

**江苏法尔胜股份有限公司股权转让  
涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司  
股东全部权益价值评估报告**

苏中资评报字(2016)第 C2043 号

江苏中天资产评估事务所有限公司

二〇一六年五月十五日

# 目 录

内 容	页 次
一、声明.....	1
二、评估报告书摘要.....	2
三、评估报告书正文.....	5
1. 绪言.....	5
2. 资产评估委托方(产权持有者)、被评估企业概况及其他评估报告使用者.....	5
3. 评估目的.....	7
4. 评估对象和评估范围.....	7
5. 价值类型及其定义.....	8
6. 评估基准日.....	8
7. 评估依据.....	9
8. 评估方法.....	10
9. 评估程序实施过程 and 情况.....	23
10. 评估假设.....	24
11. 评估结论.....	25
12. 特别事项说明.....	26
13. 评估报告使用限制.....	27
14. 评估报告日.....	27
15. 签字盖章.....	28
四、附件	
1. 委托方(产权持有者)、被评估企业营业执照复印件	
2. 被评估企业 2014-2015 年度审计后会计报表	
3. 被评估企业提供的权属证明资料复印件	
4. 资产评估委托方(产权持有者)、被评估企业承诺函	
5. 评估机构资格证书复印件	
6. 评估机构法人营业执照副本复印件	
7. 签字注册资产评估师资格证书复印件	
8. 评估汇总表及明细表	

## 注册资产评估师声明

1. 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。
2. 评估对象涉及的资产、负债清单由被评估企业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。
3. 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。
4. 遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。
5. 我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益；同时与委托方和相关当事方没有个人利益关系，对委托方和相关当事方不存在偏见。
6. 注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验，本次评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。
7. 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。
8. 评估结论仅针对评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。
9. 我们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，并不承担相关当事人决策的责任，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。
10. 评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及其所在评估机构无关。

# 江苏法尔胜股份有限公司股权转让 涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2016)第 C2043 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托,就江苏法尔胜股份有限公司拟股权转让涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的:确定江阴法尔胜金属制品有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值,为江苏法尔胜股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

2. 评估对象与评估范围:评估对象为江阴法尔胜金属制品有限公司的股东全部权益,由此而涉及的评估范围为江阴法尔胜金属制品有限公司申报的全部资产及相关负债。

3. 评估基准日:2015年12月31日。

4. 评估方法与价值标准:本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规,遵循独立、客观、科学的工作原则和持续经营原则、替代性原则、公开市场原则等有关经济原则,依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准,以资产的持续使用和公开市场为前提,分别采用资产基础法及收益法进行了评估,评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论:本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实,对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查,对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序,评估结果如下:

### (一) 资产基础法评估结果

在评估基准日2015年12月31日企业持续经营前提下,江阴法尔胜金属制品有限公司经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审计后报表的资产总额38,326.48万元,负债总额13,069.24万元,股东全部权益为25,257.24万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值39,490.57万元,总负债13,069.24万元,股东全部权益为26,421.33万元,股东全部权益增值1,164.08万元,增值率4.61%。评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位：江阴法尔胜金属制品有限公司

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	8,378.11	8,401.58	23.48	0.28%
2 非流动资产	29,948.38	31,088.98	1,140.61	3.81%
3 其中：固定资产	17,383.90	17,528.80	144.90	0.83%
4 在建工程	8,250.23	8,250.23		
5 无形资产	4,314.24	5,309.95	995.71	23.08%
<b>6 资产总计</b>	<b>38,326.48</b>	<b>39,490.57</b>	<b>1,164.08</b>	<b>3.04%</b>
7 流动负债	13,069.24	13,069.24		
8 非流动负债				
<b>9 负债合计</b>	<b>13,069.24</b>	<b>13,069.24</b>		
<b>10 净资产（所有者权益）</b>	<b>25,257.24</b>	<b>26,421.33</b>	<b>1,164.08</b>	<b>4.61%</b>

小数点后保留两位

## （二）收益法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在企业持续经营及本报告所列假设前提条件下，江阴法尔胜金属制品有限公司申报的股东全部权益价值为 25,257.24 万元，采用收益法评估，江阴法尔胜金属制品有限公司的股东全部权益价值为 20,400 万元(取整)，评估减值 4,857.24 万元，减值率 19.23%。

## （三）评估结果的选取

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论，收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，但由于企业目前处于亏损期，企业及所在行业目前面临形势严峻，发展变化不确定性较大，未来的盈利情况取决于宏观经济环境、行业经济等多种因素，因此，收益法评估的结果存在较大的不确定性。所以本次采用资产基础法结果作为最终评估结论。江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益于基准日的市场价值为人民币 26,421.33 万元，大写人民币贰亿陆仟肆佰贰拾壹万叁仟叁佰元。

