

3-4 本次重大资产重组涉及的拟出售资产的评估报告 及评估说明

编号	名称	页码
1	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】	1
2	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说明【苏华评报字[2025]第 108-1 号】	65
3	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之南京金羚生物基纤维有限公司 100%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-2 号】	141
4	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之江苏金羚纤维素纤维有限公司 100%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-3 号】	209
5	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之江苏羚越新材料科技有限公司 100%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-4 号】	271
6	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之南京古都文化商务旅馆有限公司 100%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-5 号】	293
7	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之上海越科新材料股份有限公司 56.7766%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-6 号】	313
8	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之江苏越科新材料有限公司 100%股权价值资产评估说明【苏华评报字[2025]第 108-7 号】	375

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	19
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 and 情况	43
九、评估假设	45
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 m²）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

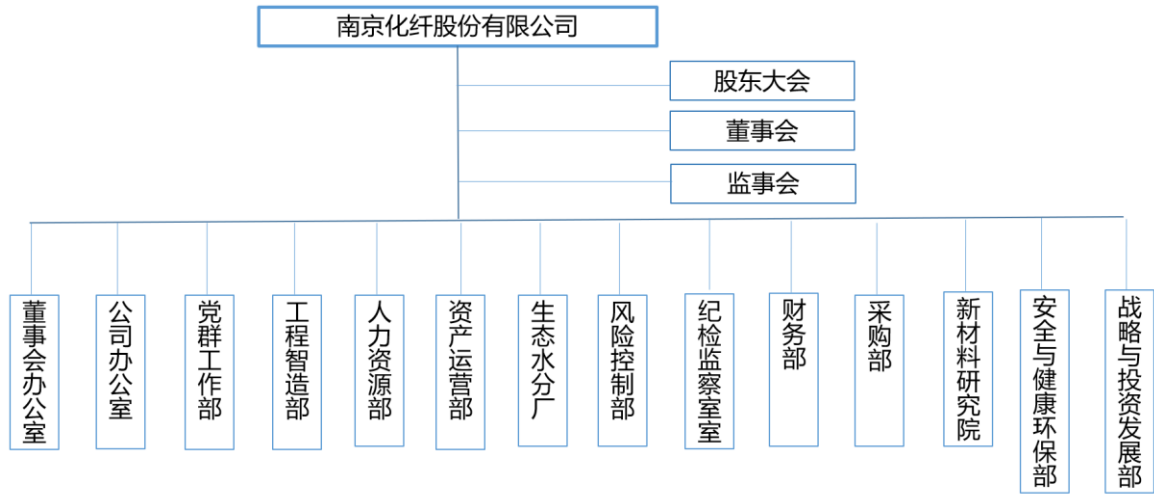
以上数据均经过审计。

<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	
资产合计	23	101,895.68
流动负债	24	25,851.22
非流动负债	25	20,306.21
负债合计	26	46,157.44
净 资 产（所有者权益）	27	55,738.25

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一第二编 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一第三编 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 次部务会议审议通过）。

（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=Σ各项资产的评估值-Σ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] $\times$ 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 R_f ）

其中风险程度等级相应的减损折扣率 R_f 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。考虑租售比倒挂严重,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

收益法是指通过将被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



α ：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察结果，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				
资产合计	23	101,895.68	118,815.31	16,919.63	16.60
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弼港分行，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



资产评估报告附件



委托人承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因我公司拟以重大资产置换、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的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的置出资产及负债进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 3、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

委托人：南京化纤股份有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建峰" (Chen Jianfeng), written over the printed name of the legal representative.

2025 年 4 月 20 日

被评估单位承诺函

江苏华信资产评估有限公司：

因南京化纤股份有限公司拟以重大资产置换、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的需要，委托贵公司对该经济行为所涉及的置出资产及负债进行评估，评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估所对应的经济行为符合相关法律、法规。
- 2、我们所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整、合规，有关重大事项如实地充分揭示性。
- 3、本项目申报评估的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重复、不遗漏。
- 4、评估对象涉及的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法、有效。
- 5、本项目评估对象涉及的资产和负债在评估基准日至评估报告日期间发生影响评估行为及结果的事项披露及时、完整。
- 6、不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。
- 7、本项目评估范围内的资产无未揭示的抵押、担保事项，也不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同纠纷和重大诉讼事项。

被评估单位：南京化纤股份有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建明".

2025 年 4 月 20 日

资产评估师承诺函

南京化纤股份有限公司：

受贵单位的委托，我们对贵单位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的市场价值以 2024 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的职业资格。
- 二、评估对象和评估范围与资产评估委托合同的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



2025 年 4 月 24 日



江苏省财政厅文件

苏财工贸〔2018〕86号

特此公告。



备案公告

江苏华信资产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

- 一、资产评估机构名称为江苏华信资产评估有限公司，组织形式为有限责任公司。
- 二、执行合伙事务的合伙人（法定代表人）为胡兵。
- 三、资产评估机构的合伙人或者股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

信息公开选项：主动公开

江苏省财政厅办公室

2018年3月12日印发

证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

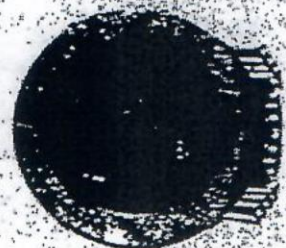
江苏华信资产评估有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]101号 证书编号：0250067005

发证时间：

证书号：0000087





编号 320106666202309270201



目前，常州登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

現代信用社会—続

91320000134775637H (1/1)

(副本)

名称 江苏华信资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

胡兵
法定代表人

胡兵

國
範
範
範

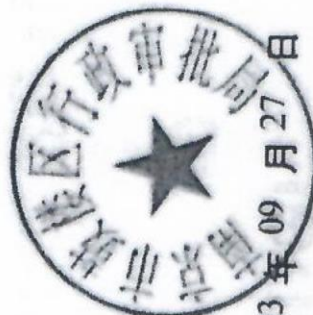
256万元整

成立日期 1994年02月07日

住所

南京市鼓楼区中山北路105-6号中环国际广场21层

登记机关



2023年09月27日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局



中国资产评估协会

正式执业会员证书

会员编号：32190193

会员姓名：肖锐

证件号码：340503*****6

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



扫码查看详细信息

年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

本人印鉴：



签名：



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 03 月 03 日



中国资产评估协会 正式执业会员证书

会员编号：32160026

会员姓名：沙勇

证件号码：342425*****3

所在机构：江苏华信资产评估有限公司



年检情况：2025 年通过

职业资格：资产评估师

房地产估价师

土地估价师

矿业权评估师



扫码查看详细信息

本人印鉴：



签名：

沙勇



(有效期至 2026-04-30 日止)

打印时间：2025 年 03 月 27 日

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

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-1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

目 录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	资产评估说明	3
一、	评估对象与评估范围说明	3
(一)	评估对象与评估范围内容	3
(二)	实物资产的分布情况及特点	4
(三)	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	5
(五)	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)	6
二、	资产核实情况总体说明	6
(一)	资产核实人员组织、实施时间和过程	6
(二)	影响资产核实的事项及处理方法	7
(三)	核实结论	7
三、	评估技术说明	8
(一)	企业经营、资产、财务分析	8
(二)	评估方法的选择	15
(三)	资产基础法	15
四、	评估结论及分析	61

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

《企业关于进行资产评估有关事项的说明》

一、委托人及被评估单位概况

(一) 委托人概况

委托人与被评估单位为同一单位。

(二) 被评估单位基本情况

1、企业概况

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、历史沿革、股权结构及变更情况

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。

3、企业运营情况

南京化纤成立于 1992 年,南京化纤母公司本体从事自来水生产与供应业务,子公司南京金羚主要从事莱赛尔纤维的生产与销售,孙公司江苏金羚主要从事粘胶短纤的生产与销售,子公司上海越科及江苏越科主要从事 PET 结构泡沫材料的生产与销售。

4、会计政策及税收情况

(1) 执行的会计制度

①本公司以持续经营为基础,根据实际发生的交易和事项,按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量,在此基础上编制财务报表。

②会计年度:以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币:人民币。

④记账基础和计价原则:以权责发生制为记账基础,以历史成本为计价原则。

(2) 主要税项

税种	税率(%)	计税依据
增值税①	13.00、6.00、3.00、5.00、9.00	应纳税增值额
城市建设维护税	7.00、5.00	流转税额
教育费附加	5.00	流转税额
企业所得税②	25.00、20.00、15.00	按应纳税所得额计缴

5、近三年的财务状况和经营状况

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

以上数据经过审计。

（二）委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人与被评估单位均是南京化纤股份有限公司。

二、关于评估对象与评估范围的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（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：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	
资产合计	23	101,895.68
流动负债	24	25,851.22
非流动负债	25	20,306.21
负债合计	26	46,157.44
净 资 产（所有者权益）	27	55,738.25

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。

（二）主要资产情况

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，主要无形资产包括专利等。

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 6 项。根据现场勘查，水厂环境整治和化股水厂 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。

⑥无形资产

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

四、关于评估基准日的说明

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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

为配合本次资产评估，我们对本公司在 2024 年 12 月 31 日的表内外资产及负债进行了全面盘点清查，成立了资产清查小组对流动资产、非流动资产、流动负债进行清查，清查时间为 2025 年 1 月 1 日至 1 月 3 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在清查范围之内。

首先，财务人员把有关账目在总账与有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产清查阶段清查小组进行实际盘点，做好盘点记录。

审核了银行对账单。

对往来款项和负债科目进行清理。

对固定资产采用全面清查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认。

通过采用上述措施，我们对基准日时的资产和负债进行了清查并如实向资产评估机构申报了各类资产和负债。申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

我们向资产评估机构提供了如下资料：

- 1、资产评估申报明细表；
- 2、营业执照、公司章程、出资协议；
- 3、审计报告；
- 4、银行对账单、固定资产盘点表等财务资料；
- 5、重大合同等财务资料；
- 6、与本次评估有关的承诺函、说明；
- 7、其他与评估资产相关的资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建军" (Chen Jianjun), is written next to the "负责人：" (Responsible Person) label.

2025年4月20日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：南京化纤股份有限公司



负责人： 

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（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	
资产合计	23	101,895.68
流动负债	24	25,851.22
非流动负债	25	20,306.21
负债合计	26	46,157.44
净 资 产（所有者权益）	27	55,738.25

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

南京化纤主要实物资产包括存货、房屋建筑物和设备等。

（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 44 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，其余电子设备均可以正常使用。

（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。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

南京化纤申报的账面记录无形资产为 1 项软件。南京化纤申报的账面未记录无形资产为 8 项商标和 12 项实用新型专利，明细如下：

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	商标
2	兰赛尔(24类:布料床单)	44202721	2020年2月	商标
3	兰赛尔(22类:绳网袋篷)	44216509	2020年2月	商标

4	兰赛尔(23类:纱线丝)	44214588	2020年2月	商标
5	CVF(22类:绳网袋篷)	47767783	2020年7月	商标
6	兰赛尔B(24类:布料床单)	48355801	2020年7月	商标
7	兰赛尔B(23类:纱线丝)	48382563	2020年7月	商标
8	兰赛尔B(22类:绳网袋篷)	48390752	2020年7月	商标
9	一种L型毕托管	2019223750068	2019年12月	南京化纤股份有限公司
10	一种恒压式液封装置	2019223627523	2019年12月	南京化纤股份有限公司
11	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
12	一种自闭式防爆装置	2019223749179	2019年12月	南京化纤股份有限公司
13	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
14	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
15	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
16	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
17	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
18	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
19	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
20	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

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

除上述申报的账外无形资产,被评估单位未申报其他表外资产,资产评估师也未发现其他表外资产。

(五) 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。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后,资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档,要求被评估单位进行资产申报和资料准备;然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组,根据制定的现场核实计划,分收益法、房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为2025年1月1日至2025年1月25日,核实过程分三个阶段进行,第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核,了解委托评估资产的概况;第二

阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现：

1、评估范围内有 3 项的建筑面积 1,986.04 平方米房屋未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证。有 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，基准日时尚未解押。

2、申报的机器设备有 18 项设备无实物，37 项设备已停用或已拆卸。电子设备 4 项设备无实物，3 项设备待报废。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。除上述事项外，申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

（一）企业经营、资产、财务分析

1、影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

2024年宏观经济数据显示，国内生产总值（GDP）为134.9084万亿元，同比增长5.0%。从产业来看，第一产业增加值增长3.5%，第二产业增加值增长5.3%，第三产业增加值增长5.0%。

根据地区生产总值统一核算结果，2024年，全市实现地区生产总值53926.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。分产业看，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42189.44亿元，增长5.7%。

2、被评估单位所在行业现状与发展前景

行业分类及相关的法律法规

①行业分类与监管

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，孙公司江苏金羚主要从事粘胶短纤的生产与销售，子公司上海越科及江苏越科主要从事PET结构泡沫材料的生产与销售。根据《国民经济行业分类》标准（GB/T4754-2017），公司所处行业为制造业下的纺织业，具体分类为化纤织造及印染精加工。

工业和信息化部主管行业规划与政策制定，推动行业技术创新和产业升级。国家市场监督管理总局负责行业市场秩序、产品质量标准、反垄断等监管。中国化学纤维工业协会制定行业技术标准、推动绿色生产与可持续发展。

②行业的法律法规与管理制度

发布时间	发布单位	文件名称	主要内容
2024年3月	国务院	《2024年国务院政府工作报告》	强化生态环境保护治理，加快发展方式绿色转型；制定支持绿色低碳产业发展政策。推进重点行业超低排

			放改造；推动传统产业高端化、智能化、绿色化转型等
2023年12月	国家发改委	《产业结构调整指导目录（2024年本）》	差别化、功能性聚酯（PET）的连续共聚改性、原液着色、功能性化学纤维的高效柔性化制备技术、利用聚酯回收材料生产涤纶工业丝、差别化和功能性涤纶长丝和短纤维等属于鼓励类。
2023年12月	工业和信息化部、国家发改委、教育部、财政部等八部门	《关于加快传统制造业转型升级的指导意见》	提出到2027年，我国传统制造业高端化、智能化、绿色化、融合化发展水平明显提升，有效支撑制造业比重保持基本稳定，在全球产业分工中的地位和竞争力进一步巩固增强。
2023年11月	工业和信息化部、国家发改委、商务部、市场监管总局	《纺织工业提质升级实施方案（2023—2025年）》	提出到2025年，我国现代化纺织产业体系建设取得实质进展，规模以上纺织企业营业收入稳中有增，发展质量效益保持良好水平，纺织工业国际优势地位进一步巩固提升。
2022年4月	工业和信息化部、国家发改委	《工业和信息化部、国家发改委关于化纤工业高质量发展的指导意见》	提出化纤企业发展目标：到2025年，规模以上化纤企业工业增加值年均增长5%，化纤产量在全球占比基本稳定。创新能力不断增强，数字化转型取得明显成效，绿色制造体系不断完善。

（1）行业情况

①纤维素纤维

纤维素纤维是以天然纤维素（如木材、棉花、麻类等）为原料，通过化学或物理方法加工而成的纤维，具有可生物降解、亲肤性佳、吸湿性强等特点。主要类型包括粘胶纤维、莱赛尔纤维等。

随着全球对环境保护的重视以及可持续发展理念的深入人心，传统化石基纤维面临着资源短缺和环境压力的挑战。而纤维素纤维主要来源于天然植物纤维素，如棉花、麻、木材等，具有可再生、可降解的特点，符合环保和可持续发展的大趋势。

科技的不断进步为纤维素纤维行业带来了新的发展机遇。一方面，生产技术不断完善，如纳米纤维素纤维、生物基纤维素纤维等新型纤维素纤维的研发和产业化取得了进展，提高了纤维素纤维的性能和品质，拓展了其应用领域；另一方面，生产工艺不断优化，提高了生产效率，降低了生产成本。

据市场调查数据显示，2023 年全球纤维素纤维市场规模已超过 1500 万吨，预计到 2025 年将达到 2000 万吨，年复合增长率保持在 5% 以上。2019-2023 年间，全球纤维素纤维市场规模以年均增长率约 6% 的速度扩张，预计到 2025 年将达到近 300 亿美元。

②高分子发泡材料

结构泡沫材料作为各种复合材料的夹芯结构主要用来增加刚度、减轻重量。结构泡沫材料还具有吸水性低、隔音绝热效果好等特性，使其成为要求具有高强度和低密度领域的理想材料，被广泛应用于风力发电、轨道交通、船舶、航空航天、建筑节能等领域。

目前，PET 发泡材料在风力发电领域应用，成为备受关注的行业热点。叶片芯材是风电叶片的关键材料，芯材通常安装在叶片的前缘、后缘以及腹板等部位。PET 发泡材料凭借质轻稳定、柔韧性好、耐压强度高且可耐高温等性能，能够满足叶片耐压强度高夹层结构来增加刚度，防止局部失稳、提高整个叶片的抗载荷能力。

中国风电市场上风力发电机组安装量约占全球三分之一，西方国家 PET 发泡材料制造公司处在该领域的领头羊地位，因其高性能、高性价比和可持续 PET 发泡芯材，成为中国风电市场最重要的供应商。

受风电强劲市场行情的驱动，相关产业链也将会因受益于 PET 发泡芯材需求的增加，在未来数年间实现显著增长。中国作为世界上最大的风能市场，PET 发泡芯材刚刚开始大规模应用于风电，已吸引相当数量的公司加入竞争。中国公司仍处于起步追赶阶段，在 PET 发泡材料技术上仍需要进一步突破改进。同时公司是国内首批的 PET 泡沫自主生产供应商，材料价格仅为进口产品 60-70%，具备显著的价格优势和先发优势。

除了风电，PET 发泡材料还可探索应用于航空航天、轨道交通、船舶、建材和军工等领域。

（3）行业发展的有利和不利因素

①纤维素纤维

<1>有利因素

A.市场需求增长。随着生活水平提高，消费者对服装和家纺的舒适性、品质要求提升，粘胶纤维和莱赛尔纤维柔软、吸湿、透气等特性使其在贴身衣物、家纺等领域需求不断增加。同时，在医疗、工业等领域的应用拓展也带动了需求增长，如医用纱布、绷带等。

B.绿色环保优势。粘胶纤维和莱赛尔纤维都以天然纤维素为原料，可生物降

解，符合当下全球环保和可持续发展的潮流。尤其是莱赛尔纤维，生产过程绿色环保，溶剂回收率高，在环保要求趋严的市场环境中，更受消费者和品牌商青睐。

C.技术创新支持。行业不断加大研发投入，在生产工艺和产品性能方面取得进步。粘胶纤维通过技术改进提升了强度等性能，莱赛尔纤维在生产效率提高、成本降低等方面有突破，拓宽了应用领域。

D.政策支持。政府出台了一系列支持纤维素纤维产业发展的政策，如鼓励发展生物基化学纤维、推进纺织行业绿色发展等，为粘胶纤维和莱赛尔纤维行业的发展提供了政策保障。

<2>不利因素

A.供需结构失衡。受贸易摩擦、疫情等因素影响，下游需求增长幅度跟不上粘胶纤维和莱赛尔纤维上游产能扩张速度，导致产能利用率较低，企业面临较大的库存和经营压力。

B.市场竞争激烈。纤维素纤维市场中，除了粘胶纤维和莱赛尔纤维，还有其他化学纤维和天然纤维的竞争。同时，行业内企业众多，产品同质化现象较严重，价格竞争激烈，影响企业利润空间。

C.原材料价格波动。粘胶纤维和莱赛尔纤维的生产对原材料依赖性强，主要原材料如木材、棉浆粕等价格受自然条件、市场供求关系等因素影响波动较大，增加了企业的生产成本和经营风险。

D.绿色优势未充分发挥。虽然莱赛尔纤维具有明显的绿色环保优势，但由于市场认知度有限，下游客户采购时仍主要考虑价格、产品质量等因素，绿色属性短期内难以转化为市场竞争力。粘胶纤维生产过程中存在一定的污染问题，面临较大的环保压力。

②高分子发泡材料

<1>有利因素

A.国家产业政策重点支持。高分子发泡材料应用领域包括电子、家电、汽车、体育休闲、风力发电、轨道交通、船舶、航空航天、建筑节能等领域，在国民经济中占有重要地位，是国家产业政策重点鼓励发展的行业。

B.市场容量巨大。高分子发泡材料主要应用于电子、体育休闲、家电等行业将继续发展。受国家倡导发展新能源，节能减排、节约环保的影响，未来几年风

力发电、轨道交通、建筑节能等领域都将有持续的高速发展，对结构泡沫的需求非常巨大。

C.我国高分子加工机械配套能力不断增强。我国高分子成型加工机械配套能力日益加强，机械逐步朝着组合结构、专用化、系列化、标准化、复合化、微型化、大型化、个性化、智能化方向发展。原料及成型技术的不断提高以及高性能化要求成型加工机械及周边机械与之配套，而加工机械的进步又促进成型加工技术的进步。

<2>不利因素

A.行业内检验标准的缺失。我国高分子发泡行业的很多产品，特别是结构泡沫材料都没有国家专门的检验标准，不利于规范企业生产以及产品的检验，致使一些企业生产劣质产品低价竞争，不利于行业健康发展。

B.原材料价格波动带来的影响。报告期内，受国际经济环境的影响，国际原油的价格波动很大。高分子发泡材料行业的主要原材料 PVC、PE 等塑料粒子的价格随原油价格的变化也出现较大幅度的波动。原材料价格的波动使高分子发泡材料的生产制造企业面临一定的成本不确定性压力。

（4）行业的周期性、季节性、区域性

①周期性

纤维素纤维与高分子发泡材料行业本身均没有明显的周期性，但是，受到宏观经济的影响，会随着整体的经济状况而具有一定的波动。

②区域性

纤维素纤维行业与高分子发泡材料行业，低端产品受物流、运输的影响，具有一定的区域性，但是其高端产品，如结构泡沫材料，则无区域性影响。

③季节性

纤维素纤维行业与高分子发泡材料行业没有明显的季节性。

（5）企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的影响

①纤维素纤维

纤维素纤维的主要原料是天然纤维素，如棉短绒、木材、芦苇等，这些来自农业和林业领域。此外，生产过程还需要化工原料，如氢氧化钠、二硫化碳等。

因此，农业、林业以及基础化工行业构成了纤维素纤维行业上游。农业和林业的收成情况直接影响纤维素纤维的原料供应。若原料丰收，供应充足，纤维素纤维行业的生产能够稳定进行；反之，可能导致原料短缺，推动价格上涨，增加生产成本。基础化工行业的产品价格和供应稳定性同样影响纤维素纤维生产。若化工原料价格波动大或供应不足，会干扰纤维素纤维的生产计划和成本控制。

纤维素纤维具有良好的吸湿性、舒适性和可生物降解性等特点，被广泛应用于纺织、造纸、食品、医药等行业。在纺织领域，用于生产各种服装和家用纺织品；在造纸行业，可提高纸张的强度和品质；在食品和医药行业，可用作增稠剂、稳定剂等。随着消费者对服装舒适性和环保性的要求提高，对纤维素纤维的需求也在增加，促使纤维素纤维行业不断创新，开发出更多高性能、功能性的产品。随着包装、印刷等行业的发展，对纸张的需求持续增长，为纤维素纤维行业提供了广阔的市场空间。造纸行业对纤维素纤维的质量和性能也有特定要求，推动纤维素纤维行业提高产品质量，优化生产工艺。

② 高分子发泡材料

高分子发泡材料行业技术水平的提高以及企业的发展与上下游行业有着密切的关系。高分子发泡材料行业上游行业主要为石油化工，其技术进步将直接降低高分子发泡材料的成本、提高产品的质量。经过长期的发展，我国在石油石化方面取得了突破性进展，技术、设备、品质都达到了世界先进水平，为高分子发泡材料行业的发展提供了优质的保障和坚实的基础。

下游行业决定了市场容量、消费需求和消费能力，这些都影响和决定高分子发泡材料产品的质量、标准、技术和经济效益。

下游行业如风电行业技术的发展、国家对轨道交通、节能建筑的持续大规模投入等与高分子发泡材料的发展有很密切的联系。我国风电设备、轨道交通的市场前景为结构泡沫材料行业的持续高速发展奠定了基础。

同时下游行业对产品的要求逐步提高，比如风力发电机的功率越来越大，要求材料更轻强度更好，运动器械的安全性、舒适性、耐用性，家电产品的低噪音、安全性能等都对高分子发泡材料行业的设备、生产工艺、产品性能的设计有了更高的要求，也更好的促进了高分子发泡材料行业的高速持续发展。

3、被评估单位的业务分析情况

（1）主要产品的用途

南京化纤母公司本体从事自来水生产与供应业务，子公司南京金羚主要从事莱赛尔纤维的生产与销售，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，在行业中拥有一定的知名度和影响力。孙公司江苏金羚专注于差别化粘胶短纤维的制造与销售。在粘胶纤维行业中，该公司拥有一定的市场份额和品牌影响力，是行业中的重要参与者之一。子公司上海越科及江苏越科主要产品为 PET 结构泡沫，主要可以应用于风电叶片、轨道交通、汽车轻量化、国防军工等领域。

（2）企业在行业中竞争优势及劣势

南京化纤竞争优势具体表现如下：

①绿色环保：南京金羚生物基纤维有限公司的产品绿色环保，符合当前社会对可持续发展的追求，这使得公司在市场中具有一定的竞争优势。

②技术实力：公司拥有多项专利信息，表明其在技术研发方面具有一定的实力，能够不断推出符合市场需求的新产品。

③多元化经营：孙公司江苏金羚的经营范围不仅限于粘胶短纤维的制造，还包括浆粕、纸张的生产销售及相关技术咨询服务等，这种多元化经营策略有助于降低经营风险并拓展市场空间。

④产品优势：目前在世界范围内，绝大多数的复合材料方案均采用 PVC 或 PET 结构泡沫，PET 结构泡沫由于其环保、价廉、性能突出等优势将逐步扩大市场份额。越科新材料为国内首批研制出高性能 PET 结构泡沫产品并实现量产的厂商。

⑤营销优势：越科新材料产能扩增之后，规模化生产合理降低单位生产成本，相较于其他国内外竞争对手，公司产品价格竞争优势明显；此外，公司的销售人员具有多年在风电领域的行业经验，在 PET 结构泡沫材料的客户开拓上具备较大的先发优势，未来产能释放后能够迅速开拓国内市场。

南京化纤的竞争劣势：

①亏损状态：公司在近年来处于亏损状态，这可能会对公司的长期发展产生不利影响。

②市场行情影响：粘胶短纤市场行情的持续低迷对公司经营产生了一定影响。

③产能不足。公司近年来持续加大固定资产投资规模，但是产能不足的瓶颈始终制约着公司的快速发展，不利于新客户开发和公司市场占有率的进一步扩张。

④融资渠道单一。结构泡沫行业的固定资产装备投资额较大，此外，行业特有的经营模式对企业的流动资金提出更高的要求。公司目前融资渠道单一，不借助资本市场的力量，难以完成扩大生产规模、提高产品档次和进一步提升竞争地位的任务。

（二）评估方法的选择

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，纳入评估申报文件，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。由于南京化纤近几年经营不善，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主营业务类似、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。

（三）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 2,469,488.59 元，为现金、银行存款、其他货币资金。

现金存放于企业财务部，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。

银行存款共 2 个账户，均为人民币账户。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。

经过上述评估程序后，货币资金评估值为 2,469,488.59 元，无评估增减值。

2、应收票据

评估基准日时，应收票据账面值为 1,278,166.06 元。

应收票据均为银行承兑汇票。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。

经过上述评估程序后，应收票据评估值为 1,278,166.06 元，无评估增减值。

3、应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款和其他应收款

评估基准日时，应收账款账面原值为 16,689,776.16 元，计提坏账准备 4,414,559.13 元，账面净值为 12,275,217.03 元。应收账款的主要内容为应收的景观水费、工程费和货款。预付账款账面金额 2,142,889.00 元。预付账款主要为预付的服务费和水费。其他应收款账面原值为 585,137,370.44 元，计提坏账准备 343,451,987.43 元，账面净值 241,685,383.01 元，主要内容为关联方往来款、往来方借款和信托贷款保障金。

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。

经采用上述评估程序, 应收账款评估值为 12,275,217.03 元, 无评估增减值; 预付账款评估值为 2,142,889.00 元, 无评估增减值; 其他应收款评估值为 291,745,383.01 元, 评估增值 50,060,000.00 元, 增值率 15.48%, 增值原因为上海越科新材料股份有限公司、江苏越科新材料有限公司评估股东全部权益价值为正数, 对于应收上海越科、江苏越科的关联方往来款评估未考虑预计坏账损失。

4、合同资产

评估基准日时, 合同资产账面原值为 4,232,036.64 元, 计提坏账准备 29,201.05 元, 账面净值为 4,202,835.59 元。合同资产的主要内容应收的景观水费。

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。

经采用上述评估程序, 合同资产评估值为 4,202,835.59 元, 无评估增减值。

5、存货

评估基准日时, 存货账面值 184,713.42 元, 未计提存货跌价准备, 为保管在南京化纤股份有限公司仓库内的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。

经上述评估程序后，存货的评估值为 184,713.42 元，无评估增减值。

6、其他流动资产

评估基准日时，其他流动资产的账面值为 11,099,314.70 元，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。

经上述评估程序后，其他流动资产的评估值为 11,099,314.70 元，无评估增减值。

7、长期股权投资

(1) 账面组成情况

评估基准日时，南京化纤长期股权投资单位明细如下表所示：

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	

(2) 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评估方法的选择

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。

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]^{1/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“10、固定资产-机器设备”。

③评估结果

经采用资产基础法评估，南京金羚生物基纤维有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 的资产总额账面值 90,506.62 万元，评估值 116,666.98 万元，评估增值 26,160.36 万元，增值率 28.90%；负债总额账面值 47,253.86 万元，评估值 46,981.09 万元，评估增值-272.77 万元，增值率-0.58%；净资产账面值 43,252.75 万元，评估值 69,685.89 万元，评估增值 26,433.13 万元，增值率 61.11%。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

单位：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	27,069.04	34,146.59	7,077.55	26.15
非流动资产	2	63,437.58	82,520.39	19,082.81	30.08
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				

固定资产	10	51,374.56	60,306.88	8,932.31	17.39
在建工程	11	11,050.29	13,517.60	2,467.32	22.33
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	980.31	8,669.52	7,689.21	784.37
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20	31.10	25.07	-6.03	-19.38
递延所得税资产	21	1.32	1.32	0.00	0.00
其他非流动资产	22				
资产合计	23	90,506.62	116,666.98	26,160.36	28.90
流动负债	24	40,843.39	40,843.39	0.00	0.00
非流动负债	25	6,410.47	6,137.70	-272.77	-4.26
负债合计	26	47,253.86	46,981.09	-272.77	-0.58
净资产（所有者权益）	27	43,252.75	69,685.89	26,433.13	61.11

（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评估方法的选择

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。

③评估结果

经采用资产基础法评估，江苏羚越新材料科技有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 4,598.75 万元，评估值 4,598.73 万元，评估增值-0.02 万元，增值率-0.00 %；负债总额账面值 2,271.55 万元，评估值 2,271.55 万元，无评估增减值；净资产账面值 2,327.20 万元，评估值 2,327.18 万元，评估增值-0.02 万元，增值率-0.00 %。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

单位：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	4,597.91	4,597.91	0.00	0.00
非流动资产	2	0.84	0.82	-0.02	-2.96
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	0.83	0.81	-0.02	-2.99
在建工程	11				
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				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21	0.01	0.01	0.00	0.00
其他非流动资产	22				
资产合计	23	4,598.75	4,598.73	-0.02	-0.00
流动负债	24	2,271.55	2,271.55	0.00	0.00
非流动负债	25				
负债合计	26	2,271.55	2,271.55	0.00	0.00

净 资 产（所有者权益）	27	2,327.20	2,327.18	-0.02	-0.00
--------------	----	----------	----------	-------	-------

（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评估方法的选择

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。

③评估结果

经采用资产基础法评估，南京古都文化商务旅馆有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 1,316.35 万元，评估值 1,309.53 万元，评估增值-6.82 万元，增值率-0.52 %；负债总额账面值 327.20 万元，评估值 327.20 万元，无评估增减值；净资产账面值 989.16 万元，评估值 982.34 万元，评估增值-6.82 万元，增值率-0.69 %。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

单位：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	1,309.53	1,309.53	0.00	0.00
非流动资产	2	6.82		-6.82	-100.00
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	6.82		-6.82	-100.00
在建工程	11				
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				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22				
资产合计	23	1,316.35	1,309.53	-6.82	-0.52
流动负债	24	327.20	327.20	0.00	0.00
非流动负债	25				
负债合计	26	327.20	327.20	0.00	0.00
净 资 产（所有者权益）	27	989.16	982.34	-6.82	-0.69

（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评估方法的选择

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。

③评估结果

经采用资产基础法评估，上海越科新材料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 22,648.13 万元，评估值 7,285.89 万元，评估减值 15,362.24 万元，减值率 67.83%；负债总额账面值 5,414.22 万元，评估值 5,414.22 万元，评估无增减值；净资产账面值为 17,233.91 万元，评估值 1,871.68 万元，减值 15,362.24 万元，减值率 89.14%。资产评估结果汇总表如下：

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	2,223.41	2,682.83	459.42	20.66
非流动资产	2	20,424.72	4,603.07	-15,821.66	-77.46
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	20,000.00	4,241.52	-15,758.48	-78.79
投资性房地产	7	217.76	219.08	1.32	0.60
固定资产	8	6.41	32.41	26.00	405.54
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
使用权资产	13	74.05	74.05	0.00	0.00
无形资产	14	8.26	32.55	24.28	293.90
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	118.23	3.46	-114.78	-97.07
其他非流动资产	19				
资产合计	20	22,648.13	7,285.89	-15,362.24	-67.83
流动负债	21	5,389.56	5,389.56	0.00	0.00
非流动负债	22	24.65	24.65	0.00	0.00
负债合计	23	5,414.22	5,414.22	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	24	17,233.91	1,871.68	-15,362.24	-89.14

即上海越科新材料股份有限公司 56.7766%股权价值为 1,062.67 万元。

（3）评估结论

经采用上述方法评估后，南京化纤持有的长期股权投资评估值合计为 740,580,719.55 元，评估增值 112,933,751.10 元，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。

8、其他权益工具投资

评估基准日时，其他权益工具投资的账面值为 10,718,005.70 元，为持有的南京证券股份有限公司的 A 股股票投资成本及收益，具体明细如下：

序号	股票代码	股票简称	资金账号	持股数量	可卖数量
1	601990	南京证券	115000004145	1237645	1237645

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。

经上述评估程序后，其他权益工具投资的评估值为 11,342,150.07 元，评估增值 624,144.37 元，增值率 5.82%。

9、固定资产-房屋建筑物

(1) 建筑物的数量及基准日账面情况

南京化纤股份有限公司申报的建筑物共计 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。账面价值为企业购买价值或自建成本，财务采用直线计提折旧。建筑物的账面构成情况具体如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	
		原值	净值
4-6	房屋建筑物类合计	124,476,348.11	93,672,484.80
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	100,681,750.49	87,723,213.44
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	23,794,597.62	5,949,271.36

(2) 建筑物概况

南京化纤股份有限公司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）核实的方法和结果

①评估人员首先对委托人提供的固定资产建筑物申报明细表与厂区平面图核对，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②我们在相关人员的陪同下，对委评的房屋进行现场勘查，记录资产的实物状况，核对了资产的产权证明文件等相关资料，并现场核实了资产的建设及使用状况。

③关注房地产是否领证，其房地产的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；房屋及构筑物是否有拆除或改扩建情况。

④关注并了解房地产是否涉及抵押担保、融资租赁等事项。

核实结论：

<1>有 3 项建筑面积合计 1,986.04 平方米房屋未办理权属登记。

<2> 评估范围内有 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，基准日时尚未解押。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

①科研用房

委评房地产的规划用途为科研用房，实际用途为科研办公。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；考虑租售比倒挂严重，故不适合采用收益法。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。

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

②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。

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

专业费用包括勘察设计费、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 日贷款市场 1 年期报价利率（LPR）3.1%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）评估结果

南京化纤股份有限公司申报的 72 项建筑物于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		净值增值率（%）
		原值	净值	原值	净值	
4-6	房屋建筑物类合计	124,476,348.11	93,672,484.80	120,181,000.00	99,074,000.00	5.77
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	100,681,750.49	87,723,213.44	92,319,000.00	87,886,400.00	0.19
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	23,794,597.62	5,949,271.36	27,862,000.00	11,187,600.00	88.05

评估值与账面值有差异的原因分析如下：①房屋的建造成本上涨，故评估增值；②财务计提折旧年限短于建筑物经济耐用年限，故评估增值。

(6) 评估举例

举例一：建邺区亚鹏路 66 号 9 幢二层（见房屋建筑物评估明细表序号 2）

房屋概况：亚鹏路 66 号 9 幢位于建邺区江心洲金基智汇园内，为钢混结构科研办公楼，101 室、2 层、3 层、4 层及 5 层建筑合计面积 3953.51 平方米，层高 3.8 米，室内已按办公用途中档装修。根据委托人提供的商品房销售合同，开发商还赠送了 9 幢 102 室（建筑面积 247.87 平方米）、地下一层房屋（建筑面积约 180 平方米）、地下一层 11 个机动车停车位。

委评二层位于 9 幢地上二层，建筑面积为 923.52 平方米，层高 3.8 米，室内为办公中等装修。

(1) 选取可比案例

评估人员现场勘查后，收集到与委评房地产类似区域内相同用途的房地产交易案例若干，根据替代原则，选取相近的三个科研用房的交易案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	鼓楼区清江南路 7 号 1407 室	鼓楼区清江南路 7 号 1408 室	鼓楼区清江南路 7 号 1406 室
建筑面积 (m ²)	47.37	53.87	53.87
含税总价 (元)	880,000	960,000	960,000
不含税销售单价 (元/m ²)	17043	16349	16349
成交日期	2024 年 10 月	2024 年 10 月	2024 年 10 月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
楼层(地上)	14 层	14 层	14 层
装修状况	简单装修	简单装修	简单装修
层高 (米)	3.55	3.55	3.55

(2) 比较因素条件指数表

评估师根据房地产的市场交易情况，选择房地产的权益、区位及实物状况并确定相应因素指数作为编制依据。

表 1 可比案例情况表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		建邺区亚鹏路 66 号 9 幢二层	鼓楼区清江南路 7 号 1407 室	鼓楼区清江南路 7 号 1408 室	鼓楼区清江南路 7 号 1406 室
交易价格		待估	17043	16349	16349
市场状况		2024 年 12 月 31 日	2024 年 10 月	2024 年 10 月	2024 年 10 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区位	区域商务集聚	位于建邺区江心洲亚鹏	位于鼓楼区清江南路	位于鼓楼区清江南路	位于鼓楼区清江南路 7

状况	程度	路 66 号金基智汇园内，周边多为低密度住宅小区，办公集聚度一般	7 号越洋商务中心，周边有鼓楼创新广场、博西家电总部大楼、金浦河西总部大楼等，区域办公集聚度优	7 号越洋商务中心，周边有鼓楼创新广场、博西家电总部大楼、金浦河西总部大楼等，区域办公集聚度优	号越洋商务中心，周边有鼓楼创新广场、博西家电总部大楼、金浦河西总部大楼等，区域办公集聚度优
	交通条件	距江心洲接驳车站点约 100 米，有 1 条园区新能源接驳车通过，距地铁 10 号线江心洲站约 2500 米，交通便捷度劣	距清江南路公交站约 100 米，有 23、307 路等 8 条公交线路通过；距地铁 2 号线集庆门大街站约 1400 米，交通便捷度较优	距清江南路公交站约 100 米，有 23、307 路等 8 条公交线路通过；距地铁 2 号线集庆门大街站约 1400 米，交通便捷度较优	距清江南路公交站约 100 米，有 23、307 路等 8 条公交线路通过；距地铁 2 号线集庆门大街站约 1400 米，交通便捷度较优
	公共配套设施	区域内有酒店、银行网点、卫生服务站等公共设施，完备度一般	区域内有商场、餐饮、酒店、银行网点、医院、学校等公共设施，公共配套完备度优	区域内有商场、餐饮、酒店、银行网点、医院、学校等公共设施，公共配套完备度优	区域内有商场、餐饮、酒店、银行网点、医院、学校等公共设施，公共配套完备度优
	周围环境	临江景，自然环境优	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	楼层	2 层	14 层	14 层	14 层
	权益因素				
实物状况	土地用途	科研用地	科研用地	科研用地	科研用地
	土地年限	41.07 年	35.71 年	35.71 年	35.71 年
	租赁情况	无租约影响，优	无租约影响，优	无租约影响，优	无租约影响，优
	建筑类型	低密度花园式	高层	高层	高层
	建筑面积	923.52 平方米	47.37 平方米	53.87 平方米	53.87 平方米
	建造结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	室内布局	优	一般	一般	一般
	层高	3.8 米	3.55 米	3.55 米	3.55 米
	停车便利度	优	优	优	优
	物业管理	管理及服务较优	管理及服务一般	管理及服务一般	管理及服务一般
	建筑年代	2019 年	2017 年	2017 年	2017 年
	装饰装潢	中档装修	简单装修	简单装修	简单装修
	设备设施	科技建筑，水电卫、中央空调、照明及智能化安防等系统齐全，电梯及消防等设施齐全，优	水电、中央空调、电梯及消防等设施齐全，一般	水电、中央空调、电梯及消防等设施齐全，一般	水电、中央空调、电梯及消防等设施齐全，一般
	其他附属设施	有免费赠送的办公及车位的使用权	无	无	无

1) 交易日期

本次评估选取的交易案例是 2024 年 10 月的案例，与评估基准日 2024 年 12 月 31 日相比有一定的时间差异，评估师参照搜房天下公布的南京市写字楼销售指数，2024 年 11 月、12 月环比指数分别为-0.47%、0%，故案例 A、B、C 的交易日期修正系数为 $=100 \times (1-0.47\%) \times (1+0\%) = 99.53\%$ 。

2) 交易情况

委估房地产与比较案例交易情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系数均为 100/100。

3) 区域状况

①区域商务集聚程度：商务集聚程度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±5%。

②交通条件：按交通便捷度分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

③公共配套设施：按公共配套设施条件分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

④周围环境：按自然环境分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±3%

⑤楼层：按每相差 3 层为一级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±1%。

4) 权益状况

①用途：以委评房地产为基准（100%），宜选同一用途。

②土地使用年限：根据年期修正公式，将委评房地产和比较案例从法定年期修正到剩余使用年期，并得到一个修正系数，修正公式 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$ ，m 为估价对象的剩余使用年期，n 为可比案例的剩余使用年期。

③租约情况：按无租约、短期租约、中期租约、长期租约四个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%；

5) 实物状况

①建筑类型：按科研楼类型分为独栋低层别墅式（1-3层）、低密度花园式（4-6层）、中层（7层-15层）、高层（15-30层）、超高层（>30层）五种类型，以委评房地产为基准（100%），相差一等级修正±5%。

②建筑面积：面积分为11档，各档修正系数见下表。

建筑面积 (m ²)	≤50	51-100	101-300	301-600	601-1000	1001-1500
修正系数	100	98	96	94	92	90
建筑面积 (m ²)	1501-3000	3001-5000	5001-10000	10001-15000	>15000	
修正系数	88	86	84	82	80	

③建筑结构：分为钢混剪力墙、钢混、混合、砖木四个等级，并结合房屋的建造质量综合评判，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

④空间布局：按空间布局分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

⑤层高：按照层高划分，以委评房地产为基准（100%），每相差30cm相差修正±1%。

⑥停车便利度：按停车便利度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

⑦物业管理：按物业管理服务水平分为优、较优、一般、较差、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

⑧建造年代：以委评房地产为基准（100%），建造年代每相差5年修正±1%。

⑨装饰装潢：按高档装修、中档装修、普通装修、简单装修、毛坯分为五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±5%。

⑩设备设施：按水、电、卫、中央空调、消防设施等齐全程度分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%，如为科技建筑，加修2%。

⑪其他附属设施：以是否有使用权赠送部分、增加的使用权面积大小（或车位数量）为比较因素，以委评房地产为基准（100%），考虑其他附属设施对房地产使用收益增加或成本减少的影响程度分为优、较优、一般三类，视情况修正。

评估师对委评 1-5 层房地产含赠送附属设施和不含附属设施两种情况下的收益，以剩余使用年限 41.07 年为准，采用收益法测算后收益价值，测算结果含附属设施房地产收益价值和无附属设施房地产收益价值差异 12%，考虑 1/112 $\approx 89\%$ ，故附属设施修正系数取 89。

将可比案例相应因素条件与委评房地产相比较，确定相应指数。见下表。

表 2 比较因素条件指数表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		建邺区亚鹏路 66 号 9 幢二层	鼓楼区清江南路 7 号 1407 室	鼓楼区清江南路 7 号 1408 室	鼓楼区清江南路 7 号 1406 室
交易价格		待估	17043.0	16349.0	16349.0
市场状况		100	99.53	99.53	99.53
交易情况		100	100	100	100
区位 状况	区域商务集聚程度	100	110	110	110
	交通条件	100	106	106	106
	公共配套设施	100	104	104	104
	周围环境	100	94	94	94
	楼层	100	104	104	104
权益 因素	土地用途	100	100	100	100
	土地年限	0.9478	0.9037	0.9037	0.9037
	租赁情况	100	100	100	100
实物 状况	建筑类型	100	90	90	90
	建筑面积	100	108	106	106
	建造结构	100	100	100	100
	室内布局	100	96	96	96
	层高	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	物业管理	100	98	98	98
	建筑年代	100	100	100	100
	装饰装修	100	90	90	90
	设备设施	100	96	96	96
	其他附属设施	100	89	89	89

（3）比较因素修正

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等方面进行系数修正，得出委评房地产的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素	案例 A	案例 B	案例 C
------	------	------	------

地 址		鼓楼区清江南路 7 号 1407 室	鼓楼区清江南路 7 号 1408 室	鼓楼区清江南路 7 号 1406 室
交易价格		17043.0	16349.0	16349.0
市场状况		99.53/100	99.53/100	99.53/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位 状况	区域商务集聚程度	100/110	100/110	100/110
	交通条件	100/106	100/106	100/106
	公共配套设施	100/104	100/104	100/104
	周围环境	100/94	100/94	100/94
	楼层	100/104	100/104	100/104
权益 因素	土地用途	100/100	100/100	100/100
	土地年限	0.9478/0.9037	0.9478/0.9037	0.9478/0.9037
	租赁情况	100/100	100/100	100/100
实物 状况	建筑类型	100/90	100/90	100/90
	建筑面积	100/108	100/106	100/106
	建造结构	100/100	100/100	100/100
	室内布局	100/96	100/96	100/96
	层高	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/98	100/98	100/98
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	装饰装潢	100/90	100/90	100/90
	设备设施	100/96	100/96	100/96
	其他附属设施	100/89	100/89	100/89
修正后单价		21342	20859	20859
修正后平均单价		21020		

则通过市场法测算，建邺区亚鹏路 66 号 9 幢二层评估单价为 21020 元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{则建邺区亚鹏路 66 号 9 幢二层评估值} &= 21020 \text{ 元/平方米} \times 923.52 \text{ 平方米} \\ &= 19,412,400.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

举例二：35KV 降压站（固定资产——房屋评估明细表序号 19）

房屋概况：35KV 降压站，建成于 1974 年，为一层混合结构，建筑面积为 256.1 平方米，层高为 5 米。

（1）重置成本

参照类似工程的造价资料，按评估基准日人工、材料等估算工程造价。计算结果如下：

重置成本计算表

序号	费用名称	计算公式	费率	金 额
一	分部分项和单价措施项目工程费			1699.15
	其中 A: 人工费			453.65
	B: 材料费			1032.00
	C: 施工机具使用费			29.79
	D: 企业管理费	$(A+C) \times \text{费率}$	26%	125.69
	E: 利润	$(A+C) \times \text{费率}$	12%	58.01
二	总价措施项目费			95.77
	A: 现场文明施工费	$(一) \times \text{费率}$	3.10%	52.67
	B: 临时设施费	$(一) \times \text{费率}$	1.00%	16.99
	C: 专业项目措施费			26.10
三	其他项目费		0.00%	0.00
四	规费			66.95
	: 社会保险费率	人工费 $\times$ 费率	29.35%	57.44
	: 住房公积金	人工费 $\times$ 费率	1.85%	9.51
五	税金	$(1+2+3+4) \times \text{费率}$	9.00%	167.57
六	土建工程费合计			2029.43
七	水电安装工程			60.88
八	工程费合计			2090.32
九	勘察设计和前期工程费	$8 \times \text{费率}$	4.23%	88.42
十	建设单位管理费	$8 \times \text{费率}$	1%	20.90
十一	行政性收费			150.00
十二	资金成本	$(8+9+10+11) \times \text{费率}$	1.55%	36.42
十三	重置单价 (含税)	$8+9+10+11+12$		2386.06
十四	可抵扣增值税	$8/1.09 \times 9\% + 9/1.06 \times 6\%$		177.60
十五	重置单价 (不含税)	13-14		2208.46
十六	重置成本 (不含税)	$15 \times \text{建筑面积}$		565,600.00

专业费用、管理费用、资金成本一览表

序号	费用名称	取费费率	取费依据
1	勘察设计的费	1.56%	参照当地行业平均水平
2	工程造价咨询服务费	0.99%	参照当地行业平均水平
3	监理费	1.36%	参照当地行业平均水平
4	招投标管理费	0.22%	参照当地行业平均水平
5	图审费	0.10%	
	小计	4.23%	
6	建设单位管理费	1%	参照当地行业平均水平
7	市政基础设施配套费	150	宁政规字 (2024) 7 号
8	资金成本	1.55%	工期一年, 假设资金均匀投入, 按 $3.1\% \times 2/2 = 1.55\%$

（2）成新率

使用年限法：根据国家建设部、财政部联合颁发的建综[1992]349 号文对不同建筑结构房屋耐用年限的规定，参照《房屋、构筑物经济寿命年限参考表》中各种房屋的经济耐用年限参考值，考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况，判定建筑物的预计尚可使用年限。

35KV 降压站为混合结构，经济耐用年限为 50 年，1974 年建成投入使用，至本次评估基准日已使用约 50 年，目前处于正常使用中，尚未发现危房现象。通常情况下，房屋可使用状况下的最低成新率为 30%，故本次 35KV 降压站的成新率取 30%。

完损等级打分法：经评估人员通过现场勘查建筑物各部位的完损程度并对其进行量化打分后，经计算分值成新率为 30 分。

现场测定成新率评估作业表

项 目	标准分	评 分	项 目	标准分	评 分	项 目	标准分	评 分
基础	20	6	门窗	30	9	电气	60	18
承重构件	30	9	外粉刷	25	7.5	给排水	20	6
非承重墙	15	4.5	内粉刷	20	6	其他	20	6
屋面	15	4.5	顶棚	25	7.5			
楼地面	20	6						
小计	100	30	小计	100	30	小计	100	30
分值法成新率%		30×75%+30×15%+30×10%					30	

综合成新率=年限法成新率×权重+分值法成新率×权重

$$=30\% \times 40\% + 30\% \times 60\%$$

$$\approx 30\%。$$

（3）评估价值

35KV 降压站评估值=重置成本×成新率

$$=565,600.00 \times 30\%$$

$$\approx 198,000.00 \text{（元）（取整到百位）}$$

举例三、围墙（固定资产——构筑物评估明细表序号 13）

基本概况：一泵房厂区围墙建成于 1985 年 2 月，混合结构，标准砖砌筑，长度 267 米，平均高度约 2.5 米。

（1）重置成本

参照类似工程的造价资料，按评估基准日人工、材料等估算工程造价。计算结果如下：

序号	费用名称	计算公式	费率	金 额
一	分部分项和单价措施项目工程费			624.629
	其中 A: 人工费			259.74
	B: 材料费			260.84
	C: 施工机具使用费			3.88
	D: 企业管理费	(A+C)*费率	26%	68.54
	E: 利润	(A+C)*费率	12%	31.63
二	总价措施项目费			31.86
	A: 现场文明施工费	(一)×费率	3.10%	19.36
	B: 临时设施费	(一)×费率	1.00%	12.49
	C: 专业项目措施费			
三	其他项目费		0.00%	0.00
四	规费			24.49
	: 社会保险费率	人工费×费率	29.35%	21.01
	: 住房公积金	人工费×费率	1.85%	3.48
五	税金	(1+2+3+4)*费率	9.00%	61.29
六	土建工程费合计			742.26
七	工程费合计			742.26
八	勘察设计和前期工程费	7*费率	4.23%	31.40
九	建设单位管理费	7*费率	1%	7.42
十	行政性收费			
十一	资金成本	(7+8+9+10)*费率	1.55%	12.11
十二	重置单价(含税)	7+8+9+10+11		793.19
十三	可抵扣增值税	7/1.09*9%+8/1.06*6%		63.06
十四	重置单价(不含税)	12-13		730.13
十五	重置成本(不含税)	14×建筑面积		194,900.00

(2) 成新率的确定

围墙于 1985 年 2 月建成，2022 年改造提升，至评估基准日已使用约 39.91 年，考虑 22 年新改造，按经济耐用年限 30 年考虑预计基准日后尚可使用 28 年。

$$\begin{aligned}
 \text{则年限成新率} &= \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\
 &= 28 / (39.91 + 28) \times 100\% \\
 &= 41\% (\text{取整})
 \end{aligned}$$

(3) 评估值的确定

$$\text{围墙评估值} = \text{重置价} \times \text{成新率}$$

$$=194,900.00 \times 41\%$$

$$= 79,900.00 \text{ (取整)}$$

(7) 特别事项说明

①评估范围内有 3 项的建筑面积 1,986.04 平方米房屋未办理权属登记，也未办理建设工程规划许可证，评估面积由被评估单位申报并经评估人员核实，本次评估未考虑该权属瑕疵对评估结论的影响。

②评估范围内有 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，基准日时尚未解押。本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

③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。

10、固定资产-设备

(1) 设备的数量、账面原值、账面净值情况

南京化纤申报的设备为机器设备、车辆和电子设备，基准日时申报设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	台（套）数	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	435	962	35,722,034.47	9,205,115.56
固定资产-机器设备	283	750	30,412,889.45	5,714,856.54
固定资产-车辆	4	4	1,104,095.17	102,136.20
固定资产-电子设备	148	208	4,205,049.85	3,388,122.82

设备账面原值部分含增值税，被评估单位采用直线法计提折旧，设备未计提减值准备。

(2) 申报设备技术特点、购置日期、类别、技术状况、日常维护

申报设备分为机器设备、车辆和电子设备三类。

共申报 283 项机器设备，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。

共申报 4 辆车辆，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。

共申报 148 项电子设备，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，其余电子设备均可以正常使用。

（3）核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台帐进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。

②针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员向设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到察看设备外观、安装、存放环境等情况。

③据现场勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注设备的权利人，抽查重大设备的购置合同；查看车辆行驶证；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：

除 18 项机器设备无实物，37 项机器设备设备已停用或已拆卸，4 项电子设备无实物，3 项电子设备已报废，其余设备均可正常使用。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

收益法是指通过将被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。

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

③ 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。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础
+专业及管理费用）×利率×工期÷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。

④ 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。

（5）评估结论与账面差异的分析

经采用上述方法评估，南京化纤申报的全部设备于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	24,204,910.00	9,790,580.00	-11,517,124.47	585,464.44	-32.24	6.36
机器设备	20,105,770.00	6,432,870.00	-10,307,119.45	718,013.46	-33.89	12.56
车辆	244,300.00	244,300.00	-859,795.17	142,163.80	-77.87	139.19
电子设备	3,854,840.00	3,113,410.00	-350,209.85	-274,712.82	-8.33	-8.11

