

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的
南京建纺实业有限公司 40%股权价值
资产评估报告

金证通评报字[2018]第 0057 号

(共一册, 第一册)



江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

2018年6月12日

目 录

声 明	2
摘 要	3
正 文	5
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、 评估目的	8
三、 评估对象和评估范围	8
四、 价值类型	9
五、 评估基准日	10
六、 评估依据	10
七、 评估方法	12
八、 评估程序实施过程和情况	16
九、 评估假设	18
十、 评估结论	19
十一、 特别事项说明	20
十二、 资产评估报告使用限制说明	22
十三、 资产评估报告日	23
附 件	25

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和负债清单由委托人、被评估单位申报并盖章确认；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。

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的

南京建纺实业有限公司 40%股权价值

资产评估报告

摘 要

特别提示：本摘要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。

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受南京纺织品进出口股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京建纺实业有限公司股东部分权益在 2018 年 2 月 28 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

委托人：南京纺织品进出口股份有限公司。

被评估单位：南京建纺实业有限公司。

经济行为：根据《南京纺织品进出口股份有限公司会议纪要》（办公会 20180224），南京纺织品进出口股份有限公司拟转让持有的南京建纺实业有限公司 40% 股权，为此需要对南京建纺实业有限公司的 40% 股东部分权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。。

评估目的：股权转让。

评估对象：南京建纺实业有限公司的 40% 股东部分权益。

评估范围：南京建纺实业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及负债等。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2018 年 2 月 28 日。

评估方法：资产基础法。

评估结论：本评估报告选取资产基础法评估结果作为评估结论。经资产基础法评估，被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 3,325.27 万元，40% 股权于评估基准日的市场价值为人民币 1330.11 万元，大写壹仟叁佰叁拾万壹仟壹佰元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年，即有效期至 2019 年 2 月 27 日截止。

特别事项说明：被评估单位于评估基准日存在全部房产和部分土地未办理权证等可能对评估结论产生影响的特别事项，详见本报告正文的“特别事项说明”部分。

南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让所涉及的

南京建纺实业有限公司 40%股权价值

资产评估报告

正文

南京纺织品进出口股份有限公司：

江苏金证通资产评估房地产估价有限公司接受贵方的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京纺织品进出口股份有限公司拟股权转让之经济行为所涉及的南京建纺实业有限公司 40% 股东部分权益在 2018 年 2 月 28 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人

企业名称：南京纺织品进出口股份有限公司

企业类型：股份有限公司（上市）

住 所：南京市鼓楼区云南北路 77 号

法定代表人：徐德健

注册资本：人民币 25,869.246 万元

经营范围：危险化学品销售（按许可证所列范围经营）；对外劳务合作业务；对外派遣工程、生产及服务行业的劳务人员（不含海员）；煤炭批发。纺织品进出口及代理进出口业务，“三来一补”，承办中外合资，经营合作生产业务，经营国家放开经营的其他商品进出口业务（按外经贸部批文）；百货、五金交电、电子产品、通讯设备、化工产品、金属材料、建筑材料的销售；金银制品、珠宝首饰的销售。（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）被评估单位

1. 基本情况

企业名称：南京建纺实业有限公司

企业类型：有限责任公司（中外合资）

住 所：南京市江宁区东山街道万安东路 88 号

法定代表人：韩勇

注册资本：人民币 3,000.00 万元

经营范围：纺织品服装的生产、后整理、原辅材料及半成品的生产、加工；电脑软件产品的开发；并销售自产产品。（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

南京建纺实业有限公司于 2002 年 4 月由南京纺织品进出口股份有限公司、FROSANA INTERNATIONAL CO.,LTD 共同出资组建，注册资本为 100.00 万美元，其中，南京纺织品进出口股份有限公司出资 70.00 万美元，占注册资本的 70%；FROSANA INTERNATIONAL CO.,LTD 出资 30.00 万美元，占注册资本的 30%。

2006 年 12 月，南京纺织品进出口股份有限公司、FROSANA INTERNATIONAL CO.,LTD、南京朗泰投资有限公司以 1 元/单位注册资本价格共同向公司增资 2,173.196 万元，其中，南京纺织品进出口股份有限公司出资 621.506 万元，FROSANA INTERNATIONAL CO.,LTD 出资 651.69 万元，南京朗泰投资有限公司出资 900.00 万元。本次增资后公司的注册资本增加至人民币 3,000.00 万元。

