

江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的  
江苏省化肥工业有限公司30%股权  
涉及的股东部分权益价值项目  
资产评估报告

北方亚事评报字[2015]第01-065号

北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年三月四日



## 资产评估报告目录

资产评估报告目录 .....	2
注册资产评估师声明 .....	3
资产评估报告摘要 .....	4
资产评估报告正文 .....	8
一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	8
二、评估目的 .....	11
三、评估对象和评估范围 .....	12
四、价值类型及其定义 .....	14
五、评估基准日 .....	15
六、评估依据 .....	15
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程和情况 .....	27
九、评估假设 .....	30
十、评估结论 .....	31
十一、特别事项说明 .....	34
十二、评估报告使用限制说明 .....	37
十三、评估报告日 .....	37
附 件 .....	40

## 注册资产评估师声明

一、我们在执行本次资产评估业务中，遵循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。

# 江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的 江苏省化肥工业有限公司30%股权 涉及的股东部分权益价值项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2015]第01-065号

北京北方亚事资产评估有限责任公司（以下简称“我公司”或“北方亚事”）接受江苏省纺织集团有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的江苏省化肥工业有限公司（以下简称“江苏化肥公司”）30%股权所涉及的江苏化肥公司股东部分权益于评估基准日（2014年12月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与询证，结合评估目的和评估对象特点，对江苏化肥公司截止2014年12月31日所体现的股东部分权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

**评估目的：**是确定江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的江苏化肥公司30%股权于评估基准日2014年12月31日市场价值，为江苏省纺织集团有限公司拟股权转让之经济行为提供价值参考。

**评估对象和评估范围：**本项目的评估对象为江苏省纺织集团有限公司持有的江苏化肥公司30%股权；评估范围为江苏化肥公司于2014年12月31日的全部资产和负债。

**评估方法：**成本法和收益法

**价值类型：**市场价值。

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用成本法的评估结论，分析如下：

成本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企业价值的评估方法，成本法实际上是通过对企业账面价值的调整得到企业价值，其理论基础是“替代”原则，成本法评估结果是对被评估企业评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果。

收益法评估结果是被评估企业未来期预期收益的体现。江苏化肥公司主要根据客户订单进行采购并销售，公司经营的产品种类较多，未来收益预测时受客户订单的产品及数量影响较大，不确定因素对收益预测的可靠性影响较大，本次评估目的是为企业股权转让提供价值参考依据，相比较而言，成本法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。本次评估中选取成本法的评估结果作为评估结论。

评估结果：在持续经营假设前提下，江苏化肥公司股东全部权益价值为 37,967.00 万元人民币。

则江苏省纺织集团有限公司持有的江苏化肥公司 30% 股权价值  
 $=37,967.00 \times 30\%$   
 $=11,390.10$  万元（大写金额：壹亿壹仟叁佰玖拾万壹仟元整）

特别事项说明：

（一）抵押的情况的说明

无

（二）未办理产权证明的情况

无。

（三）本次对存货进行盘点时，评估明细表第 7 项，PET 聚酯切片账面数量 1100T, 实际盘点数量为 367T, 盘亏 733T, 系由委托代管的江苏华邦物流有限公司实际控制人涉嫌经济犯罪问题，导致江苏化肥实业公司的存货短缺，但由于目前尚无法确定存货盘亏的责任人及可追偿金额，本次评估时按实际盘点数量进行评估，不考虑期后因存货盘亏需由相关责任人可能承担并追偿的相关存货损失赔偿。

（四）下述长期股权投资，本次评估价值为 0：

序号	公司名称	初始投资金额	账面净值 (元)	持股比 例	是否计提减 值	备注
一	江苏省化肥工业有限公					

司-长期股权投资						
1	青海钾肥二期工程	1000 万元	0.00	-	已全额计算 减值准备	系以前年度清产核 资计提
2	江苏绿陵化工集团有限 公司	1123.3851 万元	0.00	9.5%	已全额计算 减值准备	2014 年经营严重亏 损已资不抵债
二	南京金仓投资有限公司- 长期股权投资					
1	姜堰灵谷商贸有限公司		193,500.00	19.35%		已停业多年，无法 联系相关人员

(五) 其他应收款中，下述往来款项已全额计提坏账准备，本次评估时，除 1、3 项其他应收款评估为 0 外，其余两笔由于无法合理确定可回收金额，对相应计提的坏账准备评估为 0。明细列示如下：

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值 (元)	评估值(元)
1	中化国际贸易有限公司(注1)	货款	2003.12	5 年以上	4,934,610.31	0.00
2	张凯(注2)	货款	2009.11	5 年以上	3,983,110.32	3,983,110.32
3	涟水丰禾化工有限公司(注3)	货款	2011.05	2-3 年	3,531,458.50	0.00
4	江苏金联盟肥业科技有限公司	货款	2012.09	1-2 年	2,364,060.00	2,364,060.00
	小 计				14,813,239.13	

注 1：对中化国际贸易有限公司的其他应收款 4,934,610.31 元，系 2002-2003 年公司与交易产生的应收货款，因存在纠纷，款项一直无法收回，根据企业提供的相关说明，该笔款项预计已无回收的可能，本次评估值为 0；

注 2：对张凯的其他应收款 3,983,110.32 元，系原公司经营部张凯 2008 年经营的产品产生的应收货款，张凯对该笔债务承担担保责任，将其自有房屋抵押及南京欧麦尔化工有限公司 66.25%的股权质押给江苏化肥公司，但未办理相关抵押登记及工商登记。2014 年 2 月张凯归还了 1 万元人民币，余款至评估报告日仍未归还，本次评估时由于无法合理确认其可回收金额，对计提的坏账准备冲回，按发生额确认其评估值。

注 3：对涟水丰禾化工有限公司的其他应收款 3,531,458.50 元，系公司 2011 年与共签订的商品购销业务产生，由于涟水县人民法院已宣告涟水丰禾化工有限公司破产，并公司已无财产可供执行，本次对该笔款项评估为 0。

