

安徽开润股份有限公司拟收购股权涉及的
PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT.
Formosa Development 资产组合项目
估值报告

中水致远评咨字[2018]第020082号

(共一册, 第一册)

中水致远资产评估有限公司

二〇一八年十二月一十三日

目 录

声 明	1
摘 要	2
正 文	5
一、委托人、被估值单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概 况	5
二、估值目的	11
三、估值对象和估值范围	12
四、估值价值类型及其定义	14
五、估值基准日	14
六、估值依据	14
七、估值方法	16
八、资产基础法中各类资产和负债的具体估值方法应用	18
九、收益法的具体估值方法应用	27
十、估值程序实施过程和情况	29
十一、估值假设	31
十二、估值结论	33
十三、特别事项说明	35
十四、估值报告使用限制说明	39
十五、估值报告日	40

声 明

一、我们在执行本业务过程中，遵循相关法律法规，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，估值报告陈述的内容是客观的，并对估值结论合理性承担相应的法律责任。

二、估值对象涉及的资产、负债清单由委托方、被估值单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用估值报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与本报告中的估值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、我们已对估值报告中的估值对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对估值对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对估值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估报告的要求。

五、我们出具的估值报告中的分析、判断和结论受估值报告中假设和限定条件的限制，估值报告使用者应当充分考虑估值报告中载明的假设、限定条件及其对估值结论的影响。

安徽开润股份有限公司拟收购股权涉及的 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合项目 估值报告

中水致远评咨字[2018]第 020082 号

摘要

中水致远资产评估有限公司接受安徽开润股份有限公司的委托，对安徽开润股份有限公司拟收购股权事宜涉及的 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合在估值基准日 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了估值。现将本估值报告的主要内容摘要如下：

一、估值目的：本次估值的目的是反映 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合于估值基准日的市场价值，为安徽开润股份有限公司拟收购 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 股权提供价值参考意见。

二、估值对象和估值范围：估值对象为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合价值，估值范围为经过审计后 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 的全部资产及负债。

估值基准日 2018 年 7 月 31 日资产组合资产总额账面价值为 16,464,657.25 万卢比，负债总额账面价值为 10,757,485.35 万卢比，净资产账面价值为 5,707,171.90 万卢比。

印尼卢比对美元的汇率采用 2018 年 7 月 31 日基准汇率(来源于国家外汇管理局)：1 印尼卢比对 0.000069372 美元。

美元对人民币的汇率采用中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价：1 美元对 6.8165 元人民币。

估值基准日 2018 年 7 月 31 日资产组合资产总额账面价值为 7,785.71

万元人民币，负债总额账面价值为 5,086.94 万元人民币，净资产账面价值为 2,698.77 万元人民币。

三、价值类型：本报告估值结论的价值类型为市场价值。

四、估值基准日：2018 年 7 月 31 日。

五、估值方法：采用收益法和资产基础法两种估值方法，估值结论采用收益法的估值结果。

六、估值结论：经估值，于估值基准日 2018 年 7 月 31 日，PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合评估值为 13,780.20 万元人民币，金额大写：人民币壹亿叁仟柒佰捌拾万贰仟元整。较账面净资产 2,698.77 万元人民币，增值 11,081.43 万元人民币，增值率 410.61%。

七、估值结论使用有效期：根据有关规定，本报告估值结论有效使用期为一年，即自 2018 年 7 月 31 日至 2019 年 7 月 30 日期间有效。

八、对估值结论产生影响的特别事项：在使用本估值结论时，提请估值报告使用人关注报告正文中的估值假设和限制条件、特别事项说明及其对估值结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

PT. Formosa Bag Indonesia 主要生产经营背包、运动袋、旅行箱等，主要客户为 NIKE；PT. Formosa Development 的主要业务是将厂房及配套设施和土地出租给 PT Formosa Bag Indonesia 生产经营等。

PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 系由同一实际控制人控制，PT. Formosa Bag Indonesia 的生产经营受 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 的同一实际控制人控制，其经营管理、客户关系、生产技术等为 PT. Formosa Development 和 PT.

Formosa Bag Indonesia 共同拥有，未来经营风险及财务风险为 PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 共同承担。PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 均为生产经营必要的组成部分，系不可分割的资产组合。

在考虑到安徽开润股份有限公司拟同时收购 PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 100% 股权的前提下，安徽开润股份有限公司委托的本项目评估对象为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合价值，本报告采用模拟汇总的口径，对其作为不可分割的资产组合进行估值。

以上内容摘自估值报告正文，欲了解本估值业务的详细情况和正确理解估值结论，应当阅读估值报告正文。

安徽开润股份有限公司拟收购股权涉及的 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合项目 估值报告

中水致远评咨字[2018]第 020082 号

正文

安徽开润股份有限公司:

中水致远资产评估有限公司接受安徽开润股份有限公司的委托,按照法律、行政法规的规定,坚持独立、客观和公正的原则,采用收益法和资产基础法两种估值方法,按照必要的估值程序,对安徽开润股份有限公司拟收购股权涉及的 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合在估值基准日 2018 年 7 月 31 日的市场价值进行了估值。

现将资产估值情况报告如下:

一、委托人、被估值单位和估值委托合同约定的其他估值报告使用人概况

(一) 委托人概况

1. 委托人概况

公司名称: 安徽开润股份有限公司(股票代码: 300577, 以下简称“开润股份”)

统一社会信用代码: 91341100697359071M

公司类型: 股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

公司住所: 安徽省滁州市同乐路 1555 号

法定代表人: 范劲松

注册资本: 21767.598000 万人民币



成立日期：2009年11月13日

营业期限：2009年11月13日至*****

经营范围：各类箱包制品、箱包材料、户外用品、模具、电脑鼠标及电脑周边产品的设计、研发、制造、销售、技术咨询及服务；软件开发；货物装卸及搬运服务；道路普通货运；从事货物进出口及技术进出口（国家禁止和限定进出口的商品和技术除外）；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）