截至评估基准日 2018 年 2 月 28 日，南京建纺实业有限公司的股东情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	南京纺织品进出口股份有限公司	1,200.00	40.00%
2	FROSANA INTERNATIONAL CO.,LTD	900.00	30.00%
3	南京朗泰投资有限公司	900.00	30.00%
	合计	3,000.00	100.00%

3. 控股、参股公司

南京建纺实业有限公司拥有的控股公司概况如下：

金额单位：万元

企业名称	成立时间	注册资本	持股比例		取得方式
			直接	间接	
南京六朝服装有限公司	2000 年 7 月	100.00	100%		收购

南京六朝服装有限公司主营服装、服饰品、鞋帽的制造、销售及服装辅料、纺织面料的生产、销售，目前处于关停状态。

4. 企业经营概况

南京建纺实业有限公司成立于 2002 年，主营纺织品服装的生产、后整理、原辅材料及半成品的生产、加工和销售自产产品。后因生产加工订单不足、劳动力成本过高及其他等原因，企业经营状况不断恶化，亏损严重，已于 2012 年停产，目前员工已大部遣散，仅有几位工作人员留守，自有办公楼和部分厂房用于出租，全部生产用机器设备处于闲置状态。

南京建纺实业有限公司的全资子公司南京六朝服装有限公司主营服装、服饰品、鞋帽的制造、销售及服装辅料、纺织面料的生产、销售，目前因经营不善、资不抵债而处于关停状态，员工已全部遣散。

5. 近年资产、财务、经营状况

企业近两年一期（合并报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 2 月 28 日
资产总计	1,966.45	1,905.02	1,876.00
负债合计	2,904.36	2,859.49	2,837.84
所有者权益合计	-937.91	-954.46	-961.84
归属于母公司所有者权益合计	-937.91	-954.46	-961.84

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-2 月
营业收入	113.01	391.40	31.51
利润总额	-138.77	151.26	-7.38
净利润	-138.77	-76.81	-7.38
归属于母公司所有者的净利润	-138.77	-76.81	-7.38

企业近两年一期（母公司报表）的财务状况和经营成果概况如下：

金额单位：万元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 2 月 28 日
资产总计	1,966.45	1,905.02	1,876.00
负债合计	2,648.99	2,604.12	2,582.47
所有者权益合计	-682.54	-699.10	-706.48

项目	2016 年	2017 年	2018 年 1-2 月
营业收入	113.01	391.40	31.51
利润总额	-138.77	151.26	-7.38
净利润	-138.77	-76.81	-7.38

被评估单位近两年一期的财务报表均已经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告。

6. 委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的股东。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

除委托人、被评估单位以及国家法律、法规规定的其他资产评估报告使用人外，资产评估委托合同中未约定其他的资产评估报告使用人。

二、评估目的

根据《南京纺织品进出口股份有限公司会议纪要》（办公会 20180224），南京纺织品进出口股份有限公司拟转让持有的南京建纺实业有限公司 40% 股权，为此需要对南京建纺实业有限公司的 40% 股东部分权益价值进行评估，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

（一）评估对象和评估范围概况

本次评估对象为南京建纺实业有限公司的股东部分权益。

本次评估范围为南京建纺实业有限公司的全部资产和负债，包括流动资产、长期股权投资、固定资产、无形资产及负债等。母公司报表总资产账面价值 1,875.99 万元，总负债账面价值 2,582.47 万元，所有者权益账面价值-706.48 万元；合并报表总资产账面价值 1,875.99 万元，总负债账面价值 2,837.84 万元，所有者权益账面价值-961.84 万元，归属于母公司所有者权益账面价值-961.84 万元。

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，并经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告为无保留意见。

（二）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中的主要资产包括流动资产、长期股权投资、固定资产和无形资产。

流动资产主要包括货币资金、应收款项等。

长期股权投资为企业的全资子公司 1 家。

固定资产-房屋建筑物包括厂房、办公楼等，共 9 项，建筑面积合计 18,278.76 m²，均未办理房产证。

固定资产-构筑物包括围墙、道路场地、车棚、绿化等，共 16 项。


固定资产-房屋建筑物和构筑物总账面原值 29,735,232.33 元，总账面净值 13,712,566.52 元，

固定资产-设备包括机器设备、电子及其他设备，共计 715 台（套），账面原值 4,249,412.15 元，账面净值 1,553.50 元，除变配电设备及办公设备正常使用外，其余机器设备均处于闲置状态。