(六) 化肥公司对江苏绿陵化工集团有限公司投资 11,233,851.00 元，持有其 9.50%权益。截止 2014 年末，化肥公司应收江苏绿陵化工集团有限公司债权净额 1,916.80 万元。因绿陵集团经营严重亏损已资不抵债，化肥公司对 1,123.39

万元投资全额计提了减值准备；对应收债权账面已计提减值准备 31.68 万元。化肥公司于 2015 年 1 月采取了相关资产保全措施，取得了绿陵集团有关资产抵押。绿陵集团持续经营具有很大不确定性，化肥公司已取得的抵押资产能否及时处置变现及变现金额能否覆盖债权净额亦具有很大不确定性。

绿陵集团所属单位	金额	备注
江苏绿陵润发化工有限公司	14,941,620.79	应收账款
江苏绿陵生态肥有限公司	897,419.90	应收账款
江苏绿陵生态肥有限公司	6,459,200.00	预付款项
江苏绿陵润发化工有限公司	3,130,268.80	应付账款
应收债权净额	19,167,971.89	

#### （七）未能履行现场勘察的情况说明

无

本评估结论的有效使用期限为一年，从评估基准日起计算，即有效期自 2014 年 12 月 31 日起至 2015 年 12 月 30 日止。

在使用本评估结论时，提请报告使用者关注评估报告正文所披露的特别事项，并在利用本报告自行决策时给予充分考虑。

以上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，应当阅读评估报告正文。

# 江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的 江苏省化肥工业有限公司30%股权 涉及的股东部分权益价值项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2015]第01-065号

## 江苏省化肥工业有限公司：

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，采用成本法和收益法的评估方法，对江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的江苏省化肥工业有限公司 30%股权所涉及的江苏省化肥工业有限公司股东部分权益价值进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与询证，对委估资产和负债于评估基准日 2014 年 12 月 31 日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

## 一、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者

本次评估的委托方为江苏省纺织集团有限公司，被评估单位为江苏省化肥工业有限公司；评估报告使用者为委托方、被评估单位及法律法规规定的其他报告使用者。

现对委托方和被评估单位情况简介如下：

### （一）委托方简介

公司名称：江苏省纺织集团有限公司

住 所：南京市中山东路 482 号

法定代表人：钱一平



注册资金：30000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：国内贸易、自营和代理各类商品及技术的进出口业务，实业投资，股权投资、物业管理、房屋租赁、汽车和零配件销售，汽车美容及租赁，旧机动车销售，经纪及咨询，纺织、化工工程设计咨询、会展服务（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）被评估单位简介

### 1、基本情况

江苏省化肥工业有限公司

企业名称：江苏省化肥工业有限公司（简称“江苏化肥公司”）

住 所：南京市中山东路 482 号

法定代表人：顾文进

注册资金：5000 万元人民币

公司类型：有限公司（法人独资）内资

经营范围：许可经营项目：农药、化工产品和化工原料（按照许可证所列项目经营）制造、销售、煤炭经营。

一般经营项目：化肥零售、化工装备制造、销售，金属材料、包装材料、木材、针纺织品销售。仪器仪表、橡胶制品、塑料制品、普通机械、电器机械及器材销售，化工技术咨询服务，商品中介服务。自营和代理各类商品和技术的进出口。

### 2、历史沿革

江苏省化肥工业有限公司成立于 1992 年 11 月 16 日，根据 1992 年 8 月江苏省编制委员会苏编（1992）191 号“关于同意省化肥矿山公司更名等问题的批复”、江苏省国有资产管理局出具省化工拨款 1000 万元的注册资金信用证明，于 1992 年 11 月 16 日取得江苏省工商行政管理局颁发的注册号为 13476358-0 的企业法人营业执照，法人代表为缪顺治，注册资金为 1000 万元，经济性质为全所所有制。

1994 年 4 月注册资金由 1000 万元变更为 563 万元，江苏省国有资产管理局 1994 年 3 月 27 日出具注册资金信用证明，核定注册资金为 563 万元。

1996年6月法人代表由缪顺治变更为孙伯荣,注册资金563万元变更为649.60万元。

2003年8月法定代表人由孙伯荣变更为邵寅初,取得江苏省工商行政管理局颁发的企业法人营业执照,注册号为3200001101042号,住所:南京市北京西路17号,法定代表人:邵寅初,注册资金649.60万元,经济性质:国有企业

2010年9月根据江苏省丝绸集团有限公司苏丝财【2010】7号《产于同意江苏省化肥工业公司资本公积转增实收资本的批复》,用公司资本公积转增注册资本4350.40万元,增资后公司注册资本5000万元,实收资本5000万元,经济性质变更为全民所有制。

2011年12月法定代表人由邵寅初变更为顾文进,取得江苏省工商行政管理局颁布的企业法人营业执照,注册号为320000000004410,住所:南京市中山东路482号,注册资金5000万元,经济性质:有限公司(法人独资)内资。

经过历次增资与转让后,截止评估基准日2014年12月31日,江苏化肥公司股权结构如下:

江苏化肥公司股权结构表

单位:万元

股东名称	出资额	出资比例(%)
江苏省纺织集团有限公司	5,000.00	100.00
合计	5,000.00	100.00

### 3、江苏化肥公司近年资产及经营状况表

表一:

江苏化肥公司近年资产及经营情况表

单位:万元

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日
总资产	35,979.05	36,299.06	42,151.70
负债合计	21,617.58	21,259.09	23,429.87
股东权益合计	14,361.47	15,039.97	18,721.83
项目	2012年度	2013年度	2014年度
营业收入	60,810.22	97,867.80	92,726.30
利润总额	1,264.07	1,194.64	3,566.10
净利润	913.07	865.12	3,428.53

注:以上财务数据均经审计。

### 4、江苏化肥公司执行的会计制度

(1) 会计期间:会计年度为自公历1月1日起至12月31日止;