（二）被估值单位 PT. Formosa Bag Indonesia 概况

1. 注册登记情况

名称：PT. Formosa Bag Indonesia

注册号：510.42/1485/DPMPTSP/X/2017

类型：有限责任公司

注册地址：印尼中爪哇省 GROBOGAN 县

法定代表人：王贻卫

注册资本：14,347,500,000.00 印尼卢比

成立日期：2012年6月19日

经营范围：个人用皮革或其制品工艺，箱包类产品的研发、生产销售等。

2. 被估值单位基准日股东及股权结构

截至2018年7月31日，PT. Formosa Bag Indonesia 股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	White Angel	14,204,025,000.00	99.00	货币
2	王贻卫	143,475,000.00	1.00	货币
合计		14,347,500,000.00	100.00	

3. 历史沿革及现状

PT. Formosa Bag Indonesia 系由 White Angel、王贻卫共同出资组建的有限责任公司，成立于 2012 年 6 月 19 日，取得注册号为 510.42/1485/DPMPTSP/X/2017 号工商营业执照。

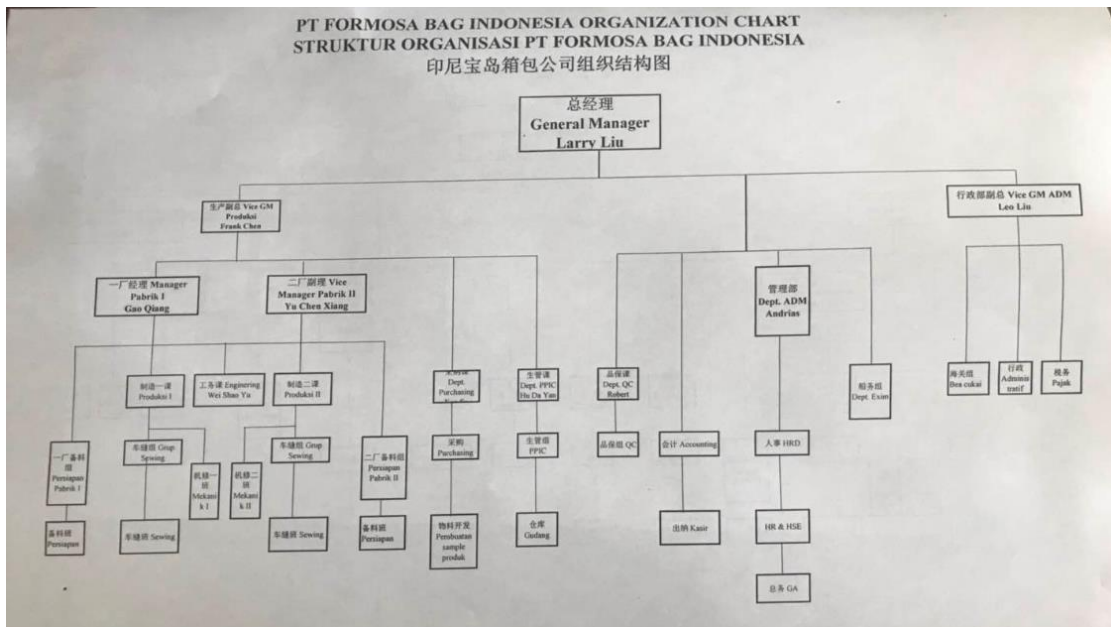
PT. Formosa Bag Indonesia 成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	White Angel	14,204,025,000.00	99.00	货币
2	王贻卫	143,475,000.00	1.00	货币
合计		14,347,500,000.00	100.00	

截止估值基准日 2018 年 7 月 31 日，股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	White Angel	14,204,025,000.00	99.00	货币
2	王贻卫	143,475,000.00	1.00	货币
合计		14,347,500,000.00	100.00	

4.被估值单位组织架构



5.被估值单位截止估值基准日和前几年主要经营状况

(1) 公司主营业务

PT. Formosa Bag Indonesia 主要经营背包、运动袋、旅行箱等，其中

背包、运动袋有NIKE、Wenger；旅行箱有：Briggs和Riley等品牌。2018年开始涉足商务背包领域。

PT. Formosa Bag Indonesia的主要业务为OEM（代工工厂）客户，大多数为北美洲的客户。最主要的客户是美国的耐克(Nike)公司。市场分布全球，主要包括：欧洲、美洲及亚太地区。

PT. Formosa Bag Indonesia在印尼拥有较为先进的制造工厂，并在箱包类产品的研发、生产、销售等方面具备丰富的行业经验，与一线运动品牌客户（特别是NIKE公司）保持了多年良好的战略合作伙伴关系。

在印尼因劳工成本低，PT. Formosa Bag Indonesia所在国为印度尼西亚，为GSP（Generalized System of Preference）国家，即普惠制关税制度国家，对美国出口享受零关税制度。因此在成本上有非常强劲的竞争优势。

（2）公司主要经营状况

近年 PT. Formosa Bag Indonesia 资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年7月31日
资产总额	3,053.43	4,527.25	4,937.37
负债总额	2,244.66	3,272.73	3,495.15
净资产	808.77	1,254.52	1,442.22
项目	2016年度	2017年度	2018年1-7月
营业收入	7,431.19	8,290.69	6,824.80
营业利润	824.48	753.35	301.85
利润总额	823.86	750.80	289.69
净利润	748.02	516.43	214.35

上述 2016 年度数据未经审计；2017 年、2018 年 1-7 月数据业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2018]6201 号标准无保留意见的审计报告。

（三）被估值单位 PT. Formosa Development 概况

1. 注册登记情况

名称：PT. Formosa Development

注册号：510.42/1486/DPMPTSP/X/2017

类型：有限责任公司

注册地址：印尼中爪哇省 GROBOGAN 县

法定代表人：王贻卫

注册资本：28,695,000,000.00 印尼卢比

成立日期：2012 年 6 月 19 日

经营范围：工厂自用或出租等。

2.被估值单位基准日股东及股权结构

截至 2018 年 7 月 31 日，PT. Formosa Development 股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	Billion Island Ltd.	28,408,050,000.00	99.00	货币
2	王贻卫	286,950,000.00	1.00	货币
合计		28,695,000,000.00	100.00	

3. 历史沿革及现状

PT. Formosa Development 系由 Billion Island Ltd.、王贻卫共同出资组建的有限责任公司，成立于 2012 年 6 月 19 日，取得注册号为 510.42/1486/DPMPTSP/X/2017 号工商营业执照。