无形资产-土地使用权包括 3 项土地，账面原值 4,070,000.00 元，账面净值 2,821,866.67 元，面积合计 43,113.55 m²，均为出让取得的工业用地，其中 1 项已办理国有土地使用证，其余 2 项暂未办理国有土地使用证。

无形资产-其他无形资产为 3 项商标权，均为账面未反映的无形资产。企业拥有的商标权清单如下：

商标权清单

权利人	注册证号	商标名称	标样	核定使用商品/服务类别	注册日期	有效期至
建纺实业	8472406	图形		服装；领带；帽；手套(服装)；袜；鞋；腰带；婴儿全套衣；游泳裤；足球鞋；	2011年07月21日	2021年07月20日
建纺实业	7120386	K		(小孩用)非纸制围涎；帽子(头戴)；手套(服装)；袜；婴儿全套衣；婴儿睡袋；	2011年03月14日	2021年03月13日
建纺实业	6390695	BASICBUY	BASICBUY	人事管理咨询；自动售货机出租；	2010年09月14日	2020年09月13日

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为商标权 3 项，均已取得相应的权利证书。

(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)

本次评估未引用其他机构出具的报告结论。

四、价值类型

根据评估目的，本次评估选取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 2018 年 2 月 28 日。

评估基准日是由委托人在考虑经济行为的实现、会计期末、利率和汇率变化等因素的基础上确定的。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1. 《南京纺织品进出口股份有限公司会议纪要》(办公会 20180224)。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);
2. 《中华人民共和国公司法》(根据 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正);
3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过);
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正);
5. 《中华人民共和国土地管理法》(根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正);
6. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
7. 《国有资产评估管理办法》(国务院令 91 号);
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》(原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号);
9. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令 12 号);
10. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国资委、财政部令 32 号);
11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令 14 号);
12. 《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);
13. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令 378 号发布, 根据国务院令 588 号修正);
14. 《关于企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资产权[2013]64 号);

15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权[2009]941号);
16. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(国务院令第512号);
17. 《中华人民共和国增值税暂行条例》(根据国务院令第691号第二次修正);
18. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(根据财政部、国家税务总局令第65号修正);
19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税[2016]36号);
20. 《城镇土地分等定级规程》(GBT18507-2014);
21. 《企业会计准则——基本准则》(根据财政部令第76号修正);
22. 其他有关法律法规。

(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[2017]31号);
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32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[2017]34号);
7. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36号);
8. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);
9. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);
10. 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
11. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);
13. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);
15. 其它相关行业规范。

(四) 权属依据

1. 国有土地使用证;
2. 国有土地使用权出让合同;
3. 重要资产购置合同或凭证;
4. 其他权属证明文件。

（五） 取价依据

1. 机械工业出版社出版的《资产评估常用方法与参数手册》；
2. 机械工业出版社出版的《机电产品价格信息查询系统》、《机电产品报价手册》、《机电设备评估价格信息》；
3. “评估资讯网”、“慧聪网”、“1688 网”、“中关村在线”等网站中的设备价格信息；
4. 《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第 678 号）；
5. 江苏省建筑工程预算定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额、建设工程费用定额；
6. 江苏省建设工程造价估算指标（2017 年）；
7. 南京市基准日近期的工程造价信息；
8. 企业提供的相关工程预决算资料、图纸等；
9. 南京市国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
10. 中国城市地价动态监测网；
11. 企业提供的部分合同、协议等；
12. 其他相关取价依据。

（六） 其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报表；
2. 大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告；
3. 企业提供的原始财务报表、账册、会计凭证；
4. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
5. 江苏金证通资产评估房地产估价有限公司技术统计资料；
6. 其它有关参考依据。

七、 评估方法

（一） 评估方法选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估执业准则——企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法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，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由如下：

适宜采用资产基础法的理由：被评估企业评估基准日资产负债表中各项表内资产、负债可被识别并可采用适当的方法单独进行评估，故适用资产基础法。

不适宜采用收益法的理由：被评估企业因经营不善持续亏损已于 2012 年全面停产，员工已大部分遣散，目前仅有几位工作人员留守，仅靠出租自有办公楼和部分厂房维持，全部生产用机器设备处于闲置状态，未来的具体经营业务尚不明朗，难以对企业未来的盈利情况以及预期收益所承担的风险进行可靠预测，故不适用收益法评估。