(2) 记账本位币：以人民币为记账本位币；

(3) 会计制度：执行国家颁布的企业会计准则及其补充规定；

(4) 固定资产及折旧：固定资产指本公司为销售产品或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

固定资产按实际成本计价，按直线法分类计提折旧，各类固定资产年折旧率如下：

表二： 江苏化肥公司固定资产折旧政策表

固定资产类别	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20	5	4.75
家电及相关设备	10	-	10.00
交通运输设备	4	-	25.00
电子设备及其他设备	3	-	33.33

(5) 应收款项的减值：在资产负债表日对应收款项的账面价值进行检查，有客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备，应收款项同时运用个别方式和组合方式评估减值损失。

(6) 收入确认原则：收入在其金额及相关成本能够可靠计量、相关的经济利益很可能流入公司、并且同时满足以下不同类型收入的其他确认条件时，予以确认。

## 5、企业现行税率及有关优惠政策

税项：

(1) 增值税：内销产品销项税率 13%、17%；出口产品销项税率为 0，并按国家规定的税率享受退税；

(2) 营业税：服务收入的 5%；

(3) 城建税：应交流转税额的 7%；教育费附加为应交增值税额的 3%，所得税率为 25%。

## 二、评估目的

本次评估目的是确定江苏省化肥工业有限公司于评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东部分权益价值，为江苏省纺织集团有限公司拟转让持有的江苏省化肥工

业有限公司 30%股权的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

本项目的评估对象为江苏化肥公司于 2014 年 12 月 31 日的股东部分权益价值。

#### (二) 评估范围

本次评估的范围为江苏化肥公司于 2014 年 12 月 31 日的全部资产和负债。苏亚金诚会计师事务所以 2014 年 12 月 31 日为审计截止日对江苏化肥公司进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告，江苏化肥公司是以审计结果作为本次资产评估的申报数据，经审计的账面情况如下表所示：

表三： 江苏化肥公司 2014 年 12 月 31 日资产负债表 单位：元

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
流动资产		流动负债	
货币资金	77,258,377.14	短期借款	
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	25,705,459.47	应付票据	87,696,910.00
应收账款	111,569,616.69	应付账款	61,895,209.47
预付款项	45,334,373.59	预收款项	52,584,807.46
应收利息		应付职工薪酬	3,422.00
应收股利		应交税费	4,663,790.06
其他应收款	16,887,579.09	应付利息	
存货	39,757,753.13	应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	22,021,367.99
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	
		其他流动负债	
<b>流动资产合计：</b>	<b>316,513,159.11</b>	<b>流动负债合计：</b>	<b>228,865,506.98</b>
非流动资产		非流动负债	
可供出售金融资产	68,375,217.76	长期借款	
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资	22,947,500.00	专项应付款	
投资性房地产	1,282,450.05	预计负债	

项目名称	期末余额	项目名称	期末余额
固定资产	383,447.38	递延所得税负债	5,433,172.52
在建工程		其他非流动负债	
工程物资		<b>非流动负债合计:</b>	<b>5,433,172.52</b>
固定资产清理		<b>负债合计:</b>	<b>234,298,679.50</b>
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		所有者权益:	
开发支出		其中:实收资本(股本)	50,000,000.00
商誉		资本公积	40,712,480.10
长期待摊费用		盈余公积	20,351,166.49
递延所得税资产	12,015,183.50	未分配利润	59,855,114.16
其他非流动资产		其他综合收益	16,299,517.55
<b>非流动资产合计</b>	<b>105,003,798.69</b>	<b>所有者权益合计:</b>	<b>187,218,278.30</b>
<b>资产总计</b>	<b>421,516,957.80</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>	<b>421,516,957.80</b>

### 1、流动资产

(1) 货币资金为 7,725.84 万元,其中:银行存款 5,013.14 万元,共 18 个账户。其他货币资金 2,710.80 万元,主要为保证金,共 4 项。

(2) 应收票据为 2,570.54 万元,主要为往来货款。

(3) 应收账款为 11,156.96 万元,结算对象为进口信用证承兑、江苏绿陵润发化工有限公司货款。

(4) 预付账款为 4,533.43 万元,主要为预付的购货款。

(5) 其他应收款为 1,688.76 万元,主要为江苏省纺织集团、中化国际贸易有限公司往来款。

(6) 存货为 3,975.78 万元,主要为放在仓库的库存商品。

### 2、可供出售金融资产

可供出售金融资产 6837.52 万元,主要为公司对化昌化工的股票投资和对江苏灵谷化工、江苏绿陵化工、青海钾肥二期的投资款项。

### 3、长期股权投资

长期股权投资 2,294.75 万元,主要为公司对南京金仓投资、江苏省化肥配件的股权投资款。

### 4、主要固定资产

(1) 房屋建筑物：纳入本次评估范围的房屋共 2 项，其中：投资性房地产一处，为公司用于出租的办公用房，固定资产中位于省化工小区的职工宿舍一套，目前房屋均处于正常使用状态。

(2) 车辆：主要为办公车辆，共 4 台，车辆大部分在 2010 年和 2012 年购入，目前都能正常使用。

(3) 电子设备：主要为电脑、打印机、复印机、办公家具等，共 32 项，均放置于被评估单位办公区内，全部为 2010-2012 年间购置并启用，评估基准日均能正常使用。

#### 5、主要无形资产

无

#### 6、主要负债

(1) 应付票据账面值 8,769.69 万元，主要为公司购买原料应向债权方支付的银行承兑汇票。

(2) 应付账款账面值为 6,189.52 万元。应付账款共 58 项内容，主要为公司应付的材料款、设备款等

(3) 预收账款账面值为 5,258.48 万元。预收账款共 60 项，主要为公司预收客户的货款。

(4) 应付职工薪酬 0.34 万元，系应付职工的社会保险费。

(5) 应交税费 466.38 万元，主要为预交的增值税及应交的所得税。

(6) 其他应付款账面余额为 2,202.13 万元，主要为公司应付的往来款、押金等。

纳入本次评估范围的资产和负债与《资产评估业务委托约定书》中所载明的资产和负债范围一致。

## 四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

市场价值是指自愿买方与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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

