

**河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜  
所涉及的河北吉藁化纤有限责任公司  
股权价值评估  
评估说明**

北京亚超评报字[2014]第A016号

共二册第一册

北京亚超资产评估有限公司

二〇一四年三月七日

河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜所涉及的  
河北吉藁化纤有限责任公司股权价值  
评估报告  
目 录

注册资产评估师声明 .....	1
评估报告摘要 .....	2
一、 委托方、被评估单位和其他评估报告使用者概况 .....	5
二、 评估目的 .....	8
三、 评估对象和范围 .....	8
四、 评估价值类型及定义 .....	10
五、 评估基准日 .....	10
六、 评估依据 .....	11
七、 评估方法 .....	13
八、 评估程序实施过程 and 情况 .....	20
九、 评估结论 .....	21
2) 收益法评估结论 .....	22
二、 评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....	23
十、 特别事项说明 .....	23
十一、 评估报告使用限制说明 .....	25
十二、 评估报告日 .....	26

## 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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

以下内容摘自评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告全文。

北京亚超资产评估有限公司接受河北吉藁化纤有限责任公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日股权价值的公允价值进行了评估。

现将资产评估结果摘要如下。

一、委托方及被评估单位：河北吉藁化纤有限责任公司

二、评估目的是确定河北吉藁化纤有限责任公司股权价值，为河北吉藁化纤有限责任公司股权转让提供价值参考依据。

三、评估对象为河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值。

四、评估范围以河北吉藁化纤有限责任公司提供的经中准会计师事务所有限公司审计的资产负债表和清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。纳入评估范围的总资产为62,092.63万元，总负债为74,241.35万元，净资产为-12,148.72万元。

五、价值类型为持续经营假设前提下的市场价值。

六、评估基准日为2013年12月31日。

七、评估方法为资产基础法及收益法。

八、评估结论

### 1) 资产基础法评估结论

在实施了上述资产评估程序及方法后，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，我们采用资产基础法对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值进行了评估，得出如下评估结论：

采用资产基础法，河北吉藁化纤有限责任公司经中准会计师事务所有限公司审计后的总资产账面值为62,092.63万元，总负债账面值为74,241.35万元，净资产账面值为-12,148.72万元；总资产评估值为65,373.93万元，总负债评估值为73,859.23万元，净资产评估值为-8,485.30万元，评估增值3,663.42万元，增值率-30.15%。

## 2) 收益法评估结论

我们采用收益法对河北吉藁化纤有限责任公司的股权价值进行了评估，收益法评估结论为河北吉藁化纤有限责任公司股权价值评估值为-5,589.89万元，评估增值额6,558.83万元，评估增值率为53.99%。

## 3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为-8,485.30万元，评估增值3,663.42万元，增值率-30.15%；采用收益法评估的结果为-5,589.89元，评估增值6,558.83元，评估增值率53.99%。两种评估方法的评估结果差异2,895.43万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。因企业未来收益在未来期限能否实现具有较大的不确定性，故我们选择资产基础法的评估结果做为此次评估结果。河北吉藁化纤有限责任公司净资产评估值为-8,485.30万元，即河北吉藁化纤有限责任公司在评估基准日100%股权价值在评估基准日的市场公允价值为0.00万元。

## 九、对评估结论产生影响的特别事项

列入本次评估范围的部分资产存在产权瑕疵、担保以及资产勘察受限等情况，本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

## 重要提示：

本报告仅供委托方为本报告所列评估目的以及报送行业或企业主管部门审查而用。评估报告使用权归委托方所有，未经委托方同意，不得向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2013年12月31日起计算，至2014年12月30日止。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

# 河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜所涉及 河北吉藁化纤有限责任公司股权价值 评估报告

北京亚超评报字[2014]第A016号

## 河北吉藁化纤有限责任公司：

北京亚超资产评估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、资产评估原则，采用资产基础法及收益法，按照必要的评估程序，对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日股权的公允价值进行了评估。

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概况

委托方及被评估单位：河北吉藁化纤有限责任公司

### 1、基本情况

名称：河北吉藁化纤有限责任公司

法定住所：藁城市东宁路2号

经营场所：藁城市东宁路2号

法定代表人：王进军

注册资本：8,117.836786 万元

经营范围：浆粕、粘胶纤维及副产品、蒸汽的生产与销售；火力发电；纺织品、百货销售；宾馆（有效期至2011年4月）；车间租赁；货物进出口、技术进出口（法律法规禁止的项目除外，法律法规限制的项目，取得许可后方可经营）。

### 2、企业沿革

河北吉藁化纤有限责任公司系由吉林化纤股份有限公司和廉州镇毛庄村委

员会共同出资设立，于1988年05月20日在藁城市工商行政管理局登记注册，取得注册号为130182000008407《企业法人营业执照》。河北吉藁化纤有限责任公司成立时注册资本为人民币5,960.00万元，其中：吉林化纤股份有限公司出资人民币5,850.00万元，占注册资本的98.15%；廉州镇毛庄村民委员会出资人民币110.00万元，占注册资本的1.85%。