不适宜采用市场法的理由：由于市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。由于我国产权交易市场发育不尽完全，且与被评估单位类似交易的可比案例来源很少，故不适用市场法评估。

（二）资产基础法简介

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款。

（1）货币资金

货币资金为现金和银行存款，按核实无误后的账面值作为评估值。其中外币存款按评估基准日的国家外汇牌价折算为人民币值。

（2）应收款项

包括应收账款和其他应收款。对于各种应收款项，在核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，结合被评估单位对应收款项回收风险的判定情况说明确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于有充分理由判断收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

(3) 预付款项

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值结合被评估单位对应收款项回收风险的判定情况说明确定评估值。对于能够收回相应货物的或权益的，按核实后的账面值作为评估值。对于有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零，账面上的“坏账准备”科目评估为零。

2. 长期股权投资

对于控股的长期股权投资，通过对被投资企业进行整体评估，然后以被投资企业股东权益价值乘以持股比例确定评估值。

3. 固定资产

(1) 房屋建筑物类

对于生产性的房屋建筑物和构筑物，采用成本法评估。

成本法评估的基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

A. 重置成本的确定

重置成本 = 含税建安综合造价 + 前期及其他费用 + 资金成本 - 可抵扣增值税
根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等由缴纳营业税改为缴纳增值税。本次评估在房屋建筑物重置成本中扣除相应的可抵扣增值税税额。

B. 综合成新率的确定

综合成新率根据年限法理论成新率和勘察打分法成新率加权平均确定，计算公式如下：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察打分法成新率} \times \text{权重}$$

其中：

$$\text{年限法理论成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{勘察打分法成新率} = (\text{结构评分} \times \text{权重} + \text{装修评分} \times \text{权重} + \text{设备评分} \times \text{权重}) \div 100 \times 100\%$$

(2) 设备类

根据各类设备的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，主要采用成本法评估，基本公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

① 重置成本的确定

根据《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)、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财税[2009]113号)和《关于全面推开营业

税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号),对于增值税一般纳税人,购置符合增值税抵扣条件的设备,设备重置成本应扣除相应的可抵扣增值税税额。

A.机器设备

机器设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价+运杂费+安装费+基础费+其它合理费用+资金成本
-可抵扣增值税额

B.电子及其他设备

电子及其他设备重置成本计算公式如下:

重置成本=设备现价-可抵扣增值税额

②综合成新率的确定

A.机器设备

对于价值量较大的机器设备,在年限法理论成新率的基础上,再结合各类因素进行调整,最终确定设备的综合成新率,计算公式如下:

综合成新率=理论成新率×调整系数

其中:

理论成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

调整系数=K1×K2×K3×K4×K5

各项调整因素包括设备的原始制造质量(K1)、维护保养情况(K2)、设备的运行状态及故障频率(K3)、设备的利用率(K4)、设备的环境状况(K5)。

B.电子及其他设备

对于价值量较小的一般电子及其他设备,直接采用年限法确定成新率,计算公式如下:

成新率=(经济使用年限-已使用年限)÷经济使用年限×100%

4. 无形资产

(1) 土地使用权。

对于土地使用权,本次采用市场比较法评估。

市场比较法是根据替代原理,将待估宗地与具有替代性的,且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较,并对类似宗地的成交价格进行交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等差异因素修正,以此评估待估宗地价值的方法,基本公式如下:

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

其中:P—待估宗地评估值;

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数/比较实例年期修正指数。

(2) 其他无形资产——商标

对于商标，本次采用成本法进行评估，公式如下：

评估值=（设计费+商标受理费+代理费）×（1-贬值率）

5. 负债

评估范围内的负债包括应付账款、预收账款、应交税费、其他应付款，根据企业实际需要承担的负债项目和金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

自接受资产评估业务委托起至出具资产评估报告，主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

我公司与委托人就评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日等资产评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，签订资产评估委托合同，编制资产评估计划。

（二）前期准备

1. 制定评估方案

根据了解到的资产评估业务基本事项，制定具体评估方案，并根据评估方案拟定收集资料清单。

2. 组建评估团队

根据评估计划和评估方案，结合评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，组建评估团队，配备相关专业的资产评估专业人员。