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因：

设备评估增值率为 6.36%。增值原因主要是财务折旧年限短于经济使用年限。

（6）评估举例**举例 1、水泵（机器设备评估明细表第 72 项）****①设备概况**

设备名称：水泵

型号规格：500S-35

启用日期：2011 年 11 月

数 量： 10 台

生产厂家：安徽三联泵业

账面原值：819,564.99 元

账面净值：24,586.95 元

申报设备为 10 台 500S-35 水泵，生产厂家为安徽三联泵业股份有限公司。

经现场核实，申报设备工作正常，其维护保养状况良好。

（2）重置成本的确定

①经向安徽三联泵业股份有限公司询价了解到该型号的水泵含税价为 58,400.00 元，含设备的运杂费。

②安装调试费、基础费参考《资产评估常用数据与参数手册》，并结合委评设备的具体状态、安装要求，我们取设备的安装调试费率为 5%，无基础费。

安装调试费率= $58,400.00 \times 5\% = 2,920.00$ 元

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。具体如下：

序号	费用名称	取费费率	取费依据
1	前期工作咨询费	0.99%	参照当地行业平均水平
2	勘察设计费	1.56%	参照当地行业平均水平
3	监理费	1.36%	参照当地行业平均水平
4	招投标管理费	0.22%	参照当地行业平均水平
5	图审费	0.10%	参照当地行业平均水平
6	建设单位管理费	1.00%	参照当地行业平均水平
合计		5.23%	

前期费用=设备建安工程费 $\times$ 5.23%

= $61,320.00 \times 5.23\%$

= 3,207.04 元

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，按照合理建设工期，采用基准日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），并按均匀投入考虑。本次主要生产工程按半年建设期计算，基准日时同期贷款市场报价利率为 3.10%。

资金成本=（设备购置价+安装调试费+基础费+前期费用） $\times$ 利率 $\times$ 工期 $\div$ 2

= $(58,400.00 + 2,920.00 + 3,207.04) \times 3.10\% \times 0.5 \div 2$

= 500.08 元

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

=

$(58,400.00+2,920.00+3,207.04+500.08-58,400.00/1.13\times 0.13-2,920.00/1.09\times 0.9-(5.23\%-1.00\%)/5.23\%\times 3,207.04/1.06\times 0.06)\times 10$

= 579,210.00 元（取整后）

⑤成新率的确定

该设备投运日期为 2011 年 11 月，至评估基准日已使用 13.2 年，超出经济使用年限。经评估专业人员现场勘查分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可继续使用，成新率取 15%。

⑥评估值

评估值=重置成本×成新率

=579,210.00×15%

= 86,880.00 元（取整后）

举例 2、小型普通客车，别克牌 SGM6531UAAA（固定资产—车辆评估明细表序号 4）

①设备概况

车辆名称及规格型号：小型普通客车，别克牌 SGM6531UAAA

车辆牌号：苏 A9M5S7

生产厂家：上海通用(沈阳)北盛汽车有限公司

启用日期：2016 年 10 月

单 位：辆

数 量：1

账面原值：235,055.64 元

账面净值：48,852.44 元

主要技术参数

长×宽×高(mm)	5266*1878*1772
轴距(mm)	3088
前/后轮距(mm)	1593/1603
整备质量(Kg)	1860

发动机排量（ml）	2384
最大功率（kw）	137
轮胎规格	225/60 R17

②车辆概况与现场查勘

委评车辆为小型普通客车，自动挡，灰色，发动机号码**162430304**，车辆识别代号**LSGUA84WXGE051387**，2016年10月投入使用。《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为南京化纤股份有限公司，轻微事故。在评估基准日时为正常在用车辆，实际已累计行驶**201,432**公里；车辆的维护保养正常，保养情况一般，未做过整车大修；车辆的安全检验有效期至**2025年10月**。

③评估过程

评估案例的选定

由于可以采集到同型号车辆的二手市场交易价格，我们采用市场法对委评车辆进行评估。

经查询二手车之家交易网，选取下列交易案例作为评估参考：

案例A：2015年12月上牌，排量为2.4L，自动挡，年均行驶**9341**公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2025年12月，车况一般，2025年1月成交价**5.98**万元；

案例B：2016年4月上牌，排量为2.4L，自动挡，年均行驶**17045**公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2025年4月，车况一般，2025年1月成交价**7.00**万元；

案例C：2016年9月上牌，排量为2.4L，自动挡，年均行驶**13012**公里，在4S店维护保养，轻微事故，保险到2025年9月，车况一般，2025年1月成交价**6.98**万元；

选择比较因素

根据委评车辆的特点，选取初次登记日期、年均行驶里程、维护保养、事故情况、保险情况、车况等**6**个因素作为比较因素。

根据比较因素修正，确定委评车辆的比准价

内容	委估车辆		案例 A		案例 B		案例 C	
成交价	待估		59,800.00		70,000.00		69,800.00	
比较因素	比较因素描	修正	比较因素描	修正	比较因素描	修正	比较因素描	修正

	述	分值	述	分值	述	分值	述	分值
初次登记日期	2016 年 10 月	100.00	2015 年 12 月	96.00	2016 年 4 月	96.00	2016 年 9 月	100.00
年均行驶里程 (公里)	24565	100.00	9341	105.00	17045	100.00	13012	105.00
维修保养	4S 店	100.00	4S 店	100.00	4S 店	100.00	4S 店	100.00
事故情况	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00
保险情况	2025 年 10 月	100.00	2025 年 12 月	100.00	2025 年 4 月	98.00	2025 年 9 月	100.00
车况	一般	100.00	一般	100.00	一般	100.00	一般	100.00
个别因素修正 系数			0.9921		1.0629		0.9524	
评估值:	66,700.00		59,328.00		74,403.00		66,478.00	

取其算术平均数作为评估值:

$$\text{评估值} = (59,328.00 + 74,403.00 + 66,478.00) / 3$$

$$\approx 66,700.00 \text{ 元 (取整后)}$$

车牌号为苏 A9M5S7 别克牌小型普通客车的评估值为 66,700.00 元。

举例 3、打印机（电子设备评估明细表序号 20）

①设备概况

设备名称：打印机

规格型号：HP Color Laser Jet Pro M254dw

生产厂家：惠普

数量：1 台

启用日期：2020 年 6 月

账面原值：2,610.62 元

账面净值：1,186.10 元

申报设备为 1 台型号为 HP Color Laser Jet Pro M254dw 的惠普打印机，购置于 2020 年 6 月。经现场勘察，委评打印机正常在用。

②重置成本的计算

评估人员通过电商报价了解到该型号打印机含税购置价为 2,750.00 元，由电商负责免费送货和安装，不考虑其他费用，因此重置成本为：

设备重置价=不含税购置价

$$= 2,750.00 - 2,750.00 / 1.13 \times 0.13$$

$$= 2,430.00 \text{ 元 (取整后)}$$

③成新率

该设备投运日期为 2020 年 6 月，至评估基准日已使用 4.6 年，经评估专业人员现场勘察分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可使用 1.4 年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\% \\ &= [1.4 \div (1.4 + 4.6)] \times 100\% \\ &= 23\%\end{aligned}$$

④评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,430.00 \times 23\% \\ &= 560.00 \text{ 元 (取整后)}\end{aligned}$$

11、在建工程

南京化纤申报的在建工程共 5 项，包括老泵房 3#水泵的泵头利旧更换（含安装及进出水管更换）、OA 系统建设等。

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。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，目前已停止，后续不会继续施工，本次评估作为费用化处理；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。OA 系统建设二期等工程尚未完工，预计将分别于 2025 年 1 月和 2025 年 2 月竣工。对于已停止以外的项目本次以核实的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序，在建工程的评估值为 388,633.75 元，评估增值 -67,649.64 元，增值率 -14.83 %。

12、其他无形资产

(1) 其他无形资产组成情况

其他无形资产为 1 项办公软件，8 项商标和 12 项实用新型专利，商标、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

(2) 无形资产性质、种类、限制条件

①无形资产的性质

《资产评估准则—无形资产》定义,无形资产是指特定主体所拥有或者控制的,不具有实物形态,能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。该定义下的无形资产应具有非实体性、控制性和效益性的特点。

<1>非实体性

专利、商标是权利人依据有关法律的规定,享有的各项专用权利,这种专用权利没有物质实体形态,需要依附于产品及企业体现其价值。故该专利、商标具有非实体性的特点。

<2>控制性

专利及商标经过登记后,权利人享有使用权、收益权、处分权、使用许可权

和获得报酬权等，具有控制性。专有技术作为企业的商业秘密，权利人对其也具有控制性。

<3>效益性

所谓效益性，是指无形资产能够以一定的方式，直接或间接地为其控制主体（所有者、使用者或投资者）创造效益，而且必须能够在较长时间内持续产生经济效益。南京化纤在过去几年的实际经营中以产品为载体，以销售收入的方式实现了效益，体现了评估对象的效益性。

综上所述，南京化纤拥有的专利及商标符合无形资产的定义，具有非实体性、控制性和效益性的特点。

②无形资产的种类

根据《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号），可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

因此，南京化纤的专利及商标权属于可辨认的无形资产。

③无形资产的限制条件

本次委托的无形资产—专利是南京化纤通过多年的研发、申请形成的，主要为用于企业的各种产品，无法律法规限制条件。

（3）无形资产核实

根据被评估单位提供的申报表，对于专利及商标，评估人员通过查阅权利证书、登记证书和缴费单据等，并通过国家专利局、商标局等官方网站查询到资料，核实该权利的法律权属、存在期限等。

（4）无形资产评估过程

①软件

无形资产评估通常包括成本法、收益法和市场法三种基本方法。由于无形资产的价值与成本通常是不相关的，因此无形资产的评估一般不采用成本途径；另一方面，本次委托评估外购的软件，其单独核算的未来的预期收益无法预测，收益法评估不适用。考虑到委托评估的无形资产外购的软件基本为市场通用的软件且市场交易活动比较活跃，本次评估采用市场法进行评估。即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。

A、评估举例

案例：泛微协同商务软件

账面记录的无形资产为泛微协同商务软件，账面原值为522,560.78元，账面净值为509,496.76元。

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；本次通过与软件销售商询价，目前该软件含税售价在 600,000.00 元。经采用上述评估方法，泛微协同商务软件的评估值为 530,973.45 元。

②专利

根据《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37 号），可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

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

α ：科研成本投入的风险系数

r ：贬值率

<1>研发技术资产所消耗的创造性劳动取值

本次评估根据企业确认的每个专利所需的研发团队成员数量、职务及天数等情况，参考基准日时薪酬水平，来确定创造性劳动。根据企业确认的研发周期和研发人数，经测算，专利所消耗的创造性劳动为 59.38 万元。

<2>研发技术资产所消耗的物化劳动

本次研发技术资产所消耗的物化劳动的取值主要参考同行业的上市公司 2021 年-2024 年 6 月的平均投入水平，占研发人员薪酬比例取值按 132.40% 考虑，则研发技术资产所消耗的物化劳动 = $59.38 \times 132.40\% = 78.61$ （万元）

<3>科研人员创造性劳动的倍加系数 $B1$ 的取值

根据评估人员分析判断，科研人员创造性劳动的倍加系数 $B1$ 是由项目对研发人员受教育程度的要求以及项目对研发人员专业知识水平的要求等因素决定。评估人员选取了 5 个重要因素，对各因素进行打分计算，计算公式为：

β_i	项目要求	极高	高	一般	低	极低	取值
β_1	研发人员受教育程度	5	4	3	2	1	3
β_2	研发人员专业知识水平	5	4	3	2	1	3
β_3	研发人员开发类似项目经验	5	4	3	2	1	3
β_4	研发人员创造性思维能力和协作程度	5	4	3	2	1	3
β_5	研发人员团队协作能力	5	4	3	2	1	3
合计							15

通过上述测算，本项目的科研人员创造性劳动的倍加系数 $B1$ 取值 $=15 \div 100 + 1.0 = 1.15$ 。

<4>科研成本投入的风险系数 α 的取值

评估人员通过对企业所提供的目前的开发成果以及未来的适用前景分析，判断技术开发的风险系数不大， α 取 3%。

<5>投资报酬率 L 的取值

投资报酬率选取行业 2022-2024 年 6 月年投入资本回报率的平均值，取值为 5.34%。

<5>贬值率 r 的取值

委评的专利根据专利的经济适用寿命综合判断。

评估人员利用润桐RainPat专利检索数据库中国际分类(大类): D01(计算;天然或人造的线或纤维;纺纱或纺丝)的失效专利数据,构建与评估对象类似专利的生存曲线。

通过构建生存曲线,被评估单位无形资产组合的经济寿命年限为4.60年。

根据构建的生存曲线,无形资产剩余使用年限,确定贬值率为:34.05%。

<6>专利评估结论

项目	表示	金额(万元)
研发技术资产所消耗的物化劳动(费用)	C	78.61
研发技术资产所消耗的创造性劳动(薪酬)	V	59.38
科研人员创造性劳动的倍加系数	B1	1.15
投资报酬率	L	5.34%
科研的平均风险系数	α	3%
重置成本	PY	160.00
贬值率	r	36.35%
评估值	P	102.00

③账面未记录的商标

南京化纤目前账面未记录的商标权供8项,是产品标识,目前对公司盈利能力贡献较小,本次评估对商标采用重置成本法进行评估,即通过计算取得商标时的设计费、注册费用及相关代理费用等来确定商标的价值。

根据评估人员向商标代理机构进行询价后了解到目前市场上,商标的注册申请费市场行情波动较小,基本构成就是商标设计费1600元;商标注册规费300元,外包是支付400元;商标注册代理服务费是1500元,故本次按下列式子评估商标价值:

$$\begin{aligned}
 \text{商标评估价值} &= (\text{商标设计费} + \text{商标注册规费} + \text{商标注册代理服务费}) \times \text{个数} \\
 &= (1600 + 400 + 1500) \times 8 \\
 &= 28,000.00 \text{ (元)}
 \end{aligned}$$

经采用上述方法评估后,其他无形资产评估值为1,578,973.45元。

13、长期待摊费用

评估基准日时,长期待摊费用的账面值为1,406,094.43元,为待摊的装修改造费用和装修费用。

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。

经上述评估程序后，长期待摊费用的评估值为 0.00 元，评估减值 -1,406,094.43 元。

14、应付账款

应付账款基准日时账面值为 10,373,550.75 元，主要为应付的设备款、材料款、工程款等。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 10,373,550.75 元，无评估增值；

15、预收账款

预收账款基准日时账面值为 132,925.18 元，主要为预收的货款、房屋租金等。

评估人员首先获取预收账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项预收账款进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的预收账款进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。

经采用上述评估程序后，预收账款评估值为 132,925.18 元，无评估增值；

16、应付职工薪酬

评估基准日时，账面值 8,595,110.16 元，为计提的绩效工资、工会经费以及尚未支付的住房补贴，评估人员了解相关绩效、工资、工会经费的计提和发放政策。按照企业计提金额进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证等并对相关会计资料进行了核实，未见异常。

本次按核实后的账面值 8,595,110.16 元作为评估值，无评估增减值。

17、应交税费

评估基准日时，应交税费账面余额为 809,144.94 元，为应交的印花税、房产税、土地使用税等。评估人员查阅了被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料及后期完税凭证等，以核实后的账面值作为评估值，即应交税费评估值为 809,144.94 元，无评估增减值。

18、应付股利

评估基准日时，应付股利账面余额为 4,621,854.97 元，为应付股东的股利。评估人员查阅了被评估单位的股利分配政策及相关的文件等，以核实的账面值作为评估值，即应付股利评估值为 4,621,854.97 元，无评估增减值。

19、其他应付款

其他应付款基准日时账面值为 191,221,707.52 元，主要为应付的往来款、质保金、补偿款等。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 191,221,707.52 元，无评估增值；

19、一年内到期的流动负债

评估基准日时，一年内到期的流动负债账面值为 41,479,780.83 元，为一年内到期的信托贷款的借款本金和利息。根据申报资料，评估人员查阅了相关借款合同等资料，对借款借据进行查验，确认基准日时长期借款的账面余额、发生日期、还款期限、还款日期、担保方式和贷款利率并对相关银行借款进行了函证。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，一年内到期的流动负债评估值为 41,479,780.83 元，无评估增减值。

20、其他流动负债

评估基准日时，其他流动负债账面值为 1,278,166.06 元，为已背书转让尚未到期的应收票据。评估人员查看票据信息，核实到期日期及票面金额，未见异常，以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，其他流动负债评估值为 1,278,166.06 元，无评估增减值。

21、长期借款

评估基准日时，长期借款账面值为 157,186,005.50 元，为紫金信托有限责任公司的信托贷款和利息。

根据申报资料，评估人员查阅了相关借款合同等资料，对借款借据进行查验，确认基准日时长期借款的账面余额、发生日期、还款期限、还款日期、担保方式和贷款利率并对相关银行借款进行了函证。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，长期借款评估值为 157,186,005.50 元，无评估增减值。

22、递延收益

评估基准日时，递延收益的账面值为 656,000.00 元，为 2020 年发放的污泥脱水工程补助。

根据宁工信综投【2019】310 号《市工信局 市财政局关于下达 2019 年南京市工业企业技术装备投入普惠性奖补资金项目及资金计划（第三批）的通知》，南京化纤水厂污泥脱水工程奖补资金为 24 万元。

评估人员查阅了相关补助文件及收款凭证，核实入账金额。随经核实了解，递延收益基本为奖励和补助金，无需返还，故本次评估为零。

递延收益评估值为 0 元，评估减值 656,000.00 元。

23、递延所得税负债

评估基准日时，递延所得税负债账面余额为 2,140,664.44 元，为金融资产公允价值变动形成的所得税差异。评估人员了解金融资产的类型及性质，核实金融资产的价值变动情况，以实际的公允价值变动乘以所得税率作为评估值，即递延所得税负债评估值为 104,136.61 元，评估增值-2,036,527.83 元。

24、其他非流动负债

评估基准日时，其他非流动负债账面余额为 43,079,443.38 元，为离岗人员的补偿费用。评估人员核实了有关文件及账证等资料，确定其真实性、正确性。以核实的账面值 43,079,443.38 元作为评估值。

25、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资产组的数量、账面原值、账面净值情况

金额单位：人民币元

科目名称	项数	账面价值	
		原值	净值
房屋建筑物	66	31,290,060.61	9,491,692.34
设备	225	29,042,992.86	5,583,105.66
在建工程	3	167,171.48	167,171.48
合计	294	60,500,224.95	15,241,969.48

②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 = 息税折旧摊销前利润 - 资本性支出 - 净营运资金变动 + 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>未来收益的确定

A、收入的预测

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，水处理能力为 20 万吨/日。资产组经营模式为从长江取水，进行水处理后，通过管道运输销售给南京市水务设施管理中心。景观水销售价格稳定，为 0.8 元/吨（含税）。景观水销售量受市政指标影响，存在一定的不确定性。

本次评估人员结合南化纤管理层提供的未来销售预测数据，未来市政环境发展情况以及历史情况等方面进行预测，营业收入未来预测如下表：

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
供水量（万吨）	4,000.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00	3,500.00
单价（元/吨）	0.78	0.78	0.78	0.78	0.78
收入合计（万元）	3,106.80	2,718.45	2,718.45	2,718.45	2,718.45

B、成本的预测

资产组的主营业务成本主要包括材料、能耗、人工、折旧等。资产组经营土地为南京化学纤维厂有限公司所有，未实际支付租金，本次进行模拟租金测算。

结合历史成本情况、企业管理层对未来成本的预测及行业情况，对营业成本预测如下：

单位：万元

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
材料	19.52	17.59	18.12	18.66	19.22
能耗	413.21	372.40	383.57	395.08	406.93
人工	326.20	335.99	346.07	356.45	367.14
维修费	135.27	162.33	194.79	233.75	257.12
折旧费	107.11	101.75	96.66	91.83	87.24
租金	241.54	248.78	256.25	263.93	271.85
其他	165.96	170.94	176.07	181.35	186.79
合计	1,408.80	1,409.78	1,471.53	1,541.06	1,596.31

C、税金及附加的预测

依照资产组相关资产基准日时涉及的税收政策和税率，对未来年度税金及附加的估算见下表：

单位：万元

项目/年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
城市维护建设税	28.27	24.74	24.74	24.74	24.74
教育费附加	20.19	17.67	17.67	17.67	17.67
印花税	1.10	0.98	0.99	1.01	1.02
房产税	6.66	6.66	6.66	6.66	6.66
土地使用税	2.32	2.32	2.32	2.32	2.32
合计	58.55	52.37	52.38	52.40	52.41

D、管理费用的预测

管理费用参考行业 2022 年、2023 年和 2024 年 1-9 月的管理费用占营业收入比重的平均数据预测。资产组未来管理费用见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
管理费用	710.06	731.36	753.30	775.90	799.18
合计	710.06	731.36	753.30	775.90	799.18

E、营运资金的预测

营运资金增加额系指在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、应收账款等所需基本的资金以及应付的款项等等。

本项目所定义的营运资金增加额为：

营运资金增加额=当年末营运资本—上年末营运资本

本次营运资金测算，参考资产组实际周转情况确定。预测得到的未来经营期各年度的营运资金增加额见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
营运资金	748.33	668.27	670.94	673.69	0.00
净营运资金变动	748.33	-80.06	2.67	2.75	-673.69

F、折现率的计算

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。

$$\text{即：} R_f = 1.68\%$$

风险报酬率按以下公式确定：

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

经计算，委评资产组税前折现率为 10.30%。

<4>评估值测算过程与结果

对预测期内各年预测资产组现金流量进行折现，从而得出资产组市场价值。计算结果详见下表：

单位：万元

项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
一、营业收入	3,106.80	2,718.45	2,718.45	2,718.45	2,718.45
减：营业成本（不含折旧）	1,301.70	1,308.03	1,374.87	1,449.23	1,509.07
减：税金及附加	58.55	52.37	52.38	52.40	52.41
减：管理费用	710.06	731.36	753.30	775.90	799.18
二、营业利润	1,036.49	626.68	537.89	440.92	357.79
三、息税折旧摊销前利润	1,036.49	626.68	537.89	440.92	357.79
减：净营运资金变动	748.33	-80.06	2.67	2.75	-673.69
加：残值回收					169.61
五、资产组现金流量（税前）	288.15	706.75	535.22	438.17	1,201.09
折现期	1.00	2.00	3.00	4.00	5.00
折现率	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%	10.30%
折现系数	0.9066	0.8220	0.7452	0.6756	0.6125
资产组现金流量的现值（税前）	261.25	580.91	398.85	296.03	735.70
六、资产组市场价值	2,272.74				

即经采用收益法评估，水处理经营性长期资产组市场价值为 2,272.74 万元，相对于账面值 1,524.20 万元增值 748.54 万元，增值率 49.11%。

③成本法

水处理经营性长期资产组成本法评估方法详见各类资产对应评估说明。

经采用成本法评估，水处理经营性长期资产组市场价值为 2,179.46 万元，相对于账面值 1,524.20 万元增值 655.27 万元，增值率 42.99%。

④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。

因此水处理经营性长期资产组市场价值为 2,179.46 万元，相对于账面值 1,524.20 万元增值 655.27 万元，增值率 42.99%。

四、评估结论及分析

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				
资产合计	23	101,895.68	118,815.31	16,919.63	16.60
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。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二五年四月十四日



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
之南京金羚生物基纤维有限公司100%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-2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

目 录

目 录.....	1
第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
（一）评估对象与评估范围内容.....	3
（二）实物资产的分布情况及特点.....	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	6
（四）企业申报的表外资产的类型和数量.....	7
（五）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）	7
二、资产核实情况总体说明.....	7
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	8
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	8
（三）核实结论.....	9
三、评估技术说明.....	9
（一）企业业务、经营分析.....	9
（二）资产基础法.....	14
四、评估结论及分析.....	55
（一）评估结论.....	55
（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	57



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：南京化纤股份有限公司（以下简称：“南京化纤”）

证券代码：600889

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91320100134923345G

法定代表人：陈建军

注册资本：36634.601 万元整

成立日期：1992 年 09 月 28 日

住所：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

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）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：南京金羚生物基纤维有限公司（以下简称：“生物基”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91320100751287815Q

法定代表人：康国培

注册资本：84006.227645 万元整

成立日期：2004 年 04 月 23 日

住所：南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号

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、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

南京金羚生物基纤维有限公司于 2004 年 4 月 23 日成立，根据公司章程，公司设立时注册资本为 2000 万美元，为中外合资经营企业，南京化纤股份有限公司出资 900 万美元，占注册资本的 45%；南京中京达集团出资 200 万美元，占注册资本的 10%；香港恒业投资有限公司出资 900 万美元，占注册资本的 45%。公司设立时各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额(万美元)	比例 (%)	金额(万美元)	
南京化纤股份有限公司	900	45	等值于 900 万美元的人民币（当日外汇牌价）现汇	
南京中京达集团有限公司	200	10	等值于 200 万美元的人民币（当日外汇牌价）现汇	
香港恒业投资有限公司	900	45	900 万美元现汇	
合计	2000	100	2000	

截至本次评估基准日，生物基公司注册资本为 84006.227645 万元人民币，实收资本为 84006.227645 万元人民币，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例 (%)	金额（人民币万元）	
南京化纤股份有限公司	84006.227645	100	84006.227645	
合计	84006.227645	100	84006.227645	

（2）主要的长期股权投资情况

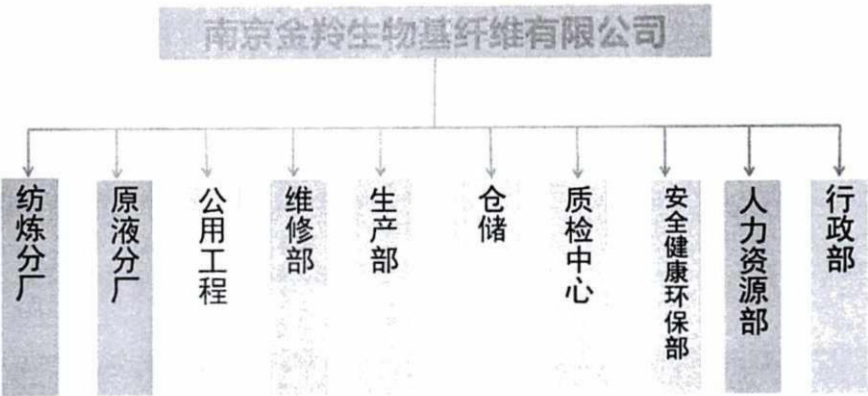
长期股权投资单位明细表

金额单位：人民币万元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	注册资本	认缴额	实缴额	账面价值	备注
1	江苏金羚纤维素纤维有限公司	2023 年 8 月	100					

(3) 经营管理结构

南京金羚生物基纤维有限公司的经营管理结构图如下：



3、近三年财务状况、经营成果

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

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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，并出具了“中兴华专字（2025）第 020027 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南京化纤股份有限公司，被评估单位为南京金羚生物基纤维有限公司。基准日时，委托人持有被评估单位 100%股权。

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围

1、评估对象：南京化纤股份有限公司长期股权投资单位-南京金羚生物基纤维有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京化纤股份有限公司长期股权投资单位-南京金羚生物基纤维有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。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 90,506.62 万元，负债总额 47,253.86 万元，净资产 43,252.75 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	27,069.04
非流动资产	63,437.58
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	51,374.56
在建工程	11,050.29
工程物资	
固定资产清理	

项目	账面值
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	980.31
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	31.10
递延所得税资产	1.32
其他非流动资产	
资产合计	90,506.62
流动负债	40,843.39
非流动负债	6,410.47
负债合计	47,253.86
净资产	43,252.75

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。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产为账外的专利，具体明细如下表所示：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	取得日期	专利号	法定/预计使用年限	备注
1	移动式试验装置	2008-11-18	2008102343532	20	发明专利
2	碱纤冷却装置	2015-02-09	201520087466.X	10	实用新型
3	空压机、制冷机余热回收装置	2015-07-20	2015205248465	10	实用新型
4	一种粘胶过滤度检测仪	2015-08-13	2015206107939	10	实用新型
5	一种液体分布装置	2015-12-10	2015210202902	10	实用新型
6	一种水嘴	2016-05-12	2016204273977	10	实用新型
7	一种洗涤用软水箱	2016-05-12	2016204286106	10	实用新型
8	一种辅助下料的粘胶纤维牵拉机构	2019-07-11	2019210834987	10	实用新型
9	一种碱纤维素的反应装置	2019-07-11	2019210825988	10	实用新型
10	一种粘胶纤维加工纺织设备	2019-07-11	2019210825827	10	实用新型
11	一种粘胶纤维制备用黄化设备	2019-07-12	2019210864323	10	实用新型
12	一种 Lyocell 短纤维生产用除尘装置	2020-11-30	2020228308546	10	实用新型
13	一种 Lyocell 短纤维生产用过滤装置	2020-11-30	2020228308584	10	实用新型
14	一种 Lyocell 短纤维生产用脱水装置	2020-11-30	2020228339506	10	实用新型
15	一种智能化雨水监测控制和防	2020-12-09	202022956133X	10	实用新型

	内涝系统				
16	一种生物基纤维生产用干燥装置	2021-11-15	2021227905154	10	实用新型
17	一种用于生物基纤维生产的自动化配装输送台	2021-11-15	202122790546X	10	实用新型
18	一种浆粕除尘抽排装置	2021-11-08	2021227154884	10	实用新型
19	一种生物基纤维加工用除菌装置	2021-11-08	2021227175838	10	实用新型
20	一种用于生物基纤维的混合制备装置	2021-11-15	2021227905205	10	实用新型
21	一种生物基纤维加工用切割装置	2021-11-08	2021227175861	10	实用新型
22	一种生物基纤维加工用原料碾碎装置	2021-11-15	2021227879709	10	实用新型
23	一种原液螺旋进料器传动结构	2022-09-07	2022223851408	10	实用新型
24	一种用于 NMMO 浓缩的一体化 MVR 蒸发器	2022-09-16	2022224657015	10	实用新型
25	一种多级生物反应装置	2023-06-01	2023213742502	10	实用新型

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，该基准日由委托方确定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合本次资产评估，我们对公司在 2024 年 12 月 31 日的资产及负债进行了全面盘点清查，成立了由财务部负责牵头的流动资产及负债、设备等小组进行清查，清查时间为 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 2 月 14 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在核查范围之内。

首先，本公司财务部把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产核查阶段。各核查小组深入现场，进行实际盘点，做好盘点记录。

对银行对账单进行了审核。

对往来款项和负债科目进行清理，对相关款项进行确认。

对固定资产采用抽盘的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并

关注固定资产是否可以正常使用，以及是否存在盘盈盘亏。

通过资产清查和核实，我们发现：

1、有 20 项房屋未办理《不动产权证书》，建筑面积合计 11,614.93 平方米。有 7 项房屋，建筑面积合计 56,369.96 平方米，已被政府征收并签订《国有土地上房屋征收与补偿协议》，另有 1 项已被拆除，委托人未申报建筑面积。

除上述事项外，通过资产清查和核实，我们发现申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

- 1、经济行为文件；
- 2、资产评估申报表；
- 3、历年的工商变更、章程、审计报告；
- 4、部分设备的购货发票和付款凭证；
- 5、《机动车行驶证》复印件；
- 6、银行对账单及余额调节表、固定资产盘点表等财务资料；
- 7、采购合同、销售合同、房屋租赁协议；
- 8、与本次评估有关的承诺函、说明及其他相关的资料；
- 9、其他与评估资产相关的资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '陈建峰' (Chen Jianfeng), is written over the '负责人' (Responsible Person) label.

2025年4月20日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：南京金羚生物基纤维有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, likely belonging to the legal representative of the company.

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(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长期股权投资单位-南京金羚生物基纤维有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京化纤股份有限公司长期股权投资单位-南京金羚生物基纤维有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。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 90,506.62 万元，负债总额 47,253.86 万元，净资产 43,252.75 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项目	账面值
流动资产	27,069.04
非流动资产	63,437.58
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	51,374.56
在建工程	11,050.29
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	980.31
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	31.10
递延所得税资产	1.32
其他非流动资产	
资产合计	90,506.62
流动负债	40,843.39
非流动负债	6,410.47



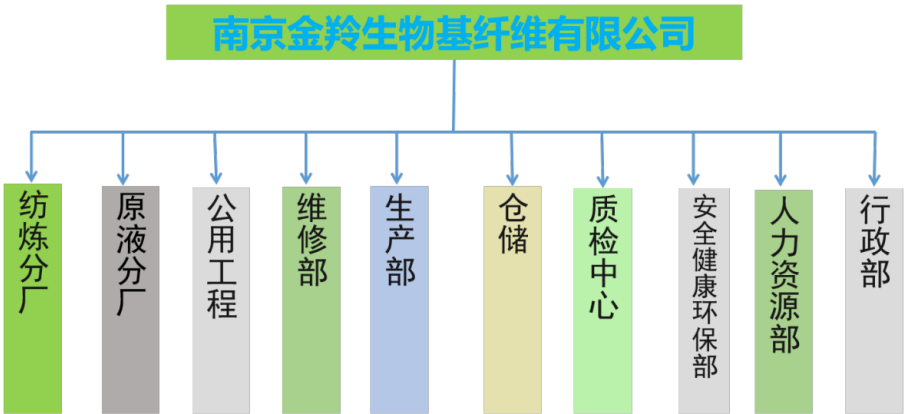
项目	账面值
负债合计	47,253.86
净 资 产	43,252.75

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。

南京金羚生物基纤维有限公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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，并出具了“中兴华专字（2025）第 020027 号”标准无保留意见的《审计报告》。

南京金羚生物基纤维有限公司的母公司为南京化纤股份有限公司，同时，南京金羚生物基纤维有限公司持有江苏金羚纤维素纤维有限公司（以下简称“江苏金羚”）100%的股权。

南京金羚生物基纤维有限公司的管理架构图如下：



评估基准日时，南京金羚生物基纤维有限公司下属有江苏金羚纤维素纤维有限公司独立核算企业，南京金羚生物基纤维有限公司账面未记录。明细如下：

长期股权投资单位明细表

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例%	注册资本(万元)	实缴额(万元)	账面价值	备注
1	江苏金羚纤维素纤维有限公司	2023 年 8 月	100	40,000	40,000	0.00	

（二）实物资产的分布情况及特点

南京金羚生物基纤维有限公司申报的主要实物资产包括存货、持有待售资产、房屋建筑物、机器设备、在建工程、土地使用权，具体情况如下：

1、存货



南京金羚申报的存货主要包括原材料、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）。

原材料共 871 项，品种较多，主要为生产用原辅材料，周转较快。基准日时存放于企业仓库中，存货保存状况良好。

库存商品共 2 项，主要为莱赛尔短纤等，基准日时存放于企业仓库中，存货保存状况良好。

在产品共 1 项，为在生产线中的氮-甲基吗啉-氮氧化物 50%原材料。

2、持有待售资产

南京金羚申报的持有待售资产共 89 项，主要为已被政府征收的土地、房屋建筑物和部分设备，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》。其中土地使用权共 2 宗，已领取了苏（2020）宁六不动产权第 0041520 号和苏（2023）宁六不动产权第 0015301 号《不动产权证书》，使用权面积合计为 129,062.73 平方米。其中房屋共 7 项，建筑面积合计 56,369.96 平方米。构筑物 18 项，主要包括围墙、道路、排气塔等。设备主要包括变压器、配电柜、电力电缆等。

3、房屋建筑物

南京金羚申报的房屋建筑物位于六合区雄州街道郁庄路 2 号厂区内，其中房屋共 33 项，建筑面积合计 53,899.40 平方米，主要为厂房、办公楼、原材料库、泵站及变电站等，主要为钢结构、钢混及混合结构。构筑物共 48 项，主要为循环水池、基础、围墙等。房屋建筑物建成于 2011 年 10 月至 2021 年 6 月之间，经现场勘查，基准日时房屋建筑物均处于正常使用状态。

其中 13 项建筑面积合计 42,284.47 平方米的房屋已由南京金羚生物基纤维有限公司领取了《不动产权证书》。另有 20 项房屋未办理《不动产权证书》，建筑面积合计 11,614.93 平方米。另有 1 项已被拆除，委托人未申报建筑面积。

4、机器设备

南京金羚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。

<1>机器设备。主要为南京生物基纤维有限公司的莱赛尔一期项目设备资产。设计产能为 4 万吨/年。南京金羚生物基纤维有限公司年产 40000 吨莱赛尔短纤维项目于 2018 年 9 月 18 日取得了南京市六合区经济和信息化局《企业投



资项目备案通知书》，项目名称：年产 40000 吨莱赛尔短纤维项目。项目代码：2018-320116-28-03-646244。建设地点：江苏省南京市新材料产业园。

申报的机器设备共 857 项，机器设备购置于 2007 年至 2024 年，包括：原液车间的喂粕机、压榨机、粗粉碎、活化反应器、原液过滤器、预混合器、刮膜蒸发器（反应器）；纺练车间的纺丝机、卷绕机、水洗机、切断机、烘干联合机、精炼机；水解酸化池搅拌机、二沉池刮泥机、AO 池曝气装置等污水处理设备、空压机、离心式冷冻水机组、蒸发器、变压器、高低压配电柜等公用工程设备；以及研究分院部分设备、维修部设备、仓储设备、质检中心设备等。基准日时主要设备正常可用。

<2>车辆。南京金羚申报的车辆共 3 辆，购置于 2014 年至 2015 年。其中 1 辆已报废。车辆行驶证登记的权人均均为南京金羚生物基纤维有限公司。另外 2 台在用的大型普通客车基准日时年检在有效期内，处于正常使用状态。

<3>电子设备。申报的电子设备共 232 项，包括电脑、空调等办公设备，购置于 2007 年至 2024 年，基准日时正常在用。

5、在建工程

主要包括压榨机 2#、活化反应器#2、碎浆槽#2、浆粥储罐#2、预混合储罐#2、刮膜蒸发器（反应器）二线等生产设备。

6、土地使用权

申报的土地使用权共 2 宗，南京金羚已领取苏（2023）宁六不动产权第 0015301 号、苏（2020）宁六不动产权第 0041519 号《不动产权证书》，位于南京市六合区雄州街道，土地使用权面积合计 270,563.81 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地。至评估基准日，宗地均已办理了《不动产权证书》，终止日期为 2055 年 1 月 20 日。

宗地位于南京市六合区雄州街道，东至六合区高新科技城，南至郁庄路，西至其他厂区，北至康强路，部分宗地形状规则，宗地红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气“六通”及红线内“一平”，基准日时宗地上建有 104 项房屋。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况



企业账面记录的无形资产是外购 1 项办公软件,申报账面未记录的无形资产为 25 项专利,其中 1 项发明专利,24 项实用新型专利。除上述资产外,未申报其他无形资产;资产评估师也未发现有其他无形资产。专利明细如下:

序号	无形资产内容或名称	申请日	专利号	备注
1	移动式试验装置	2008-11-18	2008102343532	发明
2	碱纤冷却装置	2015-02-09	201520087466.X	实用新型
3	空压机、制冷机余热回收装置	2015-07-20	2015205248465	实用新型
4	一种粘胶过滤度检测仪	2015-08-13	2015206107939	实用新型
5	一种液体分布装置	2015-12-10	2015210202902	实用新型
6	一种水嘴	2016-05-12	2016204273977	实用新型
7	一种洗涤用软水箱	2016-05-12	2016204286106	实用新型
8	一种辅助下料的粘胶纤维牵拉机构	2019-07-11	2019210834987	实用新型
9	一种碱纤维素的反应装置	2019-07-11	2019210825988	实用新型
10	一种粘胶纤维加工纺织设备	2019-07-11	2019210825827	实用新型
11	一种粘胶纤维制备用黄化设备	2019-07-12	2019210864323	实用新型
12	一种 Lyocell 短纤维生产用除尘装置	2020-11-30	2020228308546	实用新型
13	一种 Lyocell 短纤维生产用过滤装置	2020-11-30	2020228308584	实用新型
14	一种 Lyocell 短纤维生产用脱水装置	2020-11-30	2020228339506	实用新型
15	一种智能化雨水监测控制和防内涝系统	2020-12-09	202022956133X	实用新型
16	一种生物基纤维生产用干燥装置	2021-11-15	2021227905154	实用新型
17	一种用于生物基纤维生产的自动化配装输送台	2021-11-15	202122790546X	实用新型
18	一种浆粕除尘抽排装置	2021-11-08	2021227154884	实用新型
19	一种生物基纤维加工用除菌装置	2021-11-08	2021227175838	实用新型
20	一种用于生物基纤维的混合制备装置	2021-11-15	2021227905205	实用新型
21	一种生物基纤维加工用切割装置	2021-11-08	2021227175861	实用新型
22	一种生物基纤维加工用原料碾碎装置	2021-11-15	2021227879709	实用新型
23	一种原液螺旋进料器传动结构	2022-09-07	2022223851408	实用新型
24	一种用于 NMMO 浓缩的一体化 MVR 蒸发器	2022-09-16	2022224657015	实用新型
25	一种多级生物反应装置	2023-06-01	2023213742502	实用新型

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位申报的表外资产为 25 项专利,其中 1 项发明专利,24 项实用新型专利。详见上文。

(五) 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。

二、资产核实情况总体说明



（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为2024年12月19日至2025年2月14日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

评估人员未发现其他影响资产核实的事项。



（三）核实结论

资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现：

有 20 项房屋未办理《不动产权证书》，建筑面积合计 11,614.93 平方米。有 7 项房屋，建筑面积合计 56,369.96 平方米，已被政府征收并签订《国有土地上房屋征收与补偿协议》，另有 1 项已被拆除，委托人未申报建筑面积。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。除上述事项外，申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

（一）企业业务、经营分析

1、影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

2024年宏观经济数据显示，国内生产总值（GDP）为134.9084万亿元，同比增长5.0%。从产业来看，第一产业增加值增长3.5%，第二产业增加值增长5.3%，第三产业增加值增长5.0%。

根据地区生产总值统一核算结果，2024年，全市实现地区生产总值53926.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。分产业看，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42189.44亿元，增长5.7%。

2、被评估单位所在行业现状与发展前景

行业分类及相关的法律法规

①行业分类与监管

南京金羚主要从事莱赛尔纤维的生产与销售，江苏金羚主要从事粘胶短纤的生产与销售。根据《国民经济行业分类》标准（GB/T4754-2017），公司所处行业为制造业下的纺织业，具体分类为化纤织造及印染精加工。

工业和信息化部主管行业规划与政策制定，推动行业技术创新和产业升级。国家市场监督管理总局负责行业市场秩序、产品质量标准、反垄断等监管。中国化学纤维工业协会制定行业技术标准、推动绿色生产与可持续发展。

②行业的法律法规与管理制度



发布时间	发布单位	文件名称	主要内容
2024年3月	国务院	《2024年国务院政府工作报告》	强化生态环境保护治理，加快发展方式绿色转型；制定支持绿色低碳产业发展政策。推进重点行业超低排放改造；推动传统产业高端化、智能化、绿色化转型等
2023年12月	国家发改委	《产业结构调整指导目录（2024年本）》	差别化、功能性聚酯（PET）的连续共聚改性、原液着色、功能性化学纤维的高效柔性化制备技术、利用聚酯回收材料生产涤纶工业丝、差别化和功能性涤纶长丝和短纤维等属于鼓励类。
2023年12月	工业和信息化部、国家发改委、教育部、财政部等八部门	《关于加快传统制造业转型升级的指导意见》	提出到2027年，我国传统制造业高端化、智能化、绿色化、融合化发展水平明显提升，有效支撑制造业比重保持基本稳定，在全球产业分工中的地位和竞争力进一步巩固增强。
2023年11月	工业和信息化部、国家发改委、商务部、市场监管总局	《纺织工业提质升级实施方案（2023—2025年）》	提出到2025年，我国现代化纺织产业体系建设取得实质进展，规模以上纺织企业营业收入稳中有增，发展质量效益保持良好水平，纺织工业国际优势地位进一步巩固提升。
2022年4月	工业和信息化部、国家发改委	《工业和信息化部国家发展改革委关于化纤工业高质量发展的指导意见》	提出化纤企业发展目标：到2025年，规模以上化纤企业工业增加值年均增长5%，化纤产量在全球占比基本稳定。创新能力不断增强，数字化转型取得明显成效，绿色制造体系不断完善。

（2）行业情况

纤维素纤维是以天然纤维素（如木材、棉花、麻类等）为原料，通过化学或物理方法加工而成的纤维，具有可生物降解、亲肤性佳、吸湿性强等特点。主要类型包括粘胶纤维、莱赛尔纤维等。

随着全球对环境保护的重视以及可持续发展理念的深入人心，传统化石基纤维面临着资源短缺和环境压力的挑战。而纤维素纤维主要来源于天然植物纤维素，如棉花、麻、木材等，具有可再生、可降解的特点，符合环保和可持续发展的大趋势。

科技的不断进步为纤维素纤维行业带来了新的发展机遇。一方面，生产技术不断完善，如纳米纤维素纤维、生物基纤维素纤维等新型纤维素纤维的研发和产业化取得了进展，提高了纤维素纤维的性能和品质，拓展了其应用领域；另一方面，生产工艺不断优化，提高了生产效率，降低了生产成本。

据市场调查数据显示，2023 年全球纤维素纤维市场规模已超过 1500 万吨，预计到 2025 年将达到 2000 万吨，年复合增长率保持在 5% 以上。



2019-2023 年间，全球纤维素纤维市场规模以年均增长率约 6% 的速度扩张，预计到 2025 年将达到近 300 亿美元。

（3）行业发展的有利和不利因素

<1>有利因素

A.市场需求增长。随着生活水平提高，消费者对服装和家纺的舒适性、品质要求提升，粘胶纤维和莱赛尔纤维柔软、吸湿、透气等特性使其在贴身衣物、家纺等领域需求不断增加。同时，在医疗、工业等领域的应用拓展也带动了需求增长，如医用纱布、绷带等。

B.绿色环保优势。粘胶纤维和莱赛尔纤维都以天然纤维素为原料，可生物降解，符合当下全球环保和可持续发展的潮流。尤其是莱赛尔纤维，生产过程绿色环保，溶剂回收率高，在环保要求趋严的市场环境中，更受消费者和品牌商青睐。

C.技术创新支持。行业不断加大研发投入，在生产工艺和产品性能方面取得进步。粘胶纤维通过技术改进提升了强度等性能，莱赛尔纤维在生产效率提高、成本降低等方面有突破，拓宽了应用领域。

D.政策支持。政府出台了一系列支持纤维素纤维产业发展的政策，如鼓励发展生物基化学纤维、推进纺织行业绿色发展等，为粘胶纤维和莱赛尔纤维行业的发展提供了政策保障。

<2>不利因素

A.供需结构失衡。受贸易摩擦、疫情等因素影响，下游需求增长幅度跟不上粘胶纤维和莱赛尔纤维上游产能扩张速度，导致产能利用率较低，企业面临较大的库存和经营压力。

B.市场竞争激烈。纤维素纤维市场中，除了粘胶纤维和莱赛尔纤维，还有其他化学纤维和天然纤维的竞争。同时，行业内企业众多，产品同质化现象较严重，价格竞争激烈，影响企业利润空间。

C.原材料价格波动。粘胶纤维和莱赛尔纤维的生产对原材料依赖性强，主要原材料如木材、棉浆粕等价格受自然条件、市场供求关系等因素影响波动较大，增加了企业的生产成本和经营风险。

D.绿色优势未充分发挥。虽然莱赛尔纤维具有明显的绿色环保优势，但由于市场认知度有限，下游客户采购时仍主要考虑价格、产品质量等因素，绿色属性



短期内难以转化为市场竞争力。粘胶纤维生产过程中存在一定的污染问题，面临较大的环保压力。

（4）行业的周期性、季节性、区域性

①周期性

纤维素纤维行业本身均没有明显的周期性，但是，受到宏观经济的影响，会随着整体的经济状况而具有一定的波动。

②区域性

纤维素纤维行业产品受物流、运输的影响，具有一定的区域性。

③季节性

纤维素纤维行业没有明显的季节性。

（5）企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的影响

纤维素纤维的主要原料是天然纤维素，如棉短绒、木材、芦苇等，这些来自农业和林业领域。此外，生产过程还需要化工原料，如氢氧化钠、二硫化碳等。因此，农业、林业以及基础化工行业构成了纤维素纤维行业的上游。农业和林业的收成情况直接影响纤维素纤维的原料供应。若原料丰收，供应充足，纤维素纤维行业的生产能够稳定进行；反之，可能导致原料短缺，推动价格上涨，增加生产成本。基础化工行业的产品价格和供应稳定性同样影响纤维素纤维生产。若化工原料价格波动大或供应不足，会干扰纤维素纤维的生产计划和成本控制。

纤维素纤维具有良好的吸湿性、舒适性和可生物降解性等特点，被广泛应用于纺织、造纸、食品、医药等行业。在纺织领域，用于生产各种服装和家用纺织品；在造纸行业，可提高纸张的强度和质量；在食品和医药行业，可用作增稠剂、稳定剂等。随着消费者对服装舒适性和环保性的要求提高，对纤维素纤维的需求也在增加，促使纤维素纤维行业不断创新，开发出更多高性能、功能性的产品。随着包装、印刷等行业的发展，对纸张的需求持续增长，为纤维素纤维行业提供了广阔的市场空间。造纸行业对纤维素纤维的质量和性能也有特定要求，推动纤维素纤维行业提高产品质量，优化生产工艺。

3、企业的业务分析情况



南京金羚生物基纤维有限公司自成立以来一直从事化学纤维制造。公司致力于生物基材料的研发、制造与销售，莱赛尔纤维是其重要的产品之一，目前，公司已顺利生产出第一批合格产品。

（4）企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

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，在行业中拥有一定的知名度和影响力。

南京金羚的竞争优势：

①绿色环保：南京金羚生物基纤维有限公司的产品绿色环保，符合当前社会对可持续发展的追求，这使得公司在市场中具有一定的竞争优势。

②技术实力：公司拥有多项专利信息，表明其在技术研发方面具有一定的实力，能够不断推出符合市场需求的新产品。

南京金羚的竞争劣势：

①亏损状态：南京金羚生物基纤维有限公司在近年来处于亏损状态，这可能会对公司的长期发展产生不利影响。

②司法案件：公司涉及多起司法案件，这可能会对公司的声誉和运营产生负面影响，增加公司的法律风险。

4、企业的资产、财务分析和调整情况

（1）近三年财务状况、经营成果

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

以上数据中 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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,并出具了“中兴华专字(2025)第 020027 号”标准无保留意见的《审计报告》。

(2) 企业的主要实物资产情况

见“一、评估对象与评估范围说明(二)实物资产的分布情况及特点”。

(二) 资产基础法

1、货币资金

评估基准日时,货币资金账面值 8,892,935.75 元,其中:现金 7,534.74 元,银行存款 6,155,458.63 元,其他货币资金 2,729,942.38 元。

现金存放于南京金羚的财务部。评估人员首先获取现金申报表,与明细账、总账、报表进行核对;随后,对现场工作日的库存现金进行盘点;获取基准日至盘点日的现金出入库明细表。对于现金本次评估以核实后的账面值作为评估值。

银行存款共 13 个账户,均为人民币账户。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,获取银行对账单并函证确认,以核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金为存放在银行的信用证保证金。评估人员首先获取其他货币资金的申报表,与明细账、总账、报表进行核对;并对保证金账户进行了函证。本次评估按核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后,货币资金的评估值为 8,892,935.75 元,无评估增减值。

2、应收票据

评估基准日时,应收票据账面值为 13,475,802.06 元,未计提坏账准备,账面净值 13,475,802.06 元,为银行承兑汇票。

对于票据,评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上,抽查应收票据的记账凭证以及期后银行回单,未见异常,最终以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序,应收票据评估值为 13,475,802.06 元,无评估增减值。

3、应收款项

应收款项为应收账款、预付账款和其他应收款。



评估基准日时，应收账款账面原值为 73,242,584.84 元，计提坏账准备 43,511,520.22 元，账面净值 29,731,064.62 元，主要为应收客户的货款；预付账款账面原值为 2,577,622.12 元，未计提坏账准备，主要为预付供应商的材料款、服务费等款项；其他应收款账面原值为 100,406,653.29 元，计提坏账准备 68,130.13 元，账面净值 100,338,523.16 元。主要为往来款、职工的公积金等。账龄基本为 1 年以内。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况，判断分析款项的可收回性，其次获取相应的业务回单、凭证以及期后回单、发票进行核实；对于费用性质的款项，按照评估基准日尚存的权益进行评估，其余款项以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值。

对应收账款，本次评估将坏账准备评估为零，结合账龄分析，对江苏金羚纤维素纤维有限公司考虑了一定的预计坏账损失；对其他应收款，本次评估将坏账准备评估为零，结合账龄分析，预计坏账损失。

经采用上述评估程序，应收账款评估值为 29,731,064.62 元，无评估增减值；预付账款评估值 2,577,622.12 元，无评估增减值；其他应收款评估值为 100,338,523.16 元，无评估增减值。

4、存货

评估基准日时，存货的账面原值为 69,180,308.37 元，计提存货跌价准备 37,942,690.10 元。其中：原材料 66,830,573.49 元，产成品 52,752.42 元，在产品 2,296,982.46 元。存货按实际成本核算。

大部分原材料、在产品、产成品均采用集中保管方式，存放在公司的原材料库、生产车间；对于存放在厂区内的存货，评估人员采取实地盘点的方法进行核查，并核实期后相关出库以及入库单据，与账面数量进行核实。

（1）原材料

评估基准日时，账面值 66,830,573.49 元，共 871 项，为保管在原料库的溶解浆、羟胺 50%水溶液、液碱等材料。



对于正常使用的原材料，由于市场价格变化不大，账面值与基准日时的市价较接近，最终以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于存在减值的原材料，评估人员对其进行减值测试计算，按测试结果作为评估值。

采用上述方法评估后，原材料评估值为 28,887,883.39 元，评估增值 -37,942,690.10 元，增值率-56.77%。

（2）产成品

评估基准日时，账面值为 52,752.42 元，共 2 项，为企业生产的莱赛尔短纤。经盘点库存商品数量账实相符。

对于正常产成品（一般产品）采用市价法评估，公式为：

产成品评估值=实际数量×评估单价

对于不含税出厂单价低于账面值的产成品，评估单价计算公式如下：

评估单价=不含税出厂单价-税金及附加-销售费用-适当的净利润

其中，适当的净利润=净利润×r

r 为一定的百分率，一般销售产品取 50%，滞销产品取 100%，畅销产品取 0%。

费用率的计算数据取自行业可比公司。

名称及规格：莱赛尔短纤（明细表序列号：1）

产品数量：311.4 公斤

账面单价：15.75 元/公斤

账面值：4,903.02 元

企业出厂单价（不含税）10.35 元/公斤

根据行业可比公司有关数据计算如下：

税金及附加率为 0.95%

销售费用率为 1.16%

营业利润率为 4.77%

莱赛尔短纤的评估值=产品数量×不含税单价×（1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×（1-所得税率）×净利润扣除率）

$$=311.4 \times 10.35 \times (1 - 0.95\% - 1.16\% - 4.77\% \times 75\% \times 50\%)$$

$$=3,223.21 \text{（元）}$$



采用上述方法评估后产成品的评估值为 47,575.04 元，评估增值-5,177.38 元，增值率-9.81%。

（3）在产品

评估基准日时，在产品账面值 2,296,982.46 元，共 1 项，为存在于生产线内的原料：氮-甲基吗啉-氮氧化物 50%。

在产品主要为生产所需的原材料，人工和制造费用均已经在月末结转至产成品。因此，对于处于正常生产状态的在产品，主要以其发生成本作为价值估算依据，本次以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，在产品的评估值为 2,296,982.46 元，无评估增减值。

本次将存货按上述方法评估，存货评估值为 31,232,440.89 元，与账面值 31,237,618.27 元相比，增值-5,177.38 元，增值率-0.02%。

5、持有待售资产

持有待售资产账面原值为 141,814,597.53 元，账面净值为 68,171,618.79 元，为企业转入的已被征收的土地使用权、房屋建筑物和设备等资产。评估人员核对了企业明细账和总账。获取了相关征收协议等资料。此次以征收协议价格扣除土地增值税后的金额作为评估值。

本次评估土地增值税参照征收协议中土地及房屋建筑物与附属物补偿金额作为转让房地产取得的收入，按土地账面原值与征收协议中的房屋建筑物与附属物评估金额作为增值额扣除项目计算得出土地增值额，再按照土地增值税计算公式计算得出。

经过以上评估程序，持有待售资产评估值为 138,952,298.71 元。评估增值 70,780,679.92 元，增值率为 103.83%。

6、其他流动资产

其他流动资产账面原值 16,265,192.86 元，主要是应交增值税的待认证进项税、预缴税金和蒸汽管道租赁费等。评估专业人员核查基准日增值税纳税申报表和待认证进项台账资料。其他流动资产以核实后账面值作为评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 16,265,192.86 元，无评估增减值。



