

本报告依据中国资产评估准则编制

南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及  
支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司  
股权涉及的置出资产及负债市场价值评估项目

# 资产评估报告

苏华评报字[2025]第108号

(共1册, 第1册)



江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日

# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	3232020009202500408
合同编号:	2025-108
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	苏华评报字[2025]第108号
报告名称:	南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债市场价值评估项目
评估结论:	729,271,238.32元
评估报告日:	2025年04月24日
评估机构名称:	江苏华信资产评估有限公司
签名人员:	肖锐 (资产评估师) 正式会员 编号: 32190193 沙勇 (资产评估师) 正式会员 编号: 32160026
肖锐、沙勇已实名认证	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年05月07日

ICP备案号京ICP备2020034749号

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	7
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概 况 .....	7
二、评估目的 .....	18
三、评估对象和评估范围 .....	19
四、价值类型 .....	23
五、评估基准日 .....	23
六、评估依据 .....	23
七、评估方法 .....	28
八、评估程序实施过程和情况 .....	43
九、评估假设 .....	44
十、评估结论 .....	45
十一、特别事项说明 .....	47
十二、资产评估报告使用限制说明 .....	50
十三、资产评估报告日 .....	50



### 资产评估报告附件

- 1、与评估目的相对应的经济行为文件复印件；
- 2、被评估单位专项审计报告复印件；
- 3、委托人和被评估单位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、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 6、签名资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构备案文件或者资格证明文件复印件；
- 8、资产评估机构法人营业执照副本复印件；
- 9、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件；
- 10、资产评估委托合同复印件；



# 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和使用评估结论，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、负债清单由被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

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



执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估师的执业范围。资产评估师不对资产评估对象的法律权属提供保证。

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。

八、我们对实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况等，并未触及其内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及  
支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司  
股权涉及的置出资产及负债市场价值评估项目

## 资产评估报告摘要

苏华评报字[2025]第108号

南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债在2024年12月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下。

### 1、经济行为：

根据南京新工投资集团有限责任公司2024年11月14日《董事会决议》（宁新工董[2024]60号），同意南京化纤重大资产重组方案，即南京化纤通过资产置换、发行股份及支付现金的方式置出全部资产、负债，置入南京工艺装备制造股份有限公司100%股份，并募集配套资金。由南京轻纺产业（集团）有限公司承接南京化纤置出的全部资产、负债。

根据南京化纤股份有限公司2024年11月15日《第十一届董事会第十四次会议决议》，公司拟以其全部资产、负债与南京新工投资集团有限责任公司持有的南京工艺装备制造股份有限公司（以下简称“南京工艺”）52.98%股份中的等值部分进行资产置换，差额部分由南京化纤以发行股份的方式购买；公司拟以发行股份及支付现金的方式购买南京新工并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）等单位持有的南京工艺股份。

### 2、评估目的：



南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对所涉及的置出资产及负债进行评估，为该经济行为提供价值参考。

**3、评估对象：**南京化纤股份有限公司拟置出的资产及负债。

**4、评估范围：**南京化纤股份有限公司拟置出的资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额101,895.68万元，负债总额46,157.44万元，净资产55,738.25万元。

**5、价值类型：**市场价值。

**6、评估基准日：**2024年12月31日。

**7、评估方法：**资产基础法。

**8、评估结论及其使用有效期**

**(1) 评估结论**

经评估，南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债在 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 72,927.12 万元，大写人民币柒亿贰仟玖佰贰拾柒万壹仟贰佰元整，较其账面净资产 55,738.25 万元增值 17,188.88 万元，增值率 30.84%。

本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

**(2) 评估结论使用有效期**

本资产评估报告仅为本报告中描述的经济行为提供价值参考。评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年12月31日至2025年12月30日。

**9、对评估结论产生影响的特别事项**



### (1) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

①南京化纤股份有限公司申报的 3 项建筑面积 1,986.04 平方米房屋，评估值为 215.36 万元；南京金羚生物基纤维有限公司申报的 20 项建筑面积 11,614.93 平方米房屋，评估值为 1,470.05 万元；江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的 36 项建筑面积 11,519.29 平方米房屋，评估值为 1,025.19 万元；江苏越科新材料有限公司申报的 5 项建筑面积 2020.18 平方米房屋，评估值为 158.86 万元。以上房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，其建筑面积由被评估单位申报并由评估人员核实。

南京化纤股份有限公司水厂厂区及一泵房厂区的土地使用权证载权利人为南京化学纤维厂，土地用途为工业，厂区及一泵房厂区的土地使用权未在本次评估范围内。

本次评估未考虑以上权属瑕疵和可能存在的面积差异对评估结论的影响。

### (2) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

①南京化纤起诉上海馨聚玖维企业管理合伙企业（有限合伙）、温花、上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）、周利峰，就被上诉人擅自突击处置上海越科新材料股份有限公司三大业务（管件、模具及配套产品）资产提出赔偿，根据（2023）苏 0116 民初 3327 号《江苏省南京市六合区人民法院民事裁定书》，南京化纤诉求一审被驳回。后南京化纤提起上诉。截至报告日，该案件二审尚未判决。

因该案件二审尚未判决，因此本次评估未考虑可能胜诉后获得赔偿金额对评估结论的影响。

### (3) 其他事项

①南京化纤股份有限公司正在对子公司江苏金羚纤维素纤维有限公司位于江苏省盐城市大丰区的厂区开展土壤调查与优化治理工作，本次对该土地使用权的市场价值考虑了一定程度的污染减损。土地污染减损折扣评估方法为：将土地污染风险分解为风险发生概率（Probability）和风险影响程度（Impact）两个维度。



专家根据地块特征在矩阵中定位，赋予对应区域权重值，最终通过加权计算得出综合减损系数。本次评估土地污染减损金额为 2,677.05 万元。

②南京金羚已与南京市六合区住房保障和房产局签订了《南京市六合区国有土地上房屋征收与补偿协议》，协议涉及南京金羚申报的持有待售资产 89 项。本次对于涉及征收的资产统一参考征收价格并考虑扣除土地增值税进行了评估，评估结果为 13,895.23 万元。本次评估未考虑评估测算土地增值税与后续实际缴纳土地增值税的差异对评估结论的影响。

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注。此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。

### **重要提示**

**以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。**



南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及  
支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司  
股权涉及的置出资产及负债市场价值评估项目

## 资产评估报告正文

苏华评报字[2025]第108号

南京化纤股份有限公司：

江苏华信资产评估有限公司接受贵单位的委托，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，对南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债在 2024 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一) 委托人概况

委托人与被评估单位为同一企业，详见被评估单位概况。

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：南京化纤股份有限公司（以下简称：“南京化纤”）

统一社会信用代码：91320100134923345G

企业类型：股份有限公司（上市）

证券代码：600889.SH

注册地址：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

法定代表人：陈建军

注册资本：36634.601 万人民币



经营范围：许可项目：自来水生产与供应（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：纤维素纤维原料及纤维制造；生物基材料制造；高性能纤维及复合材料制造；合成材料制造（不含危险化学品）；包装材料及制品销售；服装制造；针纺织品及原料销售；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；新材料技术研发；工程管理服务；货物进出口（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

2、公司股东及持股比例、股权变更情况及主要的长期股权投资和经营管理结构、历史情况等

（1）被评估单位设立及重大的股权（出资）变更情况

①1992年5月，南京化纤设立

南京化纤的前身为南京化学纤维厂，1992年8月，南京市经济体制改革委员会以“宁体改字[1992]161号”文批准同意南京化学纤维厂部分资产改组为南京化纤股份有限公司。改组后的南京化纤总股本6,222.9万股，每股面值为1元人民币，其中国家股5,428.1万股，占总股本的87.23%，职工内部股794.8万股，占总股本的12.77%。

1993年8月，经南京市经济体制改革委员会“宁体改字[1993]50号”文批准同意，南京化纤定向募集法人股400万股，发行价格2元/股。本次定向募集完成后，南京化纤总股本6,622.9万股，每股面值1元人民币，其中国家股5,428.1万股，占总股本的81.96%，职工内部股794.8万股，占总股本的12%，法人股400万股，占总股本的6.04%。

②1996年2月，南京化纤上市

经中国证监会证监发行字[1996]5号文批准，南京化纤于1996年2月向社会公开发行人民币普通股2,500万股，发行价格3.92元/股。发行上市后，公司总股本为9,122.9万股，注册资本为9,122.9万元。



③1997年7月，派送红股

1997年7月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司第七次股东大会决议实施1996年度利润分配方案，以1996年年末总股本9,122.9万股为基数，按10:2的比例向全体股东派送红股，总计派送红股1,824.6万股，总股本增至10,947.5万股。