## 6. 特别事项说明：

（1）江阴法尔胜金属制品有限公司委估房屋共计 9 项，建筑面积合计 55238.38m<sup>2</sup>。其中一期厂房 22356.28 m<sup>2</sup> 已办理澄房权证江阴字第 fsg10046811 号房屋所有权证；1#车间、2#车间、三期工程建筑面积合计 31405.80 m<sup>2</sup> 已领取江规字【2010】149 号建设工程规划许可证；其他房屋尚未办理房屋所有权证。对未取得房屋所有权证的，评估时按现场勘查实测面积以及被评估企业所提供的有关资料和相关合同、工程结算资料所确定的面积计算，若评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量发生变化，评估价值应作相应的调整；

（2）本次评估未考虑委估股权由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢

价或者折价对评估结果的影响，未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

7. 本评估结论仅对股权转让之经济行为有效，本评估报告的有效期为一年，即自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日止。超过一年，需重新进行资产评估。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读资产评估报告书全文，同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

# 江苏法尔胜股份有限公司股权转让 涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司 股东全部权益价值评估报告

苏中资评报字(2015)第 C2043 号

## 正 文

### 一、绪言

江苏法尔胜股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所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，对江苏法尔胜股份有限公司拟进行股权转让所涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益在 2015 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估，现将资产评估情况报告如下。

### 二、资产评估委托方（产权持有者）、被评估企业概况及其他评估报告使用者

#### （一）资产评估委托方（产权持有者）

名 称：江苏法尔胜股份有限公司  
类 型：股份有限公司（上市公司）  
住 所：江阴市澄江中路 165 号  
注册号：320000000009616  
股票代码：000890  
法定代表人：蒋纬球  
注册资本：37964.16 万元  
成立日期：1993 年 06 月 30 日  
营业期限：1993 年 06 月 30 日至\*\*\*\*\*

经营范围：金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资、技术服务和咨询。（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）被评估企业

##### 1、基本情况：

法定名称：江阴法尔胜金属制品有限公司

住 所：江阴市石庄华特西路

法定代表人：董东

注册资本：26417 万元人民币

公司类型：有限责任公司（法人独资）

统一社会信用代码：91320281570330466A

营业期限：2011 年 03 月 01 日至 2061 年 02 月 28 日

经营范围：钢丝、钢丝绳及其制品的制造、加工、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## 2、历史沿革

江阴法尔胜金属制品有限公司系由江苏法尔胜股份有限公司和法尔胜泓昇集团有限公司共同出资组建的有限责任公司，于 2011 年 3 月 1 日取得无锡市江阴工商行政管理局核发额 320281000311764 号企业法人营业执照。公司注册资本 18,720 万元，其中江苏法尔胜股份有限公司出资 14,040 万元（占注册资本 75%）、法尔胜泓昇集团有限公司出资 4680 万元（占注册资本 25%）；

2011 年 12 月，法尔胜泓昇集团有限公司将其持有公司 25%股权转让给江苏法尔胜股份有限公司，股权转让后，江苏法尔胜股份有限公司出资 18,720 万元，占注册资本 100%；

2014 年 9 月，公司股东江苏法尔胜股份有限公司以位于江阴市华特西路 16 号的部分资产作价 7,697 万元对江阴法尔胜金属制品有限公司增资，增资后，江阴法尔胜金属制品有限公司注册资本增加到 26,417 万元。

截止评估基准日，江苏法尔胜股份有限公司持有江阴法尔胜金属制品有限公司 100%的股权，公司注册资本（实收资本）为人民币 26,417.00 万元。

## 3、财务指标

公司经审计后的近年度主要财务指标如下：

单位：万元

	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
总资产	23159.58	35720.45	38,326.48
总负债	4639.61	9191.31	13,069.24
股东权益	18519.97	26529.14	25,257.24
	2013 年度	2014 年度	2015 年度
营业收入	24164.38	26417.36	28042.97
营业利润	513.98	403.77	-1533.88
净利润	511.87	312.17	-1271.90



上述财务数据经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

截至评估基准日，江阴法尔胜金属制品有限公司报表显示的资产总额38,326.48万元，负债总额13,069.24万元，股东全部权益为25,257.24万元（已经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审定，审计报告号为苏公W[2016]A380号）。

## （二）委托方以外的其他评估报告使用者

除江苏法尔胜股份有限公司外，其他评估报告的使用者还包括公司拟进行股权转让所涉及的其他相关当事方及国家法律、法规规定需报送的相关部门。

## 三、评估目的

确定江阴法尔胜金属制品有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值，为江苏法尔胜股份有限公司拟进行股权转让提供价值参考意见。

## 四、评估对象和评估范围

评估对象为江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益，由此而涉及的评估范围为江阴法尔胜金属制品有限公司申报的资产及相关负债。具体类型如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	账面金额
1	流动资产	8,378.11
2	固定资产	17,383.90
3	在建工程	8,250.23
4	无形资产	4,314.24
5	资产总计	38,326.48
6	流动负债	13,069.24
7	负债总计	13,069.24

