

中国石化仪征化纤股份有限公司
置出全部资产及负债项目
资 产 评 估 报 告

中联评报字[2014]第 742 号

中联资产评估集团有限公司

二〇一四年八月十八日

目 录

注册资产评估师声明	1
摘 要	2
资产评估报告	4
一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型及其定义	17
五、评估基准日	18
六、评估依据	18
七、评估方法	22
八、评估程序实施过程和情况	38
九、评估假设	40
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	42
十二、评估报告使用限制说明	51
十三、评估报告日	52
备查文件目录	54

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

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

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已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，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

中国石化仪征化纤股份有限公司 置出全部资产及负债项目 资产评估报告

中联评报字[2014]第 742 号

摘 要

中联资产评估集团有限公司接受中国石化仪征化纤股份有限公司的委托,就中石化石油工程技术服务有限公司拟利用中国石化仪征化纤股份有限公司平台重组上市之经济行为所涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司全部资产和负债在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象和评估范围为中国石化仪征化纤股份有限公司拟置出的全部资产及负债,包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2014 年 6 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提,结合评估对象的实际情况,综合考虑各种影响因素,采用资产基础法对中国石化仪征化纤股份有限公司进行整体评估,出具评估结论。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序,得出中国石化仪征化纤股份有限公司拟置出的全部资产及负债在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的评估结论如下:

资产账面价值 883,978.74 万元,评估值 998,492.84 万元,评估增值 114,514.10 万元,增值率 12.95%。

负债账面价值 349,350.23 万元,评估值 349,350.23 万元,评估无增减值。

净资产账面价值 534,628.51 万元，评估值 649,142.61 万元，评估增值 114,514.10 万元，增值率 21.42 %。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

根据国有资产评估管理的相关规定，资产评估报告须经备案后使用，经备案后的评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2014 年 6 月 30 日起，至 2015 年 6 月 29 日止。超过一年，需重新进行评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

中国石化仪征化纤股份有限公司

置出全部资产及负债项目

资产评估报告

中联评报字[2014]第 742 号

中国石化仪征化纤股份有限公司：

中联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对中国石化石油工程技术服务有限公司拟利用中国石化仪征化纤股份有限公司平台重组上市之经济行为所涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司全部资产和负债在评估基准日 2014 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托方和被评估单位均为中国石化仪征化纤股份有限公司，公司概况如下：

公司名称：中国石化仪征化纤股份有限公司（以下简称“仪征化纤”）

公司地址：江苏省仪征市

法定代表人：卢立勇

注册资本：600000 万元人民币

公司类型：股份有限公司（中外合资，上市）

营业执照注册号：320000400000997

1、公司简介

仪征化纤是于 1993 年 12 月 31 日在中华人民共和国注册成立的股份有限公司，总部位于江苏省仪征市。仪征化纤的母公司为中国石油化工股份有限公司，最终控股公司为中国石油化工集团公司。

仪征化纤为原国有企业仪化集团公司（以下简称“仪化”），现中国石化集团资产管理有限公司仪征分公司（以下简称“仪化集团”）重组的一部分。成立同日，仪化经营的主要业务连同有关资产及负债均由仪征化纤接收。

仪征化纤于 1994 年 3 月、1995 年 1 月和 1995 年 4 月分别发行 1,000,000,000 股 H 股、200,000,000 股 A 股和 400,000,000 股新 H 股。仪征化纤的 H 股和新 H 股分别于 1994 年 3 月 29 日和 1995 年 4 月 26 日在香港联合交易所上市，A 股于 1995 年 4 月 11 日在上海证券交易所上市。

于 1997 年 11 月 19 日，根据国务院以及中国政府有关部门发布的对仪征化纤和仪化在内的有关公司进行重组的指示，中国东联石化集团有限责任公司（以下简称“东联集团公司”）承继以前由仪化持有的仪征化纤 1,680,000,000 股国有法人股股份（占仪征化纤现发行总股份 42%），成为仪征化纤的最大股东。中国中信集团有限公司（以下简称“中信”，原名“中信集团公司”）继续持有其在重组前已持有的占仪征化纤现发行总股份 18% 的国有法人股股份计 720,000,000 股，而余下的 40% 股份计 1,600,000,000 股由国内外公众 A 股股东和 H 股股东持有。

根据国务院 1998 年 7 月 21 日批准的中国石油化工集团公司（以下简称“中国石化集团公司”）的重组方案，东联集团公司加入中国石化集团公司。重组完成以后，仪化取代东联集团公司持有仪征化纤已发行股份的 42%。

于 2000 年 2 月 25 日，中国石化集团公司完成重组，并成立中国石油化工股份有限公司（以下简称“中国石化”）。自该日起，以前由仪化

持有的仪征化纤 1,680,000,000 股国有法人股股份(占仪征化纤现已发行总股份 42%)转让给中国石化,中国石化成为仪征化纤的最大股东。根据 2000 年 10 月 18 日股东大会通过的特别决议案,仪征化纤的名称由“仪征化纤股份有限公司”改为“中国石化仪征化纤股份有限公司”。

于 2011 年 12 月 27 日,中信设立中国中信股份有限公司(以下简称“中信股份”),并与其签订了重组协议。根据该重组协议,中信将其持有的仪征化纤 720,000,000 股非流通股作为出资额的一部分于 2013 年 2 月 25 日投入中信股份,自此中信股份持有仪征化纤 18%的股权。

根据国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2013]442 号文《关于中国石化仪征化纤股份有限公司股权分置改革有关问题的批复》和财政部财金函[2013]61 号文《财政部关于中国石化仪征化纤股份有限公司股权分置改革方案的批复》,仪征化纤于 2013 年进行股权分置改革。仪征化纤全体非流通股股东向股权分置改革方案所约定的股份变更登记日(2013 年 8 月 16 日)登记在册的流通 A 股股东每 10 股支付 5 股对价股份,共计支付 100,000,000 股。该等股份支付之后,中国石化和中信股份持有仪征化纤的股权比例分别自 42%和 18%下降至 40.25%和 17.25%。自 2013 年 8 月 22 日起,仪征化纤所有企业法人股即获得上海证券交易所上市流通权。同时根据约定的限售条件,截至 2014 年 6 月 30 日止,由原非流通股东所持有的所有企业法人股暂未实现流通。

经仪征化纤股东大会批准,仪征化纤以 H 股记录日期(2013 年 11 月 13 日)的 H 股总股本和 A 股股权登记日(2013 年 11 月 20 日)的 A 股总股本为基准,以资本公积金每 10 股转增 5 股,新增 H 股股份计 700,000,000 股和 A 股股份计 1,300,000,000 股,该项交易已于 2013 年 11 月 22 日完成。

截至评估基准日,各股东资本构成、持股比例情况如下:

表 1 公司股东资本构成、持股比例情况

序号	投资人	资本构成(万元)	持股比例(%)	备注
1	内资法人股(A股)—中国石油化工股份有限公司	241,500.00	40.25	
2	内资法人股(A股)—中国中信股份有限公司	103,500.00	17.25	
3	人民币社会公众股(A股)	45,000.00	7.50	
4	境外上市的外资股(H股)	210,000.00	35.00	
	合计	600,000.00	100.00	

2、经营范围

公司的经营范围包含：氮[液化的]的生产，普通货运，危险品道路运输（按道路运输经营许可证上范围经营）。化纤、化工产品及其原辅材料、纺织机械的生产，纺织技术开发与技术服务，各类设备、设施安装检修，电力生产，计算机和软件服务；住宿、餐饮、文化娱乐服务（限分公司经营）。

3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2014 年 6 月 30 日，公司资产总额为 883,978.74 万元，负债总额 349,350.23 万元，净资产额为 534,628.51 万元，2014 年度 1-6 月实现营业收入 792,442.31 万元，净利润-175,027.94 万元。公司 2011 至 2014 年 1-6 月会计报表经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的审计报告。公司近 3 年及基准日资产、财务状况如下表：

表 2 公司资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
资产	883,978.74	1,062,930.38	1,113,820.44	1,144,959.94
负债	349,350.23	353,281.66	258,886.54	241,897.65
净资产	534,628.51	709,648.72	854,933.91	903,062.30
	2014年1-6月	2013年度	2012年度	2011年度
营业收入	792,442.31	1,767,717.09	1,698,791.61	2,017,976.77
利润总额	-167,649.61	-121,566.93	-53,953.51	103,835.80
净利润	-175,027.94	-145,421.89	-36,136.39	83,539.95

项目	2014年6月30日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
审计机构	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）			

4、委托方、业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、被评估单位、经济行为相关的当事方以及按照国家相关规定报送备案的相关监管机构。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据中国石油化工集团公司文件《关于中石化石油工程技术服务有限公司重组上市有关工作的决定》（中国石化资[2014]422号），中石化石油工程技术服务有限公司拟利用中国石化仪征化纤股份有限公司平台重组上市，中国石化仪征化纤股份有限公司拟以现有全部资产、负债为对价回购中国石油化工股份有限公司持有的仪征化纤股权并注销，并以相关资产负债设立仪征化纤有限责任公司；同时，仪征化纤向集团公司定向增发股份，收购石油工程公司100%股权。

本次评估的目的是反映中国石化仪征化纤股份有限公司拟置出的全部资产及负债于评估基准日的市场价值，为中国石化仪征化纤股份有限公司回购中国石油化工股份有限公司持有的仪征化纤股权支付对价提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象和评估范围为中国石化仪征化纤股份有限公司拟置出的全部资产及负债，账面资产总额883,978.74万元、负债349,350.23万元、净资产534,628.51万元。具体包括流动资产396,857.11万元；长期股权投资58,687.57万元，固定资产384,674.40万元，在建工程27,661.79万