## 五、评估基准日

本项目的评估基准日是 2014 年 12 月 31 日。

（一）该基准日接近经济行为实现日，能较好的反映委估资产状况。

（二）该基准日为江苏化肥公司的会计月末报表日，也是审计报告的审计截止日，有利于资产清查和准确列示评估范围中资产及负债的账面金额。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）法律法规依据

- 1、国务院[1991]91 号令《国有资产评估管理办法》；
- 2、《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；
- 3、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2003 年 12 月 31 日）；
- 4、《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）；
- 5、《中华人民共和国公司法》（2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订）；
- 6、《中华人民共和国证券法》（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）；
- 7、其他相关法律、法规、通知文件等。

## （二）准则依据

1、财政部财企[2004]20号批准发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》（2004年2月25日发布，2004年5月1日执行）；

2、中国注册会计师协会会协[2003]18号《中国注册会计师协会关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》（2003年1月28日发布，2003年3月1日执行）；

3、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估报告》、《资产评估准则—业务约定书》等2项资产评估准则的通知（2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行，2011年12月30日中评协[2011]230修订）；

4、中国资产评估协会中评协[2007]189号关于印发《资产评估准则—评估程序》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》等5项资产评估准则的通知（2007年11月28日发布，2008年7月1日起执行）；

5、中国资产评估协会中评协[2008]218号关于印发《企业国有资产评估报告指南》（中评协2008年11月28日发布，2009年7月1日起执行，2011年12月30日中评协[2011]230修订）；

6、中国资产评估协会中评协[2012]248号关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）；

7、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则—企业价值》（2011年12月30日发布，2012年7月1日起执行）；

8、中国资产评估协会中评协[2012]244号关于印发《资产评估准则—利用专家工作》（中评协2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）；

9、中国资产评估协会中评协[2012]248号关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协2012年12月28日发布，2013年7月1日起执行）。

## （三）经济行为依据

1、委托方与我公司签订的《资产评估业务委托约定书》。

## （四）产权证明依据

1、江苏化肥公司的营业执照、组织机构代码证；



- 2、江苏化肥公司的章程及相关股权变动验资报告；
- 3、江苏化肥公司提供的国有土地使用权证、房屋产权证、机动车行驶证、设备合同、发票等产权文件；
- 4、委托方及被评估单位承诺函；
- 5、其它有关产权证明文件。

(五) 取价依据

- 1、评估人员实地勘查、市场调查所获得的资料；
- 2、银行对账单及相关函证回函；
- 3、评估人员向有关厂商、汽车专卖店的电话询价；
- 4、太平洋电脑网、中关村在线；
- 5、《2014年机电产品报价手册》及二手设备市场报价；
- 6、《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号发布，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过，自2009年1月1日起施行）；
- 7、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 8、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》；
- 9、评估基准日的人民币对主要外币的汇率基准价；
- 10、《中国经济景气月报》提供的近年我国各类资产的物价指数；
- 11、建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
- 12、《房地产估价规范》国家标准（GB/T50291-1999）；
- 13、江苏化肥公司提供的有关资产购置协议、合同、会计报表、会计凭证等资料；
- 14、江苏化肥公司前几年经营收益分析及相关行业调查分析资料；
- 15、江苏化肥公司未来收益预测资料和生产经营计划、措施等；
- 16、WIND资讯网提供的上市公司信息；
- 17、中国人民银行发布的评估基准日适用的国债利率；
- 18、本评估机构掌握的其他价格资料。

## （六）参考资料及其它

- 1、江苏苏亚金诚会计师事务所出具的苏亚专审[2015]第 141 号《审计报告》；
- 2、《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
- 4、其他资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。

本次评估目的是为江苏省化肥工业有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考，因此需要对江苏化肥公司于评估基准日 2014 年 12 月 31 日的股东全部权益价值进行评估。

股东权益价值的评估方法包括成本法（资产基础法）、市场法和收益法。成本法即资产基础法，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评估思路；市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路；收益法也叫收益现值法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

本次评估中，由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与江苏化肥公司企业类型、业务种类相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值。

收益法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力的、在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的，公司目前经营比较平稳，故可以采用收益法进行评估。

本次评估采用成本法主要基于以下考虑：

(1) 本项目满足成本法所需的条件

成本法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用成本法评估资产的前提条件是：

第一，被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

(2) 满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即为自愿买方与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；成本法的基本思路是重建或重置被评估资产。在条件允许的情况下，任何潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。

为了科学、客观的估算江苏化肥公司的股东权益价值，本次评估主要采用成本法和收益法的评估方法对其股东全部权益价值进行评估。

## (二) 成本法的评估方法说明

### 1、流动资产评估说明

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款和存货，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

#### (1) 货币资金的评估

纳入本次评估范围的货币资金为现金、银行存款和其他货币资金。

评估人员在公司财会人员的配合下对库存现金进行了盘点；通过查看现金日记账所记载的盘点日至评估基准日的发生额，推算出评估基准日现金账面余额确定评估值。

对于银行存款和其他货币资金，评估人员按照江苏化肥公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额和银行保证金进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开

户银行账户两者金额调整一致的情况下，人民币账户以账面值作为评估价值。

### （2）应收票据的评估

评估人员对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查，并履行了必要的检查程序，对其真实性、票面必要记载事项的完整性、正确性，背书的连续性进行了核实。公司申报的应收票据均为近期发生，因公司与债务单位之间的业务往来频繁，且债务单位的经营状况、资信状况、货款回收等情况均较好，形成坏账的可能性较小。评估人员在逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容后，以票面金额确定评估值。

### （3）应收款项的评估

对于应收账款、其他应收款，从资金可能收回的角度，评估人员对每笔往来款情况进行了具体分析，根据各个客户欠款的时间、原因，以前年度款项回收情况和函证回函情况以及欠款人履约能力等因素，并结合账龄分析，按可收回程度确定评估值；对于预付款项，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### （4）存货的评估