PT. Formosa Development 成立时股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	Billion Island Ltd.	28,408,050,000.00	99.00	货币
2	王贻卫	286,950,000.00	1.00	货币
合计		28,695,000,000.00	100.00	

截止估值基准日 2018 年 7 月 31 日，股权结构如下表：

序号	股东名称	出资额（印尼卢比）	出资比例（%）	出资方式
1	Billion Island Ltd.	28,408,050,000.00	99.00	货币

2	王贻卫	286,950,000.00	1.00	货币
合 计		28,695,000,000.00	100.00	

4.被估值单位截止估值基准日和前几年主要经营状况

(1) 公司主营业务

PT. Formosa Development 的主要业务是将厂房及配套设施和土地出租给 PT Formosa Bag Indonesia 生产经营用等。

(2) 公司主要经营状况

近年 PT. Formosa Development 资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 7 月 31 日
资产总额	2,921.40	3,080.13	3,074.00
负债总额	1,595.91	1,788.14	1,831.40
净资产	1,325.49	1,291.99	1,242.61
项目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-7 月
营业收入	163.00	257.34	177.22
营业利润	28.29	80.76	-6.15
利润总额	25.56	80.59	-6.22
净利润	25.56	54.92	-23.91

上述 2016 年度数据未经审计；2017 年、2018 年 1-7 月数据业经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了会审字[2018]6202 号标准无保留意见的审计报告。

(四) 关于 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 生产经营情况

PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 系由同一实际控制人控制，由于 PT. Formosa Bag Indonesia 的生产经营受 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 的同一实际控制人控制，其经营管理、客户关系、生产技术等为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 共同拥有，未来经营风险及财务风险为 PT. Formosa

Bag Indonesia 及 PT. Formosa Development 共同承担。被估值单位认为 PT. Formosa Bag Indonesia 及 PT. Formosa Development（以下简称“Formosa”）是生产经营必要的组成部分，价值不可分割，它们共同享有收益，共同承担风险，是不可分割的资产组合。

汇总资产组合资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年7月31日
资产总额	7,545.42	7,785.71
负债总额	4,995.65	5,086.94
净资产	2,549.77	2,698.77
项目	2017年度	2018年1-7月
营业收入	8,290.69	6,824.80
营业利润	835.15	306.38
利润总额	832.42	294.15
净利润	572.39	201.12

（五）估值委托合同约定的其他估值报告使用人

本估值报告的使用人为委托人、估值委托合同约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到估值报告而成为估值报告使用人。

（六）委托人与被估值单位之间的关系

委托人拟收购被估值单位股权。

二、估值目的

本次估值的目的是反映 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合于估值基准日的市场价值，为安徽开润股份有限公司拟收购 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 100% 股权提供价值参考意见。

三、估值对象和估值范围

(一) 估值对象

本项目估值对象为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合价值。

(二) 估值范围内资产和负债基本情况

估值范围为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合全部资产及负债。

估值基准日 2018 年 7 月 31 日资产组合资产总额账面价值为 16,464,657.25 万卢比，负债总额账面价值为 10,757,485.35 万卢比，净资产账面价值为 5,707,171.90 万卢比。

印尼卢比对美元的汇率采用2018年7月31日基准汇率(来源于国家外汇管理局): 1印尼卢比对0.000069372美元。

美元对人民币的汇率采用中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价: 1美元对6.8165元人民币。

估值基准日 2018 年 7 月 31 日被估值单位资产总额账面价值为 7,785.71 万元人民币，负债总额账面价值为 5,086.94 万元人民币，净资产账面价值为 2,698.77 万元人民币。

包括：流动资产、非流动资产（固定资产、无形资产、递延所得税资产）和流动负债。上述资产及负债估值前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
1	流动资产	4,435.19
2	非流动资产	3,350.52
3	其中：固定资产	2,965.91
4	无形资产	360.63
5	递延所得税资产	23.98
6	资产总额	7,785.71
7	流动负债	5,086.94

	项 目	账面价值
8	负债总额	5,086.94
9	净资产（所有者权益）	2,698.77

估值范围内全部资产及负债的具体情况详见本报告附件《估值明细表》。

（三）主要资产状况分析

PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 主要实物资产包括：存货和固定资产。

委估的存货为原材料、在途物资、产成品和在产品等，委估存货存放于PT. Formosa Bag Indonesia的仓库内或各生产车间内。

纳入本次估值范围为PT. Formosa Development申报的固定资产房屋建筑物类资产，包括房屋建筑物和构筑物，共计22项，其中房屋10项，申报的总建筑面积为21,806.56平方米，主要为钢和钢混结构的厂房、钢混结构的宿舍、钢结构的餐厅等，经现场查勘，房屋维护保养良好，房屋性能可满足目前生产经营的各项要求；构筑物12项，主要为混凝土结构的围墙、地砖道路等；经现场查勘，维护保养良好，能够满足正常使用要求。

委估设备由机器设备、车辆、电子设备组成。PT. Formosa Bag Indonesia 是一家专业生产箱包的企业，PT. Formosa Development 是一家物业公司，委估机器设备主要由各类针织机械、压力机、起重机械、空压机、电气设备、污水处理设备、电梯以及检测试验设备等组成，大多数设备为国外进口，其中主要从中国进口，少量设备从印度尼西亚当地购置的。委估机器设备主要分布在 PT. Formosa Bag Indonesia 生产车间，维护保养状况一般，工作环境一般。

委估车辆均为小型普通客车，委估电子设备分布在各职能科室，主要为空调、电脑、打印机等设备。

委估设备均在正常使用，具体情况见《固定资产估值明细表》

（四）企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（五）利用专业报告

无。

四、估值价值类型及其定义

根据本次估值目的，价值类型确定为市场价值。

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，估值对象在估值基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

选择市场价值作为本次估值的价值类型，是遵照价值类型与估值目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和估值对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的估值结论价值类型。

五、估值基准日

本项目估值基准日定为：2018年7月31日。

选择该估值基准日的理由是：

（一）该估值基准日，符合相关经济行为的需要，有利于估值目的的实现。

（二）该估值基准日为被估值单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于估值工作的完成。

六、估值依据

本次估值遵循的估值依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、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.开润股份与中水致远资产评估有限公司签订的《估值委托合同》。