本次评估中，江阴法尔胜金属制品有限公司是以江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计后报表列示的资产、负债进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围及本次经济行为所涉及的对象与范围一致。

### （一）委估主要实物资产情况

本次评估范围中的主要实物资产为存货、固定资产和在建工程。存货包括原材料、在产品及产成品。原料为公司购入的主材及辅材，在产品为领用的用于生产产品的材料。产成品为生产完成的钢丝绳、商品丝等产品。

固定资产：包括房屋建筑物及机器设备。

江阴法尔胜金属制品有限公司申报评估的房屋建筑物主要为一期厂房、1#车间、2#车间、三期工程、低压配电间、开票处办公楼等，房屋建筑物位于江阴市璜土镇石庄华物西路16号，构筑物主要包括道路、围墙、钢棚，废水池等。

机器设备主要为磷化炉、镀锌炉、拉丝机、捻股机、合绳机、焊接机、变配电、检测设备、空调、电脑、打印机和等。生产设备多为2009年以后购置，设备维护保养较好，总体成色一般。

在建工程为5万吨商品丝项目、电梯绳项目、1号车间的建设等

#### (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

本次企业申报的账面记录的无形资产为位于江阴市璜土镇上游村、东白土村的宗地壹块，土地使用证号为澄土国用(2011)第15894号，土地使用权面积为108182m<sup>2</sup>。

本次评估申报的账面未记录的可确指无形资产主要为江阴法尔胜金属制品有限公司拥有的3项实用新型专利。具体如下：

序号	名称	专利号	专利类型	申请日期
1	一种钢丝绳的预变形器	ZL 2015 2 0610523.8	实用新型	2015年8月14日
2	一种新结构防扭绳用钢丝绳	ZL 2015 2 0496874.0	实用新型	2015年7月11日
3	一种钢丝绳捻制股模拉装置	ZL 2014 2 0053546.9	实用新型	2014年1月28日

#### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

除上述账面未记录的实用新型专利外，企业还申报了19项帐外低值易耗品(具体见评估明细表)。

#### (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

本次评估报告中的账面价值是经江苏公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)审定后的金额，除此之外，本评估报告未引用其他机构报告内容。

## 五、价值类型和定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取的价值类型为市场价值。市场价值是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。

## 六、评估基准日

经协商确定本项目资产评估基准日为2015年12月31日。

该基准日是由资产评估委托方根据项目的时间进度综合确定的。评估中所采用

的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 七、评估依据

### (一)行为依据

我公司与委托方签订的《评估业务约定书》。

### (二)法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》及相关的法律、法规；
2. 《企业会计准则》及国家有关财务会计的法律、法规；
3. 《中华人民共和国增值税暂行条例》及相关的税务法律、法规；
4. 《中华人民共和国专利法》；
5. 《中华人民共和国专利法实施细则》；
6. 《中华人民共和国物权法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法》；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
9. 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
11. 《中华人民共和国城镇土地使用权出让和转让暂行条例》；
12. 相关省人民政府国土管理局及国土资源厅颁发的有关文件。

### (三)准则依据

1. 《资产评估准则—基本准则》；
2. 《资产评估职业道德准则—基本准则》；
3. 《资产评估职业道德准则—独立性》；
4. 《资产评估准则—评估报告》；
5. 《资产评估准则—评估程序》；
6. 《资产评估准则—机器设备》；
7. 《资产评估准则—不动产》；
8. 《资产评估准则—无形资产》；
9. 《专利资产评估指导意见》；
10. 《资产评估准则—企业价值》；
11. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》。
12. 《资产评估价值类型指导意见》。

### (四)产权依据

1. 被评估企业提供的房屋所有权证、土地使用证、专利证书；
2. 被评估企业提供的公司章程。

(五)取价依据

1. 有关设备订货合同，财务原始凭证；
2. 《2015年机电产品报价手册》；
3. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算结算》；
4. 《江苏省建设工程费用定额》（2014年）；
5. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014年）；
6. 《江苏省安装工程计价定额》（2014年）；
7. 江苏省建筑工程造价估算指标（2002年）；
8. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
9. 《中华人民共和国海关进出口税则》；
12. 《城镇土地估价规程》（GB-T-18508-2014）；
13. 国土资源部《关于发布实施《全国工业用地出让最低标准》的通知》（国土资发【2006】307号）；
14. 国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发【2009】56号）；
15. 江阴市人民政府和江阴市国土资源局颁发的有关文件及相关土地交易信息；
16. 资产评估师实地踏勘和调查收集的有关待估宗地权属、区域因素、个别因素等方面的资料；
17. 委托方提供的有关图件和文字材料；
18. 有关生产经营单位询价和网上询价；
19. WIND 资讯提供的统计资料；
20. 评估人员的实地勘测、核实及调查获取的其他相关资料。