3. 布置评估工作

由项目负责人向项目团队成员讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、拟采用的评估技术思路和具体操作要求等事项。同时，指导被评估单位人员按要求填报《资产评估申报表》，并根据评估机构提供的《资料清单》，准备本次资产评估所需的其他相关资料。

（三）资产核实及现场尽职调查

评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员对被评估单位填写的《资产评估申报表》进行初步审查，检查有无填写不全、错填、内容不明确等情况，反馈给被评估单位对《资产评估申报表》进行完善。

（2）现场实地勘查

根据纳入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，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取相应的现场调查手段。

（3）补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，在与被评估单位相关人员充分沟通的基础上，进一步完善《资产评估申报表》，以做到账、表、实相符。

（4）查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围各类资产的产权证明文件资料进行查验。若存在权属资料不完善、权属不清晰的情况，要求企业进一步核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

（1）评估对象权益状况相关的协议、章程、股权证明等有关法律文件、评估对象涉及的主要资产权属证明资料；

（2）被评估单位历史沿革、控制股东及股东持股比例、经营管理结构和产权架构资料；

（3）被评估单位的业务、资产、财务、人员及经营状况资料；

（4）被评估单位经营计划、发展规划；

（5）其他相关信息资料。

（四）资料收集

评估人员根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括委托人或者其他相关当事人提供的资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。对于收集的资料，评估人员进行了核查验证，以及分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（五）评定估算

评估人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果，并对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（六）内部审核、征求意见及出具报告

初步资产评估报告经我公司内部审核程序进行修改和完善，形成资产评估报告征求意见稿提交客户进行沟通，根据沟通结果进行合理完善后出具并提交资产评估报告正式稿。

九、评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

1.交易假设：即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：即假定资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。

3.持续经营假设：即假定一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

（二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的法律法规、宏观经济形势，以及政治、经济和社会环境无重大变化；

2.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除公众已获知的变化外，无其他重大变化；

3.假设与被评估单位相关的税收政策、信贷政策不发生重大变化，税率、汇率、利率、政策性征收费用率基本稳定；

4.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

5.假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响；

6.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策与编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本保持一致；

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。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

经资产基础法评估,被评估单位评估基准日总资产账面价值为 1,875.99 万元,评估价值 5,950.28 万元,增值额 4,074.29 万元,增值率 217.18 %; 总负债账面价值 2,582.47 万元,评估价值 2,625.01 万元,增值额 42.54 万元,增值率 1.65 %; 所有者权益(净资产)账面价值-706.48 万元,评估价值 3,325.27 万元,增值额 4,031.75 万元,增值率 570.68 %。

资产基础法评估结果汇总如下表所示:

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日: 2018 年 2 月 28 日

金额单位: 人民币万元

序号	项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	222.39	774.90	552.51	248.44
2	非流动资产	1,653.60	5,175.38	3,521.78	212.98
3	可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	1,371.41	2,550.62	1,179.21	85.99
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	282.19	2,624.76	2,342.57	830.14
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产				
19	其他非流动资产				
20	资产总计	1,875.99	5,950.28	4,074.29	217.18
21	流动负债	2,582.47	2,625.01	42.54	1.65
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	2,582.47	2,625.01	42.54	1.65

24	所有者权益（净资产）	-706.48	3,325.27	4,031.75	570.68
----	------------	---------	----------	----------	--------

（二）评估结论

南京建纺实业有限公司评估基准日的股东全部权益价值为人民币 3,325.27 万元，40%股权价值评估值折合人民币 1330.11 万元，大写壹仟叁佰叁拾万壹仟壹佰元整。

本评估报告没有考虑控制权和流动性对评估对象价值的影响。

（三）评估结论的使用有效期

本评估报告所揭示的评估结论仅对评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，即自评估基准日 2018 年 2 月 28 日至 2019 年 2 月 27 日。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关特别事项，评估报告使用人应关注以下特别事项对评估结论和经济行为产生的影响。

（一）引用其他机构出具报告结论的情况

本次评估无直接引用其他机构出具报告结论的情况。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1. 截止评估基准日，纳入评估范围的 3 宗国有工业土地使用权中有 1 宗办理了国有土地使用权证，另 2 宗暂未办理国有土地使用权证，土地具体情况如下：