（二）法律法规依据

1.参照《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）；

2.《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十六次会议修订）；

3.《印度尼西亚共和国所得税法》（2008年第36条法案—1983年第8号第4次修订）；

4.《企业会计准则》和其他相关会计制度；

5.《印度尼西亚共和国增值税法》（2009年第42条法案—1983年第3号第3次修订）；

6.其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）资产权属依据

1.企业法人营业执照；

2.企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；

3.重要资产购置合同或凭证；

4.建筑准可证；

5.土地证；

6.机动车行驶证；

7.其他与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（四）取价依据

1.国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析数据；

2.估值基准日及前几年的财务报表及财务明细账；

3.企业提供的未来收益预测资料；

- 4.企业提供的收入、成本、费用构成及分析资料;
- 5.企业提供的部分合同、协议等;
- 6.企业所处行业地位及市场竞争分析资料;
- 7.现行的国家和地方税收政策和规定;
- 8.基准日近期国债收益率、同类上市公司有关指标;
- 9.彭博 Bloomberg 软件提供的纺织制造行业上市公司的有关资料;
- 10.机械工业出版社出版的《2018年机电产品价格信息数据库查询系统》;
- 11.《机动车强制报废标准规定》(商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布第12号令);
- 12.估值人员调查了解到的其他资料。

(五) 其他依据

- 1.华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具的审计报告;
- 2.企业提供的资产清单和评估申报表;
- 3.被估值单位历史年度审计报告;
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》;
- 5.估值人员进行的市场调查资料;
- 6.估值人员现场勘察及询证的相关资料;
- 7.企业相关部门及人员提供的相关材料;
- 8.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料,以及资产评估机构收集的
的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

七、估值方法

(一) 估值方法的选择

根据本项目的估值目的,估值范围涉及企业的全部资产及负债,估值的基本估值方法可以选择市场法、收益法和成本法(资产基础法)。

企业价值估值中的市场法，是指将估值对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定估值对象价值的估值方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。考虑到印度尼西亚目前的产权市场发展状况和被估值企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被估值企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次估值未采用市场法进行估值。

企业价值估值中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定估值对象价值的估值方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定估值对象价值的具体方法。现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。本次估值以估值对象持续经营为假设前提，企业可以提供完整的历史经营财务资料，企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，且从企业的财务资料分析，企业未来收益及经营风险可以量化，具备采用收益法进行估值的基本条件。

企业价值估值中的资产基础法，是指以被估值单位估值基准日的资产负债表为基础，估值表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定估值对象价值的估值方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行估值。

结合估值对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用收益法和资产基础法两种方法进行估值。

本次估值选择 PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 为资产组合的原因为：PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 系由同一实际控制人控制，PT. Formosa Bag Indonesia 的生产经营受 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 的同一实际控制人控制，经营管理、客户关系、生产技术等为 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 共同拥有，未来经营风险及财

务风险为 PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 共同承担。PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 均为生产经营必要的组成部分，系不可分割的资产组合。在考虑到安徽开润股份有限公司拟同时收购 PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 100% 股权的前提下，安徽开润股份有限公司委托的本项目评估对象为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合价值，本报告采用模拟汇总的口径，对其作为不可分割的资产组合进行估值。

（二）估值结论确定的方法

在采用两种估值方法分别形成各自估值结果的基础上，在对两种估值方法具体应用过程中所使用资料的完整性、数据可靠性，以及估值结果的合理性等方面进行综合分析的基础上，选用其中一种方法的估值结果作为本报告的最终估值结论。

八、资产基础法中各类资产和负债的具体估值方法应用

在本次估值中，工厂公司的财务记账的本位币涉及印尼卢比IDR（印度尼西亚）、美元\$（美国）及人民币RMB（中国）。

由于Formosa 的主要业务为OEM（代工工厂）客户，大多数为北美洲的客户。最主要的客户是美国的耐克（Nike）公司。故在币种换算过程中，需先将其他币种换算成Formosa的记账本位币——印尼卢比，再由印尼卢比通过美元汇率换算成人民币。

即：在对各科目的具体估值过程中，先按记账本位币进行估值计算，将各科目的估值明细汇总形成本位币的《资产估值结果分类汇总表》和《资产估值结果汇总表》，再通过美元汇率换算，最终换算形成人民币的《资产估值结果分类汇总表》和《资产估值结果汇总表》。

印尼卢比对美元的汇率采用2018年7月31日基准汇率(来源于国家外汇

管理局): 1印尼卢比对0.000069372美元。

美元对人民币的汇率采用中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价: 1美元对6.8165元人民币。

(一) 关于流动资产的估值

1. 货币资金

货币资金主要为库存现金、银行存款。

对于人民币账户以核实后的账面值确认其估值; 对于外币存款, 我们核实了外币账面值, 结合估值基准日外币汇率测算外币估值。

2. 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的估值, 估值人员通过查阅账簿、报表, 在核实业务内容和账龄分析的基础上, 对大额款项利用了审计的函证资料, 并了解其发生时间、欠款形成原因及单位清欠情况、欠债人资金、信用、经营管理状况, 在具体分析后对各项应收款收回的可能性进行判断。估值人员通过审核相关账簿及原始凭证, 发现没有出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账, 但是不能保证未来不发生坏账损失。再加上考虑到这些款项并不能在估值基准日一次收回, 而具体收回的时间又具有不确定性, 由于资金有时间价值也需要考虑, 因而资产估值需要考虑估值风险损失。估值人员认为本次会计计提的坏账准备金额与估值风险损失金额基本相当。以应收款合计减去估值风险损失后的金额确定估值。坏账准备按估值有关规定估值为零。

3. 预付账款

对预付账款的估值, 估值人员查阅并收集了相关房屋租赁合同和物业合同, 了解了估值基准日至估值现场作业日期间已接受的服务情况。预付账款多数为近期发生, 未发现出现债务人破产、倒闭、死亡、失踪或其他不可抗力而导致的坏账。对能收回相应的资产或获得相应的权利的款项, 按照账面价值确定估值。