2010年7月，根据河北吉藁化纤有限责任公司股东会决定及修改后的章程，河北吉藁化纤有限责任公司增加注册资本2,157.836786万元，由原股东吉林化纤股份有限公司以实物资产出资，本次股权变更后，注册资本为人民币8,117.836786万元，其中：吉林化纤股份有限公司出资人民币8,007.836786万元，占注册资本的98.64%；廉州镇毛庄村委员会出资人民币110.00万元，占注册资本的1.36%。。

上述股权变更及资本变动事项均已办妥变更登记手续。

截至评估基准日2013年12月31日河北吉藁化纤有限责任公司的股权结构如下表：

股东名称	出资额(万元)	持股比例
吉林化纤股份有限公司	8,007.836786	98.64%
廉州镇毛庄村民委员会	110.00	1.36%
合计	8,117.836786	100%

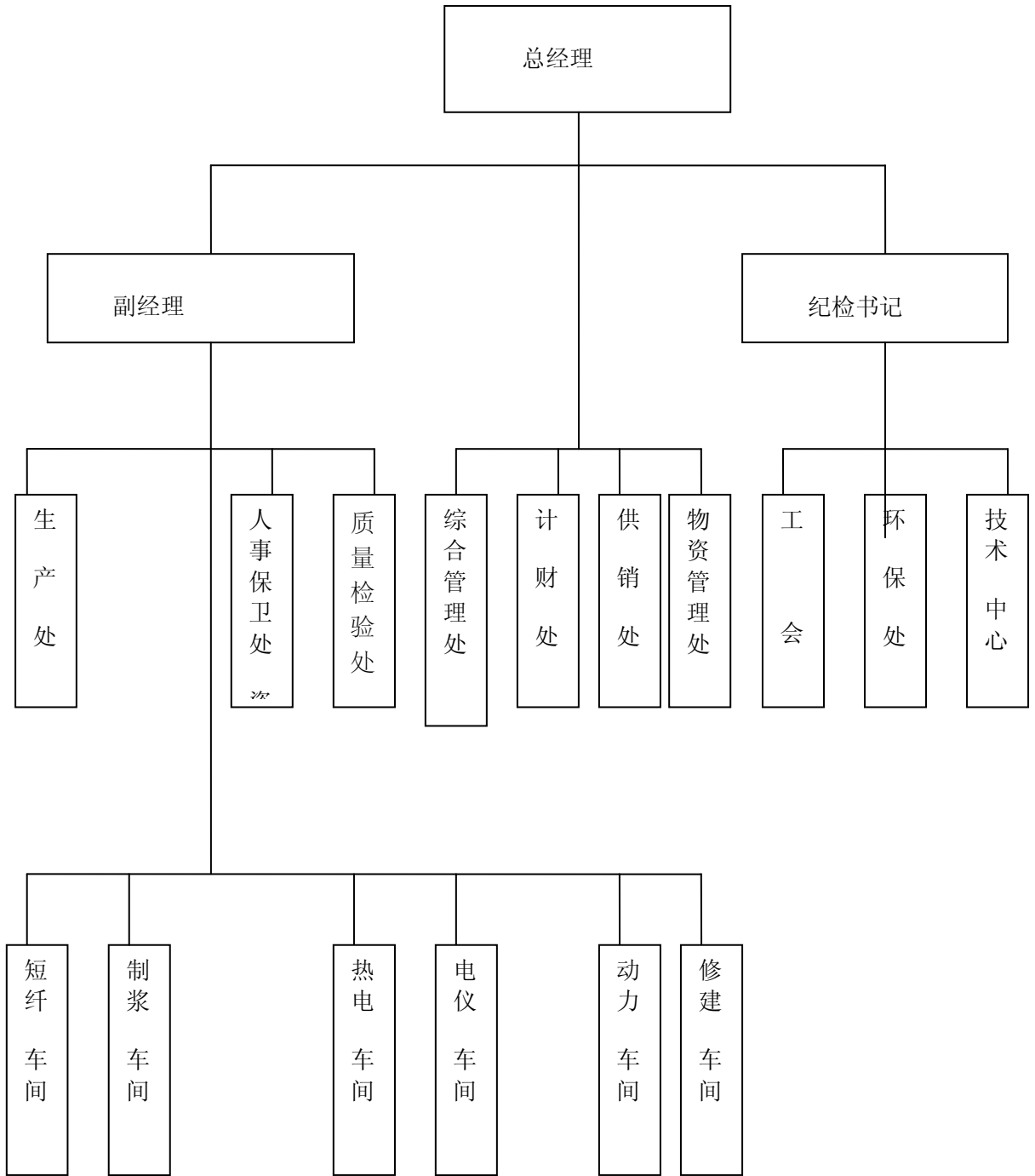
评估基准日河北吉藁化纤有限责任公司的长期投资情况如下：

序号	被投资单位名称	持股比例	账面价值(万元)
1	湖南拓普竹麻产业开发有限公司	13.94%	2,300.00
2	深圳天竹生态服饰有限公司	90.00%	450.00
	合计		2,750.00