对于存货评估，评估人员需要实地了解产品成本核算方法，现场核查产品的采购及销售过程，收集相关资料。对产成品的核查采用 A、B、C 法进行盘点，即对价值量大的产成品进行重点核查、逐项进行盘点；对价值量小的产成品进行抽查盘点；抽查盘点数量与金额分别占该类存货的 40%和 60%以上。在盘点过程中，评估人员需要对其品质予以关注。对于正常销售的库存产品，根据其不含税出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。

## 2、非流动资产评估说明

非流动资产有可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产以及递延所得税资产。

### （1）可供出售金融资产

纳入评估范围的可供出售金融资产包括股票投资和其他投资，其中：

1) 股票投资企业账面价值为按照其公允价值核算的金额，该公允价值为的市场价格。本次评估时按账面值保留。

2) 其他投资均为不具有控制、共同控制或重大影响的投资, 本次评估时根据江苏化肥公司提供的资产评估申报明细表, 评估人员对企业账面数值进行了核实, 对会计资料及相关资料进行了审核, 抽查相关的账簿及凭证、投资的相关协议, 核实其账务记录正确无误。评估人员对可供出售金融资产的发生时间及变现能力进行了调查和判断, 对交易性金融资产中不具有控制、共同控制或重大影响的投资, 本次评估时主要按取得的被投资企业于评估基准日的账面净资产乘以江苏化肥公司的持股比例确定股权投资价值。

### (2) 长期股权投资

本次纳入评估范围的长期股权投资共 2 家。均为控股的长期股权投资, 对长期股权投资, 首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实, 并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等, 以确定长期投资的真实性和完整性。

对于控股的长期投资, 对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估, 然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以江苏化肥公司的占股比例计算确定评估值:

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时, 评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价和折价。

### (3) 投资性房地产

列入本次评估范围的投资性房地产共有 1 项, 以公允价值计量。对于公允价值计量的投资性房地产, 主要采用市场法评估确定评估值。

市场比较法的基本思路是在估算待估房产价值时, 根据替代原则, 将待估房产与具有替代性的, 且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较, 并依据后者已知的成交价格, 参照待估房产地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、容积率、区域以及个别因素等, 修正评出比准地价, 最终以交易的类似房产比准价格估算待估房产在评估基准日的价格。

计算公式为:  $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中: V----待估房产价格;

VB---可比实例房产价格；

A----交易情况修正系数；

B----交易日期修正系数；

D----区域因素修正系数；

E----个别因素修正系数。

#### (4) 固定资产

列入评估范围内的固定资产包括房屋建筑物类固定资产、设备类固定资产和土地使用权。

##### 1) 房屋建筑物类固定资产的评估

对建筑物评估主要采用市场法进行评估，即：

市场比较法的基本思路是在估算待估房产价值时，根据替代原则，将待估房产与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似房产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估房产地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年期、容积率、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似房产比准价格估算待估房产在评估基准日的价格。

计算公式为： $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V----待估房产价格；

VB---可比实例房产价格；

A----交易情况修正系数；

B----交易日期修正系数；

D----区域因素修正系数；

E----个别因素修正系数。

##### 2) 设备类固定资产的评估

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时

重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率

#### ①重置成本的确定

重置成本包括：设备购置价、运保费、安装调试费、基础费、资金成本（对于自行研究、设计、开发、安装调试的专用设备，考虑其周期较长以及成本相对较高，在评估中已考虑其资金占用成本）。

##### A、设备购置价的确定

依据 2009 年 1 月 1 日起施行的《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 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 50 号）的有关规定，评估中设备购置款中不包含增值税。

设备购置价主要依据有关生产厂商询价或参考设备最新市场成交价及产品报价手册予以确定。

##### B、运保费的确定

设备运保费用，我们主要根据设备的购置价格、重量、体积及运输距离的远近，计算所需的运保费用。

##### C、设备基础费的确定

设备基础费用，主要根据设备的安装要求，是否需要另行进行基础建设，设备基础费用主要参考《资产评估常用数据参数手册》（第二版）有关费率标准估算。

##### D、安装调试费的确定

设备安装调试费用，我们主要根据设备的安装调试的复杂程度及周期，计算所需的安装调试费用。

##### E、资金成本的确定

资金成本，主要考虑那些设备订购周期较长及设备的安装调试期间较长的设备，根据设备资产从订购到设备投入使用的建设期间和评估基准日使用的贷款利率按资金平均投入估算。

此次评估中对车辆评估的重置成本主要考虑下述因素：

##### A. 车价：现行市场价格（含增值税）；

B. 车辆购置附加税：车价 / (1+17%) × 10%；

C. 其它费用。

重置成本=车价/(1+17%)+购置附加税+其它费用

依据财税〔2013〕106号《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》附件二第7页“原增值税一般纳税人自用的应征消费税的摩托车、汽车、游艇，其进项税额准予从销项税额中抵扣。”税率为17%。2014年1月1日起执行。

## ②成新率的确定

### A. 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行、修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

### B. 车辆综合成新率

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》有关规定，小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮式专用机械车无使用年限限制，车辆成新率根据车辆的行驶里程确定，即：

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

同时对待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。即：

$$\text{成新率} = \text{行驶里程成新率} + a$$

a: 车辆特殊情况调整系数。

### C. 电子设备成新率

采用年限法计算成新率：

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

或

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

## (5) 递延所得税资产



在递延所得税资产评估中，评估人员需要通过分析递延所得税资产产生的原因，若为坏账准备、跌价准备、资产减值准备形成的可抵扣暂时性差异，评估时根据坏账准备评估情况确定递延所得税资产的评估值。如果坏账准备、跌价准备、资产减值准备评估值为零，那么递延所得税评估值也为零。

### 3、负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动性负债，流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款；非流动性负债为递延所得税负债。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

## （三）收益法的评估说明

### 1、收益法简介

收益法也叫收益现值法，是通过估算被评估单位经济寿命期内预期收益并以适当的折现率折算成现值，以此确定评估对象价值的一种评估方法。收益法体现了资产评估中将利求本的评估思路，即资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。