7、长期股权投资

(1) 账面组成情况

评估基准日时，南京金羚长期股权投资单位共 1 家子公司，南京化纤股份有限公司将其持有的江苏金羚纤维素纤维有限公司的 100%股权以人民币 2,118.10 万元的价格转让给南京金羚，合并日按照所取得的江苏金羚纤维素纤维有限公司在南京化纤股份有限公司合并财务报表中的净资产账面价值的份额为负数，故以 0.00 元作为长期股权投资的初始投资成本，具体明细如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例（%）	投资成本	账面价值
1	江苏金羚纤维素纤维有限公司	2023 年 8 月	100		

(2) 评估方法的选择

评估人员首先对长期股权投资形成的原因、账面值和实际状况进行了核实，并查阅了被投资企业营业执照、公司章程和验资报告等资料，确认母公司投资关系的合法性，并通过核实入账凭证等财务资料确认账面值的合理性及准确性。本次与南京金羚采用相同的评估方法进行评估。

经采用资产基础法评估，江苏金羚纤维素纤维有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 的资产总额账面值 38,818.44 万元，评估值 51,766.00 万元，评估增值 12,947.56 万元，增值率 33.35%；负债总额账面值 73,900.84 万元，评估值 73,781.98 万元，评估增值-118.85 万元，增值率-0.16%；净资产账面值 -35,082.39 万元，评估值-22,015.99 万元，评估增值 13,066.41 万元，增值率 -37.24%。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

单位：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	20,791.41	20,731.84	-59.57	-0.29
非流动资产	2	18,027.03	31,034.16	13,007.13	72.15
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	17,759.70	20,036.61	2,276.91	12.82
在建工程	11	267.33	267.33	0.00	0.00
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				
无形资产	16		10,730.22		
开发支出	17				
商誉	18				
长期待摊费用	19				
递延所得税资产	20				
其他非流动资产	21				
资产合计	22	38,818.44	51,766.00	12,947.56	33.35
流动负债	23	73,781.98	73,781.98	0.00	0.00
非流动负债	24	118.85	0.00	-118.85	-100.00
负债合计	25	73,900.84	73,781.98	-118.85	-0.16
净资产（所有者权益）	26	-35,082.39	-22,015.99	13,066.41	37.24

由于江苏金羚市场价值评估值为负数，且注册资本已全部实缴，南京金羚仅需对其承担有限责任，因此对长期股权投资江苏金羚评估为 0。

8、固定资产-房屋建筑物

（1）房屋建筑物的数量及基准日的账面构成情况

本次委托人申报的房屋建筑物共 81 项，其中房屋共 33 项，建筑面积合计 53,899.40 平方米，构筑物共 48 项，账面值为 157,378,129.35 元。

（2）房屋建筑物的权益状况、区位状况及实物状况

本次申报的房屋建筑物共 81 项，均位于六合区雄州街道郁庄路 2 号厂区内。

其中房屋共 33 项，建筑面积合计 53,899.4 平方米，建成于 2011 年 10 月至 2021 年 6 月不等，多为钢结构、钢混及混合结构。主要为厂房、办公楼、原材料库、泵站及变电站等，其中有 13 项建筑面积合计 42,284.47 平方米的房屋已由南京金羚生物基纤维有限公司领取了《不动产权证书》。另有 20 项房屋未办理《不动产权证书》，建筑面积合计 11,614.93 平方米。其中有 1 项已被拆除，委托人未申报建筑面积。主要房屋现场勘查情况如下：



一期主厂房，钢混结构，主体为 1 层，局部 2-6 层不等。部分层高 9 米，最高高度约 49 米，室内水泥地面及环氧地坪，外墙刷涂料，乳胶漆顶棚。室内建有设备钢结构支架及废水槽等。

电主厂房及 35KV 主控楼，钢混结构为 1-2 层，主体总高约 10 米，主要为 35KV 变电站，部分改造为办公楼。外墙贴墙砖，办公楼内部地砖铺地砖，扣板吊顶，乳胶漆墙面，室内玻璃隔断。

成品库，钢结构，主体 1 层，层高约 7.3 米，外墙彩钢板，环氧地坪、彩钢板顶棚。

现场勘查时，申报的房屋正常使用中，维护状况较优。

构筑物共 48 项，建成于 2009 年至 2023 年 10 月不等，主要为厂区道路管网、污水处理水池、围墙、钢结构棚等。

（3）房屋建筑物类固定资产核实的方法和结论

1、评估人员进入现场勘查前，先了解委评房屋建筑物的地理位置及具体分布情况，并对委托人提供的申报明细表与权证进行核实，对内容的完整性进行初步审查；

2、对委评房屋建筑物的权属形成过程进行调查，关注资产是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否竣工或改扩建以及对外租赁情况；

3、评估人员在委托人的陪同下对委评房屋建筑物逐项进行现场勘查，记录房屋区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘查，并做调查记录；

4、关注并了解委评房屋建筑物是否涉及抵押担保事项。

核实结论：

①有 20 项房屋未办理《不动产权证书》，建筑面积合计 11,614.93 平方米。

②有 1 项已被拆除，委托人未申报建筑面积。

（4）评估方法

1、评估方法选取

对工业用地上的建筑物，根据各类建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，采用成本法评估。



成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本,再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值,得到委估建筑物评估值的方法;建筑物贬值通过综合成新率反映,该方法基本公式如下:

建筑物评估值=重置成本×综合成新率

①建筑物重置成本的确定

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>建安工程造价

对于本次委托人提供部分房屋建筑物工程结算书,我们根据工程结算书相关内容,未提供工程结算书的部分,我们选取类似的工程造价指标。通过对工程结算书或选取的类似工程造价指标中的人工、材料价格调整及其他因素调整确定工程造价。即以委评房屋的合理的分部分项工程费,再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

<2>专业费用

专业费用包括前期工作咨询费、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

根据南京市政府等有关部门的规定,对于已办理权属证书的房屋考虑市政公用设施配套费。

<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与专业费用合计数的一定比例估算。

<5>资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期,按照基准日时中国人民银行规定的同期 LPR 贷款基准利率,以建安工程造价、专业费用和规费之和为基数按均匀投入考虑。

②综合成新率的确定

房屋采用使用年限法、完损等级打分法两种方法综合确定成新率;构筑物采用使用年限法确定成新率。



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结合实际情况确定。

<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，通过建筑造价中各项所占的比重，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）评估变动原因分析

委评的房屋建筑物在评估基准日时的账面值为 157,378,129.35 元，评估结论为 160,210,000.00 元，评估增值 2,831,870.65 元，增值率 1.80%，变动的原因主要是：①部分房屋建筑物建设时间较早，人工及材料费用上涨导致。②财务折旧年限短于经济使用年限。

（6）评估举例

案例一：一期主厂房：钢砼（见房屋评估明细表序号30）

建筑面积：26,278.25平方米

建筑结构：钢混结构

总层数：主体 1 层，局部 6 层

①建安工程造价

委评房产为钢混结构，参照委托人提供的工程结算书，以基准日的人工及材料价格调整后确定分部分项工程费，并按规定考虑相应的专业费用、规费、管理费用来计算其重置成本。

附表一

重置成本计算表



号	费用名称	计算公式	土建费率	金额
	分部分项工程量清单费用	A+B+C+D+E		1990.71
	其中 A：人工费			494.81
	B：材料费			1232.19
	C：施工机具使用费			54.84
	D：管理费	(A+C)*费率	26.00%	142.91
	E：利润	(A+C)*费率	12.00%	65.96
	措施项目清单计价	1*费率		393.85
	：现场文明施工费		3.10%	61.71
	：临时设施费		2.20%	43.80
	：专业措施费			288.34
	其他项目费			0.00
	小计	1+2+3		2384.56
	规费			91.33
	：环境保护税	(1+2+3)*费率	0.10%	2.38
	：社会保障费	(1+2+3)*费率	3.20%	76.31
	：住房公积金	(1+2+3)*费率	0.53%	12.64
	税金	(1+2+3+4)*费率	9.00%	222.83
	土建工程费合计	1+2+3+4+5		2698.72
	安装及附加工程费			563.35
	建安造价	6+7+8		3262.07
0	专业费用	9*费率	3.03%	98.84
1	建设单位管理费	9*费率	0.98%	31.97
2	规费			150.00
3	资金成本	(9+10+11+12)*费率	3.10%	54.87
4	重置单价(含税)	9+10+11+12+13		3595.04
5	重置单价(不含税)			3320.32
6	重置成本(不含税)			87,252.30 0.00

专业费用、规费、建设单位管理费

序号	费用名称	取费费率	取费依据
1	前期工作咨询费	0.15%	参照当地行业平均水平



2	勘察设计费	1.72%	参照当地行业平均水平
3	监理费	1.10%	参照当地行业平均水平
4	招投标管理费	0.06%	参照当地行业平均水平
小计		3.03%	
5	建设单位管理费	0.98%	参照当地行业平均水平
6	规费	150 元/平方米	根据南京市政府相关规定
7	资金成本	1.55%	按工期一年, 3.10%*2/2

②成新率的确定过程

<1>使用年限法

根据《建筑物耐用年限表》不同建筑结构房屋耐用年限的规定, 考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况, 判定建筑物的预计尚可使用年限。

委评房屋为钢混结构, 经济耐用年限为 50 年, 委评房屋 2021 年 6 月建成投入使用, 至本次评估基准日已使用 3.59, 房屋所占宗地终止日期为 2055 年 1 月 20 日, 截止评估基准日时, 宗地剩余使用年限约为 30.07 年。根据房屋经济耐用年限与土地年限孰短原则, 故房屋剩余使用年限 30.07 年。计算公式如下计算公式如下:

厂房: 钢砼成新率 = [预计尚可使用年限 / (已使用年限 + 预计尚可使用年限)] × 100% = [30.07 / (3.59 + 30.07)] × 100% = 89%

<2>完损等级打分法

评估人员通过现场勘查房屋各部位的完损程度并对其量化打分后, 经计算整体勘查成新率为 85%。

附表三 现场测定成新率评估作业表

结构项目	标准分	评分	装修项目	标准分	评分	设备项目	标准分	评分
基础	20	17	门窗	35	30	电照	50	42
承重构件	30	26	外粉刷	25	21	水卫	40	35
非承重墙	15	12	内粉刷	20	17	其他	10	8
屋面	20	17	顶棚	20	17			
楼地面	15	13						
小计	100	85		100	85		100	85
分值法成新率%		85×70%+85×20%+85×10%					85	

<3>综合成新率

成新率 = 使用年限法成新率 × 权重 40% + 完损等级打分法成新率 × 权重 60%
= 89% × 40% + 85% × 60%



=87%（取整）

③评估值的确定：

一期主厂房评估值=重置成本×成新率

=87,252,300.00×87%

=75,909,500.00 元（取整到百位）

举例二：AO池~预处理高效池（明细表序号53）

申报的装卸平台未混凝土地面及钢结构顶棚。

①建安工程造价

委评构筑物为钢混结构水池，参照委托人提供的工程结算书，以基准日的人工及材料价格调整后确定分部分项工程费，并按规定考虑相应的专业费用、规费、管理费用来计算其重置成本：

重置成本计算表

序号	费用名称	计算公式	土建费率	金 额
1	分部分项工程量清单费用	A+B+C+D+E		8,793,947.35
	其中 A：人工费			1,751,032.98
	B：材料费			6,177,842.39
	C：施工机具使用费			144,695.25
	D：管理费	(A+C)*费率	26.00%	492,889.34
	E：利润	(A+C)*费率	12.00%	227,487.39
2	措施项目清单计价	1*费率		1,463,608.07
	：现场文明施工费		3.10%	272,612.37
	：临时设施费		2.20%	193,466.84
	：专业措施费			997,528.86
3	其他项目费			0.00
	小计	1+2+3		10,257,555.42
4	规费			392,864.37
	：环境保护税	(1+2+3)*费率	0.10%	10,257.56
	：社会保障费	(1+2+3)*费率	3.20%	328,241.77
	：住房公积金	(1+2+3)*费率	0.53%	54,365.04
5	税金	(1+2+3+4)*费率	9.00%	958,537.78
6	土建工程费合计	1+2+3+4+5		11,608,957.57
7	安装及附加工程费			483,681.27
9	建安造价	6+7+8		12,092,638.84
10	专业费用	9*费率	3.03%	366,406.96



11	建设单位管理费	9*费率	0.98%	118,507.86
12	规费			
13	资金成本	(9+10+11+12)*费率	3.10%	194,771.83
14	重置单价(含税)	9+10+11+12+13		12,760,696.41
15	重置单价(不含税)			11,742,400.00

②成新率

AO池~预处理高效池经济耐用年限为30年,该构筑物建成于2021年6月至本次评估基准日已使用约3.59年,预计剩余使用年限为26.41年,则年限法成新率=26.41÷30=88%。

③评估价值

AO池~预处理高效池平台评估值

=重置成本×成新率

=11,742,400.00×88%

≈10,333,300.00(元)(取整到百位)

(7) 特别事项说明

1、有20项房屋未办理《不动产权证书》,建筑面积合计11,614.93平方米。本次评估建筑面积由委托人申报并经评估人员现场核实,未考虑可能存在的面积差异对评估结论的影响。

9、固定资产-设备类

①设备类固定资产的数量、账面原值、账面净值、减值准备等。

南京金羚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,基准日时设备类固定资产账面价值情况如下:

金额单位:人民币元

编号	科目名称	账面价值(元)	
		原值	净值
	设备类合计	552,155,021.48	517,122,361.44
4-6-4	固定资产-机器设备	547,732,547.49	514,980,162.19
4-6-5	固定资产-车辆	1,188,692.00	127,644.05
4-6-6	固定资产-电子设备	3,233,781.99	2,014,555.20

设备类固定资产基准日时已计提减值准备160,754,851.37元。上述账面值为历史成本计价,价值内涵为设备购置费(设备购置价+运杂费)、安装工程费(安装调试费)、基础费、工程建设其它费用,其中2009年1月1日之前购建

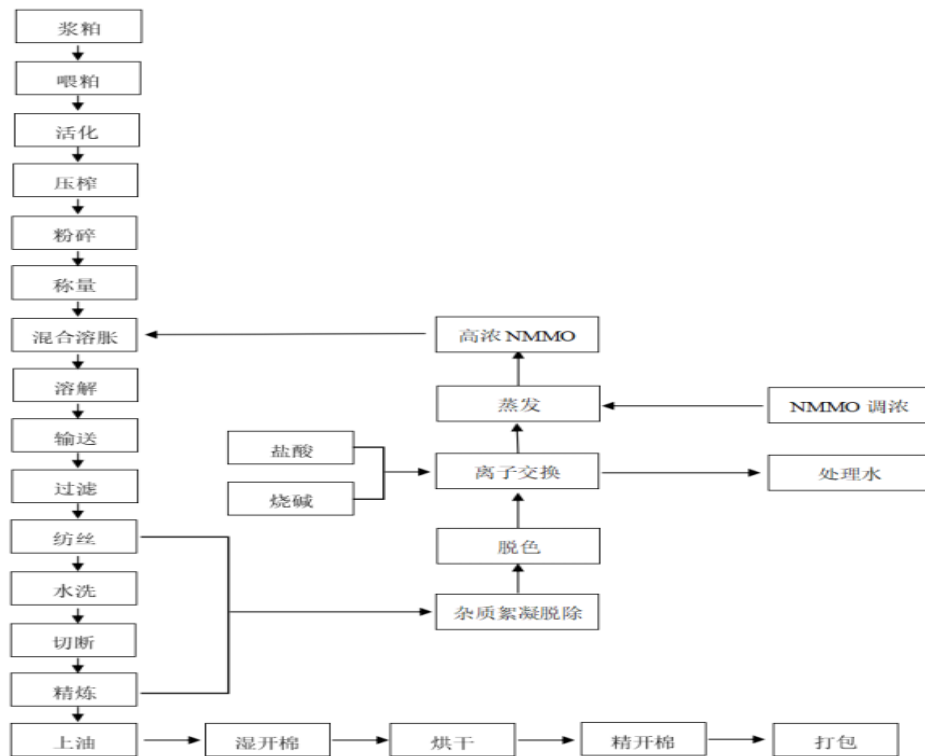


的设备账面价值中包含了增值税的进项税，2009 年 1 月 1 日开始购建的设备账面价值中不包含可抵扣的增值税的进项税。

②设备类固定资产的特点、购置日期、类别、工艺流程、技术状况、日常维护和管理制度、折旧及计提减值政策等。

机器设备主要为南京生物基纤维有限公司的莱赛尔一期项目设备资产。设计产能为 4 万吨/年。南京金羚生物基纤维有限公司年产 40000 吨莱赛尔短纤维项目于 2018 年 9 月 18 日取得了南京市六合区经济和信息化局《企业投资项目备案通知书》，项目名称：年产 40000 吨莱赛尔短纤维项目。项目代码：2018-320116-28-03-646244。建设地点：江苏省南京市新材料产业园。

该项目采用进口木浆粕作为原料。生产线的主要工艺流程包括浆粕碎浆、压榨粉碎、预混（NMMO/水）、蒸发溶解、过滤、输送、纺丝、凝固浴、牵伸、水洗、切断、精炼机（成网、水洗、上油）、烘干、打包、检验分等级及入库等环节。具体工艺流程图见下：



该项目总包单位为北京三联虹普新合纤技术服务股份有限公司，配套污水处理总包单位为航天环境工程有限公司。配置了两条相对独立的浆粕碎浆至切断生



产线，每条线的生产能力均为 2 万吨/年。在后道精炼、烘干及打包环节，两条生产线汇合为一条线。生产线可生产常规的 1.0D-1.5D 莱赛尔纤维产品。

申报的机器设备共 857 项，机器设备购置于 2007 年至 2024 年，包括：原液车间的喂粕机、压榨机、粗粉碎、活化反应器、原液过滤器、预混合器、刮膜蒸发器（反应器）；纺练车间的纺丝机、卷绕机、水洗机、切断机、烘干联合机、精炼机；水解酸化池搅拌机、二沉池刮泥机、AO 池曝气装置等污水处理设备、空压机、离心式冷冻水机组、蒸发器、变压器、高低压配电柜等公用工程设备；以及研究分院部分设备、维修部设备、仓储设备、质检中心设备等。基准日时主要设备正常可用。

南京金羚生物基纤维有限公司在 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，产量达到预期目标。2#线进行消缺试运行，旨在解决生产线存在的问题。

申报的车辆包括 3 辆大型普通客车，购置于 2014 年至 2015 年。其中 1 辆已报废。车辆行驶证登记的权人均均为南京金羚生物基纤维有限公司。另外 2 辆在用的大型普通客车基准日时年检在有效期内，处于正常使用状态。

申报的电子设备共 232 项，包括电脑、空调等办公设备，购置于 2007 年至 2024 年，基准日时正常在用。

③设备类固定资产核实的方法和结论。

<1>评估人员首先对设备申报明细表与评估基准日的设备台帐及固定资产明细账进行核对，审查设备名称、数量、规格型号等是否存在差异，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成、减值准备计提情况，对申报表内容的完整性、合规性进行初步审查，辅导被评估单位进一步完善资产评估申报表。

<2>收集生产工艺流程图及相关说明，收集设备日常维护与管理制度等评估相关资料；针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对主要设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

<3>对重点设备抽查设备运行记录、技术档案，了解其实际运行状况；向使用单位的设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况；到现场察看设备外观、安装、存放环境、维护保养情况等，并做好相应的记录。

<4>关注设备资产的权属状况，按照重要性原则，抽查重大设备的购置合同，



收集主要设备的购置发票、合同和技术说明书；收集车辆行驶证复印件并核对原件；了解设备是否涉及抵押、担保、融资租赁等事项，并收集相关资料。

核实结论：

申报的设备类资产表物基本相符，基准日时均具备正常安全使用条件。

④评估方法选取的依据和理由，并列示主要计算公式、参数涵义及参数确定的方法。

<1>机器设备

根据本次评估目的、价值类型、资料收集等情况，结合本次申报评估的机器设备为被评估单位自用性的生产型设备，其中主要设备为外购，经现场核查验证，机器设备均具备正常安全使用条件，不存在因法律、行政法规或者产业政策而限制的情况，机器设备能够通过重置途径获得，且机器设备的重置成本以及相关贬值能够合理估算，故本次对机器设备采用更新重置成本法评估。即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；超额运营成本是由于新技术的发展，使得新设备在运营费用上低于老设备。分析研究设备的超额运营成本，应考虑的因素是：新设备于老设备相比，生产效率是否提高；维修保养费用是否降低；材料消耗是否降低；能源消耗是否降低等。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。经现场调查和访谈了解，生产线采用的工艺为莱赛尔行业的主流工艺技术，故也不存在超额运营成本。因此不存在功能性贬值。经济性贬值是由于外部条件的变化引起的资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。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。综上，本次机器设备的评估值公式见下：

设备评估值 = 设备重置成本 × (1 - 实体性贬值率) × (1 - 经济性贬值率)

I、重置成本的确定



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-可抵扣的增值税进项税

A、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，对自制大型机械设备按照概算方法计算设备重置价。

B、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》并结合委估设备的实际特点、安装要求以设备购置价为基础，按一定的比例选取。

C、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。

D、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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础
+专业及管理费用）×利率×工期÷2

E、可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的设备购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中设备按 13%增值税率计算，建安成本按 9%增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6%增值税率计算。

II、实体性贬值率的确定

实体性贬值率是指设备由于使用和存放造成的物理磨损和自然侵蚀所导致的价值降低的比例。本次通过现场勘察设备运行和安装状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、常用负荷率、原始制造质量等，再参考其历史状况和经济使用年限，按年限法确定实体性率。



实体性贬值率= [已安装或使用年限÷（尚可使用年限+已安装或使用年限）]
×100%

III、经济性贬值率

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。本次确定为 0.6。

<2>车辆

申报的车辆购置日期为 2014 年至 2015 年，为其正常在用的普通非营运大型普通客车。对报废的车辆按回收价确定评估值，对正常在用的车，基准日时类似功能同型号的车辆在售，即该型车辆能够通过重置途径获得，且车辆的相关贬值能够合理估算，故本次采用重置成本法评估。即：

车辆评估值=车辆重置成本×综合成新率

I、重置价的确定

主要通过向 4S 店直接询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费用等确定重置成本。即：

车辆重置成本=车辆含税购置价+车辆购置附加税+车辆上牌费等其他费用-可抵扣的增值税进项税

II、综合成新率的确定

根据 2012 年 12 月 27 日商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 第 12 号令）中规定。以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定成新率，（其中对无强制报废年限的车辆采用尚可使用年限法），计算公式如下：

年限法成新率（无强制报废规定）=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

年限法成新率（有强制报废规定）=（规定使用年限-已使用年限）/规定使用年限×100%

里程法成新率（有强制报废规定）=（规定行驶里程-已行驶里程）/规定行驶里程×100%



<3>电子设备

申报的电子设备为被评估单位正常在用的设备，对部分购置年代较久，电子设备更新换代较快，目前已无法通过正常销售渠道查询其重置成本的电子设备采用市场法评估。对可以找到购置价的近期购入的电子设备采用成本法评估。公式见下：

电子设备评估值＝重置成本×成新率

本次申报的电子设备主要为空调、电脑等，其主要由销售方负责送货上门，因此电子设备的重置成本即不含税购置价，成新率根据电子设备的经济寿命采用年限法确定。

⑤评估结论与帐面价值差异的分析

南京金羚本次申报评估的机器设备在原地继续使用的前提下，于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面值		评估价值		增值额		增值率 %	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	552,155,021.48	517,122,361.44	532,456,330.00	442,858,754.00	-19,698,691.48	-74,263,607.44	-3.57	-14.36
机器设备	547,732,547.49	514,980,162.19	529,060,800.00	440,635,130.00	-18,671,747.49	-74,345,032.19	-3.41	-14.44
车辆	1,188,692.00	127,644.05	1,043,740.00	470,804.00	-144,952.00	343,159.95	-12.19	268.84
电子设备	3,233,781.99	2,014,555.20	2,351,790.00	1,752,820.00	-881,991.99	-261,735.20	-27.27	-12.99

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因是：

本次评估设备类固定资产原值评估增值-19,698,691.48 元，增值率-3.57%；净值评估增值-74,263,607.44 元，增值率-14.36%。减值的原因主要为：基准日时莱赛尔装置投资额下降以及机器设备评估存在经济性贬值。

⑥评估举例

<1>机器设备

案例：刮膜蒸发器一线（固定资产-机器设备评估明细表序号124）

设备名称：刮膜蒸发器

规格型号：容积17/1.17/0.17m³

生产厂家：上海森永工程设备有限公司



数量：1台

启用年月：2024年9月

账面原值：30,182,352.12元

账面净值：29,659,550.66元

(1) 设备概况

该设备位号为1-Y-2101，安装于南京金羚1线，压力容器类别：第II类。属于生产线原液工段的关键设备。设备概况见下表：

序号	项目	参数	备注
1	设计压力	本体0.15/F.V1.1MPa；筒体夹套	
2	最高允许工作	本体0.15MPa；筒体夹套0.8MPa	
3	设计温度	本体250℃；筒体夹套250℃	
4	工作介质	本体：三元溶液；筒体夹套：蒸汽	
5	主体材料	本体：Q345R+SA-240316L；筒体夹	
6	容器自重	72500kg	

(2) 评估值的确定

本次采用成本法确定委评资产的重置成本。

①重置成本的计算

设备重置成本=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-可抵扣增值税进项税

A、含税购置价

经查看购置合同，并依据购置合同向厂家询价，基准日时该设备价格为2500万元/套，供应商负责运抵厂区。

B、运杂费、安装调试费、基础费

该套设备的运杂费由供货商负责，安装调试费参考《资产评估常用数据与参数手册》，并结合委评设备的具体状态、安装要求，我们取设备的安装调试费率为15%，设备的土建基础部分在厂房建设中统筹设计施工，故本部分不考虑。

设备运杂费：含在购置价。

设备安装调试费=25,000,000.00×15%=3,750,000.00 元

设备基础费=0.00 元

C、专业及管理费用



专业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。具体见下表：

序号	内容	计价基数	本次取值	备注
一、	其他工程建设费用		费率	
1	前期工作咨询费	工程造价	0.15%	参照行业平均水平
2	勘察设计费	工程造价	1.72%	参照行业平均水平
3	监理费	工程造价	1.10%	参照行业平均水平
4	招投标管理费	工程造价	0.06%	参照行业平均水平
5	建设单位管理费	工程造价	0.98%	参照行业平均水平
6	其他	工程造价		
	小计		4.01%	

专业及管理费用=设备建安工程费×4.01%

$$= (25,000,000.00 + 0.00 + 3,750,000.00 + 0.00) \times 4.01\%$$

$$= 1,152,875.00 \text{ 元}$$

D、资金成本

本次我们考虑 2 年的建设周期，假设资金均匀投入，利率按 1 年期 LPR3.10%。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+专业及管理费用）×利率×工期÷2

$$= (25,000,000.00 + 0.00 + 3,750,000.00 + 0.00 + 1,152,875.00) \times 3.10\% \times 2 \div 2$$

$$= 926,989.13 \text{ 元}$$

E、设备重置成本

设备重置成本=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-可抵扣增值税进项税

$$= 25,000,000.00 + 0.00 + 3,750,000.00 + 0.00 + 1,152,875.00 - 3,235,048.18$$

$$= 27,594,800.00 \text{ 元}$$

②成新率的计算

通过现场勘查与相关技术人员的沟通，结合委评设备的工况并参考《资产评估常用数据与参数手册》，委评设备的经济寿命限一般为15年，该设备于2024年9月达到可使用状态。至评估基准日时已使用0.3年，则成新率计算如下：

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

$$= (15 - 0.3) / 15 \times 100\%$$



=98%

③经济性贬值的计算

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]^{0.6}×100%

根据查询相关数据，莱赛尔行业2024年全年的产能利用率预计为80%左右，根据访谈企业管理层，预计生产线寿命期内的利用率为80%，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，本次确定为0.6。则

经济性贬值率=[1-（80%/100%）^{0.6}]^{0.6}×100%=13%

④评估值的确定

设备评估值=设备重置成本×（1-实体性贬值率）×（1-经济性贬值率）
=27,594,800.00×98%×（1-13%）
=23,654,150.00 元。

<2>车辆

举例 2、大型普通客车，宇通牌 ZK6121HQ1Z（固定资产——车辆评估明细表序号 3）

规格型号：大型普通客车，宇通牌ZK6121HQ1Z

牌照号码：苏AJ7966

生产厂家：郑州宇通客车股份有限公司

启用日期：2015年1月

账面原值：47,336.00元

账面净值：5,766.84元

①主要技术参数

长×宽×高(mm)	12000*2550*3400
乘坐人数	65
发动机最大净公路	233kw

②车辆概况与现场查勘

该车辆为宇通大型普通客车，非营运，核载65人，车辆识别代号LZYTATE66E1043661。燃料种类：汽油，整备质量12500kg。基准日时在年检

有效期内。《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为南京金羚生物基纤维有限公司，无事故，实际已累计行驶336557公里。在评估基准日时为正常在用车辆。

③评估过程

<1>重置成本的确定

经询价，类似配置的车辆的市场含税销售价为 500,000.00 元。

$$\begin{aligned}\text{车辆购置税} &= (\text{含税车价} / 1.13) \times 10\% \\ &= (500,000.00 / 1.13) \times 10\% \\ &= 44,250.00 \text{ (元)}.\end{aligned}$$

南京市车辆上牌等费用约为 600.00 元

$$\begin{aligned}\text{重置成本} &= \text{车辆不含税购置价} + \text{车辆购置税} + \text{上牌费用} - \text{可抵扣增值税进项税} \\ &= 500,000.00 / 1.13 + 44,250.00 + 500.00 - 500,000.00 / 1.13 \times 13\% \\ &\approx 487,200.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

<2>成新率的确定

申报的车辆启用于2015年1月，至评估基准日实际行驶里程数336557公里。我们参考商务部、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》，确定车辆的经济行驶里程为600000公里。

$$\begin{aligned}\text{里程法成新率} &= (\text{经济行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{经济行驶里程} \times 100\% \\ &= (600000 - 336557) / 600000 \times 100\% \\ &\approx 44\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

至评估基准日车辆已使用了9.99年，经评估人员现场查看该车的保养情况等判断该的经济使用年限为20年，尚可使用10年。

$$\begin{aligned}\text{年限成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\% \\ &= [10 \div (10 + 9.99)] \times 100\% \\ &\approx 50\% \text{ (取整)}\end{aligned}$$

根据孰低的原则，委评车辆的成新率为44%。

<3>评估结果

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 487,200.00 \times 44\%\end{aligned}$$



≈ 166,300.00 元（取整后）

车牌号为苏 AJ7966 宇通大型普通客车的评估值为 214,368.00 元

<3>电子设备

举例 3：打印扫描一体机（固定资产——电子设备评估明细表序号 1）

①设备概况

设备名称：打印扫描一体机

规格型号：HP LaserJet MFP M437-M443 PCL6

生产厂家：惠普

账面原值：7,061.84元

账面净值：6,719.33元

数量：1台

启用日期：2024年9月

该电子设备为打印扫描一体机1台，现场勘查时，该设备正常在用。

②重置成本的计算

评估人员通过查询电商报价了解到该型号的打印扫描一体机含税购置价为 8,000.00元，由销售商负责免费送货和安装，不考虑其他费用，因此重置成本为：

设备重置价=设备含税购置价-可抵扣增值税进项税

$$=8,000.00-8,000.00/1.13\times 0.13$$

$$\approx 7,100.00\text{元}$$

③成新率

该设备开始使用日期为2024年9月，至评估基准日已使用0.3年，经评估专业人员现场勘察分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可使用4.7年。

成新率=[尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）]×100%

$$=[4.7\div (4.7+0.3)]\times 100\%$$

$$=94\%$$

④评估值

评估值=重置成本×成新率

$$=7,100.00\times 94\%$$



=6,670.00（元）

申报的打印扫描一体机评估值为 6,670.00 元

⑦特别事项

无。

10、在建工程

申报的在建工程为南京生物基纤维有限公司的莱赛尔二期项目设备尚未转固的机器设备。基准日时账面原值 150,480,562.40 元，已计提减值准备 39,977,710.86 元，基准日时账面价值 110,502,851.54 元。

申报的在建工程主要包括压榨机 2#、活化反应器#2、碎浆槽#2、浆粥储罐#2、预混合储罐#2、刮膜蒸发器（反应器）二线等生产设备。

本次对在建工程的核实与评估，与前节固定资产-机器设备评估技术路线一致，不再赘述举例。

11、无形资产-土地使用权

（1）土地使用权的数量及账面情况

委托人申报的土地使用权共 2 项，土地使用权面积合计 270,563.81 平方米，账面值 9,650,347.50 元。

（2）土地使用权的登记、权利、利用状况

委评的土地位于南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号，已由委托人领取了《不动产权证书》。具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	土地终止日期	开发程度	面积（m ² ）
1	苏（2023）宁六不动产权第 0015301 号	宗地一	六合区雄州街道郁庄路 2 号	出让	工业	2055/1/20	六通一平	221,748.50
2	苏（2020）宁六不动产权第 0041519 号	宗地二	六合区雄州街道郁庄路 2 号	出让	工业	2055/1/20	六通一平	48,815.31

（3）地价影响因素分析

<1>一般因素

宗地位于南京市，地处中国东部、长江下游、濒江近海。全市下辖 11 个区，总面积 6587.02 平方千米，建成区面积 868.28 平方千米，常住人口 949.11 万人，城镇人口 825.80 万人，城镇化率 87.01%。



<2>区域因素

委评的宗地位于南京市六合区雄州街道，区域内规划郁庄路、双巷路等道路，距高速公路入口约 10 公里，距南京火车站约 24 公里，距南京禄口机场约 60 公里。

<3>个别因素

委评的宗地位于南京市六合区雄州街道，东至六合区高新科技城，南至郁庄路，西至其他厂区，北至康强路；距最近的公交站点约 1000 米；部分宗地形状规则，地质条件一般，地基承载力一般；相邻土地用途均为工业用地。土地开发程度为宗地红线内外通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气 “六通” 及红线内 “一平”。宗地内已开发建设，上述宗地内建有 104 项房屋建筑物。

上述宗地中有 2 项已被政府征收，宗地面积合计 129,062.73 平方米。

(4) 土地使用权核实过程及结果

评估人员在被评估单位的相关人员配合下对土地使用权进行了核实。首先，评估人员收集了与土地相关的权证；其次，对委评宗地进行实地勘查，了解了宗地的四至、地形、地势、开发程度及周边土地的利用情况，调查委评宗地所处区域的一般因素、区域因素及个别因素。

核查结论：

基准日时委评宗地已由委托人领取了《不动产权证书》，于基准日时未涉及抵押担保事项。

(5) 土地使用权评估价值内涵、评估方法及主要参数的确定

<1>评估价值内涵

对委评的土地使用权，其地价内涵是指在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，设定用途以各宗地证载用途为准，各宗地剩余使用年期以出让终止日期为限，宗地开发程度设定为宗地外达到通路、通上水、通下水、通电、通讯、通气 “六通” 及红线内 “一平” 的国有土地使用权价值。

<2>评估方法

委评宗地用途均工业用地，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到不少与委评宗地用途类似、土地利用条件基本一致的工业用地近期正常交易案例，故可采用市场比较法；委评土地使用权市场租赁交易较少，土地市场租金较



难收集，因此无法采用收益法；评估师也未收集到基准地价修正体系，故也无法采用基准地价系数修正法。

市场法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为： $P_D = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$

式中， P_D —委评宗地价格； P_B —比较案例宗地交易价格；

A —交易情况修正系数，为委评宗地交易情况指数除以比较实例交易情况指数；

B —交易日期修正系数，为委评宗地评估基准日地价指数除以比较实例交易日期地价指数；

C —区域因素修正系数，为委评宗地区域因素条件指数除以比较实例区域因素条件指数；

D —个别因素修正系数，为委评宗地区域个别条件指数除以比较实例个别因素条件指数；

E —年期修正系数，为委评宗地区域年期修正指数除以比较实例使用年期修正指数。

（6）评估结论及评估变动原因分析

委评的宗地在评估基准日时的评估值为 85,075,200.00 元，委评资产的账面值 9,650,347.50 元，评估增值 75,424,852.50 元，增值率 781.58 %，变动的原因主要是：土地使用权取得时间较早，距基准日时间长，土地价格上涨较多。

（7）评估举例

案例一：宗地一（无形资产-土地使用权序号 1）

①比较案例选择

评估人员收集并选取了与委评宗地处于同一供需圈、且区位条件相近的 3 宗工业土地交易案例作为比较案例。案例的基本情况如下：

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
土地位置	六合区雄州街道六瓜公路以东、石庄路以北	六合区雄州街道沿河路以西、滨河路以北	六合区龙袍街道北六路以南，创业路以西
土地面积（m ² ）	46699.92	74472.57	249306.24



用途	工业	工业	工业
交易日期	2024 年 7 月	2024 年 7 月	2023 年 12 月
成交总价（万元）	1766	2682	8726
成交单价（元/ m ² ）	378	360	350
出让年限	50 年	50 年	50 年
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地开发程度	宗地已平整	宗地已平整	宗地已平整

②建立价格可比基础

委评宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积单位、出让年限等方面一致，不需进行修正。

③因素选择

通过对委评宗地所在区域土地市场的分析，根据工业类型土地的主要影响因素，结合评估机构掌握的评估资料与评估人员收集的资料，参照比较案例的基本情况，本次评估选择下列因素进行比较：

<1>交易时间：考虑交易日期的不同对地价存在的影响。

<2>交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

<3>交易方式：因交易方式不同的须进行交易方式修正。

<4>土地用途：本次评估选取交易案例的用途均为工业用地，与委评宗地法定用途一致，故不做修正。

<5>剩余使用年期：因剩余使用年期的不同而地价存在差异，需进行年期修正。

<6>区域因素：主要考虑道路条件、对外交通状况、基础设施、环境条件、区域成熟度、行政规划、政府特殊政策与产业管制因素。

<7>个别因素：主要考虑邻接道路等级及通达度、宗地形状、宗地面积、地形、坡度、地质条件、开发情况、距危险设施距离因素。

④编制比较因素条件说明表

评估人员整理收集的有关资料，将委评宗地与比较案例的相关因素条件列表表示，详见下表：

影响因素	待估宗地	实例一	实例二	实例三
------	------	-----	-----	-----



位置		六合区雄州街道郁庄路2号	六合区雄州街道六瓜公路以东、石庄路以北	六合区雄州街道沿河路以西、滨河路以北	六合区龙袍街道北六路以南，创业路以西
交易价格		待估	378.00	360.00	350.00
交易日期		2024年12月31日	2024年7月	2024年7月	2023年12月
用途		工业	工业	工业	工业
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		30.07年	50年	50年	50年
区域因素	道路条件	以主次干道为主，较优	以主次干道为主，较优	以主次干道为主，较优	以主次干道为主，较优
	对外交通状况	同城区快速干道的联接状况较优	同城区快速干道的联接状况较优	同城区快速干道的联接状况较优	同城区快速干道的联接状况较优
	基础设施	供水、供电保证率优；排水条件优，通讯优，总体优	供水、供电保证率优；排水条件优，通讯优，总体优	供水、供电保证率优；排水条件优，通讯优，总体优	供水、供电保证率优；排水条件优，通讯优，总体优
	环境条件	污染物排放基本达标，污染治理状况一般	污染物排放基本达标，污染治理状况一般	污染物排放基本达标，污染治理状况一般	污染物排放基本达标，污染治理状况一般
	区域成熟度	附近工业企业数量较多，工业聚集度较高	附近工业企业数量较多，工业聚集度较高	附近工业企业数量较多，工业聚集度较高	附近工业企业数量较多，工业聚集度较高
	行政规划	未来土地利用以工业用地为主，优	未来土地利用以工业用地为主，优	未来土地利用以工业用地为主，优	未来土地利用以工业用地为主，优
	政府特殊政策与产业管制	政府集中规划发展工业，较优	政府集中规划发展工业，较优	政府集中规划发展工业，较优	政府集中规划发展工业，较优
个别因素	邻接道路等级及通达度	临交通次干道，通达度一般	临交通次干道，通达度一般	临交通次干道，通达度一般	临交通次干道，通达度一般
	宗地形状	宗地形状规则优	宗地形状规则优	宗地形状规则优	宗地形状规则优
	宗地面积	面积 221748.5 平方米，对利用无影响	面积 88612.67 平方米，对利用无影响	面积 39975.87 平方米，对利用无影响	面积 106251.2 平方米，对利用无影响
	地形、坡度	地形较平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小
	地质条件	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理
	开发情况	场地内已平整	场地内已平整	场地内已平整	场地内已平整
	距危险设施距离	>2000 米	>2000 米	>2000 米	>2000 米

⑤编制比较因素条件指数表



本次评估运用市场比较法时所选择的交易时间、交易情况、交易方式、土地用途、土地使用年期、区域因素、个别因素在编制比较因素指数时，由评估师根据市场交易情况确定。各比较因素条件指数确定依据如下：

<1>交易日期修正系数

本次评估选取的交易案例是 2023 年 12 月-2024 年 7 月,与基准日相比土地价格变化不大，故修正系数为 100/100。

<2>土地用途：本次评估选取交易案例中案例的用途均为工业用地，与委评宗地法定用途一致，故不做修正。

<3>交易情况：委评地块与比较实例 A、实例 B 和实例 C 交易情况均属正常，不存在不正常交易因素，所以不进行交易情况比较修正。

<4>土地使用年期修正

A、土地还原率的确定

即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率选取十年期国债利率 1.68%，考虑投资土地的行业风险、经营风险、财务风险，国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 2%~5%，资本化率为 4.68%~7.68%。

B、投资风险与投资收益率综合排序插入法

具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期国债利率 1.68%、一年期贷款利率为 3.10%、投资股票的收益率在 8%以上，考虑投资土地的风险大于购买十年期国债而低于投资股票，其收益还原率高于十年期及以上国债利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 1.68%~8%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次土地评估的土地还原利率为 5%。

II、年期修正系数的计算

年期修正系数 $K=[1-1/(1+r)^m]$

r——土地还原率；

m——委评宗地的土地使用年期；

委评宗地： $K=[1-1/(1+5\%)^{30.07}]=0.7694$

案例 A： $K=[1-1/(1+5\%)^{50}]=0.9128$

案例 B： $K=[1-1/(1+5\%)^{50}]=0.9128$



案例 C: $K = [1 - 1 / (1 + 5\%)^{50}] = 0.9128$

<5>区域因素

A.区域道路条件

以委评宗地所在区域道路类型为标准,因素条件指数为 100%,按主干道为主,主干道与次干道并重、次干道为主、次干道与支路并重、支路为主五个等级,比较宗地所在区域道路类型相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 3%。

B.对外交通状况

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以委评宗地所在区域同城区快速干道连接状况为标准,因素条件指数为 100%,比较宗地所在区域交通便捷度相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 3%。

C.公共交通便捷度

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以委评宗地所在公共交通便捷度状况为标准,因素条件指数为 100%,比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 3%。

D.基础设施状况

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以委评宗地所在区域基础设施状况为标准,因素条件指数为 100%,比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 2%。

E.环境条件

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级,以委评宗地所在区域污染物排放和治理状况为标准,因素条件指数为 100%,比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 2%。

F.区域成熟度

按高、较高、一般、较低、低五个等级,以委评宗地所在区域产业聚集度和协作配套水平状况为标准,因素条件指数为 100%,比较宗地所在区域工业区成熟度相对于标准每上升或下降一个等级,因素条件指数增加或减少 2%。

G.行政规划



未来土地利用按工业、商业、住宅分为三个等级，以委评宗地未来利用为标准，因素条件指数为 100%，比较案例所在区域行政因素相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

H.政府特殊政策与产业管制

政府特殊政策与产业管制分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评宗地政府特殊政策与产业管制为标准，因素条件指数为 100%，比较案例所在区域政府特殊政策与产业管制相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

I.根据产业聚集类型，规划用途，视具体情况修正。

<6>个别因素

A.邻接道路等级及通达度

按邻街道路类型分为快速主干道、主干道、次干道、支路、巷道五个等级，以委估宗地面积为标准，因素条件指数为 100%，比较邻接道路等级及通达度相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%。

B.宗地面积

工业用地土地面积对利用无影响。

C.宗地形状

按矩形、近似矩形、一般、较不规则、不规则五个等级，以委估宗地形状为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地形状相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%。

D.地形、坡度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地交通条件为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地交通条件相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%。

E.地质条件

按优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地的地质条件为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地的地质条件相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

F.开发情况



以委估宗地内开发水平为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地开发条件相对于标准每增加或减少“一通”或“一平”，因素条件指数增加或减少 3%。

G.距危险设施距离

距危险设施距离按>2000 米、1500-2000 米、1000-1500 米、600-1000 米、<600 米分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地距危险设施距离为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地的土地使用限制相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%。

根据因素条件说明表中的委评宗地与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，详见下表：

影响因素		待估宗地	实例一	实例二	实例三
交易价格		待估	378.00	360.00	350.00
交易日期		100	100	100	100
工业用途		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		0.7694	0.9128	0.9128	0.9128
区域因素	道路条件	100	100	100	100
	对外交通状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	区域成熟度	100	100	100	100
	行政规划	100	100	100	100
	政府特殊政策与产业管制	100	100	100	100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发情况	100	100	100	100
	距危险设施距离	100	100	100	100

⑥编制比较因素修正系数表

在因素条件指数表的基础上，进行比较实例交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、区域因素、个别因素修正，将委评宗地的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较，得到因素修正系数，详见下表：

影响因素	实例一	实例二	实例三
交易价格	378.00	360.00	350.00
交易日期	100/100	100/100	100/100



用途		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年期		0.7694/0.9128	0.7694/0.9128	0.7694/0.9128
区域因素	道路条件	100/100	100/100	100/100
	对外交通状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	区域成熟度	100/100	100/100	100/100
	行政规划	100/100	100/100	100/100
	政府特殊政策与产业管制	100/100	100/100	100/100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地形、坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	开发情况	100/100	100/100	100/100
	距危险设施距离	100/100	100/100	100/100
修正价格		319	303	295
比准价格		306		

⑦委评土地使用权市场价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果，即最后确定的委评宗地土地单价为：

$$(319 \text{ 元/m}^2 + 303 \text{ 元/m}^2 + 295 \text{ 元/m}^2) \div 3 \approx 306 \text{ 元/m}^2。$$

委评土地使用权价值 = 土地单价 × 土地面积 × (1 + 契税税率)

$$= 306 \times 221,748.50 \times 1.03$$

$$\approx 69,890,700.00 \text{ 元（取整到百位）}$$

12、无形资产-其他无形资产

(1) 其他无形资产组成情况

评估基准日时，企业申报的其他无形资产包括账面记录外购的金思维软件以及账面未记录的包括 1 项发明专利、24 项实用新型专利，明细如下：

序号	无形资产内容或名称	取得日期	专利号	法定/预计使用年限	备注
1	移动式试验装置	2008-11-18	2008102343532	10	实用新型
2	碱纤冷却装置	2015-02-09	201520087466.X	10	实用新型
3	空压机、制冷机余热回收装置	2015-07-20	2015205248465	10	实用新型



4	一种粘胶过滤度检测仪	2015-08-13	2015206107939	10	实用新型
5	一种液体分布装置	2015-12-10	2015210202902	10	实用新型
6	一种水嘴	2016-05-12	2016204273977	10	实用新型
7	一种洗涤用软水箱	2016-05-12	2016204286106	10	实用新型
8	一种辅助下料的粘胶纤维牵拉机构	2019-07-11	2019210834987	10	实用新型
9	一种碱纤维素的反应装置	2019-07-11	2019210825988	10	实用新型
10	一种粘胶纤维加工纺织设备	2019-07-11	2019210825827	10	实用新型
11	一种粘胶纤维制备用黄化设备	2019-07-12	2019210864323	10	实用新型
12	一种 Lyocell 短纤维生产用除尘装置	2020-11-30	2020228308546	10	实用新型
13	一种 Lyocell 短纤维生产用过滤装置	2020-11-30	2020228308584	10	实用新型
14	一种 Lyocell 短纤维生产用脱水装置	2020-11-30	2020228339506	10	实用新型
15	一种智能化雨水监测控制和防内涝系统	2020-12-09	202022956133X	10	实用新型
16	一种生物基纤维生产用干燥装置	2021-11-15	2021227905154	10	实用新型
17	一种用于生物基纤维生产的自动化配装输送台	2021-11-15	202122790546X	10	实用新型
18	一种浆粕除尘抽排装置	2021-11-08	2021227154884	10	实用新型
19	一种生物基纤维加工用除菌装置	2021-11-08	2021227175838	10	实用新型
20	一种用于生物基纤维的混合制备装置	2021-11-15	2021227905205	10	实用新型
21	一种生物基纤维加工用切割装置	2021-11-08	2021227175861	10	实用新型
22	一种生物基纤维加工用原料碾碎装置	2021-11-15	2021227879709	10	实用新型
23	一种原液螺旋进料器传动结构	2022-09-07	2022223851408	10	实用新型
24	一种用于 NMMO 浓缩的一体化 MVR 蒸发器	2022-09-16	2022224657015	10	实用新型
25	一种多级生物反应装置	2023-06-01	2023213742502	10	实用新型

(2) 无形资产性质、种类、限制条件

①无形资产的性质



《资产评估准则—无形资产》定义，无形资产是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。该定义下的无形资产应具有非实体性、控制性和效益性的特点。

<1>非实体性

专利是权利人依据有关法律的规定，享有的各项专用权利，这种专用权利没有物质实体形态，需要依附于产品及企业体现其价值。故专利具有非实体性的特点。

<2>控制性

专利经过登记后，权利人享有使用权、收益权、处分权、使用许可权和获得报酬权等，具有控制性。

<3>效益性

所谓效益性，是指无形资产能够以一定的方式，直接或间接地为其控制主体（所有者、使用者或投资者）创造效益，而且必须能够在较长时间内持续产生经济效益。

综上所述，南京金羚拥有的专利符合无形资产的定义，具有非实体性、控制性和效益性的特点。

②无形资产的种类

根据《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号），可辨认无形资产包括专利权、商标权、软件著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

因此，南京金羚的专利属于可辨认的无形资产。

③无形资产的限制条件

本次委托的专利是南京金羚通过多年的研发、申请形成的，主要使用领域为纤维方面。

（2）无形资产核实

根据被评估单位提供的申报表，对于资本化专利技术，评估人员通过查阅“资本化结项报告”等资料核实权属；对于专利，评估人员通过查阅登记证书和缴费单据等，并通过国家版权局查询到资料，核实该权利的法律权属、存在期限等。

（3）无形资产评估过程



① 评估方法

I、评估方法的选择

无形资产的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。收益法是通过估算申报的资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产市场公允价值的一种评估方法。目前处于严重亏损状态，不具备采用收益法实施评估的操作条件。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估测资产价值的评估技术方法。结合本次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。重置成本法是指按申报的资产的现时完全重置成本，减去应扣损耗或贬值来确定申报的资产价格的方法。结合本次收集的资料及与被评估单位相关负责人沟通，申报的无形资产为自行研发或受让，历史成本易于取得，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）

本次评估采用剩余经济寿命预测法计算贬值率，其公式如下：

贬值率=已使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

II、评估过程

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。基本公式可以表达如下：

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

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

α ：科研成本投入的风险系数

r ：贬值率

<1>研发技术资产所消耗的物化劳动 C 与研发技术资产所消耗的创造性劳动



V的取值

本次评估根据企业确认的每个专利所需的研发团队成员数量、职务及天数等情况，参考基准日时薪酬水平，来确定创造性劳动。根据企业确认的研发周期和研发人数，经测算，专利所消耗的创造性劳动为198.74万元。

本次研发技术资产所消耗的物化劳动的取值主要参考同行业的上市公司2021年-2024年6月的平均投入水平，占研发人员薪酬比例取值按132.40%考虑，则研发技术资产所消耗的物化劳动= 198.74 *132.40%= 263.14（万元）

<2>科研人员创造性劳动的倍加系数B1的取值

根据评估人员分析判断，科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 是由项目对研发人员受教育程度的要求以及项目对研发人员专业知识水平的要求等因素决定。评估人员选取了 5 个重要因素，对各因素进行打分计算，计算公式为：

β_i	项目要求	极高	高	一般	低	极低	取值
β_1	研发人员受教育程度	5	4	3	2	1	3
β_2	研发人员专业知识水平	5	4	3	2	1	3
β_3	研发人员开发类似项目经验	5	4	3	2	1	3
β_4	研发人员创造性思维能力和协作程度	5	4	3	2	1	3
β_5	研发人员团队协作能力	5	4	3	2	1	3
合计							15

通过上述测算，本项目的科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 取值=15÷100+1.0=1.15。

<3>科研成本投入的风险系数 α 的取值

评估人员通过对企业所提供的目前的开发成果以及未来的适用前景分析，判断技术开发的风险系数中等， α 取3%。

<4>投资报酬率L的取值

投资报酬率选取行业2022-2024年6月年投入资本回报率的平均值，取值为5.34%。

<5>贬值率T的取值

本次评估，评估人员对无形资产组合的剩余经济寿命年限（即剩余收益期限）主要从无形资产的法定寿命及相关保密措施，无形资产相关行业、技术发展情况、技术成熟度等方面进行估计。专利的法定寿命是专利技术获得超额收益年限的上限。

在无形资产的剩余寿命分析中采用的几种最常见的标准生存曲线有：爱荷华(Iowa)型函数曲线；威布尔(Weibull)型函数分布曲线；高帕兹·麦克汉姆(Gompertz-Makeham)函数曲线和多项式(Polynomial)函数曲线。其中较常用的生存曲线是爱荷华生存曲线和威布尔分布曲线。

爱荷华州立大学爱荷华州工程实验站1935年发布了用于分析工业资产报废情况的第125号公告《工业资产报废的统计分析》。1967年哈罗德·A·考尔斯对125号公告进行了修订，发现其在确定工业知识产权的生命周期时同样有效。爱荷华曲线法在模拟生存曲线和淘汰率曲线时，将基于现有数据所构建的局部曲线仿真出完整的爱荷华曲线轨迹，亦或将不完整数据直接与已有的标准爱荷华型曲线进行匹配，并在此基础上选择最佳的适配结果。从完整构建的爱荷华曲线中可以获取大量预测技术生命周期的有效信息，包括技术的淘汰模式、技术的平均使用生命周期以及技术的平均剩余使用寿命等。

评估人员利用润桐RainPat专利检索数据库中国际分类(大类)：D01（天然或人造的线或纤维；纺纱或纺丝）的失效专利数据，构建与评估对象类似专利的生存曲线，通过构建生存曲线，专利的平均经济使用年限为4.60年。将各项资产已使用年限代入生存曲线，由此可得各项资产剩余经济寿命年限。

<6>评估结果

在确定了评估测算各参数后，南京金羚所申报的资本化账外专利评估结果为1440,000.00元。

经过上述程序，其他无形资产评估值1,620,000.00元，评估增值1,467,250.00元，增值率960.56%。

13、长期待摊费用

评估基准日时，长期待摊费用账面值为 311,035.32 元，为已经支付的总控制室的装修费等。

评估人员首先查阅了相关装修合同、发票，核对了长期待摊费用账面值的真实性，其次对长期待摊费用计算表进行了复核算，本次评估将总控制室的装修并入房产评估，其他按核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，长期待摊费用的评估值为 250,744.06 元，评估增值-60,291.26 元，增值率-19.38%。



14、递延所得税资产

评估基准日时，递延所得税资产账面价值为 13,164.40 元。

评估人员查看了递延所得税资产明细，了解递延所得税资产形成的原因，并根据税法要求核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。

采用上述方法评估后，递延所得税资产评估值为 13,164.40 元。

15、短期借款

评估基准日时，短期借款账面值为 68,570,775.62 元，为银行借款以及计提的借款利息。

评估人员查阅了相关贷款合同及保证、抵押、担保合同并进行函证，了解借款的种类、发生日期、还款期限和贷款利率，同时获取了借款利息计算表进行复算，核实了借款本金及借款利息的真实性、完整性，最终以核实后的借款本金和借款利息作为评估值。