④1999年7月，配售新股

1999年7月，经中国证监会证监公司字[1999]52号文批准，南京化纤以1998年末总股本10,947.5万股为基数，按10:3的比例向全体股东配售14,792,453股普通股，其中向发起人法人股东配售97.7万股，向南京纺织（控股）集团公司定向转配195.4万股，向社会公众股股东配售1,186.1万股，总计配售1,479.2万股，总股本增至12,426.7万股。

⑤2000年5月，派送红股

2000年5月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司一九九九年度股东大会决议实施一九九九年度利润分配方案，以1999年末总股本12,426.7万股为基数，按10:3的比例向全体股东派送红股，总计派送红股3,728.0万股，总股本增至16,154.7万股。

⑥2004年7月，派送红股及资本公积金转增股本

2004年7月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司2003年度股东大会决议实施2003年度利润分配预案及资本公积金转增股本预案，以2003年末总股本16,154.7万股为基数，按10:1的比例向全体股东派送红股，同时按10:1的比例向全体股东实施资本公积金转增股本，总计派送红股及资本公积金转增股本3,230.9万股，总股本增至19,385.6万股。

⑦2006年9月，股权分置改革

2006年9月，江苏省国资委以《关于南京化纤股份有限公司股权分置改革国有股权管理有关问题的批复》（苏国资[2006]150号）批准了南京化纤股权分置改



革方案。2006年9月18日，南京化纤股份有限公司股权分置改革相关股东会议审议通过了《南京化纤股份有限公司股权分置改革方案》。

根据股权分置改革方案，以方案实施股权登记日的公司总股本为基础，全体流通股股东每持有10股流通股将获得由公司非流通股股东做出的3.2股股份的对价安排。全体非流通股股东向流通股股东支付的对价总额为25,658,321股。

股权分置改革完成后，公司股本总数仍为19,385.6万股，股权结构发生相应变化。

⑧2007年6月，派送红股

2007年6月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司2006年度股东大会决议实施2006年度利润分配方案，以2006年末总股本19,385.6万股为基数，按10:1的比例向全体股东派送红股，总计派送红股1,938.6万股，总股本增至21,324.2万股。

⑨2008年7月，派送红股及资本公积金转增股本

2008年7月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司2007年度股东大会决议实施2007年度利润分配方案，以2007年末总股本21,324.2万股为基数，按10:1的比例向全体股东派送红股，同时按10:1的比例向全体股东实施资本公积金转增股本，总计派送红股及资本公积金转增股本4,264.9万股，总股本增至25,589.1万股。

⑩2010年6月，派送红股

2010年6月，南京化纤根据南京化纤股份有限公司2009年度股东大会决议实施公司2009年度利润分配方案，以2009年末总股本25,589.1万股为基数，按10:2的比例向全体股东派送红股，总计派送红股5,117.8万股，总股本增至30,706.9万股。

⑪2018年4月，非公开发行

经中国证监会证监许可[2017]1821号批准，南京化纤于2018年4月向5名特定对象非公开发行总计61,413,856股新股，总股本增至36,634.60万股。



截至评估基准日，以上股本数未再发生变化。

## (2) 主要的长期股权投资情况

截至基准日 2024 年 12 月 31 日，南京化纤的长期股权投资情况如下：

### 长期股权投资单位明细表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	协议投资期限	投资比例%	账面原值	减值准备	账面净值	备注
1	南京金羚生物基纤维有限公司	2004 年 4 月	长期	100	85,603.06	26,460.31	59,142.75	
2	江苏羚越新材料科技有限公司	2022 年 9 月	长期	100	2,000.00		2,000.00	
3	南京古都文化商务旅馆有限公司	2012 年 6 月	长期	100	600.00		600.00	
4	上海越科新材料股份有限公司	2020 年 12 月	长期	56.7766	39,345.77	38,323.82	1,021.95	
	合计				127,548.83	64,784.13	62,764.70	

具体介绍如下：

#### ①南京金羚生物基纤维有限公司

##### <1>企业简介

公司名称：南京金羚生物基纤维有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号

法定代表人：康国培

注册资本：84,006.2276 万(元)

经营范围：许可项目：天然水收集与分配；货物进出口；技术进出口；进出口代理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：生物基材料制造；生物基材料销售；生物基材料技术研发；物业管理；机械设备租赁；装卸搬运；国内货物运输代理；普通货物仓储服务（不含危险化学品等需许可审批的项目）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### <2>近三年财务状况

南京金羚生物基纤维有限公司（单体财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	107,803.47	104,956.98	90,506.62
负债合计	23,366.75	26,661.84	47,253.86



净资产	84,436.72	78,295.14	43,252.75
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	1,231.22	8,909.93	7,245.90
利润总额	-3,425.46	-3,994.04	-34,950.74
净利润	-3,413.68	-3,990.92	-34,950.74

以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

南京金羚生物基纤维有限公司是以莱赛尔纤维生产为主营业务的公司，其产品绿色环保，生产过程环境友好、无有害物质排放，属于着力发展的鼓励性行业。

南京金羚主要从事莱赛尔纤维的生产与销售，其产品绿色环保，生产过程环境友好、无有害物质排放，属于行业着力发展的鼓励性行业。南京金羚共有 2 条生产线，生产能力合计为 4 万吨/年，南京金羚在 2024 年对生产线进行了多次试车与调试，其中 1#线在 2024 年 10 月-11 月经过了考核。2#线进行消缺试运行，旨在解决生产线存在的问题。基准日时，2 条线均处于停工状态。

#### ②江苏金羚纤维素纤维有限公司

##### <1>企业简介

公司名称：江苏金羚纤维素纤维有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：盐城市大丰区王港闸南首

法定代表人：李翔

注册资本：40,000 万(元)

经营范围：差别化粘胶短纤维制造；浆粕、纸张生产销售及相关技术咨询服务；浆粕、造纸技术开发及研究；棉短绒销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；内河港口经营（按许可证核定项目经营）。（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>近三年财务状况

江苏金羚公司（单体财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元



报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	47,092.32	34,320.44	38,818.44
负债合计	59,755.18	59,966.47	73,900.84
净资产	-12,662.86	-25,646.03	-35,082.39
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	35,585.99	37,299.47	48,803.03
利润总额	-13,889.54	-13,234.09	-9,532.54
净利润	-13,889.54	-13,234.09	-9,532.54

以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

江苏金羚纤维素纤维有限公司专注于差别化粘胶短纤维的制造与销售。共有 2 条生产线，生产能力合计为 8 万吨/年，基准日时 1 条产线处于正常生产状态，另 1 条处于停工状态。

#### ③江苏羚越新材料科技有限公司

##### <1>企业简介

公司名称：江苏羚越新材料科技有限公司

企业类型：其他有限责任公司

注册地址：江苏省南京市建邺区亚鹏路 66 号金基汇智园 9 幢 308 室

法定代表人：李翔

注册资本：2,000 万(元)

经营范围：一般项目：新材料技术研发；生物基材料销售；包装材料及制品销售；针纺织品及原料销售；货物进出口；技术进出口；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；产业用纺织制成品销售；针纺织品销售；高性能纤维及复合材料销售；合成材料销售；服装辅料销售；纺织专用设备销售；仪器仪表销售；机械设备销售；耐火材料销售；化工产品销售（不含许可类化工产品）；建筑材料销售；机械零件、零部件销售（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### <2>近三年财务状况

#### 羚越新材料公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
------	------------	------------	------------



资产总计	2,775.36	2,917.39	4,598.75
负债合计	769.37	805.82	2,271.55
净资产	2,005.99	2,111.57	2,327.20
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	725.55	7,828.79	14,344.23
利润总额	7.99	111.35	227.76
净利润	5.99	105.58	215.63

以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

江苏羚越没有实体产业，主要负责南京金羚、江苏金羚以及江苏越科的部分采购销售业务。

#### ④南京古都文化商务旅馆有限公司

##### <1>企业简介

公司名称：南京古都文化商务旅馆有限公司

企业类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

注册地址：南京市秦淮区洪武路 115 号

法定代表人：陈波

注册资本：600 万(元)

经营范围：许可项目：住宿服务；餐饮服务；烟草制品零售（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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：组织文化艺术交流活动；工艺美术品及收藏品零售（象牙及其制品除外）；非居住房地产租赁；食品销售（仅销售预包装食品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

##### <2>近三年财务状况

#### 古都文化公司财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	2,662.18	2,349.40	1,316.35
负债合计	958.33	386.04	327.20
净资产	1,703.84	1,963.36	989.16
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	522.93	631.58	602.40
利润总额	674.33	302.41	103.78



净利润	488.24	259.51	107.66
-----	--------	--------	--------

以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

古都文化没有实体产业。2012年6月，南京轻纺产业（集团）有限公司与南京化纤股份有限公司达成协议，将南京轻纺产业（集团）有限公司持有的位于南京市洪武路115号房屋（面积5414 m<sup>2</sup>）改造成非物质文化商务旅馆，由南京化纤股份有限公司市场化操作，用于宾馆经营。协议期限为12年，自项目竣工投入运营起租日起算，预计于2025年6月租赁到期。