评估中，对江苏化肥公司股东全部权益价值的估算是通过对企业未来实现的净现金流的折现值实现的，即以企业未来年度内产生的净现金流量作为依据，以适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后在加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期股权评估价值，减去有息债务得出股东全部权益价值，再以股东全部权益价值乘以持股比例确定股东全部权益价值。

### 2、评估模型

#### (1) 评估模型

企业整体资产价值由正常经营活动中产生的经营性资产价值和与正常经营活

动无关的非经营资产价值构成，即：

整体资产价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

股东全部权益价值=整体资产价值-有息债务

有息债务：指基准日账面上需要付息的债务，包括短期借款，带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。

#### (2) 收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续年确定。

#### (3) 净现金流量

本次评估的未来收益为企业未来实现的企业自由净现金流量，企业自由净现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息费用×(1-所得税税率)-资本性支出-净营运资金变动

#### (4) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

$$WACC=K_e \times [E/(E+D)] + K_d \times (1-T) \times [D/(E+D)]$$

式中：

$K_e$ ：权益资本成本

$K_d$ ：付息债务成本

$E$ ：权益资本的市场价值

$D$ ：债务资本的市场价值

$T$ ：所得税税率

权益资本成本按国际通常使用的CAPM模型进行求取。即：

$$K_e=R_{f1}+[E(R_m)-R_{f2}] \times \beta +R_c$$

式中：

$R_{f1}$ ：无风险收益率

$E(R_m)$ ：整个市场证券组合的预期收益率

$E(R_m) - R_{f2}$ : 股权市场超额风险收益率

$\beta$ : 贝塔系数

$R_c$ : 企业特有风险调整系数

(5) 溢余资产价值

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

(6) 非经营性资产价值

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。其价值根据资产的具体情况，分别选用成本法或市场法确定其基准日的价值。

## 八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估有限责任公司接受江苏省化肥工业有限公司委托，对江苏省化肥工业有限公司拟股权转让的经济行为所涉及的江苏化肥公司股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用成本法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

(一) 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估目的、评估对象和评估范围，与委托方及被评估单位共同确定评估基准日；根据资产评估准则要求，布置资产评估申报表、准备资料清单。

(二) 前期准备

评估人员根据被评估单位的资产类型及被评估单位涉及的资产量组建了评估队伍，并对评估人员简单地介绍了项目情况和评估计划。

(三) 资产核实及现场尽职调查

根据江苏化肥公司提供的评估申报资料，评估人员于 2015 年 2 月 6 日至 2015 年 2 月 13 日对申报的全部资产和负债进行了必要的清查、核实，对企业财

务、经营情况进行系统调查。尽职调查主要分为六个方面，即被评估单位基本情况调查、业务与技术调查、财务调查、资产清查与核实、业务发展目标调查和危险因素及其他重要事项调查。

### 1. 实物资产清查过程

指导企业相关资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集被评估资产的产权归属证明文件和反映状态等情况的文件资料。

### 2. 审查和完善各单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等，根据调查核实的资料，对评估明细表进行完善。

### 3. 现场实地勘察

在资产核实工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的资产核实方法：

(1) 非实物性流动资产的清查：主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、应收票据、应收账款、其他应收款、预付款项等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

(2) 房屋建(构)筑物的清查：对房屋建(构)筑物逐一进行现场勘察，根据被评估单位提供的房屋建(构)筑物评估明细表所列项目，对其进行现场勘察，与企业有关人员座谈，了解房屋建筑物概况，通过对面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、通风等设备情况的现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及结构特征的各部位完损状况，作好详细记录。

(3) 设备类资产的清查：根据被评估单位提供的设备类资产评估明细表所列项目，根据重要性原则对企业的电子设备及车辆进行现场勘查核实。现场勘察过程中注意核实设备使用状况，并向设备管理和使用人员了解设备的使用维护、修

理和检测情况；对车辆的清查核实主要通过收集车辆行驶证，了解车辆的购置日期、产地，向企业管理人员了解车辆运行现状及是否发生过重大交通事故等情况，通过这些步骤，比较充分地了解了资产的历史变更及运行情况；电子设备主要通过核查实物、查看目前使用状况及了解设备更新情况进行勘察核实。设备勘察核实中，根据资料收集情况，填写设备现场勘察记录。

(4) 负债类资产的清查：主要包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、递延所得税负债。清查的内容包括各类负债的形成原因、账面值和实际负债状况。

#### 5. 查验产权证明文件资料

对评估范围内的房屋、设备和车辆的产权资料进行查验，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

#### 6. 现场尽职调查

评估人员通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，主要内容如下：

(1) 了解企业历史年度权益资本的构成、权益资本的变化，分析权益资本变化的原因；

(2) 了解企业历史年度生产销售情况及其变化，分析销售收入变化的原因；

(3) 了解企业历史年度主营成本的构成及其变化；

(4) 了解企业主要的其他业务和产品构成，分析各业务对企业销售收入的贡献情况；

(5) 了解企业历史年度利润情况，分析利润变化的主要原因；

(6) 收集了解企业各项生产指标、财务指标，分析各项指标变动原因；

(7) 了解企业未来年度的经营计划、投资计划等；

(8) 了解企业的税收及其他优惠政策；

(9) 收集企业所在行业的有关资料，了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势；

(10) 了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

#### (四) 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的评估方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

#### （五）内部审核、征求意见及出具报告

项目负责人在完成一审后，将报告初稿提交公司审核，审核包括部门二级审核、内部审核委员会的三级审核以及公司主管领导的最终审核。经过公司内部审核后，将评估结果与委托方及被评估单位进行沟通和汇报。根据沟通意见进行修改、完善后，将正式评估报告提交给委托方。

## 九、评估假设

### （一）一般假设

1、交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2、公开市场假设：假设委估资产处于一个充分活跃的公开市场中，市场中的交易各方有足够的时间和能力获得相关资产的各种信息，并做出合理的决策。