### 3、公司组织结构

公司总部下设16个职能部门，控股公司1家，参股公司1家。公司组织结构图如下表：





#### 4、企业主要产品或服务

河北吉藁化纤有限责任公司坐落于河北藁城市东宁路2号，是吉林化纤股份有限公司跨省经营的控股子公司。集化纤浆粕、粘胶纤维及热电为一体的综合性企业。主导产品是化纤浆粕和粘胶短纤维等。河北吉藁化纤有限责任公司现有四条浆粕生产线，两条纤维生产线。公司在册员工2009人，其中，大专以上学历人员206人，工程师及助理1445名，高级工程师3名，高中及中技毕业生占职

工总数的80%以上，公司员工队伍呈知识化、年轻化。

## 5、主要经营业绩

本公司评估基准日前三年度财务数据如下表：

### 母公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项 目	2013 年度	2012 年度	2011 年度	2010 年度
资产总额	62,092.63	66,883.86	64,865.44	62,703.00
负债总额	74,241.35	64,457.51	59,597.11	41,513.23
净资产	-12,148.72	2,426.34	5,368.32	21,189.77
主营业务收入	61,670.21	69,731.49	141,051.40	122,271.79
利润总额	-8,904.15	-3,956.87	-20,890.70	1,827.88
净利润	-14,575.06	-2,941.98	-15,821.44	1,339.49

以上财务数据来自河北吉藁化纤有限责任公司提供的财务报表，其中 2010 年度、2011 年度、2012 年度、2013 年度财务报表均已经中准会计师事务所有限公司审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## （二）其他报告使用者

国家法律、法规规定的评估报告使用者。

## 二、评估目的

根据委托方与北京亚超资产评估有限公司签订的业务约定书，本次评估目的是确定河北吉藁化纤有限责任公司股权价值，为河北吉藁化纤有限责任公司股权转让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

评估对象为河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值。

评估范围以河北吉藁化纤有限责任公司提供的经中准会计师事务所有限公

司审计的资产负债表和清查评估明细表为准，凡列入表内并经核实的资产均在本次评估范围之内。其中包括流动资产、非流动资产、流动负债和非流动负债。纳入评估范围的总资产为62,092.63万元，总负债为74,241.35万元，净资产为-12,148.72万元。

具体范围以提供给北京亚超资产评估有限公司的“资产清查评估明细表”为准。此评估范围已经委托方和被评估单位确认。

### 3、企业重大资产产权情况

#### (一)产权材料瑕疵事项

1. 河北吉藁化纤有限责任公司申报的酸站车间等部分房产未办理产权证，部分房产证载面积与实际不符，部分房产已拆除，具体见评估明细表。

其他未办理产权证的房屋建筑物。除已拆除部分外，均为我河北吉藁化纤有限责任公司所有，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，其面积是我公司根据现场勘察测量情况进行申报的。

2. 无形资产土地使用权中其中一宗（藁国用【2000】字第 0145 号）为划拨地，面积 98965.2 平方米，原始入账价值按吉林纪元资产评估有限责任公司出具的吉纪元评报字（2000）第 141 号评估报告评估值 2,512.93 万元调整入账并按 50 年摊销，未考虑土地出让金。

#### (二)未决事项

1. 2012 年 12 月 5 日河北吉藁化纤有限责任公司与华夏银行股份有限公司石家庄广安街支行签订 SJZ0310120130165 号流动资金借款合同，取得借款 2000 万元，贷款期限 2013 年 10 月 31 日至 2014 年 10 月 19 日，年利率 7.2%，由吉林化纤股份有限公司提供保证，同时由河北吉藁化纤有限责任公司以自有的一宗土地使用权（藁国用【2002】字第 0361 号，面积 49322.7 平方米）及地上建筑物设定抵押，抵押财产评估值 4902.11 万元。

2. 2013 年 4 月 28 日河北吉藁化纤有限责任公司与招商银行股份有限公司石家庄分行签订 2023 借字第（042401）号流动资金借款合同，取得借款 3000 万元，贷款期限 2013 年 4 月 28 日至 2014 年 4 月 27 日，年利率 7.2%，由河北吉藁化纤

有限责任公司以自有的一宗土地使用权(藁国用【2000】字第 0145 号,面积 98965.2 平方米)及地上建筑物(藁城房权证廉州镇字第 20122-01 至 20122-09 号)设定抵押,抵押财产评估值 8428.30 万元。

3. 2003 年 10 月 13 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订经营合作协议书,对所占用毛庄村委会土地 3.7 亩年租金 15 万元,出租方为参股股东。

4. 2010 年 10 月 1 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订土地租赁合同,租赁土地 28 亩,租期 20 年,年租金 7.84 万元,出租方为参股股东。