元，无形资产 16,097.87 万元；流动负债 346,509.02 万元，非流动负债 2,841.21 万元。

上述资产与负债数据摘自经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2014 年 6 月 30 日的中国石化仪征化纤股份有限公司资产负债表，审计报告号为普华永道中天审字（2014）第 10095 号，评估是在企业经过审计后的基础上进行的。

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。

（一）被评估主要资产情况

纳入评估范围内的中国石化仪征化纤股份有限公司的实物资产账面价值 545,547.86 万元，占资产总额的 61.72%；另外，企业的非实物主要资产为长期股权投资，账面价值为 58,687.57 万元。仪征化纤主要资产为长期股权投资、厂房及构筑物、机器设备、在建工程、存货、电子设备及车辆等。这些资产具有以下特点：

1、长期股权投资

纳入评估范围的长期股权投资共 1 项，账面价值 586,875,737.72 元，未计提减值准备。明细如下表：

表 3 长期股权投资账面价值一览表

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	远东仪化石化（扬州）有限公司	2011-12	40.00	581,340,480.00	586,875,737.72

2、房屋建筑物类

房屋建筑物类资产账面原值 2,197,693,402.99 元，账面净值 1,027,252,686.10 元。由于企业成立较早，存在超过使用年限、损坏、待拆除等存在减值迹象的资产，企业已计提固定资产---房屋建筑物减值准备 8,037,896.19 元，其中：房屋建筑物计提减值准备 6,832,245.25

元，构筑物计提减值准备 1,205,650.94 元。

(1)房屋建筑物合计建筑面积 1,357,790.42 平方米，大部分位于仪征市长江西路仪化厂区内，另有在仪化生活区、扬州化工园区、临长江处；房屋性质为生产、辅助生产及办公生活用房，具体包括生产厂房、控制室、试验室、冷冻站、空压机房、污水处理、转运站、办公楼、宾馆、食堂、浴室、仓库及门卫等；房屋主要结构为框架及剪力墙结构、排架结构、砖混结构、砖木结构及钢结构。评估基准日，房屋账面原值 1,544,604,924.13 元，账面净值 800,201,721.75 元。

(2)构筑物主要为各种钢筋混凝土水池、烟囱、冷却塔、泊位、砖砌围墙、混凝土道路及地坪、钢结构库棚等，评估基准日账面原值 608,285,571.95 元，账面净值 211,438,453.48 元。

(3)管道和沟槽主要为雨污水管道、热力管线、排水沟、综合管线管架等，评估基准日账面原值 44,802,906.91 元，账面净值 15,612,510.87 元。

3、设备类

设备类资产是仪征化纤申报的机器设备、车辆和电子设备。账面原值 12,727,475,160.06 元，账面净值 4,303,348,998.62 元。由于企业成立较早，存在超过使用年限、技术更新淘汰、毁损无修复使用价值等减值迹象的设备，企业已计提固定资产---机器设备减值准备 1,475,819,764.05 元，其中：机器设备计提减值准备 1,457,554,502.24 元，车辆计提减值准备 122,889.87 元，电子设备计提减值准备 18,142,371.94 元。

(1) 机器设备

仪征化纤机器设备为各类化纤产品及化纤原料的生产装置及配套工程，账面原值 12,283,811,517.71 元，账面净值 4,181,283,092.77 元。其中，部分设备因超过使用年限、技术更新淘汰、毁损无修复使用价

值处于报废或待报废状态。报废或待报废机器设备中，近三年报废已批复机器设备共 989 项，账面原值 75,900,317.22 元，账面净值 47,701,540.63 元，已计提减值准备 43,138,746.63 元，账面价值 4,562,794.00 元；近期报废已批复机器设备共 119 项，账面原值 16,188,359.99 元，账面净值 1,727,978.34 元，已计提减值准备 128,520.52 元，账面价值 1,599,457.82 元。例如，九十年代购置的设备绝大部分为进口设备，该部分进口设备均已接近或者超过经济使用年限。大部分设备日常维护正常，能满足正常生产的需要。

（2）车辆

仪征化纤车辆主要包括办公用轿车、货车、客车、槽车、牵引车、消防车、高空作业车等，共计 241 辆，账面原值 101,656,712.82 元，账面净值 21,777,626.84 元。其中，29 辆车使用年限久远，未能通过最新车辆年检，处于待报废状态；另外，2 辆车存在减值迹象，行驶里程数较高，接近报废状态，已计提减值准备，其他车辆均能正常使用。

（3）电子设备

仪征化纤电子设备主要是满足日常办公用的电脑、空调、复印机以及日常生产使用的仪器仪表等，账面原值 342,006,929.53 元，账面净值 100,288,279.01 元。其中，部分电子设备使用年限久远已经无法使用，处于待报废状态；大部分电子设备均能正常使用。

4、在建工程账面价值 276,617,785.81 元，主要包括氢气管道工程项目、合成纤维加工应用中心项目、扩建产品仓库项目、超仿棉聚酯连续聚合短纤维产业化技术优化项目、产品库区通道和交通安全整治项目、热电生产中心脱硝除尘改造项目、对外供水改造项目、更新 1# 装置 M-302 氧化干燥机项目、40 万吨/年聚酯专用料项目热媒配套改造项目、熔体直纺短纤维在线母粒添加系统改造项目、烟囱底部漏酸凝

液隐患治理（一期）项目、第二套污泥干化送烧装置项目、循环水站改造（二）三区东、西循环水项目以及仪征化纤的一般技措和维修改造项目。

5、存货主要包括在途物资、原材料、在产品、产成品及在用周转材料，账面合计 1,377,805,654.23 元，企业已计提了 45,688,849.29 元存货跌价准备，账面净额 1,332,116,804.94 元。其中：在途物资主要为企业购买的在途原材料；原材料主要为外购材料、包装物以及生产装置维保所需的备品备件；半成品是接近完工的聚酯切片、瓶片、短纤、中空等；产成品主要包括聚酯切片、瓶片、短纤、中空、高纤等各种化纤产品；在用周转材料主要为桌、椅、橱、柜在用办公家具等。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至基准日 2014 年 6 月 30 日，中国石化仪征化纤股份有限公司申报评估的范围内无账面未记录的无形资产。

企业申报的账面记录的无形资产主要包括土地使用权和其他无形资产，具体情况如下：

1、中国石化仪征化纤股份有限公司共有 30 宗国有土地使用权，土地面积 4,141,048.19 平方米，土地使用权账面价值为 153,667,097.35 元。土地使用权登记状况明细如下：

表 4 土地登记状况一览表

宗地名称	土地证编号	土地使用者	位置	用途	土地面积 (平方米)	使用权 类型	周围道路
仪化总罐区	仪国用(2004)第 0328 号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路	工业	205,628.16	作价入股	五号路、长江西路、仓库北路
仪化总库区	仪国用(2004)第 0329 号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区仓库南路	工业仓储	88,783.75	作价入股	二号路、五号路、仓库南路、仓库北路
涤纶一厂	仪国用(2004)第 0330 号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路	工业	275,627.80	作价入股	四号路、长江西路、五号路、仓库南路

宗地名称	土地证编号	土地使用者	位置	用途	土地面积 (平方米)	使用权 类型	周围道路
涤纶二厂	仪国用(2004)第0331号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路7号	工业	275,484.30	作价入股	三号路、四号路、长江西路、仓库南路
涤纶三厂	仪国用(2004)第0332号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路5号	工业	276,620.20	作价入股	二号路、三号路、长江西路、仓库南路
涤纶四厂	仪国用(2004)第0333号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路3号	工业	128,506.78	作价入股	一号路、二号路、长江西路、仓库北路
产品科研中心	仪国用(2004)第0334号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江西路1号	综合	56,172.98	作价入股	油港路、一号路、老宁扬路
化工厂醋酸车间	仪国用(2004)第0335号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江中路	工业	32,055.94	作价入股	六号路、电厂北路、管道路、长江西路
化工厂	仪国用(2004)第0336号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区长江西路16号	工业	223,936.09	作价入股	四号路、电厂北路、六号路、长江西路
水厂	仪国用(2004)第0337号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	工业	168,226.99	作价入股	四号路、机修北路、三号路、长江西路
动力厂	仪国用(2004)第0338号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	工业	71,898.62	作价入股	机修北路、三号路、长江西路
行政南区	仪国用(2004)第0339号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	综合	100,707.57	作价入股	油港路、沿山河北路、一号路、长江西路
甲乙类化学品库	仪国用(2004)第0340号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区电厂北路	工业	20,565.64	作价入股	六号路、管道路、电厂北路
热电厂	仪国用(2004)第0341号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区电厂北路	工业	397,912.13	作价入股	四号路、电厂南路、六号路、电厂北路
涤纶五厂	仪国用(2004)第0342号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区四号路	工业	216,197.36	作价入股	三号路、沿山河北路、四号路、机修北路
二号污水泵站	仪国用(2004)第0343号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	市政	14,126.94	作价入股	沿山河北路、一号路
仪化煤气车间	仪国用(2004)第0344号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	工业	37,059.02	作价入股	沿山河北路、五号路、电厂南路