2013年南京化纤股份有限公司与南京达明房地产开发有限公司成立南京古都文化商务旅馆有限公司负责宾馆经营管理。

目前古都文化的主要业务是经营管理该宾馆。

### ⑤上海越科新材料股份有限公司

#### <1>企业简介

公司名称：上海越科新材料股份有限公司

企业类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

注册地址：上海市闵行区莘建东路58弄2号2201室

法定代表人：谌聪明

注册资本：760.5005万(元)

经营范围：从事复合材料科技、航空器材领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务，机械设备的安装及维修（除专控），复合材料、耐火材料、五金交电、建材、化工原料及产品（除危险化学品、监控化学品、烟花爆竹、民用爆炸物品、易制毒化学品）、航空器材的销售，从事货物及技术的进出口业务，以下限分支机构经营：复合材料、航空器材的生产。【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>近三年财务状况

##### 上海越科资产、负债及财务状况（母公司）

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
------	------------	------------	------------



资产总计	24,446.66	22,931.31	22,648.13
负债合计	6,705.67	5,224.47	5,414.22
净资产	17,740.98	17,706.84	17,233.91
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	64.77	937.55	1,118.13
利润总额	-952.35	-19.37	-472.59
净利润	-999.80	-34.14	-472.93

以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

上海越科没有实体产业，主要从事子公司江苏越科相关的一些销售业务。

#### ⑥江苏越科新材料有限公司

##### <1>企业简介

公司名称：江苏越科新材料有限公司

企业类型：有限责任公司（法人独资）

注册地址：东台沿海经济开发区迎宾路 75 号

法定代表人：谌聪明

注册资本：20000 万元人民币

经营范围：高强度高模量泡沫板研发、生产、销售，非金属制品精密模具设计、制造（除塑料制品、橡胶制品）、销售，树脂基复合材料制品设计、加工（不含化工工艺）、销售，机电设备研发、生产、销售（具体生产项目按照企业投资项目备案通知书所列项目生产），高分子材料、复合材料、塑料制品、耐火材料、五金交电（除电动三轮车、汽车）、建材研发、销售，机械设备安装，自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外），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>近三年财务状况

#### 江苏越科资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	29,343.69	18,182.52	15,217.69
负债合计	13,993.46	10,279.08	14,437.60
净资产	15,350.23	7,903.44	780.10
	2022 年度	2023 年度	2024 年度



营业收入	9,939.85	3,102.07	5,166.16
利润总额	14.89	-7,555.16	-7,115.55
净利润	46.29	-7,555.16	-7,115.55

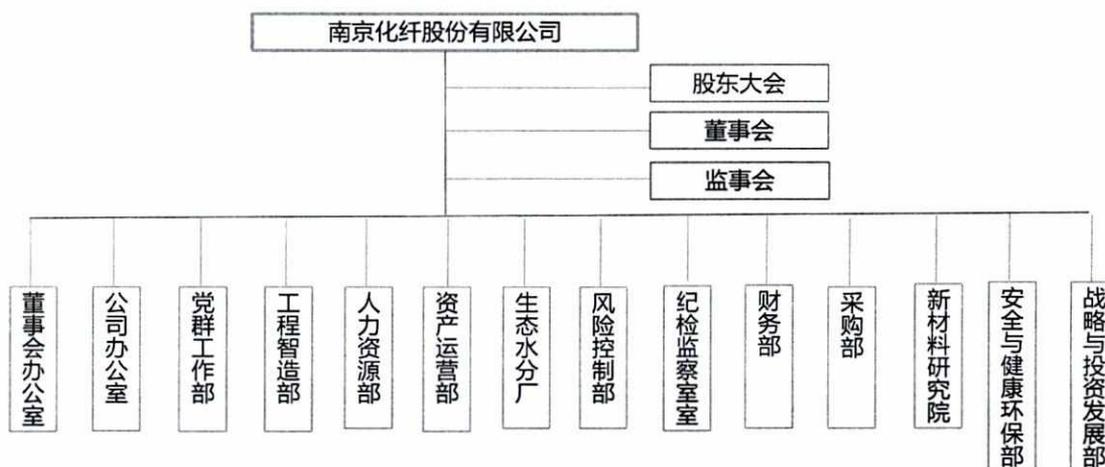
以上数据均经过审计。

### <3>业务情况

江苏越科新材料有限公司主要从事 PET 结构泡沫材料的生产与销售，共有 4 条 PET 生产线，生产能力合计为 16 万吨/年，另有模具、轻木和芯材生产线，基准日时仅有 1 条 PET 生产线与芯材生产线运行，其他均处于停工状态。

### (3) 经营管理结构

南京化纤的经营管理结构图如下：



## 3、近三年财务状况、经营成果

南京化纤（母公司财务报表口径）财务状况、经营成果

金额单位：人民币万元

报告日期	2022-12-31	2023-12-31	2024-12-31
资产总计	174,147.99	161,680.15	101,895.68
负债合计	50,688.63	39,859.96	46,157.44
净资产	123,459.36	121,820.19	55,738.25
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	4,689.90	5,290.78	4,126.34
利润总额	-34,218.85	-4,383.95	-66,171.82
净利润	-34,407.89	-1,676.02	-66,171.82

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日、2024 年 12 月 31 日的资产负债表以及 2022 年度、2023 年度、2024 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表和相关财务报表附注已经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）



审计，并出具“中兴华专字（2025）第 020026 号”标准无保留意见的《审计报告》。

#### 4、企业的业务分析情况

南京化纤成立于 1992 年，南京化纤母公司本体从事景观水生产与供应业务。

子公司南京金羚主要从事莱赛尔纤维的生产与销售，共有 2 条生产线，生产能力合计为 4 万吨/年，南京金羚在 2024 年对生产线进行了多次试车与调试，其中 1#线在 2024 年 10 月-11 月经过了考核。2#线进行消缺试运行，旨在解决生产线存在的问题。基准日时，2 条线均处于停工状态。

孙公司江苏金羚主要从事粘胶短纤的生产与销售，共有 2 条生产线，生产能力合计为 8 万吨/年，基准日时 1 条产线处于正常生产状态，另 1 条处于停工状态。

江苏羚越主要负责南京金羚、江苏金羚以及江苏越科的部分采购销售业务。

古都文化的主要业务是经营管理南京轻纺产业（集团）有限公司持有的位于南京市洪武路 115 号的宾馆。

子公司上海越科无具体业务，孙公司江苏越科主要从事 PET 结构泡沫材料的生产与销售，共有 4 条 PET 生产线，生产能力合计为 16 万吨/年，另有模具、轻木和芯材生产线，基准日时仅有 1 条 PET 生产线与芯材生产线运行，其他均处于停工状态。

#### 5、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人和被评估单位均是南京化纤股份有限公司。

##### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

其他资产评估报告使用人包括国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门。

## 二、评估目的

根据南京新工投资集团有限责任公司2024年11月14日《董事会决议》（宁新工董[2024]60号），同意南京化纤重大资产重组方案，即南京化纤通过资产置换、发行股份及支付现金的方式置出全部资产、负债，置入南京工艺装备制造股份有



限公司100%股份，并募集配套资金。由南京轻纺产业（集团）有限公司承接南京化纤置出的全部资产、负债。

根据南京化纤股份有限公司2024年11月15日《第十一届董事会第十四次会议决议》，公司拟以其全部资产、负债与南京新工投资集团有限责任公司持有的南京工艺装备制造股份有限公司（以下简称“南京工艺”）52.98%股份中的等值部分进行资产置换，差额部分由南京化纤以发行股份的方式购买；公司拟以发行股份及支付现金的方式购买南京新工并购股权投资基金合伙企业（有限合伙）等单位持有的南京工艺股份。

本次评估目的为南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权，需对所涉及的置出资产及负债进行评估，为该经济行为提供价值参考。

### 三、评估对象和评估范围

#### （一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京化纤股份有限公司拟置出的资产及负债。

2、评估范围：南京化纤股份有限公司拟置出的资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债、非流动负债，账面资产总额 101,895.68 万元，负债总额 46,157.44 万元，净资产 55,738.25 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	27,533.80
非流动资产	2	74,361.88
其中：可供出售金融资产	3	
持有至到期投资	4	
长期应收款	5	
长期股权投资	6	62,764.70
其他权益工具投资	7	1,071.80
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	10,287.76
在建工程	11	45.63



工程物资	12	
固定资产清理	13	
生产性生物资产	14	
油气资产	15	
使用权资产	16	
无形资产	17	51.39
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	140.61
递延所得税资产	21	
其他非流动资产	22	
<b>资产合计</b>	<b>23</b>	<b>101,895.68</b>
<b>流动负债</b>	<b>24</b>	<b>25,851.22</b>
<b>非流动负债</b>	<b>25</b>	<b>20,306.21</b>
<b>负债合计</b>	<b>26</b>	<b>46,157.44</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>27</b>	<b>55,738.25</b>