5. 2010 年 10 月 1 日河北吉藁化纤有限责任公司与毛庄村民委会签订土地租赁合同,租赁土地 80 亩,租期 20 年,年租金 22.4 万元,出租方为参股股东。

6. 2000 年 1 月 4 日河北吉藁化纤有限责任公司与河北省藁城市人民政府签订财产租赁合同,租赁河北省藁城市化纤厂的全部生产、生活用厂房、设备及配套设施和拥有的土地使用权,租期 15 年,租赁费总计 230 万元。吉藁化纤有限责任公司部分房屋、构筑物建造于该租赁土地之上,公司部分新购置的机器设备安装于该生产线上。

#### 四、评估价值类型及定义

本次评估是在持续经营假设前提下评估河北吉藁化纤有限责任公司股权价值进行评估,评估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

根据与委托方的约定,本项目资产评估的基准日确定为 2013 年 12 月 31 日。

根据公司的计划,尽量使评估基准日与评估目的所涉及的经济行为实现日接近,故选择 2013 年 12 月 31 日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

### （一）评估行为依据

北京亚超资产评估有限公司与河北吉藁化纤有限责任公司签订的评估业务约定书。

### （二）评估法规依据

- 1、中华人民共和国国务院令(第 378 号)《企业国有资产监督管理暂行条例》;
- 2、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》;
- 3、国资委产权([2006]274 号)《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;
- 4、《中华人民共和国公司法》(2006 年度 10 月 27 日修订);
- 5、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 50 号;
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

### （三）准则依据

- 1、财政部财企(2004)20 号《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》;
- 2、中国资产评估协会中评协(2007)189 号《资产评估准则——评估报告》、《资产评估准则——评估程序》、《资产评估准则——业务约定书》、《资产评估准则——工作底稿》、《资产评估准则——不动产》、《资产评估准则——机器设备》及

《资产评估价值类型指导意见》;

3、中国资产评估协会中评协(2008)218号《企业国有评估报告指南》、《资产评估准则——无形资产》;

4、中国资产评估协会中评协[2011]227号《资产评估准则——企业价值》;

5、中评协〔2012〕244号《资产评估准则——利用专家工作》;

6、中评协〔2012〕248号《资产评估职业道德准则——独立性》;

7、中注协会协[2003]18号《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

8、财政部财会[2006]3号《企业会计准则第20号——企业合并》;

9、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001);

#### (四) 重大合同协议、产权证明文件

1、企业营业执照、税务登记证、组织机构代码;

2、委托方、被评估单位填报的《资产评估申报清单和申报明细表》;

3、被评估单位提供的生产许可证、土地使用权证、车辆行驶证等产权证明文件;

4、与企业资产的取得、使用等有关的合同、会计凭证、购买原始及其它资料等产权证明文件。

#### (五) 评估取价依据

1、国家外汇管理局公布的2013年12月31日人民币基准汇价;

2、《中国人民银行贷款利率表》2012年7月6日起执行;

3、《河北省建筑工程消耗量定额(2008)》、《河北省装饰工程消耗量定额(2008)》、《河北省安装工程消耗量定额(2008)》及《河北省建筑工程费用定额(2008)》;

4、《2013机电产品报价手册》机械工业出版社;

5、《机动车强制报废标准规定》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过,并经国家发展改革委、公安部、环境保护部同意);

6、向设备制造厂家询价的有关资料;

7、评估人员现场勘查取得的资料和数据;

8、评估人员调查了解及查询的市场价格信息及其他与评估有关的资料;

- 9、委托方提供的有关文字资料、图片、证件、图纸及相关资料；
- 10、北京亚超资产评估有限公司价格信息资料库相关资料。

#### （六）参考资料及其他

国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及我公司评估人员收集的其他有关资料。

### 七、评估方法

根据国家国有资产管理与评估的有关法规，遵循客观、独立、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对河北吉藁化纤有限责任公司的评估范围内资产进行了必要的核查，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的程序。

资产评估基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。进行整体资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

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。市场法中常用的两种方法是参考企业比较法和并购案例比较法。

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

因市场上无法收集到于河北吉藁化纤有限责任公司相同或相似的交易案例进行比较，故无法采用市场法对委托评估的河北吉藁化纤有限责任公司股权价值进行评估。

综合以上因素的影响，我们采用资产基础法及收益法对委托评估的吉藁化纤有限责任公司股权价值进行评估。

**资产基础法简介如下：**

资产基础法也称成本法，是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路。

### 1、流动资产的评估

流动资产的评估，主要采用重置成本法。

(1)对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位库存现金进行盘点，采用倒推方法验证评估基准日的现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实后的账面值确认评估值；对银行存款（其他货币资金）核对银行对账单，同时向银行进行函证，有未过账项的，对余额调节表进行试算平衡，对于人民币存款，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估值，对于外币存款以评估基准日汇率换算成人民币金额确定评估值。

(2)对于应收票据的评估，评估人员查阅了应收票据备查簿，核对结算对象、票据种类、出票日、到期日、票面利率等情况；对截止评估现场日尚存的库存票据进行实地盘点；对期后已到期承兑的票据，检查相关原始凭证。以核实后的账面值确定评估值。