4.存货

存货包括原材料、在途物资、产成品、在产品。

原材料及在途物资：对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的，以核查后的账面价值确定估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的原材料根据清查核查后的数量乘以现行市场购买价，再加上合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他合理费用，得出各项资产的估值；对其中因失效、变质、残损、报废、无用、淘汰的原材料，在进行鉴定的基础上，通过分析计算，扣除相应贬值额（保留变现净值）后，确定估值。

产成品：对产成品采用市价法进行估值，即以估值基准日的不含税销售价格为基础，扣除销售税费及适当净利润后确定估值。即

估值价值=实际数量×不含税销售单价×(1 - 产品销售税金及附加费率 - 销售及其他费用率 - 销售所得税率 - 销售净利润率×r)

其中 r 为一定的率，畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

产品销售税金及附加费率=产品销售税金及附加/产品销售收入

销售及其他费用率=产品销售及其他费用/产品销售收入

销售所得税率=利润总额率×所得税率

销售净利润率=利润总额率×(1-所得税率)

在产品：在产品包括人工费、材料费、辅料费等费用，在了解在产品内容的基础上，估值人员对成本的核算和归集进行了核实，对委托生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，该企业成本分摊、归集基本正确，在产品以其账面价值确定估值价值。

5.其他流动资产

其他流动资产主要为待抵扣进项税等。

其他流动资产为内容为增值税等。估值人员通过查阅并收集了相关

资料，同时核实了其相关原始凭证，以核实后的账面值作为估值。

（二）关于房屋建筑物类固定资产的估值

房屋建筑物类固定资产的估值方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估值资产所需的全部成本，减去被估值资产已发生的贬值，得到的差额作为估值资产的估值的一种资产估值方法。

市场比较法是将估值对象与在估值基准日近期有过交易的可比对象进行比较，对这些可比对象的已知价格作适当的修正，以此估算估值对象的客观合理价格或价值的方法。

所谓收益法，是指预计估值对象未来的正常净收益，选择适当的资本化率将其折现到估值时点后进行累加，以此估算估值对象客观合理价格或价值的方法。

对于委评生产性及配套房屋，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取估值对象的市场价值；委评房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，根据估值目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行估值。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被估值资产所需的全部成本，减去被估值资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为估值资产的估值的一种资产估值方法。

基本计算公式：

$$\begin{aligned} \text{估值价值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= (\text{建安造价} + \text{前期费用} + \text{资金成本} - \text{待抵扣增值税}) \times \text{成新率} \end{aligned}$$

（1）重置全价的确定



①建筑安装工程造价:

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。

根据被估值单位提供的资料,依据房屋竣工决算资料及房屋建筑物的实际状况,根据当地建筑安装工程价格指数和估值基准日适用的价格文件,测算出该工程的建筑安装工程造价。

②前期费用:

根据当地实际情况以及实际发生收取的前期费用情况,分为监督费和设计费两个部分。

③资金成本:

资金成本应根据当地建设工期、按照估值基准日当地筹资成本(贷款利率)计算,资金投入方式按照均匀投入考虑。

④待抵扣增值税

根据印度尼西亚的有关税收政策,增值税率为 10%,则:

待抵扣增值税=建安成本÷(1+10%)×10%

(2)成新率的确定

本次估值房屋建筑物成新率的确定,采用理论成新率和观察法成新率两种方法计算,并对两种结果按现场理论成新率和观察法成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中:

①理论成新率

理论成新率是根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。其计算公式为:

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

②观察法成新率

观察法是对估值房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定,并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等

因素，将估值对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被估值房屋建筑物的成新率。

③综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

④对以下情况，采用合理方法确定成新率：

A.对于能够基本正常、安全使用的房屋建筑物，其成新率一般不应低于 30%；

B.如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经估值专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

C.对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

（三）关于设备类资产的估值

根据本次估值目的，按持续使用假设，结合委估机器设备的特点和收集资料情况，此次估值采用重置成本法。即以估值基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算估值价值。计算公式为：

估值=重置价值×成新率

（1）重置价值的确定

①进口设备重置价值的确定

重置价值= CIF 价格×基准日外汇汇率 + 印度尼西亚海关相关税费 + 当地运杂费 + 安装调试费-可返还增值税

CIF 价格的确定：在设备合同或票据提供的 CIF 价格基础上，通过市场调查，直接或以电话方式与设备生产商或代理商联系，了解价格波动情况，综合加以确定。

印度尼西亚海关相关税费：根据印度尼西亚的有关税收政策，由于

被估值单位在当地保税区，所有进口设备免征海关相关税费，故本次估值未予考虑。

当地运杂费和安装调试费取值参考中国统计出版社《最新资产评估常用数据与参数手册》。

根据印度尼西亚的有关税收政策，增值税率均为 10%，且与生产经营相关的设备进项税先征后返，则：

$$\text{可返还增值税} = \text{当地运杂费} / 1.10 * 10\% + \text{安装调试费} / 1.10 * 10\%$$

②本国购买设备重置价值的确定

重置价值=购置价（含税）+当地运杂费+安装调试费-可返还增值税

设备购置价的确定：在设备合同或票据提供的购置价基础上，通过市场调查，了解印度尼西亚当地机电产品市场行情波动情况，综合加以确定；当地运杂费和安装调试费取值方法同进口设备。

根据印度尼西亚的有关税收政策，增值税率均为 10%，且与生产经营相关的设备进项税先征后返，则：

$$\text{可返还增值税} = \text{设备购置价（含税）} / 1.10 * 10\% + \text{当地运杂费} / 1.10 * 10\% + \text{安装调试费} / 1.10 * 10\%$$

③本国购买车辆重置价值的确定

$$\text{重置价值} = \text{购置价（含税）} + \text{车辆购置其他费用}$$

根据印度尼西亚的有关税收政策，车辆不属于与生产经营相关的设备，故本次估值车辆重置价值包含其进项税额；车辆购置其他费用主要是办理车籍证等费用。

（2）成新率的评定

①一般设备成新率的确定

一般设备成新率采用综合成新率。

$$\text{综合成新率} = N0 \times K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6 \times K7$$