## 八、评估方法

对股东全部权益价值进行评估的基本方法包括市场法、收益法和资产基础法。

本次评估不考虑采用市场法，主要是因为委估公司的股权与上市公司流通股比较起来相对封闭无法获得可比且有效的市场参照对象；同时，在非上市类公司中，由于其市场，公开资料较为缺乏，亦无法获得可比且有效的市场参照对象，故本次

评估无法采用市场法。

根据公司的行业特征、经营环境以及企业自身的持续经营能力、获利能力、资产质量，其收益具有连续可预测的基础。因此本次评估具备了采用收益法评估的条件。

资产基础法是从现时成本角度出发，以被评估企业账面记录的资产、负债为出发点，将经审定后的各项资产的评估值加总减去负债评估值作为被评估企业股东全部权益的评估价值。江阴法尔胜金属制品有限公司账面记录的资产、负债清晰，权属明确，不存在资产基础法所应当履行的各项程序受限的情形，因此可采用资产基础法。

综上所述，根据本次评估目的并结合委估资产特点和收益情况分析，我们认为江阴法尔胜金属制品有限公司具备了采用收益法和资产基础法进行评估的基本条件，故本次对江阴法尔胜金属制品有限公司的评估采用资产基础法和收益法。

**A、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方法。现分项说明如下：

#### **(一)流动资产评估**

流动资产区分不同项目，分别采用相应的方法进行评估。

##### **1. 货币资金：包括现金、银行存款。**

(1) 现金，评估人员会同被评估单位主管会计人员监盘库存现金，制定“库存现金盘点表”，并根据实存金额推算评估基准日的应存金额，与现金日记账余额进行核对，按核对无误后账面值确定评估值。

(2) 银行存款通过账面余额与银行对账单、银行存款余额调节表核对，以核实无误后的账面值作为评估值。

**2. 应收票据：**为应收客户开具未到期的银行承兑汇票，评估经过票据盘点、核对票据登记簿及相关信息后，按核实后的账面值确定评估值。

**3. 应收账款：**包括应收账款和其他应收款。评估时，依据重要性原则对金额大、账龄长的款项进行了函证，以核实应收款项的真实性、完整性，应收款项以核实无误后的账面值作为评估值。

预计风险损失是根据债务人的经营状况、还款能力及还款意愿等客观证据及情况进行判断的。在预计风险损失的判断过程中，被评估单位、会计师和评估师进行了充分的交流沟通，在三方认识取得一致后，最终形成企业计提的坏账准备和评估预计的资产风险损失，应收款项预计风险损失的判断与企业计提的坏账准备相符。故本次评估预计的资产风险损失与审计后账面计提的坏账准备相一致。

**4. 预付账款：**为公司预付的油款、天然气款、工程款等，评估在核实无误的

基础上，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。

5. 存货：本次委估存货包括原材料、在产品、产成品、在用低值易耗品和存货跌价准备。对于不同存货内容类别的评估方法具体如下：

(1) 原材料：原料及辅料经现场抽查盘点，核实其数量及质量。经现场了解和核实，材料均可正常使用，对于正常使用的材料，按市场价加上合理的费用进行评估，经测算与账面成本较接近，评估按核实后的账面值确定评估值。

(2) 在产品：评估人员对在产品按品种进行核实，根据公司产品工艺流程核实在产品的价值计算，本次评估的在产品仅包含材料费，在产品均处于生产线流转过程中，本次评估按核实后的账面值确定评估值。

(3) 产成品：经现场抽查盘点，核实其数量及质量。本次评估的该公司产成品均可正常销售，本次评估按售价扣除各类税费及适当利润后确定评估值。

(4) 存货跌价准备：存货跌价准备均是由于库存产成品可能存在可收回净值低于账面成本而计提，由于各存货已按实际可收回金额评估，故存货跌价准备不再单独评估，评估值为 0。

(5) 在用低值易耗品：在用低值易耗品根据被评估企业申报并经清查核实的数量及类型采用重置成本法评估，按重置价乘以相应成新率计算评估值。

6. 其他流动资产：其他流动资产主要为待抵扣增值税进项税额，在核对对账单、免抵退相关凭证等相关资料的基础上，以核实无误的账面值作为评估值。

## (二) 固定资产评估

本次委托评估的固定资产为房屋建筑物和机器设备，根据委评资产的特点及评估目的，分别采用不同评估方法。

### A、房屋建筑物

#### 1、概况：

江阴法尔胜金属制品有限公司申报的房屋主要为一期厂房、1#车间、2#车间、三期工程、低压配电间、开票处办公楼等，位于江阴市璜土镇石庄华物西路 16 号。委估房屋共计 9 项，建筑面积合计 55238.38m<sup>2</sup>。其中一期厂房 22356.28 m<sup>2</sup> 已办理澄房权证江阴字第 fsg10046811 号房屋所有权证；1#车间、2#车间、三期工程建筑面积合计 31405.80 m<sup>2</sup> 已领取江规字【2010】149 号建设工程规划许可证；其他房屋尚未办理房屋所有权证。