宗地名 称	土地证编号	土地使用者	位置	用途	土地面积 (平方米)	使用权 类型	周围道路
运输公司	仪国用(2004)第0345号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区沿山河北路	交通	90,628.70	作价入股	五号路、沿山河北路、管道公路、电厂南路
一号污水泵站	仪国用(2004)第0346号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市沿山河北路	市政	4,692.81	作价入股	沿山河北路
通讯站	仪国用(2004)第0347号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区二号路	公共建筑	6,325.65	作价入股	二号路
仪化宾馆	仪国用(2004)第0348号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区滨河北路12号	商服	121,109.93	作价入股	胥浦河、先进村
仪化客运站	仪国用(2004)第0349号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区中心干道	交通	18,513.47	作价入股	滨河北路、长江中路
煤气贮罐区	仪国用(2004)第0350号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区市房路	工业仓储	11,168.75	作价入股	交通南路、市房路
青山贮灰厂	仪国用(2004)第0351号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市青山镇砖井村陡山村真州镇肖山村	工业仓储	746,274.18	作价入股	砖井村、陡山村
青山灰管线	仪国用(2004)第0352号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市真州镇肖山村青山镇团结村砖井村	工业仓储	37,967.00	作价入股	砖井村、沙窝村、陡山村
输煤廊	仪国用(2004)第0353号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市经济开发区沙窝村滨江村	交通	142,154.84	作价入股	中桥、滨江、沿山河
乙二醇输送廊	仪国用(2004)第0354号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市经济开发区滨江村	工业仓储	4,691.27	作价入股	滨江村
长江港区	仪国用(2004)第0355号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市真州镇江堤路	工业仓储	219,659.23	作价入股	沙窝、长江
污水处理厂	仪国用(2004)第0356号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪征市解放西路	工业仓储	136,802.25	作价入股	胥浦河、仪城河、万年村
小水厂	仪国用(2004)第0357号	中国石化仪征化纤股份有限公司	仪化厂区滨河北路	工业仓储	11,549.84	作价入股	滨河北路、万年村

2、中国石化仪征化纤股份有限公司申报的账面记录的其他无形资产账面值为 185,887,063.53 元，原始入账价值为 408,896,955.41 元，为二套 PTA 专利权、九万吨短纤项目非专利技术、3000 吨/年高性能聚乙烯纤维一期项目技术使用费、长丝加弹中心其他无形资产、BDO 技术使用费和马来酸酐技术使用费。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

企业申报的表外资产为实用新型和发明专利，共 63 项，具体包括 16 项实用新型和 47 项发明专利，明细详见下表：

表 5 发明及实用新型明细表

序号	内容或名称	专利号	类型	公告日期
1	织物吸湿性能测试仪	ZL200420062946.2	实用新型专利	2005-10
2	从混合液中脱水除盐回收溶剂的装置	ZL200420080593.9	实用新型专利	2005-11
3	真空系统液封装置排渣机构	ZL200420080882.9	实用新型专利	2005-11
4	溶剂抽提装置	ZL200420062655.3	实用新型专利	2006-01
5	涤纶短纤维生产中防毛丝挡丝机构	ZL200420078273.X	实用新型专利	2006-02
6	纺丝上油装置	ZL200520075567.1	实用新型专利	2006-10
7	大容量卷曲机铜垫片侧封机构	ZL200520075566.7	实用新型专利	2006-10
8	纺丝机用大容量蒸汽加热箱	ZL200520076648.3	实用新型专利	2006-11
9	化纤长丝热收缩率测试装置	ZL200620068216.2	实用新型专利	2007-01
10	齿条固定型眼睛导丝架	ZL200520076681.6	实用新型专利	2007-01
11	纺丝用金属网环吹整流筒	ZL200520076649.8	实用新型专利	2007-01
12	卷绕头直抽式拉杆	ZL200620070506.0	实用新型专利	2007-04
13	喷丝板	ZL200520077315.2	实用新型专利	2007-04
14	一种具有非中心对称异形喷丝孔的喷丝板	ZL200620076918.5	实用新型专利	2007-09
15	制备长纤维增强缩聚反应型热塑性复合材料的装置	ZL200720038473.6	实用新型专利	2008-06
16	一种齐聚物萃取装置	ZL200920040767.1	实用新型专利	2010-04
17	分析有机溶液中对甲基苯甲酸和对羧基苯甲醛含量的方法	ZL00112102.2	发明专利	2003-08
18	高浓度含磷共聚酯的制造方法	ZL00135411.6	发明专利	2003-06
19	聚酯/层状硅酸盐纳米复合材料及其制造方法	ZL01113754.1	发明专利	2004-03
20	一种共聚酯的制备方法	ZL01137343.1	发明专利	2004-10
21	废对苯二甲酸高压转化制取对苯二甲酸二甲酯工艺	ZL02112817.0	发明专利	2004-08
22	一种聚酯的制备方法	ZL02157295.X	发明专利	2005-06
23	远红外辐射中空三维卷曲聚酯纤维及其制作方法	ZL01108354.9	发明专利	2005-06
24	塔式移动床反应器及其应用	ZL03131908.4	发明专利	2005-06
25	低乙醛含量的高粘度聚酯树脂的生产方法	ZL03131777.4	发明专利	2005-06
26	高收缩聚酯长丝沸水收缩率的测试方法	ZL03132400.2	发明专利	2005-07
27	锥形底塔式容器及其应用	ZL03131800.2	发明专利	2005-09
28	海岛型复合纤维及其制造方法与应用	ZL200410013813.0	发明专利	2006-11
29	涤纶短纤维缝纫线用聚酯专用料的生产方法	ZL03113436.x	发明专利	2006-12
30	缝纫线用高强低伸涤纶长丝的制备方法	ZL03113412.2	发明专利	2007-03
31	水溶性共聚酯的制备方法	ZL200510038276.X	发明专利	2007-03
32	一种从对苯二甲酸工业废水中回收芳香羧酸的方法	ZL200510041151.2	发明专利	2007-03
33	对二甲苯氧化反应母液循环率的控制方法	ZL200410041950.5	发明专利	2007-08
34	双组份复合纺丝组件	ZL200410014406.1	发明专利	2007-09
35	颗粒状固体物料结晶干燥装置和方法	ZL200410041130.6	发明专利	2007-11
36	碳酸钙改性聚酯的制备方法	ZL200510038303.3	发明专利	2007-11
37	轻质粉状干料调配装置	ZL200510095644.4	发明专利	2007-11

序号	内容或名称	专利号	类型	公告日期
38	对苯二甲酸装置尾气在高粘度聚酯生产中的综合利用方法	ZL200510041545.8	发明专利	2008-01
39	螺栓紧固式高产能紧凑上装式纺丝组件	ZL200510095428.X	发明专利	2008-02
40	精对苯二甲酸生产过程中将高温浆料降至真空过滤系统进料温度的方法	ZL200610038391.1	发明专利	2008-02
41	对二甲苯氧化母液中悬浮物的回收系统装置	ZL200610039168.9	发明专利	2008-02
42	缩聚反应型长纤维增强热塑性树脂的制备方法	ZL200510040304.1	发明专利	2008-04
43	复合纺丝组件	ZL200610039008.4	发明专利	2008-06
44	一步法制备多段收缩聚酯纤维的方法	ZL200510040967.3	发明专利	2008-06
45	抗菌聚乳酸纤维的生产方法	ZL200510040897.1	发明专利	2008-10
46	等离子发射光谱测定对苯二甲酸中金属含量的方法	ZL200510094515.3	发明专利	2009-05
47	低沸水收缩率涤纶牵伸变形丝的生产方法	ZL200310112761.8	发明专利	2009-05
48	卧式聚酯固相缩聚反应装置	ZL200610161641.0	发明专利	2009-07
49	对苯二甲酸生产中氧化低压尾气回收装置	ZL200510094162.7	发明专利	2009-08
50	一种生产芳香酸用分区式鼓泡塔氧化反应器	ZL200710135201.2	发明专利	2010-06
51	利用鼓泡塔氧化反应器生产芳香酸的方法	ZL200710133474.3	发明专利	2010-06
52	一种生产芳香酸的内循环鼓泡塔氧化反应器	ZL200710024635.5	发明专利	2010-07
53	含稀醋酸废水中醋酸的回收方法	ZL200810020467.7	发明专利	2010-07
54	低收缩聚酯工业丝的制备方法	ZL200810124311.3	发明专利	2010-10
55	一种聚对苯二甲酰对苯二胺树脂的制备方法及设备	ZL200810023909.3	发明专利	2010-12
56	一种高粘度聚对苯二甲酰对苯二胺树脂的制备方法	ZL200810124310.9	发明专利	2011-03
57	低雾度双向拉伸聚酯薄膜用聚酯的制备方法	ZL200810020898.3	发明专利	2011-04
58	萃取-超滤-反渗透组合处理 PTA 精制废水的方法	ZL200910026446.0	发明专利	2011-06
59	细旦高强低缩涤纶长丝的加工方法	ZL200610085250.5	发明专利	2011-06
60	一种生产高分子量聚酯的方法	ZL200910024582.6	发明专利	2011-07
61	细旦中空涤纶短纤维的生产方法	ZL200810124026.1	发明专利	2011-09
62	聚酯工艺塔塔顶气相聚合物的冷却及分离工艺	ZL200910027017.5	发明专利	2011-11
63	聚对苯二甲酸乙二醇酯的生产工艺	ZL200810122922.4	发明专利	2011-11

(四) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

1、本次评估报告中基准日各项资产及负债账面价值系普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。

2、根据中国石化仪征化纤股份有限公司的安排和备案要求，仪征化纤委托中联资产评估集团有限公司（资质注册号为 A201111005）于 2014 年 8 月 18 日单独出具土地估价报告。中联资产评估集团有限公司出具了以下土地估价报告和土地估价技术报告：

表 6 土地估价报告明细表

土地估价报告号	报告名称	土地使用权评估值（万元）	备案号	估价方法
中联评报[2014]（估）字第 738 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出全部资产和负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司二十宗工业用地及二宗交通用地土地使用权价格评估项目	79,642.86	1109014IA0075	基准地价系数修正法和成本逼近法
中联评报[2014]（估）字第 739 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司六宗工业用地及一宗交通用地土地使用权价格评估项目	24,772.78	1109014IA0074	市场比较法和成本逼近法
中联评报[2014]（估）字第 740 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司一宗商服用地土地使用权价格评估项目	7,133.25	1109014IA0073	市场比较法和基准地价系数修正法
中联评报[2014]（估）字第 741 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的远东仪化石化（扬州）有限公司二宗工业用地土地使用权价格评估项目	7,022.16	1109014IA0072	市场比较法和成本逼近法