NO 为年限法成新率

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

K1—K7 为对设备在原始制造质量、设备负荷利用、设备时间利用、维护保养、修理改造、故障情况、环境状况等方面的修正系数。

② 车辆成新率的确定

由于印度尼西亚有关法律政策未对车辆强制报废年限做出规定，故本次估值参照商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》，对于委估车辆的成新率按以下方法确定，其中使用年限成新率采用双倍递减法，即：

使用年限成新率 = $(1 - 2 / \text{经济使用年限})^{\text{已使用年限}} \times 100\%$

行驶里程成新率 = $(\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$

取两者之中低者，作为理论成新率，再综合考虑现场勘察情况，确定最终综合成新率。

（四）关于无形资产

1. 关于无形资产—土地使用权的估值

估值方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法和基准地价系数修正法等，估值方法的选择应按照地价估值技术规程，根据各种方法的适用性和可操作性，结合项目的具体特点及估值目的等选择适当的估值方法。

（1）由于待估宗地是企业的生产经营用地，根据企业整体收益很难确定待估宗地的土地收益，所以不采用收益还原法估值；

（2）由于估价对象不属于投资开发的土地，且待估宗地所处区域没有与待估宗地地上建构建筑物相类似的市场交易案例，无法合理确定房地产总价，不适宜采用剩余法估值；

（3）估值人员通过分析宗地所属地域法律规定及交易习惯，了解到

企业所拥有的土地在印尼中爪哇省 Grobogan 县 Tegowanu 镇 Gebangan 里区域，根据当地的法律规定，原土地归私人所有，委估宗地均有企业通过与原私人土地主双方谈判后确定购置价格，然后根据所属区域组织，地方政府的基本法所使用的法律法规，缴纳相关规费。

根据当地法律规定土地由双方进行交易流程为：

- ①确认待购置土地权属信息；
- ②与土地主进行接触；
- ③确定土地交易价格；
- ④根据交易土地价格缴纳土地税费；
- ⑤土地产权进行登记，并进行公证；

经分析以及估值对象的特点、估值目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估值对象的实际情况，根据所属地内近期交易价格进行合理修正确定土地价格。

根据替代原则，将估价对象所在区域内近期已经发生的交易案例中，选择若干比较案例，进行交易情况、交易日期、综合因素等修正，从而求得估价对象的比准价格。该方法基本公式如下：

土地市场价格=交易实例土地价格×交易日期修正系数×交易情况修正系数×综合因素修正系数

2. 关于无形资产—其他的估值

其他无形资产为办公软件，估值人员通过查阅购置合同等资料，检查有关账册及相关会计凭证，并分析账面无形资产的摊销是否合理。估值人员首先通过对公司整体收益状况分析，认为若其剩余期限内使用该无形资产所得收益与摊余额基本匹配，本次估值按账面摊余额（或按正常摊销期限重新估值的摊余额）估值。

（五）关于递延所得税资产的估值

对递延所得税资产，估值人员查阅了相关政策和原始凭证，核对

账、表金额，检查递延所得税资产发生的原因、金额，预计转销年限和本期转销额是否合理正确，检查是否以未来期间很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，且未来产生的税前利润能够实现账面提取的递延所得税，因而确认递延所得税资产是适当的。估值得按账面值确认。

（六）关于负债的估值

企业申报的负债包括流动负债和非流动负债。根据企业提供的各项目明细表，对各项负债进行核实后，确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的，债权人是否存在来确定估值。

九、收益法的具体估值方法应用

采用收益法估值，要求估值的企业价值内涵与应用的收益类型以及折现率的口径一致。

（一）关于收益口径-企业自由现金流量

本次采用的收益类型为企业自由现金流量。企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债权人在内的所有投资者的现金流量，其计算公式为：

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用（扣除税务影响后） - 资本性支出 - 净营运资金变动

（二）关于折现率

本次采用企业的加权平均资本成本（WACC）作为企业自由现金流量的折现率。企业的资金来源有若干种，如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等。债权人和股东将资金投入某一特定企业，都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指以某种筹资方式所筹措的资本占资本总额的比重为权重，对各种筹资方式获得的个别资本成本进行加权平均所得到的资本成本。WACC的计算公式为：

$$WACC = \left(\frac{1}{1 + D/E} \right) \times Re + \left(\frac{1}{1 + E/D} \right) \times (1 - T) \times Rd$$

其中：E：估值对象目标股本权益价值；

D：估值对象目标债务资本价值；

Re：股东权益资本成本；

Rd：借入资本成本；

T：公司适用的企业所得税税率。

其中股东权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算确定：

$$R_e = R_f + \beta_e (R_m - R_f) + \alpha$$

其中：Rf：无风险报酬率；

Be：企业的风险系数；

Rm：市场期望收益率；

α ：企业特定风险调整系数。

（三）关于收益期

本次估值采用永续年期作为收益期。其中，第一阶段为2018年8月1日至2023年12月31日，共计5年1期，在此阶段根据Formosa的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为2024年1月1日至永续经营，在此阶段Formosa均按保持2023年预测的稳定收益水平考虑。

（四）收益法的估值计算公式

本次采用的收益法的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i} + \frac{A}{R(1+R)^n} - B + OE$$

式中：P：企业股东全部权益价值估值；

Ai：企业近期处于收益变动期的第i年的企业自由现金流量；

A：企业收益稳定期的持续而稳定的年企业自由现金流量；

R：折现率；

n：企业收益变动期预测年限；

B：企业估值基准日付息债务的现值；

OE：企业估值基准日非经营性、溢余资产与负债的现值。

十、估值程序实施过程和情况

估值人员于 2018 年 11 月 7 日至 2018 年 11 月 25 日对估值对象涉及的资产和负债实施了估值工作，本次估值程序实施过程介绍如下：

（一）明确估值业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被估值单位和委托人以外的估值委托合同中约定的其他估值报告使用人；估值目的；估值对象和估值范围；价值类型；估值基准日；估值报告使用限制；估值报告提交时间及方式；估值服务费总额、支付时间和方式；委托人与估值人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订估值委托合同

根据估值业务具体情况，本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，并由资产估值机构决定是否承接该估值业务。资产估值机构受理资产估值业务的应当与委托人依法订立估值委托合同，约定资产估值机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