3、持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

4、企业持续经营假设：是将企业股东权益作为评估对象而做出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营管理者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

### （二）收益法评估假设

1、假设江苏化肥公司的管理层是负责的，其经营完全遵守现行所有相关的法律和法规；

2、假设江苏化肥公司之资产在 2014 年 12 月 31 日后继续以目前的经营范围、

方式在合理投入的基础上持续经营，企业能够保留并吸引有能力的管理人员、关键人才、技术人员以支持企业向前发展；

3、江苏化肥公司所在的地区及中国的社会经济环境不产生大的变更，除已出台的政策之外，在可以预见的将来，中国的宏观经济政策趋向平稳，税收、利率、物价水平等基本稳定，相关产业按照发展规划顺利实施，整个国民经济持续稳定，健康发展的态势保持不变；

4、未来收益预测是在对企业以前年度的经营和管理能力分析基础上产生的，本次评估以企业能够维持或提高现有管理水平和经营水平为假设前提。对企业未来因重大决策或管理原因导致企业效益出现大幅波动或超出预测范围的情况，不在本次评估影响范围内；

5、假设公司当前投入资产都能够正常投入运营，企业未来经营发展按照企业的整体发展规划顺利实施并基本实现预期目标；

6、假设企业会计政策与核算方法无重大变化；

7、本次预测以江苏化肥公司评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响；也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况；

8、假设在未来年度江苏化肥公司将不会出现因不可抗力等原因导致公司及其业务发生重大损失的内容，也不考虑付息债务之外的其它不确定性损益；

9、未来5年期以上的贷款年利率维持在评估基准日时的利率水平；

10、本次评估不考虑通货膨胀因素对评估值的影响。

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，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不同评估结果的责任。

## 十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对江苏化肥公司的股东全部权益采用成本法和收益法进行了评估。根据以

上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）成本法的评估结果

通过评估，在持续经营假设、公开市场假设的前提下，在评估基准日 2014 年 12 月 31 日，江苏化肥公司资产账面价值 42,151.70 万元，评估值 61,396.87 万元，评估增值 19,245.18 万元，增值率 45.66%；负债账面值 23,429.87 万元，评估值 23,429.87 万元，评估无增减值；净资产账面价值 18,721.83 万元，评估值 37,967.00 万元，评估增值 19,245.18 万元，增值率为 102.8%。详细内容见下表：

表四十一： 江苏化肥公司评估结果汇总表

金额单位：人民币 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=(B-A)/A×100%
流动资产	1	31,651.32	32,974.20	1,322.89	4.18
非流动资产	2	10,500.38	28,422.67	17,922.29	170.68
其中：可供出售金融资产	3	6,837.52	14,628.07	7,790.55	113.94
持有至到期投资	4	-	-	-	-
长期股权投资	5	2,294.75	11,862.37	9,567.62	416.94
投资性房地产	6	128.25	992.35	864.10	673.79
固定资产	7	38.34	197.39	159.04	414.76
在建工程	8	-	-	-	-
递延所得税资产	9	1,201.52	742.50	-459.02	-38.20
资产合计	10	42,151.70	61,396.87	19,245.18	45.66
流动负债	11	22,886.55	22,886.55	-	-
非流动负债	12	543.32	543.32	-	-
负债合计	13	23,429.87	23,429.87	-	-
净资产	14	18,721.83	37,967.00	19,245.18	102.80

具体内容详见资产评估明细表。

### （二）收益法的评估结果

在评估基准日 2014 年 12 月 31 日持续经营前提下，纳入评估范围的江苏化肥公司评估前资产总额为 42,151.70 万元，负债总额为 23,429.87 万元，净资产为 18,721.83 万元；经采用收益法评估后的江苏化肥公司股东全部权益价值为 37,426.51 万元，较评估基准日账面净资产增值 18,704.68 万元，增值率 99.91%。



### （三）两种评估方法结果的比较和评估结论的确定

#### 1、两种评估方法结果的比较

成本法评估结果与收益法评估结果比较情况见下表：

表六： **成本法与收益法评估结果对照表** 单位：万元

项目	成本法评估价值	收益法评估价值	差异金额	差异率
	A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
股东全部权益评估值	37,967.00	37,426.51	-540.49	-1.42%

差异原因主要是：

成本法的评估价值是对企业各类可确指单项资产价值加和基础上得出的。而收益法的评估结果是通过对企业整体获利能力的分析和预测得出的。

#### 2、选用成本法评估结果做为评估结论的分析

通过对两种评估方法形成结果的分析，我们最终采用成本法的评估结论，原因如下：

成本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企业价值的评估方法，成本法实际上是通过对企业账面价值的调整得到企业价值，其理论基础是“替代”原则，成本法评估结果是对被评估企业评估基准日所拥用的资产进行价值重置的结果。

收益法评估结果是被评估企业未来期预期收益的体现。江苏化肥公司主要根据客户订单进行采购并销售，公司经营的产品种类较多，未来收益预测时受客户订单的产品及数量影响较大，不确定因素对收益预测的可靠性影响较大，本次评估目的是为企业股权转让提供价值参考依据，相比较而言，成本法的评估结论具有更好的可靠性和说服力。

综合分析后，根据本次评估的实际情况，本次评估中选取成本法的评估结果作为评估结论。

### （四）评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规，本着独立、客观、公正的原则，并履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估有限责任公司对江苏化肥公司于评估基准日的股东全部权益价值进行了评估，评估分别采用成本法和收益法的评估方法，经对两种方法的评估结论进行分析，本次评估最终采用了成本法的评估结果，即江苏化肥公司股东全部权益价值为 **37,967.00** 万元人民币。

则：江苏省纺织集团有限公司持有的江苏化肥公司 30%股权价值  
 $=37,967.00 \times 30\%$   
 $=11,390.10$  万元（大写金额：**壹亿壹仟叁佰玖拾万壹仟元整**）。