评估人员在对上述评估报告书的评估对象、评估假设前提、评估依据、原则、方法、程序、评估指标与参数进行核实的基础上，对仪征化纤拥有的土地使用权评估时，直接引用了上述报告的数据。具体评估过程、评估方法的详细情况，请见由中联资产评估集团有限公司出具的《土地估价报告》（中联评报[2014]（估）字第 738 号、中联评报[2014]（估）字第 739 号、中联评报字[2014]（估）第 740 号、中联评报字[2014]（估）第 741 号）。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定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

本项目资产评估基准日是 2014 年 6 月 30 日。

此基准日是委托方在综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

- 1、中国石油化工集团公司《关于中石化石油工程技术服务有限公司重组上市有关工作的决定》（中国石化资[2014]422 号）；
- 2、中国石化仪征化纤股份有限公司《关于仪化公司重大资产重组范围的通知》（仪化股财[2014]128 号）。

（二）法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令，1991 年）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日））；
- 4、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274 号）；
- 5、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941 号）；
- 6、《关于印发〈企业国有资产评估项目备案工作指引〉的通知》（国

资发产权[2013]64号)；

7、《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第53号)；

8、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订)；

9、其他评估相关法律、法规和规章制度等。

(三) 评估准则依据

1、《资产评估准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

2、《资产评估职业道德准则—基本准则》(财企[2004]20号)；

3、《资产评估准则—评估报告》(中评协[2011]230号)；

4、《资产评估准则—评估程序》(中评协[2007]189号)；

5、《资产评估准则—业务约定书》(中评协[2011]230号)；

6、《资产评估准则—工作底稿》(中评协[2007]189号)；

7、《资产评估准则—机器设备》(中评协[2007]189号)；

8、《资产评估准则—不动产》(中评协[2007]189号)；

9、《资产评估准则—企业价值》(中评协[2011]227号)；

10、《资产评估准则—利用专家工作》(中评协[2012]244号)；

11、《资产评估操作专家提示—上市公司重大资产重组评估报告披露》(中评协[2012]246号)；

12、《资产评估职业道德准则—独立性》(中评协[2012]248号)；

13、《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2011]230号)；

14、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号，2003年1月28日发布)；

15、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号，2007年11月28日发布)；

16、《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 33 号);

17、《企业会计准则第 1 号—存货》等 38 项具体准则(中华人民共和国财政部财会[2006]3 号);

18、《企业会计准则—应用指南》(中华人民共和国财政部财会[2006]18 号)。

(四) 资产权属依据

- 1、中国石化仪征化纤股份有限公司《公司章程》;
- 2、《国有土地使用证》;
- 3、《房屋所有权证》、《房地产权证》;
- 4、《机动车行驶证》;
- 5、《实用新型专利证书》、《发明专利证书》;
- 6、工程项目概(预)算、决算资料;
- 7、重要资产购置合同或凭证;
- 8、其他参考资料。

(五) 取价依据

1、国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10 号);

2、国家发改委《工程建设监理费有关规定》(发改价格[2007]670 号);

3、国家计划委员会《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980 号);

4、国家发展计划委员会、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》(计价格[2002]125 号);

5、江苏省建设厅《关于颁发<江苏省建筑与装饰工程计价表>的通

知》(苏建定[2003]373号);

6、江苏省建设厅《关于颁发<江苏省建筑安装工程计价表>的通知》(苏建定[2003]373号);

7、江苏省建筑厅《关于明确建设工程量清单计价有关问题的通知》(苏建定[2004]290号);

8、《江苏省建筑与装饰工程计价表》(2004年);

9、《江苏省建筑与装修工程费用计算规则》(2004年);

10、《江苏省安装工程计价表》(2004年);

11、《江苏省市政工程估价表》(2004年);

12、《江苏省建设工程费用定额》(2009年);

13、江苏省建设厅《关于颁发<江苏省建设工程费用定额>的通知》(苏建价[2009]107号);

14、江苏省住房和城乡建设厅《省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资单价指导价的通知》(苏建函价[2014]102号);

15、江苏省建设工程造价管理总站《关于江苏省建设工程税金费率调整问题的函复》(苏建价函[2011]9号);

16、江苏省建设工程造价管理总站《关于取消建设工程建筑安全监督管理费率的通知》(苏建价站[2012]2号);

17、《扬州工程造价管理》2014年第3期;

18、《沿海港口水工建筑工程定额》(2004年);

19、《沿海港口建设工程概算预算编制规定》(2004年);

20、城乡建设环境保护部《房屋完损等级及评定标准》;

21、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(国务院令[2000]第294号);

22、《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号);

23、《2014年机电产品报价手册》(机械工业出版社);

24、《石油化工工程建设费用定额(2007)》(中国石化建[2008]81号);

25、国家外汇管理局公布的2014年6月30日人民币基准汇价;

26、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行;

27、其他参考资料。

(六) 其它参考依据

1、中国石化仪征化纤股份有限公司2011年、2012年、2013年及基准日会计报表及专项审计报告;

2、《资产评估常用方法与参数手册》(机械工业出版社2011年版);

3、Wind资讯金融终端;

4、其他参考资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

依据资产评估准则的规定,企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

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。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值,它具有估值数据直接取材于市场,估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

资产基础法,是指以被评估单位的资产负债表作为导向,将被评估单位各单项资产分别按适用的评估方法在合理评估的基础上确定评估对象价值的一种评估方法。结合本次评估目的、评估对象、价值类型、

资料收集情况等相关条件，本次评估适合采用资产基础法进行评估。

中国石化仪征化纤股份有限公司目前主要生产聚酯切片、瓶片、短纤、中空等产品，除部分 PTA 原材料外购外，另有 100 万吨/年 PTA 装置配套生产，以 2013 年底聚酯聚合装置产能计，仪征化纤是世界第八大聚酯生产商，市场上难以找到生产工艺和生产规模可比交易案例；且本次评估对象及范围为仪征化纤置出的全部资产及负债，股票市值是股票二级市场基于仪征化纤的股权价值做出的反映，两者相比，存在流动性溢价以及非流动性折价，且评估实务中较难量化流动性溢价以及非流动性折价，因此，本次评估不适合采用市场法进行评估。

考虑到仪征化纤房屋建筑物、设备及土地的资产现状、化纤行业近年来亏损预计未来缓慢复苏的背景，并且仪征化纤经营现金流近年来一直为负数，在未来几年可以预见，仪征化纤经营现金流会一直为负数并逐渐缓慢好转，评估师认为未来经营现金流会最终为正但评估师无法判断其开始为正的合理时点，通过历史经营现金流的现实状况分析缺乏可信的变化规律，仪征化纤的未来经营现金流的预测具有较大的不确定性，因此，本次评估不适合采用收益法进行评估。

综上，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

1、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、

其他应收款、存货和其他流动资产。

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金。对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款和其他货币资金在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。对外币账户，根据评估基准日汇率乘以评估基准日外币账面金额确认评估值。

(2) 应收票据：有息票据按票面本金加出票计息日至评估基准日的利息作为评估值；无息票据按票面本金作为评估值。

(3) 应收款项：包括应收账款和其它应收款，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收款项采用逐项认定确认估计可回收金额。

坏账准备评估为零。

(3) 预付账款

主要通过判断其形成取得货物的权利能否实现或能否形成资产确定评估值，本次评估中未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物情况等，以核实后账面值为评估值。

(4) 存货

存货包括材料采购、原材料、产成品、在产品和在用周转材料。

①材料采购为已付款尚未办理入库手续的PTA、PX、EG等原材料。材料款已经支付给卖方且发票已到，但货物在途，评估人员核查了企业付款记录及入账发票，在途物资均为近期购买，账面价值基本反映了其现实市价，以基准日实际结存数量乘以账面单价确定评估值。

②原材料主要为外购材料、备品备件和包装物等。经核实仪征化纤有部分由于产品更新换代、设备更新改造形成的库龄3年以上无使用方向的积压物资，企业计提了存货跌价准备。评估中人员对3年以上库龄

的积压物资，通过企业物资供应部门了解和市场调研，按照废旧物资处置变现确定其评估值；对近期购买的库龄较短的存货，其账面价值基本反映了存货的现实价值，故以核实后的账面价值作为评估值。

③产成品主要为聚酯切片、瓶片、短纤、长丝、高纤等产品，企业针对每类产品设定了保质日期。经评估人员调查了解，企业将产成品分为未超过保质期和超过保质期的产品两类，未超过保质期的产品均能按照市场价格销售，若某产品超过保质期，企业会针对超过保质期的产品重新进行审定、评估，并对该产品未超过保质期的其他指标寻找特定的买方。

能正常销售的产品，评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，以不含税销售价格减去适当的销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=不含税售价×实际数量×(1-销售税金及附加费率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×R)

A. 不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后市场价格确定；

B. 产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育费附加；

C. 销售费用率是按销售费用与销售收入的平均比例计算；

D. 营业利润率=营业利润÷营业收入，

因仪征化纤营业利润率和化纤行业的营业利润率均为负，本次评估选取行业2011年—2013年三年平均毛利率的50%作为营业利润率，视同为销售风险扣除；

E. 所得税率按企业现实执行的税率；

F. R为一定比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中R对于畅销产品为0，一般销售产品为50%，勉强可销售

的产品为100%。

④在产品主要为聚酯切片、短纤、BDO等，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，根据企业的成本核算程序，验证其核算的合理性和准确性；然后对在产品（自制半成品）进行抽查盘点，核查完工入库记录，并查阅有关账册，以验证核实账面数量和金额。

