

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

荣盛石化股份有限公司拟收购股权涉及的
浙江聚兴化纤有限公司股东全部权益价值评估项目
资产评估报告

坤元评报〔2018〕474号

（共1册，第1册）

坤元资产评估有限公司

二〇一八年九月十六日

目 录

资产评估师声明.....	1
资产评估报告·摘要	2
资产评估报告·正文	5
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	5
二、 评估目的	7
三、 评估对象和评估范围	7
四、 价值类型及其定义	9
五、 评估基准日	9
六、 法律法规依据	10
七、 评估方法	11
八、 评估过程实施过程和情况	17
九、 评估假设	21
十、 评估结论	18
十一、 特别事项说明	19
十二、 资产评估报告使用限制说明	21
十三、 资产评估报告日	22

资产评估师声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、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。

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关注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。

荣盛石化股份有限公司拟收购股权涉及的 浙江聚兴化纤有限公司股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕474号

摘 要

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当认真阅读评估报告正文。

一、委托人和被评估单位及其他资产评估报告使用人

本次资产评估的委托人为荣盛石化股份有限公司（以下简称荣盛石化公司），本次资产评估的被评估单位为浙江聚兴化纤有限公司（以下简称聚兴化纤公司）。

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

荣盛石化公司拟收购聚兴化纤公司的股权，为此需要对聚兴化纤公司的股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供聚兴化纤公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的聚兴化纤公司的股东全部权益。

评估范围为聚兴化纤公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2018年7月31日聚兴化纤公司全部资产及相关负债。按照聚兴化纤公司提供的2018年7月31日经审计的会计报表反映，资产、负债和股东权益的账面价值分别为274,218,543.77元、250,196,990.14元和24,021,553.63元。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

评估基准日为 2018 年 7 月 31 日。

六、评估方法

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次采用资产基础法。

七、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，聚兴化纤公司的股东全部权益的评估价值为 112,414,967.78 元(大写为人民币壹亿壹仟贰佰肆拾壹万肆仟玖佰陆拾柒元柒角捌分)，与账面值 24,021,553.63 相比，评估增值 88,393,414.15 元，增值率为 367.98%。

八、评估结论的使用有效期

本评估结论仅对荣盛石化公司收购聚兴化纤公司的股权之经济行为有效。本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起至 2019 年 7 月 30 日止。

九、对评估结论有重大影响的特别事项

1. 截至评估基准日，位于马鞍镇红旗闸的建筑物类固定资产 23 项，建筑面积合计 8,064.95 平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，相关《房屋所有权证》记载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

2. 截至评估基准日，在建工程—土建工程主要系聚酯车间、直纺车间、加弹车间等 27 幢房屋建筑物，建筑面积合计 107,319.86 平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，《房屋所有权证》上证载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

3. 截至评估基准日，位于马鞍镇红旗闸的土地使用权 2 项，土地面积合计 160,316.90 平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，相关国有土地使用证记载的

土地使用者仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述土地使用权属于聚兴化纤公司所有。

4. 经核实，截至评估基准日，因曹娥江大桥建设需要，当地政府已将位于马鞍镇红旗闸东侧的土地使用权（国有土地使用证编号：绍兴县国用（2001）字第 13-9 号，证载土地面积 137,416.90 平方米）中的 4,627.00 平方米土地进行了征用，并已向原土地使用权人浙江赐富化纤集团有限公司支付了补偿款；故聚兴化纤公司仅将剩余的土地面积（132,789.90 平方米）列入本次评估范围。

5. 经核实，截至评估基准日，列入评估范围的在建工程—土建工程的公司厂房维修改造工程项目中的部分主生产车间（合计建筑面积 3,000.00 平方米）占用的土地系国有土地使用证红线外土地。本次评估未考虑该事项对相应资产评估价值可能产生的影响。

6. 本次评估对象为企业股东全部权益价值，部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积，可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