构筑物主要包括道路、围墙、钢棚，废水池等。

房屋和构筑物所附属的土地已经领取国有土地使用证，土地使用证号为澄土国用（2011）第 15894 号，使用权面积为 108182 m<sup>2</sup>，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，登记日期为 2011 年 7 月 30 日，终止日期为 2053 年 2 月 14 日。

## 2、评估方法：

房屋的评估方法一般有市场比较法、收益法和重置成本法，根据本次评估的目的以及房产的不同类型，由于委估房屋为生产用房，市场发育不完全交易案例较少，且难以采用收益法分割房地收益。故对本次委估房屋采用重置成本法评估。

重置成本法就是在现实条件下重新购置或建造一个全新状态的评估对象，所需的全部成本减去评估对象的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的差额，以其作为评估对象现实价值的一种评估方法。或首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值，该方法基本公式如下：

委估对象价值=重置价值×成新率。

## 3、评估价值形成

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房屋的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，调整人工、机械、材料差价，计取分部分项工程费、措施费、规费、税金等，考虑必要的综合前期费、前期附加费、资金成本，据以确定评估原值。

### 1.计算公式

建筑工程造价=分部分项工程费+措施费+规费+税金+安装工程造价

评估原值=建筑工程造价+综合前期费+配套规费+资金成本

评估净值=评估原值×成新率

### 2.有关重置成本参数的确定

#### (1)材料差价

依据《江阴市工程造价信息资料》公布的江阴市 2015 年 12 月的建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

#### (2)安装工程造价

根据现场勘察、了解委估资产包括的工程内容，调整决算或者参考同类建筑物的安装工程费用确定其造价。

#### (3)综合前期费

前期费用考虑了设计勘探费、建设单位管理费、监理费、质监费、规划管理费、招投标管理费、三通一平费等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。

#### (4)配套规费

前期附加费包括白蚁防治费、新型墙体材料基金、人防异地建设费（车间厂房不收），在评估中，对已取得房屋所有权证或建设工程规划许可证的房屋根据相关

规定计取该部分费用，对无证房产未考虑相应配套规费。

#### (5)资金成本

建设周期按所评估工程的工程量及建筑物规模，参照《全国统一建筑物安装工程工期定额》确定工程建设工期，采用基准日银行所公布的相应贷款利率，评估时按正常建设期均匀投入的方式测算资金成本。

### 3.成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及安装配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评建筑物的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率，对构筑物采用年限法确定其成新率。

#### (1)年限法

成新率  $X_1 = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$

#### (2)分值法

成新率  $X_2 = \text{结构部分合计得分} \times G + \text{装修部分合计得分} \times S + \text{设备部分合计得分} \times B$

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

#### (3)综合成新率

成新率  $X = X_1 \times 40\% + X_2 \times 60\%$

### 4.评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

## B、设备

### 1、概况

①本次评估江阴法尔胜金属制品有限公司申报的设备主要分布于法尔胜金属制品有限公司成品绳车间、钢丝车间、配电房以及行政后勤等部门。设备主要有磷化炉、镀锌炉、拉丝机、捻股机、合绳机、焊接机、变配电、检测设备、空调、电脑、打印机等。设备多为2009年以后购置，设备维护保养较好，总体成色一般

②该公司供电变压器容量：管业线 10KV 为 6000KVA，锦绣线 10KV 为 1600KVA。

### 2、评估方法



评估人员通过市场调查和分析发现，委估资产为机器设备，市场上此类交易案例较少且信息也不公开，无法采用市场法进行评估，同时，从委评资产的实际使用状况分析，委估资产并非资产组合，不具有独立获利能力，收益法也不适用。故本次对设备评估采用重置成本法。具体过程如下：