对于正常在产品，评估按不含税市场售价减去适当的销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后，再考虑在产品的完工进度进而确定其评估值。评估方法与产成品的评估方法基本一致。

⑤在用周转材料

在用周转材料主要为桌、椅、橱、柜在用办公家具等。评估人员首先进行抽查，以验证核实账面数量，采用重置成本法进行评估。

（5）其他流动资产

对其他流动资产的评估，核对与评估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实其真实性、完整性，以核实后账面值确定为评估值。

2、长期股权投资

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取证核实，并查阅了投资协议、董事会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期股权投资的真实性和完整性，并在此基础上对被投资单位进行评估。对纳入评估范围的子公司---远东仪化石化(扬州)有限公司，通过对被投资单位的整体资产采用资产基础法进行评估。即在单项资产评估的基础上，确定被投资单位评估后的净资产，按持股比例计算应享有的份额确定该长期投资的评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

3、房屋建筑物类资产

对房屋建筑物的评估根据被评估房产的特点采用重置成本法和市场法进行评估。

（1）重置成本法

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，通常是依据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。基本计算公式为：

$$\text{建筑物评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$$

①重置价值的确定

主要建筑物的评估，根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置价值，其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

评估人员根据被评估房产的具体特点和所掌握的资料，采用预决算调整法与类比法确定建安工程造价。

预决算调整法：以其竣工结算资料为基础，根据《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2004年）、《江苏省安装工程计价表》（2004年）、《江苏省建设工程费用定额》（2009年）以及扬州市建筑定额管理总站主办的《扬州工程造价管理》（2014年第6期）等规定的标准，计算出评估基准日被评估建筑物的建安工程造价。

类比法：根据扬州市造价管理等权威部门发布的建筑工程造价信息、工程造价指标，选择近期与被评估建筑物相类似的建筑物进行类比分析，以建安工程造价为基础，通过调整差异，测算出被评估建筑物的建安工程造价。

②前期及其他费用的确定

前期及其他费用套用石油化工工程及国家计委、国家物价局、建设部规定以及《石油化工工程建设费用定额》（2007版）收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。其他费用系指政府有关部门收取的与建造房屋相关的各类建设项目规费，如墙体材料专项基金、散装水泥专项基金等。

③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标准计算，其中六个月以内贷款利率为5.60%，一年期贷款利率为6.00%，一年期至三年期贷款利率为6.15%。工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(工程建安造价+前期及其它费用)×合理工期×贷款利率×50%

④成新率

建(构)筑物成新率的确定方法，根据不同类型、不同价值量的建(构)筑物，将分别采用不同的方法。对于重要的、价值量大的建(构)筑物采用勘察成新率和理论成新率两种方法计算，经加权平均得出综合成新率。对于一般建(构)筑物采用年限法，并根据具体勘察情况进行修正后确定其成新率。

计算公式为：

成新率=勘察成新率×60%+理论成新率×40%

A. 勘察成新率

将影响房屋成新率的因素分为三大部分（结构、装饰和设备部分），通过各项因素对建(构)筑物造价的影响程度，确定不同结构类型建(构)筑物各因素的标准分值，根据勘察情况给出不同的分值，并

据此确定勘察成新率。

B.理论成新率

根据经济使用年限和房屋已使用年限计算。

理论成新率 $N_2 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$

(2) 市场法

市场法是指在市场上选择若干相同或近似的资产作为参照物，针对各项价值影响因素，将被评估资产分别与参照物逐个进行价格差异的比较调整，再综合分析各项调整结果，确定被评估资产的评估值的一种资产评估方法。其基本计算公式如下：

$$P = P_0 \times A \times B \times C \times D$$

式中：P：被评估资产评估值

P_0 ：为可比交易实例价值

A：交易情况修正系数

B：交易日期修正系数

C：区域因素修正系数

D：个别因素修正系数

4、设备类资产

根据本次评估目的及持续使用假设，以市场价格为依据，结合被评估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法评估。

对于 1,4 丁二醇装置由于后端 BDO 单元已长期停车，仪征化纤为了使得前端马来酸酐生产单元产生一定的经济效益，经过调研拟对该单元进行技术改造来盘活资产，则该装置采用现金流折现法进行评估。

I、重置成本法基本计算公式为：

评估值 = 重置价值 × 成新率

(1) 机器设备

① 重置价值

对价值量较大设备的重置价值，主要由设备购置价（非标设备现行价格）、运杂费、安装调试费、基础费、其他费用和资金成本等构成；对价值量较小、不需要安装以及运输费用较低的一般设备重置价值，参照现行市场购置价或非标设备现行价格确定。

依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）的有关规定，从销项税额中抵扣；另外，根据2013年12月12日财政部、国家税务总局发布的《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106号），自2014年1月1日起，交通运输业、邮政业和部分现代服务业服务的单位和个人，为增值税一般纳税人，增值税一般纳税人可凭交通运输业服务、邮政业服务增值税专用发票，按税率11%从销项税额中抵扣。因此，对于生产性机器设备在计算其重置价值时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置价值计算公式：

$$\text{重置价值} = \text{设备购置费} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{基础费} + \text{其他费用} + \text{资金成本} - \text{设备购置所发生的增值税进项税额}$$

A. 设备购置费的确定

设备购置价主要通过向生产厂家和代理商询价确定，或参考近期同类设备的合同价格确定。不能从市场询到价格的设备，通过查阅2014年机电产品价格信息、网上询价、指数调整以及不同规模生产线对比分析，综合确定其购置价来确定其购置费。

B. 运杂费的确定

运杂费是指从产地到设备安装现场的运输费用。运杂费率以设备购

置价为基础，根据生产厂家与设备安装所在地的距离不同，按不同运杂费率计取。如供货条件约定由供货商负责运输和安装时（在购置价格中已含此部分价格），则不计运杂费。

C. 安装调试费的确定

依据《石油化工工程建设费用定额》（2007版）、《资产评估常用方法与参数手册》（2011版）等资料，按照设备的特点、重量、安装难易程度，以含税设备购置价为基础，按不同安装调试费率计取。

对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

D. 基础费的确定

对于大型生产线，购买后安装时需固定基础方能投入使用，按照设备的特点，含税设备购置价为基础，按不同基础费率计取。

E. 前期费用的确定

其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标管理费及环评费等，是依据《石油化工工程建设费用定额》（2007版），结合根据本次评估目的、工程费用的实际组成及设备特点进行计算。

F. 资金成本

资金成本为评估对象在合理建设工期内占用资金的筹资成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

计算公式如下：

资金成本 = (设备购置费 + 运杂费 + 安装调试费 + 基础费 + 前期费用) × 合理建设工期 × 贷款利率 × 50%

贷款利率按照评估基准日执行的贷款利率确定，资金在建设期内按均匀投入考虑。

G. 设备购置所发生的增值税进项税额的确定

设备购置所发生的增值税进项税额 = 设备含税购置价 × 增值税率 / (1 + 增值税率) + 运杂费 × 相应的增值税率 / (1 + 相应的增值税率)

②成新率的确定

本次评估机器设备成新率的确定，采用现场勘察成新率和理论成新率两种方法计算，并对两种结果加权平均计算出综合成新率作为机器设备的成新率。其中现场勘察成新率权重为 60%，理论成新率权重为 40%。其中：

通过评估人员对各类机器设备的实地勘察，了解各设备的组成部分、各组成部分的技术状态，并通过对相关技术人员及操作人员的了解，结合设备使用状况、维修保养情况，分别评定得出各设备的现场勘察成新率 N_1 。

理论成新率根据经济使用年限和设备已使用年限计算。其公式如下：

理论成新率 $N_2 = (\text{经济使用年限} - \text{设备已使用年限}) / (\text{经济使用年限}) \times 100\%$

经以上两种方法计算后，通过加权平均计算综合成新率。

综合成新率 $N = \text{现场勘察成新率 } N_1 \times 60\% + \text{理论成新率 } N_2 \times 40\%$

③评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 综合成新率

④部分设备因购建时间久远，功能、性能及老化等原因存在报废现象，本次评估以处置可回收价值作为评估值。

(2) 电子设备

①重置价值的确定

本次评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置价扣除增值税后的价格确定。

②成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

对生产年代久远，已无同型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

③评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 成新率

(3) 车辆

①重置价值的确定

重置价值 = 不含增值税购置价格 + 车辆购置税 + 其他杂费

②成新率的确定

对于运输车辆，根据商务部、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》的有关规定，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

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

行驶里程成新率 = $(1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$

成新率 = $\text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率})$

同时对被评估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

③评估值的确定

评估值 = 重置价值 × 成新率

II、现金流量折现法模型与基本公式

(1) 评估方法概述

现金流量折现法是通过将未来预期净现金流量折算为现值，确定资产组的可收回金额的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来的预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出可收回金额。

(2) 基本模型

B: 长期资产价值;

$$B = P + \sum C_i \quad (1)$$

P: 经营性资产价值;

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i \times (1+r)^{-i}] + P_n \times (1+r)^{-n} \quad (2)$$

式中:

R_i : 未来第*i*年的预期收益 (企业自由现金流量);

r: 折现率;

P_n : 期末固定资产和流动资产回收值;

n: 未来预测收益期。

$\sum C_i$: 基准日存在的非经营性、溢余资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 \quad (3)$$

式中:

C_1 : 预期收益 (自由现金流量) 中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值;

C_2 : 预期收益 (自由现金流量) 中未计及收益的在建工程价值;