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，且经过审计。

南京化纤申报的主要实物资产包括存货、房屋建筑物、设备、在建工程等，具体情况如下：

#### ①存货

南京化纤申报的存货包括原材料、在库周转材料。

原材料共 2 项，为聚合氯化铝和电磁流量计；在库周转材料共 13 项，主要为一次性口罩、夏季工作服等劳保用品。以上存货基准日时均存放于仓库中，保存状况良好。

#### ②房屋建筑物

申报的建筑物共计 72 项，为企业购置或自建，其中房屋 28 项，建筑面积合计 9,363.05 平方米，构筑物 44 项。申报的建筑物位于南京市建邺区及栖霞区两处，具体如下。

第一处：建邺区亚鹏路 66 号金基智汇园 9 幢

申报的金基智汇园 9 幢位于建邺区亚鹏路 66 号园区内，建成于 2019 年 11 月，为钢混五层科研办公楼，建筑面积合计 3953.51 平方米，已由南京化纤股份



有限公司办理了 5 本《不动产权证书》，房屋规划用途为科研，土地用途为科研用地（科技研发），使用权类型为出让，使用权终止日期为 2066 年 1 月 25 日。基准日时房地产处于正常使用中。

申报的 1 项构筑物为一座凉亭，建成于 2023 年 8 月，位于 9 幢屋顶上，处于正常使用中。

第二处：栖霞区燕子矶中学西南侧水厂及燕子矶码头一泵房

申报的房屋共 23 项，建筑面积合计 5409.54 平方米。建成时间为 1963 年至 2021 年不等，主要是加矾间、办公楼、降压站、泵房、脱水机房等，多为一层混合结构，部分为多层钢混结构。其中 20 项房屋已由南京化纤股份有限公司办理了 3 本《房屋所有权证》，另有 3 项建筑面积合计 1,986.04 平方米房屋未办理权属登记。

申报的构筑物共 43 项，建成于 1973 年至 2022 年不等，主要为清水池、沉淀池、浓缩池、道路及围墙等，部分为房屋改造费用。基准日部分清水池、无阀滤池等已停用，其他构筑物正常使用中。

与委托人沟通了解到，水厂厂区及一泵房厂区的土地使用权证载权利人为南京化学纤维厂，土地用途为工业，改制时土地使用权未纳入股份有限公司资产范围内，故厂区及一泵房厂区的土地使用权未在本次评估范围内。

### ③设备

申报的设备类固定资产包括机器设备、车辆和电子设备三类。

申报的机器设备共 283 项，购置于 1973 年到 2024 年，主要为水泵、高压开关柜、泵式吸泥机和管道等设备，安装在南京化纤厂区内，现场勘察时除 18 项设备无实物，37 项设备已停用或已拆卸，其余设备正常使用中。

申报的车辆共 4 辆，为 2 辆小型普通客车和 2 辆小型轿车，购置于 2014 年到 2016 年。现场勘察时申报车辆均可正常使用，且处于年检有效期内。车辆行驶证登记权利人为南京化纤股份有限公司。



申报的电子设备共 148 项，购置于 1986 年至 2024 年。主要为电脑、打印机、空调和音视频会议系统等设备，安装在南京化纤股份有限公司内。现场勘察时除 4 项设备无实物，3 项设备待报废，其余电子设备正常使用中。

#### ④在建工程

南京化纤申报的在建工程共 5 项。根据现场勘查，化股水厂 1, 2 号沉淀池安装吸泥机等更新改造项目已停止，后续不会继续施工；水厂太新路 DN1000 和 DN1200 水管搬迁项目供水管迁移施工设计费项目已结束。其他项目基准日时尚未完工，预计将分别于 2025 年 1 月和 2025 年 2 月竣工。

#### ⑤长期待摊费用

申报的长期待摊费用共 4 项，为金基智汇园 9 幢 5 楼 PET 凉台展厅等待摊的装修改造费用。

### (二) 企业申报的表外资产的类型、数量

南京化纤申报的表外资产为 8 项商标和 12 项实用新型专利，明细如下：

#### (1) 商标

序号	无形资产内容或名称	商标号/专利号	申请日期	备注
1	金羚(22类:绳网袋篷)	805739	1994年2月	
2	兰赛尔(24类:布料床单)	44202721	2020年2月	
3	兰赛尔(22类:绳网袋篷)	44216509	2020年2月	
4	兰赛尔(23类:纱线丝)	44214588	2020年2月	
5	CVF(22类:绳网袋篷)	47767783	2020年7月	
6	兰赛尔 B(24类:布料床单)	48355801	2020年7月	
7	兰赛尔 B(23类:纱线丝)	48382563	2020年7月	
8	兰赛尔 B(22类:绳网袋篷)	48390752	2020年7月	

#### (2) 专利

序号	无形资产内容或名称	商标号/专利号	申请日期	备注
1	一种 L 型毕托管	2019223750068	2019年12月	南京化纤股份有限公司
2	一种恒压式液封装置	2019223627523	2019年12月	南京化纤股份有限公司
3	一种污水热能回收利用装置	2019223711932	2019年12月	南京化纤股份有限公司
4	一种自闭式防爆装置	2019223749179	2019年12月	南京化纤股份有限公司
5	浮体支架、浮体单元及浮体平台	2023231459193	2023年11月	南京化纤股份有限公司,南京水云运输研究院有限公司,华盈(江苏)新材料科技有限公司,江苏越科新材料有限公司
6	一种多功能轻质船用家具	2024200573892	2024年1月	南京化纤股份有限公司 南通云聚新材料科技有限公司



7	航标浮体及航标	2023234201395	2023年12月	南京化纤股份有限公司,长沙长通航标器材有限责任公司,南京水云运输研究院有限公司
8	浮体、浮体平台单元及浮体平台	2023231459189	2023年11月	南京化纤股份有限公司,南京水云运输研究院有限公司,江苏越科新材料有限公司
9	制酸系统、二氧化硫风机及其轴承密封结构	2023234332419	2023年12月	南京化纤股份有限公司,江苏金羚纤维素纤维有限公司
10	滑架支撑装置	2023235438849	2023年12月	南京化纤股份有限公司,江苏金羚纤维素纤维有限公司
11	空气浴槽装置	2023236267378	2023年12月	南京化纤股份有限公司,江苏金羚纤维素纤维有限公司
12	高位槽回流结构、高位槽降温系统和制酸系统	2023234161472	2023年12月	南京化纤股份有限公司,江苏金羚纤维素纤维有限公司

(三) 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)

本资产评估报告未引用其他机构出具的报告。

#### 四、价值类型

根据本项目评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素,资产评估师选择市场价值类型。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

1、本项目评估基准日为**2024年12月31日**。

2、此基准日是委托人在综合考虑到尽可能接近评估目的的实现日期,使评估结论更好地为评估目的服务;并且与财务报表日期一致,便于资产清查核实的基础上确定的。本次评估工作中所采用的价格及其参数为评估基准日时的有效标准。

#### 六、评估依据

##### (一) 经济行为依据

1、南京新工投资集团有限责任公司**2024年11月14日**《董事会决议》(宁新工董[2024]60号)。

2、南京化纤股份有限公司**2024年11月15日**《第十一届董事会第十四次会议决议》。

##### (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》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订通过）。

3、《中华人民共和国民法典—第二编 物权》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

4、《中华人民共和国民法典—第三编 合同》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过）。

5、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人大常委会第十五次会议第二次修订）。

6、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

7、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）。

8、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）。

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）。

10、《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修正通过）。

11、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007年12月6日中华人民共和国国务院令 第512号公布，2024年12月6日第二次修订）。

12、《中华人民共和国增值税法》（2024年12月25日十四届全国人大常委会第十三次会议表决通过，自2026年1月1日起施行）。

13、《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令 第134号公布，2017年11月19日第二次修订）。（2026年1月1日起《中华人民共和国增值税法》施行，《中华人民共和国增值税暂行条例》同时废止。）



14、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2011年10月28日中华人民共和国财政部、国家税务总局令第65号第二次修改)。

15、《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

16、《中华人民共和国城市维护建设税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)。

17、《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)。

18、《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)。

19、《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号,2020年11月29日国务院令第732号修订)。

20、《国有资产评估管理办法施行细则》(1992年7月18日国资办发[1992]36号)。

21、《国有资产评估管理若干问题的规定》(2001年12月31日财政部令第14号)。

22、《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005年8月25日国务院国有资产监督管理委员会令第12号)。

23、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006年12月12日国资委产权[2006]274号)。

24、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009年9月11日国务院国资委国资产权[2009]941号)。

25、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003年5月27日国务院令第378号,国务院令第709号2019年3月2日修改)。