评估报告的特别事项说明和使用限制说明请认真阅读资产评估报告正文。

荣盛石化股份有限公司拟收购股权 涉及的浙江聚兴化纤有限公司 股东全部权益价值评估项目 资产评估报告

坤元评报〔2018〕474号

荣盛石化股份有限公司：

坤元资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对贵公司拟收购股权涉及的浙江聚兴化纤有限公司股东全部权益在2018年7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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

1. 名称：荣盛石化股份有限公司（以下简称荣盛石化公司）
2. 住所：浙江省萧山区益农镇红阳路98号
3. 法定代表人：李水荣
4. 注册资本：陆拾贰亿玖仟壹佰壹拾万零柒仟柒佰伍拾元整
5. 公司类型：股份有限公司（上市）
6. 统一社会信用代码：91330000255693873W
7. 发照机关：浙江省工商行政管理局
8. 经营范围：涤纶丝，化纤布的制造、加工，纸制品加工，轻纺原料及产品，五金，化工产品及其原料（除化学危险品及易制毒化学品）的销售，实业投资，普通货物的仓储服务（不含危险品），道路货物运输（凭有效许可证经营），经营进出口业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（二）被评估单位概况

一）企业名称、类型与组织形式

1. 名称：浙江聚兴化纤有限公司（以下简称聚兴化纤公司）

2. 住所：绍兴市柯桥区滨海工业区江滨路
3. 法定代表人：陈永潮
4. 注册资本：肆仟伍佰万元整
5. 公司类型：有限责任公司
6. 统一社会信用代码：91330621MA288CD82H
7. 发照机关：绍兴市柯桥区市场监督管理局
8. 经营范围：生产、销售：涤纶、丙纶丝、纺织面料；货物进出口和技术进出口（法律、行政法规禁止的除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

二) 企业历史沿革

聚兴化纤公司成立于 2016 年 5 月 6 日，初始注册资本 1,000 万元，成立时股东和出资情况如下：浙江荣盛控股集团有限公司出资 700 万元(占注册资本的 70%)，绍兴市柯桥区马鞍一纺化纤有限公司出资 200 万元(占注册资本的 20%)，浙江以勒化学纤维有限公司出资 100 万元（占注册资本的 10%）。

历经股权变更及增资后，截至评估基准日，聚兴化纤公司的注册资本为 4,500 万元，股权结构如下：

股东名称	出资额(万元)	出资比例
浙江荣盛控股集团有限公司	3,150.00	70%
绍兴市柯桥区马鞍一纺化纤有限公司	900.00	20%
浙江以勒化学纤维有限公司	450.00	10%
合计	4,500.00	100%

三) 被评估单位 2017 年及截至评估基准日的资产、负债状况及经营业绩见下表：

单位：人民币元

项目名称	2017 年 12 月 31 日	评估基准日
资产	160,476,402.76	274,218,543.77
负债	163,675,961.70	250,196,990.14
股东权益	-3,199,558.94	24,021,553.63
项目名称	2017 年	2018 年 1-7 月
营业收入	1,299,889.56	932,957.13
营业成本	640,558.34	74,202.61

利润总额	-8,109,375.75	-7,778,887.43
净利润	-8,109,375.75	-7,778,887.43

评估基准日的财务报表经注册会计师审计，且出具了无保留意见的审计报告。2017年度的数据摘自天健审〔2018〕7966号审计报告期初数。

四) 公司经营概况

聚兴化纤公司位于绍兴市柯桥区滨海工业区江滨路，成立于2016年5月6日，注册资本4,500万元，是一家涤纶、丙纶丝、纺织面料生产销售企业，截至评估基准日，公司尚未正式开展业务。公司目前仍处于建设阶段，其生产设备和生产厂房尚在进行安装与整修，尚未投入使用。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人拟收购被评估单位的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

根据《资产评估委托合同》，本资产评估报告的其他使用人为被评估单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。