经采用上述评估方法，短期借款的评估值为 68,570,775.62 元，无评估增减值。

16、应付款项

应付款项包括应付账款、预收款项和其他应付款。

应付账款主要为应付给供应商的材料款等，基准日时账面值为 112,492,839.15 元；预收款项主要为货款，基准日时账面值为 214,838.44 元；其他应付款主要为往来款和保证金等，基准日时账面值为 46,036,756.64 元。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各应付款项进行核对，查看其是否账表相符；并抽查相关业务合同和相关原始凭证以及期后回单；从而核实业务的真实性、账面金额的准确性并判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 112,492,839.15 元，无评估增减值；预收款项评估值为 214,838.44 元，无评估增减值；其他应付款评估值为 46,036,756.64 元，无评估增减值。

17、合同负债

评估基准日时，账面值为 435,624.21 元，为预收客户的货款。

评估人员首先获取合同负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后



依据被评估单位提供的财务账簿对合同负债进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析合同负债的偿付性，确定合同负债的评估值，本次合同负债以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序后，合同负债评估值为 435,624.21 元，无评估增减值。

18、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面值为 4,731,041.75 元，主要为计提的职工工资以及每月计提的年终奖。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证，并对相关会计资料进行了核实，未见异常。

经采用上述方法评估，应付职工薪酬评估值为 4,731,041.75 元，无评估增减值。

19、应交税费

评估基准日时，应交税费账面值为 1,076,958.74 元，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值
1	国家税务总局南京市六合区税务局	2024 年 12 月	房产税	485,920.08
2	国家税务总局南京市六合区税务局	2024 年 12 月	土地税	499,514.00
3	国家税务总局南京市六合区税务局	2024 年 12 月	印花税	83,796.87
4	国家税务总局南京市六合区税务局	2024 年 12 月	简易计税	128.55
5	国家税务总局南京市六合区税务局	2024 年 12 月	环保税	7,599.24
合 计				1,076,958.74

首先评估人员了解被评估单位的税收政策，结合核实被评估单位的营业收入和营业税金及附加，然后查阅被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证、期后完税凭证等资料，以核实后的账面值作为评估值。

通过上述评估程序，应交税费评估值为 1,076,958.74 元，无评估增减值。

20、一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面值为 81,152,264.29 元，主要为一年内到期的长期借款和计提的利息。

评估人员首先获取一年内到期的非流动负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后获取借款合同及相关计算表。抽查以前年度凭证进行核实对比。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，一年内到期的非流动负债评估值为 81,152,264.29 元，无评估增减值。

21、其他流动负债

其他流动负债账面值为 93,722,813.06 元，主要为预提的水利费用、蒸汽费用、房屋补偿款等。

评估人员首先获取其他流动负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后了解企业预提的相关政策、文件、预提标准。抽查以前年度凭证进行核实对比。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，其他流动负债评估值为 93,722,813.06 元，无评估增减值。

22、长期借款

评估基准日时，长期借款账面值为 61,376,978.66 元，为建设银行和中国银行的借款本金。根据申报资料，评估人员查阅了相关借款合同等资料，对借款借据进行查验，确认基准日时长期借款的账面余额、发生日期、还款期限、还款日期、担保方式和贷款利率并对相关银行借款进行了函证。本次评估以核实后账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，长期借款评估值为 61,376,978.66 元，无评估增减值。

23、其他非流动负债

评估基准日时，其他非流动负债的账面值为 2,727,738.80 元，为南京金羚收到的政府补助。评估人员查阅了相关政府文件和银行回单等会计凭证资料，经核实，政府拨付的各类项目补助资金后期无需支付且相关所得税已经支付，本次评估对该类补助款项评估为零。

经采用上述评估方法，其他非流动负债的评估值为 0.00 元。

四、评估结论及分析

（一）评估结论



评估结论根据以上评估工作得出。

本次评估采用资产基础法，对南京金羚生物基纤维有限公司的 100%股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，南京金羚生物基纤维有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 的资产总额账面值 90,506.62 万元，评估值 116,666.98 万元，评估增值 26,160.36 万元，增值率 28.90%；负债总额账面值 47,253.86 万元，评估值 46,981.09 万元，评估增值-272.77 万元，增值率-0.58%；净资产账面值 43,252.75 万元，评估值 69,685.89 万元，评估增值 26,433.13 万元，增值率 61.11%。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

单位：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	27,069.04	34,146.59	7,077.55	26.15
非流动资产	2	63,437.58	82,520.39	19,082.81	30.08
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	51,374.56	60,306.88	8,932.31	17.39
在建工程	11	11,050.29	13,517.60	2,467.32	22.33
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	980.31	8,669.52	7,689.21	784.37
开发支出	18				



商誉	19				
长期待摊费用	20	31.10	25.07	-6.03	-19.38
递延所得税资产	21	1.32	1.32	0.00	0.00
其他非流动资产	22				
资产合计	23	90,506.62	116,666.98	26,160.36	28.90
流动负债	24	40,843.39	40,843.39	0.00	0.00
非流动负债	25	6,410.47	6,137.70	-272.77	-4.26
负债合计	26	47,253.86	46,981.09	-272.77	-0.58
净资产(所有者权益)	27	43,252.75	69,685.89	26,433.13	61.11

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，南京金羚生物基纤维有限公司的 100% 股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 69,685.89 万元，较其账面净资产 43,252.75 万元增值 26,433.13 万元，增值率 61.11%。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权持有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权持有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估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。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

1、房屋建筑物在评估基准日时的账面值为 157,378,129.35 元，评估结论为 170,040,700.00 元，评估增值 12,662,570.65 元，增值率 8.05%，变动的原因主要是：①部分房屋建筑物建设时间较早，人工及材料费用上涨导致。②财务折旧年限短于经济使用年限。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



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
之江苏金羚纤维素纤维有限公司100%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-3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

目 录

目 录.....	1
第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
（一）评估对象与评估范围内容.....	3
（二）实物资产的分布情况及特点.....	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
（四）企业申报的表外资产的类型和数量.....	6
（五）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）.....	6
二、资产核实情况总体说明.....	6
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	7
（三）核实结论.....	7
三、评估技术说明.....	7
（一）企业业务、经营分析.....	7
1、影响企业经营的宏观、区域经济因素	7
2、企业所在行业现状与发展前景	7
3、企业的业务分析情况	7
（二）资产基础法.....	9
四、评估结论及分析.....	50
（一）评估结论.....	50
（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	52



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称（委托人）：南京化纤股份有限公司（以下简称：“南京化纤”）

证券代码：600889

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

统一社会信用代码：91320100134923345G

法定代表人：陈建军

注册资本：36634.601 万元整

成立日期：1992 年 09 月 28 日

住所：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

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）。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：江苏金羚纤维素纤维有限公司（以下简称：“江苏金羚”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：9132098274247685XK

法定代表人：李翔

注册资本：40000 万元整

成立日期：2002 年 09 月 13 日

住所：盐城市大丰区王港闸南首

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、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

江苏金羚纤维素纤维有限公司于 2002 年 9 月 13 日成立，根据公司章程，公司设立时注册资本为 2400 万元，各股东均以货币出资，南京化纤股份有限公司出资 2160 万元，占注册资本的 90%；江苏银都集团有限公司出资 240 万元，占注册资本的 10%；公司设立时各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（万元）	比例（%）	金额（万元）	
南京化纤股份有限公司	2160	90	2160	现金
江苏银都集团有限公司	240	10	240	现金
合计	2400	100	2400	

2023 年 11 月 15 日，南京化纤股份有限公司将其持有的江苏金羚纤维素纤维有限公司 100%股权以人民币 2118.1 万元的价格转让给南京金羚生物基纤维有限公司，并签订了股权转让协议。合并日按照所取得的江苏金羚纤维素纤维有限公司在南京化纤股份有限公司合并财务报表中的净资产账面价值的份额为负数，故以 0.00 元作为长期股权投资的初始投资成本。

截至本次评估基准日，江苏金羚公司注册资本为 40000 万元人民币，实收资本为 40000 万元人民币，各股东名称、认缴出资及实缴出资情况如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资	备注
	金额（人民币万元）	比例（%）	金额（人民币万元）	
南京金羚生物基纤维有限公司	40000	100	40000	
合计	40000	100	40000	

3、近三年财务状况、经营成果

江苏金羚纤维素纤维有限公司（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	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

江苏金羚纤维素纤维有限公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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，并出具了“中兴华专字（2025）第 020029 号”标准无保留意见的《审计报告》。

4、委托人和被评估单位之间的关系

本次评估的委托人为南京化纤股份有限公司，被评估单位为江苏金羚纤维素纤维有限公司。基准日时，江苏金羚纤维素纤维有限公司的 100% 股东为南京金羚生物基纤维有限公司，委托人持有南京金羚生物基纤维有限公司 100% 股权。

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围

1、评估对象：南京金羚生物基纤维有限公司长期股权投资单位-江苏金羚纤

维素纤维有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京金羚生物基纤维有限公司长期股权投资单位-江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。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 38,818.44 万元，负债总额 73,900.84 万元，净资产-35,082.39 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	20,791.41
非流动资产	18,027.03
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	17,759.70
在建工程	267.33
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产合计	38,818.44
流动负债	73,781.98
非流动负债	118.85
负债合计	73,900.84
净资产	-35,082.39

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。

（二）企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的表外资产为账外的专利，具体明细如下表所示：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	取得日期	专利号	法定/预计使用年限	备注
1	一种取样器	2017-12-29	2017218965766	10	实用新型
2	一种好氧污泥回流装置	2017-12-21	2017218021020	10	实用新型
3	闪蒸间壁式冷却装置	2018-12-27	2018222297714	10	实用新型
4	自闭式风量调节装置	2018-12-27	2018222298632	10	实用新型
5	一种短丝烘干冷凝水回收装置	2020-11-30	2020228339826	10	实用新型
6	一种用于输送精开棉的装置	2020-12-10	2020229691742	10	实用新型

四、关于评估基准日的说明

本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，该基准日由委托方确定。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

（一）资产负债清查情况说明

为配合本次资产评估，我们对公司在 2024 年 12 月 31 日的资产及负债进行了全面盘点清查，成立了由财务部负责牵头的流动资产及负债、设备等小组进行清查，清查时间为 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 2 月 14 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在核查范围之内。

首先，本公司财务部把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产核查阶段。各核查小组深入现场，进行实际盘点，做好盘点记录。

对银行对账单进行了审核。

对往来款项和负债科目进行清理，对相关款项进行确认。

对固定资产采用抽盘的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注固定资产是否可以正常使用，以及是否存在盘盈盘亏。

通过资产清查和核实，我们发现：

1、除 84 项机器设备和 32 项电子设备处于停用或待报废状态，其余设备均可正常使用。详见资产评估明细表。

2、37 幢建筑面积合计 74,005.70 平方米房屋已办理了《不动产权证书》，31 幢建筑面积合计 11,519.29 平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，房屋所占土地已办理了《不动产权证书》。有 30 项构筑物已拆除或废弃。

除上述事项外，通过资产清查和核实，我们发现申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

- 1、经济行为文件；
- 2、资产评估申报表；
- 3、历年的工商变更、章程、审计报告；
- 4、部分设备的购货发票和付款凭证；
- 5、《机动车行驶证》复印件；
- 6、银行对账单及余额调节表、固定资产盘点表等财务资料；
- 7、采购合同、销售合同、房屋租赁协议；
- 8、与本次评估有关的承诺函、说明及其他相关的资料；
- 9、其他与评估资产相关的资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建东" (Chen Jiandong).

2025年4月20日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：江苏金羚纤维有限公司



法定代表人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '李新' (Li Xin), written over the printed name of the legal representative.

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

(一) 评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京金羚生物基纤维有限公司长期股权投资单位-江苏金羚纤维素纤维有限公司 100%股权在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京金羚生物基纤维有限公司长期股权投资单位-江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。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 38,818.44 万元，负债总额 73,900.84 万元，净资产-35,082.39 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项目	账面值
流动资产	20,791.41
非流动资产	18,027.03
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	
其他权益工具投资	
其他非流动金融资产	
投资性房地产	
固定资产	17,759.70
在建工程	267.33
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	
使用权资产	
无形资产	
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	
其他非流动资产	
资产合计	38,818.44
流动负债	73,781.98
非流动负债	118.85



项目	账面值
负债合计	73,900.84
净 资 产	-35,082.39

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。

江苏金羚纤维素纤维有限公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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，并出具了“中兴华专字（2025）第 020029 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（二）实物资产的分布情况及特点

江苏金羚申报的主要实物资产包括存货、房屋建筑物、机器设备、在建工程、土地使用权，具体情况如下：

1、存货

申报的存货包括原材料、产成品（库存商品）和在产品（自制半成品）。

原材料共 3016 项，主要为生产用溶解浆和配件等，周转较快。基准日时存放于企业仓库中，存货保存状况良好。

库存商品共 13 项，主要为粘胶短纤，基准日时存放于企业仓库中，存货保存状况良好。

在产品共 1 项，为在生产中的原材料。

7、房屋建筑物

申报的房屋建筑物位于盐城市大丰区南首 100 米，其中房屋建筑物共 307 项，其中房屋 73 项，构筑物 234 项，房屋建筑面积合计 85524.99 平方米，均位于江苏金羚纤维素纤维有限公司厂区内。主要为生产车间、办公楼及宿舍楼等工业用房，建成于 1991 年至 2023 年间，主要为钢混结构、混合结构及钢结构。现场勘查时，房屋均正常使用。构筑物为厂区道路、围墙、水池及配套设施，建成于 1991 年至 2024 年。现场勘查时有 30 项构筑物已拆除或废弃，其它构筑物均正常使用。

申报的 73 项房屋均位于江苏金羚纤维素纤维有限公司厂区内，其中 37 项建筑面积合计 74,005.70 平方米房屋已办理了《不动产权证书》，36 项建筑面积合计 11,519.29 平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程



规划许可证》，房屋所占土地已办理了《不动产权证书》，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2052 年 11 月 17 日。

8、机器设备

江苏金羚公司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。

机器设备共 2987 项 4750 台（套），主要购置于 2003 年到 2024 年，主要包括海陆废气制酸设备、精炼联合机、3#超净设备、55T/H 中温中压循环流化床锅炉等生产及辅助设备。申报的设备安装在江苏金羚纤维素纤维有限公司内，现场勘察时除 84 项机器设备处于停用或待报废状态，其余设备均可正常使用。

车辆共 2 辆，为 1 辆小型轿车和 1 辆大型普通客车，分别购置于 2012 年到 2017 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江苏金羚纤维素纤维有限公司。

电子设备共 170 项 201 台（套），主要购置于 2013 年至 2024 年。主要为电脑、打印机、空调和 UPS 电源等设备，安装在江苏金羚纤维素纤维有限公司内。现场勘察时除 32 项设备处于停用状态，其余电子设备均可以正常使用。

9、在建工程

江苏金羚公司申报的在建工程共 1 项，为零星改造工程。

10、土地使用权

江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的土地使用权共 3 宗，位于大丰区王港闸南首，土地使用权面积合计 867,010.00 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地。宗地均已办理了《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2052 年 11 月 17 日。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

申报账面未记录的无形资产为 6 项实用新型专利，除上述资产外，未申报其他无形资产；资产评估师也未发现有其他无形资产。专利明细如下：

序号	无形资产内容或名称	申请日期	专利号	备注
1	一种取样器	2017-12-29	2017218965766	实用新型
2	一种好氧污泥回流装置	2017-12-21	2017218021020	实用新型
3	闪蒸间壁式冷却装置	2018-12-27	2018222297714	实用新型
4	自闭式风量调节装置	2018-12-27	2018222298632	实用新型
5	一种短丝烘干冷凝水回收装置	2020-11-30	2020228339826	实用新型



6	一种用于输送精开棉的装置	2020-12-10	2020229691742	实用新型
---	--------------	------------	---------------	------

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位未申报表外资产 6 项实用新型专利，详见上文。

（五）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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2024 年 12 月 19 日至 2025 年 2 月 14 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中



所载明的所有人以及其他事项,对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注,通过进一步询问的方式了解产权权属,并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

(二) 影响资产核实的事项及处理方法

无。

(三) 核实结论

资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现:

1、除 84 项机器设备和 32 项电子设备处于停用或待报废状态,其余设备均可正常使用。详见资产评估明细表。

2、37 幢建筑面积合计 74,005.70 平方米房屋已办理了《不动产权证书》,31 幢建筑面积合计 11,519.29 平方米房屋既未办理《不动产权证书》,也未办理《建设工程规划许可证》,房屋所占土地已办理了《不动产权证书》。有 30 项构筑物已拆除或废弃。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通,企业认可了核实结论。除上述事项外,申报资产与负债账表、账实基本相符,评估人员未发现产权纠纷问题,资产权属清晰。

三、评估技术说明

(一) 企业业务、经营分析

1、影响企业经营的宏观、区域经济因素

详见南京金羚生物基纤维有限公司评估说明相关部分。

2、企业所在行业现状与发展前景

详见南京金羚生物基纤维有限公司评估说明相关部分。

3、企业的业务分析情况

江苏金羚纤维素纤维有限公司主要经营产品为差别化粘胶短纤维。

(4) 企业在行业中的地位、竞争优势及劣势



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。在粘胶纤维行业中，该公司拥有一定的市场份额和品牌影响力，是行业中的重要参与者之一。

江苏金羚公司的竞争优势：

①**技术实力：**公司具备差别化粘胶短纤维的制造能力，并拥有相关技术咨询服务，这表明公司在技术研发和产品创新方面具有一定的实力。此外，公司还拥有多项专利信息，进一步增强了其技术竞争力。

②**多元化经营：**公司的经营范围不仅限于粘胶短纤维的制造，还包括浆粕、纸张的生产销售及相关技术咨询服务等，这种多元化经营策略有助于降低经营风险并拓展市场空间。

江苏金羚公司的竞争劣势：

①**市场行情影响：**粘胶短纤市场行情的持续低迷对公司经营产生了一定影响。

②**司法案件：**公司曾涉及多起司法案件和行政处罚，这可能会对公司的声誉和信誉造成一定影响，进而影响到公司的市场竞争力和业务拓展能力。

4、企业的资产、财务分析和调整情况

（1）近三年财务状况、经营成果

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

江苏金羚纤维素纤维有限公司 2022 年 12 月 31 日、2023 年 12 月 31 日和 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，并出具了“中兴华专字（2025）第 020029 号”标准无保留意见的《审计报告》。



（2）企业的主要实物资产情况

见“一、评估对象与评估范围说明（二）实物资产的分布情况及特点”。

（二）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值 11,204,122.15 元，其中：现金 29,888.10 元，银行存款 498,338.58 元，其他货币资金 10,675,895.47 元。

现金存放于江苏金羚的财务部。评估人员首先获取现金申报表，与明细账、总账、报表进行核对；随后，对现场工作日的库存现金进行盘点；获取基准日至盘点日的现金出入库明细表。对于现金本次评估以核实后的账面值作为评估值。

银行存款共 5 个账户，均为人民币账户。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，获取银行对账单并函证确认，以核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金为存放在银行的信用证保证金。评估人员首先获取其他货币资金的申报表，与明细账、总账、报表进行核对；并对保证金账户进行了函证。本次评估按核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，货币资金的评估值为 11,204,122.15 元，无评估增减值。

2、应收票据

评估基准日时，应收票据账面值为 134,786,177.53 元，未计提坏账准备，账面净值 134,786,177.53 元，为银行承兑汇票。

对于票据，评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查应收票据的记账凭证以及期后银行回单，未见异常，最终以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序，应收票据评估值为 138,174,458.83 元，无评估增减值。

3、应收款项融资

评估基准日时，应收款项融资账面值为 3,388,281.30 元，为银行承兑汇票，评估人员在核对明细账、总账与评估申报表的一致性的基础上，抽查应收票据的记账凭证以及期后银行回单，未见异常，最终以核实后的账面值作为评估值。



经采用上述评估程序，应收款项融资评估值为 3,388,281.30 元，无评估增减值。

4、应收款项

应收款项为预付账款和其他应收款。

评估基准日时，预付账款账面原值为 1,440,484.96 元，未计提坏账准备，主要为预付供应商的材料款、服务费等款项；其他应收款账面原值为 781,586.47 元，计提坏账准备 508,710.96 元，账面净值 272,875.51 元。主要为职工的工资等。账龄基本为 1 年以内。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况，判断分析款项的可收回性，其次获取相应的业务回单、凭证以及期后回单、发票进行核实；对于费用性质的款项，按照评估基准日尚存的权益进行评估，其余款项以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值。

对其他应收款，本次评估将坏账准备评估为零，结合账龄分析，预计坏账损失。

经采用上述评估程序，预付账款评估值 1,440,484.96 元，无评估增减值；其他应收款评估值为 272,875.51 元，无评估增减值。

5、存货

评估基准日时，存货的账面原值为 55,851,534.61 元，计提存货跌价准备 5,519,915.32 元。其中：原材料 28,579,699.66 元，产成品 25,854,717.61 元，在产品 1,417,117.34 元。存货按实际成本核算。

大部分原材料、在产品、产成品均采用集中保管方式，存放在公司的原材料库、生产车间；对于存放在厂区内的存货，评估人员采取实地盘点的方法进行核查，并核实期后相关出库以及入库单据，与账面数量进行核实。

（1）原材料

评估基准日时，账面值 28,579,699.66 元，共 3016 项，为保管在原料库的溶解浆、硫酸、硫酸锌等材料。



对于正常使用的原材料，由于市场价格变化不大，账面值与基准日时的市价较接近，最终以实际数量乘以账面单价确定评估值。对于存在减值的原材料，评估人员对其进行减值测试计算，按测试结果作为评估值。

采用上述方法评估后，原材料评估值为 26,343,761.15 元，评估增值 -2,235,938.51 元，增值率-7.82%。

（2）产成品

评估基准日时，账面值为 25,854,717.61 元，共 13 项，为企业生产的粘胶短纤。经盘点库存商品数量账实相符。

对于正常产成品（一般产品）采用市价法评估，公式为：

产成品评估值=实际数量×评估单价

评估单价=不含税出厂单价-税金及附加-销售费用-应交所得税-适当的净利润

其中，适当的净利润=净利润×r

r 为一定的百分率，一般销售产品取 50%，滞销产品取 100%，畅销产品取 0%。

费用率的计算数据取自可比公司。

名称及规格：粘胶短纤 1.33dtex*38mm 有光(一等 Y)（明细表序列号：1）

产品数量：802064.90 公斤

账面单价：13.39 元/公斤

账面值：10,736,617.45 元

企业出厂单价（不含税）11.77 元/公斤

根据行业可比公司的有关数据计算如下：

税金及附加率为 0.95%

销售费用率为 1.16%

营业利润率为 4.77%

r 为一定的百分率，由于该部分产品属于一般销售产品，故 r 取 50%。

粘胶短纤 1.33dtex*38mm 有光(一等 Y)的评估值=产品数量×不含税单价×
(1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率)



$$=802064.9 \times 11.77 \times (1 - 0.95\% - 1.16\% - 4.77\% \times 75\% \times 50\%)$$

$$=9,070,343.32 \text{ (元)}$$

采用上述方法评估后产成品的评估值为 21,975,009.02 元，评估增值 -3,879,708.59 元，增值率-15.01%。

(3) 在产品

评估基准日时，在产品账面值 1,417,117.34 元，共 1 项，为生产过程中领用的原材料。

在产品主要为生产所需的原材料，人工和制造费用均已经在月末结转至产成品。因此，对于处于正常生产状态的在产品，主要以其发生成本作为价值估算依据，本次以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，在产品的评估值为 1,417,117.34 元，无评估增减值。

本次将存货按上述方法评估，同时核实了企业计提的存货坏账准备，可以确认，存货评估值为 49,735,887.51 元，与账面值 50,331,619.29 元相比，增值 -595,731.78 元，增值率-1.18%。

6、其他流动资产

其他流动资产账面原值 6,490,567.41 元，主要是应交增值税的待认证进项税等。评估专业人员核查基准日增值税纳税申报表和待认证进项台账资料。其他流动资产以核实后账面值作为评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 6,490,567.41 元。

7、固定资产-房屋建筑物及构筑物

(1) 申报资产的数量及基准日的账面构成情况

江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的房屋建筑物共307项，其中房屋73项，构筑物234项，房屋建筑面积合计85524.99平方米，均位于江苏金羚纤维素纤维有限公司厂区内，评估基准日时房屋建筑物类资产账面原值225,894,445.04元，账面净值99,631,023.29元。

(2) 权属状况、区位状况及实物状况

①权益状况



申报的73项房屋均位于江苏金羚纤维素纤维有限公司厂区内，其中37项建筑面积合计74,005.70平方米房屋已办理了《不动产权证书》，36项建筑面积合计11,519.29平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，房屋所占土地已办理了《不动产权证书》，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2052年11月17日。

②区位状况

委评的房屋建筑物均位于盐城市大丰区南首100米，厂区东临华丰中心路，南临河道，西邻农田，北临农田。所在区域工业集聚度一般；区域内有临海公路、大丰港路等交通主次干道，周边基础设施完备；周围无公交站台，公交便捷度劣。

③实物状况

委评房屋建筑物主要为生产车间、办公楼及宿舍楼等工业用房，建成于1991年至2023年间，主要为钢混结构、混合结构及钢结构。现场勘查时，房屋均正常使用。

构筑物为厂区道路、围墙、水池及配套设施，建成于1991年至2024年。现场勘查时有30项构筑物已拆除或废弃，其它构筑物均正常使用。

（3）核实的方法和结果

①评估人员进入现场勘察前，先了解委评房屋的地理位置及具体分布情况，并对委托人提供的申报明细表与权证进行核实，对内容的完整性进行初步审查；

②对委评房屋的权属形成过程进行调查，关注房屋及其土地使用权是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否竣工或改扩建以及对外租赁情况；

③评估人员在委托人的陪同下对委评房屋逐项进行现场勘察，记录房屋区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察，并做调查记录；

④关注并了解委评房屋是否涉及抵押担保事项。

核实结果：

37幢建筑面积合计74,005.70平方米房屋已办理了《不动产权证书》，36幢建筑面积合计11,519.29平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建



设工程规划许可证》，房屋所占土地已办理了《不动产权证书》。有 30 项构筑物已拆除或废弃。

（4）评估方法选取的依据和理由

本次委托评估的建筑物为工业用地上的建筑物，我们难以取得同一区域内近期类似市场交易及租赁案例，无法满足市场法和收益法评估的条件，因此只能采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委评建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=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+配套规费+管理费用+资金成本

（5）主要参数的确定

<1>建筑物重置成本的确定

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

① 建安工程造价

因为未能取得委评建筑物的工程预决算资料，我们根据现场的查勘资料，以及类似工程造价指标，选取类似工程的分部分项工程费采用指标调整法确定工程造价。即以委评房屋的合理的分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

② 专业费用

专业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、造价咨询费等，按照当地行业平均水平综合确定。

② 配套规费

根据盐城市人民政府关于印发《市级机关在市行政审批服务中心集中办理的许可审批服务事项及办理时限、收费标准目录》的通知（盐政发〔2006〕202号），对于工业项目，免征城市基础设施配套费。

③ 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和专业费用的一定比例估算。

④ 资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、专业费用、管理费用和规费之和为基数按均匀投入考虑。

⑤可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）、《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函〔2019〕193 号），目前房屋建筑物的建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中建安成本按 9%增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6%增值税率计算。

<2>综合成新率的确定

房屋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。构筑物使用年限法确定成新率。

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结合实际情况确定。

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，通过建筑造价中各项所占的比重，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。

(6) 评估结论与账面差异的分析

江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的房屋建筑物于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	96,446,231.61	53,364,422.73	128,598,600.00	71,221,100.00	33.34	33.46
构筑物	129,448,213.43	46,266,600.56	78,388,500.00	39,654,300.00	-39.44	-14.29
合计	225,894,445.04	99,631,023.29	206,987,100.00	110,875,400.00	-8.37	11.29

评估结论与账面差异的主要原因为：

- A、近年来房屋建造成本价格上涨故评估增值。
- B、财务计提的折旧年限小于房屋经济耐用年限，故评估增值。
- C、有部分资产于评估基准日时已拆除或废弃。

(7) 评估举例

举例一、主车间（固定资产-房屋建筑物评估明细表序号 9）

建筑面积：9310.11m²

建筑结构：混合结构

<1>房屋概况

主车间建成于1992年1月，地上3层。房屋外墙为涂料，内墙为乳胶漆，地面砼地坪，顶面乳胶漆，安装铁窗及铁门。

<2>计算过程

①重置成本的计算

由于被评估单位未能提供工程预决算资料，我们采用指标调整法确定工程造价。以选取的类似工程的造价为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标



准计算分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、规费、税金等估算出其工程造价。计算结果如下：

重置成本计算表

序号	费用名称	计价程序	费率	金额
1	分部分项工程量清单费用	A+B+C+D+E		1541.80
	其中 A：人工费			605.34
	B：材料费			626.81
	C：施工机具使用费			57.69
	D：管理费	(A+C)*费率	26.00%	172.39
	E：利润	(A+C)*费率	12.00%	79.56
2	措施项目清单计价			83.26
	：现场文明施工费	1*费率	3.10%	47.80
	：临时设施费	1*费率	2.30%	35.46
3	其他项目费			0.00
	小计	1+2+3		1625.06
4	规费			60.61
	：环境保护税	(1+2+3)*费率	0.00%	0.00
	：社会保障费	(1+2+3)*费率	3.20%	52.00
	：住房公积金	(1+2+3)*费率	0.53%	8.61
5	税金	(1+2+3+4)*费率	9.00%	151.71
6	土建工程费合计	1+2+3+4+5		1837.38
7	安装工程		4%	73.50
8	建安造价	6+7		1910.88
9	前期费用	8*费率	3.05%	58.28
10	建设单位管理费	(8+9)*费率	1.03%	20.28
11	行政性收费			
12	资金成本	(8+9+10)*费率	1.55%	30.84
13	重置单价（含税）	8+9+10+11+12		2020.28



14	可抵扣增值税	$8 \div 1.09 \times 0.09 + 9 \div 1.06 \times 0.06$		161.08
15	重置单价（不含税）	13-14		1,858.59

专业费用、管理费用、资金成本

序号	内容	计价基数	取费费率	取费依据
一、	其他工程建设费用			
1	前期工作咨询费	工程造价	0.17%	参照行业平均水平
2	勘察设计费	工程造价	1.72%	参照行业平均水平
3	监理费	工程造价	1.10%	参照行业平均水平
4	招投标管理费	工程造价	0.06%	参照行业平均水平
5	建设单位管理费	工程造价	1.03%	参照行业平均水平
	小计		4.08%	
二	配套规费	元/平方米	0	盐政发（2006）202 号
三	资金成本		1.55%	假设工期一年资金均匀投入

②成新率的确定过程

<1>使用年限法

使用年限法：根据国家建设部、财政部联合颁发的建综[1992]349 号文对不同建筑结构房屋耐用年限的规定，参照《房屋、构筑物经济寿命年限参考表》中各种房屋的经济耐用年限参考值，考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况，判定建筑物的预计尚可使用年限。

委评房屋为混合结构生产用房，经济耐用年限为 40 年，于 1992 年建成投入使用，至本次评估基准日已使用约 33 年，剩余经济耐用年限 7 年，所占土地使用权终止日期为 2052 年 11 月 17 日，土地剩余期限 27.88 年，故确定房屋尚可使用年限为 7 年，计算公式如下：

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

$$= 7 \div (7 + 33) \times 100\% \approx 18\%。$$

由于基准日时房屋可正常使用，故确定房屋理论成新率为 30%。

<2>完损等级打分法



经评估人员通过现场勘察建筑物各部位的完损程度并对其量化打分后，经计算分值成新率为 35 分。

现场测定成新率评估作业表

项目	标准分	评分	项目	标准分	评分	项目	标准分	评分
基础	20	8	门窗	30	10	电力	40	15
承重构件	30	8	外粉刷	25	5	给排水	30	5
非承重墙	15	7	内粉刷	25	5	其他	30	5
屋面	15	8	顶棚	20	9			
楼地面	20	6						
小计	100	37		100	29		100	25
分值法成新率%	$37 \times 75\% + 29 \times 20\% + 25 \times 5\%$						35	

<3>综合成新率

$$\begin{aligned}
 \text{成新率} &= \text{使用年限法成新率} \times \text{权重 } 40\% + \text{完损等级打分法成新率} \times \text{权重 } 60\% \\
 &= 30\% \times 40\% + 35\% \times 60\% \\
 &= 33\% \text{（取整）}
 \end{aligned}$$

③评估价值

$$\begin{aligned}
 \text{评估值} &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{成新率} \\
 &= 1,858.59 \times 9,310.11 \times 33\% \\
 &\approx 5,710,200.00 \text{ 元（取整百元）}
 \end{aligned}$$

（8）特别事项

有 36 幢建筑面积合计 11,519.29 平方米房屋既未办理《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，本次评估未考虑该权属瑕疵和可能存在的面积差异对评估结论的影响。

7、固定资产—设备类

（1）设备的数量、账面原值、账面净值情况

江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的设备为机器设备、车辆和电子设备，基准日时申报设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元



科目名称	项数	台（套）数	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	3160	4954	398,453,836.32	118,351,280.79
固定资产-机器设备	2988	4751	397,138,004.85	117,902,562.35
固定资产-车辆	2	2	510,568.77	145,667.88
固定资产-电子设备	170	201	805,262.70	303,050.56

设备账面原值不含增值税，被评估单位采用直线法计提折旧，设备计提了减值准备 40,385,297.12 元。

（2）申报设备技术特点、购置日期、类别、技术状况、日常维护

申报设备分为机器设备、车辆和电子设备三类。

机器设备共 2988 项 4751 台（套），主要购置于 2003 年到 2024 年，主要包括海陆废气制酸设备、精炼联合机、3#超净设备、55T/H 中温中压循环流化床锅炉等生产及辅助设备。申报的设备安装在江苏金羚纤维素纤维有限公司内，现场勘察时除 84 项机器设备处于停用或待报废状态，其余设备均可正常使用。

车辆共 2 辆，为 1 辆小型轿车和 1 辆大型普通客车，分别购置于 2012 年到 2017 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江苏金羚纤维素纤维有限公司。

电子设备共 170 项 201 台（套），主要购置于 2013 年至 2024 年。主要为电脑、打印机、空调和 UPS 电源等设备，安装在江苏金羚纤维素纤维有限公司内。现场勘察时除 32 项设备处于停用状态，其余电子设备均可以正常使用。

（3）核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台帐进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。

②针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员向设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到察看设备外观、安装、存放环境等情况。

③据现场勘察结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。



④关注设备的权利人，抽查重大设备的购置合同；查看车辆行驶证；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：

除 84 项机器设备和 32 项电子设备处于停用或待报废状态，其余设备均可正常使用。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

收益法是指通过将被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。

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；经现场调查和访谈了解，生产线预计也不存在超额运营成本。因此不存在功能性贬值。

经济性贬值是由于外部条件的变化引起的资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。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= $[1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计生产能力})^{\eta}] \times 100\%$



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。本次确定为 0.6。

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 × (1 - 实体性贬值率) × (1 - 经济性贬值率)

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。

资金成本 = (设备购置价 + 运杂费 + 安装调试费 + 设备基础

+ 专业及管理费用) × 利率 × 工期 ÷ 2

<5>根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号），目前固定资产的设备购价、建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中设备按 13% 增值税率计算，建安成本按 9% 增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6% 增值税率计算。

B 车辆

通过向 4S 店直接询价取价，以其现行购置价格，考虑车辆购置税、其他费



用等确定重置成本。

C 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、车辆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。

综合成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

B 车辆

采用行驶里程法、使用年限法两种方法根据孰低原则确定成新率。

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

里程法成新率=（经济行使里程-已行驶里程）/经济行使里程×100%

C 电子设备

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

（5）评估结论与账面差异的分析

经采用上述方法评估，江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的全部设备于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	290,928,850.00	89,490,690.00	-107,524,986.32	-28,860,590.79	-26.99	-24.39
机器设备	289,961,910.00	89,152,720.00	-107,176,094.85	-28,749,842.35	-26.99	-24.38
车辆	504,000.00	122,500.00	-6,568.77	-23,167.88	-1.29	-15.90
电子设备	462,940.00	215,470.00	-342,322.70	-87,580.56	-42.51	-28.90

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因：

①机器设备评估减值率为 24.38%。减值原因主要是财务折旧年限短于经济使用年限。



②车辆评估减值率为 15.90%。减值原因主要是财务折旧年限长于经济使用年限。

③电子设备评估减值率为 28.90%。减值原因主要是财务折旧年限长于经济使用年限。

(6) 评估举例

举例 1、短丝一期牵伸机（机器设备评估明细表第 727 项）

①设备概况

设备名称：短丝一期牵伸机

型号规格：HR/HD341

启用日期：2022 年 12 月

数 量：1 台

生产厂家：邯郸宏大

账面原值：865,417.35 元

账面净值：740,744.56 元

申报设备为 1 台 HR/HD341 牵伸机，生产厂家为邯郸宏大化纤机械有限公司。设备型号为 HR/HD341，四辊单独传动、辊体 $\phi 500 \times 560\text{mm}$ （材质 904L）、功率 18.5KW*4。

经现场核实，申报设备工作正常，其维护保养状况良好。

(2) 重置成本的确定

①经向邯郸宏大化纤机械有限公司询价了解到该型号的牵伸机含税价为 920,000.00 元，含设备的运杂费。

②安装调试费、基础费参考《资产评估常用数据与参数手册》，并结合委评设备的具体状态、安装要求，我们取设备的安装调试费率为 5%，无基础费。

安装调试费率 = $920,000.00 \times 5\% = 46,000.00$ 元

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。具体如下：

序号	费用名称	取费费率	取费依据
1	前期工作咨询费	0.17%	参照当地行业平均水平
2	勘察设计费	1.72%	参照当地行业平均水平



3	监理费	1.10%	参照当地行业平均水平
4	招投标管理费	0.06%	参照当地行业平均水平
5	建设单位管理费	1.03%	参照当地行业平均水平
合计		4.08%	

前期费用=设备建安工程费×4.08%

= 966,000.00×4.08%

= 39,412.80 元

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，按照合理建设工期，采用基准日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），并按均匀投入考虑。本次主要生产工程按半年建设期计算，基准日时同期贷款市场报价利率为 3.10%。

资金成本=（设备购置价+安装调试费+基础费+前期费用）×利率×工期÷2

=（920,000.00 + 46,000.00 + 0.00 + 39,412.80）×3.10%×0.5÷2

= 7,791.95 元

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

=920,000.00+46,000.00+0.00+39,412.80+7,791.95-920,000.00/1.13×0.13

-46,000.00/1.09×0.9-（4.08%-1.03%）/4.08%×39,412.80/1.06×0.06

= 901,900.00 元（取整后）

⑤成新率的确定

该设备投运日期为 2022 年 12 月，至评估基准日已使用 2.1 年，经评估专业人员现场勘查分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可使用 9.9 年。

成新率= [尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）]×100%

= [9.9÷（9.9 +2.1）] ×100%

=83%

⑥经济性贬值的计算

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）ⁿ]
×100%



根据查询相关数据，江苏金羚纤维素纤维有限公司 2024 年的产能利用率为 50%，根据访谈企业管理层，预计生产线寿命期内的利用率为 50%，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，本次确定为 0.6。则

经济性贬值率=[1-（50%/100%）^{0.6}]×100%= 34.02%

⑦评估值

评估值=重置成本×成新率×（1-经济性贬值率）
= 901,900.00×83%×（1-34.02%）
= 493,880.00 元（取整后）

举例 2、小型轿车，大众汽车牌 SVW71810CJ（固定资产—车辆评估明细表序号 1）

①设备概况

车辆名称及规格型号：小型轿车，大众汽车牌 SVW71810CJ

车辆牌号：苏 JC33V8

生产厂家：上海大众汽车有限公司

启用日期：2012 年 3 月

单 位：辆

数 量：1

账面原值：32,842.28 元

账面净值：1,642.11 元

主要技术参数

长×宽×高(mm)	4870*1834*1472
轴距(mm)	2803
前/后轮距(mm)	1498/1500
发动机排量（ml）	1798
最大功率（kw）	118
轮胎规格	215/60 R16

②车辆概况与现场查勘



委评车辆为小型轿车，手自一体，黑色，发动机号码893687，车辆识别代号LSVCC2A48CN034192，2012年3月投入使用。《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为江苏金羚纤维素纤维有限公司，轻微事故。在评估基准日时为正常在用车辆，实际已累计行驶504747公里；车辆的维护保养正常，保养情况一般，未做过整车大修；车辆的安全检验有效期至2025年8月。

③评估过程

评估案例的选定

由于可以采集到同型号车辆的二手市场交易价格，我们采用市场法对委评车辆进行评估。

经查询二手车之家交易网，选取下列交易案例作为评估参考：

案例A：2012年3月上牌，排量为1.8T，手自一体，年均行驶13047公里，在有资质汽修厂维护保养，轻微事故，保险到2025年3月，车况一般，2025年1月成交价1.9万元；

案例B：2011年11月上牌，排量为1.8T，手自一体，年均行驶18561公里，在有资质汽修厂维护保养，轻微事故，保险到2025年11月，车况一般，2025年1月成交价2.2万元；

案例C：2012年2月上牌，排量为1.8T，手自一体，年均行驶14729公里，在有资质汽修厂维护保养，轻微事故，保险到2025年2月，车况一般，2025年1月成交价2.15万元；

选择比较因素

根据委评车辆的特点，选取初次登记日期、年均行驶里程、维护保养、事故情况、保险情况、车况等6个因素作为比较因素。

根据比较因素修正，确定委评车辆的比准价

内容	委估车辆		案例 A		案例 B		案例 C	
成交价	待估		19,000.00		22,000.00		21,500.00	
比较因素	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值
初次登记日期	2012 年 3 月	100.00	2012 年 3 月	100.00	2011 年 11 月	98.00	2012 年 2 月	100.00
年均行驶里程 (公里)	39433	100.00	13047	111.00	18561	106.00	14729	111.00
维修保养	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00	有资质汽修厂	100.00



事故情况	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00
保险情况	2025 年 3 月	100.00	2025 年 3 月	100.00	2025 年 11 月	104.00	2025 年 2 月	100.00
车况	较差	100.00	一般	113.00	一般	113.00	一般	113.00
个别因素修正系数			0.7973		0.8191		0.7973	
评估值:	16,800.00		15,149.00		18,020.00		17,142.00	

取其算术平均数作为评估值:

评估值= (15,149.00+18,020.00+17,142.00) / 3

≈16,800.00元 (取整后)

车牌号为苏 JC33V8 大众牌小型轿车的评估值为 16,800.00 元。

举例 3、商用台式电脑 (电子设备评估明细表序号 8)

①设备概况

设备名称: 商用台式电脑

规格型号: 启天 I3-4150/4G/50Bo/win7 保三

生产厂家: 联想

数量: 1 台

启用日期: 2024 年 6 月

账面原值: 2,942.48 元

账面净值: 2,657.06 元

申报设备为 1 台型号为启天 I3-4150 的联想电脑, 购置于 2024 年 6 月。经现场勘察, 委评电脑正常在用。

②重置成本的计算

评估人员通过电商报价了解到该型号电脑含税购置价为 3,330.00 元, 由电商负责免费送货和安装, 不考虑其他费用, 因此重置成本为:

设备重置价=不含税购置价

$$= 3,330.00 - 3,330.00 / 1.13 \times 0.13$$

$$= 2,950.00 \text{ 元 (取整后)}$$

③成新率

该设备投运日期为 2024 年 6 月, 至评估基准日已使用 0.6 年, 经评估专业人员现场勘察分析后, 综合各项技术状况判定, 该设备在正常使用保养条件下, 尚可使用 4.4 年。



成新率= [尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）]×100%

= $[4.4 \div (4.4 + 0.6)] \times 100\%$

=88%

④评估值

评估值=重置成本×成新率

=2,950.00×88%

=2,600.00 元（取整后）

8、在建工程

申报的在建工程为厂区零星改造工程，基准日时账面值为 2,673,278.10 元，评估人员首先获取申报表，与明细账、总账、报表进行核对，本次评估以核实后的账面值作为评估值，评估值为 2,673,278.10 元，无评估增减值。

9、无形资产-土地使用权

（1）土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值

江苏金羚纤维素纤维有限公司申报的土地使用权共 3 宗，位于大丰区王港闸南首，土地使用权面积合计 867,010.00 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地。

评估基准日时无形资产—土地使用权资产无账面价值。

（2）土地使用权的登记、权利、利用状况

本次委托评估的土地使用权 3 宗，宗地均已办理了《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2052 年 11 月 17 日。基准日时宗地现状用途为工业用地，宗地开发现状为红线内，外通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及宗地红线内平整。

（3）土地的一般因素、区域因素和个别因素

①一般因素

大丰区，隶属江苏省盐城市，位于江苏省东部，盐城市东南，北与盐城市亭湖区交界，南与东台市接壤，西与兴化市毗邻，东濒黄海，总面积 3059 平方千米。截止至 2022 年 3 月，大丰区常住人口 64.56 万人。截至 2022 年 3 月，大丰区下辖 2 个街道、11 个镇、2 个省级开发区，江苏省属农场 3 家、上海市属



农场 1 家。2021 年，大丰区地区生产总值为 759.21 亿元，按可比价格计算，同比增长 6.6%，两年平均增长 5.3%，好于 2019 年 5.1% 的增速水平。其中，第一产业增加值 111.06 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 253.21 亿元，增长 6.4%；第三产业增加值 394.94 亿元，增长 7.0%。三次产业结构比为 14.6：33.4：52.0。

① 区域因素

道路状况：区域内有临海公路、G343 等交通主次干道，交通便捷度较优。

交通便捷程度：周围无公交站台，公交便捷度劣。

供水状况：供水保证率达 99% 以上，供水状况优。

供电状况：供电保证率达 99% 以上，供电条件优。

通讯状况：委评宗地所在区域设有电信局，有高速数据通信网，可方便地接入国际互联网，通讯条件优。

环境状况：区域内环境质量一般，区域内污染物排放基本达标，污染治理状况一般。

危险设施状况：委评对象所在区域无危险设施。

城市规划限制：委评对象所在区域未来以工业用地为主，规划限制条件一般。

交通管制：委评对象区域基本无交通管制。

自然条件：委评对象所在区域地形较平坦，自然条件一般。

区域成熟度：区域内产业聚集度优，协作配套水平优。

② 个别因素

宗地四至：东临华丰中心路，南临河道，西邻农田，北临农田。

临路情况：宗地临华丰中心路，通达度较优。

宗地形状：宗地近似矩形。

宗地面积：3 宗土地合计 867,010.00 平方米。

地势地形：宗地地势地形较平坦，坡度小。

地质条件：地基承载力较好。

开发情况：宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯，红线内场地已平整，2 宗面积合计 507894 平方米土地基准日时已建设有约八万五千平方米工业用房，1 宗 359116 平方米土地待开发建设。

土地使用年限：宗地为工业用地，准用年限为 50 年。



申报的土地使用权历史上涉及的企业主要从事化纤浆粕和差别化粘胶短纤维生产。2024 年 9 月，江苏金羚委托开展相关区域的固废排查工作，通过钻芯取样、地球物理勘探等手段，初步排查了潜在历史遗留固体废物的分布范围。根据本次的物探勘探成果和三维空间模型模拟，初步判断固废总体积约 269100m³。经溯源分析，该批次固废可能为企业废水处理污泥及原氧化塘底泥，针对其他区域已经开挖并处置的同源性固废，企业委托相关单位开展固体废物属性鉴别工作，通过危险特性排查，固废中检出污染物质以重金属（砷、钡、镉、钴、锰、镍、铅、钛、锌等）为主，有机物鲜有检出，检出污染物的浸出毒性、毒性物质含量（所有指标的毒性物质含量、同类毒性物质累加毒性以及所有毒性物质累积毒性）均未超《危险废物鉴别标准》（GB 5085）标准限值，得出其属于一般固废的结论。

（4）土地使用权核实的方法和结果

评估人员在被评估单位相关人员的配合下对土地使用权进行了实地勘查核实。

首先，评估人员对委托人提供的土地使用权申报明细表与土地使用证一一核对，并对申报内容的完整性进行初步审查；其次，对委评宗地进行实地勘查，了解了宗地的四至、地形地势、目前的开发程度及周边土地的利用情况，调查委评宗地所处区域的一般因素、区域因素及个别因素；关注土地开发状况，并了解委评土地使用权是否涉及抵押担保事项。

核查结论：

申报的宗地共 3 宗，位于大丰区南首，土地使用权面积合计 867,010.00 平方米，用途为工业用地，已办理《不动产权证书》。

申报的宗地存在一定程度的固废污染。

（5）土地使用权评估价值内涵，所选取评估方法的依据或者理由

①评估价值内涵

对委评宗地，其地价内涵是指在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，土地设定用途为工业用途，使用权类型为出让，剩余使用年期以基准日起至出让终止日期止，设定委评宗地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、“五通”及宗地红线内已平整的国有土地使用权价值。



②评估方法的选取

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，本次采用市场法评估。

委估宗地位于东台沿海经济开发区，评估人员在对委估宗地进行实地勘察和类似用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到与委估宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较法对其进行评估。

市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中，PD—委估宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—土地使用年期，为委估宗地使用年期指数与比较案例使用年期指数之比；

D—区域因素修正系数，为委估宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

E—个别因素修正系数，为委估宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

由于土地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 R_f)



其中风险程度等级相应的减损折扣率 R_f 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。

（6）评估结论及评估变动原因分析

评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，委评土地使用权评估值为 107,082,200.00 元。

（7）评估举例

举例：宗地一（无形资产-土地使用权评估明细表序号 1）

① 土地概况

委托评估的宗地位于大丰区王港闸南首，土地使用权面积 318728 平方米，土地性质为出让，用途为工业。国有建设用地使用权终止日期为 2052 年 11 月 17 日。

宗地开发程度为红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内场地已平整，地质条件较好，地基承载力较优，形状规则为近似矩形，地势较平坦。

②估算过程

<1>比较案例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与委估宗地条件类似的 3 个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则如下：

- A、与委估宗地属同一供需圈
- B、与委估宗地用途应相同或相近
- C、与委估宗地的交易方式相似
- D、与委估宗地的估价期日应接近
- E、交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易

根据委估宗地位置、自然因素、交通条件、基础设施状况、与商服及公共设施的接近程度等因素，评估人员收集并选取了与委估宗地处于同一供需圈、且区位条件相近的 3 个工业用途土地交易案例作为比较案例。案例的基本情况如下：

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
------	------	------	------



土地位置	苏盐园区鹿鸣路北侧、常熟路西侧地块	苏盐园区崇文路南侧、常熟路西侧地块	苏盐园区崇文路南侧、大丰海堤路东侧
土地面积（m ² ）	111308	66097	67707
用途	工业	工业	工业
交易日期	2024 年 7 月 22 日	2024 年 7 月 8 日	2024 年 7 月 8 日
成交总价（万元）	2171	1289	1321
成交单价（元/ m ² ）	195	195	195
出让年限	50 年	50 年	50 年
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地开发程度	自然平整	自然平整	自然平整

<2>建立价格可比基础

委估宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致，不需进行修正。

<3>因素选择

通过对委估宗地所在区域土地市场的分析，根据工业类型土地的主要影响因素，结合评估机构掌握的评估资料与评估人员收集的资料，参照比较案例的基本情况，本次评估选择下列因素进行比较：

A、交易日期：考虑交易日期的不同对地价的影响进行修正。

B、交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

C、交易方式：因交易方式不同地价存在差异的须进行交易方式修正。

D、土地用途：本次评估选取交易案例的用途与委估宗地法定用途一致，故不做修正。

E、土地使用年期：本次选取的比较案例使用年期与委评宗地相近，故不需要进行土地使用年期修正。

F、区域因素：主要有道路条件、对外交通状况、基础设施、环境条件、工业区成熟度、行政规划、政府特殊政策与产业管制等。

G、个别因素：主要有邻接道路等级及通达度、宗地面积、宗地形状、地形坡度、地质条件、土地开发程度、距危险设施距离、宗地周围土地利用类型、其他主要影响因素等。

<4>编制比较因素条件说明表

评估人员整理收集的有关资料，将委估宗地与比较案例的相关因素条件列表表示，详见下表：



影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）		待估	195.00	195.00	195.00
交易时间		2024 年 12 月 31 日	2024 年 7 月 22 日	2024 年 7 月 8 日	2024 年 7 月 8 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		27.88 年	50 年	50 年	50 年
区域因素	道路条件	次干道为主	次干道为主	次干道为主	次干道为主
	对外交通状况	同城区快速干道等 联接较优	同城区快速干道 等联接较优	同城区快速干道等 联接较优	同城区快速干道等 联接较优
	基础设施	供水、供电保证率达 90-95%，较优；排 水条件较优；通讯状 况较优	供水、供电保证率 达 90-95%，较优； 排水条件较优；通 讯状况较优	供水、供电保证率 达 90-95%，较优； 排水条件较优；通 讯状况较优	供水、供电保证率 达 90-95%，较优； 排水条件较优；通 讯状况较优
	环境条件	污染物排放基本达 标，污染治理状况较 好	污染物排放基本 达标，污染治理状 况较好	污染物排放基本达 标，污染治理状况 较好	污染物排放基本达 标，污染治理状况 较好
	区域成熟度	产业聚集度一般，协 作配套水平一般	产业聚集度一般， 协作配套水平一 般	产业聚集度一般， 协作配套水平一般	产业聚集度一般， 协作配套水平一般
	行政规划	未来土地利用以工 业用地为主	未来土地利用以 工业用地为主	未来土地利用以工 业用地为主	未来土地利用以工 业用地为主
	政府特殊政策与产业管制	鼓励发展高新产业， 并有相应的优惠政 策	鼓励发展高新产 业，并有相应的优 惠政策	鼓励发展高新产 业，并有相应的优 惠政策	鼓励发展高新产 业，并有相应的优 惠政策
个别因素	邻接道路等级及通达度	邻接道路为次干道， 通达度较优	邻接道路为次干 道，通达度较优	邻接道路为次干 道，通达度较优	邻接道路为次干 道，通达度较优
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用无影 响	对土地利用无影响	对土地利用无影响
	地形、坡度	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小
	地质条件	地基一般，承载力一 般，一般工业建筑建 设时需作一般的基础 处理	地基一般，承载力 一般，一般工业建 筑建设时需作一 般的基础处理	地基一般，承载力 一般，一般工业建 筑建设时需作一般 的基础处理	地基一般，承载力 一般，一般工业建 筑建设时需作一般 的基础处理
	开发情况	五通一平	五通一平	五通一平	五通一平



	距危险设施 距离	合理利用	合理利用	合理利用	合理利用
--	-------------	------	------	------	------

<5>编制比较因素条件指数表

本次评估运用市场比较法时所选择的交易日期、交易情况、交易方式、土地用途、土地使用年期、区域因素、个别因素在编制比较因素指数时，由评估师根据市场交易情况确定。

各比较因素条件指数确定依据如下：

A、交易日期

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，选取的是交易时间于 2024 年 7 月以后的案例，与评估基准日较接近，且近期东台市工业用地市场价格平稳，故案例 A、B、C 交易时间修正系数均为 100。

B、交易情况

委评地块与比较实例交易情况均属正常，不存在不正常交易因素，所以不进行交易情况比较修正。

C、交易方式：委评地块与比较实例交易方式相同，故不需进行修正。

D、土地用途：本次评估选取交易案例中案例的用途与委评宗地法定用途一致，故不做修正。

E、土地使用年期

本次选取的比较案例使用年期与委评宗地有差异，故需要进行土地使用年期修正。

（A）土地还原率的确定

a.利用安全利率加风险调整值法测算土地还原利率

即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率以十年期国债利率为 1.68%，考虑工业土地的行业风险、经营风险、财务风险。国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 3%~5%，还原率为 4.68.2%~7.68%。

b.利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率

具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期及以上国债利率 1.68%、投资股票的收益率在 10%以上，考虑投资工业土地的风险大于十年期及以上国债利率而低于



投资股票，其收益还原率高于十年期及以上国债利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 1.68%~10%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次土地评估的土地还原利率为 5%。

（B）年期修正系数的计算

年期修正系数 $K=[1-1/(1+r)^m]/[1-1/(1+r)^n]$

r——土地还原率；

m——待估宗地/比较案例的土地使用年期；

n——工业法定最高出让年期；

则： $K=[1-1/(1+5\%)^{27.88}]/[1-1/(1+5\%)^{50}]=0.7434/0.9128$ 。

<6>区域因素

A、道路条件

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以待估宗地所在区域道路通达度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域道路条件相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