(3)对于应收款项(包括应收账款、预付账款和其他应收款)，评估人员核查账簿、原始凭证，进行应收款函证，并进行了经济内容和账龄分析。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于其很可能收不回款项，按会计政策规定的计算坏账准备的方法，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值，对于发生时间较长、已过诉讼时效的评估为零。对已计提坏账准备评估为零。

### (3) 存货

存货包括原材料、在库周转材料、产成品和在产品。在评估时，我们主要依据现行市场买价和发生的合理费用，并分析其损毁、灭失、残次等情况，采用重置成本法进行评估。

### 2、长期股权投资的评估

对控股子公司的长期股权投资，采取对被投资企业进行整体评估，评估人员到现场实地核查其资产和负债，采用成本法进行评估。即通过对被投资企业的进行整体评估，确定净资产数额，再根据投资方应占的份额确定长期投资的评估值，评估值以零为限。对于非控股的长期股权投资，以评估基准日被投资企业净资产



乘以持股比例确定长期投资的评估价值，评估值以零为限。

### 3、房屋建筑物的评估

根据委估房屋建筑物的特点，本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法主要是用于房地分估或自建的房屋的评估，评估值=重置全价×成新率

#### ①重置全价的确定

##### 1) 对于大型、价值高、重要的建筑物

重置全价=建安综合造价+前期及其它费用+资金成本

根据企业提供的相关工程预决算书，采用工程预决算调整法确定其建安综合造价，即以委托评估建筑物预决算中的工程量为基础，再根据当地现行的定额标准、有关取费文件和评估基准日材料、人工等的市场价格，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，并计算出委托评估建筑安装工程造价。

根据行业标准和地方相关行政事业性收费规定，确定前期及其他费用。根据基准日贷款利率和该类别建筑物的正常建设工期，确定资金成本，最后计算出重置全价。

2) 对于价值量小、结构简单的建筑物以及因企业改制、收购等多次变化，委托方不能提供被评房屋建筑物的技术资料，采用单位造价类比法确定建安费。即选取结构类型相同、构造基本相符、装修标准基本一致的类似工程指标进行分析、测算，根据 2008 年《河北省建筑工程预算综合基价》、《全国统一安装工程预算定额河北省综合基价》及配套使用的《费用定额》，结合市场材料价格对建筑物的影响程度，确定建筑物的重置建安工程造价。采用单方造价法确定其建安综合造价。评估人员按结构类型、使用功能，对评估范围内建筑物进行系统的分类，将相同或相近的建筑物分别编组。对各类建筑物在其结构类型及使用功能的基础上确定其基准单方造价，该单方造价的确定主要参考了经类似工程预决算调整法确定其建安综合造价的房产单方造价的水平，当地各类房屋建筑物的单方造价水平及评估师掌握的价格信息资料及估值经验。评估师根据建筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场勘查的情况，进行合理的调整，最终确定出实际的单方造价标准，该单方造价反映了该类型建筑物在评估基准日

及所在地正常的施工水平、施工质量和一般装修标准下的造价情况。在此基础上，考虑前期费用、其他费用和资金成本，计算重置单价。即：重置全价=重置单价×建筑面积。

### 3) 工程建设前期及其他费用测算

前期费用及其它费用包括勘察设计费、建设单位管理费、工程监理费等。

4) 资金成本：根据委估房屋建筑物的建筑规模，依据建筑工程工期定额确定建筑物的合理建设工期，选取相应期限贷款利率，并假设建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本=(工程建安造价+前期费用及其他费用)×1/2×贷款利率×合理建设期

### ② 成新率的确定

通过现场勘查，了解房屋主体及结构部分(基础、承重构件、非承重墙、屋面、楼地面)、装修部分(门窗、外墙、内墙、顶棚、其他)、设备部分(水卫、电照、暖气)及其他(如消防、空调等)等状况，结合行业经验统计数据，专家判定尚可使用年限后按年限法测算判定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+现场勘查成新率×60%

年限法成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

### ③ 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 4、设备类资产的评估

评估值=重置全价×成新率

### (1) 设备重置全价的确定

对于机器设备，查询评估基准日期前一年内恰当的市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价，再加上运杂费、安装调试费、应分摊的合理费用与建设期合理的资金成本等确定重置全价。

对查询不到价格的国产设备，参考近期同类设备的合同价或采用各年机器设备价格手册的价格，综合确定重置全价。

### (2) 电子设备重置全价的确定

本次评估范围内的电子设备是在国内采购，其购置价包含了安装调试费、运

杂费，其重置全价等于其购置价；对不需要安装及调试的设备(电脑、打印机等)，直接以向制造商、供应商询价或以近期同类设备的合同价等价格作为重置全价。

外购设备按下述方法确定设备价格：对电子设备，查询评估基准日近期的公允市场交易价格，或直接向制造商、供应商询价，同时收集和参考近期同类设备的合同价等有关资料确定现行购置价；对无法直接询价或通过其他手段查询到价格的设备，参考类似设备的购置价格确定现行价格。