二、评估目的

荣盛石化公司拟收购聚兴化纤公司的股权，为此需要对该经济行为涉及的聚兴化纤公司股东全部权益价值进行评估。

本次评估目的是为该经济行为提供聚兴化纤公司股东全部权益价值的参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为涉及上述经济行为的聚兴化纤公司的股东全部权益。

评估范围为聚兴化纤公司申报的并经过天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截至2018年7月31日聚兴化纤公司全部资产及相关负债，包括流动资产、非流动资产及流动负债。按照聚兴化纤公司提供的业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的2018年7月31日会计报表反映，资产、负债及股东权益的账面价值分别为274,218,543.77元、250,196,990.14元和24,021,553.63元。

金额单位：元

项 目	账面原值	账面净值
一、流动资产		85,130,044.54
二、非流动资产		189,088,499.23
其中：固定资产	3,150,370.98	2,427,808.25
在建工程		147,522,837.32
无形资产		39,137,853.66
其中：无形资产—土地使用权		39,137,853.66
资产总计		274,218,543.77
三、流动负债		250,196,990.14
四、非流动负债		0.00
负债合计		250,196,990.14
股东权益合计		24,021,553.63

1. 主要资产基本情况如下：

(1) 预付款项账面价值 20,162,226.38 元，包括预付的货款、保险费和技术服务费等。

(2) 存货账面价值 55,027,769.81 元，其中账面余额 55,027,769.81 元，存货跌价准备 0.00 元，包括在途物资、原材料和在库周转材料，除在途物资仍在物流单位运输途中外，其余存货主要存放于公司在滨海工业区红旗闸村的公司厂区内。在途物资包括 PTA 原料和乙二醇；原材料主要包括 PTA 原料、乙二醇和导热油等材料；在库周转材料主要包括消防绳、滚筒等低值易耗品。

(3) 建筑物类固定资产合计账面原值 3,150,370.98 元、账面净值 2,427,808.25 元，减值准备 0.00 元，主要包括位于绍兴柯桥滨海工业区红旗闸村的专家楼、食堂及宿舍房等房屋建筑物，合计建筑面积为 8,064.95 平方米。上述委估房屋均尚未办妥相关产权变更登记手续，相关《房屋所有权证》记载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

(4) 在建工程合计账面价值 147,522,837.32 元，包括土建工程 66,134,177.81 元，设备安装工程 81,388,659.51 元。土建工程包括公司厂房维修改造工程、厂区旧海塘堤坝清理工程和零星工程；设备安装工程系公司正在投入的年产 20 万吨差

别化纤维技改项目，上述在建工程项目均位于公司在滨海工业区红旗闸村的公司厂区内。

截至评估基准日，在建工程—土建工程主要系聚酯车间、直纺车间、加弹车间等 27 幢房屋建筑物，建筑面积合计 107,319.86 平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，《房屋所有权证》上证载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

经核实了解，截至评估基准日，列入评估范围的在建工程—土建工程的公司厂房维修改造工程项目中的部分主生产车间（合计建筑面积 3,000.00 平方米）占用的土地系国有土地使用证红线外土地。

(5) 无形资产—土地使用权账面价值 39,137,853.66 元，为 2 宗土地，土地面积合计 160,316.90 平方米，均位于滨海工业区红旗闸村，上述土地使用权仍未办妥相关产权变更登记手续，相关国有土地使用证记载的土地使用者仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述土地使用权属于聚兴化纤公司所有。

经核实，截至评估基准日，因建设曹娥江大桥需要，当地政府已将位于马鞍镇红旗闸东侧的土地使用权（土地权证编号：绍兴县国用（2001）字第 13-9 号，证载土地面积 137,416.90 平方米）中的 4,627.00 平方米土地进行了征用，并已向原土地使用权人浙江赐富化纤集团有限公司支付了补偿款；故聚兴化纤公司仅将剩余的土地面积（132,789.90 平方米）列入本次评估范围。