26、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016年6月24日国务院国资委 财政部令[2016]第32号)。



27、《资产评估行业财政监督管理办法》（2017年4月21日财政部令第86号，2019年1月2日修订）。

28、《上市公司国有股权监督管理办法》（2018年5月16日国务院国有资产监督管理委员会 财政部 中国证券监督管理委员会令[2018]第36号）。

29、《机动车强制报废标准规定》（经2012年8月24日商务部第68次常务会议审议通过）。

### （三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财政部财资[2017]43号）。
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）。
- 3、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）。
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）。
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）。
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）。
- 7、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38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、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）。
- 12、《资产评估执业准则—知识产权》（中评协[2023]14号）。
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）。
- 14、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）。
- 15、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）。
- 16、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。
- 17、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）。
- 18、《著作权资产评估指导意见》（中评协[2017]50号）。
- 19、《商标资产评估指导意见》（中评协[2017]51号）。



20、《投资性房地产评估指导意见》（中评协[2017]53号）。

21、《中国资产评估协会资产评估业务报备管理办法》（中评协[2021]30号）。

（四）权属依据

1、被评估单位（含下属长期投资单位）提供的股权、出资证明等产权证明文件。

2、公司章程。

3、在建工程的购买合同和付款凭证资料。

4、不动产权证书复印件。

5、机动车行驶证复印件。

6、部分设备的购货发票和付款凭证资料。

7、专利证书、商标注册证、著作权（版权）相关权属证明。

8、被评估单位提供的与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议、资金拨付证明（凭证）等其他权属证明资料。

9、其他产权证明文件及材料。

（五）取价依据

1、被评估单位提供的审计报告或者公开财务资料。

2、被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料和其他相关资料。

3、从“同花顺 iFinD”端查询的宏观、行业及区域市场的统计分析数据，近期国债收益率、同行业上市公司财务数据及指标等。

4、中国人民银行公布的评估基准日执行的贷款市场报价利率（LPR）。

5、《机电产品报价手册》（2025年，中国机械工业出版社）。

6、《资产评估常用方法与参数手册》（2011年，中国机械工业出版社）。

7、江苏土地市场网公布的近期土地市场的成交价格信息。

8、江苏省造价通网站公布的有关设备价格信息及主要建筑材料市场价格信息（2024年12月）。

9、江苏工程造价信息网公布的工程造价指标。



- 10、被评估单位提供的工程造价结算书。
- 11、被评估单位提供的工程招标合同、决算资料及部分工程图纸等有关资料。
- 12、《南京市六合区国有土地上房屋征收与补偿协议》。
- 13、资产评估专业人员的现场勘查记录和获取的评估业务资料。
- 14、评估人员收集的有关询价资料以及评估机构整理的评估参数数据等。

(六) 其他参考依据

- 1、被评估单位提供的资产评估申报明细表。
- 2、访谈记录。

## 七、评估方法

### (一) 评估方法的选择

资产基础法，从资产购建角度反映了置出资产及负债的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

收益法是资产整体预期获利能力的量化与现值化，强调的是整体预期盈利能力，体现了资产收益预期运行的盈利能力和运行效率。由于南京化纤近几年经营不善，产能利用不足等原因，连续亏损。其中南京金羚的莱赛尔纤维项目产量偏低、生产单耗偏高、质量不稳定，仍在进行试运行、调试工作，生产成本与售价倒挂；江苏金羚粘胶纤维产品成本与售价仍存在倒挂现象；上海越科生产的 PET 发泡材料受到风电行业竞争的影响，风电业务销售价格进一步下跌，同时非风电行业的业务拓展仍低于预期，虽然采取了一系列降本增效措施并取得了初步成效，尚不足以改变销售价格下降导致的毛利率的下跌，经营继续亏损。未来市场情况以及公司经营情况仍具有较大不确定性，企业无法进行预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次无法采用收益法进行评估。



市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，包括上市公司比较法和可比案例比较法。但由于目前市场上与被评估单位产品类似，发展阶段、经营规模相似的可比公司样本量很少，可比公司数量不满足上市公司比较法评估的要求。且经评估人员市场调研，目前在资本市场和产权市场上未能收集并获得与可比企业的买卖、收购及合并案例资料。故本次也无法采用可比案例比较法进行评估。

故根据本次评估目的和评估对象的特点，以及评估方法的适用条件，选择资产基础法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

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，合理评估企业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。具体是以重置各项生产要素为假设前提，将构成企业各种要素资产的评估值加总再减去各项负债评估值得出资产及负债价值的评估思路。具体模型如下：

置出资产及负债评估值=∑各项资产的评估值-∑各项负债的评估值

各项资产及负债的具体评估思路如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

对于现金，评估人员首先获取现金申报表，与现金日记账、总账、报表进行核对；随后，对现金进行监盘，并追溯至评估基准日实有余额，对现金进行核实。现金以核实后的账面值作为评估值。

对于银行存款，评估人员首先获取银行存款申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，获取银行对账单，并对银行存款进行函证。本次评估按核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金为存放在银行和上交所账户的保证金、收益，评估人员首先获取其他货币资金申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后获取资金对账单，



并对其他货币资金账户的余额进行函证。本次评估按核实后账面值作为评估值。

## （2）应收票据及应收账款

对于应收票据，评估人员首先获取应收票据申报表，与明细账、总账、报表进行核对；经核实，账面票据均已背书转让尚未到期，根据新金融工具准则的规定，保留票据，同时确认负债。随后，评估人员查阅票据转让相关凭证，核实票据的流转信息。以核实后的账面值作为评估值。

应收账款的主要内容为应收的景观水费和应收的工程费。评估人员对应收款项逐笔进行核对，查看其是否账表相符；通过抽查相关业务合同，以核实业务的真实性。对金额较大的款项进行替代测试，并查看合同和收款单据等分析款项的性质、发生日期、款项回收情况、账龄等，以此分析应收款项的可收回性。其中：对于有充分理由相信都能收回的，按全部账面值计算评估值；对于部分款项难以收回的，根据现场核查情况，具体分析账面金额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人信用、经营管理现状等，估算预计坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值；对于有确凿证据表明无法收回的，按零值计算。“坏账准备”科目按零值计算。

## （3）合同资产

评估人员对合同资产逐笔进行核对，查看其是否账表相符；通过查看相关业务合同，以核实业务的真实性。同时抽查业务发生凭证，分析以前期间的确认及回款情况。并查看合同和收款单据等分析款项的性质、发生日期、款项回收情况、账龄等，以此分析应收款项的可收回性。以核实的账面值作为评估值。

## （4）其他应收款

其他应收款的主要内容为关联方往来款、往来方借款和信托贷款保障金。其他应收款的评估，采用与应收账款评估相同的评估方法。对于应收江苏金羚纤维素纤维有限公司、江苏羚越新材料科技有限公司的关联方往来款，本次评估结合企业实际情况考虑了一定的预计坏账损失。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。



### （5）预付账款

预付账款主要为预付的服务费和水费。评估人员取得预付账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对。对大额的预付款项进行函证，以核实后的账面值确认评估值。对于其中费用性质的挂账，按是否实际存在相应的权益进行评估。

### （6）存货

存货包括原材料和在库周转材料。

评估人员首先将企业提供的资产申报表与企业明细账、总账等进行核对，并会同被评估单位财务人员、仓库管理人员依据财务部门提供的仓库保管账目、销售记录及申报盘点表进行了抽盘、核对，然后根据评估基准日至盘点日的出入库情况进行调整，经核实，货申报数量与实物基本相符。

由于公司原材料和在库周转材料流转较快，市场价格波动较小，本次评估以核实后账面值作为评估值。

### （7）其他流动资产

其他流动资产内容为待摊的物业费和待抵扣增值税进项税。评估人员首先将企业提供的资产申报表与企业明细账、总账等进行核对，同时查看待摊费用发生的原始凭证，核实初始入账金额的真实准确，了解企业摊销期间、摊销政策并进行复核；了解企业相关的税收政策，收集企业纳税申报表和缴税凭证。本次评估按核实后账面值作为评估值。

## 2、长期股权投资

### （1）南京金羚生物基纤维有限公司

资产基础法，从企业资产购建角度反映了企业的价值。评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

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，体现了企业收益预期运行的盈利能力和运行效率。由于南京金羚近几年经营不善，产能利用不足等原因，连续亏损。且何时市场能稳定，何时能



盈利，企业也无法进行预测，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次无法采用收益法进行评估。

市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的价值，其估值数据直接取材于市场，包括上市公司比较法和可比案例比较法。但由于目前市场上与被评估单位产品类似，发展阶段、经营规模相似的可比公司样本量很少，可比公司数量不满足上市公司比较法评估的要求。且经评估人员市场调研，目前在资本市场和产权市场上未能收集并获得与可比企业的买卖、收购及合并案例资料。故本次也无法采用可比案例比较法进行评估。

