法。这是出于以下考虑：当地政府近期公布了《太仓市 2016 年度级别基准地价表》，且太仓市基准地价修正体系较完善；二是由于类似区域工业用地成交案例较多，故选用市场比较

法，最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

### I、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地基准地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j$$

式中：V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ ：宗地地价修正系数

$K_j$ ：估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

### II、市场比较法

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

## 2) 无形资产-其他

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合委估资产的特点和收集资料情况，对于 SCM 系统，按市场不含税价值确定评估值。

### (3) 长期待摊费用

评估人员核对了相关支付凭证，在核实支出和摊销政策的基础上，按照剩余受益年限确定评估值。

## 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《资产评估执业准则——企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟转让股权的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。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关键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，易于为市场所接受。

## 2、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史经审计的公司财务会计报表为依据估算其股东全部权益价值（净资产），即首先按收益途径采用现金流折现方法（DCF），估算企业的经营性资产的价值，再加上基准日的其他非经营性、溢余资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值（净资产）。

## 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价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

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<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R<sub>n</sub>：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

∑C<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (4)$$

式中：

C1：基准日未计及收益的长期投资价值；

C2：基准日的现金类资产（负债）价值；

C3：其他非经营性或溢余性资产的价值；

D：评估对象长期付息债务价值；

## 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投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后长期付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (7)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (8)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，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

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (9)$$

式中：Wd：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (10)$$

We：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (11)$$

rd：所得税后的付息债务利率；

re：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型(CAPM)确定权

益资本成本  $r_e$ ;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (12)$$

式中:

$r_f$ : 无风险报酬率;

$r_m$ : 市场预期报酬率;

$\varepsilon$ : 评估对象的特性风险调整系数;

$\beta_e$ : 评估对象股权资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_i \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (13)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (14)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票 (资产) 的预期市场平均风险系数

$$\beta_i = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (15)$$

式中:

$K$ : 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设  $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票 (资产) 的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (16)$$

式中:

$Cov(R_x, R_p)$ : 一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

$\sigma_p$ : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

## 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、2018年1月初，委托方召集本项目各中介协调会，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。2018年1月中旬，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2018年1月22日至1月26日。主要工作如下：

1、听取委托方及被评估单位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。

6、根据资产评估申报明细表，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。同时对房屋建筑物进行了全面核实，调查房产状态及周边情况。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

9、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比公司的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

2018年1月27日至2月27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，起草资产评估报告书，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书。

## 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、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化；

2、评估对象在未来经营期内的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；

3、评估对象在未来经营期内的管理层尽职，且公司管理层有能力担当其职务；

4、评估对象在未来经营期内的资产规模、构成，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能按照公司规划预测发展；

5、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；

6、在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续；

7、评估对象截止目前所签的合同有效，且能够得到执行；

8、本次评估的未来预测是基于现有的市场情况对未来的一个合理的预测，不考虑今后市场会发生目前不可预测的重大变化和波动，如政治动乱、经济危机等影响。

9、截止评估基准日，评估对象尚未取得变更后环保批文，但前期环评已批复且相关证件齐备，目前处于环保验收批文验发流程。故本次评估假设评估对象能取得变更环保验收批文；

10、本次评估假设设备及相关资产能正常合理使用，不考虑其不恰当使用导致的停工维修；

11、本次预估假设主要原材料 PTA、MEG 未来价格波动与产品价格波动一致；

12、本次评估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

资产账面价值 120,155.53 万元，评估值 129,583.39 万元，评估增值 9,427.86 万元，增值率 7.85%。

负债账面价值 41,244.38 万元，评估值 41,244.38 万元，无评估增减值。

股东全部权益账面价值 78,911.15 万元，评估值 88,339.01 万元，评估增值 9,427.86 万元，增值率 11.95 %。详见下表：

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	增减值	增值率%
流动资产	45,925.98	45,956.65	30.67	0.07
非流动资产	74,229.55	83,626.74	9,397.19	12.66
其中：长期股权投资	-	-	-	
投资性房地产	-	-	-	
固定资产	68,147.37	77,488.48	9,341.11	13.71

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
在建工程	-	-	-	
无形资产	5,615.28	5,671.35	56.07	1.00
其中：土地使用权	5,612.16	5,668.18	56.02	1.00
其他非流动资产	-	-	-	
<b>资产总计</b>	<b>120,155.53</b>	<b>129,583.39</b>	<b>9,427.86</b>	<b>7.85</b>
流动负债	11,844.38	11,844.38	-	-
非流动负债	29,400.00	29,400.00	-	-
<b>负债合计</b>	<b>41,244.38</b>	<b>41,244.38</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>78,911.15</b>	<b>88,339.01</b>	<b>9,427.86</b>	<b>11.95</b>