### (3) 成新率的确定

①对于机器设备，通过对设备使用状况的现场考察，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的实际使用年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定各种设备的成新率。成新率的确定采用权重法，理论成新率权重 40%，现场勘察成新率权重 60%。

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

勘察鉴定成新率，是由评估人员通过对设备的实地检测观察，查阅设备检修记录，技术档案及向操作人员、设备管理人员了解情况等方式对设备的实体状态作出判断，并对设备各组成部分进行鉴定打分，综合计算后确定勘察鉴定成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{勘察鉴定成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

②对于电子设备等通用设备主要通过对设备使用状况的现场考察，并根据各类设备的经济寿命年限，综合确定其成新率。

### (4) 评估值的确定：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

## 5、车辆的评估

(1) 车辆重置全价的确定：车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料并考虑车辆购置附加税及牌照费用等予以确定。具体公式为：

$$\text{车辆重置全价} = \text{购置价} + \text{车辆购置附加税} + \text{牌照费用}$$

### (2) 成新率的确定

对于车辆的成新率，先分别计算已行驶里程成新率和使用年限成新率，取孰低者作为理论成新率，然后由评估人员通过对车辆的整车、发动机、离合器、前

桥、后桥、变速箱、传动轴、车架、制动系统及车身等部位经现场鉴定了解和调查，按车辆的实际技术状态确定是否修正其理论成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

## 6、土地使用权的评估

估价人员根据现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

成本逼近法：以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金及土地增值收益等来确定出让土地价格。成本逼近法的基本公式为：

土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 其他因素修正

## 7、递延所得税资产

对于递延所得税资产，评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，对其款项的发生原因、具体内容进行了解分析后，评估中以账面价值确定评估值。

## 8、负债的评估

负债账面值包括流动负债账面值及非流动负债。流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费及其他应付款。其它非流动负债为政府拨付于企业的环境保护专项治理费。对以上负债的评估我们采用账实核对的方法进行评估。

## 9、收益法评估

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值是企业特定时期、地点和条件约束下所具有的持续获利能力。企业价值评估以企业的获利能力为核心，综合考虑影响企业获利能力的各种因素以及企业面临的各种风险的评估。采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，评

估资产价值的一种方法。其基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。收益法评估模型及计算公式如下：

(1) 评估模型：本次收益法评估选用企业股权现金流折现模型

(2) 计算公式

股东权益价值=股权价值+溢余资产价值+非经营性资产价值

其中：股权价值按以下公式确定

$$P = \sum_{i=1}^n R_i (1+r)^{-i} + P_n / (1+r)^n$$

式中：R<sub>i</sub>——企业未来第 i 年权益现金流量

r——折现率

i——未来第 i 年

P<sub>n</sub>——企业终值

n——预测期末年

(3) 收益预测期的确定

被评估企业属于化纤生产企业，无固定经营期限，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续，其中 2014 年 12 月至 2018 年 12 月为具体预测期，2019 年以后为永续稳定期。

(4) 企业权益现金流量的确定

本次评估采用权益现金流量，企业权益现金流量的计算公式如下：

企业权益现金流量=税后净利润+折旧与摊销+借入借款-资本性支出-净营运资金变动-偿还借款本金

(5) 终值的确定

终值采用永续模型。

(6) 折现率的确定

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权益现金流，因此折现率采用权益资本成本（K<sub>e</sub>）。权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型求取，计算方法如下：

公式： $Ke=Rf+\beta\times MRP + Rc$

式中： $Ke$ —权益资本成本；

$Rf$ —目前的无风险利率；

$\beta$ —权益的系统风险系数；

$MRP$ —市场风险溢价；

$Rc$ —企业特定风险调整系数。

#### （7）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、超过企业经营所需的多余资产，如超额持有的货币资金。

#### （8）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业的生产经营活动无直接关系的资产，如供股东自己居住的房产、与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

## 八、评估程序实施过程和情况

我公司接受河北吉藁化纤有限责任公司的委托后，随即选派资产评估先遣人员进点，配合企业进行资产评估前期准备工作，制订资产评估前期工作计划。随后资产评估组正式进驻现场，开展资产评估工作。

本次评估于2014年2月28日进驻现场，最终3月7日出具正式评估报告。

**整个评估工作分四个阶段进行：**

### （一）评估前期准备工作阶段

本阶段的主要工作是：根据我公司资产评估工作的需要，向河北吉藁化纤有限责任公司布置资产评估申报表，协助企业进行资产申报工作；同时收集资产评估所需文件资料，制订资产评估工作计划。