C_3 : 基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值。

(3) 收益指标

收益口径包括资产使用过程中的产生的现金流量 (R) 和最终处置时产生的现金流量 (P_n), 其中, 资产使用过程中产生的现金流量的计算公式如下:

$$R = \text{EBIT} + \text{折旧摊销} - \text{资本性支出} \quad (4)$$

EBIT 为息税前利润, 其计算公式如下:

$$\text{EBIT} = \text{营业收入} - \text{营业成本} - \text{营业税金及附加} + \text{其他业务利润} - \text{营业费用} - \text{管理费用} \quad (5)$$

其中：资本性支出 = 资产性更新投资 + 营运资本增加额 + 新增长期
 资产投资（新增固定资产或其他长期资产） (6)

在本次评估中，考虑到资产组的相关特点，按资产有效使用年限确定预计未来现金流量。

(4) 折现率

本次评估中，我们在确定折现率时，首先考虑以该资产组的市场利率为依据，但鉴于该资产组的利率无法从市场获得的，因此使用替代利率估计。在估计替代利率时，我们充分考虑了资产剩余寿命期间的货币时间价值和其他相关因素，根据企业加权平均资金成本（WACC）作适当调整后确定。调整时，考虑了与资产预计现金流量有关的特定风险以及其他有关政治风险、货币风险和价格风险等。采用资本加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r 的计算公式如下：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (7)$$

式中： W_d ：估值对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (8)$$

W_e ：估值对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (9)$$

r_e ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (10)$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场期望报酬率（所得税前）；

ε ：估值对象的特性风险调整系数；

β_e ：估值对象权益资本的预期市场风险系数。

资本加权平均成本模型（WACC）确定的折现率是资产负债表右边权益投入和负债投入的投入报酬率，而资产负债表左边的折现率反映的全部资产报酬率，与 WACC 确定的折现率一致。本次资产组包括固定资产及无形资产，因此本次评估采用的折现率可以借用 WACC 的计算结果。

需要说明的是，由于在预计资产的未来现金流量时均以税前现金流量作为预测基础的，而用于估计折现率的基础是税后的，应当将其调整为税前的折现率，以便于与资产未来现金流量的估计基础相一致。

（5）资产剩余使用寿命及预测期的确定

仪征化纤 1,4-丁二醇项目 2013 年 4 月底建成投产，因 BDO 产品售价较可研时大幅下降，原料价格上涨，目前处于停产状态。企业计划于 2015 年下半年投资 1 亿元新增一套精酐加工装置，对粗酐进行深加工，从而提高顺酐产品的利润空间，并停产 BDO 装置。根据企业的预测，项目建成投产后，平均每四年进行一次催化剂换填，此后生产将逐步趋于稳定。经与企业相关部门人员进行详细分析，1,4-丁二醇装置的经济使用年限为 12 年，故本次评估收益期按 12 年确定。未来现金流量的预测期自基准日逐年预测至 2026 年 6 月为止。

5、在建工程

在建工程主要包括氢气管道工程项目、合成纤维加工应用中心项目、扩建产品仓库项目、超仿棉聚酯连续聚合短纤维产业化技术优化项目、产品库区通道和交通安全整治项目、热电生产中心脱硝除尘改造项目、对外供水改造项目、更新 1#装置 M-302 氧化干燥机项目、40 万吨/年聚酯专用料项目热媒配套改造项目、熔体直纺短纤维在线母粒添加系统改造项目、烟囱底部漏酸凝液隐患治理（一期）项目、第二套污泥干化送烧装置项目、循环水站改造（二）三区东、西循环水项目以及仪征

化纤的一般技措和维修改造项目

评估人员查阅了工程合同账务核算资料、相关批文以及投资计划，检查了付款凭证，并实地查看了工程施工现场，在建工程项目因其基本反映了评估基准日的购建成本，以核实后账面值考虑适当资金成本作为评估值。

6、无形资产

(1) 土地使用权

根据中国石化仪征化纤股份有限公司的安排和备案要求，仪征化纤委托中联资产评估集团有限公司（资质注册号为 A201111005）于 2014 年 8 月 18 日单独出具土地估价报告。中联资产评估集团有限公司出具了以下土地估价报告和土地估价技术报告：

表 7 土地估价报告明细表

土地估价报告号	报告名称	土地使用权评估值（万元）	备案号	估价方法
中联评报[2014]（估）字第 738 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出全部资产和负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司二十宗工业用地及二宗交通用地土地使用权价格评估项目	79,642.86	11090141A0075	基准地价系数修正法和成本逼近法
中联评报[2014]（估）字第 739 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司六宗工业用地及一宗交通用地土地使用权价格评估项目	24,772.78	11090141A0074	市场比较法和成本逼近法
中联评报[2014]（估）字第 740 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的中国石化仪征化纤股份有限公司一宗商服用地土地使用权价格评估项目	7,133.25	11090141A0073	市场比较法和基准地价系数修正法
中联评报[2014]（估）字第 741 号	中国石化仪征化纤股份有限公司置出整体资产及负债涉及的远东仪化石化（扬州）有限公司二宗工业用地土地使用权价格评估项目	7,022.16	11090141A0072	市场比较法和成本逼近法

评估人员在对上述评估报告书的评估对象、评估假设前提、评估依据、原则、方法、程序、评估指标与参数进行核实的基础上，对仪征化纤拥有的土地使用权评估时，直接引用了上述报告的数据。具体评估过程、评估方法的详细情况，请见由中联资产评估集团有限公司出具的《土地估价报告》（中联评报[2014]（估）字第738号、中联评报[2014]（估）

字第739号、中联评报字[2014]（估）第740号、中联评报字[2014]（估）第741号）。

（2）其他无形资产包含两套PTA专利权、九万吨短纤项目非专利技术、3000吨/年高性能聚乙烯纤维一期项目技术使用费、长丝加弹中心其他无形资产、BDO以及马来酸酐技术使用费，仪征化纤另行申报了63项实用新型、发明专利等。

对于外购其他无形资产而言，除了有证据证明其被替代或无法产生经济利益的外购其他无形资产评估为零外，其他的外购其他无形资产采用市场法或者包含在资产组中采用收益法评估其市场价值。

对于自行研发其他无形资产而言，采用成本法评估其市场价值，即为考虑形成该类其他无形资产所必需的研发费用、资金成本、查新费、登记费、申请费等来确定其重置成本。

7、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、2014年5月下旬，委托方召集本项目各中介协调会，有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。2014年6月，评估项目组人员对被评估资产进行了详细了解，布置资产评估

工作,协助企业进行被评估资产申报工作,收集资产评估所需文件资料。

(二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2014年7月1日至2014年8月1日。主要工作如下:

1、听取委托方及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和被评估资产的历史及现状,了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别,并与企业有关财务记录数据进行核对,对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表,对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集被评估资产的产权证明文件。

5、根据被评估资产的实际状况和特点,确定各类资产的具体评估方法。

6、对通用设备,主要通过市场调研和查询有关资料,收集价格资料。

7、对企业提供的权属资料进行查验。

8、对评估范围内的资产及负债,在核实的基础上做出初步评估测算。

(三) 评估汇总阶段

2014年8月2日至8月9日对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总,对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

(四) 提交报告阶段

在上述工作基础上,起草资产评估报告,与委托方就评估结果交换意见,在全面考虑有关意见后,按评估机构内部资产评估报告三审制度

和程序对报告进行反复修改、校正，最后出具正式资产评估报告。

本阶段的工作时间为2014年8月10日至8月18日。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）一般假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定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做出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；

2、企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化；

3、企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模

式；

4、本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据；

5、本次评估假设委托方及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；

6、评估范围仅以委托方及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托方及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

7、本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响。
当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

采用资产基础法对中国石化仪征化纤股份有限公司的全部资产和负债进行评估得出的评估基准日2014年6月30日的评估结论如下：

资产账面价值 883,978.74 万元，评估值 998,492.84 万元，评估增值 114,514.10 万元，增值率 12.95 %。

负债账面价值 349,350.23 万元，评估值 349,350.23 万元，评估无增减值。

净资产账面价值 534,628.51 万元，评估值 649,142.61 万元，评估增值 114,514.10 万元，增值率 21.42 %。

详见下表：

表8 资产评估结果汇总表

评估基准日：2014年6月30日

被评估单位：中国石化仪征化纤股份有限公司

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%
流动资产	396,857.11	399,582.35	2,725.24	0.69
非流动资产	487,121.63	598,910.49	111,788.86	22.95
其中：长期股权投资	58,687.57	58,913.40	225.83	0.38

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
投资性房地产	0.00	0.00	0.00	
固定资产	384,674.40	398,131.98	13,457.58	3.50
在建工程	27,661.79	28,008.12	346.33	1.25
无形资产	16,097.87	113,856.99	97,759.12	607.28
其中：土地使用权	15,366.71	111,548.89	96,182.18	625.91
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	883,978.74	998,492.84	114,514.10	12.95
流动负债	346,509.02	346,509.02	0.00	0.00
非流动负债	2,841.21	2,841.21	0.00	0.00
负债合计	349,350.23	349,350.23	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	534,628.51	649,142.61	114,514.10	21.42

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）抵押担保事项

仪征化纤将按照其在远东仪化中的持股比例 40%为远东仪化将借入的上限为 3.5 亿美元的贷款提供担保。该担保事项已经仪征化纤股东大会于 2013 年 6 月 14 日审议通过。截至 2014 年 6 月 30 日止，远东仪化尚未借入任何贷款。

（二）产权瑕疵事项

1、房屋建筑物产权瑕疵事项

（1）仪征化纤申报评估的范围内有部分房屋建筑物未办理房产证，仪征化纤承诺该部分资产属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。对于该部分资产，其面积是企业根据现场测量情况进行申报的，对企业申报面积，评估人员进行了抽查核实后以企业申报面积进行评估，如未来企业办理相关产权证书时其面积与申报面积不符，评估结果应根据产权证书载明的面积进行调整。明细如下表：