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。太仓逸枫化纤有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益账面值为 78,911.15 万元，评估后的股东全部权益价值为 106,143.50 万元，评估增值 27,232.35 万元，增值率 34.51%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的增值原因

#### （1）资产基础法增值原因

本次评估增值，主要原因为历史取得成本较低。本次纳入评估范围的主要资产为司法拍卖取得，转让者为江苏明辉化纤科技股份有限公司。因江苏明辉化纤科技股份有限公司管理者经营不善，导致资金链断裂，旗下所有资产需进行破产清算。而本次拍卖取得资产属于其清算资产中优质化纤资产部分，相关资产在破产清算前持续正常运营。根据《江苏明辉化纤科技股份有限公司破产清算资产评估报告书》（苏信联评报[2017]第0035号），清算评估基准日：2016年8月8日，相关资产评估值为90,358.60万元、清算评估值为67,089.49万元，评估价值类型为清算价

值，具体折价如下：(1)房屋建筑物清算折价系数按8折评估；(2)构筑物及其他辅助设施清算折价系数按7折评估；(3)机器设备及其他设备清算折价系数按7折评估；(4)土地使用权清算折价系数按9.5折评估。

## (2) 收益法增值原因

收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，其评估结果包含了客户渠道、区域优势和管理层等无形资产，故导致评估结果增值。

## 2、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法得出的股东全部权益价值为88,339.01万元，比收益法测算得出的股东全部权益价值106,143.50万元，低17,804.49万元，低16.77%。两种评估方法差异的原因主要是：(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；(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，这种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。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

## 3、评估结果的选取

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；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，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制等多种条件的影响。

通过对两种评估结果的分析，我们认为太仓逸枫化纤有限公司为化纤行业，其未来的发展受国民经济的发展和人们的消费需求影响较大，特别是近年来化纤行业快速发展，预计其收益将会有较好保证。具体为：2010年以来，由于产能大幅扩张，化纤行业整体严重过剩，产品价格大

幅下降，同时加上原材料价格波动等因素，产品盈利能力下降，大量化纤企业由于经营利润难以覆盖大额投资带来的还款压力而面临风险。随着供给侧改革的推进，目前政府积极推动僵尸企业出清，鼓励上市公司、龙头企业参与破产企业的市场化并购重组。而太仓逸枫化纤有限公司具有现时产能，随着落后产能的不断出清，需求端稳步上升，且被评估企业具有明确的经营规划，期后经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计。

资产基础法仅从企业购建角度反映了企业的价值，无法准确地进行量化以上经营优势的价值，其评估结论不能体现太仓逸枫化纤有限公司的整体价值。收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映评估对象的企业价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次太仓逸枫化纤有限公司股权转让价值参考依据。由此得到太仓逸枫化纤有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为106,143.50万元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

企业申报评估的范围内部分房屋建筑物PTA投料车间、综合给水处理车间、110KVA变电站等16项房屋建筑物尚未办理房产证，对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实。同时，要求企业出具了相关产权情况的“说明”和“承诺”。

### （二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

无未决事项、法律纠纷等事项。

### （三）关联担保事项

公司作为被担保方，存在以下事项：

担保方	担保金额	授信/借款 起始日	授信/借款 到期日
浙江恒逸集团有限公司	300000000.00	2017-10-22	2022-10-11

### （四）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。

截至评估基准日之后，出具报告日之前，2018年3月6日，公司进行股权转让，杭州信恒投资合伙企业（有限合伙）将其所持有的公司99.9%的股权计出资额人民币77,022.90万元以人民币1,057,016,625.30元的价格转让给浙江恒逸集团有限公司；潘浩将其所持有的公司0.1%的股权计出资额77.1万元以人民币1,058,074.70元的价格转让给浙江恒逸集团有限公司。股权转让后，浙江恒逸集团有限公司占股100%。

### （五）其他需要说明的事项

1、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是为对评估对象可实现价格的保证。

2、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。

3、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单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位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。

4、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

5、本次评估结果中各项资产评估价值均为不含税价，提请报告使用者注意。

6、企业申报的房屋建筑物中原辅料仓库位于红线外土地上，经企业与政府沟通，原辅料仓库确认为违章建筑，实际产权不属于企业，但企业可向政府以正常市场租金租赁使用，故本次评估按评零处理，提请报告使用者注意。

7、评估过程中，评估人员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单位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。

8、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

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单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、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：本报告评估结果使用有效期一年，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日使用有效。

## 十三、评估报告日

评估报告日为二〇一八年四月十七日。

(此页无正文)

中联资产评估集团有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二〇一八年四月十七日

## 备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 太仓逸枫化纤有限公司专项审计报告（复印件）；
- 3、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 5、 委托方及被评估单位承诺函；
- 6、 签字资产评估师承诺函；
- 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、 签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；