### （二）现场评估阶段

根据资产评估的有关原则和规定，对评估范围内的资产进行了评估和产权界定，具体步骤如下：

- 1、听取企业有关人员对企业情况以及委估资产历史和现状的介绍；
- 2、对企业填报的资产评估申报表进行征询、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核实；
- 3、根据资产评估申报表的内容到现场进行实物核实，并对资产状况进行察看、记录；并与资产管理人员进行交谈，了解资产的经营、管理及维护状况；
- 4、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；
- 5、查阅委估资产的产权证明文件，以及有关往来账目、发票等财务资料；
- 6、开展市场调研、询价工作，走访有关管理单位；
- 7、对委估资产进行评估，测算其评估价值。

### （三）评估汇总阶段

根据各专业组对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，确认评估工作中没有发生重评和漏评的情况，并根据汇总分析情况，对资产评估结果进行调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告，由公司内进行三级审核后，向委托方提交评估报告初稿，根据委托方意见，在合理的情况下进行必要的修改，在经委托方确认无误后，向委托方提交正式评估报告。

## 九、评估结论

在实施了上述资产评估程序及方法后，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，我们采用资产基础法对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值进行了评估，得出如下评估结论：

### 1) 资产基础法评估结论

在实施了上述资产评估程序及方法后，我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估

法定的和必要的程序，我们采用资产基础法对河北吉藁化纤有限责任公司于评估基准日的股权价值进行了评估，得出如下评估结论：

采用资产基础法，河北吉藁化纤有限责任公司经中准会计师事务所有限公司审计后的总资产账面值为62,092.63万元，总负债账面值为74,241.35万元，净资产账面值为-12,148.72万元；总资产评估值为65,373.93万元，总负债评估值为73,859.23万元，净资产评估值为-8,485.30万元，评估增值3,663.42万元，增值率-30.15%。

评估结果详见下列评估结果汇总表：

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%
1 流动资产	30,986.44	31,640.51	654.07	2.11
2 非流动资产	31,106.19	33,733.42	2,627.23	8.45
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	2,750.00	1,069.18	-1,680.82	-61.12
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	18,238.78	21,611.72	3,372.93	18.49
9 在建工程	547.31	547.31	-	-
10 工程物资	45.85	45.85	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	7,130.83	8,065.95	935.11	13.11
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	668.52	668.52	-	-
19 其他非流动资产	1,724.91	1,724.91	-	-
20 资产总计	62,092.63	65,373.93	3,281.30	5.28
21 流动负债	73,859.23	73,859.23	-	-
22 非流动负债	382.12	-	-382.12	-100.00
23 负债合计	74,241.35	73,859.23	-382.12	-0.51
24 净资产（所有者权益）	-12,148.72	-8,485.30	3,663.42	-30.15

## 2) 收益法评估结论



我们采用收益法对河北吉藁化纤有限责任公司的股权价值进行了评估，收益法评估结论为河北吉藁化纤有限责任公司 100%股权价值评估值为-5,589.89 万元，评估增值额 6,558.83 万元，评估增值率为 53.99%。

### 3) 评估结论的分析及评估结果的选择

采用资产基础法评估的结果为-8,485.30万元，评估增值3,663.42万元，增值率-30.15%；采用收益法评估的结果为-5,589.89元，评估增值6,558.83元，评估增值率53.99%。两种评估方法的评估结果差异2,895.43万元。差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业权益未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值并加和，以此来确定待估企业权益市场价值。因企业未来收益在未来期限能否实现具有较大的不确定性，故我们选择资产基础法的评估结果做为此次评估结果。河北吉藁化纤有限责任公司净资产评估值为-8,485.30万元，即河北吉藁化纤有限责任公司在评估基准日100%股权价值在评估基准日的市场公允价值为0.00万元。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

河北吉藁化纤有限责任公司总资产账面值为62,092.63万元，总负债账面值为74,241.35万元，净资产账面值为 -12,148.72万元；总资产评估值为65,373.93万元，总负债评估值为74,241.35万元，净资产评估值为-8,485.30万元，评估增值3,663.42万元，增值率-30.15%。评估增值的主要原因为流动资产、固定资产和无形资产增值大于长期股权投资评估减值所致。

评估结论详细情况见评估明细表。

## 十、特别事项说明

### (一) 规范性说明

1、本报告所称“评估价值”系指我们对所评估资产在现有用途不变并持续经营，以及在评估基准日之状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明

的目的而提出的公允估值意见。

2、受河北吉藁化纤有限责任公司的委托，本次评估范围仅以被评估单位申报为限。

3、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，公司及参加评估工作的全体人员与被评估单位无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。

4、本报告是在被评估单位提供基础文件数据资料的基础上做出的。被评估单位对所提供会计记录、会计凭证、会计报表以及相关数据的真实性和可靠性负责；本报告评估结论是对2013年12月31日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，该公司对这一基准日以后该资产价值发生的变化不负任何责任。

5、本报告所涉及的有关法律证明文件，由被评估单位提供，其真实性由被评估单位负责。

6、我们的评估是根据企业的资产申报表进行的，并依据了企业的财务会计政策，企业对有关资产的存在性、真实性、合法性负责，有关财务会计政策由企业提供，评估师仅对基准日资产价值的客观公允性承担评估责任。