2. 委托评估对象和评估范围与上述经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

为使得评估基准日与拟进行的经济行为和评估工作日接近，由委托人确定本次评估基准日为 2018 年 7 月 31 日，并在评估委托合同中作了相应约定。

六、法律法规依据

（一）法律法规依据

1. 2016年7月2日第46号主席令公布的《资产评估法》；
2. 《公司法》《合同法》《证券法》等；
3. 《土地管理法》《土地管理法实施条例》《城市房地产管理法》《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规；
4. 其他与资产评估有关的法律、法规等。

（二）评估准则依据

1. 《资产评估准则——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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2017〕36号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
9. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
10. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

（三）权属依据

1. 聚兴化纤公司提供的《营业执照》、公司章程和验资报告；
2. 与资产及权利的取得及使用有关的经济合同、协议、资金拨付证明(凭证)、会计报表及其他会计资料；
3. 国有土地使用权出让合同、国有土地使用证、房屋所有权证、拍卖协议、征地文件、付款凭证、发票等权属证明；
4. 其他产权证明文件。

（四）取价依据

1. 被评估单位提供的评估申报表；

2. 被评估单位截至评估基准日的审计报告以及相关会计报表；
3. 《浙江造价信息》；
4. 国家发展改革委 2015 年 2 月 11 日发布的发改价〔2015〕299 号国家发展改革委关于进一步放开建设项目专业服务价格的通知；
5. 财政部 2016 年 7 月 6 日发布的财建[2016]504 号基本建设项目建设成本管理的规定；
6. 有关工程的原始资料、竣工决算资料、工程承包合同、业务合同、询价记录等；
7. 资产所在地的房地产市场价格调查资料；
8. 《机电产品报价手册》及其他市场价格资料、询价记录；
9. 主要设备的购置合同、发票、付款凭证；有关设备的技术档案、检测报告、运行记录等资料；
10. 《资产评估常用数据与参数手册》《基本建设财务规则》《工程勘察设计收费标准》等评估参数取值参考资料；
11. 财政部财税[2008]170 号《国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》；国务院令 538 号《增值税暂行条例》；财政部、国家税务总局令 50 号《增值税暂行条例实施细则》；财政部税务总局财税〔2018〕32 号《关于调整增值税税率的通知》；其他税收相关法规；
12. 浙江省人民政府及相关政府部门颁布的有关政策、规定、实施办法等法规文件；
13. 主要原材料市场价格信息调查资料；
14. 中国人民银行公布的评估基准日贷款利率；
15. 企业会计准则及其他会计法规和制度、部门规章等；
16. 评估专业人员对资产核实、勘察、检测、分析等所搜集的佐证资料；
17. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据现行资产评估准则及有关规定，企业价值评估的基本方法有资产基础法、市场法和收益法。

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

聚兴化纤公司尚未正式开展业务，目前仍处于建设阶段，故难以较准确地预测其未来盈利情况，故本次评估不适合采用收益法。

由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估适宜采用资产基础法。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估选用资产基础法。

（二）资产基础法简介

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表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。它是以重置各项生产要素为假设前提，根据委托评估的分项资产的具体情况选用适宜的方法分别评定估算各分项资产的价值并累加求和，再扣减相关负债评估值，得出股东全部权益的评估价值。计算公式为：