## 十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保和质押事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，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他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发生变化时，评估结果一般会失效。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托方或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托方和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托方和被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）本次对存货进行盘点时，评估明细表第 7 项，PET 聚酯切片账面数量 1100T, 实际盘点数量为 367T, 盘亏 733T, 系由委托代管的江苏华邦物流有限公司实际控制人涉嫌经济犯罪问题，导致江苏化肥实业公司的存货短缺，但由于目前尚无法确定存货盘亏的责任人及可追偿金额，本次评估时按实际盘点数量进行评估，不考虑期后因存货盘亏需由相关责任人可能承担并追偿的相关存货损失赔偿。

（五）下述长期股权投资，本次评估价值为 0：

序号	公司名称	初始投资金额	账面净值 (元)	持股比 例	是否计提减 值	备注
一	江苏省化肥工业有限公					

司-长期股权投资						
1	青海钾肥二期工程	1000 万元	0.00	-	已全额计算 减值准备	系以前年度清产核 资计提
2	江苏绿陵化工集团有限 公司	1123.3851 万元	0.00	9.5%	已全额计算 减值准备	2014 年经营严重亏 损已资不抵债
二 南京金仓投资有限公司- 长期股权投资						
1	姜堰灵谷商贸有限公司		193,500.00	19.35%		已停业多年，无法 联系相关人员

(六) 其他应收款中，下述往来款项已全额计提坏账准备，本次评估时，除 1、3 项其他应收款评估为 0 外，其余两笔由于无法合理确定可回收金额，对相应计提的坏账准备评估为 0。明细列示如下：

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值 (元)	评估值(元)
1	中化国际贸易有限公司(注1)	货款	2003.12	5 年以上	4,934,610.31	0.00
2	张凯(注2)	货款	2009.11	5 年以上	3,983,110.32	3,983,110.32
3	涟水丰禾化工有限公司(注3)	货款	2011.05	2-3 年	3,531,458.50	0.00
4	江苏金联盟肥业科技有限公司	货款	2012.09	1-2 年	2,364,060.00	2,364,060.00
	小 计				14,813,239.13	

注 1：对中化国际贸易有限公司的其他应收款 4,934,610.31 元，系 2002-2003 年公司与交易产生的应收货款，因存在纠纷，款项一直无法收回，根据企业提供的相关说明，该笔款项预计已无回收的可能，本次评估值为 0；

注 2：对张凯的其他应收款 3,983,110.32 元，系原公司经营部张凯 2008 年经营的产品产生的应收货款，张凯对该笔债务承担担保责任，将其自有房屋抵押及南京欧麦尔化工有限公司 66.25%的股权质押给江苏化肥公司，但未办理相关抵押登记及工商登记。2014 年 2 月张凯归还了 1 万元人民币，余款至评估报告日仍未归还，本次评估时由于无法合理确认其可回收金额，对计提的坏账准备冲回，按发生额确认其评估值。

注 3：对涟水丰禾化工有限公司的其他应收款 3,531,458.50 元，系公司 2011 年与共签订的商品购销业务产生，由于涟水县人民法院已宣告涟水丰禾化工有限公司破产，并公司已无财产可供执行，本次对该笔款项评估为 0。

(七) 化肥公司对江苏绿陵化工集团有限公司投资 11,233,851.00 元，持有其 9.50%权益。截止 2014 年末，化肥公司应收江苏绿陵化工集团有限公司债权净额 1,916.80 万元。因绿陵集团经营严重亏损已资不抵债，化肥公司对 1,123.39

万元投资全额计提了减值准备；对应收债权账面已计提减值准备 31.68 万元。化肥公司于 2015 年 1 月采取了相关资产保全措施，取得了绿陵集团有关资产抵押。绿陵集团持续经营具有很大不确定性，化肥公司已取得的抵押资产能否及时处置变现及变现金额能否覆盖债权净额亦具有很大不确定性。

绿陵集团所属单位	金额	备注
江苏绿陵润发化工有限公司	14,941,620.79	应收账款
江苏绿陵生态肥有限公司	897,419.90	应收账款
江苏绿陵生态肥有限公司	6,459,200.00	预付款项
江苏绿陵润发化工有限公司	3,130,268.80	应付账款
应收债权净额	19,167,971.89	

(八) 评估中，评估人员对江苏化肥公司现有资产的抵押、担保情况进行了关注，截止评估基准日 2014 年 12 月 31 日，公司没有抵押、质押资产和相关担保事项

(九) 评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属确认或发表意见超出评估师执业范围。评估中，评估人员已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，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，但评估人员不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

(十) 本项目的执业注册资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(十一) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十二) 评估结论是北京北方亚事资产评估有限责任公司出具的，受具体参加本次项目的评估人员的执业水平和能力的影响。

(十三) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

#### （十四）评估基准日期后事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。
- 2、当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
- 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。

## 十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告仅用于评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

（三）评估报告仅由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托方为本报告所列明的评估目的服务使用，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、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。

（五）自评估基准日起，市场条件或资产状况未发生重大变化时，本评估报告的评估结论使用有效期自评估基准日起一年，即从资产评估基准日2014年12月31日起至2015年12月30日止。

（六）当遇到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、评估报告日

评估报告日为注册资产评估师专业意见形成日，本次出具评估报告日期为2015年3月4日。

(本页为评估报告签字盖章页，无正文)



评估机构法定代表人授权人

中国注册资产评估师

签章:



评估项目负责人

中国注册资产评估师

签章:



评估报告复核人

中国注册资产评估师

签章:



北京北方亚事资产评估有限责任公司

二零一五年三月四日



## 附 件

- 1、资产评估结果汇总表及明细表
- 2、资产评估机构的营业执照、资产评估资格证书、证券业务资产评估资格证书
- 3、签字注册资产评估师资格证书
- 4、委托方和被评估单位营业执照复印件
- 5、产权证明文件和权属说明
- 6、苏亚金诚苏亚专审[2015]第 141 号《审计报告》
- 7、江苏化肥公司近三年经审计的财务报表
- 8、委托方及被评估单位承诺函
- 9、签字注册资产评估师的承诺函