故本次对南京金羚采用资产基础法进行评估。我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对被投资单位进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的评估值。若评估后南京金羚市场价值为负数，且注册资本已全部实缴，上级母公司仅需对其承担有限责任，因此长期股权投资科目中对于该单位评估为0。

南京金羚流动资产、房屋建筑物、在建工程、负债等科目评估中所采用的评估方法、标准及尺度、评估过程等与母公司评估保持一致。

对于南京金羚机器设备，其中1#线在2024年10月-11月经过了考核。2#线进行消缺试运行，旨在解决生产线存在的问题。基准日时，2条线均处于停工状态。

由于原料价格上涨，产品市场价格整体下行，且生产线尚未完全投入负荷生产，因此存在一定的经济性贬值。

经济性贬值率=[1-（资产预计可被利用的生产能力/资产原设计生产能力）  
X]×100%

式中X为规模经济效益指数，本次主要结合行业平均的产能利用率水平和企业生产实际及其可持续性综合考虑确定。

机器设备成本法计算其他部分与南京化纤方法一致，详见“5、固定资产-机器设备”。

## （2）江苏金羚纤维素纤维有限公司

本次对江苏金羚采用资产基础法进行评估。评估方法选择原因与南京金羚一



致。江苏金羚流动资产、房屋建筑物、在建工程、负债等科目评估中所采用的评估方法、标准及尺度、评估过程等与母公司评估保持一致。

江苏金羚机器设备主要为粘胶短纤维生产设备。共有 2 条生产线，生产能力合计为 8 万吨/年，基准日时 1 条产线处于正常生产状态，另 1 条处于停工状态。

江苏金羚生产相关原料价格与产品价格均有上升，但成本与售价仍存在倒挂现象，且生产线尚未完全投入负荷生产，因此存在一定的经济性贬值。经济性贬值率取值方法与南京金羚机器设备一致。

对于无形资产-土地使用权涉及的土地，由于存在一定程度的固废污染，本次评估测算方法如下：

受污染的土地使用权价值=通过市场法测算的未受污染土地使用权价值×（1-通过量化指标确定风险程度等级相应的减损折扣率 Rf）

其中风险程度等级相应的减损折扣率 Rf 量化确定，将风险分解为风险发生概率（Probability）和风险影响程度（Impact）两个维度。专家根据地块特征在矩阵中定位，赋予对应区域权重值，最终通过加权计算得出综合减损系数。

### （3）江苏羚越新材料科技有限公司

本次对江苏羚越采用资产基础法进行评估。评估方法选择原因与南京金羚一致。我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对江苏羚越进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的评估值。

### （4）南京古都文化商务旅馆有限公司

古都文化的主要业务是经营管理南京轻纺产业（集团）有限公司持有的位于南京市洪武路 115 号的宾馆，宾馆租赁将于 2025 年 6 月到期，未来能否持续经营存在较大不确定性，不具备采用收益法实施评估的操作条件，故本次无法采用收益法进行评估。

由于目前市场上与古都文化经营模式类似，发展阶段、经营规模相似的可比公司样本量很少，可比公司数量不满足上市公司比较法评估的要求。且经评估人员市场调研，目前在资本市场和产权市场上未能收集并获得与可比企业的买卖、收购及合并案例资料。故本次也无法采用可比案例比较法进行评估。



评估人员根据会计政策、企业经营等情况，要求被评估单位对资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，纳入评估申报，并要求委托人或者其指定的相关当事方确认评估范围。本次评估具备采用资产基础法实施评估的操作条件，可以采用资产基础法。

本次对古都文化采用资产基础法进行评估。我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对古都文化进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的评估值。

#### （5）上海越科新材料股份有限公司

本次对上海越科采用资产基础法进行评估。评估方法选择原因与南京金羚一致。我们采用同一评估基准日和与母公司相同的评估程序对上海越科进行整体的资产基础法评估，以被投资单位的评估后净资产乘以相应的股权比例得出其长期股权投资的评估值。

#### （6）江苏越科新材料有限公司

本次对江苏越科采用资产基础法进行评估。评估方法选择原因与南京金羚一致。江苏越科流动资产、房屋建筑物、在建工程、负债等科目评估中所采用的评估方法、标准及尺度、评估过程等与母公司评估保持一致。

江苏越科机器设备为 PET 结构泡沫材料的生产设备，产品用于风电叶片以及建筑、交通等非风电领域。共有 4 条 PET 生产线，生产能力合计为 16 万吨/年，另有模具、轻木和芯材生产线，基准日时仅有 1 条 PET 生产线与芯材生产线运行，其他均处于停工状态。

由于受到风电行业竞争的影响，风电业务销售价格进一步下跌，同时非风电行业的业务拓展仍低于预期，且生产线尚未完全投入负荷生产，因此存在一定的经济性贬值。经济性贬值率取值方法与南京金羚机器设备一致。

机器设备成本法计算其他部分与南京化纤方法一致，详见“5、固定资产-机器设备”。

### 3、其他权益工具投资



其他权益工具投资为持有的南京证券股份有限公司的流通股股票投资成本及收益。

评估人员首先将企业提供的资产申报表与企业明细账、总账等进行核对，同时进行函证。本次评估按照股票基准日前 30 个交易日的均价作为评估单价，乘以持股数量的金额作为评估值。

#### 4、固定资产—房屋建筑物

对于科研用房，根据资产评估师现场调查，目前与委评房地产类似供需圈、类型及用途相同的房地产交易市场较活跃，可以找到与委评房地产具有良好替代性的案例，故可以采用市场法；考虑科研办公用房的价格与成本关联性不强，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故也不适宜采用成本法。故本次评估选取市场法。考虑租售比例挂严重，故不适合采用收益法。

市场法是指选取一定数量的可比交易实例，将它们与委评房地产进行比较，根据其间的差异对可比实例进行修正后得到委评房地产价值的方法。

计算公式： $P=P' \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P—委评房地产的评估值；

P'—可比实例房地产价格；A—交易情况修正系数；

B—市场状况修正系数； C—区位状况修正系数；

D—权益状况修正系数； E—实物状况修正系数

对于工业用房，对不含土地的工业类房屋及构筑物，评估师实地勘查和对类似建筑物调查后，所在区域内类似建筑物的市场交易案例和租赁案例极少，无法采用市场法和收益法进行评估；本次我们对委评的房屋及构筑物采用成本法。

##### (1) 成本法

成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定委评资产价值的方法；或首先估算



被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。计算公式如下：

建筑物的市场价值=重置成本×综合成新率

建筑物重置成本=建安工程造价+专业费用+规费+管理费用+资金成本-可抵扣增值税

①重置成本

<1>工程造价

对主要房屋和构筑物，根据类似工程的造价指标为基础，按评估基准日人工、材料及费率标准等估算工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括勘查设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费等，按照当地平均水平综合确定。

<3>规费

规费主要是城市基础设施配套费，无证房屋不取该项费用。

<4>管理费用

管理费用是指组织和管理项目开发经营活动所必需发生的费用，按项目建安工程造价的一定比例估算。

<5>资金成本

根据评估基准日银行贷款利率，考虑项目的建设规模，设定项目正常合理建设工期，假设工程建设资金均匀投入，以建设成本、管理费用之和为基准，按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 2024 年 12 月 31 日贷款利率（LPR）计取其资金成本。

②综合成新率的确定

房屋成新率的确定采用使用年限法和打分法相结合的方法，经加权计算确定，得出综合成新率。构筑物成新率采用年限法确定。

公式：综合成新率=年限法成新率×权重 40%+打分法成新率×权重 60%

<1>使用年限法



使用年限法 = 预计尚可使用年限 / (预计尚可使用年限 + 实际已使用年限) × 100%

经济寿命年限参照各种房屋的经济耐用年限确定。

## <2>打分法

将影响房屋成新状况的主要因素按结构部分（基础、承重墙体、非承重墙体、屋面）、装修部分（门窗、外墙、内墙、顶棚、地面）、设备部分（水电、其它）分为三类十二项，通过建筑造价中各部分所占的比重，确定不同结构形式房屋各因素的标准分值，参考建设部“房屋完损等级评定标准”的规定，结合现场勘查实际情况，确定分项评估完好分值，在此基础上计算完好分值率。具体公式：

成新率 = 结构部分得分 × G + 装修部分得分 × S + 设备部分得分 × B

式中：G—结构部分的评分修正系数；

S—装修部分的评分修正系数；

B—设备部分的评分修正系数。

## 5、固定资产—机器设备

收益法是指通过将评估对象预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。由于被评估单位未对本次委估设备的收益单独计量，我们也未收集到类似设备出租的市场租金信息，因此无法采用收益法评估。

但对于景观水处理业务相关的工业用房、设备资产组由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件。本次评估可以采用收益法。评估方法详见下文。