（三）编制估值计划

本公司承接该估值业务后，立即组织估值人员编制了估值计划，并合理确定估值计划的繁简程度。估值计划包括资产估值业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案的等。

（四）现场调查

根据估值业务具体情况，我们对估值对象进行了适当的现场调查。包括：

1.要求委托人和被估值单位提供涉及估值对象和估值范围的详细资

料；

2.要求委托人或者被估值单位对其提供的估值明细表及相关证明材料以签字、盖章及法律允许的其他方式进行确认；

3.估值人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取估值业务需要的资料，了解估值对象现状，关注估值对象法律权属；

4.对无法或者不宜对估值范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

（五）收集估值资料

我们根据估值业务具体情况收集估值资料，并根据估值业务需要和估值业务实施过程中的情况变化及时补充收集估值资料。这些资料包括：

1.直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被估值单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料。

2.查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。

3.估值人员依法对估值活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、利用审计函证资料、复核等。

4.估值人员根据资产估值业务具体情况对收集的估值资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制估值报告的依据。

（六）与审计机构核对数据

审计机构与本公司同时进入企业作业现场，因此，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

（七）评定估算



1.资产基础法估值的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的估值，并进行汇总分析，初步确定资产基础法的估值结果。

2.收益法估值的主要工作，估值人员通过与企业管理层的访谈，考察企业现场、收集企业历史年度财务资料，结合对同类行业及公司的相关数据进行对比分析，在充分了解市场状况，深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行估值测算，并反复进行修正，初步确定收益法的估值结果。

3.对资产基础法和收益法的初步估值结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理选用其中一种估值方法的估值结果确定本次估值工作的最终估值结论。

（八）编制和提交估值报告

在上述工作的基础上，起草估值报告书初稿。本公司内部对估值报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就估值报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对估值报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部估值报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式估值报告向委托人提交。

十一、估值假设

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待估值资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待估值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.资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被估值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，其估值结果的使用范围受到限制。

4.企业持续经营假设：被估值单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的经营期内，其经营状况不发生重大变化。

（二）特殊假设

1.本次估值假设估值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。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2.企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

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.假设企业各项业务涉及的相关资质在有效期到期后能顺利通过有关部门的审批，行业资质持续有效。

5.假设被估值单位完全遵守国家所有相关的法律法规，符合国家的产业政策，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

6.假设估值基准日后被估值单位采用的会计政策和编写本估值报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

7.假设被估值单位所获取收入和支出的现金流为均匀产生。

8.假设被估值单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

9.被估值单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

10. PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 均为生产经营必要的组成部分，系不可分割的资产组合。

（三）估值限制条件

1.本估值结果是依据本次估值目的，以公开市场为假设前提而估算的估值对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其估值价值的影响，也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.估值报告中所采用的估值基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据估值基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告估值结果在以上假设和限制条件下得出，当上述估值假设和限制条件发生较大变化时，估值结果无效。

十二、估值结论

根据国家有关的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的估值程序，对PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development资产组合的市场价值进行了估值。根据以上估值工作，得出如下估值结论：

（一）资产基础法估值结果

经资产基础法估值，资产组合账面资产总额为 16,464,657.25 万卢比，估值价值为 21,024,859.89 万卢比，增值额为 4,560,202.64 万卢比，增值率为 27.70%；账面负债总额为 10,757,485.35 万卢比，估值为 10,757,485.35 万卢比，无增减值；净资产账面价值为 5,707,171.90 万卢比，估值为 10,267,374.54 万卢比，估值增值 4,560,202.64 万卢比，增值率为 79.90%。

经资产基础法估值，资产组合账面资产总额为 7,785.71 万元人民币，估值价值为 9,942.10 万元人民币，增值额为 2,156.39 万元人民币，增值率为 27.70%；账面负债总额为 5,086.94 万元人民币，估值为

5,086.94 万元人民币，无增减值；净资产账面价值为 2,698.77 万元人民币，估值为 4,855.16 万元人民币，估值增值 2,156.39 万元人民币，增值率为 79.90%。

资产估值结果汇总表

估值基准日：2018 年 7 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	估值价值	增减值	增值率 %
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	4,435.19	4,466.00	30.81	0.69
2	非流动资产	3,350.52	5,476.10	2,125.58	63.44
3	其中：固定资产	2,965.91	3,919.72	953.81	32.16
4	无形资产	360.63	1,532.40	1,171.77	324.92
5	递延所得税资产	23.98	23.98	-	-
6	资产总额	7,785.71	9,942.10	2,156.39	27.70
7	流动负债	5,086.94	5,086.94	-	-
8	负债总额	5,086.94	5,086.94	-	-
9	净资产（所有者权益）	2,698.77	4,855.16	2,156.39	79.90

（二）收益法估值结果

经估值，于估值基准日 2018 年 7 月 31 日，用收益法估值的 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合的估值为 13,780.20 万元人民币，金额大写：人民币壹亿叁仟柒佰捌拾万贰仟元整。较账面净资产 2,698.77 万元人民币，增值 11,081.43 万元人民币，增值率 410.61%。

本次估值结论建立在估值对象产权所有者及管理层对企业未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如企业未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且产权所有者及时任管理层未采取相应有效措施弥补偏差，则估值结论将会发生重大变化。特别提请报告使用者对此予以关注。

（三）两种方法估值结果分析

从以上结果可以看出，收益法和资产基础法估值结果相对账面净资

产都存在不同程度的增值，其中收益法的估值结果比资产基础法的估值结果高 8,925.04 万元人民币。分析两种估值方法的基础与价值组成，可知：

资产基础法是以企业在估值基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行估值取值后得出的估值结果。

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被估值企业预期收益资本化或折现，以评价估值对象的价值，体现收益预测的思路。收益法的估值结果体现了无法在资产基础法体现的企业所拥有的人力资源、客户资源、管理团队和能力的价值，相比较而言，收益法的估值结果更为合理。

综上所述，我们认为收益法的估值结果更为合理，更能客观反映资产组合的市场价值，因此本报告采用收益法的估值结果作为最终估值结果。

（四）估值结论

经估值，于估值基准日 2018 年 7 月 31 日，PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合估值为 13,780.20 万元人民币，金额大写：人民币壹亿叁仟柒佰捌拾万贰仟元整。较账面净资产 2,698.77 万元人民币，增值 11,081.43 万元人民币，增值率 410.61%。