股东全部权益评估价值=Σ各分项资产的评估价值-相关负债

主要资产的评估方法如下：

一）流动资产

1. 货币资金

对于人民币现金和存款，以核实后账面值为评估值。

2. 其他应收款和相应坏账准备

经核实，其他应收款主要为应收押金、备用金等款项，估计发生坏账的风险较小，以其核实后的账面余额为评估值。

将公司按规定计提的坏账准备评估为零。

3. 预付款项

预付款项经评估人员核实，对于系发票未到而挂账的费用，将其评估为零；其他款项经核实期后能形成相应资产或权利，以核实后的账面值为评估值。

4. 存货

存货包括在途物资、原材料和在库周转材料，根据各类存货特点，分别采用适当的评估方法进行评估。

(1) 在途物资

由于各在途物资订购时间较早，账面单价低于现行市场价格，故按核实后的数量和现行市场价格加计一定的运杂费计算确定评估值。

(2) 原材料

原材料评估按以下情况分别处理：

1) 原料 PTA 和乙二醇订购时间较早，账面单价低于现行市场价格，按核实后的数量和现行市场价格加计一定的运杂费计算确定评估值。

2) 其他原材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

(3) 在库周转材料

在库周转材料由于购入的时间较短，周转较快，且被评估单位材料成本核算比较合理，以核实后的账面余额为评估值。

5. 其他流动资产

其他流动资产系待抵扣的增值税进项税额。经核实，该税金期后应可抵扣，故以核实后的账面值为评估值。

二) 非流动资产

1. 建筑物类固定资产

列入本次评估范围的建筑物类固定资产系位于马鞍镇红旗闸东侧的办公用房及宿舍等，由于其类似交易和租赁市场不活跃，交易案例和收益情况难以获取，故本次采用成本法进行评估。该类建筑物的评估值中不包含契税及相应土地使用权的评估价值。

成本法是通过用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的待估建筑物所需的全部成本，减去待估建筑物已经发生的各项贬值，得到的差额作为评估价值的评估方法。本次评估采用成新折扣的方法来确定待估建筑物已经发生的各项贬值。计算公式为：

评估价值 = 重置价值 × 成新率

(1) 重置价值的确定

重置价值一般由建安工程费用、前期及其它费用、建筑规费、应计利息和开发利润组成，结合评估对象具体情况的不同略有取舍。

(2) 成新率的确定

1) 复杂、大型、独特、价值量大的建筑物分别按年限法、完损等级打分法确定成新率后，经加权平均，确定综合成新率。

采用年限法计算成新率的公式为：

$$\text{成新率}(K1) = \text{尚可使用年限} / \text{经济耐用年限} \times 100\%$$

采用完损等级打分法的计算公式为：

完损等级评定系数(K2) = 结构部分比重 × 结构部分完损系数 + 装饰部分比重 × 装饰部分完损系数 + 设备部分比重 × 设备部分完损系数

将上述两种方法的计算结果取加权平均值确定综合成新率。计算公式为：

$$K = A1 \times K1 + A2 \times K2$$

其中 A1、A2 分别为加权系数。

2) 其他建筑物的成新率以年限法为基础，结合其实际使用情况、维修保养情况和评估专业人员现场勘察时的经验判断综合评定。

2. 在建工程

(1) 在建工程—土建工程

在建工程—土建工程包括公司厂房维修改造工程、聚兴厂区旧海塘堤坝清理工程和零星工程。

1) 厂房维修改造工程

厂房维修改造工程项目中的各项房屋建筑物主体已完成且已使用多年，维修改造主要是对各项房屋建筑物进行的修补及改造工程，故本次评估采用成本法对其进行评估，具体评估方法表述参见建筑物类固定资产评估说明。

对于公司厂房维修改造工程项目中的部分主生产车间占用国有土地使用证红线外土地事项，本次评估未考虑该事项对相应资产评估价值的影响。

2) 聚兴厂区旧海塘堤坝清理工程和零星工程

由于各项目建设不久，各项投入时间较短。经核实了解，支出合理，工程进度正常，故以核实后的账面值为评估价值。

(2) 在建工程—设备安装工程

在建工程—设备安装工程系公司目前正在投入的年产 20 万吨差别化纤维技改项目。该项目主要由两部分组成，主体设备系通过拍卖获得的加弹机、三单体生产线、熔体直纺设备、节能系统装置等生产及辅助设备；后续新购辅助设备系后续改造过程中采购的公用变配电系统及其他辅助设备。