表 9 仪征化纤未办证房屋明细表

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	西侧北门卫室	混合	2000-12	12.00
2	热煤工段更衣室	混合	2000-12	31.75
3	推煤机检修间及油罐区	混合	1984-10	230.00
4	回水缓冲池及泵房	混合	1984-10	235.40
5	氢氧站扩建房屋	混合	2003-10	375.00
6	检修间	混合	1993-11	216.00
7	四中队扩建	钢混	1996-01	3,328.00
8	总站门卫	混合	1986-09	20.46
9	三中队扩建	钢混	1996-01	1,563.00
10	立体仓库	钢混	2003-12	6,052.00
11	白沙二村街坊变	混合	1996-12	89.10
12	白沙二村街坊变	混合	1996-12	89.10
13	白沙二村街坊变	混合	1996-12	12.43
14	白沙二村街坊变	混合	1996-12	89.10
15	厂房	混合	2006-07	216.00
16	空压机房	砖混	2003-10	1,111.20
17	氧气瓶间	混合	1999-05	40.00
18	花房及仓库	混合	1991-01	300.00
19	安检热力站	混合	1993-11	750.00
20	南侧西门卫室 1	混合	1990-02	12.16
21	东山热力站	混合	1994-11	480.00
22	生化门卫改造新建	混合	2001-02	30.00
23	高配站	混合	2005-08	126.00
24	门厅	混合	2012-12	72.00
25	化验分析室	混合	2012-12	70.00
26	二期汽车库.库棚及洗车	混合	1987-01	690.00
27	污水泵房	砖混	2014-04	53.00
28	23-26K 短纤库房	混合	2011-12	1,650.00
29	加压泵房	混合	2011-06	9.00
30	余热泵房	钢混	2007-12	289.00
31	发电机房	钢混	2007-12	200.00
32	低压配电室	钢混	2007-12	50.00
33	生化北区脱水间及泵房	混合	1986-03	70.00
34	雨污水泵房	钢混	1996-12	790.00
35	泵房	钢混	1995-06	373.00
36	泵房附房	钢混	1995-06	384.00
37	汽车烤漆房	砖混	1999-10	120.00

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
38	仓库	混合	1992-07	2,553.25
39	锅炉房	混合	1992-07	85.50
40	长江港区煤堆场机房	混合	1993-05	47.00
41	长江港区西门卫室	砖混	1993-05	48.00
42	输煤廊一号站	混合	1993-05	80.00
43	厕所	混合	1996-03	26.50
44	中间罐区消防泵房(变频)	砖混	2007-02	55.00
45	电瓶车	砖混	2005-08	170.00
46	门卫室	砖混	2010-10	10.00
47	综合配电楼	混合	2012-10	4,962.00
48	40万吨/年聚酯专用料项目(16单元)-房屋建筑	钢, 钢混	2012-12	12,965.00
49	主厂房(暂估转储)	钢, 钢混	2012-12	19,960.00
50	40万吨/年聚酯专用料项目(15单元)-房屋建筑	钢, 钢混	2013-08	13,837.00
51	年产10万吨差别化涤纶短纤维项目(九单元)-房屋建筑物	混合	2013-11	26,400.00
52	1#、2#电缆出口间	混合	2014-03	260.00
53	BDO生产管理楼	钢, 钢混	2013-10	4,948.00
合计				106,635.95

(2) 仪征化纤有下述房屋已拆除, 但尚未办理《房屋所有权证》变更。明细如下:

表 10 仪征化纤已拆除房屋明细表

序号	权证编号	幢号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
1	仪房权证真字第 0041014322 号	43	三甘醇回收及热媒存贮系统土建工程	300.30
2	仪房权证真字第 0041014324 号	66	钢材库	777.47
3	仪房权证真字第 0041014324 号	77	北侧东门卫室	12.59
4	仪房权证真字第 0041016832 号	71	软化除盐车站(动力)1	1,426.23
5	仪房权证真字第 0041016832 号	72	软化除盐车站阀门间 1	20.16
6	仪房权证真字第 0041016832 号	73	软化除盐车站树脂间 1	77.83
7	仪房权证真字第 0041016834 号	7	二道门门卫室	33.70
8	仪房权证真字第 0041018592 号	4	岗亭	33.49
9	仪房权证真字第 0041018596 号	1	总灌区摩托车棚	94.75
10	仪房权证真字第 0041018596 号	13	总罐区酸碱操作室	129.48
11	仪房权证真字第 0041018596 号	14	总罐区硫酸、液碱泵房	189.54
12	仪房权证真字第 0041018596 号	15	总罐区盐酸泵房	96.17
13	仪房权证真字第 0041018596 号	16	总罐区酸碱配电房	41.93
14	仪房权证真字第 0041019483 号	14	氮气分离装置一号膨胀机室	22.17
15	仪房权证真字第 0041019483 号	15	氮气分离装置二号膨胀机室	22.17
16	仪房权证真字第 0041016832 号	74	成品库综合楼 1	633.29

序号	权证编号	幢号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
17	仪房权证真字第 0041014322 号	12	热媒再生仪表间	14.19
18	仪房权证真字第 0041014322 号	56	车间自行车棚	145.68
19	仪房权证真字第 0041014322 号	58	车间自行车棚	77.31
20	仪房权证真字第 0041014322 号	60	车间自行车棚	96.84
21	仪房权证真字第 0041014322 号	9	房屋	389.89
22	仪房权证真字第 0041014322 号	78	房屋	1,018.58
23	仪房权证真字第 0041014322 号	79	房屋	768.38
24	仪房权证真字第 0041014324 号	33	热力站附房	14.10
25	仪房权证真字第 0041014324 号	6	临时库房	10.85
26	仪房权证真字第 0041014324 号	49	临时库房	13.48
27	仪房权证真字第 0041016832 号	32	自行车棚(长丝)1	153.70
28	仪房权证真字第 0041016833 号	11	房屋	72.00
29	仪房权证真字第 0041016833 号	20	加药间	39.71
30	仪房权证真字第 0041016833 号	21	动力冷却水塔	338.06
31	仪房权证真字第 0041016833 号	22	房屋	193.12
32	仪房权证真字第 0041018592 号	48	临时仓库	115.23
33	仪房权证真字第 0041018592 号	14	花房	220.64
34	仪房权证真字第 0041018592 号	45	房屋	119.12
35	仪房权证真字第 0041018593 号	5	总务科办公室	231.73
36	仪房权证真字第 0041018593 号	6	冷库及蒸饭间	172.60
37	仪房权证真字第 0041018593 号	7	总务科办公室	262.62
38	仪房权证真字第 0041019478 号	7	三期露天仓库	130.94
39	仪房权证真字第 0041019483 号	10	房屋	141.24
40	仪房权证真字第 0041019483 号	11	房屋	235.48
41	仪房权证真字第 0041019483 号	12	房屋	1,847.51
42	仪房权证真字第 0041019480 号	17	房屋	965.29
43	仪房权证真字第 0041019482 号	4	房屋	46.44
44	仪房权证真字第 0041019482 号	12	房屋	229.37
45	仪房权证真字第 0041019476 号	9	锅炉房	196.90
46	仪房权证真字第 0041019476 号	10	浴室	312.86
47	仪房权证真字第 0041019476 号	11	幼儿园	31.25
48	仪房权证真字第 0041019476 号	15	房屋	9.82
49	仪房权证真字第 0041019476 号	20	房屋	132.10
50	仪房权证真字第 0041019476 号	37	房屋	171.11
51	仪房权证真字第 0041019479 号	11	中试西材料仓库	28.09
52	仪房权证真字第 0041019488 号	6	房屋	147.63
53	仪房权证真字第 0041019475 号	17	房屋	32.89
54	仪房权证真字第 0041019475 号	37	简易仓库(4 栋)	226.49
55	仪房权证真字第 0041019475 号	38	南门卫室	38.33
56	仪房权证真字第 0041019475 号	41	危险品库	158.99
57	仪胥字第 01032-11 号	1	一号污水泵站仓库	39.50
58	仪胥字第 01032-30 号	3	房屋	18.20
59	仪胥字第 01032-30 号	4	房屋	18.20
60	仪胥字第 01032-30 号	5	房屋	19.50
61	仪胥字第 01032-23 号	5	房屋	265.60

序号	权证编号	幢号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)
62	仪胥字第 01032-23 号	6	房屋	240.00
63	仪胥字第 01032-23 号	7	房屋	477.60
64	仪胥字第 01032-8 号	4	平房	139.40
65	仪胥字第 01032-32 号	15-1	房屋	11.60
66	仪胥字第 01032-32 号	15-2	房屋	8.40
67	仪胥字第 01032-32 号	31-8	房屋	194.80
68	仪房权证真字第 0042018597 号	8	综合库加油房	46.56
69	仪房权证真字第 0041014322 号	42	污水泵房	38.84
合计				14,980.03

(3) 仪征化纤申报评估的范围内有部分房屋建筑物建于中国石化集团资产经营管理有限公司仪征分公司土地上, 仪征化纤和仪化集团共同承诺该部分资产属于仪征化纤所有, 对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估师未考虑产权证过户事项对评估值的影响。明细如下:

表 11 未办理过户的房屋明细表

序号	权证编号	幢号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	备注
1	仪房权证真字第 0041019481 号	1~7	消防支队	7,500.26	
2	仪胥字第 01032-29 号	14-7、14-8	东消防站	1,573.50	
3	仪胥字第 01032-32 号	除 39-6 之外	生活区供电所、热力站等	4,741.90	不包含已拆除 214.80 m ²
4	仪房权证真字第 0041019482 号	1~3、5~11、 13~27	十五里墩仓库	30,885.01	不包含已拆除 275.81 m ²
5	仪房权证真字第 0041018591 号	1~23	行政北区房屋	34,451.69	
6	仪胥字第 01032-30 号	1~9	厂区东二号门卫室	262.90	不包含已拆除 55.90 m ²
7	宁房权证玄变字第 022571 号	1-5	南京办事处综合楼	1,752.64	
8	宁房权证玄变字第 020127 号	1	锁金六村 11 幢	228.82	不包含房改房 278.69 m ²
9	宁房权证玄换字第 004288 号	1	商品房两套	116.38	
10	宁房权证玄变字第 020128 号	1	2 号宿舍楼	397.26	
11	宁房权证玄变字第 022572 号	6~8	红二楼	731.53	
12	仪房权证胥字第 100002344 号	1~7	胥浦河西热力站	2,596.65	
合计				85,238.54	

(4) 仪征化纤申报评估的范围内有部分房屋建筑物《房屋所有权证》所载明的房屋所有权人为“中国石化集团资产经营管理有限公司仪征分公司”, 仪征化纤和仪化集团共同承诺该部分资产属于仪征化纤所有, 对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估师

未考虑产权证过户事项对评估值的影响。明细如下：

表 12 未办理过户的房屋明细表

序号	权证编号	幢号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	备注
1	仪房权证真字第 0041023055 号	3~6	基建仓库	11,654.28	
2	仪房权证真字第 0041023077 号	2	工人培训基地办公楼	359.04	
3	仪房权证真字第 0041017811 号	1	行政南区仓库	1,084.49	
合计				13,097.81	

(5) “仪房权证真字第 0001008826 号” 《房屋所有权证》登记 49 幢房产，面积合计 113,695.10m²，证载权利人为“仪征宇辉化纤有限公司”，仪征化纤已吸收合并该公司，房产尚未办理更名过户。仪征化纤承诺属于其所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估师未考虑产权证过户事项对评估值的影响。

(6) 仪征化纤改制单位江苏仪化设备工程有限公司和仪征华纳斯化工有限责任公司分别有 6,080.39 m²和 15,369.07 m²房屋建筑物尚未从“仪房权证真字第 0041016834 号”和“仪房权证真字第 0041019475 号”《房屋所有权证》分割，但账务已处理完毕，三方均承诺上述资产权属属于改制单位所有，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关。评估师未考虑产权证分割事项对评估值的影响。

(7) 仪征化纤所有“宁房产证玄变字第 020127 号”《房屋所有权证》，合计建筑面积 507.51 m²，其中 201、401、402、601、603 室合计建筑面积 278.69 m²已进行房改房，未在《房屋所有权证》总面积中扣除，仪征化纤实际享有面积为 228.82 m²。评估师未考虑产权证分割事项对评估值的影响。

(8) 仪征化纤所有“仪胥字第 01032-30 号”、“仪房权证胥字第 100002344 号”和“仪胥字第 01032-32 号”《房屋所有权证》已丢失原件，目前正在申请补办手续，仪征化纤已承诺上述《房屋所有权证》复印件与原件相符，对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构

无关。评估师未考虑产权证补办事项对评估值的影响。

2、土地使用权瑕疵

“仪国用（2004）第 0341 号”《国有土地使用证》有面积为 32,005.4m²的土地，为 2007 年 4 月原仪征化纤检维修公司改制为江苏仪化设备工程公司时，经中石化批复，改制给江苏仪化设备工程公司的资产，尚未从上述《国有土地使用证》中分割，双方已承诺上述土地收益及权益归江苏仪化设备工程公司所有。评估师未考虑产权证分割中税费承担事项对评估值的影响。

3、车辆产权瑕疵

（1）仪征化纤评估申报范围内有 24 辆汽车证载权利人为仪征化纤前身“仪征化纤工业联合公司”，1 辆汽车证载权利人为“仪征化纤工业联合公司南京办事处”，上述资产已随仪征化纤工业联合公司股份制改造纳入仪征化纤资产范围，尚未办理产权过户，仪征化纤承诺如因车辆产权引起的纠纷，其承担全部责任。评估师未考虑行驶证过户事项对评估值的影响。

（2）仪征化纤评估申报范围内有 6 辆汽车证载权利人与被评估单位名称不符，明细如下：

表 13 未办理过户的车辆明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	启用日期	证载权利人
1	京 K96932	别克 SGM6517 GL8	辆	1	2006-12	北京怡景商务酒店
2	京 KD8779	奥迪 FV7201TCVTE	辆	1	2007-02	北京怡景商务酒店
3	京 NYJ693	别克 SGM6521ATA	辆	1	2012-12	北京怡景商务酒店
4	苏 KC0022	凯迪拉克轿车帝威 DEVILLE 4.5L	辆	1	1993-12	陈三妹
5	沪 A31979	奔驰轿车奔驰 S600	辆	1	1994-01	上海亚明化纤制品有限公司
6	苏 ABK358	别克商务车别克 SGM7205ATA	辆	1	2010-07	仪化集团公司南京办事处宾馆

至评估报告出具日，上述车辆尚未从证载权利人过户至仪征化纤名下，仪征化纤及部分证载权利人已出具说明承诺车辆属于被评估单位所有。评估师未考虑行驶证过户事项对评估值的影响。

(3) 仪征化纤评估申报范围内有 5 辆汽车《机动车行驶证》已丢失，目前处于待报废状态，仪征化纤已出具说明承诺车辆属于被评估单位所有，明细如下：

表 14 机动车行驶证丢失车辆明细表

序号	车辆牌号	车辆名称及规格型号	计量单位	数量	启用日期
1	苏 KC7168	东风载重车	辆	1	1992-12
2	苏 KC7520	东风货车	辆	1	1995-04
3	苏 KC7582	东风货车	辆	1	1998-09
4	苏 KC7118	丰田八座面包车	辆	1	1991-01
5	苏 KC7200	桑塔纳	辆	1	1993-01

除上述事项外，本报告未发现其他产权瑕疵事项。

(三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估不存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(四) 重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

本报告无重大期后事项。

(五) 其他需要说明的事项

1、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托方及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

2、评估过程中，评估人员观察所评估房屋建筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。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，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出判断。

3、本次评估范围及采用的由委托方及被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托方及被评估单位、产权持有者对其提供资料的真实性、完整性负责。

4、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

5、在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(3) 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托方在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

6、仪征化纤所有的四份银行承兑汇票（具体明细见下表 15），因该部分票据丢失，已办理挂失，故该部分票据已到期未收回。仪征化纤已承诺该部分票据期后可收回全部款项，如因该部分票据引起的纠纷，仪征化纤承担全部责任。

表 15 银行承兑汇票丢失明细表

序号	票据号码	户名（结算对象）	出票日期	到期日期	金额（元）
1	3130005132428030	江苏大加利国际贸易有限公司	2013-10-15	2014-04-15	100,000.00
2	4020005124508117	湖北名仁纺织科技有限公司	2013-09-18	2014-03-17	100,000.00
3	1050005321474225	苏州龙杰特种纤维股份有限公司	2013-11-28	2014-05-27	200,000.00
4	1050005321474226	苏州龙杰特种纤维股份有限公司	2013-11-28	2014-05-27	200,000.00
合 计					600,000.00

7、仪征化纤所有的五份银行承兑汇票（具体明细见下表 16），因该部分票据被背书人名称有误及被背书人签章有瑕疵，已联系相关企业出

具说明，故该部分票据已到期未收回。仪征化纤已承诺该部分票据期后可收回全部款项，如因该部分票据引起的纠纷，仪征化纤承担全部责任。

表 16 银行承兑汇票瑕疵明细表

序号	票据号码	户名(结算对象)	出票日期	到期日期	金额(元)
1	3060005120692758	湖北川瀚纺织科技有限公司	2013-12-03	2014-06-03	200,000.00
2	1040005224405923	上海塞鸿化工有限公司	2013-11-19	2014-05-18	200,000.00
3	3200005120032511	仪征金鹰纺织有限公司	2013-12-18	2014-06-18	100,000.00
4	1040005224967744	仪征怡华商贸发展有限公司	2013-12-13	2014-06-13	50,000.00
5	1040005225385538	山东丰华塑胶科技有限公司	2013-12-27	2014-06-27	100,000.00
合 计					650,000.00

8、长期股权投资---远东仪化石化（扬州）有限公司，审计机构未单独出具审计报告，评估是在企业按账面值申报基础上进行的。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响，同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。

（三）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及

相关当事方另有约定的除外。

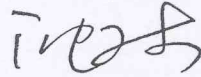
(四)评估结论的使用有效期:根据国有资产评估管理的相关规定,资产评估报告须经备案后使用,经备案后的评估结果使用有效期一年,自评估基准日2014年6月30日起,至2015年6月29日止。超过一年,需重新进行评估。

十三、评估报告日

评估报告日为二〇一四年八月十八日。

(此页无正文)



评估机构法定代表人: 

注册资产评估师:



注册资产评估师:



二〇一四年八月十八日

备查文件目录

- 1、 经济行为文件（复印件）；
- 2、 委托方和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 3、 中国石化仪征化纤股份有限公司审计报告（复印件）；
- 4、 中国石化仪征化纤股份有限公司 2011 年、2012 年、2013 年及基准日会计报表（复印件）；
- 5、 评估对象涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 6、 委托方及被评估单位承诺函；
- 7、 签字注册资产评估师承诺函；
- 8、 中联资产评估集团有限公司资产评估资格证书（复印件）；
- 9、 中联资产评估集团有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 10、 中联资产评估集团有限公司证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- 11、 资产评估业务约定书（复印件）；
- 12、 签字注册资产评估师资格证书（复印件）。