B、对外交通状况

对外交通状况按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域对外交通状况为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域对外交通状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

C、基础设施

基础设施按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域基础设施为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域基础设施相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

D、环境条件

环境条件按优、较优、一般、较差、差五个等级，以委估宗地所在区域环境质量为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

E、区域成熟度



区域成熟度按劣、较劣、一般、较高、高五个等级，以委估宗地所在区域工业成熟度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域产业成熟度相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

F、行政规划

行政规划以未来土地利用的规划划分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域行政规划为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域行政规划相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%

G、政府特殊政策与产业管制

政府特殊政策与产业管制按劣、较劣、一般、较高、高五个等级，以委估宗地所在区域政策及管制为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域政策及管制相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%

<7>个别因素

A、邻接道路等级及通达度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地临街状况为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 2%。

B、宗地形状

按不规则、较不规则、较规则、规则四个等级，以委估宗地形状为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地形状相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%。

C、宗地面积

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地面积为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

D、地形、坡度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地地势条件为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

E、开发情况

根据委估宗地开发情况，每增减一通或一平，视宗地开发水平修正。

F、距危险设施距离



分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地距危险设施距离为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

根据因素条件说明表中的委估宗地与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，详见下表：

影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）		待估	195.00	195.00	195.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		0.7434	0.9128	0.9128	0.9128
区域因素	道路条件	100	100	100	100
	对外交通状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	区域成熟度	100	100	100	100
	行政规划	100	100	100	100
	政府特殊政策与产业管制	100	100	100	100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	100	100	100
	地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100



	开发情况	100	100	100	100
	距危险设施距离	100	100	100	100

<6>编制比较因素修正系数表

在因素条件指数表的基础上,进行比较实例交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、区域因素、个别因素修正,将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到因素修正系数,详见下表:

影响因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地单价/(元/m ²)		195.00	195.00	195.00
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.7434/0.9128	0.7434/0.9128	0.7434/0.9128
区域因素	道路条件	100/100	100/100	100/100
	对外交通状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	区域成熟度	100/100	100/100	100/100
	行政规划	100/100	100/100	100/100
	政府特殊政策与产业管制	100/100	100/100	100/100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地形、坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100



	开发情况	100/100	100/100	100/100
	距危险设施距离	100/100	100/100	100/100
	修正后土地单价（元/平方米）	159	159	159

<7>未受污染土地使用权价值市场价值

比较修正后，以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果，即最后确定的委评宗地土地单价为：159 元/m²。

$$\begin{aligned}
 \text{委评宗地一的土地使用权价值} &= \text{土地单价} \times \text{土地面积} \times (1 + \text{契税税率}) \\
 &= 159 \times 318,728.00 \times (1 + 3\%) \\
 &\approx 52,198,100.00 \text{ 元（取整）}。
 \end{aligned}$$

<8>土地污染减损折扣率

风险等级相应的减损折扣率 R_f 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。

A、风险因子打分

本次评估设定了5项风险因子进行5级评分，具体介绍如下：

风险因子	定义
污染物迁移风险（A）	污染物通过土壤地下水/大气扩散的可能性
治理难易程度（B）	固废类型、治理量是否大、水平扩散范围（如是否影响邻近地块）及垂直渗透深度
政策合规风险（C）	违反环保法规导致的处罚或强制整改风险
市场接受度风险（D）	投资者或开发商对污染地块的接受意愿
长期环境与健康风险（E）	污染暴露对周边居民的潜在健康影响/对地表水体、农田等敏感受体的潜在生态风险

同时对以上5项风险因子发生概率（P）分别进行5级评分，评分标准如下：

- ①几乎不可能（1分）；
- ②低概率（2分）；



③中等概率（3分）；

④高概率（4分）；

⑤必然发生（5分）。

对以上5项风险因子发生后的影响（I）分别进行5级评分，评分标准如下：

①轻微【受污染程度极低，无须付出一些代价，就可彻底治理轻微污染】（1分）

②一般【受污染程度较低，较短时间付出一定代价完成治理、修复，市场回收周期短】（2分）

③显著【受一定程度的污染，通过一定时间，付出一定代价治理、修复，可通过一定周期进行市场回收】（3分）

④严重【程度高，可治理、修复性较低，付出较高代价才能治理，修复，市场回收较难，回收周期较长】（4分）

⑤灾难性【受污染程度极高，可治理、修复性低，付出极高代价才能治理、修复，市场回收难，回收周期长】（5分）

B、风险因子权重确定

本次评估采用层次分析法（AHP）确定各风险因子权重。

层次分析法（AHP）是美国运筹学家T. L. Saaty 教授于70年代初期提出的一种简便、灵活而又实用的多准则决策方法。这是一种综合定性和定量的分析方法，可以将人的主观判断标准，用来处理一些多因素、多目标、多层次复杂问题。

I.层次分析法的数据处理原理

采用AHP法进行风险因子权重的分割，其基本原理是：

首先，确定各种因素对土地污染风险权重作为AHP法的总目标；

其次，将产生土地污染风险的直接原因作为准则层的组成元素；

再次，将影响土地污染风险的具体要素作为方案层的组成要素；

最后，在分清AHP法的三个层次后，在相邻层次的各要素间建立联系，完成AHP法递阶层次结构模型的构造。

II.层次分析法的数据处理步骤

第一步，建立问题的递阶层次结构模型；

第二步，构造两两比较判断矩阵；



第三步，由判断矩阵计算被比较元素相对权重（层次单排序）；

第四步，计算各层元素的组合权重（层次总排序）。

III.构造层次分析结构

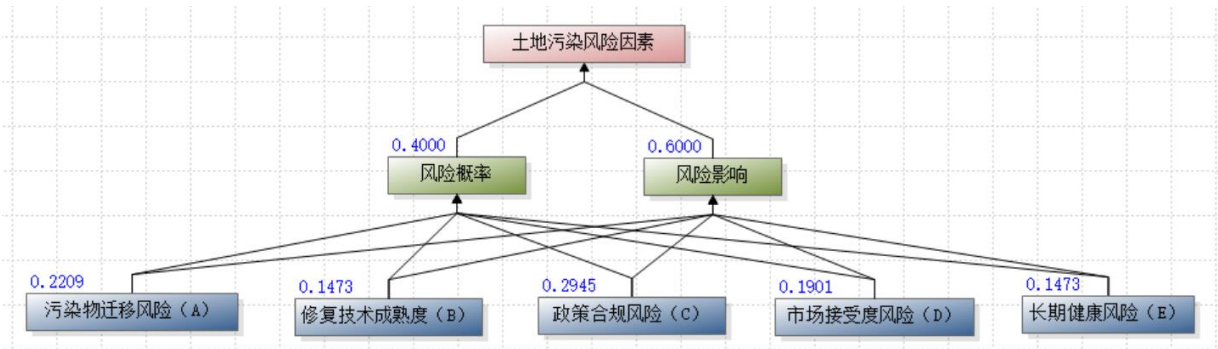
评估人员找出影响无形资产组合的各种因素及其对土地污染风险的贡献份额（即比重），完成AHP法层次递层结构模型的构造。

IV.构造比较判断矩阵、层次排序以及判断矩阵的一致性检验

模型完成后，进行层次单排序、总排序计算及一致性检验，所有计算通过一致性检验，即得到各种不同风险因子在影响土地污染风险中的权重数（即方案层总排序的权重值），完成对土地污染风险的风险因子分割。

V.层次分析法的计算结果

本次评估通过5名专家二轮打分后，将各因素的评价标准（比较标度）数据代入yaahp层次分析法软件，经通过一致性检验（CR<0.1）后的计算结果如下：



C、确定综合评分

通过5名专家二轮打分，对5项风险因子平均评分如下：

风险因子	平均分
污染物迁移风险（A）	3
治理难易程度（B）	2
政策合规风险（C）	4
市场接受度风险（D）	3
长期环境与健康风险（E）	2



将评分代入上述权重，可得综合评分为**2.8101**。

D、土地污染减损折扣率的确定

对于上述评分，我们通过风险程度等级评分表判断土地污染减损折扣率，具体如下表：

风险程度等级	减损系数范围	定义描述	分值
重大（重大风险）	40%-60%	存在不可逆生态损害	4-5
较大（高风险）	25%-40%	导致土地功能丧失	3-4
一般（中风险）	8-25%	需专项治理	2-3
较小（低风险）	2%-8%	可通过常规措施控制	1-2
微小（可忽略）	0%-2%	对土地价值影响极小	1

故申报的土地使用权固废污染程度为中风险，同时我们结合了土地预计修复支出对污染情况进行判断，综合考虑本次污染减损系数确定为**20%**。

E、土地使用权价值市场价值

宗地一的土地使用权价值=52,198,100.00×（1-20%）

≈41,758,500.00元（取整）。

10、无形资产-其他无形资产

（1）其他无形资产组成情况

评估基准日时，企业申报的其他无形资产包括账面未记录的 6 项实用新型专利，明细如下：

序号	无形资产内容或名称	取得日期	申请号	法定/预计使用年限
1	一种取样器	2017-12-29	2017218965766	10
2	一种好氧污泥回流装置	2017-12-21	2017218021020	10
3	闪蒸间壁式冷却装置	2018-12-27	2018222297714	10
4	自闭式风量调节装置	2018-12-27	2018222298632	10
5	一种短丝烘干冷凝水回收装置	2020-11-30	2020228339826	10
6	一种用于输送精开棉的装置	2020-12-10	2020229691742	10

（2）无形资产性质、种类、限制条件

①无形资产的性质

《资产评估准则—无形资产》定义，无形资产是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。该定义下的无



形资产应具有非实体性、控制性和效益性的特点。

<1>非实体性

专利是权利人依据有关法律的规定,享有的各项专用权利,这种专用权利没有物质实体形态,需要依附于产品及企业体现其价值。故专利具有非实体性的特点。

<2>控制性

专利经过登记后,权利人享有使用权、收益权、处分权、使用许可权和获得报酬权等,具有控制性。

<3>效益性

所谓效益性,是指无形资产能够以一定的方式,直接或间接地为其控制主体(所有者、使用者或投资者)创造效益,而且必须能够在较长时间内持续产生经济效益。

综上所述,江苏金羚拥有的专利符合无形资产的定义,具有非实体性、控制性和效益性的特点。

②无形资产的种类

根据《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号),可辨认无形资产包括专利权、商标权、软件著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

因此,江苏金羚的专利属于可辨认的无形资产。

③无形资产的限制条件

本次委托的专利是江苏金羚通过多年的研发、申请形成的,主要使用领域为纤维方面。

(2) 无形资产核实

根据被评估单位提供的申报表,对于资本化专利技术,评估人员通过查阅“资本化结项报告”等资料核实权属;对于专利,评估人员通过查阅登记证书和缴费单据等,并通过国家版权局查询到资料,核实该权利的法律权属、存在期限等。

(3) 无形资产评估过程

②评估方法

I、评估方法的选择



无形资产的评估方法有重置成本法、市场法和收益法。收益法是通过估算申报的资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产市场公允价值的一种评估方法。目前处于严重亏损状态，不具备采用收益法实施评估的操作条件。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估测资产价值的评估技术方法。结合本次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。重置成本法是指按申报的资产的现时完全重置成本，减去应扣损耗或贬值来确定申报的资产价格的方法。结合本次收集的资料及与被评估单位相关负责人沟通，申报的无形资产为自行研发或受让，历史成本易于取得，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）

本次评估采用剩余经济寿命预测法计算贬值率，其公式如下：

贬值率=已使用年限÷（已使用年限+剩余使用年限）×100%

II、评估过程

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。基本公式可以表达如下：

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

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

α ：科研成本投入的风险系数

r ：贬值率

<1>研发技术资产所消耗的物化劳动 C 与研发技术资产所消耗的创造性劳动 V 的取值

本次评估根据企业确认的每个专利所需的研发团队成员数量、职务及天数等



情况，参考基准日时薪酬水平，来确定创造性劳动。根据企业确认的研发周期和研发人数，经测算，专利所消耗的创造性劳动为28.43万元。

本次研发技术资产所消耗的物化劳动的取值主要参考同行业的上市公司2021年-2024年6月的平均投入水平，占研发人员薪酬比例取值按132.40%考虑，则研发技术资产所消耗的物化劳动= 28.43 *132.40%= 37.64（万元）

<2>科研人员创造性劳动的倍加系数B1的取值

根据评估人员分析判断，科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 是由项目对研发人员受教育程度的要求以及项目对研发人员专业知识水平的要求等因素决定。评估人员选取了 5 个重要因素，对各因素进行打分计算，计算公式为：

β_i	项目要求	极高	高	一般	低	极低	取值
β_1	研发人员受教育程度	5	4	3	2	1	3
β_2	研发人员专业知识水平	5	4	3	2	1	3
β_3	研发人员开发类似项目经验	5	4	3	2	1	3
β_4	研发人员创造性思维能力和协作程度	5	4	3	2	1	3
β_5	研发人员团队协作能力	5	4	3	2	1	3
合计							15

通过上述测算，本项目的科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 取值=15÷100+1.0=1.15。

<3>科研成本投入的风险系数 α 的取值

评估人员通过对企业所提供的目前的开发成果以及未来的适用前景分析，判断技术开发的风险系数中等， α 取3%。

<4>投资报酬率 L 的取值

投资报酬率选取行业2022-2024年6月年投入资本回报率的平均值，取值为5.34%。

<5>贬值率 T 的取值

本次评估，评估人员对无形资产组合的剩余经济寿命年限（即剩余收益期限）主要从无形资产的法定寿命及相关保密措施，无形资产相关行业、技术发展情况、技术成熟度等方面进行估计。专利的法定寿命是专利技术获得超额收益年限的上限。

在无形资产的剩余寿命分析中采用的几种最常见的标准生存曲线有：爱荷华(Iowa)型函数曲线；威布尔(Weibull)型函数分布曲线；高帕兹·麦克汉姆



(Gompertz-Makeham)函数曲线和多项式(Polynomial)函数曲线。其中较常用的生存曲线是爱荷华生存曲线和威布尔分布曲线。

爱荷华州立大学爱荷华州工程实验站1935年发布了用于分析工业资产报废情况的第125号公告《工业资产报废的统计分析》。1967年哈罗德·A·考尔斯对125号公告进行了修订,发现其在确定工业知识产权的生命周期时同样有效。爱荷华曲线法在模拟生存曲线和淘汰率曲线时,将基于现有数据所构建的局部曲线仿真出完整的爱荷华曲线轨迹,亦或将不完整数据直接与已有的标准爱荷华型曲线进行匹配,并在此基础上选择最佳的适配结果。从完整构建的爱荷华曲线中可以获取大量预测技术生命周期的有效信息,包括技术的淘汰模式、技术的平均使用生命周期以及技术的平均剩余使用寿命等。

评估人员利用润桐RainPat专利检索数据库中国际分类(大类): D01(天然或人造的线或纤维;纺纱或纺丝)的失效专利数据,构建与评估对象类似专利的生存曲线,通过构建生存曲线,专利的平均经济使用年限为4.60年。将各项资产已使用年限代入生存曲线,由此可得各项资产剩余经济寿命年限。

<6>评估结果

在确定了评估测算各参数后,江苏金羚所申报的资本化账外专利评估结果为220,000.00元。

经过上述程序,其他无形资产评估值220,000.00元,评估增值220,000.00元。

11、应付款项

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款主要为应付给供应商的材料款等,基准日时账面值为151,333,816.09元;其他应付款主要为往来款和保证金等,基准日时账面值为495,306,252.30元。

评估人员首先获取应付款项申报表,与明细账、总账、报表进行核对,随后依据被评估单位提供的财务账簿对各应付款项进行核对,查看其是否账表相符;并抽查相关业务合同和相关原始凭证以及期后回单;从而核实业务的真实性、账面金额的准确性并判断分析应付款项的偿付性,确定应付款项评估值。

经采用上述评估程序后,应付账款评估值为151,333,816.09元,无评估增



减值；其他应付款评估值为 495,306,252.30 元，无评估增减值。

12、合同负债

评估基准日时，账面值为 1,163,001.92 元，为预收客户的货款。

评估人员首先获取合同负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对合同负债进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析合同负债的偿付性，确定合同负债的评估值，本次合同负债以核实后的账面值作为评估值。

经上述评估程序后，合同负债评估值为 1,163,001.92 元，无评估增减值。

13、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面值为 3,809,873.41 元，主要为计提的职工工资以及每月计提的年终奖。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证，并对相关会计资料进行了核实，未见异常。

经采用上述方法评估，应付职工薪酬评估值为 3,809,873.41 元，无评估增减值。

14、应交税费

评估基准日时，应交税费账面值为 1,090,419.17 元，具体明细如下：

金额单位：人民币元

序号	征税机关	发生日期	税费种类	账面价值
1	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	房产税	174,775.32
2	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	企业所得税	292,880.21
3	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	个人所得税	24,846.24
4	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	土地税	433,505.01
5	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	印花税	64,918.75
6	盐城大丰税务局	2024 年 12 月	环保税	99,493.64
合计				1,090,419.17

首先评估人员了解被评估单位的税收政策，结合核实被评估单位的营业收入和营业税金及附加，然后查阅被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证、期后完税凭证等资料，以核实后的账面值作为评估值。

通过上述评估程序，应交税费评估值为 1,090,419.17 元，无评估增减值。



15、其他流动负债

其他流动负债账面值为 85,116,473.49 元，主要为已背书未到期的票据等。

评估人员首先获取其他流动负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后抽查以前年度凭证进行核实对比。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，其他流动负债评估值为 85,116,473.49 元，无评估增减值。

16、其他非流动负债

评估基准日时，其他非流动负债的账面值为 1,188,517.98 元，为江苏金羚收到的政府补助。评估人员查阅了相关政府文件和银行回单等会计凭证资料，经核实，政府拨付的各类项目补助资金后期无需支付且相关所得税已经支付，本次评估对该类补助款项评估为零。

经采用上述评估方法，其他非流动负债的评估值为 0.00 元。

四、评估结论及分析

（一）评估结论

评估结论根据以上评估工作得出。

本次评估采用资产基础法，对江苏金羚纤维素纤维有限公司的 100%股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，江苏金羚纤维素纤维有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 的资产总额账面值 38,818.44 万元，评估值 51,766.00 万元，评估增值 12,947.56 万元，增值率 33.35%；负债总额账面值 73,900.84 万元，评估值 73,781.98 万元，评估增值-118.85 万元，增值率-0.16%；净资产账面值 -35,082.39 万元，评估值-22,015.99 万元，评估增值 13,066.41 万元，增值率 -37.24%。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

单位：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	20,791.41	20,731.84	-59.57	-0.29
非流动资产	2	18,027.03	31,034.16	13,007.13	72.15
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	17,759.70	20,036.61	2,276.91	12.82
在建工程	11	267.33	267.33	0.00	0.00
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				
无形资产	16		10,730.22		
开发支出	17				
商誉	18				
长期待摊费用	19				
递延所得税资产	20				
其他非流动资产	21				
资产合计	22	38,818.44	51,766.00	12,947.56	33.35
流动负债	23	73,781.98	73,781.98	0.00	0.00
非流动负债	24	118.85	0.00	-118.85	-100.00
负债合计	25	73,900.84	73,781.98	-118.85	-0.16
净资产（所有者权益）	26	-35,082.39	-22,015.99	13,066.41	37.24

即：在未考虑股权缺少流动性折扣的前提下，江苏金羚纤维素纤维有限公司的 100% 股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值为 -22,015.99 万元，较其账面净资产 -35,082.39 万元增值 13,066.41 万元，增值率 37.24%。

评估结论中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定。

本次评估结论建立在评估对象经营合法、合规和评估对象产权所有者及管理层对未来发展趋势的准确判断及相关规划落实的基础上，如评估对象未来实际经营状况与经营规划发生偏差，且评估对象产权所有者及时任管理层未采取有效措施弥补偏差，则评估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。



(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

- 1、近年来房屋建造成本价格上涨故评估增值。
- 2、财务计提的折旧年限小于房屋经济耐用年限，故评估增值。
- 3、有部分资产于评估基准日时已拆除或废弃。



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
之江苏羚越新材料科技有限公司100%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-4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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明 1

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 2

第三部分 资产评估说明 3

一、评估对象与评估范围说明 3

 （一）评估对象与评估范围内容..... 3

 （二）实物资产的分布情况及特点 4

 （三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况 4

 （四）企业申报的表外资产的类型和数量 4

 （五）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） 4

二、资产核实情况总体说明..... 4

 （一）资产核实人员组织、实施时间和过程..... 4

 （二）影响资产核实的事项及处理方法..... 5

 （三）核实结论..... 5

三、评估技术说明 5

 （一）企业业务、经营分析..... 5

 （二）资产基础法 6

四、评估结论及分析11

 （一）评估结论.....11

 （二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....11



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇一五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

证券代码：600889

统一社会信用代码：91320100134923345G

注册资本：36634.601 万元

成立日期：1992-09-28

营业期限：1992-09-28 至无固定期限

法定代表人：陈建军

注册地址：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

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）

（二）被评估单位概况

1、企业简况

公司名称：江苏羚越新材料科技有限公司

统一社会信用代码：91320105MA27TRYF8F

注册资本：2000 万人民币

成立日期：2022-09-29

营业期限：2022-09-29 至 2032-09-28

法定代表人：李翔

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

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、公司股东及持股比例、股权变更情况

2022 年 9 月 29 日，南京化纤股份有限公司出资 2000 万元申请设立江苏羚越新材料科技有限公司，设立时股东及持股比例如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		备注
	金额(人民币 万元)	比例 (%)	金额(人民币 万元)	比例 (%)	
南京化纤股份有限公司	2000	100	2000	100	
合计	2000	100	2000	100	

截至评估基准日股权结构未发生变化。

会计政策及税收情况

(1) 执行的会计制度

①本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

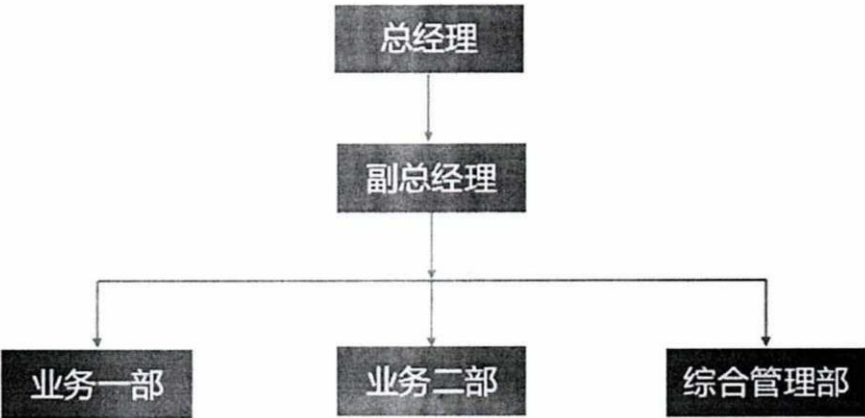
(2) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税额	13.00%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%

税种	计税依据	税率
地方教育附加	应纳流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	5.00%
其他税费	按国家的有关具体规定计缴	

根据《财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号 关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100.00 万元的部分，减按 25.00%计入应纳税所得额，按 20.00%的税率缴纳企业所得税。江苏羚越新材料科技有限公司符合小微企业的条件，按照 5.00%的实际税率预缴和申报企业所得税。

3、企业组织结构



4、近三年的财务状况和经营状况

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

江苏羚越新材料科技有限公司 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 020025 号”标准无保留意见的《审计报告》。

5、主要产品和服务

江苏羚越新材料科技有限公司成立于 2022 年 9 月，由南京化纤股份有限公司以现金投资设立，旨在拓展进出口贸易业务并统筹公司采购、销售及上下游产业链的延伸。

江苏羚越新材料科技有限公司主要业务为为集团内公司提供材料采购和产品销售服务，包括少量面向国外的购销业务。

（三）委托人与被评估单位的关系

至评估基准日时，被评估单位为委托方的全资子公司。

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象：江苏羚越新材料科技有限公司（以下简称“羚越新材料”）的净资产在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：江苏羚越新材料科技有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 4,598.75 万元，负债总额 2,271.55 万元，净资产 2,327.20 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	4,597.91
非流动资产	2	0.84
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	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	0.83
在建工程	11	
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	
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	
递延所得税资产	21	0.01
其他非流动资产	22	
资产合计	23	4,598.75
流动负债	24	2,271.55
非流动负债	25	
负债合计	26	2,271.55
净 资 产（所有者权益）	27	2,327.20

四、关于评估基准日的说明

1、本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。

2、此基准日是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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

一般包括下列内容：

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

2、清查工作的组织如时间计划、实施方案。

3、清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

七、资料清单

一般包括下列内容：

1、资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；

2、审计报告；

3、资产权属证明文件、产权证明文件；

4、重大合同、协议等；

5、其他资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to read "陈建军" (Chen Jianjun), is written over the "负责人：" (Responsible Person) label.

2025 年 4 月 20 日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：江苏羚越新材料科技有限公司



法定代表人：

李新

2025年 4月 20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：江苏羚越新材料科技有限公司（以下简称“羚越新材料”）的净资产在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：江苏羚越新材料科技有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 4,598.75 万元，负债总额 2,271.55 万元，净资产 2,327.20 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	4,597.91
非流动资产	2	0.84
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	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	0.83
在建工程	11	
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	
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	
递延所得税资产	21	0.01
其他非流动资产	22	
资产合计	23	4,598.75
流动负债	24	2,271.55
非流动负债	25	



负债合计	26	2,271.55
净 资 产（所有者权益）	27	2,327.20

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

羚越新材料公司申报的实物资产为固定资产-电子设备

固定资产-电子设备共 2 台电脑，购置于 2024 年，现场勘察时电子设备存放在公司办公室内，可以正常使用。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报账面记录或未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（五）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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 14 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理



被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无

（三）核实结论

经核实，被评估单位申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

（一）企业业务、经营分析

1、影响企业经营的宏观、区域经济因素

详见南京化纤股份有限公司评估说明相关部分。

2、企业所在行业现状与发展前景

详见南京化纤股份有限公司评估说明相关部分。

3、企业的业务及经营情况

江苏羚越新材料科技有限公司成立于 2022 年 9 月，由南京化纤股份有限公司以现金投资设立，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。



1. 企业的资产、财务分析和调整情况

(1) 近三年财务状况、经营成果

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

江苏羚越新材料科技有限公司 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 020025 号”标准无保留意见的《审计报告》。

(2) 企业的主要实物资产情况

见“一、评估对象与评估范围说明（二）实物资产的分布情况及特点”。

(二) 资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 1,118,401.79 元，为银行存款。

银行存款共 5 个账户，为 4 个人民币账户和 1 个美元账户。评估银行存款时，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确认，最后以核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，货币资金评估值为 1,118,401.79 元，无评估增减值。

2、应收票据

评估基准日时，应收票据账面值为 7,292,442.30 元。

应收票据均为银行承兑汇票。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；随后，对现场工作时在手的票据进行盘点，核对票据信息，包括票据号码、出票人、出票日、到期日、票面金额等；对



于现场工作时已背书转让、贴现的票据，查看票据背书记录，查看期后背书转让或贴现的凭证。已核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，应收票据评估值为 7,292,442.30 元，无评估增减值。

3、应收款项

应收款项包括应收账款、应收款项融资、预付账款和其他应收款。

评估基准日时，应收账款原值为 254,714.95 元，计提坏账准备 1,757.53 元，账面净值 252,957.42 元，主要为应收的货款。应收款项融资原值 900,000.00 元，未计提坏账准备。主要为未到期的票据。预付账款的账面原值为 5,995.57 元，未计提坏账准备。其他应收款的账面原值为 36,409,307.68 元，未计提坏账准备，为应收的关联方往来款。

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函证或替代测试，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。对坏账准备评估为零。

经采用上述评估程序，应收账款的评估值为 252,957.42 元，无评估增减值；应收款项融资的评估值为 900,000.00 元，无评估增减值；预付账款的评估值为 5,995.57 元，无评估增减值；其他应收款的评估值为 36,409,307.68 元，无评估增减值。

4、固定资产-电子设备

（1）设备的数量、账面原值、账面净值情况

评估基准日时，被评估单位申报的固定资产为电子设备，共 1 项 2 台，账面原值 8,743.36 元，账面净值 8,319.31 元。

（2）技术特点、购置日期、类别、技术状况和日常维护

委评设备全部为电子设备。

共申报 1 项电子设备，为办公电脑，购置于 2024 年，现场勘察时电子设备存放在公司办公室内，可以正常使用。

（3）核实的方法和结果

①评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台帐进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。



②针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘察，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员向设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到查看设备外观、安装、存放环境等情况。

③根据现场勘查结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

④关注设备的权利人，查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：委评电子设备表实相符，均可以正常使用。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

①收益法是指通过将被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。

②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。

③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，从中确定委评对象价值的方法。

结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用重置成本法评估。

（5）评估结论与账面差异的分析

经采用上述方法评估，羚越新材料公司委评的全部设备于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	8,743.36	8,319.31	8,495.58	8,070.80	-247.78	-248.51	-2.83	-2.99
4-8-6	固定资产-电子设	8,743.36	8,319.31	8,495.58	8,070.80	-247.78	-248.51	-2.83	-2.99



	备								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因：电子设备市场价格的波动。

(6) 评估举例

设备名称：电脑

规格型号：E900；I5；16GB

生产厂家：联想

账面原值：8,743.36 元

账面净值：8,319.31 元

数量：2 台

启用日期：2024 年 9 月

经在京东电器、苏宁易购等询价，委评电脑的含税单价为4800.00元/台。

至评估基准日，设备已使用3个月，成新率=3/12/5*100%=95%

评估值=4800/(1+13%)*2*95%

=8,070.80元

5、递延所得税资产

评估基准日时，递延所得税资产的账面值为 87.88 元，为应收款项坏账准备形成的所得税差异。评估人员通过查阅测算依据，了解差异产生的原因、形成过程来核实账面余额的准确性。本次评估按核实后账面值作为评估值。

经过上述评估程序，递延所得税资产的评估值为 87.88 元。

6、应付账款

评估基准日时，应付账款账面值为 9,942,145.47 元，为应付的材料款和暂估入库的材料款。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 9,942,145.47 元，无评估增值。

7、合同负债



评估基准日时，合同负债账面值为 548,680.66 元，为预收的货款。

评估人员首先获取合同负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对预收账款进行核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析合同负债的偿付性，确定合同负债的评估值，本次预收账款以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，合同负债的评估值为 548,680.66 元，无评估增减值。

8、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面值为 525,389.15 元，为 2024 年度绩效和 2024 年 12 月职工工资。评估人员了解企业绩效计提政策，按照计提政策进行了核实和复算，同时查阅明细账、记账凭证等并对相关会计资料进行了核实，未见异常。

经采用上述评估程序后，应付职工薪酬的评估值为 525,389.15 元，无评估增减值。

9、应交税费

评估基准日时，应交税费的账面值为 1,327,922.72 元，主要为 2024 年度计提的企业所得税、增值税、印花税等。

评估人员查阅了被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料及后期完税凭证等，以核实后的账面值作为评估值，

经采用上述评估程序后，应交税费的评估值为 1,327,922.72 元，无评估增减值。

10、其他应付款

评估基准日时，其他应付款的账面值为 10,300,036.24 元，为关联方往来款和手续费退还。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析其他应付款的偿付性，确定其他应付款评估值。



经采用上述评估程序后，其他应付款的评估值为 10,300,036.24 元，无评估增减值。

11、其他流动负债

评估基准日时，其他流动负债账面余额为 71,328.49 元，主要为增值税待转销项税额。

评估人员首先获取其他流动负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，评估人员查阅了形成待转销销项税的合同负债的明细进行核实，并进行复算，未见异常。

经采用上述评估方法，其他流动负债的评估值为 71,328.49 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

（一）评估结论

经采用资产基础法评估，江苏羚越新材料科技有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 4,598.75 万元，评估值 4,598.73 万元，评估增值-0.02 万元，增值率-0.00 %；负债总额账面值 2,271.55 万元，评估值 2,271.55 万元，无评估增减值；净资产账面值 2,327.20 万元，评估值 2,327.18 万元，评估增值-0.02 万元，增值率-0.00 %。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

单位：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	4,597.91	4,597.91	0.00	0.00
非流动资产	2	0.84	0.82	-0.02	-2.96
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	0.83	0.81	-0.02	-2.99
在建工程	11				



油气资产	15				
使用权资产	16				
无形资产	17				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21	0.01	0.01	0.00	0.00
其他非流动资产	22				
资产合计	23	4,598.75	4,598.73	-0.02	-0.00
流动负债	24	2,271.55	2,271.55	0.00	0.00
非流动负债	25				
负债合计	26	2,271.55	2,271.55	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	27	2,327.20	2,327.18	-0.02	-0.00

即在不考虑股权缺乏流动性折扣的前提下，江苏羚越新材料科技有限公司 100%股权于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为 2,327.18 万元，大写金额为人民币贰仟叁佰贰拾柒万壹仟捌佰元整。

（二）评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经采用资产基础法，江苏羚越新材料科技有限公司的净资产在评估基准日的价值为 2,327.18 万元，较其净资产账面值 2,327.20 万元减值 0.02 万元，减值原因为电子设备市场价格的波动。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二五年四月二十四日



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
之南京古都文化商务旅馆有限公司100%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-5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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明	3
(一) 评估对象与评估范围内容	3
(二) 实物资产的分布情况及特点	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况	4
(四) 企业申报的表外资产的类型和数量	4
(五) 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)	4
二、资产核实情况总体说明	4
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程	4
(二) 影响资产核实的事项及处理方法	5
(三) 核实结论	5
三、评估技术说明	5
(一) 企业业务、经营分析	5
(二) 资产基础法	6
四、评估结论及分析	9
(一) 评估结论	9
(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明	10



第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人、被评估单位概况

（一）委托人概况

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司（上市）

证券代码：600889

统一社会信用代码：91320100134923345G

注册资本：36634.601 万元

成立日期：1992-09-28

营业期限：1992-09-28 至无固定期限

法定代表人：陈建军

注册地址：南京市六合区雄州街道郁庄路 2 号

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）

（二）被评估单位概况

1、企业简况

公司名称：南京古都文化商务旅馆有限公司

统一社会信用代码：913201005980106325

注册资本：600 万人民币

成立日期：2012-06-27

营业期限：2012-06-27 至 2032-06-26

法定代表人：陈波

注册地址：南京市秦淮区洪武路 115 号

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、公司股东及持股比例、股权变更情况

2012 年 6 月 27 日，南京达明房地产开发有限公司（原名南京达明文化产业管理有限公司）和南京化纤股份有限公司共同出资组建设立，由南京量平会计师事务所有限公司出具“宁量验字（2012）第 038 号”验资报告，设立时股东及持股比例如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		备注
	金额(人民币万元)	比例 (%)	金额(人民币万元)	比例 (%)	
南京化纤股份有限公司	450	90	450	90	
南京达明房地产开发有限公司	50	10	50	10	
合计	500	100	500	100	

2013 年 5 月 15 日，南京化纤股份有限公司增资 150 万元，南京达明房地产开发有限公司增资 350 万元，增资后股东及持股比例如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		备注
	金额(人民币万元)	比例 (%)	金额(人民币万元)	比例 (%)	
南京化纤股份有限公司	600	60	600	60	
南京达明房地产开发有限公司	400	40	400	40	
合计	1000	100	1000	100	

2024 年 6 月 13 日，《关于南京古都文化商务旅馆有限公司减资、修改章程股东会决议》通过，股东南京达明房地产开发有限公司减资 400 万元，减资后，股东及持股比例如下：

股东名称	认缴出资		实缴出资		备注
	金额(人民币万元)	比例 (%)	金额(人民币万元)	比例 (%)	
南京化纤股份有限公司	600	100	600	100	
合计	600	100	600	100	

截至评估基准日股权结构未发生变化。

3、会计政策及税收情况

(1) 执行的会计制度

①本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

②会计年度：以公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

③记账本位币：人民币。

④记账基础和计价原则：以权责发生制为记账基础，以历史成本为计价原则。

(2) 主要税项

税种	计税依据	税率
增值税	应税增值税额	5.00%
城市维护建设税	应纳流转税额	7.00%
教育费附加	应纳流转税额	3.00%
地方教育附加	应纳流转税额	2.00%
企业所得税	应纳税所得额	5.00%
其他税费	按国家的有关具体规定计缴	

根据《财政部 税务总局公告 2023 年第 6 号 关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100.00 万元的部分，减按 25.00%计入应纳税所得额，按 20.00%的税率缴纳企业所得税。南京古都文化商务旅馆有限公司符合小微企业的条件，按照 5.00%的实际税率预缴和申报企业所得税。

4、近三年的财务状况和经营状况

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
-----	--------	--------	--------

古都文化公司 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 020024 号”标准无保留意见的《审计报告》。

5、主要产品和服务

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 m²）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。

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。

2022 年起南京古都文化商务旅馆有限公司将位于南京市洪武路 115 号的房屋（面积 5414 m²）用于对外出租。

（三）委托人与被评估单位的关系

至评估基准日时，被评估单位为委托方的全资子公司。

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

1、评估对象：南京古都文化商务旅馆有限公司（以下简称“古都文化”）的净资产在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京古都文化商务旅馆有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 1,316.35 万元，负债总额 327.20 万元，净资产 989.16 万元。

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	1,309.53
非流动资产	2	6.82
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	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	6.82
在建工程	11	
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	
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	
递延所得税资产	21	
其他非流动资产	22	
资产合计	23	1,316.35
流动负债	24	327.20
非流动负债	25	
负债合计	26	327.20
净 资 产（所有者权益）	27	989.16

四、关于评估基准日的说明

- 1、本项目评估基准日为 2024 年 12 月 31 日。
- 2、此基准日是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。

五、可能影响评估工作的重大事项的说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

一般包括下列内容：

1、列入清查范围的资产负债的种类、账面金额，产权状况，实物资产分布地点及特点。

2、清查工作的组织如时间计划、实施方案。

3、清查所采取的措施，待处理、待报废固定资产，高、精、尖设备和特殊建筑物以及毁损、变质存货检测或者鉴定的情况。

4、清查中发现的盘盈、盘亏、毁损、变质、报废存货的数量和金额的确定情况、呆坏账损失及无需偿付负债的判断及原因分析。

七、资料清单

一般包括下列内容：

1、资产评估申报表（由资产评估机构出具样式）；

2、审计报告；

3、资产权属证明文件、产权证明文件；

4、重大合同、协议等；

5、其他资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建峰" (Chen Jianfeng).

2025 年 4 月 20 日

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

被评估单位：南京古都文化商务旅馆有限公司(盖章)



法定代表人：

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：南京古都文化商务旅馆有限公司（以下简称“古都文化”）的净资产在评估基准日的市场价值。

2、评估范围：南京古都文化商务旅馆有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债。包括流动资产、非流动资产、流动负债，账面资产总额 1,316.35 万元，负债总额 327.20 万元，净资产 989.16 万元。具体见下表列示：

单位：万元

项 目		账面价值
		A
流动资产	1	1,309.53
非流动资产	2	6.82
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	
其他权益工具投资	7	
其他非流动金融资产	8	
投资性房地产	9	
固定资产	10	6.82
在建工程	11	
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	
开发支出	18	
商誉	19	
长期待摊费用	20	
递延所得税资产	21	
其他非流动资产	22	
资产合计	23	1,316.35
流动负债	24	327.20
非流动负债	25	



负债合计	26	327.20
净 资 产（所有者权益）	27	989.16

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。

（二）实物资产的分布情况及特点

古都文化申报的实物资产为一批家具家电，共 6 项 651 台，购置日期均为 2013 年，现场勘察时，均未见实物。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

被评估单位未申报账面记录或未记录的无形资产。

（四）企业申报的表外资产的类型和数量

被评估单位未申报表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

（五）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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 1 月 14 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”，收集并整理被评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的



资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

申报的电子设备共 6 项 651 台均未见实物。

除上述事项外，评估人员未发现其他影响资产核实的事项。

（三）核实结论

1、资产核实结论

古都文化申报的电子设备共 6 项 651 台均未见实物。

2、资产核实结果是否与账面记录存在差异及其程度
无。

3、对权属资料不完善、权属不清晰的资产
无。

4、对企业申报的账外资产的核实结论
无。

三、评估技术说明

（一）企业业务、经营分析

1、企业的业务及经营情况



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 m²）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。

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。

2、企业的资产、财务分析和调整情况

（1）近三年财务状况、经营成果

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

古都文化公司 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 020024 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（2）企业的主要实物资产情况

见“一、评估对象与评估范围说明（二）实物资产的分布情况及特点”。

（二）资产基础法

12、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 1,915,328.20 元，为现金和银行存款。



现金存放于企业财务部，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。

银行存款共 1 个账户，为人民币账户。评估银行存款时，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确认，最后以核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，货币资金评估值为 1,915,328.20 元，无评估增减值。

13、其他应收款

评估基准日时，其他应收款账面原值为 11,180,000.00 元，未计提坏账准备。主要内容为关联方往来款。

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函证或替代测试，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。经采用上述评估程序，其他应收款评估值为 11,180,000.00 元，无评估增减值。

14、固定资产-电子设备

评估基准日时，被评估单位申报的固定资产均为电子设备，共 6 项 651 台，账面原值 1,364,200.00 元，账面净值 68,210.00 元。

被评估单位申报的电子设备为 2013 年采购的一批酒店用家具及家电，由于被评估单位将存放地均用于出租，无法确认资产权属及实物状态且其购置年代较久，并且设备更新换代较快，现场勘察时，均未见实物。

经采用上述评估程序，固定资产评估值为 0.00 元，评估减值 68,210.00 元。

15、应付账款

评估基准日时，应付账款账面值为 96,820.75 元，为应付的装修工程尾款。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。



经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 96,820.75 元，无评估增值。

16、预收账款

评估基准日时，预收账款账面值为 643,274.98 元，为预收的商户租金。

评估人员首先获取预收账款申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对预收账款进行核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析预收账款的偿付性，确定预收账款的评估值，本次预收账款以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，预收账款的评估值为 643,274.98 元，无评估增减值。

17、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面值为 60,818.53 元，为 2024 年度计提未发放的绩效工资。评估人员了解企业绩效计提政策，按照计提政策进行了核实和复算，同时查阅明细账、记账凭证等并对相关会计资料进行了核实，未见异常。

经采用上述评估程序后，应付职工薪酬的评估值为 60,818.53 元，无评估增减值。

18、应交税费

评估基准日时，应交税费的账面值为 622,409.05 元，主要为 2024 年度计提的企业所得税和增值税等。

评估人员查阅了被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料及后期完税凭证等，以核实后的账面值作为评估值，

经采用上述评估程序后，应交税费的评估值为 622,409.05 元，无评估增减值。

19、其他应付款

评估基准日时，其他应付款的账面值为 1,848,650.00 元，为承租方的租赁保证金。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析其他应付款的偿付性，确定其他应付款评估值。



经采用上述评估程序后，其他应付款的评估值为 1,848,650.00 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

经采用资产基础法评估，南京古都文化商务旅馆有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的资产总额账面值 1,316.35 万元，评估值 1,309.53 万元，评估增值-6.82 万元，增值率-0.52 %；负债总额账面值 327.20 万元，评估值 327.20 万元，无评估增减值；净资产账面值 989.16 万元，评估值 982.34 万元，评估增值-6.82 万元，增值率-0.69 %。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

单位：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	1,309.53	1,309.53	0.00	0.00
非流动资产	2	6.82		-6.82	-100.00
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				
其他权益工具投资	7				
其他非流动金融资产	8				
投资性房地产	9				
固定资产	10	6.82		-6.82	-100.00
在建工程	11				
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				
开发支出	18				
商誉	19				
长期待摊费用	20				
递延所得税资产	21				
其他非流动资产	22				



资产合计	23	1,316.35	1,309.53	-6.82	-0.52
流动负债	24	327.20	327.20	0.00	0.00
非流动负债	25				
负债合计	26	327.20	327.20	0.00	0.00
净资产(所有者权益)	27	989.16	982.34	-6.82	-0.69

即在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下,南京古都文化商务旅馆有限公司100%股权于评估基准日2024年12月31日的评估值为982.34万元,大写金额为人民币玖佰捌拾贰万叁仟肆佰元整。

(二) 评估价值与账面价值比较变动情况及说明

经采用资产基础法,南京古都文化商务旅馆有限公司的净资产在评估基准日的价值为982.34万元,较其净资产账面值989.16万元减值6.82万元,减值率0.69%,减值原因为:固定资产未见实物。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



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
之上海越科新材料股份有限公司56.7766%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-6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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明.....	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明.....	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
（一）评估对象与评估范围内容.....	3
（二）实物资产的分布情况及特点.....	4
（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
（四）企业申报的表外资产的类型和数量.....	5
（五）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）.....	5
二、资产核实情况总体说明.....	6
（一）资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
（二）影响资产核实的事项及处理方法.....	6
（三）核实结论.....	7
三、评估技术说明.....	7
（一）企业经营、资产、财务分析.....	7
（二）评估方法的选择.....	16
（三）资产基础法.....	17
四、评估结论及分析.....	45
（一）评估结论.....	45
（二）评估结论分析.....	46

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、委托人基本情况

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

法定住所：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 万元人民币

成立日期：1992 年 9 月 28 日

营业期限：1992 年 9 月 28 日至****

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）

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：上海越科新材料股份有限公司（以下简称“越科新材料”）

类 型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)

住 所：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 万元人民币

成立日期：2006 年 06 月 23 日

营业期限：2006 年 06 月 23 日至*****

统一社会信用代码：913101127895779819

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、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) 公司股东及持股比例、股权变更情况

上海越科新材料股份有限公司原名为上海越科复合材料有限公司，成立于2006年6月，由温花和张瑞盛出资成立，公司注册资金为50万元，其中，温花以货币认缴出资47.5万元，占注册资金的95%，张瑞盛以货币认缴出资2.5万元，占注册资金的5%；实缴出资10万元，由上海光大会计师事务所有限公司出具“沪光大会验<2006>第30158号”《验资报告》，股东及股权比例如下表所示：

序号	股东名称	认缴出资金额 (万元)	出资比例 (%)	实缴出资金额 (万元)
1	温花	47.50	95.00	9.50
2	张瑞盛	2.50	5.00	0.50
	合计	50.00	100.00	10.00

2007年6月20日，全部注册资本已实缴到位，由上海光大会计师事务所有限公司出具了“沪光大会验<2007>第300425号”《验资报告》。

2008年4月10日，根据公司股东会决议，上海越科复合材料有限公司注册资金由50万元增加至为500万元，由上海光大会计师事务所有限公司出具了“沪光大会验<2008>第30442号”《验资报告》。此次增资后，股东及股权比例如下表所示：

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	温花	475.00	95.00
2	张瑞盛	25.00	5.00
	合计	500.00	100.00

2009年6月24日，根据公司股东会决议，股东张瑞盛将其持有的25万元

股权(持股比例 5.00%)转让给周利峰。股权转让后股东及股权比例如下表所示:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	温花	475.00	95.00
2	周利峰	25.00	5.00
	合 计	500.00	100.00

2015 年 5 月 25 日, 根据公司股东会决议, 股东温花将其持有的上海越科复合材料有限公司 15%股权转让给史亮。股权转让后股东及股权比例如下表所示:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	温花	400.00	80.00
2	史亮	75.00	15.00
3	周利峰	25.00	5.00
	合 计	500.00	100.00

2015 年 7 月 31 日, 上海越科通过股东会决议, 同意注册资本由 500 万元增加至 625 万元, 其中: 大庆油田飞马有限公司以货币形式增资 93.75 万元, 占注册资本 15%, 原股东周利峰增资 31.25 万元, 占注册资本 9%。此次增资后, 股东及股权比例如下表所示:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	温花	400.00	64.00
2	大庆油田飞马有限公司	93.75	15.00
3	史亮	75.00	12.00
4	周利峰	56.25	9.00
	合 计	625.00	100.00

2015 年 12 月 28 日, 上海越科复合材料有限公司通过股东会决议, 同意周利峰将其持有的公司 6%股权转让给上海蔚君投资管理合伙企业(有限合伙), 股权转让后股东及股权比例如下表所示:

序号	股东名称	出资金额(万元)	持股比例(%)
1	温花	400.00	64.00
2	大庆油田飞马有限公司	93.75	15.00
3	史亮	75.00	12.00
4	上海蔚君投资管理合伙企业(有限合伙)	37.50	6.00
5	周利峰	18.75	3.00
	合 计	625.00	100.00

2016 年 8 月, 公司整体变更为股份有限公司, 公司名称由上海越科复合材

料有限公司变更为上海越科新材料股份有限公司。

股份制改造完成后，上海越科的股本结构如下：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例（%）
1	温花	400.00	64.00
2	大庆油田飞马有限公司	93.75	15.00
3	史亮	75.00	12.00
4	上海蔚君投资管理合伙企业（有限合伙）	37.50	6.00
5	周利峰	18.75	3.00
合计		625.00	100.00

2018年7月18日，公司2018年第二次临时股东大会通过决议，史亮将所持公司全部12%股份转予宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业（有限合伙）；温花将所持公司49%股份转予上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）；温花将所持公司15%股份转予宁波馨聚投资合伙企业（有限合伙）；周利峰将所持公司3%股份转予宁波馨聚投资合伙企业（有限合伙）。股权转让后股东及股权比例如下表所示：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例（%）
1	上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）	306.25	49.00
2	宁波馨聚投资合伙企业（有限合伙）	112.50	18.00
3	大庆油田飞马有限公司	93.75	15.00
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业（有限合伙）	75.00	12.00
5	上海蔚君投资管理合伙企业（有限合伙）	37.50	6.00
合 计		625.00	100.00

2018年12月24日，上海越科新材料股份有限公司第三次股东大会通过决议，公司增发51万股至676万股，新增注册资本由上海恒赛青熙创业投资中心（有限合伙）、上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）、大庆油田飞马有限公司认购。其中，上海恒赛青熙创业投资中心（有限合伙）出资1,500.00万元认购25.00万股；原股东上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）以1,305.00万元认购21.75万股；大庆油田飞马有限公司以255.00万元认购4.25万股。增资后股东及股权比例如下表所示：

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例（%）
1	上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）	328.00	48.52
2	宁波馨聚投资合伙企业（有限合伙）	112.50	16.64
3	大庆油田飞马有限公司	98.00	14.50
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业（有限合伙）	75.00	11.09

5	上海蔚君投资管理合伙企业（有限合伙）	37.50	5.55
6	上海恒赛青熙创业投资中心（有限合伙）	25.00	3.70
	合 计	676.00	100.00

2019年12月，上海越科新材料股份有限公司第二次股东大会通过决议，公司增发24.143万股至700.143万股，新增注册资本由海宁东证唐德投资合伙企业（有限合伙）、宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业（有限合伙）认购。其中，海宁东证唐德投资合伙企业（有限合伙）认购21.7286万股；宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业（有限合伙）认购2.4144万股；同时，上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）向自然人洪建捷转让181,071股，向宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业（有限合伙）转让181,071股。增资及股权转让后股本结构如下图所示：

序号	股东名称	股份数量 (万股)	持股比 例 (%)
1	上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）	291.7858	41.6752
2	宁波馨聚投资合伙企业(有限合伙)	112.50	16.07
3	大庆油田飞马有限公司	98.00	14.00
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业（有限合伙）	75.00	10.71
5	上海蔚君投资管理合伙企业（有限合伙）	37.50	5.36
6	上海恒赛青熙创业投资中心（有限合伙）	25.00	3.57
7	海宁东证唐德投资合伙企业（有限合伙）	21.7286	3.10
8	宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业（有限合伙）	20.5215	2.9310
9	洪建捷	18.1071	2.5862
	合 计	700.1430	100.00

2019年12月，上海越科新材料股份有限公司第三次股东大会通过决议，公司增发24.1430万股至724.2860万股，增发的股份由上海东方证券创新投资有限公司认购，同时上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）向上海东方证券创新投资有限公司转让120,715股，此次增发和股权转让后的股本结构如下图所示：

序号	股东名称	股份数量 (万股)	持股比 例 (%)
1	上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）	279.7143	38.6193
2	宁波馨聚投资合伙企业(有限合伙)	112.5000	15.5325
3	大庆油田飞马有限公司	98.0000	13.5306
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业（有限合伙）	75.0000	10.3550
5	上海蔚君投资管理合伙企业（有限合伙）	37.5000	5.1775
6	上海恒赛青熙创业投资中心（有限合伙）	25.0000	3.4517
7	海宁东证唐德投资合伙企业（有限合伙）	21.7286	3.0000
8	宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业（有限合伙）	20.5215	2.8333

9	洪建捷	18.1071	2.5000
10	上海东方证券创新投资有限公司	36.2145	5.0000
	合 计	724.2860	100.00

2020年2月，上海越科新材料股份有限公司股东大会通过决议，公司增发股份36.2145万股至760.5005万股，由嘉兴慧尔创业投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴慧海股权投资合伙企业(有限合伙)、上海慧眼投资管理有限公司分别认购6.0357、12.0714、18.1074万股；此次增发后股本结构如下图所示：

序号	股东名称	股份数量(万股)	持股比例(%)
1	上海众钜材料科技合伙企业(有限合伙)	279.7143	36.7803
2	宁波馨聚投资合伙企业(有限合伙)	112.5000	14.7929
3	大庆油田飞马有限公司	98.0000	12.8863
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业(有限合伙)	75.0000	9.8619
5	上海蔚君投资管理合伙企业(有限合伙)	37.5000	4.9310
6	上海恒赛青熙创业投资中心(有限合伙)	25.0000	3.2873
7	海宁东证唐德投资合伙企业(有限合伙)	21.7286	2.8571
8	宁波梅山保税港区东证夏德投资合伙企业(有限合伙)	20.5215	2.6984
9	洪建捷	18.1071	2.3809
10	上海东方证券创新投资有限公司	36.2145	4.7619
11	嘉兴慧尔创业投资合伙企业(有限合伙)	6.0357	0.7936
12	嘉兴慧海股权投资合伙企业(有限合伙)	12.0714	1.5873
13	上海慧眼投资管理有限公司	18.1074	2.3810
	合 计	760.5005	100.00

2020年12月，根据越科新材料股东大会及董事会，南京化纤股份有限公司与上海众钜材料科技合伙企业(有限合伙)等13位股东签订股权转让协议，以现金方式收购越科新材料51.91%的股权。本次股权转让后，越科新材料股本结构如下表所示：

序号	股东名称	股份数量(万股)	持股比例(%)
1	南京化纤股份有限公司	394.8112	51.9147
2	上海众钜材料科技合伙企业(有限合伙)	279.7143	36.7803
3	大庆油田飞马有限公司	49.0000	6.4431
4	宁波梅山保税港区正耘投资管理合伙企业(有限合伙)	36.975	4.8619
	合 计	760.5005	100.00

2023年4月26日，南京化纤起诉上海正耘企业管理咨询合伙企业(有限合伙)(原名称：宁波梅山保税港区正耘企业管理咨询合伙企业(有限合伙))(以下简称“正耘投资”)未支付业绩补偿价款案被判决，南京市六合区人民法院裁

定判决正耘投资给付业绩补偿 6,289,403.85 元及逾期付款利息（以 6,289,403.85 元为基数自 2022 年 5 月 13 日起按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算至款项实际给付之日止），南京化纤与正耘投资确认正耘投资以现金 250 万元及正耘投资所持有的越科新材料全部剩余 4.8619% 股权清偿判决债务。截至 2023 年 12 月 31 日，股权交割已执行完毕，南京化纤新增 4.8619% 股权。

序号	股东名称	股份数量（万股）	持股比例（%）
1	南京化纤股份有限公司	431.79	56.78
2	上海众钜材料科技合伙企业（有限合伙）	279.71	36.78
3	大庆油田飞马有限公司	49.00	6.44
	合计	760.5005	100.00

截止至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，以上股权结构没有发生变化。

3、近三年资产、财务、经营状况

越科新材料资产、负债及财务状况（合并报表）

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	30,635.02	19,477.22	15,723.23
负债合计	17,534.96	13,862.05	17,660.99
净资产	13,100.06	5,615.17	-1,937.76
	2022 年度	2023 年度	2024 年度
营业收入	9,967.44	2,718.65	4,971.20
利润总额	-943.64	-7,583.64	-7,545.13
净利润	-958.79	-7,593.26	-7,545.13

越科新材料资产、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

2022年12月31日-2024年12月31日的财务状况以及2022年度-2024年度的经营成果经中兴华会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具了“中兴华专字(2025)第020028号”标准无保留意见的《审计报告》。

6、执行的会计政策及税收政策

(1) 会计报表编制基础:

公司执行最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定。

(2) 会计期间:

公历1月1日至12月31日为一会计年度。

(3) 记账本位币:

记账本位币为人民币。

(4) 记账基础和计价原则:

以权责发生制为记账基础, 以历史成本为计价原则。

(5) 税赋:

主要税种及税率如下表:

税 种	计税依据	适用税率
增值税	产品或劳务收入	13%, 6%, 9%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估的委托人为南京新工投资集团有限责任公司和南京化纤股份有限公司, 被评估单位为上海越科新材料股份有限公司, 南京化纤股份有限公司持有被评估单位 56.7776% 股权。南京新工投资集团有限责任公司持有南京化纤股份有限公司 35.41% 股权, 为南京化纤股份有限公司实际控制人。

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：越科新材料股东部分权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值。

评估范围：上海越科新材料股份有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，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 22,648.13 万元、负债 5,414.22 万元、净资产 17,233.91 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	2,223.41
非流动资产	20,424.72
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	20,000.00
投资性房地产	217.76
固定资产	6.41
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	74.05
无形资产	8.26
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	118.23
其他非流动资产	
资产合计	22,648.13
流动负债	5,389.56
非流动负债	24.65
负债合计	5,414.22
净资产	17,233.91

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完全一致，并经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中兴华专字（2025）第 020028 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（二）主要实物资产情况

越科新材料申报主要实物资产包括存货、投资性房地产、机器设备、车辆和电子设备等。

（1）存货

存货为产成品。

产成品共申报 4 项，为翻转系统（6 臂）、68.8 阴模腹板模具等，经核实了解均为销售给南京风电的模具产品，南京风电尚未提货。除 YK 托盘已报废无法使用外，其余资产经盘点数量账实相符。

（2）投资性房地产

投资性房地产共申报共 2 项，建筑面积合计 188.61 平方米，为外购的位于莘建东路 58 弄 2 号 2201、2202 室办公商业用房。已取得“沪（2018）闵字不动产权第 017479 号”和“沪（2018）闵字不动产权第 017480 号”《不动产权证书》，房屋用途：办公；土地用途为办公、商业；土地面积 24796 平方米，土地使用期限自 2006 年 4 月 10 日至 2046 年 4 月 9 日。基准日时上述房屋已全部对外出租。

（3）车辆

车辆共 2 辆，分别为商务车和轿车，购置于 2016 年到 2020 年之间，车辆行驶证的证载所有权人为上海越科，基准日时车辆在年检有效期内且正常使用。

（4）电子设备

电子设备共 23 项 62 台，主要包括电脑、打印机和复印机，除 2 台电脑报废外，其余电子设备现场勘查时在上海越科办公室里正常使用。

2、经营租入资产的情况

上海越科位于上海闵行区莘庄镇七莘路 1366 号 7 号房 1 楼 C 区的办公场所用房为租赁取得。租赁面积 540 平方米，租赁日期 2024 年 07 月 16 日至 2026 年 07 月 15 日。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报的其他无形资产包括账面未记录的 4 项专利、5 项软件著作权和 6 项商标。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	专利号/登记号	备注
1	一种 PET 发泡方法	2022-07-05	CN202010195250.0	发明
2	一种高铁座椅	2017-08-15	CN201621258555.7	实用新型
3	翻转式风机叶片模具	2017-09-19	CN201621258253.X	实用新型
4	一种用于高精度天线的轻量化模具	2016-08-10	CN201521081253.2	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	登记号	法定/预计使用年限
1	越科聚酯复合材料质量检测软件	2018/7/26	2018SR590337	50
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2018-07-25	2018SR582977	50
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2018-07-25	2018SR581099	50
4	越科厢车生产线控制软件	2018-07-24	2018SR580099	50
5	越科自动淋胶机控制软件	2018-07-20	2018SR572921	50

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	商标注册证序号	类别
1	MIXCOMTEK	2016-10-14	21578532	7 类: 机械设备
2	SUCCELL	2015-12-02	18491905	19 类: 建筑材料
3	PROCORE	2015-12-02	18491860	17 类: 橡胶制品
4	MBEST	2014-09-12	15335070	1 类: 化学原料
5	越科	2010-09-03	8636965	17 类: 橡胶制品
6	越科	2010-09-03	8637060	19 类: 建筑材料

四、评估基准日的说明

本次选定的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。该基准日是根据本次经济行为的总体时间要求确定的，是与本次经济行为较为接近的会计结算日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

(一) 资产负债清查情况说明

为配合本次资产评估，我们对公司在 2020 年 12 月 31 日的资产及负债进行了全面盘点清查，成立了由财务部负责牵头的流动资产及负债、房屋建筑物、设

备等小组进行清查，清查时间为 2021 年 1 月 21 至 1 月 23 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在核查范围之内。

首先，本公司财务部把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产核查阶段。各核查小组深入现场，进行实际盘点，做好盘点记录。

对现金进行盘点，并审核了银行对账单及企业银行存款余额调节表。

对往来款项和负债科目进行清理，对相关款项进行确认。

对固定资产采用全面盘点的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注固定资产是否可以正常使用，以及是否存在盘盈盘亏。

通过资产清查和核实，我们发现：

1、2台电子设备已报废。

除了上述事项外，申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

1、资产评估申报表；

2、历年的验资报告、审计报告；

3、不动产权证、及部分设备的购货发票和付款凭证，与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等权属证明资料；

4、银行对账单及余额调节表、固定资产盘点表、存货盘点表等财务资料；

5、与本次评估有关的承诺函、说明及其他相关的资料；

6、其他与评估资产相关的资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈建峰" (Chen Jianfeng).