1) 主体设备

对于主体设备，由于主体工艺设备未发生变化，整体工艺系统完整，且技改前已使用多年，故本次评估采用成本法对其进行评估。

成本法是指首先估测在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的资产所需的成本即重置成本，然后估测被评估资产存在的各种贬值因素(实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值)，并将其从重置成本中予以扣除而得到被评估资产价值的方法。计算公式为：

$$\text{评估价值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

(A) 重置价值的评定

重置价值由设备现行购置价、运杂费、安装调试费、建设期管理费和资本化利息以及其他费用中的若干项组成。

$$\text{重置价值} = \text{现行购置价} + \text{相关费用}$$

(B) 成新率的确定

根据各种设备特点及使用情况，确定设备成新率。

a. 对价值较大、复杂的重要设备，采用综合分析法确定成新率，即以使用年限法为基础，先根据被评设备的构成、功能特性、使用经济性等综合确定耐用年限 N ，并据此初定该设备的尚可使用年限 n ；再考虑该设备使用现状、性能与维修情况以及主要零部件是否更新等，确定各调整系数，作进一步调整，综合评定该设备的成新率。

b. 对于价值量较小的设备，主要以使用年限法为基础，结合设备的维护保养情况和外观现状，确定成新率。

2) 后续新购辅助设备

后续新购辅助设备系后续改造过程中采购的公用变配电系统及其他辅助设备。由于该项目建设不久，各项投入时间较短。经了解，主要设备、材料的市场价值变化不大，故以核实后的账面值为评估价值。

3. 无形资产—土地使用权

(1) 土地使用权的价值内涵

本次对委估宗地的土地使用权评估价值定义为：土地用途设定为工业用地、土地开发程度设定为宗地红线外“五通”（即通路、供电、供水、排水、通讯）、红线内一平（场地平整）条件下，于评估基准日 2018 年 7 月 31 日，土地剩余使用年限的土地使用权价值。

(2) 评估方法的选择

根据《资产评估准则—不动产》，通行的评估方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，结合评估师收集的有关资料，根据绍兴市地产市场情况并结合评估对象的具体条件、用地性质及评估目的等，选择适当的评估方法。

对于列入评估范围的委估宗地，由于其所在地基准地价更新不及时，工业用地基准地价及其修正体系已不能准确反应目前的土地市场情况，故本次评估不宜采用基准地价系数修正法；委估宗地类似的租赁市场不活跃，收益情况难以获取，故本次评估也不宜采用收益还原法；评估师考虑到委估宗地是已开发建设的工业熟地，同类地段相似土地市场交易较活跃，故本次采用市场法进行评估。

(3) 选用的评估方法简介及参数的选取路线

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

市场法估价的计算公式： $V=V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

V_B ：比较案例价格；

A：待估宗地交易情况指数/比较案例交易情况指数

B：待估宗地期日地价指数/比较案例期日地价指数

C：待估宗地区域因素条件指数/比较案例区域因素条件指数

D：待估宗地个别因素条件指数/比较案例个别因素条件指数

E: 待估宗地使用年期指数/比较案例使用年期指数

F: 待估宗地容积率指数/比较案例容积率指数

三) 负债

负债均为流动负债，包括应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等流动负债。通过核对明细账与总账的一致性、对金额较大的发放函证、查阅原始凭证等相关资料进行核实。经核实，各项负债均为实际应承担的债务，以核实后的账面值为评估值。

八、评估过程实施过程和情况

本项资产评估工作于2018年8月2日开始，资产评估报告日为2018年9月16日。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 接受委托阶段

1. 项目调查与风险评估，明确评估业务基本事项，确定评估目的、评估范围和对象、评估基准日；
2. 接受委托人的资产评估项目委托，签订资产评估委托合同；
3. 制定资产评估工作计划；
4. 组成项目小组，并对项目组成员进行培训。

(二) 资产核实阶段

1. 评估机构根据资产评估工作的需要，向被评估单位提供资产评估申报表表样，并协助其进行资产清查工作；
2. 了解被评估单位基本情况及委估资产状况，并收集相关资料；
3. 审查核对被评估单位提供的资产评估申报表和有关测算资料；
4. 根据资产评估申报表的内容进行现场核实和勘察，查阅资产购建、运行、维修等相关资料，并对资产状况进行勘查、记录；
5. 查阅委估资产的产权证、合同、发票等产权证明资料，核实资产权属情况；
6. 收集并查验资产评估所需的其他相关资料。