#### 1) 重置全价的确定

重置全价由现行市场购置价（不含增值税）、运杂费、安装调试费、资金成本和项目前期费用等构成。

①对于价值量较大的生产设备，我们在了解账面构成的基础上查阅设备购置合同并向生产厂家咨询评估基准日正常的市场销售价格来确定其现行市场购置价。

②对于价值量较小的一般设备，我们通过查阅《2015 机电产品手册》和网上询价确定其现行市场购置价。

③对于近期购置的设备我们查阅其账面构成并结合设备市场价格走势确定其现行市场购置价。

④对无现行价格可询的设备，依据其性能特点及技术参数在与其类似设备比较的基础上进行修正，用类比法确定其购置价或直接以二手价作为评估值。

⑤对于进口设备，在查阅进口设备的订货合同、进口报关单及有关技术资料的基础上，咨询国内代理商，按评估基准日时点国内代理商人民币报价作为现行市场购置价。

⑥对于正常使用并需安装调试的的机器设备我们考虑了项目前期费用和资金成本。

本次评估根据被评设备的特点，结合行业规定考虑一定的运杂费和安装调试费。具体如下：

A. 对于设备购置价包含运杂费的设备，则不再单独考虑运杂费；对于设备购置价中不含运杂费的设备，根据设备产地与目的地路途的远近，参照《资产评估常用数据与参数手册》，按设备总价的一定比例进行估算。

B. 对于设备的安装调试费，根据设备自身重量、工艺要求的复杂程度等因素，依据原机械工业部《机械建设工程概算定额》中的有关费用指数进行测算后按设备总价的一定比例综合确定。

#### 2) 成新率的确定

机器设备和电子设备

采用年限法和现场勘察法确定综合成新率，年限法通过已使用年限和经济使用年限（经济寿命）计算年限成新率。现场勘察法通过现场勘察机器设备运行状况，同时考虑设备的维护保养情况、现有性能、精度状况、常用负荷率、原始制造质量、

外观及完整性、大修技改情况、所处环境等确定勘察成新率。

成新率的计算公式如下：

年限成新率=（经济使用年限－已使用年限）÷经济使用年限×100%

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%

### 3) 评估净值的确定

评估净值的计算公式为：

评估净值=重置全价×综合成新率

## （三）在建工程评估

该公司的在建工程为5万吨商品丝项目、电梯绳项目、1号车间的建设等，评估人员对现场进行了勘察，该项目尚未完工，处于建设期，账面成本与评估基准日市场价格和各项费用标准比较接近，且分摊的费用合理，故本次在建工程评估按经核实后的实际发生数确定评估值。

## （四）无形资产评估

江阴法尔胜金属制品有限公司申报评估的无形资产分别为账面记录的的土地使用权和未记录账面价值的3项专利权，现分述如下：

### A、土地使用权

#### 1、概况：

本次评估的土地为江阴法尔胜金属制品有限公司位于江阴市璜土镇上游村、东白土村的宗地壹块，土地使用证号为澄土国用（2011）第15894号，使用权面积为108182 m<sup>2</sup>，土地使用权人为江阴法尔胜金属制品有限公司，座落江阴市璜土镇上游村、东白土村，地号002090110101，地类（用途）为工业用地，使用权类型为出让，登记日期为2011年7月30日，终止日期为2053年2月14日。

#### 2、评估方法

对土地使用权的一般评估方法主要有市场比较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法和基准地价系数修正法等。

本次评估的宗地，由于估价对象为工业用地，单独的土地收益难以确指。故不宜采用收益还原法评估。

假设开发法一般用于待开发住宅或商业宗地的评估，本次评估的为工业用地，一般不适用假设开发法。

估价对象所在区域近期有挂牌出让的案例，且周边区域有挂牌出让的案例。可以建立可比体系进行评估，因此本次评估采用了市场比较法。综上所述，本次评估

采用市场比较法评估委估宗地地价。

市场比较法是指将评估对象与评估基准日近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当的修正,以此估算评估对象的客观合理价格或价值的方法。在一定市场条件下,选择条件类似或使用价值相同的若干参照物,就交易情况、交易期日、区域因素、个别因素等条件与委估对象进行对照、比较,并对参照物价格加以修正,从中确定委估对象价值。该方法基本公式如下:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

#### 1) 搜集交易实例

运用市场法评估,首先需要拥有大量真实的交易实例。只有拥有了大量真实的交易实例,才能把握正常的市场价格行情,才能评估出客观合理的价格或价值。通过查阅报刊、网络资源广告、信息等资料,了解土地成交价格资料和有关交易情况。

#### 2) 选取可比实例

评估人员经过市场调查、对比分析,选取数个与待估宗地用途、区域位置相近的案例作参照物。

#### 3) 建立价格可比基础

选取了可比实例之后,应先对这些可比实例的成交价格进行换算处理,使其之间的口径一致、相互可比,并统一到需要求取的评估对象的价格单位上,为进行后续的比较修正建立共同的基础。

#### 4) 进行交易情况修正

进行交易情况修正的目的是排除交易行为中的某些特殊因素所造成的可比实例,成交价格的偏差,将其成交价格修正为正常价格。

#### 5) 进行交易日期修正

可比实例的成交价格是其成交日期时的价格,是在其成交日期时的土地市场状况下形成的。要求评估的评估对象的价格是评估基准日时的价格,应是在评估基准日时的土地市场状况下形成的。如果成交日期与评估基准日不同,土地市场状况可能发生了变化,价格就有可能不同。因此,应将可比实例在其成交日期时的价格调整为评估基准日时的价格,这样才能将其作为评估对象的价格。