2025年4月20日

本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文）

被评估单位：上海越科新材料股份有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表：（签章）



A handwritten signature in black ink, appearing to be "陈明" (Chen Ming), written over the red square seal.

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

1、评估对象：上海越科新材料股份有限公司 56.7766%股权（以下简称“越科新材料”）在基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值。

2、评估范围：上海越科新材料股份有限公司申报的评估基准日的全部资产及负债，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 22,648.13 万元、负债 5,414.22 万元、净资产 17,233.91 万元。具体见下表列示：

金额单位：人民币万元

项目	账面值
流动资产	2,223.41
非流动资产	20,424.72
其中：可供出售金融资产	
持有至到期投资	
长期应收款	
长期股权投资	20,000.00
投资性房地产	217.76
固定资产	6.41
在建工程	
工程物资	
固定资产清理	
生产性生物资产	
油气资产	74.05
无形资产	8.26
开发支出	
商誉	
长期待摊费用	
递延所得税资产	118.23
其他非流动资产	
资产合计	22,648.13
流动负债	5,389.56
非流动负债	24.65
负债合计	5,414.22
净 资 产	17,233.91

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完全一致，并经过中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了“中兴华专字（2025）第 020028 号”标准无保留意见的《审计报告》。

（二）实物资产的分布情况及特点

1、实物资产

越科新材料主要实物资产包括存货、投资性房地产、车辆和电子设备等。

（1）存货

存货为产成品。

产成品共申报 12 项，为翻转系统（6 臂）、68.8 阴模腹板模具等，经核实了解均为销售给南京风电的模具产品，南京风电尚未提货。除 YK 托盘已报废无法使用外，其余资产经盘点数量账实相符。

（2）投资性房地产

投资性房地产共申报共 2 项，建筑面积合计 188.61 平方米，为外购的位于莘建东路 58 弄 2 号 2201、2202 室办公商业用房。已取得“沪（2018）闵字不动产权第 017479 号”和“沪（2018）闵字不动产权第 017480 号”《不动产权证书》，房屋用途：办公；土地用途为办公、商业；土地使用期限自 2006 年 4 月 10 日至 2046 年 4 月 9 日。

（3）车辆

车辆共 2 辆，分别为商务车和轿车，购置于 2016 年到 2020 年之间，车辆行驶证的证载所有权人为上海越科，基准日时车辆在年检有效期内且正常使用。

（4）电子设备

电子设备共 23 项 62 台，主要包括电脑、打印机和复印机，购置于 2009 年至 2020 年，除 2 台电脑报废外，其余电子设备现场勘查时在上海越科办公室里正常使用。

2、经营租入资产的情况

上海越科位于上海闵行区莘庄镇七莘路 1366 号 7 号房 1 楼 C 区的办公场所用房为租赁取得。租赁面积 540 平方米，租赁日期 2024 年 07 月 16 日至 2026 年 07 月 15 日。

（三）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

评估基准日时，企业申报的其他无形资产包括账面未记录的 4 项专利、5 项软件著作权和 6 项商标。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	专利号/登记号	备注
1	一种 PET 发泡方法	2022-07-05	CN202010195250.0	发明
2	一种高铁座椅	2017-08-15	CN201621258555.7	实用新型
3	翻转式风机叶片模具	2017-09-19	CN201621258253.X	实用新型
4	一种用于高精度天线的轻量化模具	2016-08-10	CN201521081253.2	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	登记号
1	越科聚酯复合材料质量检测软件	2018/7/26	2018SR590337
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2018-07-25	2018SR582977
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2018-07-25	2018SR581099
4	越科厢车生产线控制软件	2018-07-24	2018SR580099
5	越科自动淋胶机控制软件	2018-07-20	2018SR572921

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	商标注册证序号	类别
1	MIXCOMTEK	2016-10-14	21578532	7 类: 机械设备
2	SUCCELL	2015-12-02	18491905	19 类: 建筑材料
3	PROCORE	2015-12-02	18491860	17 类: 橡胶制品
4	MBEST	2014-09-12	15335070	1 类: 化学原料
5	越科	2010-09-03	8636965	17 类: 橡胶制品
6	越科	2010-09-03	8637060	19 类: 建筑材料

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

除上述申报的账外无形资产，被评估单位未申报其他表外资产，资产评估师也未发现其他表外资产。

(五) 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。

二、资产核实情况总体说明

（一）资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分收益法、房地产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为 2025 年 1 月 16 日至 2025 年 1 月 25 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是产权权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

资产评估师对本次评估的全部资产及负债进行了账表核对、账账核对、账实核对的核实工作。通过核实资产评估师发现：

1、2 台电子设备已报废。

2、上海越科与母公司南京化纤股份有限公司签订 5000 万元的借款协议，以子公司江苏越科 152 台（套）设备抵押给南京化纤，抵押期限至 2025 年 12 月 31 日。

资产评估师及时与被评估单位进行了沟通，企业认可了核实结论。除上述事项外，申报资产与负债账表、账实基本相符，评估人员未发现产权纠纷问题，资产权属清晰。

三、评估技术说明

（一）企业经营、资产、财务分析

1、影响被评估单位经营的宏观、区域经济因素

2024年宏观经济数据显示，国内生产总值（GDP）为134.9084万亿元，同比增长5.0%。从产业来看，第一产业增加值增长3.5%，第二产业增加值增长5.3%，第三产业增加值增长5.0%。

根据地区生产总值统一核算结果，2024年，全市实现地区生产总值53926.71亿元，按不变价格计算，同比增长5.0%。分产业看，第一产业增加值99.70亿元，下降0.9%；第二产业增加值11637.57亿元，增长2.4%；第三产业增加值42189.44亿元，增长5.7%。

2、被评估单位所在行业现状与发展前景

行业分类及相关的法律法规

①行业分类与监管

被评估企业所处行业为新材料行业。根据《国民经济行业分类》标准（GB/T4754-2011），公司所处行业为“橡胶和塑料制品业”中的“塑料制品业”。

目前行业宏观管理职能由国家发展与改革委员会承担，主要负责制定产业政策，指导技术改造。行业引导和服务职能由中国复合材料工业协会承担，行业协会主要负责向政府主管部门提出制定行业发展规划、技术、经济政策和立法等方

面的建议；协调行业内的经济活动、规范企业行为，维护公平竞争秩序；行业经济指标统计和调查研究工作，以及质量监督和评价工作；推动整个复合材料市场及应用领域的扩大和发展。

②行业的法律法规与管理制度

高分子发泡材料是我国新材料发展的重点之一，国家已将其作为优先发展的鼓励项目并制定了一系列扶持政策：

发布时间	发布单位	文件名称	主要内容
2019.10	国家发改委	《产业结构调整指导目录》（2019年本）	将“非金属制品精密模具设计、制造”及“汽车轻量化材料应用”列入“鼓励类”
2017.12	国家发改委	《新材料关键技术产业化实施方案》	指出要紧密围绕国民经济社会发展重大需求，按照自主创新、突破重点的思路，开展市场潜力大、附加价值高的重点新材料关键技术产业化，加快公共服务平台建设，提升新材料产业发展水平；重点发展新一代锂离子电池用特种化学品、电子气体、光刻胶、高纯试剂等高端专用化学品
2017.07	中国塑料加工工业协会	《塑料加工业技术进步“十三五”发展指导意见》	飞机、汽车和轨道交通等的轻量化越来越成为人们关注的焦点，新的环境友好、轻质高强材料加工成型技术成为实现轻量化及节能减排的有效途径
2017.04	工信部、国家发改委、科技部	《汽车行业中长期发展规划》	发展先进车用材料及制造装备，扩展高性能工程塑料、复合材料应用范围
2017.01	国家发改委	《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》（2016版）	明确新型工程塑料与塑料合金、新型特种工程塑料、液晶聚合物、阻燃改性塑料、ABS及其改性制品等为战略性新兴产业重点产品
2016.09	工信部	《石化和化学工业发展规划（2016-2020年）》	指出要着力改造提升传统产业，加快培育化工新材料
2015.10	中国共产党第十八届中央委员会	《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》	实施智能制造工程，构建新型制造体系，促进新一代信息通信技术、高档数控机床和机器人、航空航天装备、海洋工程装备及高技术船舶、先进轨道交通装备、节能与新能源汽车、电力装备、农机装备、新材料、生物医药及高性能医疗器械等产业发展壮大。
2015.05	国务院	《中国制造2025》	支持电动汽车、燃料电池汽车发展，掌握汽车低碳化、信息化、智能化核心技术，提升动力电池、驱动电机、高效内燃机、先进变速器、轻量化材料、智能控制等核心技术的工程化和产业化能力，形成从关键零部件到整车的完整工业体系和创新体系，推动自主品牌节能与新能源汽车同国际先进水平接轨。
2013.09	工信部	《产业关键共性技术发展指南(2013年)》	确立“高性能复合材料大型功能结构件设计制造及评价技术”为当前优先发展的战略新兴产业方向

（3）行业情况

① 结构泡沫材料的基本情况

PET 泡沫产业链



<1>结构泡沫材料的种类

结构泡沫材料分类情况如下表：

种类	性能特点	缺点	应用领域	公司
PVC 结构泡沫材料	闭孔结构，动态和静态机械性能良好，耐水和各种化学物质。应用广泛，价格中等。	遇火有氯化氢放出；高温加工时有气体放出。	风力发电 轨道交通 船舶 建筑节能	天晟新材 瑞典 DIAB 公司 瑞士 AIREX 公司 瑞士 Gurit 公司
PET 结构泡沫材料	热塑型泡沫，生产废料和回收料可再用于发泡；部分结晶塑料，耐温耐化学溶剂；离火自息，燃烧时无有毒气体放出；机械性能良好，高温使用时无气体放出。	结晶度高时泡沫显脆性；切磨加工时过热泡沫会熔化；密度较高	风力发电 轨道交通 航空航天 建筑节能	上海越科 瑞典 DIAB 公司 瑞士 AIREX 公司
PMI 结构泡沫材料	高性能泡沫芯材；耐热耐火性能好；机械性能优良；密度低	价格偏高，产量不大	航空航天 医疗设备 通讯设备	德国 Degussa 公司
SAN 结构泡沫材料	机械性能优良，韧性好；耐温性好；密度分布均匀，适用于多种成型工艺和多种工业领域。	产生废料，回收料不可用熔融法再生；高温加工有气体放出；耐苯乙烯侵蚀不强。	风力发电 轨道交通 工业	瑞士 Gurit 公司
其它结构泡沫材料，如 PEI、PI、PUR	受性能特点及工艺限制，应用很少，基本无大批量工业化生产。			

<2>结构泡沫材料的性能特点

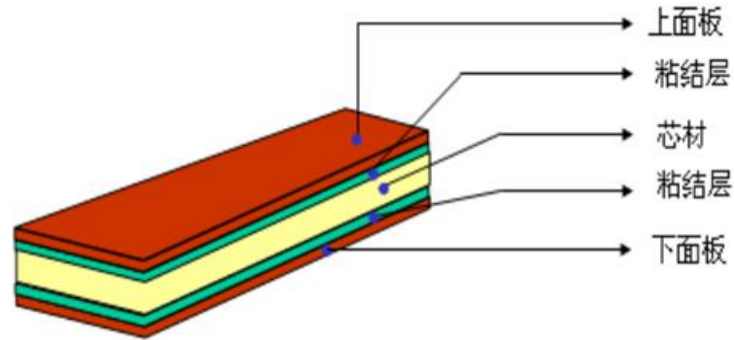
A、夹层结构

结构泡沫材料主要作为夹层结构的芯材使用。夹层结构是一种层合复合材料的特殊形式，它是由不同材料相互粘接组合，通过利用各个组分的特点达到整个

系统组成的结构优势。

夹层结构一般由上面板、上面板与芯材的粘结层、芯材、下面板与芯材的粘结层以及下面板所构成，五个要素组成了一个整体的夹层结构。

夹层结构示意图



上面板和下面板（也称为皮）：多为纤维复合材料、金属、塑料和木材；

芯材：多为结构泡沫材料、巴沙木（Balsa 木）和蜂窝板；

粘结层：常用的是不饱和聚酯、环氧树脂和聚氨酯粘合剂。

结构泡沫材料、巴沙木和蜂窝板是常用的芯材。

B、性能对比

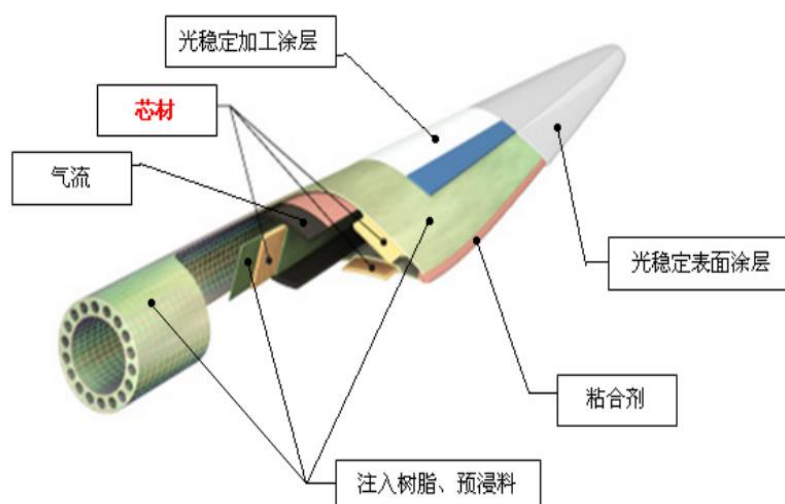
结构泡沫材料应用于夹芯结构中可以大大增强力学性能，但几乎不增加重量，满足了风力发电机叶片、轨道交通车辆、船舶、飞机等应用领域对材料低密度、高强度的要求。

<3>结构泡沫材料的主要用途

结构泡沫材料作为各种复合材料的夹芯结构主要用来增加刚度、减轻重量。结构泡沫材料还具有吸水性低、隔音绝热效果好等特性，使其成为要求具有高强度和低密度领域的理想材料，被广泛应用于风力发电、轨道交通、船舶、航空航天、建筑节能等领域。

A、风力发电机叶片

风电叶片结构图：



随着风力发电机功率的增大，风机叶片的重量和费用随着尺寸的增加也迅速的增加。风机叶片越大，降低重量越有必要，以降低风机及叶片在运行时的压力。降低风机叶片重量对风机的其他部件也有积极的影响，较轻的风机叶片可以降低对轮毂和塔架的要求，从而降低整机的成本。

装机容量 1.5MW 的风机叶片可长达 38m 至 40m、重达六吨左右，此时强度和刚度要求越来越高、自身质量越来越大，因此目前全球兆瓦级风机叶片广泛采用结构泡沫芯材。

B、航空工业的应用

结构泡沫材料具有高力学性能和抗疲劳性能，结构泡沫材料制成复合夹芯材料后飞机中的应用部件包括中央翼、外翼、垂尾、平尾、机身地板梁和后承压框等，一方面使得结构一体化程度高，系统安装较为简单、减少零部件数，缩短总装时间，另一方面可使飞机结构减重 10%~40%、结构设计成本降低 15%~30%。同时，复合材料具有优异的性能，在疲劳和恶劣的使用环境下不会造成剩余强度的降低。

C、轨道交通设备

结构泡沫是一种各向同性 100% 的闭孔泡沫，能与湿法和预浸料及热塑性树脂兼容，具有较好的强度/重量比、抗疲劳性能、防火性能好，可热成形，加工中具有较好的抗压缩蠕变性能。结构泡沫的这些性能特点使得它在车辆中得到重要的应用。

结构泡沫材料在轨道交通车辆中主要应用于结构底板、车顶、侧板、车尾部，

主要优势是可以减低车身重量、保温、隔音降噪、增强安全性、节省燃油成本。

② 市场竞争情况

目前，PET 发泡材料在风力发电领域应用，成为备受关注的行业热点。叶片芯材是风电叶片的关键材料，芯材通常安装在叶片的前缘、后缘以及腹板等部位。PET 发泡材料凭借质轻稳定、柔韧性好、耐压强度高且可耐高温等性能，能够满足叶片耐压强度高夹层结构来增加刚度，防止局部失稳、提高整个叶片的抗载荷能力。

中国风电市场上风力发电机组安装量约占全球三分之一，西方国家 PET 发泡材料制造公司处在该领域的领头羊地位，因其高性能、高性价比和可持续 PET 发泡芯材，成为中国风电市场最重要的供应商。

受风电强劲市场行情的驱动，相关产业链也将会因受益于 PET 发泡芯材需求的增加，在未来数年间实现显著增长。中国作为世界上最大的风能市场，PET 发泡芯材刚刚开始大规模应用于风电，已吸引相当数量的公司加入竞争。中国公司仍处于起步追赶阶段，在 PET 发泡材料技术上仍需要进一步突破改进。同时公司是国内首批的 PET 泡沫自主生产供应商，材料价格仅为进口产品 60-70%，具备显著的价格优势和先发优势。

除了风电，PET 发泡材料还可探索应用于航空航天、轨道交通、船舶、建材和军工等领域。

（3）行业发展的有利和不利因素

①有利因素

<1>国家产业政策重点支持。高分子发泡材料应用领域包括电子、家电、汽车、体育休闲、风力发电、轨道交通、船舶、航空航天、建筑节能等领域，在国民经济中占有重要地位，是国家产业政策重点鼓励发展的行业。

<2>市场容量巨大。高分子发泡材料主要应用于电子、体育休闲、家电等行业将继续发展。受国家倡导发展新能源，节能减排、节约环保的影响，未来几年风力发电、轨道交通、建筑节能等领域都将有持续的高速发展，对结构泡沫的需求非常巨大。

<3>我国高分子加工机械配套能力不断增强。我国高分子成型加工机械配套能力日益加强，机械逐步朝着组合结构、专用化、系列化、标准化、复合化、微

型化、大型化、个性化、智能化方向发展。原料及成型技术的不断提高以及高性能化要求成型加工机械及周边机械与之配套，而加工机械的进步又促进成型加工技术的进步。

②不利因素

<1>行业内检验标准的缺失。我国高分子发泡行业的很多产品，特别是结构泡沫材料都没有国家专门的检验标准，不利于规范企业生产以及产品的检验，致使一些企业生产劣质产品低价竞争，不利于行业健康发展。

<2>原材料价格波动带来的影响。报告期内，受国际经济环境的影响，国际原油的价格波动很大。高分子发泡材料行业的主要原材料 PVC、PE 等塑料粒子的价格随原油价格的变化也出现较大幅度的波动。原材料价格的波动使高分子发泡材料的生产制造企业面临一定的成本不确定性压力。

（4）行业的经营模式及行业的周期性、季节性、区域性

①行业特有的经营模式

结构泡沫材料行业的经营模式是通过将高分子材料进行发泡得到高分子发泡材料，再将高分子发泡材料销售给游艇、风机叶片、轨道交通、航空航天、绿色建筑等下游客户。

②行业的周期性、地域性和季节性特征

<1>周期性

高分子发泡材料行业本身没有明显的周期性，但是，受到宏观经济的影响，会随着整体的经济状况而具有一定的波动。

<2>区域性

高分子发泡材料行业，低端产品受物流、运输的影响，具有一定的区域性，但是其高端产品，如结构泡沫材料，则无区域性影响。

<3>季节性

高分子发泡材料行业没有明显的季节性。

（5）企业所在行业与上下游行业之间的关联性，上下游行业发展对本行业发展的影响

高分子发泡材料行业技术水平的提高以及企业的发展与上下游行业有着密切的关系。高分子发泡材料行业的上游行业主要为石油化工，其技术进步将直接

降低高分子发泡材料的成本、提高产品的质量。经过长期的发展，我国在石油石化方面取得了突破性进展，技术、设备、品质都达到了世界先进水平，为高分子发泡材料行业的发展提供了优质的保障和坚实的基础。

下游行业决定了市场容量、消费需求和消费能力，这些都影响和决定高分子发泡材料产品的质量、标准、技术和经济效益。

下游行业如风电行业技术的发展、国家对轨道交通、节能建筑的持续大规模投入等与高分子发泡材料的发展有很密切的联系。我国风电设备、轨道交通的市场前景为结构泡沫材料行业的持续高速发展奠定了基础。

同时下游行业对产品的要求逐步提高，比如风力发电机的功率越来越大，要求材料更轻强度更好，运动器械的安全性、舒适性、耐用性，家电产品的低噪音、安全性能等都对高分子发泡材料行业的设备、生产工艺、产品性能的设计有了更高的要求，也更好的促进了高分子发泡材料行业的高速持续发展。

3、被评估单位的业务分析情况

（1）主要产品的用途

越科新材料于 2006 年成立，成立以来即专注于风电领域，2008 年开始设计制造风力发电叶片模具，机舱罩模具，2013 建成江苏工厂，随着业务的逐步拓展，公司逐步成为高性能要求和大型结构性复合材料件的整体解决方案提供商。目前主要产品为 PET 结构泡沫，主要可以应用于风电叶片、轨道交通、汽车轻量化、国防军工等领域。

（2）主要产品的经济寿命情况以及预期替代产品的情况

越科新材料主要产品为 PET 结构泡沫，PET 结构泡沫具有显著的抗疲劳性，经济寿命较长；目前主要的替代产品为 PVC 结构泡沫和巴沙木，相对于这两种材料，PET 结构泡沫具有较好的耐高温和力学性能。

（3）经营模式和经营管理状况

越科新材料具有独立完整的研发、采购、生产和销售体系，并制定了相应的管理制度。越科新材料实行“按订单生产”的生产模式。

① 采购模式

每月各车间各部门根据生产需要发起采购要求，采购部负责具体的采购实务，包括编制采购订单；管理交货期、交货方式、价格；调配物料、申请付款等

工作。同时也负责供应商开发、选择、评价和管理。品质部门负责采购产品的进料检验；参与原物料质量问题处理与管控；协助采购选择和评价新供应商，并对合格供应商进行日常品质维护管理。

②生产模式

越科新材料主要产品为PET产品及风电叶片模具等产品，采用“按订单生产”的模式。江苏越科为生产基地，首先根据客户提供的工艺与参数要求进行方案的预设计，由相关技术人员与客户沟通确认，双方确定产品方案后进行原材料准备，随后进入生产环节。

③销售模式

越科为客户提供非标准化的 PET BLOCK 和芯材产品，产品设计及生产专业性强，具有定制化生产的特点，目前公司的销售模式为直销。一般由客户的技术及生产部门确定产品工艺要求后，被评估单位与客户签订年度合同或框架协议，按月度或季度下订单。

在营销策略方面，越科新材料通过多种方式和渠道收集客户的需求信息。首先结合产品的适用范围，通过现场拜访、网络推广、展会展示、等方式挖掘存量客户拓展业务；其次，根据业务目标，确定新开发客户的增量，通过拜访、技术交流、参加行业展会等方式拓展业务。

④研发模式

越科新材料研发部负责新技术、新产品的研发。研发人员根据公司的发展规划开展行业前沿技术的研发工作，为新技术、新产品的储备提供保障。研发部定期会同业务部开展市场行业研究，对国外同行业竞争对手的新产品及客户提出的新需求进行研发，同时对进口材料的国产化进行试验研究，以保证被评估单位在行业竞争地位。

（4）企业在行业中的地位、竞争优势及劣势

就夹芯材料领域来看，越科新材料目前为中国市场风电叶片模具主要提供者之一。

越科新材料竞争优势具体表现如下：

①技术优势。越科新材料的核心成员均具有多年的行业经验，在复合材料应用、泡沫 PET 的制备工艺、结构研究、功能拓展等方面积累了丰富的经验，技术实力雄厚。公司产品优势明显，技术水平国内领先。

②产品优势。目前在世界范围内，绝大多数的复合材料方案均采用 PVC 或 PET 结构泡沫，PET 结构泡沫由于其环保、价廉、性能突出等优势将逐步扩大市场份额。

③先进的生产设备

目前越科新材料已投入运行的两条 PET 生产线均为进口设备，产品产出比较好，产品质量较高，受到客户的广泛认可。

④营销优势。公司产能扩增之后，规模化生产合理降低单位生产成本，相较于其他国内外竞争对手，公司产品价格竞争优势明显；此外，公司的销售人员具有多年在风电领域的行业经验，在 PET 结构泡沫材料的客户开拓上具备较大的先发优势，未来产能释放后能够迅速开拓国内市场。

越科新材料的竞争劣势：

①产能不足。公司近年来持续加大固定资产投资规模，但是产能不足的瓶颈始终制约着公司的快速发展，不利于新客户开发和公司市场占有率的进一步扩张。

②融资渠道单一。结构泡沫行业的固定资产装备投资额较大，此外，行业特有的经营模式对企业的流动资金提出更高的要求。公司目前融资渠道单一，不借助资本市场的力量，难以完成扩大生产规模、提高产品档次和进一步提升竞争地位的任务。

（5）企业的发展战略及经营策略等

越科新材料在多年的生产经营过程中，针对行业特有的经营模式，坚持“持续研发”的竞争策略。立足夹层材料生产，逐步拓展产品应用领域，进一步强化高附加值领域复材产品方案开发优势、以及与复合材料客户进行差异化用途领域开发。

（二）评估方法的选择

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，纳入评估申报文件，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。由于越科近年经营不善，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主营业务类似、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。

（三）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 49,916.69 元。其中：银行存款 46,916.69 元，其他货币资金 3,000.00 元。

银行存款共 5 个账户，均为人民币账户。评估银行存款时，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确认，已核实后的账面值作为评估值。

其他货币资金为支付宝的存款账户。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，并取得支付宝资产证明书进行账实核对，以核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，货币资金评估值为 49,916.69 元，无评估增减值。

2、应收款项

应收款项为应收账款和其他应收款。

评估基准日时，应收账款账面原值为 138,620.45 元，计提坏账准备 138,333.74 元，账面净值 286.71 元。主要为应收客户的货款；其他应收款账面原值为 23,579,843.50 元，计提坏账准备 2,020,140.38 元，账面净值 21,559,703.13 元。主要为应收江苏越科新材料有限公司的往来款、应收江苏天奇物流系统工程股份有限公司的股权回购款等款项。

评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对，查看其是否账表相符；其次通过检查企业账面收、付款资料，向财务人员调查了解款项的用途和款项结算情况，判断分析款项的可收回性；最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确认评估值。

对应收账款和其他应收款，本次评估将坏账准备评估为零，对于公司已注销，款项无法收回的评估为零，其余应收款项并采用账龄分析法预计了坏账损失。

经采用上述评估程序，应收账款评估值为 286.71 元，无评估增减值；其他应收款评估值为 21,559,703.13 元，无评估增减值。

3、存货

评估基准日时，存货的账面原值为 3,918,532.01 元，计提存货跌价准备 3,918,222.27 元，账面净值 309.74 元，均为库存商品。

库存商品采用集中保管方式，存放在子公司江苏越科厂区内；对于存放在厂区内的库存商品，我们根据被评估单位提供的各类存货清单，采取实地盘点的方法进行核查。

评估基准日时，库存商品为翻转系统（6 臂）、68.8 阴模腹板模具、各种规格的脱模剂。经盘点数量账实相符，YK 托盘经盘点已无法销售。

经了解，账面申报的库存商品除 YK 托盘外，均为南京风电定制产品，南京风电已支付所有货款，尚未提存货物。本次库存商品根据货物实际销售价格扣除相关税费计算评估值，同时将存货跌价准备评估为零。

采用上述方法评估库存商品的评估值为 4,594,483.48 元，评估增值 2,589,933.53 元，增值率 129.20 %，增值的原因是产成品中包含部分利润。

4、其他流动资产

评估基准日时，其他流动资产账面价值为 623,861.39 元，为多缴的所得税；评估人员取得纳税申报表，随后，评估人员结合记账凭证对其账面值进行核实，最后以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估方法，其他流动资产评估值为 623,861.39 元，无评估增减值。

5、长期股权投资

（1）账面组成情况

评估基准日时，上海越科新材料股份有限公司长期股权投资单位仅 1 家全资子公司，为江苏越科新材料有限公司，长期股权投资账面值为 200,000,000.00 元，具体明细如下表所示：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	投资成本	账面价值
1	江苏越科新材料有限公司	2011 年 3 月	100	40,000,000.00	200,000,000.00

（2）评估方法的选择

对本次评估范围内的全资子公司，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。评估中所采用的评估方法、标准及尺度、各项资产及负债的评估过程等与母公司评估保持一致。

（3）子公司：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（自然人投资或控股的法人独资）

住 所：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 万元整

营业期限：2011 年 3 月 16 日至 2061 年 3 月 15 日

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江苏越科评估结果

经采用资产基础法评估，江苏越科新材料有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时资产总额账面值 15,217.70 万元，评估值 17,121.56 万元，增值 1,903.86 万元，增值率 12.51%；负债总额账面值 14,437.60 万元，评估值 12,880.04 万元，评估减值 1,557.56 万元，减值率 10.79%；净资产账面值 780.10 万元，评估值 4,241.52 万元，评估增值 3,461.42 万元，增值率 443.72%。资产评估结果汇总表如下：

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	6,851.12	7,015.26	164.14	2.40
非流动资产	2	8,366.58	10,106.30	1,739.72	20.79
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				
投资性房地产	7				
固定资产	8	6,460.48	7,332.37	871.89	13.50
在建工程	9	370.15	450.38	80.23	21.67
工程物资	10				
固定资产清理	11	5.39	0.18	-5.21	-96.59
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,176.02	2,146.73	970.72	82.54
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	60.76	54.67	-6.09	-10.03
递延所得税资产	18	263.58	91.76	-171.82	-65.19
其他非流动资产	19	30.20	30.20	0.00	0.00

资产合计	20	15,217.70	17,121.56	1,903.86	12.51
流动负债	21	12,880.04	12,880.04	0.00	0.00
非流动负债	22	1,557.56		-1,557.56	-100.00
负债合计	23	14,437.60	12,880.04	-1,557.56	-10.79
净资产(所有者权益)	24	780.10	4,241.52	3,461.42	443.72

(3) 评估结论

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资比例 (%)	账面价值	评估值
1	江苏越科新材料有限公司	2011 年 3 月	100	40,000,000.00	42,415,221.65

经采用上述方法评估后，上海越科新材料股份有限公司长期股权投资评估值为 42,415,221.65 元，评估减值 157,584,778.35 元，主要是账面未反映长期投资单位实际经营情况。

6、投资性房地产-房屋

(1) 投资性房地产-房屋的数量及基准日的账面构成情况

上海越科新材料股份有限公司申报的投资性房地产-房屋共 2 项，建筑面积合计 188.61 平方米，账面原值 6,959,132.65 元，账面净值 2,177,629.35 元。

(2) 投资性房地产-房屋的权属状况、区位状况及实物状况

①权益状况

<1>权益状况

委评的 2 项房屋建筑物为莘建东路 58 弄 2 号 2201 室和莘建东路 58 弄 2 号 2202 室。莘建东路 58 弄 2 号两项房地产已由上海越科新材料股份有限公司办理了不动产权证书。土地权利性质为出让，用途为办公、商业用地，房屋用途为办公，土地终止日期为 2056 年 04 月 09 日。基准日时已短期出租，租期至 2026 年 12 月 15 日。

<2>区位状况及实物状况

A、区位状况

莘建东路 58 弄 2 号房地产位于上海市闵行区，周边有凯德广场、北建华清商业广场、龙盛国际商业广场等，商业繁华度较优。

B、实物状况

莘建东路 58 弄 2 号 2201 室和 2202 室房地产建成于 2008 年，钢混结构，共 27 层，2201 室及 2202 室位于 22 层，建筑面积合计 188.61 平方米，层高

5.5 米，室内普通装修。

（3）投资性房地产-房屋核实过程及结果

①评估人员首先对被评估单位提供的投资性房地产-房屋申报明细表与权证一一核对，并对申报内容的完整性进行初步审查。

②我们在被评估单位相关人员的陪同下，对委评的房屋进行现场勘查，记录资产的实物状况，区位状况及使用状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘查，并做调查记录。

③关注房地产是否领证，其房地产的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；房地产是否有拆除或改扩建以及出租使用情况。

④关注并了解房地产是否涉及抵押担保、融资租赁等事项。

核实结论：委评房地产权属清晰，数量确定，有两项建筑面积合计**188.61**平方米房地产评估基准日时已短期出租。

（4）评估方法

①评估方法的选择

根据《投资性房地产评估指导意见》第十二条：执行投资性房地产评估业务，应当根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则关于评估对象和计量方法的有关规定，选择评估方法。投资性房地产常用的评估方法为市场法、收益法。

企业管理层提供的投资性房地产持有目的为出租，企业未来通过投资性房地产的出租获得持续稳定收益，根据资产评估师现场调查，可以收集到已出租的投资性房地产的租赁合同以及周边类似房地产的市场租金，可以采用市场法求取投资性房地产未来的市场租金，故可以采用收益法评估。

②评估方法的运用

<1>收益法

收益法是通过估计房地产每年的潜在总收益，减去空置损失和所需上交的各项税费以及管理房屋所需要的维修、管理、保险费等带来的收益，计算出每年的纯收益，按照一定的资本化率得出委估投资性房地产的评估值。其中：租约期内

采用合同约定的租金计算纯收益，租约期外采用市场租金计算纯收益。

其适用公式为：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^i} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P为房地产价值；m为剩余租约年限；r为房地产资本化率；

A_i为租约期内房地产净收益；s为房地产的年收益递增率；

n为房地产的收益年期；A为租约外第一年净收益。

（5）评估结果及变动原因分析

上海越科新材料股份有限公司申报的投资性房地产-房屋账面价值2,177,629.35元，在评估基准日时的市场价值为2,190,800.00元，评估增值13,170.65元，评估增值率0.6%。评估结论与账面价值总体差异不大。

（6）评估举例

举例：莘建东路58弄2号2201室（房屋建筑物-评估明细表序号1）

建筑面积：115.56平方米

①年有效毛收入确定

1.1租约内租金的确定

莘建东路58弄2号2201室和2202室建筑面积合计188.61平方米，根据委托方提供的租赁合同，2201室和2202室已整体出租，不含税年租金合计131131.43元，租期至2026年12月15日，付款方式为每2个月支付，经统计基准日后剩余租约内2201室分摊不含税年租金79725.72元。

1.2租约外年租金的确定

②年租金的确定

<1>选择可比案例及确定比较因素

评估人员现场勘查后，收集到与评估对象类似的房地产租赁实例若干，根据替代原则，选取相近的三个办公用房的租赁案例作为可比案例，具体如下：

案例	A	B	C
房屋位置	绿地科技岛	绿地科技岛	万科七宝国际
建筑面积（m ² ）	115	74	100
含税总价（元）	82800	58608	72000
不含税年租金单价 （元/m ² ·月）	686	754	686

成交日期	2024 年 12 月	2025 年 2 月	2025 年 2 月
建筑结构	钢混	钢混	钢混
楼层(地上)	24	6	5
装修状况	普通装修	中档装修	普通装修
租金支付方式	季付	2 个月付	季付
租期	1 年	1 年	1 年

<2>比较因素条件指数表

评估师根据房地产的市场交易情况，选择房地产的权益、区位及实物状况并确定相应因素指数作为编制依据。

可比案例情况表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		莘建东路 58 弄 2 号 2201 室	绿地科技岛	绿地科技岛	万科七宝国际
交易价格 (不含增值税)		待估	686	754	686
市场状况		2024/12/31	2024 年 12 月	2025 年 2 月	2025 年 2 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
区 位 状 况	商业繁华程度	位于上海市闵行区莘建东路，周边有凯德广场、北建华清商业广场、龙盛国际商业广场等，商业繁华度较优	位于上海市闵行区莘建东路，周边有凯德广场、北建华清商业广场、龙盛国际商业广场等，商业繁华度较优	位于上海市闵行区莘建东路，周边有凯德广场、北建华清商业广场、龙盛国际商业广场等，商业繁华度较优	位于上海市闵行区中春路，周边有宝虹中心、蒲溪科创园等，商业繁华度一般
	交通	距莘庄地铁站北广场公交站约 400 米，有 173 路、189 路、708 路等多条公交线路通过，距莘庄地铁站约 500 米，交通便捷度优	距莘庄地铁站北广场公交站约 400 米，有 173 路、189 路、708 路等多条公交线路通过，距莘庄地铁站约 500 米，交通便捷度优	距莘庄地铁站北广场公交站约 400 米，有 173 路、189 路、708 路等多条公交线路通过，距莘庄地铁站约 500 米，交通便捷度优	距沪松公路中春路公交站约 400 米，有 199 路、七宝 2 路公交线路通过，距中春路地铁站约 200 米，交通便捷度优
	外部配套设施	周边有酒店、银行、超市等，公共设施完备度优	周边有酒店、银行、超市等，公共设施完备度优	周边有酒店、银行、超市等，公共设施完备度优	周边有酒店、银行、超市等，公共设施完备度优
	周围环境	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般	自然环境一般
	楼层	22	24	6	5
	租期	一年	一年	二年	一年
权 益 状 况	用途	办公	办公	办公	办公
	付款方式	2 个月付	季付	2 个月付	季付
实 物 状 况	建筑面积	115.56 平方米	115 平方米	74 平方米	100 平方米
	建造结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构	钢混结构
	建筑年代	成新一般	成新一般	成新一般	成新一般

	层高	5.5 米	5.5 米	5.5 米	4.8 米
	室内布局	较优	较优	较优	较优
	停车便利度	停车便利度较优	停车便利度较优	停车便利度较优	停车便利度较优
	物业管理	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优	管理及服务较优
	装饰装修	普通装修	简单装修	普通装修	普通装修
	设备设施	水电及家具设施齐全	水电及家具设施齐全	水电及家具设施齐全	水电及家具设施齐全

1) 交易日期

本次评估选取的交易案例是 2024 年 12 月后的案例，与评估基准日 2024 年 12 月 31 日接近，故案例 A、B、C 修正系数均为 100

2) 交易情况

委评房地产与比较案例租赁情况均为公开市场正常交易，故交易情况修正系数均为 100/100。

3) 区位状况

A.商业繁华度：分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正±5%。

B.交通状况：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级均修正±2%。

C.外部配套设施：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

D. 周围环境：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±2%。

E.楼层：以委评房地产为基准（100%），相差 5 层修正±1%。

4) 权益状况

A.租赁用途：商业用途细分为餐饮、零售、办公等，视限制情况修正。

B.付款方式：分有月付、季付（含 2 个月付）、半年付、年付三个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

C.租赁期限：按 1 年、2-4 年、5-7 年、≥8 年以上分为四个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正±1%。

5) 实物状况

A.建筑面积：以委评房地产面积为基准（100%），相差 10%修正±0.5%。

B.建造结构：分钢混、混合、砖木、简易四个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 1\%$ 。

C.层高：以委评房地产为基准（100%），每满 ± 0.30 米修正 $\pm 1\%$ 。

D.停车便利度：分为优、较优、一般、较差、差五个级别，以委评房地产为基准（100%），相差一个级别修正 $\pm 2\%$ 。

E.装饰装潢：装修分为毛坯房、简单装修、普通装修、中档装修（精装修）、高档装修五个等级，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 3\%$ 。

G.设备设施：考虑室内水、电、消防等设施的完备度，以委评房地产为基准（100%），相差一个等级修正 $\pm 2\%$ 。

将可比案例相应因素条件与委评房地产相比较，确定相应指数。详见下表。

比较因素条件指数表

修正因素		委估对象	案例 A	案例 B	案例 C
地 址		莘建东路 58 弄 2 号 2201 室	绿地科技岛	绿地科技岛	万科七宝国际
交易价格（不含税）		待估	686	754	686
市场状况		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
区位 状况	商业繁华程度	100	100	100	95
	交通	100	100	100	100
	外部配套设施	100	100	100	100
	周围环境	100	100	100	100
	楼层	100	100.4	96.8	96.6
权益 状况	租期	100	100	99	100
	用途	100	100	100	100
	付款方式	100	100	100	100
实物 状况	建筑面积	100	100	101.8	100.7
	建造结构	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	层高	100	100	100	98
	室内布局	100	100	100	100
	停车便利度	100	100	100	100
	物业管理	100	100	100	100
	装饰装修	100	97	100	100
	设备设施	100	100	100	100

根据比较因素条件指数，对可比案例价格从交易情况、市场状况、区位状况、实物状况等方面进行系数修正，得出委评房地产的比准价格，详见下表。

表 3 比较因素修正系数表

修正因素		案例 A	案例 B	案例 C
地 址		绿地科技岛	绿地科技岛	万科七宝国际
交易价格（不含税）		686	754	686
市场状况		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
区位 状况	商业繁华程度	100/100	100/100	100/95
	交通	100/100	100/100	100/100
	外部配套设施	100/100	100/100	100/100
	周围环境	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100.4	100/96.8	100/96.6
权益 状况	租期	100/100	100/99	100/100
	用途	100/100	100/100	100/100
	付款方式	100/100	100/100	100/100
实物 状况	建筑面积	100/100	100/101.8	100/100.7
	建造结构	100/100	100/100	100/100
	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	层高	100/100	100/100	100/98
	室内布局	100/100	100/100	100/100
	停车便利度	100/100	100/100	100/100
	物业管理	100/100	100/100	100/100
	装饰装修	100/97	100/100	100/100
	设备设施	100/100	100/100	100/100
修正后单价（不含税）		704	773	757
修正后平均单价（不含税）		745		

经比较分析，各比较案例经因素修正后得到的价格较为接近，故取其算术平均值作为市场法所得评估结果，不含税年租金单价为 745 元/m²。

②空置率

本次评估按一年平均有一个月的空置期，则测算后空置率为 8%。

③年有效总收入的计算

年有效总收入=可出租面积×不含税年单位租金×（1－空置率）

（2）其他收入

设定委评房地产为出租型物业，除了收取的租房保证金的利息收入，无其他收入。合约内租金按合同押金及保证金为准，租约外的保证金按二个月的租金计算，收益率为评估基准日的一年期银行存款利率 1.5%。

（3）总支出（运营费用）

一般出租型房地产的年运营费用包括管理费、维修费、保险费、税金。本次考虑委评房地产土地用途均为划拨公园与绿地，实际用途为商业，故还需考虑扣

除用途及性质改变应上交的土地年租金。

管理费取年有效收入的 1%，年维修费取房屋重置成本的 1.5%，保险费取房屋重置成本的 0.15%，房屋重置成本按 3000 元/平方米计算；根据《中华人民共和国房地产税收暂行条例》规定，按租金不含税收入的 12% 税率征收房产税；城市建设维护税、教育费附加为增值税的 12%，按 5% 增值税计算即为不含税租金的 0.6%；印花税为不含税租金的 0.1%，因此本次评估相关税费按综合税率 12.70% 计算。

（4）净收益

委评房地产年净收益=年有效总收入一年运营费用，各年计算具体见下表。

（5）变化趋势分析

评估人员对委评房地产所在区域的办公房地产租赁市场的调查了解，年租金的增长率一般在 1%~5%，故本次年收益递增幅度取 3%。

（6）资本化率的确定

<1>采用安全利率加风险调整值：即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率以十年期及以上国债到期收益率为 1.68%，考虑投资房地产的市场风险、经营风险、财务风险。国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 2%~4%，还原率为 3.68 %~6.68%。

<2>投资风险与投资收益率综合排序插入法：具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。银行十年期及以上的国债到期收益率为 1.68%，5 年期贷款利率为 3.6%，投资股票的收益率在 8% 以上，考虑投资房地产的风险大于银行 5 年期贷款而低于投资股票，故资本化率为 3.6%~8%。

综合以上两种方法，本次房地产评估的资本化率取 6%。

（7）收益期限

委评房屋建成于 2008 年，钢混结构，至评估基准日已使用约 16 年，钢混结构用房的经济寿命为 60 年，则房屋尚可使用约 44 年；房屋所占土地使用权为终止日期为 2056 年 4 月 9 日，剩余 31.27 年，故本次评估对象的收益年限以土地使用权尚可使用年限为准，确定剩余收益年限为 31.27 年。

（8）房地产评估值计算

①在收益年期有限的条件下，选取以下计算公式：

$$P = \sum_{i=1}^m \frac{A_i}{(1+r)^m} + \frac{A}{r-s} \times \left[1 - \frac{(1+s)^{n-m}}{(1+r)^{n-m}} \right] \div (1+r)^m$$

其中：P 为房地产评估值；m 为剩余租约年限；r 为房地产资本化率；

A_i 为租约期内房地产净收益；s 为房地产的年收益递增率；

n 为房地产的收益年期；A 为租约外第一年净收益。

委评房地产收益法测算表

序号	项目	计算式	参数	有租约	有租约	无租约	房屋残余价值
				第 1 年	第 2 年	以后各年	
1	收益年限		31.27	1	2	29.27	
2	建筑面积			115.56	115.56	115.56	
3	租约内：不含税年租金			79,725.72	79,725.72		
5	租约外：不含税年租金					91,335.21	
6	空置率			8%		8%	
7	单位重置单价			3000		3000	
8	有效毛收入	年租金*(1-空置率)	8%	79,725.72	79,725.72	84,028.40	
9	其他收入			313.92	313.92	210.07	
10	运营费用			16,642.64	16,642.64	17,232.11	
	：管理费	总收入*管理费率	1.00%	797.26	797.26	840.28	
	：维修费	建筑物重置价*费率	1.50%	5,200.20	5,200.20	5,200.20	
	：保险费	建筑物重置价*费率	0.15%	520.02	520.02	520.02	
	：税费	总收入*税率	12.7%	10,125.17	10,125.17	10,671.61	
11	年净收益	A=(8+9-10)		63,397.00	63,397.00	67,006.36	256,588.70
	资本化率	增长率 s=3%				6%	
12	收益现值			61,936.46	58,430.62	1,170,172.49	41,488.06
13	收益价值（不含增值税）			1,332,000.00			
14	折合单价			11,526.00			

则莘建东路58弄2号2201室的不含增值税评估总价为1,332,000.00元。

7、固定资产-设备类

（1）设备的数量、账面原值、账面净值情况

上海越科新材料股份有限公司基准日时申报的设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	台（辆）	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	25	64	779,831.70	64,103.96
固定资产-车辆	2	2	573,488.01	54,336.34
固定资产-电子设备	23	62	206,343.69	9,767.62

被评估单位采用直线法计提折旧。

（2）技术特点、购置日期、类别、技术状况和日常维护

上海越科新材料股份有限公司申报的设备分为车辆和电子设备两类。

上海越科新材料股份有限公司申报的车辆为别克牌小型普通客车，购置于 2016 年 5 月和 2020 年 8 月，为企业日常办公车辆。现场勘查时申报的车辆可正常使用，年检在有效期内。

上海越科新材料股份有限公司申报的电子设备共 23 项 62 台，购置于 2009 年至 2020 年。主要为电脑、投影仪、服务器等办公设备和柜子、员工位等办公家具，现场勘查时存放在越科新材料各办公室内，除 2 台电脑待报废外，其余设备可正常使用。

（3）核实的方法和结果

<1>评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台帐进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。

<2>针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘查，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。设备评估人员向设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到查看设备外观、安装、存放环境等情况。

<3>据现场勘查结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

<4>关注设备的权利人，对于车辆，核对机动车行驶证；抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：

申报的设备和车辆除 2 台电子设备待报废外，其余设备可正常使用。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

本次申报的车辆为别克牌小型普通客车；电子设备主要包括办公用的电脑、

服务器、投影仪等，结合委评设备特点和资料收集情况，主要采用市场法评估。其中，对近期购置的设备，因可以找到类似全新设备的购置价，采用成本法评估。对购置较久的设备和车辆，已经无法找到类似设备和车辆的全新购置价，但可以找到近期类似设备的交易案例，采用市场法评估。

市场法是指通过比较被评估资产与最近售出类似资产的异同，并将类似的市场价格进行调整，从而确定被评估资产价值的一种资产评估思路。

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，从中确定委评对象价值的方法。

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；经现场勘察，基准日时委评设备尚不存在超额运营成本，因此委评设备的功能性贬值取零。委评设备在评估基准日以及评估目的实现后可按原设计用途持续正常使用，未发现经济性贬值的现象，故本次我们将委评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

<1>电子设备

主要通过京东等电商渠道查询购置价，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。

本次申报电子设备的重置成本中不含增值税。

<2>成新率的确定

依据经济寿命采用年限法确定成新率。

（5）评估结论与账面差异的分析

经采用上述方法评估，上海越科新材料股份有限公司申报的设备和车辆于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	评估价值		增值额		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	351,150.00	324,070.00	-428,681.70	259,966.04	-54.97	405.54
4-8-5	固定资产-车辆	296,100.00	296,100.00	-277,388.01	241,763.66	-48.37	444.94
4-8-6	固定资产-电子设备	55,050.00	27,970.00	-151,293.69	18,202.38	-73.32	186.35

委评设备评估值较账面值增值 259,966.04 元，增值率为 405.54%，增值原因为财务折旧年限快于设备的经济使用年限。

(6) 评估举例

举例 1、别克牌 SGM6531UAAA 小型普通客车（固定资产——车辆评估明细表序号 2）

规格型号：别克牌SGM6531UAAA小型普通客车

牌照号码：沪CQ379H

生产厂家：上汽通用（沈阳）北盛汽车有限公司

启用日期：2016年5月

账面原值：276,437.57元

账面净值：13,821.88元

<1>车辆概况

委评车辆为7座别克牌SGM6531UAAA小型普通客车，排量为2.4自动档，蓝色，2016年5月购置，并于同月投入使用。《中华人民共和国机动车行驶证》登记车辆所有人为上海越科新材料股份有限公司，正常配置。在评估基准日时为正常在用车辆，实际已累计行驶305000公里；车辆的维护保养正常，保养情况一般；车辆的安全检验有效期至2025年5月。

<2>评估过程

①选取二手车市场同类型车辆的成交案例

经查询二手车交易站点，选取三个案例：

案例 A：初次登记日期：2016 年 9 月；实际行驶里程数：10.8 万公里，车况保养较好，轻微事故；经询价可成交价：69,800.00 元。发布日期 2025 年 1 月。

案例 B：初次登记日期：2016 年 4 月；实际行驶里程数：15 万公里，车况保养较好，轻微事故；经询价可成交价：70,000.00 元。发布日期 2025 年 1 月。

案例 C：初次登记日期：2016 年 5 月；实际行驶里程数：11 万公里，车况保养较好，轻微事故；经询价可成交价：74,000.00 元。发布日期 2024 年 12 月。

②比较计算

由于案例所涉及的车辆车况不同，需对个别因素进行修正。个别因素修正如下：

内容			案例 A		案例 B		案例 C	
成交价	待估		69,800.00		70,000.00		74,000.00	
比较因素	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值	比较因素描述	修正分值
初次登记日期	2016 年 5 月	100.00	2016 年 9 月	102.00	2016 年 4 月	100.00	2016 年 5 月	100.00
年均行驶里程(公里)	35057	100.00	13012	111.00	17045	106.00	12644	111.00
维修保养	4S 店	100.00	4S 店	100.00	4S 店	100.00	4S 店	100.00
事故情况	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00	轻微事故	100.00
保险情况	2025 年 5 月	100.00	2024 年 9 月	98.00	2025 年 4 月	100.00	2025 年 5 月	100.00
车况	一般	100.00	较好	106.00	较好	106.00	较好	106.00
个别因素修正系数			0.8502		0.8900		0.8499	
评估值：	61,500.00		59,344.00		62,300.00		62,893.00	