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析，以参照物的成交价格为基础，考虑参照物与评估对象在功能、市场条件和交易时间等方面的差异，通过对比分析和量化差异调整估算出评估对象价值的方法。对购置较久的车辆和电子设备，已经无法找到类似全新设备的购置价，但可以找到近期类似二手设备的交易案例，采用市场法评估。



重置成本法指用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值，从中确定申报对象价值的方法。

结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。

重置成本法适用公式为：

设备评估值=设备重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

评估人员采用年限法计算设备的实体性贬值；功能性贬值主要体现在超额投资成本和超额运营成本两方面，由于在评估中采用现行市场价格确定重置成本，不需要再考虑超额投资成本；经现场勘查，申报设备基准日时尚不存在超额运营成本，因此申报设备的功能性贬值取零。申报设备在评估基准日未发现经济性贬值的现象，故本次评估我们将申报设备的经济性贬值取零。我们将确定设备评估值的公式简化为：

设备评估值=设备重置成本×成新率

#### ① 重置成本的确定

##### A. 机器设备

设备重置成本=设备含税购置价+运杂费+安装调试费+基础费  
+专业及管理费用+资金成本-可抵扣的增值税

##### <1>设备购置价的确定

主要通过向生产厂家直接询价取价或查阅《机电产品报价手册》，对已无法获得该设备的购置价的，选用市场上性能基本相同的设备价格修正得出。

<2>设备的运杂费率、安装调试费、基础费我们参考《资产评估常用数据与参数手册》并结合委评设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

<3>专业及管理费用包括前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费、造价咨询费、管理费用等，按照当地平均水平综合确定。

<4>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，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的基准日时贷款市场报价利率



(LPR) 计取, 工期按建设正常合理周期计算, 并按均匀投入考虑。

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{设备基础} \\ + \text{专业及管理费用}) \times \text{利率} \times \text{工期} \div 2$$

#### B. 电子设备

主要通过向经销商询价或网络询价等渠道查询购置价, 对厂家负责送货上门和安装的电子设备, 以购置价作为重置成本。

本次评估的机器设备和电子设备的重置成本中均不含增值税。

### ② 综合成新率的确定

#### A. 机器设备

通过现场勘查设备运行状况, 同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量、技术改造等情况, 结合设备经济寿命, 确定其尚可使用年限, 然后按下列公式确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

#### B. 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

## 6、在建工程

评估人员首先获取了在建工程申报表, 获取相关工程立项报告、施工合同、结算单、发票等资料。分析账面余额的组成, 未发现异常。随后, 评估人员询问了工程相关负责人, 了解工程形象进度及项目施工情况。对于目前已停止, 后续不会继续施工的在建工程, 本次评估作为费用化处理; 其余项目以核实的账面值作为评估值。

## 7、无形资产—其他无形资产

南京化纤申报的其他无形资产为软件、商标和专利。

### (1) 软件的评估

对于外购的软件, 评估人员通过查验无形资产的采购合同、支付凭证等财务资料, 核实并确认了无形资产的账面价值的真实性。按照同类或类似办公软件基准日时的市场价格确定评估值。



## （2）商标的评估

申报的商标均是产品标识，仅用于产品的标识，产品商标对公司盈利能力贡献较小，本次评估对商标专用权采用重置成本法进行评估。即通过计算基准日时取得商标时的设计费、注册费用以及办理相关手续的代理费确定商标的价值。

商标评估价值计算公式如下：

商标评估价值=商标设计费+商标注册规费+商标注册代理服务费

## （3）专利的评估

对于专利的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。因企业持续亏损，管理层对企业未来发展无法预测，故无形资产未来能否带来收益不能可靠预计，故无法采用收益法评估；结合申报的无形资产的特点，目前国内没有类似的无形资产转让案例，也无法找到可对比的历史交易案例以及交易价格数据，故无法采用市场法评估。结合本次收集的资料及与被评估单位负责人沟通，申报的无形资产为公司自行研发所得，历史研发成本可通过与企业管理层访谈、参考同行业平均研发投入水平而取得，本次采用重置成本法评估。

重置成本法基本公式为：

无形资产评估值=无形资产重置成本×（1-贬值率）

对于自创的无形资产，重置成本主要采用核算法以及倍加系数法。由于专利属于对于投入智力较多的技术型无形资产，考虑到科研劳动的复杂性和风险，因此采用“倍加系数法”评估。基本公式可以表达如下：

$$P = \frac{(C + B1 * V)}{(1 - a)} (1 + L)(1 - r)$$

$C$ ：研发技术资产所消耗的物化劳动

$B1$ ：科研人员创造性劳动的倍加系数

$V$ ：研发技术资产所消耗的创造性劳动

$L$ ：投资报酬率



$\alpha$ ：科研成本投入的风险系数

$r$ ：贬值率

## 8、长期待摊费用

长期待摊费用为待摊的装修改造费用。

评估人员首先将企业提供的资产申报表与企业明细账、总账等进行核对，同时查看待摊费用发生的原始凭证，核实初始入账金额的真实准确，了解企业摊销期间、摊销政策并进行复核。经核实，待摊费用均为房屋建筑物的装修改造费用，转入对应房屋建筑物中评估。

## 9、负债评估

评估人员根据企业提供的各项目明细表及相关财务资料，对账面值进行核实，以核实后的账面值或企业实际应承担的负债确定评估值。

## 10、水处理经营性长期资产组收益法

对于景观水处理业务相关的工业用房、设备资产组由于能够收集到被评估单位企业性质、资产规模、历史经营情况、预测其未来收益及风险所需的必要资料，具备采用收益法实施评估的操作条件。本次评估可以采用收益法。

### ①计算模型的选取

资产组市场价值计算公式：

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

式中：

P——资产组的市场价值；

$A_i$ ——详细预测期中第*i*年的税前资产组的现金流量；

R——税前折现率；

n——详细预测年限；

本次市场价值测算采用的现金流口径为税前现金流量。计算公式为：

$A_i = \text{息税折旧摊销前利润} - \text{资本性支出} - \text{净营运资金变动} + \text{资产组回收净值}$ 。

### ②收益期和预测期的确定



本次评估综合考虑水处理经营性长期资产组的经济寿命年限及投产日期，以评估基准日至水处理经营性长期资产剩余经济使用寿命来确定其收益期。故被评估单位收益期为有限年期，本次收益期按 5 年考虑。预测期为 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日。

### ③资产组市场价值的核实、预测过程

本次评估，资产评估师取得了资产组历史经营情况的基本资料，分析了资产组的资产规模、资本结构、经营状况、发展前景，同时考虑宏观和区域经济因素、所在行业现状与发展前景对资产组的影响，对资产组未来收益预测进行了必要的分析和判断，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理确定评估假设，形成未来收益预测。对关键性参数，如未来收益预测中主营业务收入、毛利率、营运资金等主要参数进行了重点关注。由于不可抗拒因素及不可预见因素可能对资产组的未来经营造成重大不利影响，上述对未来收益预测进行的分析和判断不应当被认为是对资产组未来盈利能力实现的保证。

### ④折现率的测算

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数。所谓投资者要求的资产回报率，是指投资于资产所获得的收益率，收益率越高，说明资产的经济效益越好。本次采用风险累加法确定折现率。

$$R = \text{无风险报酬率} + \text{风险报酬率}$$

无风险利率参照中国外汇交易中心（CFETS）在中国债券市场发布的截至评估基准日 10 年期国债到期收益率。

风险报酬率按以下公式确定：

$$\text{风险报酬率} = \text{行业风险报酬率} + \text{经营风险报酬率} + \text{财务风险报酬率} + \text{其他风险报酬率}$$

### （3）评估结论的选取

申报的水处理经营性长期资产组涉及景观水处理和销售业务，销售量受市政指标、景观水环境等因素影响，无法进行准确可靠的预测。基于上述不确定性，不采用收益法的评估结果。成本法是基于评估基准日的账面资产来估算资产组的



市场价值，能够依其组成资产合理且直观的展现资产组的市场价值。经上述分析后我们认为：成本法的评估结果较为全面合理且更切合本次评估目的，因此选用了成本法的评估结果作为资产组的最终评估结论。

## 八、评估程序实施过程和情况

### （一）接受项目委托

本公司与委托人就本次评估目的、评估基准日、评估对象、评估范围、价值类型等事项协商一致，签订资产评估委托合同。在此基础上由资产评估师拟订出评估工作计划。

### （二）现场调查核实

1、指导被评估单位清查资产、准备评估资料等。

2、核实资产、核查权属

#### （1）实物资产的现场勘查

依据资产评估申报表，评估人员会同企业有关人员，对所申报的存货、投资性房地产和固定资产等进行盘点和现场勘查。针对不同的资产性质和特点，采取询问、访谈、核对、监盘、勘查等方法。同时收集查验相关资产的产权证明资料，了解资产的数量、配置和实际使用情况。