#### 6) 进行房地产状况修正

通过待估宗地与可比实例各因素条件的分析比较,主要包括区域因素和个别因素,区域因素修正的内容主要包括:繁华程度、交通便捷程度、环境、景观、公共配套设施完备程度、城市规划限制等因素。个别因素修正的内容主要包括:宗地位置、面积、形状、临街状况、宗地内基础设施水平、地势、地质、水文状况、规划

限制条件等因素。通过对影响宗地成交价格的各项因素进行比较，确定可比实例相对于待估宗地影响因素的综合指数，。

#### 7) 求出比准价格

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、宗地状况修正，确定修正后的比准价格。根据最终测算的可比实例的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定委估物业的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定待估宗地的基价。

#### 8) 年期修正

以上计算的是出让年限为 50 年期的土地价值，还需进行年期修正，公式为：

$$K = (1 - 1 / (1 + r)^n) / (1 - 1 / (1 + r)^m)$$

K……………年期修正系数

r……………土地还原利率

n……………土地剩余使用年限

m……………市场交易价格设定的土地使用年限

#### 9) 确定评估值

根据求取得宗地单价和宗地面积的乘积即为评估值。

### B、专利权

#### (1) 概况

本次评估申报的账面未记录的可确指无形资产主要为江阴法尔胜金属制品有限公司拥有的 3 项实用新型专利。具体如下：

序号	名称	专利号	专利类型	申请日期
1	一种钢丝绳的预变形器	ZL 2015 2 0610523.8	实用新型	2015 年 8 月 14 日
2	一种新结构防扭绳用钢丝绳	ZL 2015 2 0496874.0	实用新型	2015 年 7 月 11 日
3	一种钢丝捻制股模拉装置	ZL 2014 2 0053546.9	实用新型	2014 年 1 月 28 日

#### (2) 评估方法

因本次委托评估对象为实用新型专利的所有权，类似的可比交易案例非常少，难以取得足够有效的案例，故本次评估不适合采用市场法。通常而言无形资产的获利能力与其成本呈弱对应性，如果采用成本法来评估，难以准确揭示该无形资产的获利能力，因此对无形资产评估一般也不适合采用成本法。在本次评估中，由于应用该无形资产在未来年度的产生的收益情况可进行合理估计，因此具备了采用收益法的条件，故本次评估对委估专利技术的所有权采用收益现值法评估。

收益现值法是从收益的角度，估算被评估资产未来预期收益，并用特定的折现系数估算出无形资产价值的一种方法。

本次评估中收益现值法的计算公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

$i=1、2、3\dots N$ ， $i$ 为整数。

$V$ ：无形资产评估价值

$A_i$ ：未来第  $i$  期的预期收益

$R$ ：折现率

### 1) 收益期预测期间的确定

按照国内相关法律法规，实用新型专利权的法定保护期限为十年。但考虑到本次评估是以股权转让为特定目的，高科技行业发展迅猛、经济寿命周期较短的特点，本次评估中本着谨慎的原则，结合行业内评估无形资产的惯例，选用有限年期 4 年 1 期作为经济寿命（收益期限），即从 2016 年 4 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日止。

### 2) 收益预测

本次评估中，采用了销售收入分成法来确定委估无形资产的收益。计算公式为：  
各年度收益额（税后）= 未来年度运用专利的产品销售额 × 分成率 ×（1-所得税税率）

预测的销售收入为运用委估无形资产所能生产产品（钢丝绳-园锌绳产品）在未来预计可收益期间的销售收入。

经了解，本次委估无形资产 3 项实用新型专利是生产园锌绳产品所需的全部技术，不需再和其他专利技术等无形资产组合起来发挥效用，因此计算分成率时不需再考虑其他专利技术的影响。

对无形资产分成率选用联合国工业发展组织对各国的技术贸易统计出的行业提(分)成率，该公司行业分成率取值范围为 1.5%—3%。结合企业的实际情况，本次评估选用行业最低分成率。

### 3) 折现率的选取

折现率是将未来年期的预期收益换算成现值的比率，用于预期收益还原。本次评估时，我们采用安全利率（无风险报酬率）加上风险报酬率综合确定。

无风险报酬率是对资金时间价值的补偿，这种补偿分两个方面，一方面是在无通货膨胀、无风险情况下的平均利润率，是转让资金使用权的报酬；另一方面是通货膨胀附加率，是对因通货膨胀造成购买力下降的补偿。由于现实中无将这两种补偿分开，它们共同构成无风险利率。本次估值采用债券市场评估基准日中长期（距到期日 5 年以上）国债的平均利率作为无风险报酬率。

影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8%之间，具体的数值根据测评表求得。

#### 4) 无形资产价值的计算公式

委估无形资产价值 =  $\sum$  (各年度委估无形资产收益分成额  $\times$  各年度折现系数)