(三) 评定估算阶段

1. 根据委估资产的实际状况和特点，制订各类资产的具体评估方法；
2. 开展市场调研、询价工作；
3. 对委估资产进行评估，测算其评估价值。

(四) 结果汇总阶段

1. 分析并汇总分项资产的评估结果，形成评估结论；
2. 编制初步评估报告；
3. 对初步评估报告进行内部审核；
4. 征求有关各方意见。

(五) 出具报告阶段

征求意见后，正式出具评估报告。

九、评估假设

1. 本次评估以委估资产的产权利益主体变动为前提，产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

2. 本次评估以公开市场交易为假设前提。

3. 本次评估以被评估单位按预定的经营目标持续经营为前提，即被评估单位的所有资产仍然按照目前的用途和方式使用，不考虑变更目前的用途或用途不变而变更规划和使用方式。

4. 本次评估以被评估单位提供的有关法律性文件、各种会计凭证、账簿和其他资料真实、完整、合法、可靠为前提。

5. 本次评估以宏观环境相对稳定为假设前提，即国家现有的宏观经济、政治、政策及被评估单位所处行业的产业政策无重大变化，社会经济持续、健康、稳定发展；国家货币金融政策保持现行状态，不会对社会经济造成重大波动；国家税收保持现行规定，税种及税率无较大变化；国家现行的利率、汇率等无重大变化。

6. 本次评估以被评估单位经营环境相对稳定为假设前提，即被评估单位主要经营场所及业务所涉及地区的社会、政治、法律、经济等经营环境无重大改变；被评估单位能在既定的经营范围内开展经营活动，不存在任何政策、法律或人为障碍。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

在本报告所揭示的评估假设基础上，聚兴化纤公司的资产、负债及股东全部权益的评估结果为：

资产账面价值 274,218,543.77 元，评估价值 362,611,957.92 元，评估增值 88,393,414.15 元，增值率为 32.23%；

负债账面价值 250,196,990.14 元，评估价值 250,196,990.14 元；

股东全部权益账面价值 24,021,553.63 元，评估价值 112,414,967.78 元（人民币壹亿壹仟贰佰肆拾壹万肆仟玖佰陆拾柒元柒角捌分），评估增值 88,393,414.15 元，增值率为 367.98%。

资产评估结果汇总如下表：

金额单位：人民币元

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
一、流动资产	85,130,044.54	86,983,103.89	1,853,059.35	2.18
二、非流动资产	189,088,499.23	275,628,854.03	86,540,354.80	45.77
其中：固定资产	2,427,808.25	9,731,510.00	7,303,701.75	300.84
在建工程	147,522,837.32	198,918,824.03	51,395,986.71	34.84
无形资产	39,137,853.66	66,978,520.00	27,840,666.34	71.13
其中：无形资产—土地使用权	39,137,853.66	66,978,520.00	27,840,666.34	71.13
资产总计	274,218,543.77	362,611,957.92	88,393,414.15	32.23
三、流动负债	250,196,990.14	250,196,990.14		
四、非流动负债	0.00	0.00		
负债合计	250,196,990.14	250,196,990.14		
股东权益合计	24,021,553.63	112,414,967.78	88,393,414.15	367.98

评估结论根据以上工作得出，详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 在对聚兴化纤公司股东全部权益价值评估中，本公司对聚兴化纤公司提供的评估对象和相关资产的法律权属资料及其来源进行了必要的查验，除下述事项外，未发现其他评估对象和相关资产的权属资料存在瑕疵情况。提供有关资产真实、合法、完整的法律权属资料是聚兴化纤公司的责任，我们的责任是对聚兴化纤公司提供的资料作必要的查验，资产评估报告不能作为对评估对象和相关资产的法律权属的确认和保证。若被评估单位不拥有下述资产的所有权或其他有关权利，或对上述资产的所有权或其他有关权利存在部分限制，则下述资产的评估结论和聚兴化纤