（1）土地取得过程：

南京建纺实业有限公司于 2002 年 11 月 5 日与江宁区上坊镇人民政府（后合并到东山街道）签订了《土地出让协议》，以出让方式取得位于南京市上坊镇科技园中下村 104 国道南侧（现万安东路 88 号）面积约 50 亩工业用地。协议约定出让金 350 万元，并另需支付政府水利设施修复补偿费 50 万元，合计 400 万元。

南京建纺实业有限公司于 2006 年 12 月 30 日与南京市江宁区东山经济技术开发区总公司签订了《项目投资协议书》，以出让方式取得位于建纺实业厂区相邻地块 9,780.00 平方米工业用地（宗地 3：土地使用权证评估明细表序号 3），出让总价 190.71 万元。

两份协议项下工业出让用地总面积为 43113.55 平方米，应付土地款和水利设施修复补偿费计 590.71 万元。

（2）付款及土地证办理情况：

建纺实业与上坊镇签订协议时商定，由镇政府出面办理国有土地使用权证，但到 2004 年公司正式投产时，一直未能取得。经建纺实业屡次洽商上坊镇政府，2007 年 12 月 26 日取得了 18,356.90 平方米的土地使用权证。

截止评估基准日，建纺实业名下有出让工业用地 43113.55 平方米，因土地政策等相关原因，其中 18,356.90 平方米已办理土地使用权证，剩余部分尚未办理土地使用权证。同时，协议约定的 590.71 万元土地款和水利设施修复补偿费，建纺实业已向东山街道支付了 548.15 万元。

2、因地上房屋建筑物所占用的土地未全部取得国有土地使用权证，截至评估基准日，纳入评估范围的房屋建筑物均未办理房屋所有权证。经核查，纳入本次评估范围的房屋建筑物及土地均无抵押事项。

3、本次评估对未办理国有土地使用证的土地和未办理房屋所有权证的房屋按产权无争议评估。

4、本次评估房屋建筑面积由企业申报并经评估师确认，如将来办理正式不动产权证，以不动产权证登记的面积为准；本次评估未考虑未来变更或办理产权证所需费用，本报告也不作为产权发生纠纷时的依据，特此重要提示。

（三）评估程序受到限制的情形

本次评估无评估程序受到限制的情形。

（四）评估基准日存在的法律、经济等未决事项

据南京建纺实业有限公司与相关方签署的土地出让协议，企业应付土地出让金共 590.71 万元，截止评估基准日，南京建纺实业有限公司实际已付款金额为 548.15 万元，尚有 42.56 万元为预留部分风险抵押金，未予全额支付。

（五）担保、租赁及其或有负债（或有资产）事项

企业存在房产租赁事项，概况如下：

序号	租赁地址	出租方	租赁期限	租赁面积 (m ²)
1	南京市江宁区东山街道万安东路 88 号	南京百信驾驶培训公司	2016/01/01-2020/12/31	1,215.12
2	南京市江宁区东山街道万安东路 88 号	南京国涛汽车服务有限公司	2015/12/01-2020/11/30	1,116.00
3	南京市江宁区东山街道万安东路 88 号	南北快运南京分公司	2016/01/01-2020/12/31	1,032.00
4	南京市江宁区东山街道万安东路 88 号	江阴中盛房地产开发有限公司	2017/11/1-2020/10/31	1,260.00

本次纳入评估范围的房地产为工业用途，根据委估资产特点，本次评估对房屋建筑物类资产采用成本法评估，对土地使用权采用市场法评估，短期租赁租金对评估价格无实质性影响。

本次评估除以上租赁事项外，未发现其他担保、或有负债（或有资产）事项。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

本次评估在评估基准日至资产评估报告日之间未发现可能对评估结论产生影响的重大期后事项。

（七）本次经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

在本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

（八）其他需要说明的事项

房屋建筑物、机器设备评估值为不含增值税价，土地评估值为含契税价。

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对其评估对象可实现价格的保证。

委托人及被评估单位所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人和被评估企业应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

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，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

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未按照前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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。

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因得到资产评估报告而成为资产评估报告的使用人。

未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章，并经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2018 年 6 月 12 日。

(此页以下无正文)

(此页无正文)



资产评估机构：江苏金证通资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：王顺林

资产评估师：



资产评估师：



资产评估报告日：2018 年 6 月 12 日

地址：南京市鼓楼区集庆门大街 272 号苏宁慧谷 E07-2 栋 1104-1105 室
邮编：210036 电话：025-83723371 传真：025-85653872