比准价 = 可比实例价格 × 个别因素修正系数

案例 A 比准价 =69,800.00×0.8502=59,344.00（元）

案例 B 比准价 =70,000.00×0.8900=62,300.00（元）

案例 C 比准价 =74,000.00×0.8499=62,893.00（元）

三个案例的比准价接近，采用算术平均值作为委评车辆市场价值：

委评车辆市场价值 =（59,344.00+62,300.00+62,893.00）÷3
≈61,500.00（元）（取整至百位）。

举例 3、税控打印机（固定资产——电子设备评估明细表序号 13）

<1>设备概况

设备名称：税控打印机

规格型号：aisino SK860

生产厂家：爱信诺

账面原值：2,300.88元

账面净值：115.04元

数量：1台

启用日期：2020年1月

现场勘查时，上海越科新材料股份有限公司申报的型号为SK860税控打印机可正常使用。

<2>重置成本的计算

评估人员通过查询电商报价了解到同型号的税控打印机含税购置价为2,447.00元，由电商负责免费送货和安装，不考虑其他费用，因此重置成本为：

设备重置价=设备含税购置价-可抵扣增值税进项税

$$= 2,447.00 - 2,447.00 / 1.13 \times 0.13$$

$$\approx 2,170.00 \text{元}$$

<3>成新率

该设备开始使用日期为2020年1月，至评估基准日已使用5年，经评估专业人员现场勘查分析后，综合各项技术状况判定，该设备在正常使用保养条件下，尚可使用1年。

成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已经使用年限) × 100%

$$= 1 / (1 + 5) \times 100\%$$

$$= 17\%$$

<4>评估值

评估值=重置成本×成新率

$$= 2,170.00 \times 17\%$$

$$= 370.00 \text{（元）}$$

8、无形资产-其他无形资产

(1) 其他无形资产组成情况

①上海越科新材料股份有限公司

评估基准日时，企业申报的其他无形资产包括账面未记录的 4 项专利、5 项软件著作权和 6 项商标。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	专利号/登记号	备注
1	一种 PET 发泡方法	2022-07-05	CN202010195250.0	发明
2	一种高铁座椅	2017-08-15	CN201621258555.7	实用新型
3	翻转式风机叶片模具	2017-09-19	CN201621258253.X	实用新型
4	一种用于高精度天线的轻量化模具	2016-08-10	CN201521081253.2	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	取得日期/申请日期	登记号
1	越科聚酯复合材料质量检测软件	2018/7/26	2018SR590337
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2018-07-25	2018SR582977
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2018-07-25	2018SR581099
4	越科厢车生产线控制软件	2018-07-24	2018SR580099
5	越科自动淋胶机控制软件	2018-07-20	2018SR572921

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	商标注册证序号	类别
1	MIXCOMTEK	2016-10-14	21578532	7 类: 机械设备
2	SUCCELL	2015-12-02	18491905	19 类: 建筑材料
3	PROCORE	2015-12-02	18491860	17 类: 橡胶制品
4	MBEST	2014-09-12	15335070	1 类: 化学原料
5	越科	2010-09-03	8636965	17 类: 橡胶制品
6	越科	2010-09-03	8637060	19 类: 建筑材料

②江苏越科新材料有限公司

评估基准日时，江苏越科账面未记录的无形资产包括发明专利 55 项，实用新型 27 项，商标权 1 项。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	专利号	申请日期	备注
1	一种风电叶片模具专用转运支撑装置及其使用方法	CN201910964008.2	2023-12-01	发明专利
2	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201910963340.7	2024-08-16	发明专利

3	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201910135997.4	2024-04-16	发明专利
4	一种基于复合材料的锚链及其制备方法	CN201811486174.8	2024-01-30	发明专利
5	一种制备风力发电叶片夹心 PET 泡沫材料的方法	CN201610301643.9	2019-07-05	发明专利
6	一种光热发电复合材料背板以及制备方法	CN201510656186.0	2018-05-22	发明专利
7	一种真空灌注用导流管及其制备方法	CN201510656185.6	2017-07-14	发明专利
8	一种超低导热一次成型复合材料板及其制备工艺	CN201510656166.3	2018-03-13	发明专利
9	一种用于厢式货车的一次成型车厢板及制造工艺	CN201510655393.4	2017-04-19	发明专利
10	风力发电用复合材料叶片一体成型方法及装置	CN201410693106.4	2019-03-01	发明专利
11	一种加热用碳纤维丝与金属片的连接方法	CN201010256551.6	2013-07-24	发明专利
12	一种环戊烷铁桶抽油口防湿气装置	CN202323602408.X	2024-07-19	实用新型
13	一种桶装环戊烷水分检测指示管	CN202323602403.7	2024-09-13	实用新型
14	一种双管式环戊烷桶体加油口防湿检测机构	CN202323602399.4	2024-07-19	实用新型
15	一种 PET 结构板材焊缝焊接质量验证夹具	CN202223340922.6	2023-12-29	实用新型
16	一种 PET 发泡板用高温不粘热焊板	CN202223321938.2	2023-09-12	实用新型
17	一种 PET 泡沫板材表面封孔装置	CN202122199725.6	2022-07-08	实用新型
18	一种用于风电模具加工定位的工装	CN202020350517.4	2021-01-05	实用新型
19	一种用于风电模具翻转的调节工装	CN202020350516.X	2020-11-24	实用新型
20	一种高效冷凝回流装置	CN202020350038.2	2020-11-24	实用新型
21	一种 PET 夹芯复合阻燃保温板	CN202020350036.3	2020-11-24	实用新型
22	一种新型泡沫板材表面封孔结构	CN202020350020.2	2020-11-24	实用新型
23	一种钢格板安装角度微调装置	CN202020350018.5	2020-11-24	实用新型
24	一种风电叶片模具翻转吊运结构	CN202020220890.8	2020-11-24	实用新型
25	一种 PET 挤压工装	CN202020220889.5	2020-11-24	实用新型
26	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201921696339.4	2020-07-07	实用新型
27	一种风电叶片模具专用转运支撑装置	CN201921696330.3	2020-06-16	实用新型
28	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201920231066.X	2019-11-22	实用新型
29	一种泡沫焊接生产线	CN201920231009.1	2019-11-22	实用新型
30	一种 3D 打印非金属模具	CN201920231005.3	2019-11-22	实用新型
31	一种新型拼接式厢车结构	CN201822063785.3	2019-08-06	实用新型
32	一种基于复合材料的锚链	CN201822040688.2	2019-09-10	实用新型
33	一种利用废弃复合材料生产结构件的系统	CN201721711891.7	2018-08-03	实用新型
34	一种大型风力发电叶片回收处理系统	CN201721711850.8	2019-01-08	实用新型
35	一种真空灌注用导流网	CN201721462330.8	2018-05-22	实用新型
36	一种新型轻量组合式碳纤维引擎盖	CN201721462327.6	2018-05-18	实用新型
37	一种车用轻质 GMT 座椅背板	CN201721462315.3	2018-05-22	实用新型
38	一种拆卸式真空灌注用导流管	CN201721451712.0	2018-05-22	实用新型
39	一种轻量化车厢板	CN201721451317.2	2018-06-22	实用新型
40	一种用于'Ω'型截面导流管打孔的设备	CN201720169788.8	2017-10-13	实用新型
41	一种复合夹心车厢板亚高光处理机	CN201620739944.5	2017-03-15	实用新型
42	一种大型板件粘接翻身检验平台	CN201620739941.1	2017-03-15	实用新型
43	一种多功能高铁座椅椅背	CN201620738904.9	2017-03-29	实用新型
44	一种三坐标轻木切割机	CN201620738265.6	2017-03-15	实用新型
45	一种复合材料夹层的 PVC 发泡板	CN201620737872.0	2017-03-15	实用新型

46	一种观光车的车壳	CN201620737871.6	2017-03-22	实用新型
47	一种轻质高强度轻木板材	CN201620412669.6	2016-11-30	实用新型
48	一种新型轻木板材	CN201620409116.5	2016-11-23	实用新型
49	一种结构芯材	CN201620407369.9	2016-11-30	实用新型
50	一种真空灌注用导流管	CN201520787400.1	2016-03-23	实用新型
51	一种超低导热复合板板	CN201520787298.5	2016-03-23	实用新型
52	一种光热发电复合材料背板	CN201520787274.X	2016-03-23	实用新型
53	一种用于厢式货车的车厢板	CN201520787273.5	2016-03-23	实用新型
54	一种 SMC 复合材料模压的高铁座椅私密罩	CN201520787262.7	2016-03-23	实用新型
55	一种用于风力发电塔架的复合材料	CN201520786200.4	2016-03-23	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	专利号	授权公告日
1	越科厢车生产线控制软件	2022SR0201812	2022-02-08
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2022SR0201810	2022-02-08
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2022SR0201814	2022-02-08
4	越科聚酯复合材料质量检测软件	2022SR0201811	2022-02-08
5	越科自动淋胶机控制软件	2022SR0201813	2022-02-08

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	到期日	商标注册证序号
1	鑫越科	2020.6.28	2030.6.27	41878393

(2) 无形资产性质、种类、限制条件

①无形资产的性质

《资产评估准则—无形资产》定义，无形资产是指特定主体所拥有或者控制的，不具有实物形态，能持续发挥作用且能带来经济利益的资源。该定义下的无形资产应具有非实体性、控制性和效益性的特点。

<1>非实体性

专利及著作权是权利人依据有关法律的规定，享有的各项专用权利，这种专用权利没有物质实体形态，需要依附于产品及企业体现其价值。故该专利、商标及软件具有非实体性的特点。

<2>控制性

专利及著作权经过登记后，权利人享有使用权、收益权、处分权、使用许可权和获得报酬权等，具有控制性。专有技术作为企业的商业秘密，权利人对其也

具有控制性。

<3>效益性

所谓效益性，是指无形资产能够以一定的方式，直接或间接地为其控制主体（所有者、使用者或投资者）创造效益，而且必须能够在较长时间内持续产生经济效益。上海越科新材料股份有限公司在过去几年的实际经营中以产品为载体，以销售收入的方式实现了效益，体现了评估对象的效益性。

综上所述，越科新材料拥有的专利、著作权及商标符合无形资产的定义，具有非实体性、控制性和效益性的特点。

②无形资产的种类

根据《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号），可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

因此，越科新材料申报的专利、著作权及商标权属于可辨认的无形资产。

③无形资产的限制条件

本次委托的无形资产—专利、著作权是上海越科新材料股份有限公司通过多年的研发、申请形成的，主要为用于企业的各种产品，无法律法规限制条件。

（3）无形资产核实

根据被评估单位提供的申报表，对于专利、软件著作权及商标，评估人员通过查阅权利证书、登记证书和缴费单据等，并通过国家专利局、商标局等官方网站查询到资料，核实该权利的法律权属、存在期限等。

（4）无形资产评估过程

①评估方法

<1>外购办公软件

无形资产评估通常包括成本法、收益法和市场法三种基本方法。由于无形资产的价值与成本通常是不相关的，因此无形资产的评估一般不采用成本途径；另一方面，本次委托评估外购的软件，其单独核算的未来的预期收益无法预测，收益法评估不适用。考虑到委托评估的无形资产外购的软件基本为市场通用的软件且市场交易活动比较活跃，本次评估采用市场法进行评估。即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。

A、评估举例

案例：OA泛微协同办公软件

账面记录的外购的OA泛微协同办公软件，账面原值为138,610.62元，账面净值为82,623.17元。评估人员通过与上海越科新材料股份有限公司相关人员的沟通，了解到的OA泛微协同办公软件基本情况如下表所示：

在用版本	泛微（e-cology9.0）
在用模块	预算管理应用、基础人事管理应用、绩效考核应用、客户管理应用、会议管理应用等模块

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；本次通过与软件销售商询价，目前该软件同等模块售价优惠价在120,000.00元。经采用上述评估方法，OA泛微协同办公软件的评估值为106,194.69元。

<2>专利及软件著作权

根据《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号），可辨认无形资产包括专利权、商标权、著作权、专有技术、销售网络、客户关系、合同权益等。不可辨认无形资产是指商誉。

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）

由于上海越科与江苏越科研发人员为同一批人员，部分研发成果由上海研发后卖给全资子公司江苏越科，江苏越科再做进一步的应用研究。母子公司申请的专利均为企业的生产服务，故本次将上海越科与全资子公司江苏越科的专利，软件著作权合并评估。

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：

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

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

α：科研成本投入的风险系数

r：贬值率

<1>研发技术资产所消耗的创造性劳动取值

本次评估根据企业确认的每个专利、软件著作权所需的研发团队数量、职务及天数等情况，参考基准日时薪酬水平，来确定创造性劳动。根据企业确认的研发周期和研发人数，经测算，专利及软件著作权所消耗的创造性劳动为302.00 万元。

<2>研发技术资产所消耗的物化劳动

本次研发技术资产所消耗的物化劳动的取值主要参考同行业的上市公司2022年-2024年6月的平均投入水平，占研发人员薪酬比例取值按63.38%考虑，则研发技术资产所消耗的物化劳动=302.00 *63.38%= 191.41（万元）

<3>科研人员创造性劳动的倍加系数B1的取值

根据评估人员分析判断，科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 是由项目对研发人员受教育程度的要求以及项目对研发人员专业知识水平的要求等因素决定。评估人员选取了 5 个重要因素，对各因素进行打分计算，计算公式为：

βi	项目要求	极高	高	一般	低	极低	取值
β1	研发人员受教育程度	5	4	3	2	1	3
β2	研发人员专业知识水平	5	4	3	2	1	3
β3	研发人员开发类似项目经验	5	4	3	2	1	3
β4	研发人员创造性思维能力和协作程度	5	4	3	2	1	3
β5	研发人员团队协作能力	5	4	3	2	1	3
合计							15

通过上述测算，本项目的科研人员创造性劳动的倍加系数 B1 取值

=15÷100+1.0=1.15。

<4>科研成本投入的风险系数 α 的取值

评估人员通过对企业所提供的目前的开发成果以及未来的适用前景分析，判断技术开发的风险系数不大， α 取 3%。

<5>投资报酬率 L 的取值

投资报酬率选取行业 2022-2024 年 6 月年投入资本回报率的平均值，具体明细如下表所示：

证券代码	证券名称	投入资本回报率 ROIC [报告期] 2022 年报 [单位]%	投入资本回报率 ROIC [报告期] 2023年 报 [单位]%	投入资本回报率 ROIC [报告期] 2024年半 年报 [单位]%
300169.SZ	天晟新材	--	--	3.0824
300980.SZ	祥源新材	5.7609	3.7916	1.5551
301090.SZ	华润材料	12.2251	4.7869	--
300538.SZ	同益股份	2.4190	2.4323	0.8107
平均值				4.0960

<5>贬值率 r 的取值

委评的专利根据专利的经济适用寿命综合判断。

评估人员利用润桐RainPat专利检索数据库中国际分类(大类)： H02（计算；推算；计数）的失效专利数据，构建与评估对象类似专利的生存曲线。

通过构建生存曲线，经计算，被评估单位专利属于高分子化学物的研究，主要负责生产PET芯材产品，因此该无形资产组合的剩余经济寿命年限为6.8年。

根据构建的生存曲线，无形资产剩余使用年限，确定贬值率为：73.71%。

<5>专利、软件著作权评估结论

项目	表示	金额（万元）
研发技术资产所消耗的物化劳动(费用)	C	191.41
研发技术资产所消耗的创造性劳动(薪酬)	V	302.00
科研人员创造性劳动的倍加系数	B1	1.15
投资报酬率	L	4.10%
科研的平均风险系数	α	3%
重置成本	PY	578.00
贬值率	r	73.71%
评估值	P	152.00

分摊到上海越科 9 项专利、软件著作权的评估价值为 198,260.87 元

（6）账面未记录的商标

上海越科目前账面未记录的商标权供 6 项，是产品标识，目前对公司盈利能力贡献较小，本次评估对商标采用重置成本法进行评估，即通过计算取得商标时的设计费、注册费用及相关代理费用等来确定商标的价值。

根据评估人员向商标代理机构进行询价后了解到目前市场上，商标的注册申请费市场行情波动较小，基本构成就是商标设计费 1600 元；商标注册规费 300 元，外包是支付 400 元；商标注册代理服务费是 1500 元，故本次按下列式子评估商标价值：

$$\begin{aligned}\text{商标评估价值} &= (\text{商标设计费} + \text{商标注册规费} + \text{商标注册代理服务费}) \times \text{个数} \\ &= (1600 + 400 + 1500) \times 6 \\ &= 21,000.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

经采用上述方法评估后，其他无形资产评估值为 325,455.56 元。

9、使用权资产

评估基准日时，使用权资产账面原值为 960,691.33 元，账面净值为 740,532.90 元，为办公场所的房屋租赁款。评估人员首先获取其申报表，与企业提供的明细账、总账、报表进行核对；同时查验租赁合同及原始凭证，核实租赁合同中有关租赁期、租赁付款额包含的内容、支付方式等内容，并与使用权资产账面价值进行核对，以确认使用权资产的真实性和合理性。最后，核实使用权资产累计折旧、减值准备情况，核实账面金额的完整性和准确性。了解周边房屋的租金情况，经核实了解，租金水平与企业租金水平相差较小。最后以经核实无误的账面值作为评估值。故使用权资产的评估值为 740,532.90 元，无评估增减值。

10、递延所得税资产

评估基准日时，递延所得税资产账面价值为 1,182,334.01 元，为计提坏账准备、跌价准备等形成的可抵扣暂时性差异。

评估人员查看了递延所得税资产明细，了解递延所得税资产形成的原因，并根据税法要求核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。

被评估单位申报的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生的资产账面值与其计税基础的差异。本次

将根据预计的坏账损失确认递延所得税资产；合同资产坏账准备形成的递延所得税资产为以前年度形成的，因基准日时合同资产已全部完成并收回款项，故将以前年度形成的递延所得税资产评估为零。

本次将存货跌价准备评估为零，故形成的递延所得税资产也评估为零，其余按照预计的坏账损失计提递延所得税资产。

采用上述方法评估后，递延所得税资产评估值为 34,583.44 元，评估减值 1,147,750.58 元。

11、应付款项

应付款项包括应付账款、预收账款和其他应付款。

应付账款主要为应付给供应商的材料款和设备款，基准日时账面值为 245,679.74 元；其他应付款主要为应付给供应商的保证金及内部往来款等款项，基准日时账面值为 47,636,055.61 元。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各应付款项进行核对，查看其是否账表相符；并抽查相关业务合同和相关原始凭证；从而核实业务的真实性、账面金额的准确性并判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值。本次评估以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为 245,679.74 元，无评估增减值；其他应付款评估值为 47,636,055.61 元，无评估增减值。

12、合同负债

评估基准日时，合同负债账面值为 4,157,935.69 元，主要为预收客户的货款。

评估人员首先获取合同负债的申报表，与明细账、总账、报表进行核对，其次通过抽查相关业务合同、明细账及原始记账凭证等方式进行复核算，未见异常。最终，对该款项的偿付性进行了判断分析。

经采用上述方法评估后，合同负债评估值为 4,157,935.69 元，无评估增减值。

13、应付职工薪酬

评估基准日时，应付职工薪酬账面值为 499,307.53 元。

评估人员按照企业规定对应付职工薪酬各明细项进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证，并对相关会计资料进行了核实，未见异常。按核实后的账面值 499,307.53 元作为评估值，无评估增减值。

14、应交税费

评估基准日时，应交税费账面值为 335,834.07 元，为应交增值税和个人所得税。评估人员了解被评估单位的税收政策，结合核实被评估单位的营业收入和税金及附加，然后查阅被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料等。通过上述评估程序，应交税费以核实后账面值 335,834.07 元作为评估值，无评估增减值。

15、其他流动负债

评估基准日时，其他流动负债账面余额为 540,531.64 元，主要为应付客商的合同负债-销项税。

评估人员首先获取其他流动负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，并抽查相关会计凭证等资料，核实其业务的真实性；其次，对该款项的偿付性进行了判断分析。

经采用上述评估方法，其他流动负债的评估值为 540,531.64 元，无评估增减值。

16、一年内到期非流动负债

评估基准日时，其他流动负债账面余额为评估基准日时一年内到期的非流动负债账面值为 480,271.58 元，为一年以内的房屋租赁费。评估人员查看了相关的租赁合同及租金、租赁等情况，并查看相关凭证来核实款项的真实性。

经采用上述方法评估，一年内到期的非流动负债评估值为 480,271.58 元，无评估增减值。

17、租赁负债

评估基准日时，租赁负债账面值 246,536.60 元，为一年以上应付的房屋租金。评估人员首先租赁负债评估申报明细表，复核加计是否正确，并与总账数和明细账合计数核对是否相符；同时查验租赁合同及各类原始凭证，核实账面金额的完整性和准确性。获取租赁合同，并检查租赁合同中关于租赁款金额大小、支付方式、租赁期等主要内容，核查租赁负债的计量是否恰当。对租赁负债按照核

实后的账面价值确定评估值

经上述评估程序，租赁负债的评估值为 246,536.60 元，无评估增减值。

四、评估结论及分析

(一) 评估结论

本次评估采用资产基础法，对上海越科新材料股份有限公司的股东部分权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的市场价值进行了评估。具体评估结论如下：

1、资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，上海越科新材料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 22,648.13 万元，评估值 7,285.89 万元，评估减值 15,362.24 万元，减值率 67.83%；负债总额账面值 5,414.22 万元，评估值 5,414.22 万元，评估无增减值；净资产账面值为 17,233.91 万元，评估值 1,871.68 万元，减值 15,362.24 万元，减值率 89.14%。资产评估结果汇总表如下：

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	2,223.41	2,682.83	459.42	20.66
非流动资产	2	20,424.72	4,603.07	-15,821.66	-77.46
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	20,000.00	4,241.52	-15,758.48	-78.79
投资性房地产	7	217.76	219.08	1.32	0.60
固定资产	8	6.41	32.41	26.00	405.54
在建工程	9				
工程物资	10				
固定资产清理	11				
生产性生物资产	12				
使用权资产	13	74.05	74.05	0.00	0.00
无形资产	14	8.26	32.55	24.28	293.90
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17				
递延所得税资产	18	118.23	3.46	-114.78	-97.07

其他非流动资产	19				
资产合计	20	22,648.13	7,285.89	-15,362.24	-67.83
流动负债	21	5,389.56	5,389.56	0.00	0.00
非流动负债	22	24.65	24.65	0.00	0.00
负债合计	23	5,414.22	5,414.22	0.00	0.00
净 资 产（所有者权益）	24	17,233.91	1,871.68	-15,362.24	-89.14

即上海越科新材料股份有限公司 56.7766%股权价值为 1,062.67 万元。

（二）评估结论分析

经采用资产基础法评估，上海越科新材料股份有限公司基准日时净资产账面值为净资产账面值为 17,233.91 万元，评估值为 1,871.68 万元，减值 15,362.24 万元，减值率 89.14%。减值主要原因：账面未反映江苏越科新材料有限公司的实际经营情况。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日



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
之江苏越科新材料有限公司100%股权价值

资产评估说明

苏华评报字[2025]第108-7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

目 录

第一部分 关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	2
第三部分 资产评估说明	3
一、评估对象与评估范围说明.....	3
(一) 评估对象与评估范围内容.....	3
(二) 实物资产的分布情况及特点.....	4
(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
(四) 企业申报的表外资产的类型和数量.....	7
(五) 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)	7
二、资产核实情况总体说明.....	7
(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
(二) 影响资产核实的事项及处理方法.....	8
(三) 核实结论.....	8
三、评估技术说明.....	9
(一) 资产基础法.....	9
四、评估结论及分析.....	44
(一) 评估结论.....	44
(二) 评估结论分析.....	46

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构 and 部门使用。除法律、行政法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

江苏华信资产评估有限公司
二〇二五年四月二十四日



第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本部分是由委托人和被评估单位编写并提供，原文附后。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

(一) 委托人概况

1、委托人基本情况

公司名称：南京化纤股份有限公司

类型：股份有限公司(上市)

法定住所：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 万元人民币

成立日期：1992 年 9 月 28 日

营业期限：1992 年 9 月 28 日至****

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）

(二) 被评估单位概况

1、基本情况

公司名称：江苏越科新材料有限公司（以下简称“江苏越科”）

类型：有限责任公司（法人独资）

法定住所：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

成立日期：2011 年 3 月 16 日

营业期限：2011 年 3 月 16 日至 2061 年 3 月 15 日

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、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）公司股东及持股比例、股权变更情况

江苏越科新材料有限公司，成立于 2011 年 3 月，由上海越科复合材料有限公司出资成立，公司注册资金为 500 万元，由东台中信会计师事务所有限公司出具了“中信会验<2011>94 号”《验资报告》，股东及股权比例如下表所示：

单位：人民币万元

序号	股东名称	认缴出资金额	实缴出资金额	实缴出资比例（%）
1	上海越科复合材料有限公司	500.00	500.00	100.00
	合计	500.00	500.00	100.00

2013 年 1 月 6 日，根据公司股东会决议，股东上海越科复合材料有限公司新增注册资本 500 万元，其中以货币出资 202.00 万元，以债权转股权出资 298.00 万元。根据盐城兴三阳房地产土地与资产评估事务所提供的资产评估报告（盐兴三阳东（2013）第 21 号），截至增资时点 2012 年 12 月 31 日，越科新材料对江苏越科的债权价值为 2,985,739.83 元，主要是江苏越科发展前期越科新材料对江苏越科资金往来最终形成的其他应收款。江苏中信仁华会计师事务所有限公司出具了“中信仁华会验（2013）第 19 号”《验资报告》。股东及股权比例如下表所示：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例（%）
1	上海越科复合材料有限公司	1,000.00	100.00
	合计	1,000.00	100.00

2016 年 8 月，股东上海越科复合材料有限公司整体变更为股份有限公司，

公司名称变更为上海越科新材料股份有限公司。

2018 年 7 月 18 日，根据公司股东会决议，股东上海越科新材料股份有限公司以债权转股权新增注册资本 3000 万元。根据盐城兴三阳房地产土地与资产评估事务所提供的资产评估报告（盐兴三阳东评（2018）第 036 号），截至增资时点 2018 年 6 月 30 日，越科新材料对江苏越科的债权价值为 37,359,907.74 元。主要是江苏越科发展前期母公司对子公司资金往来及业务往来最终形成的应收账款及其他应收款。江苏中信仁华会计师事务所有限公司出具了“中信仁华会验（2018）第 31 号”《验资报告》。股权转让后股东及股权比例如下表所示：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例（%）
1	上海越科新材料股份有限公司	4,000.00	100.00
	合 计	4,000.00	100.00

2022 年 3 月，根据公司股东会决议，上海越科以债权转股权新增注册资本 20000.00 万元。此次增资后，股东及股权比例如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资金额	持股比例（%）
1	上海越科新材料股份有限公司	20,000.00	100.00
	合 计	20,000.00	100.00

截止至评估基准日 2024 年 12 月 31 日，以上股权结构没有发生变化。

3、近三年资产、财务、经营状况

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

2022年12月31日-2024年12月31日的财务状况以及2022年度-2024年的经营成果经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

6、执行的会计政策及税收政策

(1) 会计报表编制基础:

公司执行《企业会计准则-基本准则》及相关具体会计准则的有关规定。

(2) 会计期间:

公历1月1日至12月31日为一会计年度。

(3) 记账本位币:

记账本位币为人民币。

(4) 记账基础和计价原则:

以权责发生制为记账基础, 以历史成本为计价原则。

(5) 税赋:

主要税种及税率如下表:

税 种	计税依据	适用税率
增值税	产品或劳务收入	13% 6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%
教育费附加	应缴流转税税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	15%

二、关于经济行为的说明

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。

三、关于评估对象与评估范围的说明

(一) 评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏越科股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值。

评估范围：江苏越科在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。账面资产总额 15,217.70 万元、负债 14,437.60 万元、净资产 780.10 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	6,851.12
非流动资产	2	8,366.58
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	
投资性房地产	7	
固定资产	8	6,460.48
在建工程	9	370.15
工程物资	10	
固定资产清理	11	5.39
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	1,176.02
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	60.76
递延所得税资产	18	263.58
其他非流动资产	19	30.20
资产合计	20	15,217.70
流动负债	21	12,880.04
非流动负债	22	1,557.56
负债合计	23	14,437.60
净 资 产（所有者权益）	24	780.10

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，并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（二）主要实物资产情况

1、存货

江苏越科的存货，分为原材料、委托加工物资、在产品、产成品和发出商品。

（1）原材料

原材料主要为轻木条、各式助剂、阻燃剂和注射泵等，共 2188 项，存放在材料仓库内，其中除 86 项原材料报废不可使用外，其余原材料保存状况良好，可继续加工生产。

（2）委托加工物资

委托加工物资为委托加工的轻木连接块、托盘等。经与企业沟通了解，轻木块产品不再生产销售，与轻木相关的木箱和标志基本也不再使用，其余发给加工方的材料可正常使用。

（3）在产品

在产品共 4 项，主要为在各生产线上未完工的 PET 泡沫和托盘等，基准日时分布在各个生产车间内，可进行后续生产加工。

（4）产成品

产成品共 766 项，主要为 PET 结构泡沫、轻木和模具等，基准日时存放在江苏越科的产成品库内，除 155 项呆滞品无法销售，4 项无实物外，其余产成品可正常销售。

2、房屋建筑物和构筑物

江苏越科的建筑物位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，其中房屋 14 项，构筑物 23 项，建筑面积合计 38,817.13 平方米，建成于 2013 年至 2022 年间。其中 11 项建筑面积合计 36796.95 平方米房屋已办理了《不动产权证书》，用途为工业；其余建筑面积合计 2020.18 平方米房屋未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》。

11 项建筑面积合计 36796.95 平方米房屋已抵押给江苏东台农村商业银行弼港分行，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

构筑物为厂区道路、围墙、地坪及配套设施，建成于 2013 年至 2023 年。

3、设备

委评设备分为机器设备和电子设备两类。

（1）机器设备

江苏越科的机器设备共 503 项 645 台（套）。购置于 2013 年至 2024 年。主要为干式喷漆涂装线、PET 主体设备、挤出机、普朗斯干燥系统等生产设备以及叉车、起重机等辅助设备，其中有 43 项设备报废状态外，其余设备均可正

常使用。基准日时，233 台设备已抵押给南京化纤股份有限公司。基准日时，大部分设备处于闲置状态。

(2) 电子设备

江苏越科电子设备共 355 项 389 台。购置于 2012 年至 2023 年。主要为电脑、打印机、空调等办公设备和沙发、茶几等办公家具，在江苏越科各办公室及宿舍内正常使用。

4、在建工程

在建工程为设备安装工程。

设备安装工程位于东台市沿海经济开发区迎宾路 75 号厂区内，为 PET 四号线及大板切割设备、喷墨划线机等，基准日时设备已经基本到位，但尚未进行安装和调试。

5、土地使用权

土地使用权共 1 宗，位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，土地使用权面积 95,860.00 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地。宗地已办理了“苏(2020)东台市不动产权第 1300013 号”《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2061 年 6 月 24 日。基准日时申报的土地使用权已抵押。

(三) 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

评估基准日时，江苏越科账面未记录的无形资产包括发明专利 55 项，实用新型 27 项，商标权 1 项。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	专利号	申请日期	备注
1	一种风电叶片模具专用转运支撑装置及其使用方法	CN201910964008.2	2023-12-01	发明专利
2	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201910963340.7	2024-08-16	发明专利
3	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201910135997.4	2024-04-16	发明专利
4	一种基于复合材料的锚链及其制备方法	CN201811486174.8	2024-01-30	发明专利
5	一种制备风力发电叶片夹心 PET 泡沫材料的方法	CN201610301643.9	2019-07-05	发明专利
6	一种光热发电复合材料背板以及制备方法	CN201510656186.0	2018-05-22	发明专利
7	一种真空灌注用导流管及其制备方法	CN201510656185.6	2017-07-14	发明专利
8	一种超低导热一次成型复合材料板及其制备工艺	CN201510656166.3	2018-03-13	发明专利
9	一种用于厢式货车的一次成型车厢板及制造工艺	CN201510655393.4	2017-04-19	发明专利
10	风力发电用复合材料叶片一体成型方法及装置	CN201410693106.4	2019-03-01	发明专利
11	一种加热用碳纤维丝与金属片的连接方法	CN201010256551.6	2013-07-24	发明专利
12	一种环戊烷铁桶抽油口防湿气装置	CN202323602408.X	2024-07-19	实用新型

13	一种桶装环戊烷水分检测指示管	CN202323602403.7	2024-09-13	实用新型
14	一种双管式环戊烷桶体加油口防湿检测机构	CN202323602399.4	2024-07-19	实用新型
15	一种 PET 结构板材焊缝焊接质量验证夹具	CN202223340922.6	2023-12-29	实用新型
16	一种 PET 发泡板用高温不粘热焊板	CN202223321938.2	2023-09-12	实用新型
17	一种 PET 泡沫板材表面封孔装置	CN202122199725.6	2022-07-08	实用新型
18	一种用于风电模具加工定位的工装	CN202020350517.4	2021-01-05	实用新型
19	一种用于风电模具翻转的调节工装	CN202020350516.X	2020-11-24	实用新型
20	一种高效冷凝回流装置	CN202020350038.2	2020-11-24	实用新型
21	一种 PET 夹芯复合阻燃保温板	CN202020350036.3	2020-11-24	实用新型
22	一种新型泡沫板材表面封孔结构	CN202020350020.2	2020-11-24	实用新型
23	一种钢格板安装角度微调装置	CN202020350018.5	2020-11-24	实用新型
24	一种风电叶片模具翻转吊运结构	CN202020220890.8	2020-11-24	实用新型
25	一种 PET 挤压工装	CN202020220889.5	2020-11-24	实用新型
26	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201921696339.4	2020-07-07	实用新型
27	一种风电叶片模具专用转运支撑装置	CN201921696330.3	2020-06-16	实用新型
28	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201920231066.X	2019-11-22	实用新型
29	一种泡沫焊接生产线	CN201920231009.1	2019-11-22	实用新型
30	一种 3D 打印非金属模具	CN201920231005.3	2019-11-22	实用新型
31	一种新型拼接式厢车结构	CN201822063785.3	2019-08-06	实用新型
32	一种基于复合材料的锚链	CN201822040688.2	2019-09-10	实用新型
33	一种利用废弃复合材料生产结构件的系统	CN201721711891.7	2018-08-03	实用新型
34	一种大型风力发电叶片回收处理系统	CN201721711850.8	2019-01-08	实用新型
35	一种真空灌注用导流网	CN201721462330.8	2018-05-22	实用新型
36	一种新型轻量组合式碳纤维引擎盖	CN201721462327.6	2018-05-18	实用新型
37	一种车用轻质 GMT 座椅背板	CN201721462315.3	2018-05-22	实用新型
38	一种拆卸式真空灌注用导流管	CN201721451712.0	2018-05-22	实用新型
39	一种轻量化车厢板	CN201721451317.2	2018-06-22	实用新型
40	一种用于 'Ω' 型截面导流管打孔的设备	CN201720169788.8	2017-10-13	实用新型
41	一种复合夹心车厢板亚高光处理机	CN201620739944.5	2017-03-15	实用新型
42	一种大型板件粘接翻身检验平台	CN201620739941.1	2017-03-15	实用新型
43	一种多功能高铁座椅椅背	CN201620738904.9	2017-03-29	实用新型
44	一种三坐标轻木切割机	CN201620738265.6	2017-03-15	实用新型
45	一种复合材料夹层的 PVC 发泡板	CN201620737872.0	2017-03-15	实用新型
46	一种观光车的车壳	CN201620737871.6	2017-03-22	实用新型
47	一种轻质高强度轻木板材	CN201620412669.6	2016-11-30	实用新型
48	一种新型轻木板材	CN201620409116.5	2016-11-23	实用新型
49	一种结构芯材	CN201620407369.9	2016-11-30	实用新型
50	一种真空灌注用导流管	CN201520787400.1	2016-03-23	实用新型
51	一种超低导热复合材料板	CN201520787298.5	2016-03-23	实用新型
52	一种光热发电复合材料背板	CN201520787274.X	2016-03-23	实用新型
53	一种用于厢式货车的车厢板	CN201520787273.5	2016-03-23	实用新型
54	一种 SMC 复合材料模压的高铁座椅私密罩	CN201520787262.7	2016-03-23	实用新型
55	一种用于风力发电塔架的复合材料	CN201520786200.4	2016-03-23	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	专利号	授权公告日
1	越科厢车生产线控制软件	2022SR0201812	2022-02-08
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2022SR0201810	2022-02-08
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2022SR0201814	2022-02-08
4	越科聚酯复合材料质量检测软件	2022SR0201811	2022-02-08
5	越科自动淋胶机控制软件	2022SR0201813	2022-02-08

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	到期日	商标注册证序号
1	鑫越科	2020.6.28	2030.6.27	41878393

四、评估基准日的说明

本次选定的评估基准日为 2020 年 12 月 31 日。该基准日是根据本次经济行为的总体时间要求确定的，是与本次经济行为较为接近的会计结算日。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无。

六、资产负债清查情况的说明

(一) 资产负债清查情况说明

为配合本次资产评估，我们对公司在 2024 年 12 月 31 日的资产及负债进行了全面盘点清查，成立了由财务部负责牵头的流动资产及负债、房屋建筑物、设备、在建工程等小组进行清查，清查时间为 2025 年 1 月 16 日至 1 月 25 日，清查的主要工作为核实资产账面与实际是否相符。本次委托评估的所有资产均在核查范围之内。

首先，江苏越科财务部把有关账目的收发业务登记齐全，并结出余额，在总账与所属明细账以及有关明细账之间核对无误，做到账账相符，账证相符，并做好资产清查准备工作。

资产核查阶段。各核查小组深入现场，进行实际盘点，做好盘点记录。

对现金进行盘点，并审核了银行对账单。

对往来款项和负债科目进行清理，对相关款项进行确认。

对存货采用全面盘点的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注存货是否可以正常销售，以及是否存在盘盈盘亏。

对固定资产采用全面盘点的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注固定资产是否存在盘盈盘亏以及闲置的情况。

对在建工程采用全面盘点的核查方式，在盘点的基础上与账面进行核对确认，并关注在建工程的完工进度。

通过资产清查和核实，我们发现：

1、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 平方米房屋向江苏东台农村商业银行股份有限公司抵押，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

2、房屋建筑物中建筑面积合计 1,802.58 平方米的房屋基准日时既未办理《不动产权证》，也未办理《建设工程规划许可证》。

3、86 项原材料报废不可使用，产成品中 155 项呆滞品无法销售，4 项无实物。

4、申报的机器设备中 42 项设备已处于报废状态。

5、申报的机器设备中共有 233 项设备基准日时已抵押给南京化纤股份有限公司。

除了上述事项外，申报评估的资产、负债与账面记录一致。

七、资料清单

一般包括下列内容：

1、资产评估申报表；

2、历年的验资报告、审计报告；

3、不动产权证、国有土地出让合同及部分设备的购货发票和付款凭证，与资产及权利的取得及使用有关的合同、协议等权属证明资料；

4、现金盘点表、银行对账单、固定资产盘点表、存货盘点表、在建工程盘点表等财务资料；

5、与本次评估有关的承诺函、说明及其他相关的资料；

6、其他与评估资产相关的资料。

(本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文)

委托人：南京化纤股份有限公司



负责人：

A handwritten signature in black ink, appearing to be '陈建军' (Chen Jianjun), is written over the '负责人' (Responsible Person) label.

2025 年 4 月 20 日

本页为《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页，无正文）

被评估单位：江苏越科新材料有限公司（盖章）



法定代表人或授权代表：（签章）



A handwritten signature in black ink, appearing to be "明谌印聪".

2025年4月20日

第三部分 资产评估说明

一、评估对象与评估范围说明

（一）评估对象与评估范围内容

评估对象：江苏越科新材料有限公司（简称“江苏越科”）股东全部权益在评估基准日 2024 年 12 月 31 日的市场价值。

评估范围：江苏越科在该评估基准日的全部资产及负债，包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。账面资产总额 15,217.70 万元、负债 14,437.60 万元、净资产 780.10 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	6,851.12
非流动资产	2	8,366.58
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	
投资性房地产	7	
固定资产	8	6,460.48
在建工程	9	370.15
工程物资	10	
固定资产清理	11	5.39
生产性生物资产	12	
油气资产	13	
无形资产	14	1,176.02
开发支出	15	
商誉	16	
长期待摊费用	17	60.76
递延所得税资产	18	263.58
其他非流动资产	19	30.20
资产合计	20	15,217.70
流动负债	21	12,880.04
非流动负债	22	1,557.56
负债合计	23	14,437.60
净 资 产（所有者权益）	24	780.10

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，并经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计

（二）实物资产的分布情况及特点

根据资产评估准则，本次评估人员对江苏越科资产进行盘点。江苏越科主要实物资产为存货、房屋建筑物、构筑物、设备和设备安装工程。

1、存货

江苏越科的存货，分为原材料、委托加工物资、在产品、产成品和发出商品。

（1）原材料

原材料主要为轻木条、各式助剂、阻燃剂和注射泵等，共 2188 项，存放在材料仓库内，其中除 86 项原材料报废不可使用外，其余原材料保存状况良好，可继续加工生产。

（2）委托加工物资

委托加工物资为委托加工的轻木连接块、托盘等。经与企业沟通了解，轻木块产品不再生产销售，与轻木相关的木箱和标志基本也不再使用，其余发给加工方的材料可正常使用。

（3）在产品

在产品共 4 项，主要为在各生产线上未完工的 PET 泡沫和托盘等，基准日时分布在各个生产车间内，可进行后续生产加工。

（4）产成品

产成品共 766 项，主要为 PET 结构泡沫、轻木和模具等，基准日时存放在江苏越科的产成品库内，除 155 项呆滞品无法销售，4 项无实物外，其余产成品可正常销售。

2、房屋建筑物和构筑物

江苏越科的建筑物位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，其中房屋 14 项，构筑物 23 项，建筑面积合计 38,817.13 平方米，建成于 2013 年至 2022 年间。其中 11 项建筑面积合计 36796.95 平方米房屋已办理了《不动产权证书》，用途为工业；其余建筑面积合计 2020.18 平方米房屋未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》。

11 项建筑面积合计 36796.95 平方米房屋已抵押给江苏东台农村商业银行弼港分行，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

构筑物为厂区道路、围墙、地坪及配套设施，建成于 2013 年至 2023 年。

3、设备

委评设备分为机器设备和电子设备两类。

(1) 机器设备

江苏越科的机器设备共 503 项 645 台（套）。购置于 2013 年至 2024 年。主要为干式喷漆涂装线、PET 主体设备、挤出机、普朗斯干燥系统等生产设备以及叉车、起重机等辅助设备，其中有 43 项设备报废状态外，其余设备均可正常使用。基准日时，233 台设备已抵押给南京化纤股份有限公司。基准日时，大部分设备处于闲置状态。

(2) 电子设备

江苏越科电子设备共 355 项 389 台。购置于 2012 年至 2023 年。主要为电脑、打印机、空调等办公设备和沙发、茶几等办公家具，在江苏越科各办公室及宿舍内正常使用。

4、在建工程

在建工程为设备安装工程。

设备安装工程位于东台市沿海经济开发区迎宾路 75 号厂区内，为 PET 四号线及大板切割设备、喷墨划线机等，基准日时设备已经基本到位，但尚未进行安装和调试。

(三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

江苏越科申报的账面记录的无形资产为土地使用权。

江苏越科申报的土地使用权共 1 项，位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，土地使用权面积 95,860.00 平方米，基准日时已办理了“苏（2020）东台市不动产权第 1300013 号”《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2061 年 6 月 24 日。该土地已抵押给江苏东台农村商业银行弶港分行，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

江苏越科申报的账面未记录的无形资产包括专利 55 项，软件著作权 5 项，商标权 1 项。具体明细如下：

(1) 专利

序号	无形资产内容或名称	专利号	申请日期	备注
----	-----------	-----	------	----

1	一种风电叶片模具专用转运支撑装置及其使用方法	CN201910964008.2	2023-12-01	发明专利
2	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201910963340.7	2024-08-16	发明专利
3	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201910135997.4	2024-04-16	发明专利
4	一种基于复合材料的锚链及其制备方法	CN201811486174.8	2024-01-30	发明专利
5	一种制备风力发电叶片夹心 PET 泡沫材料的方法	CN201610301643.9	2019-07-05	发明专利
6	一种光热发电复合材料背板以及制备方法	CN201510656186.0	2018-05-22	发明专利
7	一种真空灌注用导流管及其制备方法	CN201510656185.6	2017-07-14	发明专利
8	一种超低导热一次成型复合材料板及其制备工艺	CN201510656166.3	2018-03-13	发明专利
9	一种用于厢式货车的一次成型车厢板及制造工艺	CN201510655393.4	2017-04-19	发明专利
10	风力发电用复合材料叶片一体成型方法及装置	CN201410693106.4	2019-03-01	发明专利
11	一种加热用碳纤维丝与金属片的连接方法	CN201010256551.6	2013-07-24	发明专利
12	一种环戊烷铁桶抽油口防湿气装置	CN202323602408.X	2024-07-19	实用新型
13	一种桶装环戊烷水分检测指示管	CN202323602403.7	2024-09-13	实用新型
14	一种双管式环戊烷桶体加油口防湿检测机构	CN202323602399.4	2024-07-19	实用新型
15	一种 PET 结构板材焊缝焊接质量验证夹具	CN202223340922.6	2023-12-29	实用新型
16	一种 PET 发泡板用高温不粘热焊板	CN202223321938.2	2023-09-12	实用新型
17	一种 PET 泡沫板材表面封孔装置	CN202122199725.6	2022-07-08	实用新型
18	一种用于风电模具加工定位的工装	CN202020350517.4	2021-01-05	实用新型
19	一种用于风电模具翻转的调节工装	CN202020350516.X	2020-11-24	实用新型
20	一种高效冷凝回流装置	CN202020350038.2	2020-11-24	实用新型
21	一种 PET 夹芯复合阻燃保温板	CN202020350036.3	2020-11-24	实用新型
22	一种新型泡沫板材表面封孔结构	CN202020350020.2	2020-11-24	实用新型
23	一种钢格板安装角度微调装置	CN202020350018.5	2020-11-24	实用新型
24	一种风电叶片模具翻转吊运结构	CN202020220890.8	2020-11-24	实用新型
25	一种 PET 挤压工装	CN202020220889.5	2020-11-24	实用新型
26	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201921696339.4	2020-07-07	实用新型
27	一种风电叶片模具专用转运支撑装置	CN201921696330.3	2020-06-16	实用新型
28	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201920231066.X	2019-11-22	实用新型
29	一种泡沫焊接生产线	CN201920231009.1	2019-11-22	实用新型
30	一种 3D 打印非金属模具	CN201920231005.3	2019-11-22	实用新型
31	一种新型拼接式厢车结构	CN201822063785.3	2019-08-06	实用新型
32	一种基于复合材料的锚链	CN201822040688.2	2019-09-10	实用新型
33	一种利用废弃复合材料生产结构件的系统	CN201721711891.7	2018-08-03	实用新型
34	一种大型风力发电叶片回收处理系统	CN201721711850.8	2019-01-08	实用新型
35	一种真空灌注用导流网	CN201721462330.8	2018-05-22	实用新型
36	一种新型轻量组合式碳纤维引擎盖	CN201721462327.6	2018-05-18	实用新型
37	一种车用轻质 GMT 座椅背板	CN201721462315.3	2018-05-22	实用新型
38	一种拆卸式真空灌注用导流管	CN201721451712.0	2018-05-22	实用新型
39	一种轻量化车厢板	CN201721451317.2	2018-06-22	实用新型
40	一种用于'Ω'型截面导流管打孔的设备	CN201720169788.8	2017-10-13	实用新型
41	一种复合夹心车厢板亚高光处理机	CN201620739944.5	2017-03-15	实用新型
42	一种大型板件粘接翻身检验平台	CN201620739941.1	2017-03-15	实用新型
43	一种多功能高铁座椅椅背	CN201620738904.9	2017-03-29	实用新型
44	一种三坐标轻木切割机	CN201620738265.6	2017-03-15	实用新型

45	一种复合材料夹层的 PVC 发泡板	CN201620737872.0	2017-03-15	实用新型
46	一种观光车的车壳	CN201620737871.6	2017-03-22	实用新型
47	一种轻质高强度轻木板材	CN201620412669.6	2016-11-30	实用新型
48	一种新型轻木板材	CN201620409116.5	2016-11-23	实用新型
49	一种结构芯材	CN201620407369.9	2016-11-30	实用新型
50	一种真空灌注用导流管	CN201520787400.1	2016-03-23	实用新型
51	一种超低导热复合板板	CN201520787298.5	2016-03-23	实用新型
52	一种光热发电复合材料背板	CN201520787274.X	2016-03-23	实用新型
53	一种用于厢式货车的车厢板	CN201520787273.5	2016-03-23	实用新型
54	一种 SMC 复合材料模压的高铁座椅私密罩	CN201520787262.7	2016-03-23	实用新型
55	一种用于风力发电塔架的复合材料	CN201520786200.4	2016-03-23	实用新型

(2) 软件著作权

序号	无形资产内容或名称	专利号	申请日期
1	越科厢车生产线控制软件	2022SR0201812	2022-02-08
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2022SR0201810	2022-02-08
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2022SR0201814	2022-02-08
4	越科聚酯复合材料质量检测软件	2022SR0201811	2022-02-08
5	越科自动淋胶机控制软件	2022SR0201813	2022-02-08

(3) 商标

序号	商标名称	注册/申请日期	到期日	商标注册证序号
1	鑫越科	2020.6.28	2030.6.27	41878393

(四) 企业申报的表外资产的类型和数量

除上述表外无形资产，被评估单位未申报其他表外资产，资产评估师也未发现表外资产。

(五) 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。

二、资产核实情况总体说明

(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程

接受项目委托后，资产评估师首先向被评估单位提供了资产评估申报明细表、填表说明、资料清单等电子文档，要求被评估单位进行资产申报和资料准备；然后成立了以现场项目负责人为主的核实小组，根据制定的现场核实计划，分房产、设备、其他资产和负债等小组分别进行核查。项目组成员核实工作期间为

2025 年 1 月 16 日至 2025 年 1 月 24 日，核实过程分三个阶段进行，第一阶段对资产评估申报明细表进行初步审核，了解委托评估资产的概况；第二阶段进行现场核实、监盘等工作，对申报表中与实际不符项目经被评估单位确认后修正完善；第三阶段编写核实情况说明。核实的主要过程如下：

1、辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。资产评估师开展前期布置工作，对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、资产评估申报明细表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，填报“资产评估申报明细表”和“资产调查表”，收集并整理委估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

2、依据被评估单位提供的资产评估申报明细表，对申报资产进行现场核实。针对不同的资产类型，资产评估师主要采取询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等不同的核查方法进行。根据核查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估申报明细表，使“表”、“实”相符。

3、核实评估资料，尤其是资产权属资料。在核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况给予高度关注，通过进一步询问的方式了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了相关事项的书面说明和承诺函。

4、对被评估单位经营状况、财务状况等进行尽职调查。

（二）影响资产核实的事项及处理方法

无。

（三）核实结论

1、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 平方米房屋向江苏东台农村商业银行股份有限公司抵押，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

2、房屋建筑物中建筑面积合计 1,802.58 平方米的房屋基准日时既未办理《不动产权证》，也未办理《建设工程规划许可证》。

3、86 项原材料报废不可使用，产成品中 155 项呆滞品无法销售，4 项无实物。

4、申报的机器设备中 42 项设备已处于报废状态。

5、申报的机器设备中共有 233 项设备基准日时已抵押给南京化纤股份有限公司。

三、评估技术说明

（一）资产基础法

1、货币资金

评估基准日时，货币资金账面值为 7,826,020.90 元，包括现金 5,245.10 元、银行存款 5,818,893.03 元和其他货币资金 4,659,683.08 元。

库存现金账面价值为 1,368.39 元，存放于江苏越科的财务部。评估人员对库存现金进行了监盘，采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值 1,368.39 元作为评估值。

银行存款共 6 个账户，为 4 个人民币账户和 2 个外币账户。评估银行存款时，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。对人民币账户按核实后的账面值作为其评估值，外币账户按评估基准日时的汇率换算成人民币的金额作为评估值。

其他货币资金为银行承兑保证金、支付宝账户和因与上海升图发生诉讼被冻结的银行账户 3,802,033.15 元。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，获取了各项银行对账单和支付宝对账单，并向进行函证，对其他货币资金以核实后的账面值作为评估值。

经过上述评估程序后，货币资金评估值为 7,826,020.90 元，无评估增减值。

2、应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、应收款项融资和其他应收款。

评估基准日时,应收票据账面金额为 4,446,998.98 元,计提减值 690.00 元,账面净值为 4,446,308.98 元。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后,按项核对了应收票据发生的时间及票据的性质。在核实无误的基础上,判断分析票据的可收回性,最后以经核实无误的每笔票据可能收回的金额确定评估值。

应收账款账面原值为 25,247,713.64 元,坏账准备 3,352,528.77 元,账面净值为 21,895,184.87 元。应收款项融资账面值为 5,656,060.63 元,未计提坏账准备;应收账款和应收款项融资的主要内容是应收客户的货款。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,抽查相关业务合同,其次,判断分析款项的可收回性,最后以经核实无误的每笔款项可能收回的金额确定评估值,评估人员根据现场核查情况,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,选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值,“坏账准备”科目按零值计算。

其他应收款账面原值为 4,360,021.71 元,坏账准备 3,903,993.81 元,账面净值为 456,027.90 元。其他应收款的主要内容是应收的往来款和备用金等。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对各项应收款项进行核对,对金额较大的款项进行函证,抽查相关业务合同,其次,判断分析款项的可收回性,最后以经核实无误的款项可能收回的金额确定评估值,对于已经注销的企业和已经离职的员工确定无法收回的款项,本次评估为零。对于非关联方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,选用账龄分析法,根据比例估算出坏账损失金额,将损失金额扣除后计算评估值,“坏账准备”科目按零值计算。

经采用上述评估程序,应收票据评估值为 4,446,308.98 元,无评估增减值;应收账款评估值为 21,895,184.87 元,无评估增减值;应收款项融资评估值为 5,656,060.63 元,无评估增值;其他应收款评估值为 456,027.90 元,无评估增减值。

3、预付账款

评估基准日时,预付账款账面金额 923,219.18 元。预付账款主要为预付的货款等。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后,逐项了解预付账款发生的

时间、内容，对账面值较大的款项进行函证，或利用替代程序确认款项的真实性和余额的准确性后，本次评估按核实后账面值作为评估值。

经采用上述评估程序，预付账款评估值为 923,219.18 元，无评估增减值。

4、存货

评估基准日时，存货账面值 46,618,620.11 元、存货跌价准备 19,597,419.45 元，存货净值 27,021,200.66 元。

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，存货申报数量与实物基本相符。

(1) 原材料

评估基准日时账面值 8,876,596.65 元，为保管在江苏越科仓库的轻木条、各式助剂、阻燃剂和切片等，共计 2188 项。本次评估人员将无法使用和过期且基本无残值的原材料评估为零；将流转较快，评估基准日期间价格变化不大，与市场价值相近的原材料以核实后的账面值作为评估值。采用上述方法评估后，原材料评估值 4,765,195.10 元，评估减值 4,111,401.55 元。

(2) 委托加工物资

评估基准日时委托加工物资账面值 306,567.58 元，为存放在外仓库的原材料。对于不再生产加工的轻木评估为零。对于正常加工中的委托加工物资，经了解加工完还会收回继续进行测试等工序，账面成本基本为材料成本。本次评估按照核实后的账面价值确定评估值。