十三、特别事项说明

估值报告使用人在使用本估值报告时，应关注以下特别事项对估值结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）对企业存在的可能影响估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而估值人员已履行估值程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及估值人员不承担相关责任。

（二）由被估值单位提供的与估值相关的行为文件、营业执照、产

权证明文件、财务报表、经营预测等估值所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）估值人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次估值未发现存在产权争议事项，但估值报告是对估值对象发表专业评估意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）PT. Formosa Bag Indonesia 主要生产经营背包、运动袋、旅行箱等，主要客户为 NIKE； PT. Formosa Development 的主要业务是将厂房及配套设施和土地出租给 PT Formosa Bag Indonesia 生产经营等。

PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 系由同一实际控制人控制，PT. Formosa Bag Indonesia 的生产经营受 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 的同一实际控制人控制，其经营管理、客户关系、生产技术等为 PT. Formosa Development 和 PT. Formosa Bag Indonesia 共同拥有，未来经营风险及财务风险为 PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 共同承担。PT. Formosa Development 及 PT. Formosa Bag Indonesia 均为生产经营必要的组成部分，系不可分割的资产组合。

在考虑到开润股份拟同时收购 PT. Formosa Bag Indonesia 与 PT. Formosa Development 100% 股权的前提下，开润股份委托的本项目评估对象为 PT. Formosa Bag Indonesia 和 PT. Formosa Development 资产组合价值，本报告采用模拟汇总的口径，对其作为不可分割的资产组合进行估值。

估值报告仅对估值对象价值发表意见，未考虑上述可能的该等事对估值结论的影响，特别提请报告使用者予以关注。

（五）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

截止估值基准日，PT. Formosa Development 申报的部分房屋已办理建筑准可证，办证房屋总建筑面积 21,561.06 平方米；未办证房产面积为 245.50 平方米，其建筑面积等数据资料系根据 PT. Formosa Development 测量申报的资料确定。

根据 PT. Formosa Development 提供的资料并承诺：申报房屋建筑物均属 PT. Formosa Development 所有，无任何争议，无权属纠纷，房屋建筑面积等数据有法定权证的以法定权证记载的数字为准；若无权证又无相关资料的，以 PT. Formosa Development 现场测量得到的数据为准。PT. Formosa Development 对上述房屋建筑物法律权属的真实性、合法性、完整性负责。

本次估值未考虑上述可能的该等事项对估值报告的影响。

（六）估值程序受到限制的说明

1. 对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，估值人员无法进行实物勘察，仅通过被估值单位提供的相关资料进行核实。

2. 估值过程中，估值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，主要依赖于估值人员的外观观察和被估值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。

（七）本次估值中所涉及的未来盈利预测是建立在由被估值单位管理层制定，并经被估值单位以及委托人确认的基础上的。被估值单位对提供的未来盈利预测的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及未来盈利预测的合理性和可实现性负责。本估值报告是在被估值单位提供的预测数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；估值人员的责任是对估值对象在估值基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

(八) 本次收益法估值中所采用的估值假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。估值人员在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。

(九) 被估值单位的主要业务为 OEM（代工工厂）客户，大多数为北美洲的客户。最主要的客户是美国的耐克 (Nike) 公司。市场分布全球，主要包括：欧洲、美洲及亚太地区。在经营过程中采用卢比、美元、人民币等多种货币进行结算，未来若汇率出现较大波动而估值对象无法采取相应的有效应对措施，将会对估值对象的盈利能力造成相应影响。

本次估值中未考虑汇率波动对估值结果的影响。

(十) 本估值结论中，估值专业人员未对各种设备在估值基准日时的技术参数和性能做技术检测，估值专业人员在假定被估值单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察做出的判断。

(十一) 根据开润股份于 2018 年 10 月 26 日与王贻卫、Billion Island Ltd.、White Angel 签署《股权转让协议》之规定，PT. Formosa Bag Indonesia 及 PT. Formosa Development 股东过渡期内拟以其债权转增股权、2018 年度产生的税后利润归属原股东所有。本估值报告未考虑上述事项对估值结果的影响，请报告使用者关注。

(十二) 估值基准日至估值报告日之间可能对估值结论产生影响的事项：

估值基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对估值结论造成影响时，不能直接使用本估值结论，须对估值结论进行调整或重新评估。资产评估机构对估值基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不

承担任何责任，亦没有义务就估值基准日后发生的事项或情况修正估值报告。

（十三）本次估值中对应的经济行为中，可能对估值结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

估值结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构估值人员的执业水平和能力的影响。

估值报告使用人应注意以上的特别事项对估值结论所产生的影响。

十四、估值报告使用限制说明

（一）本估值报告只能用于估值报告载明的估值目的和用途，不得用于本估值目的之外的其他经济行为。

（二）委托人或者其他估值报告使用人未按照法律、行政法规规定和估值报告载明的使用范围使用估值报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

（三）除委托人、估值委托合同中约定的其他估值报告使用人和法律、行政法规规定的估值报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为估值报告的使用人。

（四）估值报告使用人应当正确理解估值结论，估值结论不等同于估值对象可实现价格，估值结论不应当被认为是对估值对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及两名资产评估师签字、盖章，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）估值报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书估值结论自估值基准日起算有效使用期限为一年，即自2018年7月31日至2019年7月30日期间使用有效。当估值目的在估值基准日后的一年内实现时，估值结论可以作为本估值目的的参考依据，超过一年，需重新进行估值。

十五、估值报告日

本报告书形成时间为：2018年12月13日。

(此页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：周炯



资产评估师：徐向阳



中水致远资产评估有限公司



估值报告附件

- (一) 被估值单位 2018 年 7 月 31 日财务报表复印件;
- (二) 委托人及被估值单位企业法人营业执照复印件;
- (三) 被估值单位主要资产权属证明材料复印件;
- (四) 评估机构企业法人营业执照复印件;
- (五) 资产评估机构备案公告复印件;
- (六) 评估机构从事证券业务资产评估许可证 (复印件);
- (七) 签字资产评估师登记卡复印件;
- (八) 评估明细表。