公司股东全部权益价值评估结论会受到影响。

(1) 截至评估基准日，位于马鞍镇红旗闸的建筑物类固定资产23项，建筑面积合计8,064.95平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，相关《房屋所有权证》记载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

(2) 截至评估基准日，在建工程—土建工程主要系聚酯车间、直纺车间、加弹车间等27幢房屋建筑物，建筑面积合计107,319.86平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，《房屋所有权证》上记载的房屋所有权人仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述房屋建筑物属于聚兴化纤公司所有。

(3) 截至评估基准日，位于马鞍镇红旗闸的土地使用权 2 项，土地面积合计160,316.90 平方米，仍未办妥相关产权变更登记手续，相关国有土地使用证记载的土地使用者仍为浙江赐富化纤集团有限公司。聚兴化纤公司已提供了相关财务凭证和拍卖协议等资料，并承诺上述土地使用权属于聚兴化纤公司所有。

2. 聚兴化纤公司承诺，截至评估基准日，公司不存在资产抵押、质押、对外担保、未决诉讼、重大财务承诺等或有事项及租赁事项。

3. 经核实，截至评估基准日，因曹娥江大桥建设需要，当地政府已将位于马鞍镇红旗闸东侧的土地使用权（国有土地使用证编号：绍兴县国用（2001）字第13-9号，证载土地面积137,416.90平方米）中的4,627.00平方米土地进行了征用，并已向原土地使用权人浙江赐富化纤集团有限公司支付了补偿款；故聚兴化纤公司仅将剩余的土地面积（132,789.90平方米）列入本次评估范围。

4. 经核实了解，截至评估基准日，列入评估范围的在建工程—土建工程的公司厂房维修改造工程项目中的部分主生产车间（合计建筑面积3,000.00平方米）占用的土地系国有土地使用证红线外土地。本次评估未考虑该事项对相应资产评估价值可能产生的影响。

5. 本次评估中，评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

6. 本次评估中，评估师未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构（非肉眼所

能观察的部分)做技术检测,评估师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下,在未借助任何检测仪器的条件下,通过实地勘察作出的判断。

7. 聚兴化纤公司未能提供排除或确认存在账外无形资产的可能,也没有将可能存在的账外无形资产列入评估范围,因此评估人员没有对可能存在的账外无形资产进行清查核实和评估。

8. 本次评估时,未对各项资产评估增减额考虑相关的税收影响。

9. 本评估结果是依据本次评估目的、以报告中揭示的假设前提而确定的股东全部权益的现时市场价值,没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对评估价值的影响,也未考虑宏观经济环境发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响;本次评估对象为企业股东全部权益价值,部分股东权益价值并不必然等于股东全部权益价值和股权比例的乘积,可能存在控制权溢价或缺乏控制权的折价。

10. 本次股东全部权益价值评估时,我们依据现时的实际情况作了我们认为必要、合理的假设,在资产评估报告中列示。这些假设是我们进行资产评估的前提条件。当未来经济环境和以上假设发生较大变化时,评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同资产评估结论的责任。

11. 本评估机构及评估人员不对资产评估委托人和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、验资报告、审计报告、权证、会计凭证等证据资料本身的合法性、完整性、真实性负责。

12. 本次评估对被评估单位可能存在的其他影响评估结论的瑕疵事项,在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下,评估机构和评估人员不承担相关责任。

资产评估报告使用人应注意上述特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

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。

4. 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现的价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5. 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2018 年 7 月 31 日起至 2019 年 7 月 30 日止。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，可以以评估结论作为交易价格的参考依据，超过一年，需重新确定评估结论。

6. 如果存在资产评估报告日后、有效期以内的重大事项，不能直接使用本评估结论。若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产价值额进行相应调整；若资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已经产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估结果。

7. 当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 9 月 16 日。

坤元资产评估有限公司

资产评估师：