(3) 产成品

评估基准日时产成品账面值 34,087,429.97 元，计提跌价准备 14,932,433.12 元，账面净值 19,154,996.85 元。评估人员对在库的产成品进行了全面盘点。经盘点，评估人员将 155 项无法销售的呆滞品和无实物的产品评估为零；将其余账实一致，保养状况良好，可正常对外销售的产成品在获取相关销售价格的基础上将不含税销售单价扣减销售费用、税金及附加、所得税和必要的利润折扣后，乘以评估基准日核实的结存数量作为产成品的评估价值。计算公式如下：

产成品评估值=产成品实有数量×评估单价

产成品评估值=正常销售产品的评估值=市场销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-销售利润率×所得税率-销售利润率×(1-所得税率)×净利润扣除率]×数量

净利润扣除率取值范围为 0%-100%；评估人员将正常销售产成品取 50%，呆滞产品取 100%。费用率的计算数据取自行业可比公司。

产成品评估举例：

产品名称及规格型号：Procore PET 结构泡沫（序号 2）

数 量：9.822 立方米

账面单价：1,844.02 /立方米

账面价值：18,111.93 元

销售单价（不含税）：1,075.22 /立方米

根据行业可比公司有关数据计算如下：

税金及附加率为 0.70%

销售费用率为 2.47%

营业利润率为 5.02%

Procore PET 结构泡沫=不含税出厂售价×（1-营业税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×50%）

=1,075.22×（1-0.7%-2.47%-5.02%×15%-5.02%×0.85×50%）

= 1,010.11 元

Procore PET 结构泡沫的评估值

=1,010.11×9.822

=9,921.26（元）

采用上述方法后，存货产成品的评估值为 20,286,378.80 元，评估减值 13,801,051.17 元，减值率 40.49%主要原因是产成品近年来销售价格逐渐降低。

（4）在产品

评估基准日时，在产品账面值 3,348,025.92 元,主要为在各生产线上未完工的 PET 泡沫和托盘等，共 4 项。

评估人员首先了解产品的生产流程和相关的成本核算方法；然后对在产品进行盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量，经了解，在产品主要为结存的材料，本次按核实后的账面值作为评估值。按照上述评估方法后，在产品的评估值为 3,348,025.92 元，无评估增减值。

经采用上述方法评估后，存货评估值为 28,543,385.62 元，评估增值 1,522,184.96 元，增值率为 5.63%。

5、合同资产

基准日时合同资产账面原值为 152,603.40 元，坏账准备 61,590.73 元，账面净值为 91,012.67 元。合同资产的内容为应收国能联合动力技术(连云港)有限公司的货款。评估人员首先依据企业提供的财务账簿对该款项进行核对，同时进行函证，抽查相关业务合同，其次，判断分析款项的可收回性，最后以经核实无误的可能收回的金额确定评估值，并选用账龄分析法，根据比例估算出坏账损失金额，将损失金额扣除后计算评估值，“坏账准备”科目按零值计算。采用上述方法评估后，合同资产的评估值为 91,012.67 元，无评估增减值。

6、其他流动资产

基准日时其他流动资产账面值为 196,128.93 元，为预缴企业所得税。评估人员取得并核对了纳税申报表，并抽查有关原始凭证，本次以核实后的账面值作为评估值。采用上述方法评估后，其他流动资产的评估值为 196,128.93 元，无评估增减值。

7、房屋建筑物及构筑物

（1）委评资产的数量及基准日的账面构成情况

江苏越科新材料有限公司申报的房屋建筑物共35项，其中房屋14项，构筑物21项，房屋建筑面积合计38,817.29平方米，均位于江苏越科新材料有限公司厂区内，评估基准日时房屋建筑物类资产账面原值52,084,813.09元，账面净值38,568,700.28元。

（2）权属状况、区位状况及实物状况

①权益状况

委评房屋建筑物共14项，均位于江苏越科新材料有限公司厂区内，其中11项建筑面积合计36796.95平方米房屋已办理了《不动产权证书》，用途为工业，

4项建筑面积合计2020.34平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也未办理《建设工程规划许可证》，所占土地已办理了“苏（2020）东台市不动产权第1300013号”《不动产权证书》，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2061年6月24日。

②区位状况

委评的房屋均位于盐城市东台市迎宾路75号厂区，厂区东临迎宾大道，南临海发路，西邻筑城门窗科技有限公司，北临海达路。所在区域工业集聚度较优；区域内G228、S352、开发大道等交通主次干道，周边基础设施完备；周围无公交站台，公交便捷度劣。

③实物状况

委评房屋建筑物主要为生产车间、办公楼及宿舍楼等工业用房，建成于2013年至2022年间，主要为钢混结构、混合结构及钢结构。现场勘查时，房屋均正常使用。

构筑物为厂区道路、围墙、地坪及配套设施，建成于2013年至2013年。

（3）核实的方法和结果

①评估人员进入现场勘察前，先了解委评房屋的地理位置及具体分布情况，并对委托人提供的申报明细表与权证进行核实，对内容的完整性进行初步审查；

②对委评房屋的权属形成过程进行调查，关注房屋及其土地使用权是否领证，权证登记的权属登记权利人与实际使用人是否一致，法定用途与实际用途是否一致；领证房屋是否竣工或改扩建以及对外租赁情况；

③评估人员在委托人的陪同下对委评房屋逐项进行现场勘察，记录房屋区位状况、实物状况，对其主要结构如墙体、屋面、门窗、楼地面、装修等部位逐项勘察，并做调查记录；

④关注并了解委评房屋是否涉及抵押担保事项。

核实结果：

有6项建筑面积合计35606.49平方米房屋已办理了《不动产权证书》，用途为工业，2项建筑面积合计1039.32平方米房屋已办理《建设工程规划许可证》，5项建筑面积合计1802.58平方米房屋既未办理《不动产权证书》，也

未办理《建设工程规划许可证》，1项切割区板房已拆除，所占土地已办理了“苏（2020）东台市不动产权第1300013号”《不动产权证书》，用途为工业用地，使用权类型为出让，终止日期为2061年6月24日。评估基准日时上述6项已办理不动产权证书的房屋及土地使用权均已抵押。

（4）评估方法选取的依据和理由

本次委托评估的建筑物为工业用地上的建筑物，我们难以取得同一区域内近期类似市场交易及租赁案例，无法满足市场法和收益法评估的条件，因此只能采用成本法评估。

成本法指估测委托评估的建筑物在评估基准日的重置成本，再减去已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，得到委评建筑物评估值的方法；建筑物贬值通过综合成新率反映，该方法基本公式如下：

建筑物评估值=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+配套规费+管理费用+资金成本

（5）主要参数的确定

<1>建筑物重置成本的确定

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

①建安工程造价

因为未能取得委评建筑物完整的工程决算资料，我们根据现场的查勘资料，以及类似工程造价指标，选取类似工程的分部分项工程费采用指标调整法确定工程造价。即以委评房屋的合理的分部分项工程费，再加上措施项目、其他项目费、规费、税金等估算出建筑物的工程造价。

②专业费用

专业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、造价咨询费等，按照当地行业平均水平综合确定。

③配套规费

根据盐城市人民政府关于印发《市级机关在市行政审批服务中心集中办理的许可审批服务事项及办理时限、收费标准目录》的通知（盐政发〔2006〕202号），对于工业项目，免征城市基础设施配套费。

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和专业费用的一定比例估算。

⑤资金成本

资金成本根据类似工程的合理的建设工期，按照基准日时中国人民银行规定的同期贷款基准利率，以建安工程造价、专业费用、管理费用和规费之和为基数按均匀投入考虑。

⑥可抵扣的增值税进项税

根据财政部、国家税务总局发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）、《关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）、《住房和城乡建设部办公厅关于重新调整建设工程计价依据增值税税率的通知》（建办标函〔2019〕193 号），目前房屋建筑物的建安成本、前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中建安成本按 9% 增值税率计算，对前期工作咨询费、勘察设计费、监理费、招投标管理费等，按 6% 增值税率计算。

<2>综合成新率的确定

房屋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。构筑物使用年限法确定成新率。

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结合实际情况确定。

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，通过建筑造价中各项所占的比重，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。

(6) 评估结论与账面差异的分析

江苏越科新材料有限公司申报的房屋建筑物于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋建筑物	47,362,552.36	35,096,185.78	56,535,800.00	41,760,700.00	20.98	19.32
构筑物	4,722,260.73	3,472,514.50	6,477,000.00	4,258,000.00	19.37	18.99
合计	52,084,813.09	38,568,700.28	63,012,800.00	46,018,700.00	37.16	22.62

评估结论与账面差异的主要原因为：

A、近年来房屋建造成本价格上涨故评估增值。

B、财务计提的折旧年限小于房屋经济耐用年限，故评估增值。

(7) 评估举例

举例一、模具车间（固定资产-房屋评估明细表序号 1）

建筑面积：11531.52m²

建筑结构：钢混结构

层数：1层

<1>房屋概况

模具车间建成于2013年6月，地上1层，层高11.7米，4跨，跨度24米。房屋外墙为涂料，内墙为乳胶漆，地面砼地坪，局部环氧地坪，顶面保温屋面，安装塑钢窗及铁门，有10t行车6架。

<2>计算过程

①重置成本的计算

由于被评估单位未能提供工程预决算资料，我们采用指标调整法确定工程造价。以选取的类似工程的造价为基础，按评估基准日的定额、材料价格、取费标准计算分部分项工程费，再加上措施项目清单计价、其他项目费、规费、税金等估算出其工程造价。计算结果如下：

重置成本计算表

序号	费用名称	计价程序	费率	金额
1	分部分项工程量清单费用	A+B+C+D+E		954.61
	其中 A：人工费			216.39
	B：材料费			627.09
	C：施工机具使用费			20.95
	D：管理费	(A+C)*费率	26.00%	61.71
	E：利润	(A+C)*费率	12.00%	28.48
2	措施项目清单计价			110.35
	：现场文明施工费	1*费率	3.10%	29.59
	：临时设施费	1*费率	2.30%	21.96
	：大型机械设备进出场及安拆	1*费率	0.21%	2.00
	：模板	1*费率	5.95%	56.80
3	其他项目费			0.00
	小计	1+2+3		1064.96
4	规费			39.72
	：环境保护税	(1+2+3)*费率	0.00%	0.00
	：社会保障费	(1+2+3)*费率	3.20%	34.08
	：住房公积金	(1+2+3)*费率	0.53%	5.64
5	税金	(1+2+3+4)*费率	9.00%	99.42
6	土建工程费合计	1+2+3+4+5		1204.11
7	安装工程		4%	48.16
8	建安造价	6+7		1252.27
9	前期费用	8*费率	3.77%	47.21
10	建设单位管理费	(8+9)*费率	1.21%	15.15
11	行政性收费			
12	资金成本	(8+9+10)*费率	1.550%	20.38
13	重置单价(含税)	8+9+10+11+12		1335.01
14	可抵扣增值税	8÷1.09×0.09+9÷1.06×0.06		106.07
15	重置单价(不含税)	13-14		1228.94

专业费用、管理费用、资金成本

序号	内容	计价基数	取费费率	取费依据
一、	其他工程建设费用			
1	前期工作咨询费	工程造价	0.28%	参照行业平均水平
2	勘察设计费	工程造价	1.98%	参照行业平均水平
3	监理费	工程造价	1.38%	参照行业平均水平
4	招投标管理费	工程造价	0.13%	参照行业平均水平
5	建设单位管理费	工程造价	1.21%	参照行业平均水平
	小计		4.98%	
二	配套规费	元/平方米	0	盐政发〔2006〕202号

三	资金成本		1.55%	假设工期一年资金均匀投入
---	------	--	-------	--------------

②成新率的确定过程

<1>使用年限法

使用年限法：根据国家建设部、财政部联合颁发的建综[1992]349 号文对不同建筑结构房屋耐用年限的规定，参照《房屋、构筑物经济寿命年限参考表》中各种房屋的经济耐用年限参考值，考虑所评建筑物内在质量、更新改造、装修、维护、使用状况等实际情况，判定建筑物的预计尚可使用年限。

委评房屋为钢混结构工业生产用房，经济耐用年限为 50 年，于 2013 年 6 月建成投入使用，至本次评估基准日已使用约 11.58 年，剩余经济耐用年限 38.42 年，所占土地使用权终止日期为 2061 年 6 月 24 日，土地剩余期限 36.48 年，由于我们未能取得土地出让合同，故谨慎确定尚可使用年限为 36.48 年，计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= \text{预计尚可使用年限} / (\text{预计尚可使用年限} + \text{实际已使用年限}) \\ &\times 100\% \\ &= 36.48 \div (11.58 + 36.48) \times 100\% \approx 76\%。 \end{aligned}$$

<2>完损等级打分法

经评估人员通过现场勘察建筑物各部位的完损程度并对其量化打分后，经计算分值成新率为 70 分。

现场测定成新率评估作业表

项目	标准分	评分	项目	标准分	评分	项目	标准分	评分
基础	20	17	门窗	30	22	电力	40	34
承重构件	30	22	外粉刷	25	16	给排水	30	18
非承重墙	15	10	内粉刷	25	17	其他	30	12
屋面	15	10	顶棚	20	15			
楼地面	20	12						
小计	100	71		100	70		100	64
分值法成新率%	71×75% + 70×20% + 64×5%						70	

<3>综合成新率

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{使用年限法成新率} \times \text{权重 } 40\% + \text{完损等级打分法成新率} \times \text{权重 } 60\% \\ &= 76\% \times 40\% + 70\% \times 60\% \\ &= 72\% (\text{取整}) \end{aligned}$$

③评估价值

评估值=重置单价×建筑面积×成新率

= 1228.94×11531.52×72%

≈10,203,600.00 元（取整百元）

（8）特别事项

<1>5 项建筑面积合计 2020.34 平方米房屋既未办理《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现场核实，本次评估未考虑该权属瑕疵和可能存在的面积差异对评估结论的影响。

<2>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 平方米房屋向江苏东台农村商业银行股份有限公司抵押，抵押期限自 2024 年 8 月 15 日至 2027 年 8 月 15 日。

8、固定资产—设备

（1）设备的数量、账面原值、账面净值情况

江苏越科基准日申报的设备数量及账面情况如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	项数	台（辆）	账面价值	
			原值	净值
设备类合计	838	1034	131,563,379.85	26,036,114.61
固定资产-机器设备	503	645	129,640,371.31	25,542,904.48
固定资产-电子设备	335	389	1,923,008.54	493,210.13

委评设备的账面原值为不含增值税的原始购置价，计提减值准备 53,629,356.46 元，被评估单位采用直线法计提折旧。

（2）技术特点、购置日期、类别、技术状况和日常维护

委评设备分为机器设备和电子设备 2 类。

机器设备共申报 503 项 645 台（套），购置于 2012 年至 2024 年。为 PET 生产线、芯材生产线、轻木和模具生产设备，主要包括 PET 主机、刨切设备、刨砂机、倒角机、焊接机、油温机等生产设备以及配电设备、起重机、叉车等辅助设备。现场勘查时，轻木产线和模具已停产，共 42 项设备待报废，89 项设备闲置外，其余设备正常使用。

电子设备共申报 335 项 389 台（套），购置于 2009 年至 2024 年。主要为电脑、打印机、空调、电视等办公设备和沙发、茶几、床等办公生活家具以及微

量水分测定仪、激光跟踪仪、干燥箱等实验设备，存放在江苏越科各办公室及宿舍内，现场勘查时设备可正常使用。

（3）核实的方法和结果

<1>评估人员首先对被评估单位提供的设备申报明细表与基准日的企业资产负债表、设备台账进行核对，并对内容的完整性进行初步审查。

<2>针对不同设备资产性质及特点，采取分类盘点的方法进行现场勘查，做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

设备评估人员向设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；到查看设备外观、安装、存放环境等情况。

<3>据现场勘查结果，进一步完善清查评估明细表，要求做到“表”、“实”相符。

<4>关注设备的权利人；抽查重大设备的购置合同；查阅固定资产明细账，抽查相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

核实结论：

<1>42 项设备待报废，89 项设备闲置外，其余设备正常使用。

<2>机器设备共 233 项设备抵押给南京化纤股份有限公司。

（4）评估方法的选取及主要参数的确定

收益法是指通过将被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。

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。

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，从中确定委评对象价值的方法。

结合委估设备特点和资料收集情况，主要采用成本法评估。本次对购置较久

的设备，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；经济性贬值是由于外部条件的变化引起的资产闲置、收益下降等而造成的资产价值损失。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=[1-（资产预计可被利用的生产能力/资产原设计生产能力） $\times$]
 $\times 100\%$

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。本次确定为0.6。

1、进口设备重置成本的确定

进口设备重置成本=CIF价+关税+进口环节增值税+外贸手续费+银行财务费+运杂费+安装调试费+专业及管理费用+资金成本-增值税

若合同中以FOB价为基础价

则CIF=FOB价+海运费+海保费

海运费=FOB $\times$ 海运费费率

海保费=（FOB价+海运费） $\times$ 海保费费率

（1）对进口设备的CIF价的确定：

①向生产制造厂（代理商或外商驻华商机构）询价；

②参考原设备购置合同价分析比较调整；

③参考同类设备的价格走势分析调整估算；

④对无法询价及查阅到价格的设备：依据市场工业品价格走势及社会总体物价走势分析确定涨、跌系数进行估算。

（2）设备关税、进口环节增值税

对于需要缴纳关税的设备，我们通过查阅进口货物报关单，结合进口设备的商品编号进行计算；进口环节的增值税依据相关规定计算。

关税=设备到岸价（CIF价）×关税税率

进口环节增值税=（关税完税价+关税）×增值税税率

（3）进口设备外贸手续费、银行财务费

外贸手续费以CIF价为基础按照的一定比率计算，银行财务费以FOB价为基础按照一定的比率计算。

（4）国内运杂费、安装调试费、基础费

设备的运杂费、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（进口设备以CIF价）为基础，按一定的比例选取。

（5）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。

（6）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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑。

<2>国产设备重置成本的确定

①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+专业及管理费用+资金成本-可抵扣增值税进项税

A、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。

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

C、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。

D、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，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考

虑。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+专业及管理费用）×利率
×工期÷2

E、根据财政部、税务总局、海关总署 2019 年第 39 号关于深化增值税改革的有关政策的公告，基准日时固定资产的设备购价、建安成本、前期工作咨询费、勘查设计费、监理费、招投标管理费等产生的增值税进项税可抵扣，其中设备按 13%增值税率计算，建安成本按 9%增值税率计算，对前期工作咨询费、勘查设计费、监理费、招投标管理费等，按 6%增值税率计算。

②电子设备

主要通过京东、苏宁易购、淘宝等渠道查询购置价，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。

本次委估机器设备和电子设备的重置成本中不含增值税。

<2>综合成新率的确定

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，参考《资产评估常用数据与参数手册》，确定设备经济寿命和其尚可使用年限，然后按下列公式确定成新率。

成新率=尚可使用年限÷（尚可使用年限+已使用年限）×100%

（5）评估结论与账面差异的分析

经采用上述方法评估，江苏越科委评的全部设备于评估基准日 2024 年 12 月 31 日时的评估结果如下：

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值率(%)	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
	设备类合计	131,563,379.85	26,036,114.61	126,564,300.00	27,305,020.00	-3.80	4.87
4-6-4	固定资产-机器设备	129,640,371.31	25,542,904.48	124,092,390.00	26,118,770.00	-4.28	2.25
4-6-6	固定资产-电子设备	1,923,008.54	493,210.13	2,471,910.00	1,186,250.00	28.54	140.52

上述设备评估值与账面值有差异的主要原因：

原始设备购置价未包含前期管理费用和占用的资金成本且财务折旧年限快于经济使用年限。

（6）评估举例

案例：整平生产线（固定资产-机器设备评估明细表序号392）

设备名称：整平生产线

规格型号：2450*1250

生产厂家：上海联净复合材料技术有限公司

数量：1台

启用年月：2022年12月

账面原值：525,000.00元

账面净值：450,862.71元

（1）设备概况

委评设备为1套上海联净复合材料技术有限公司生产的整平生产线，主要由热压机组、冷却机组、电磁加热辊线等组成。采用工艺方式为板材进料→烫压→冷却。基材为PET发泡板，表面不规则微孔。长2450mm*宽1250mm。

①重置成本的计算

设备重置成本=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-可抵扣增值税进项税

F、含税购置价

经查看购置合同，并依据购置合同向厂家询价，基准日时该设备价格为118万元/套，供应商负责运抵厂区并负责安装。

G、专业及管理费用

专业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。

专业及管理费用=设备建安工程费×4.98%

=1,180,000.00×4.98%

=58,764.00元

H、资金成本

本次我们考虑 1 年的建设周期，假设资金均匀投入，利率按 1 年期 LPR3.10%。

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+设备基础费+专业及管理费用）×利率×工期÷2

=（1,180,000.00+58,764.00）×3.10%×1÷2

=19,200.84 元

I、设备重置成本

设备重置成本=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-可抵扣增值税进项税

$$=1,180,000.00+58,764.00+19,200.84-135,752.21-2,518.08$$

$$=1,119,700.00 \text{ 元}$$

②成新率的计算

通过现场勘查与相关技术人员的沟通，结合委评设备的工况并参考《资产评估常用数据与参数手册》，委评设备的经济寿命限一般为10年，该设备于2022年12月达到可使用状态。至评估基准日时已使用2.1年，则成新率计算如下：

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

$$= (10 - 2.1) / 10 \times 100\%$$

$$= 79\%$$

③经济性贬值的计算

经济性贬值率 = $[1 - (\text{资产预计可被利用的生产能力} / \text{资产原设计生产能力})^x] \times 100\%$

根据统计2024年企业生产数据，2024年产线设计产能为16万吨，实际产能为22155吨，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，本次确定为0.6。则

$$\text{经济性贬值率} = [1 - (22155/160000)^{0.6}] \times 100\% = 69\%$$

$$\text{评估值} = 1,119,700.00 \times 79\% \times (1 - 69\%) = 274,210.00 \text{ 元}$$

举例 2、格力空调（固定资产——电子设备评估明细表序号 177）

<1>设备概况

设备名称：格力空调

规格型号：KFR-35GW/(35570)Ga-3

生产厂家：格力

账面原值：2,172.41元

账面净值：108.62元

数量：1台

启用日期：2019年1月

委评空调现场勘查时经相关人员介绍，使用正常。

<2>重置成本的计算

评估人员通过查询电商报价了解到该型号的空调含税购置价为2,365.00元，由销售商负责免费送货和安装，不考虑其他费用，因此重置成本为：

$$\begin{aligned}\text{设备重置价} &= \text{设备含税购置价} - \text{可抵扣增值税进项税} \\ &= 2,365.00 - 2,365.00 / 1.13 \times 0.13 \\ &\approx 2,090.00 \text{元}\end{aligned}$$

<3>成新率

该设备开始使用日期为2019年1月，至评估基准日已使用5.9年，经评估专业人员现场勘查分析后，综合各项技术状况判定，取其经济年限为8年，则该设备在正常使用保养条件下，尚可使用为2.1年。

$$\begin{aligned}\text{成新率} &= [\text{尚可使用年限} \div (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限})] \times 100\% \\ &= [2.1 \div (2.1 + 5.9)] \times 100\% \\ &= 26\%\end{aligned}$$

<4>评估值

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,090.00 \times 26\% \\ &= 540.00 \text{（元）}\end{aligned}$$

委评空调的评估值为 540.00 元。

9、在建工程—设备安装工程

江苏越科申报的在建工程-设备安装工程共 21 项，为 PET 四号线的生产设备、焊接机、除尘设备以及翻转机、双面刨、推台锯等芯材车间设备。基准日时账面价值为 14,643,904.55 元，计提减值准备 10,942,391.33 元，账面净值为 3,701,513.22 元。

在建工程设备存放于江苏越科位于东台经济开发区迎宾路 75 号的厂房内。设备安装工程始于 2021 年至 2024 年。截至评估基准日，委评的设备基本已到位，大部分设备尚未安装和调试，财务付款进度与形象进度基本一致。

评估人员对通过对在建工程—设备安装工程的现场勘察，了解在建项目的具体内容、开工日期、结算方式、实际安装进度，同时核查了与设备安装工程项目

相关的购置及安装合同、成本明细项目等，并核查了相关记账凭证和发票。我们认为采购时间与基准日较为靠近，账面价值与重置成本差异较小。经济性贬值与固定资产设备中经济性贬值保持一致。对于已经闲置，后续也无法再使用的设备本次按照二手价评估。

经采用上述方法评估后，在建工程评估值为 4,503,783.22 元，评估增值 802,270.00 元，增值率为 21.67%。

10、无形资产-土地使用权

(1) 土地的宗数、面积、土地使用权取得方式、性质、原始入账价值、摊销政策、摊余价值

江苏越科新材料有限公司申报的土地使用权共 1 宗，位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，土地使用权面积 95,860.00 平方米，土地性质为出让，用途为工业用地。

评估基准日时无形资产—土地使用权资产原始入账价值 16,081,479.79 元，账面价值 11,760,152.74 元。

(2) 土地使用权的登记、权利、利用状况

本次委托评估的土地使用权 1 宗，至评估基准日，宗地已办理了“苏(2020)东台市不动产权第 1300013 号”《不动产权证书》，土地性质为出让，用途为工业用地，终止日期为 2061 年 6 月 24 日。基准日时宗地现状用途为工业用地，宗地开发现状为红线内，外通路、通电、供水、排水、通讯“五通”及宗地红线内平整。

(3) 土地的一般因素、区域因素和个别因素

①一般因素

东台市，江苏省辖县级市，由盐城市代管，位于江苏省中部，盐城市最南端，北纬 32° 33′ ~32° 57′，东经 120° 07′ ~120° 53′，总面积 3557.66 平方千米。东台市位于中纬度亚洲大陆东岸，属北亚热带季风气候，四季分明，雨水充沛，雨热同季，日照充足。截至 2022 年 10 月，东台市辖 14 个镇，另辖 7 个乡级单位。市人民政府驻东台镇。2022 年，东台市实现地区生产总值 1050.52 亿元，按可比价格计算增长 4.7%，三次产业增加值比例为 15:36.3:48.7；人均地区生产总值 118215 元，增长 4.7%。

③ 区域因素

东台市有 4 个长途客运站：东台市一级客运站、安丰二级客运、富安客运站、新街客运站。东台市已经融入上海两小时经济圈，是苏北接轨上海和接受苏南产业辐射的第一站。随着江苏沿海开发正式上升为国家战略，作为江苏沿海中部重要的节点城市。204 国道，G228 国道，G344 国道，229 省道，226 省道，304 省道，352 省道，610 省道，403 省道海高速公路，东兴高速规划建设落地，在 S610 省道南侧接入东台 G15 高速，在新老 204 国道各设置一个互通，方便城区利用，远期规划东兴高速沿海东段，在市域中部贯通东西，形成“十”字型高速公路覆盖。东台市内共有东台站（客货运）、富安站（货运）两个火车站。

道路状况：区域内有 G228、S352、开发大道等交通主次干道，交通便捷度较优。

交通便捷程度：周围无公交站台，公交便捷度劣。

供水状况：供水保证率达 99%以上，供水状况优。

供电状况：供电保证率达 99%以上，供电条件优。

通讯状况：委评宗地所在区域设有电信局，有高速数据通信网，可方便地接入国际互联网，通讯条件优。

环境状况：区域内环境质量一般，区域内污染物排放基本达标，污染治理状况一般。

危险设施状况：委评对象所在区域无危险设施。

城市规划限制：委评对象所在区域未来以工业用地为主，规划限制条件一般。

交通管制：委评对象区域基本无交通管制。

自然条件：委评对象所在区域地形较平坦，自然条件一般。

区域成熟度：区域内产业聚集度优，协作配套水平优。

④ 个别因素

宗地四至：东临迎宾路，南临无名道路，西邻筑城门窗科技有限公司，北临无名道路。

临路情况：宗地临迎宾大道，通达度较优。

宗地形状：宗地近似矩形。

宗地面积：95,860.00 平方米。

地势地形：宗地地势地形较平坦，坡度小。

地质条件：地基承载力较好。

开发情况：宗地红线外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯，红线内场地已平整，基准日时已建设有约三万八千平方米工业用房。

土地使用年限：宗地为工业用地，准用年限为 50 年。

（4）土地使用权核实的方法和结果

评估人员在被评估单位相关人员的配合下对土地使用权进行了实地勘查核实。

首先，评估人员对委托人提供的土地使用权申报明细表与土地使用证一一核对，并对申报内容的完整性进行初步审查；其次，对委评宗地进行实地勘查，了解了宗地的四至、地形地势、目前的开发程度及周边土地的利用情况，调查委评宗地所处区域的一般因素、区域因素及个别因素；关注土地开发状况，并了解委评土地使用权是否涉及抵押担保事项。

核查结论：

委评宗地共 1 宗，位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，土地使用权面积 95,860.00 平方米，用途为工业用地，已办理《不动产权证书》。

（5）土地使用权评估价值内涵，所选取评估方法的依据或者理由

①评估价值内涵

对委评宗地，其地价内涵是指在评估基准日 2024 年 12 月 31 日，土地设定用途为工业用途，使用权类型为出让，剩余使用年期以基准日起至出让终止日期止，设定委评宗地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯、“五通”及宗地红线内已平整的国有土地使用权价值。

②评估方法的选取

土地使用权评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等，本次采用市场法评估。

委估宗地位于东台沿海经济开发区，评估人员在对委估宗地进行实地勘察和类似用地调查后，在同一供需圈内相邻地区或类似区域内能搜集到与委估宗地用途相同、土地利用条件基本一致的近期正常交易案例，故可采用市场比较

法对其进行评估。

市场比较法，是根据替代原则，将委评土地与在评估基准日较近时期内已经发生交易的类似土地交易案例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，修正得出委评土地评估基准日地价的方法。其评估公式为：

$$PD=PB \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中，PD—委估宗地价格；

PB—比较案例宗地交易价格；

A—交易情况修正系数，为委估宗地交易情况指数与比较案例交易情况指数之比；

B—交易日期修正系数，为委估宗地评估基准日地价指数与比较案例交易日期地价指数之比；

C—土地使用年期，为委估宗地使用年期指数与比较案例使用年期指数之比；

D—区域因素修正系数，为委估宗地区域因素条件指数与比较案例区域因素条件指数之比；

E—个别因素修正系数，为委估宗地区域个别条件指数与比较案例个别因素条件指数之比。

（6）评估结论及评估变动原因分析

评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，委评宗地的土地使用权评估值为 20,142,100.00 元，增值 8,381,947.26 元，增值原因是近年来土地价格不断上涨所致。

（7）评估举例

举例：宗地一（无形资产-土地使用权评估明细表序号 1）

② 土地概况

委托评估的宗地位于东台沿海经济开发区迎宾路 75 号，土地使用权面积 95860 平方米，土地性质为出让，用途为工业。国有建设用地使用权终止日期为 2061 年 6 月 24 日。

宗地开发程度为红线外通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”及宗地红线内场地已平整，地质条件较好，地基承载力较优，形状规则为近似矩形，

地势较平坦。

②估算过程

<1>比较案例选择

通过调查分析，选择了近期发生交易的与委估宗地条件类似的 3 个比较案例，具体选择原则和案例条件描述如下：

选择案例原则如下：

- A、与委估宗地属同一供需圈
- B、与委估宗地用途应相同或相近
- C、与委估宗地的交易方式相似
- D、与委估宗地的估价期日应接近
- E、交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易

根据委估宗地位置、自然因素、交通条件、基础设施状况、与商服及公共设施的接近程度等因素，评估人员收集并选取了与委估宗地处于同一供需圈、且区位条件相近的 3 个工业用途土地交易案例作为比较案例。案例的基本情况如下：

可比实例	案例 A	案例 B	案例 C
土地位置	三仓镇黄海路东侧、S352 北侧	东台市头灶镇峰峰鸿运东侧、振兴路北侧	沿海经济区迎宾大道东侧、海旺路南侧
土地面积 (m ²)	15856	385	26319
用途	工业	工业	工业
交易日期	2024 年 12 月 5 日	2024 年 10 月 29 日	2024 年 8 月 5 日
成交总价 (万元)	361.5168	9.163	579.018
成交单价 (元/ m ²)	228	238	220
出让年限	50 年	50 年	50 年
交易方式	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地开发程度	自然平整	自然平整	自然平整

<2>建立价格可比基础

委估宗地与比较案例在付款方式、币种和货币单位、面积内涵和面积单位等方面一致，不需进行修正。

<3>因素选择

通过对委估宗地所在区域土地市场的分析，根据工业类型土地的主要影响因素，结合评估机构掌握的评估资料与评估人员收集的资料，参照比较案例的基本情况，本次评估选择下列因素进行比较：

- A、交易日期：考虑交易日期的不同对地价的影响进行修正。

B、交易情况：考虑交易是否正常对地价的影响。

C、交易方式：因交易方式不同地价存在差异的须进行交易方式修正。

D、土地用途：本次评估选取交易案例的用途与委估宗地法定用途一致，故不做修正。

E、土地使用年期：本次选取的比较案例使用年期与委评宗地相近，故不需要进行土地使用年期修正。

F、区域因素：主要有道路条件、对外交通状况、基础设施、环境条件、工业区成熟度、行政规划、政府特殊政策与产业管制等。

G、个别因素：主要有邻接道路等级及通达度、宗地面积、宗地形状、地形坡度、地质条件、土地开发程度、距危险设施距离、宗地周围土地利用类型、其他主要影响因素等。

<4>编制比较因素条件说明表

评估人员整理收集的有关资料，将委估宗地与比较案例的相关因素条件列表表示，详见下表：

影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）		待估	228.00	238.00	220.00
交易时间		2024 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 5 日	2024 年 10 月 29 日	2024 年 8 月 5 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
土地使用年期		36.48 年	50 年	50 年	50 年
区域因素	道路条件	次干道为主	主次干道并重	主次干道并重	主次干道并重
	对外交通状况	同城区快速干道等联接较优	同城区快速干道等联接较优	同城区快速干道等联接较优	同城区快速干道等联接较优
	基础设施	供水、供电保证率达 90-95%，较优；排水条件较优；通讯状况较优	供水、供电保证率达 90-95%，较优；排水条件较优；通讯状况较优	供水、供电保证率达 90-95%，较优；排水条件较优；通讯状况较优	供水、供电保证率达 90-95%，较优；排水条件较优；通讯状况较优
	环境条件	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好	污染物排放基本达标，污染治理状况较好
	区域成熟度	产业聚集度一般，协作配套水平一般	产业聚集度一般，协作配套水平一般	产业聚集度一般，协作配套水平一般	产业聚集度一般，协作配套水平一般

		未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主	未来土地利用以工业用地为主
	行政规划				
	政府特殊政策与产业管制	鼓励发展高新产业，并有相应的优惠政策	鼓励发展高新产业，并有相应的优惠政策	鼓励发展高新产业，并有相应的优惠政策	鼓励发展高新产业，并有相应的优惠政策
个别因素	邻接道路等级及通达度	邻接道路为次干道，通达度较优	邻接道路为次干道，通达度较优	邻接道路为次干道，通达度较优	邻接道路为次干道，通达度较优
	宗地形状	较规则	较规则	较规则	较规则
	宗地面积	对土地利用无影响	对土地利用无影响	对土地利用无影响	对土地利用无影响
	地形、坡度	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小	地形平坦，坡度小
	地质条件	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理	地基一般，承载力一般，一般工业建筑建设时需作一般的基础处理
	开发情况	五通一平	场地内已平整	场地内已平整	场地内已平整
	距危险设施距离	>2000 米	>2000 米	>2000 米	>2000 米

<5>编制比较因素条件指数表

本次评估运用市场比较法时所选择的交易日期、交易情况、交易方式、土地用途、土地使用年期、区域因素、个别因素在编制比较因素指数时，由评估师根据市场交易情况确定。

各比较因素条件指数确定依据如下：

A、交易日期

本次评估基准日为 2024 年 12 月 31 日，选取的是交易时间于 2024 年 8 月以后的案例，与评估基准日接近，且近期东台市工业用地市场价格平稳，故案例 A、B、C 交易时间修正系数均为 100。

B、交易情况

委评地块与比较实例交易情况均属正常，不存在不正常交易因素，所以不进行交易情况比较修正。

C、交易方式：委评地块与比较实例交易方式相同，故不需进行修正。

D、土地用途：本次评估选取交易案例中案例的用途与委评宗地法定用途一

致，故不做修正。

E、土地使用年期

本次选取的比较案例使用年期与委评宗地有差异，故需要进行土地使用年期修正。

(A) 土地还原率的确定

a. 利用安全利率加风险调整值法测算土地还原利率

即还原率=安全利率+风险调整值。本次安全利率以十年期国债利率为 1.68%，考虑工业土地的行业风险、经营风险、财务风险。国民经济景气及通货膨胀等方面的风险，确定风险调整值为 3%~5%，还原率为 4.68.2%~7.68%。

b. 利用投资风险与投资收益率综合排序插入法测算土地还原利率

具体方法将社会上各种类型的投资收益率大小从低到高排序，然后根据经验判断所要求的还原率的具体数值。十年期及以上国债利率 1.68%、投资股票的收益率在 10%以上，考虑投资工业土地的风险大于十年期及以上国债利率而低于投资股票，其收益还原率高于十年期及以上国债利率而低于投资股票的收益率，故资本化率为 1.68%~10%。

综合上述二种方法测算结果，最终确定本次土地评估的土地还原利率为 5%。

(B) 年期修正系数的计算

年期修正系数 $K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$

r——土地还原率；

m——待估宗地/比较案例的土地使用年期；

n——工业法定最高出让年期；

则： $K = [1 - 1/(1+5\%)^{36.48}] / [1 - 1/(1+6\%)^{50}] = 0.8313/0.9128$ 。

<6>区域因素

A、道路条件

按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以待估宗地所在区域道路通达度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域道路条件相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%。

B、对外交通状况

对外交通状况按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域对外交通状况为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域对外交通状况相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

C、基础设施

基础设施按劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域基础设施为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域基础设施相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

D、环境条件

环境条件按优、较优、一般、较差、差五个等级，以委估宗地所在区域环境质量为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域环境质量相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 3%

E、区域成熟度

区域成熟度按劣、较劣、一般、较高、高五个等级，以委估宗地所在区域工业成熟度为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域产业成熟度相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 2%

F、行政规划

行政规划以未来土地利用的规划划分为劣、较劣、一般、较优、优五个等级，以委估宗地所在区域行政规划为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域行政规划相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%

G、政府特殊政策与产业管制

政府特殊政策与产业管制按劣、较劣、一般、较高、高五个等级，以委估宗地所在区域政策及管制为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地所在区域政策及管制相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%

<7>个别因素

A、邻接道路等级及通达度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地临街状况为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 2%。

B、宗地形状

按不规则、较不规则、较规则、规则四个等级，以委估宗地形状为标准，因素条件指数为 100%，比较宗地形状相对于标准每上升或下降一个等级，因素条件指数增加或减少 1%。

C、宗地面积

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地面积为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

D、地形、坡度

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地地势条件为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

E、开发情况

根据委估宗地开发情况，每增减一通或一平，视宗地开发水平修正。

F、距危险设施距离

分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级，以委估宗地距危险设施距离为标准，因素条件指数为 100%，每上升或下降一个等级因素条件指数增加或减少 1%。

根据因素条件说明表中的委估宗地与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制比较因素条件指数表，详见下表：

影响因素		待估宗地	实例 A	实例 B	实例 C
交易价格（元/m ² ）		待估	228.00	238.00	220.00
交易时间		100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
土地使用年期		0.8313	0.9128	0.9128	0.9128
区域因素	道路条件	100	102	102	102
	对外交通状况	100	100	100	100
	基础设施	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
	区域成熟度	100	100	100	100
	行政规划	100	100	100	100
	政府特殊政策与产业管制	100	100	100	100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100	100	100	100
	宗地形状	100	100	100	100
	宗地面积	100	98	99	98
	地形、坡度	100	100	100	100
	地质条件	100	100	100	100
	开发情况	100	99	99	99
	距危险设施距离	100	100	100	100

<6>编制比较因素修正系数表

在因素条件指数表的基础上,进行比较实例交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、区域因素、个别因素修正,将评估对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较,得到因素修正系数,详见下表:

影响因素		实例 A	实例 B	实例 C
土地单价/(元/m ²)		228.00	238.00	220.00
土地用途		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		0.8313/0.9128	0.8313/0.9128	0.8313/0.9128
区域因素	道路条件	100/100	100/100	100/100
	对外交通状况	100/100	100/100	100/100
	基础设施	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
	区域成熟度	100/100	100/100	100/100
	行政规划	100/100	100/100	100/100
	政府特殊政策与产业管制	100/100	100/100	100/100
个别因素	邻接道路等级及通达度	100/100	100/100	100/100
	宗地形状	100/100	100/100	100/100
	宗地面积	100/100	100/100	100/100
	地形、坡度	100/100	100/100	100/100
	地质条件	100/100	100/100	100/100
	开发情况	100/100	100/100	100/100
	距危险设施距离	100/100	100/100	100/100
修正后土地单价(元/平方米)		204	213	196

<7>宗地地价单价的测算

委评土地使用权市场价值

比较修正后,以三个比准价格的算术平均值作为市场比较法的评估结果,即最后确定的委评宗地土地单价为:204 元/m²。

委评宗地一的土地使用权价值=土地单价×土地面积×(1+契税税率)

$$=204 \times 95,860.00 \times (1+3\%)$$

$$\approx 20,142,100.00 \text{元 (取整)}。$$

(8) 特别事项说明

江苏越科新材料有限公司申报的土地使用权评估基准日时已抵押。

11、无形资产-其他

评估基准日时，江苏越科账面未记录的无形资产包括发明专利 55 项，软件著作权 5 项，商标权 1 项。具体明细如下：

1、专利

序号	无形资产内容或名称	专利号	申请日期	备注
1	一种风电叶片模具专用转运支撑装置及其使用方法	CN201910964008.2	2023-12-01	发明专利
2	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201910963340.7	2024-08-16	发明专利
3	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201910135997.4	2024-04-16	发明专利
4	一种基于复合材料的锚链及其制备方法	CN201811486174.8	2024-01-30	发明专利
5	一种制备风力发电叶片夹心 PET 泡沫材料的方法	CN201610301643.9	2019-07-05	发明专利
6	一种光热发电复合材料背板以及制备方法	CN201510656186.0	2018-05-22	发明专利
7	一种真空灌注用导流管及其制备方法	CN201510656185.6	2017-07-14	发明专利
8	一种超低导热一次成型复合材料板及其制备工艺	CN201510656166.3	2018-03-13	发明专利
9	一种用于厢式货车的一次成型车厢板及制造工艺	CN201510655393.4	2017-04-19	发明专利
10	风力发电用复合材料叶片一体成型方法及装置	CN201410693106.4	2019-03-01	发明专利
11	一种加热用碳纤维丝与金属片的连接方法	CN201010256551.6	2013-07-24	发明专利
12	一种环戊烷铁桶抽油口防湿气装置	CN202323602408.X	2024-07-19	实用新型
13	一种桶装环戊烷水分检测指示管	CN202323602403.7	2024-09-13	实用新型
14	一种双管式环戊烷桶体加油口防湿检测机构	CN202323602399.4	2024-07-19	实用新型
15	一种 PET 结构板材焊缝焊接质量验证夹具	CN202223340922.6	2023-12-29	实用新型
16	一种 PET 发泡板用高温不粘热焊板	CN202223321938.2	2023-09-12	实用新型
17	一种 PET 泡沫板材表面封孔装置	CN202122199725.6	2022-07-08	实用新型
18	一种用于风电模具加工定位的工装	CN202020350517.4	2021-01-05	实用新型
19	一种用于风电模具翻转的调节工装	CN202020350516.X	2020-11-24	实用新型
20	一种高效冷凝回流装置	CN202020350038.2	2020-11-24	实用新型
21	一种 PET 夹芯复合阻燃保温板	CN202020350036.3	2020-11-24	实用新型
22	一种新型泡沫板材表面封孔结构	CN202020350020.2	2020-11-24	实用新型
23	一种钢格板安装角度微调装置	CN202020350018.5	2020-11-24	实用新型
24	一种风电叶片模具翻转吊运结构	CN202020220890.8	2020-11-24	实用新型
25	一种 PET 挤压工装	CN202020220889.5	2020-11-24	实用新型
26	一种芯材剪切试样粘接工装夹具	CN201921696339.4	2020-07-07	实用新型
27	一种风电叶片模具专用转运支撑装置	CN201921696330.3	2020-06-16	实用新型
28	一种用于连续挤出物理发泡 PET 板材的模具	CN201920231066.X	2019-11-22	实用新型
29	一种泡沫焊接生产线	CN201920231009.1	2019-11-22	实用新型
30	一种 3D 打印非金属模具	CN201920231005.3	2019-11-22	实用新型
31	一种新型拼接式厢车结构	CN201822063785.3	2019-08-06	实用新型
32	一种基于复合材料的锚链	CN201822040688.2	2019-09-10	实用新型
33	一种利用废弃复合材料生产结构件的系统	CN201721711891.7	2018-08-03	实用新型
34	一种大型风力发电叶片回收处理系统	CN201721711850.8	2019-01-08	实用新型
35	一种真空灌注用导流网	CN201721462330.8	2018-05-22	实用新型
36	一种新型轻量组合式碳纤维引擎盖	CN201721462327.6	2018-05-18	实用新型

37	一种车用轻质 GMT 座椅背板	CN201721462315.3	2018-05-22	实用新型
38	一种拆卸式真空灌注用导流管	CN201721451712.0	2018-05-22	实用新型
39	一种轻量化车厢板	CN201721451317.2	2018-06-22	实用新型
40	一种用于'Ω'型截面导流管打孔的设备	CN201720169788.8	2017-10-13	实用新型
41	一种复合夹心车厢板亚高光处理机	CN201620739944.5	2017-03-15	实用新型
42	一种大型板件粘接翻身检验平台	CN201620739941.1	2017-03-15	实用新型
43	一种多功能高铁座椅椅背	CN201620738904.9	2017-03-29	实用新型
44	一种三坐标轻木切割机	CN201620738265.6	2017-03-15	实用新型
45	一种复合材料夹层的 PVC 发泡板	CN201620737872.0	2017-03-15	实用新型
46	一种观光车的车壳	CN201620737871.6	2017-03-22	实用新型
47	一种轻质高强度轻木板材	CN201620412669.6	2016-11-30	实用新型
48	一种新型轻木板材	CN201620409116.5	2016-11-23	实用新型
49	一种结构芯材	CN201620407369.9	2016-11-30	实用新型
50	一种真空灌注用导流管	CN201520787400.1	2016-03-23	实用新型
51	一种超低导热复合材料板	CN201520787298.5	2016-03-23	实用新型
52	一种光热发电复合材料背板	CN201520787274.X	2016-03-23	实用新型
53	一种用于厢式货车的车厢板	CN201520787273.5	2016-03-23	实用新型
54	一种 SMC 复合材料模压的高铁座椅私密罩	CN201520787262.7	2016-03-23	实用新型
55	一种用于风力发电塔架的复合材料	CN201520786200.4	2016-03-23	实用新型

2、软件著作权

序号	无形资产内容或名称	专利号	授权公告日
1	越科厢车生产线控制软件	2022SR0201812	2022-02-08
2	越科复合材料拉伸压力测试软件	2022SR0201810	2022-02-08
3	越科复合材料塑形工艺测试控制软件	2022SR0201814	2022-02-08
4	越科聚酯复合材料质量检测软件	2022SR0201811	2022-02-08
5	越科自动淋胶机控制软件	2022SR0201813	2022-02-08

3、商标

序号	商标名称	注册/申请日期	到期日	商标注册证序号
1	鑫越科	2020.6.28	2030.6.27	41878393

(2) 评估核实过程

评估人员根据被评估单位提供的申报表,对于专利、实用新型及商标等无形资产,通过查阅权利证书、授权通知书、受理通知书、缴费单据等,并通过国家专利局等官方网站查询相关资料,核实该权利的法律权属、存在期限等。

(3) 评估方法

<1>专利及软件著作权

因与母公司上海越科新材料股份有限公司的研发团队为同一拨人员，上海越科主要负责基础研发，江苏越科负责应用研发，故本次评估将专利、软件著作权并入母公司上海越科新材料股份有限公司无形资产中统一评估，具体评估方法详见上海越科无形资产，按照无形资产数量分摊至江苏越科。由此可得江苏越科专利及软件著作权评估值为 1,321,739.13 元。

<2>商标

江苏越科目前账面未记录的商标权供 1 项，是产品标识，目前对公司盈利能力贡献较小，本次评估对商标采用重置成本法进行评估，即通过计算取得商标时的设计费、注册费用及相关代理费用等来确定商标的价值。

根据评估人员向商标代理机构进行询价后了解到目前市场上，商标的注册申请费市场行情波动较小，基本构成就是商标设计费 1600 元；商标注册规费 300 元，外包是支付 400 元；商标注册代理服务费是 1500 元，故本次按下列式子评估商标价值：

$$\begin{aligned}\text{商标评估价值} &= (\text{商标设计费} + \text{商标注册规费} + \text{商标注册代理服务费}) \\ &= 1600 + 400 + 1500 \\ &= 3,500.00 \text{ (元)}\end{aligned}$$

(4) 评估结论

经采用上述方法评估后，其他无形资产评估值为 1,325,239.13 元。

12、长期待摊费用

评估基准日，长期待摊费用账面值为 607,609.57 元，主要为江苏越科厂房的改造装修费用、设备搬迁费用 and 无形资产技术服务费等

评估人员通过查阅明细账，抽查有关原始凭证和相关合同，了解费用性质和摊余情况，对长期待摊费用的发生时间、具体内容、期初金额进行了复核。本次评估将用于厂房改造装修的费用并入房屋建筑物和构筑物科目评估，其余摊销费用按核实后的账面价值作为评估值。采用上述方法评估后，长期待摊费用的评估值为 546,684.06 元，评估减值 60,925.52 元，减值率 10.03%。

13、其他非流动资产

评估基准日时，其他非流动资产账面值为 301,989.91 元，主要为预付的购买各项设备的款项。评估人员在核对总账、明细账和报表一致后，逐项了解其他

非流动资产发生的合同、内容，对账面值较大的款项进行函证，或利用替代程序确认这些款项的真实性和余额的准确性后，按核实后账面值作为评估值。

经采用上述评估程序，其他非流动资产评估值为 301,989.91 元，无评估增减值。

14、递延所得税资产

评估基准日时，递延所得税资产账面价值为 2,635,825.51 元，为计提坏账准备、跌价准备及递延收益等形成的可抵扣暂时性差异。

评估人员查看了递延所得税资产明细，了解递延所得税资产形成的原因，并根据税法要求核实账面记录是否正确。经核查，账务记录符合规定，余额正确。

被评估单位申报的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生的资产账面值与其计税基础的差异。本次将根据预计的坏账损失确认递延所得税资产；

本次实物资产与账面相比未有减值，故将资产减值形成的递延所得税资产评估为零。

采用上述方法评估后，递延所得税资产评估值为 2,113,671.15 元，评估减值 522,154.36 元。

15、短期借款

评估基准日时，短期借款账面值为 49,076,180.56 元，主要为银行借款。

根据申报资料，评估人员查阅了相关借款合同等资料，对借款借据进行查验，确认基准日时短期借款的账面余额、发生日期、还款期限、还款日期和贷款利率并对相关银行借款进行了函证，同时根据借款期限，借款利率对计提的利息进行复核。经核实，利息计提无误，本次以核实后账面值作为评估值。经采用上述评估方法，短期借款评估值为 49,076,180.56 元，无评估增减值。

16、应付款项

应付款项包括应付账款和其他应付款。

应付账款主要为应付的材料款和设备款，基准日时账面值为 12,523,651.78 元；其他应付款主要为应付的内部往来款、代扣代缴的职工个人款项及应付利息等，账面值为 55,133,347.73 元。

评估人员首先获取应付款项申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对各项应付款项进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的应付款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。对于应付利息，核实相关借款利率，复核利息是否计提正确；其次，判断分析应付款项的偿付性，确定应付款项评估值，本次应付款项以核实后的账面值作为评估值。

经采用上述评估程序后，应付账款评估值为12,523,651.78元，无评估增值；其他应付款评估值为55,133,347.73元，无评估增值。

17、合同负债

评估基准日时账面值为 2,778,192.30 元，为预收客户的货款，评估人员首先获取合同负债申报表，与明细账、总账、报表进行核对，随后依据被评估单位提供的财务账簿对合同负债进行核对，查看其是否账表相符；对账面金额较大的款项进行函证，核实账面金额的准确性；抽查相关业务合同，核实业务的真实性。其次，判断分析合同负债的偿付性，确定合同负债的评估值，本次合同负债以核实后的账面值 2,778,192.30 元作为评估值。

18、应付职工薪酬

评估基准日时账面值 1,824,268.78 元，为计提的工资。评估人员按照企业计提的工资社保进行核实和抽查复算，同时查阅明细账、记账凭证等并对相关会计资料进行了核实，未见异常。本次按核实后的账面值 1,824,268.78 元作为评估值，无评估增减值。

19、应交税费

评估基准日时，应交税费账面余额为 1,075,210.16 元，为应交的增值税、房产税、土地税和代扣代缴的个人所得税。评估人员查阅了被评估单位的纳税申报表、应交税费明细账和会计凭证资料及后期完税凭证等，以核实后的账面值作为评估值，即应交税费评估值为 1,075,210.16 元，无评估增减值。

20、其他流动负债

评估基准日时，其他流动负债账面值为 6,389,499.96 元，主要为未终止确认的应收票据、预提的运费和跨期费用等。评估人员首先获取其他流动负债申报

表，与明细账、总账、报表进行核对，评估人员查阅了形成待转销项税的合同负债的明细进行核实，并进行复算，未见异常。

经采用上述评估程序，其他流动负债评估值为 6,389,499.96 元，无评估增减值。

21、递延收益

评估基准日时，专项应付款账面值为 15,575,617.11 元，为土地补偿金及政府补助金和政府相关奖励资金。评估人员核对了相关的奖励文件，查看相关政策条款。经核实了解，专项应付款基本为奖励和补助金，无需返还，故本次评估为零。

采用这种方法评估后，专项应付款评估值为 0 元，评估减值 15,575,617.11 元。

四、评估结论及分析

（一）评估结论

经采用资产基础法评估，江苏越科新材料有限公司在评估基准日 2024 年 12 月 31 日时资产总额账面值 15,217.70 万元，评估值 17,121.56 万元，增值 1,903.86 万元，增值率 12.51%；负债总额账面值 14,437.60 万元，评估值 12,880.04 万元，评估减值 1,557.56 万元，减值率 10.79%；净资产账面值 780.10 万元，评估值 4,241.52 万元，评估增值 3,461.42 万元，增值率 443.72%。资产评估结果汇总表如下：

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	6,851.12	7,015.26	164.14	2.40
非流动资产	2	8,366.58	10,106.30	1,739.72	20.79
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				
投资性房地产	7				
固定资产	8	6,460.48	7,332.37	871.89	13.50

在建工程	9	370.15	450.38	80.23	21.67
工程物资	10				
固定资产清理	11	5.39	0.18	-5.21	-96.59
生产性生物资产	12				
油气资产	13				
无形资产	14	1,176.02	2,146.73	970.72	82.54
开发支出	15				
商誉	16				
长期待摊费用	17	60.76	54.67	-6.09	-10.03
递延所得税资产	18	263.58	91.76	-171.82	-65.19
其他非流动资产	19	30.20	30.20	0.00	0.00
资产合计	20	15,217.70	17,121.56	1,903.86	12.51
流动负债	21	12,880.04	12,880.04	0.00	0.00
非流动负债	22	1,557.56		-1,557.56	-100.00
负债合计	23	14,437.60	12,880.04	-1,557.56	-10.79
净资产（所有者权益）	24	780.10	4,241.52	3,461.42	443.72

即在不考虑股权缺乏流通性折扣的前提下，江苏越科新材料有限公司 100% 股权于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估值为 4,241.52 万元，大写金额为人民币肆仟贰佰肆拾壹万伍仟贰佰元整。

（二）评估结论分析

经采用资产基础法评估，江苏越科新材料有限公司基准日时净资产账面值净资产账面值 780.10 万元，评估值 4,241.52 万元，评估增值 3,461.42 万元，增值率 443.72%。差异主要原因：

1、房屋建筑物增值 744.99 万元，主要是近年来房屋建造成本价格上涨故评估增值。

2、土地增值 838.19 万元，增值原因是近年来土地价格不断上涨所致。

江苏华信资产评估有限公司

二〇二五年四月二十四日