7、本次评估以被评估单位提供的资料真实、充分为前提。评估人员受条件、时间的限制，所以评估结论受机构评估人员职业判断的影响。

8、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

9、河北吉藁化纤有限责任公司申报的酸站车间等部分房产未办理产权证，部分房产证载面积与实际不符，部分房产已拆除，具体见评估明细表。其他未办理产权证的房屋建筑物。除已拆除部分外，均为我河北吉藁化纤有限责任公司所有，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，其面积是我公司根据现场勘察测量情况进行申报的。

10、无形资产土地使用权中其中一宗（藁国用【2000】字第 0145 号）为划拨地，面积 98965.2 平方米，原始入账价值按吉林纪元资产评估有限责任公司出具的吉纪元评报字（2000）第 141 号评估报告评估值 2,512.93 万元调整入账并按 50 年摊销，未考虑土地出让金。

11、2012年12月5日河北吉藁化纤有限责任公司与华夏银行股份有限公司石家庄广安街支行签订SJZ0310120130165号流动资金借款合同,取得借款2000万元,贷款期限2013年10月31日至2014年10月19日,年利率7.2%,由吉林化纤股份有限公司提供保证,同时由河北吉藁化纤有限责任公司以自有的一宗土地使用权(藁国用【2002】字第0361号,面积49322.7平方米)及地上建筑物设定抵押,抵押财产评估值4902.11万元。

12、2013年4月28日河北吉藁化纤有限责任公司与招商银行股份有限公司石家庄分行签订2023借字第(042401)号流动资金借款合同,取得借款3000万元,贷款期限2013年4月28日至2014年4月27日,年利率7.2%,由河北吉藁化纤有限责任公司以自有的一宗土地使用权(藁国用【2000】字第0145号,面积98965.2平方米)及地上建筑物(藁城房权证廉州镇字第20122-01至20122-09号)设定抵押,抵押财产评估值8428.30万元。

13、2000年1月4日河北吉藁化纤有限责任公司与河北省藁城市人民政府签订财产租赁合同,租赁河北省藁城市化纤厂的全部生产、生活用厂房、设备及配套设施和拥有的土地使用权,租期15年,租赁费总计230万元。吉藁化纤有限责任公司部分房屋、构筑物建造于该租赁土地之上,公司部分新购置的机器设备安装于该生产线上。

## 十一、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的结论是在产权明确的情况下,以持续经营为前提条件;

(二) 本评估结论是在本评估报告载明的评估假设和限制条件下,以及本评估报告载明的“特别事项说明”所述的情况下,为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见。即本评估报告及其评估结论仅为一种参考意见,该意见本身并无强制执行的效力,评估机构和注册资产评估师仅对评估结论的合理性(合乎评估的专业规范)承担责任,而不对评估对象的定价决策和处置决策承担任何责任;且评估结论仅是本报告所述的假设前提和限制条件下最可能实现的市场价值的估计值而不是交易价格,不应当被认为是对评估对象

可实现价格的保证。

(三) 在评估基准日后有效期以内, 资产数量发生的变化, 应根据原评估方法对资产额进行相应调整。若资产价格标准发生变化、并对资产评估价格已产生了明显影响时, 委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。由于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, 并进行相应调整。

(四) 本报告书评估结论使用有效期限自2013年12月31日起一年内有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 可以将评估结论作为实现本次评估目的的参考依据, 超过一年, 需重新进行资产评估。

(五) 本评估报告及其评估结论仅供委托方和本报告列明的其他报告使用者为本报告书所载明的评估目的而使用, 用于其它任何目的均无效; 其他任何第三者不当使用或依赖本评估报告及其评估结论所产生的后果不应由评估机构及其评估师承担任何责任。评估报告的使用权归委托方所有, 未经委托方和评估机构书面许可, 任何单位和个人不得将本评估报告的全部或部分内容向他人提供或公开, 但按法律和相关规定提供给评估管理机构或送交国有资产监督管理部门审查时使用的除外。未经委托方同意, 我公司不会向其他任何单位和个人提供或公开。

## 十二、 评估报告日

本评估报告日为2014年3月7日。

谨此报告!

(此页无正文，为签字盖章页)

评估机构法人代表：罗林华

注册资产评估师：钟双梅

注册资产评估师：李继

北京亚超资产评估有限公司

二〇一四年三月七日于中国·北京

# 河北吉藁化纤有限责任公司股权转让事宜所涉及 的河北吉藁化纤有限责任公司股权价 评估报告附件

北京亚超评报字[2014]第 A016 号

北京亚超资产评估有限公司  
二〇一四年三月

## 附件目录

- 1、委托方和被评估单位法人营业执照副本复印件；
- 2、被评估单位基准日审计报告；
- 3、主要权属证明文件；
- 4、委托方和被评估单位的承诺函；
- 5、签字注册资产评估师的承诺函；
- 6、资产评估机构营业执照副本复印件；
- 7、评估机构资格证书复印件；
- 8、签字注册资产评估师证书复印件。