#### （2）非实物性流动资产及负债的核实

对企业申报评估基准日中的非实物性资产及负债，评估人员主要通过对企业财务账的总账、各科目明细账、会计凭证和审计报告等资料的核对、询问等方式进行实地调查，对大额往来款、银行存贷款采取抽查或函证，进行核实，收集资料。

3、核查权属证明文件

根据现场调查结果，对纳入评估范围的存货、房屋建筑物、机器设备、车辆、土地使用权等资产的产权证明文件资料进行查验，明确其产权归属。

4、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，并和产权持有单位相关人员充分沟通，进



一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

## 5、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) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

### (三) 评定估算

根据评估目的、评估对象、价值类型及资料收集等情况，选择恰当的评估方法和相应的模型及参数，收集市场信息、分析、估算形成初步评估结果。

### (四) 评估结果汇总、评估结论分析

对各种评估方法形成的初步评估结果进行汇总、分析，在综合评价不同评估方法和评估结果的合理性及所使用数据的质量的基础上，确定最终评估结论。

### (五) 撰写报告、内部审核

根据评定估算的结果撰写评估说明，起草资产评估报告。根据本公司评估业务流程管理办法规定，资产评估师在完成资产评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核，根据审核意见对评估报告进行必要的调整、修改和完善。在出具资产评估报告前，在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析，并决定是否对资产评估报告进行调整。完成正式资产评估报告提交委托人。

## 九、评估假设



### （一）基本假设

1、持续经营假设：假设评估基准日后，被评估单位可以持续经营下去，企业的主要资产可以保持原地原用途继续使用下去。

2、交易假设：假设所有待估资产已经处在交易的过程中，根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

3、公开市场假设：假设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。

### （二）具体假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3、假设被评估单位在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务，核心团队未发生明显不利变化。公司完全遵守所有有关的法律法规。

4、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

5、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。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当上述假设条件发生变化时，本评估机构及资产评估师将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、评估结果



经采用资产基础法，南京化纤股份有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 101,895.68 万元，评估值 118,815.31 万元，评估增值 16,919.63 万元，增值率 16.60%；负债总额账面值 46,157.44 万元，评估值 45,888.18 万元，评估增值-269.25 万元，增值率-0.58%；净资产账面值 55,738.25 万元，评估值 72,927.12 万元，评估增值 17,188.88 万元，增值率 30.84 %。资产评估结论汇总表如下：

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年12月31日

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(%)
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	27,533.80	32,539.80	5,006.00	18.18
非流动资产	2	74,361.88	86,275.51	11,913.63	16.02
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期应收款	5				
长期股权投资	6	62,764.70	74,058.07	11,293.38	17.99
其他权益工具投资	7	1,071.80	1,134.22	62.41	5.82
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	10,287.76	10,886.46	598.70	5.82
在建工程	11	45.63	38.86	-6.76	-14.83
工程物资	12				
固定资产清理	13				
生产性生物资产	14				
油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17	51.39	157.90	106.51	207.28
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20	140.61		-140.61	-100.00
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22				
<b>资产合计</b>	<b>23</b>	<b>101,895.68</b>	<b>118,815.31</b>	<b>16,919.63</b>	<b>16.60</b>
流动负债	24	25,851.22	25,851.22	0.00	0.00
非流动负债	25	20,306.21	20,036.96	-269.25	-1.33



负债合计	26	46,157.44	45,888.18	-269.25	-0.58
净资产(所有者权益)	27	55,738.25	72,927.12	17,188.88	30.84

南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债在2024年12月31日的市场价值为72,927.12万元，大写人民币柒亿贰仟玖佰贰拾柒万壹仟贰佰元整，较其账面净资产55,738.25万元增值17,188.88万元，增值率30.84%。

本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

## 2、资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

经采用资产基础法，南京化纤的置出资产及负债在评估基准日2024年12月31日的市场价值为72,927.12万元，较其账面净资产55,738.25万元增值17,188.88万元，增值率30.84%。与账面值差异较大的主要原因为：

其他应收款评估增值5,006.00万元，增值率20.71%。增值的主要原因为对于应收关联方往来款评估预计坏账损失低于账面计提的坏账准备。

长期股权投资评估增值11,293.38万元，增值率17.99%。增值的主要原因为部分长期股权投资单位评估市场价值高于账面值。

### (二) 评估结论的使用有效期

本评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年，即自2024年12月31日至2025年12月30日。超过一年，需重新进行资产评估。

## 十一、特别事项说明

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任。  
无。

(二) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形



1、南京化纤股份有限公司申报的 3 项建筑面积 1,986.04 平方米房屋，评估值为 215.36 万元；南京金羚生物基纤维有限公司申报的 20 项建筑面积 11,614.93 平方米房屋，评估值为 1,470.05 万元；江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的 36 项建筑面积 11,519.29 平方米房屋，评估值为 1,025.19 万元；江苏越科新材料有限公司申报的 5 项建筑面积 2020.18 平方米房屋，评估值为 158.86 万元。以上房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，其建筑面积由被评估单位申报并由评估人员核实。

南京化纤股份有限公司水厂厂区及一泵房厂区的土地使用权证载权利人为南京化学纤维厂，土地用途为工业，厂区及一泵房厂区的土地使用权未在本次评估范围内。

本次评估未考虑以上权属瑕疵和可能存在的面积差异对评估结论的影响。

（三）评估程序受到限制的情形

无。

（四）评估资料不完整的情形

无。

（五）评估基准日存在的法律、经济等未决事项。

1、南京化纤起诉上海馨聚玖维企业管理合伙企业（有限合伙）、温花、上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）、周利峰，就被上诉人擅自突击处置上海越科新材料股份有限公司三大业务（管件、模具及配套产品）资产提出赔偿，根据（2023）苏 0116 民初 3327 号《江苏省南京市六合区人民法院民事裁定书》，南京化纤诉求一审被驳回。后南京化纤提起上诉。截至报告日，该案件二审尚未判决。

因该案件二审尚未判决，因此本次评估未考虑可能胜诉后获得赔偿金额对评估结论的影响。

（六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系。



1、南京化纤申报的 5 项建筑面积合计 3953.51 平方米房屋已抵押给紫金信托有限责任公司，抵押期限自 2024 年 10 月 24 日至 2026 年 7 月 25 日。本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

2、南京金羚生物基纤维有限公司申报的土地使用权面积 258985.46 平方米及地上 12340.26 平方米房屋已抵押给中国建设银行股份有限公司南京中央门支行，抵押期限自 2021 年 11 月 26 日至 2026 年 11 月 30 日。申报的土地使用权面积 48815.31 平方米及地上 92.55 平方米房屋已抵押给紫金信托有限责任公司，抵押期限自 2024 年 7 月 25 日至 2026 年 7 月 25 日。本次评估未考虑以上抵押事项对评估结论的影响。

3、江苏越科以“苏（2020）东台市不动产权第 1300013 号”95860 平方米的土地使用权及地上 36796.95 平方米房屋已抵押给江苏东台农村商业银行弢港分行，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（七）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。

无。

（八）本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

无。

（九）其他事项

1、南京化纤股份有限公司正在对子公司江苏金羚纤维素纤维有限公司位于江苏省盐城市大丰区的厂区开展土壤调查与优化治理工作，本次对该土地使用权的市场价值考虑了一定程度的污染减损。土地污染减损折扣评估方法为：将土地污染风险分解为风险发生概率（Probability）和风险影响程度（Impact）两个维度。专家根据地块特征在矩阵中定位，赋予对应区域权重值，最终通过加权计算得出综合减损系数。本次评估土地污染减损金额为 2,677.05 万元。



2、南京金羚已与南京市六合区住房保障和房产局签订了《南京市六合区国有土地上房屋征收与补偿协议》，协议涉及南京金羚申报的持有待售资产 89 项。本次对于涉及征收的资产统一参考征收价格并考虑扣除土地增值税进行了评估，评估结果为 13,895.23 万元。本次评估未考虑评估测算土地增值税与后续实际缴纳土地增值税的差异对评估结论的影响。

除上述事项外，本资产评估机构及资产评估专业人员未发现其他特别事项和重大期后事项，特别提示资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论可能产生的影响。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

1、本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人按本报告中描述的经济行为使用，以及国有资产监督管理机构、相关监管机构和部门使用。

2、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3、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。评估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，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

## 十三、资产评估报告日

本评估结论形成的日期为2025年4月24日。



(本页系苏华评报字[2025]第108号评估报告的签字盖章页,该报告的评估结论为:南京化纤股份有限公司拟进行重大资产置换、发行股份及支付现金方式购买南京工艺装备制造股份有限公司股权涉及的置出资产及负债在2024年12月31日的市场价值为72,927.12万元。)

资产评估师   


资产评估师   


江苏华信资产评估有限公司  
二〇二五年四月二十四日  