#### (五) 负债评估

本次评估中涉及的负债均为流动负债。具体包括短期借款、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、应付利息及其他应付款。现分别说明如下：

1、短期借款：评估人员根据公司提供的借款合同及相应的抵押、担保及保证合同与明细账及相关凭证进行核对，并向借款机构进行函证予以确认，确认短期借款的真实性及准确性，在此基础上确定其评估值。

2、应付款项：包括应付账款、预收账款及其他应付款我们首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，我们再选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

3、应付职工薪酬：核查时，我们结合企业的特点，按照国家及公司有关工资及福利等的有关政策，采用一般公允的程序和方法，对其计提和支出情况进行了检查。以检查、核定的数额，确定所估负债的评估值。

4、应交税费：核查时，我们按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税费的核算、计提和交纳情况进行了检查，并对照公司提供的纳税申报表进行核对，以查核的数额，确定所估税费的评估值。

5、应付利息：核查时，根据被评单位提供的借款合同确定借款本金、借款利率、借款期限、应计利息、已付利息计算应付利息，以核查正确的数据确定评估值。

**B、收益法：**是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

##### (一) 收益法评估基本思路

1. 对江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务及相关经营主体的收益现状以及市场、行业、竞争等环境因素和经营、管理、成本等内部条件进行分析；

2. 对江阴法尔胜金属制品有限公司的财务报表中对评估过程和评估结论具有影响的相关事项进行必要的分析调整；

(1) 调整被评估企业财务报表的编制基础；

(2) 调整不具有代表性的收入和支出，如非正常和偶然的收入和支出；

(3) 调整非经营性资产、负债和溢余资产及与其相关的收入和支出；

(4) 认为需要调整的其他事项。

3. 根据对江阴法尔胜金属制品有限公司的资产配置和使用情况分析,判断其是否存在溢余资产、非经营性资产负债;

4. 对溢余资产、非经营性资产负债选用合理的评估方法单独进行评估;

5. 选择适合的评估模型—本次评估选取企业自由现金流折现模型计算企业整体价值(即股东全部权益价值和付息债务的价值之和),再扣减企业的付息债务价值,并加计溢余资产评估值、非经营性资产负债评估值,得出委估企业的股东全部权益价值;

6. 对江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务及相关经营主体未来收益进行合理的预测,未来收益趋势进行判断和估算;

(1) 营业收入的测算:在调查了解企业基本情况的基础上,分析企业近年来的经营状况,结合对未来行业整体发展状况、市场前景、企业客观运营能力、企业投资计划等因素的分析,预测企业未来一段时期的营业收入;

(2) 有关营业税金、成本、费用的测算:分析企业近年来的成本费用的实际状况,结合对有关税金、成本、费用具体项目未来发展、变化趋势的分析,预测企业未来一段时期的有关税金、成本、费用;

(3) 按照上述营业收入及相关成本费用的预测数据及对企业非经营费用的估算,计算得出企业利润总额;

(4) 分析、测算未来相关年度的企业所得税,计算得出确定企业的净利润;

7. 根据江阴法尔胜金属制品有限公司提供的营运资本财务计划、预算资料,分析历史营运资本与主营业务收入的关系,预测企业未来一段时期的营运资本增加额;

8. 根据江阴法尔胜金属制品有限公司提供的有关投资计划、预算资料,区别更新现有固定资产的资本性支出和扩大经营规模增加的资本性支出,预测企业未来一段时期的资本性支出;

9. 预测计算企业的自由现金流量;

10. 确定本次评估适用的折现率—加权平均资本成本(WACC);

11. 根据评估模型和确定的相关参数估算企业的企业整体价值,再扣减企业的付息债务价值,并加计单独评估的溢余资产价值、非经营性资产负债价值,得出委估企业的股东全部权益价值。

(二) 收益法其基本计算公式

收益法的基本公式为:

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

$i$  : 收益计算年期。

P: 评估价值

$R_i$ : 未来第  $I$  个收益期的预期收益额,; 当收益年限无限时,  $n$  为无穷大; 当收益期有限时,  $R_n$  中包括期末资产剩余净额。

$r$ : 折现率

在采用收益法评估中, 要求被评估企业价值内涵和运用的收益类型以及折现率的口径是一致的。

### 1. 关于收益类型--自由现金流

本次评估采用的收益类型为企业全部资本所产生的经营性自由现金流, 企业自由现金流量指的是归属于包括股东和付息债务的债权人在内的所有投资者的现金流量, 其计算公式为:

企业自由现金流量 = 税后净利润 + 折旧与摊销 + 利息费用(扣除税务影响后) - 资本性支出 - 净营运资金变动。

### 2. 关于折现率

本次评估采用企业的加权平均资本成本 (WACC) 作为自由现金流的折现率。企业的融资方式包括股权资本和债权资本 (如股东投资、债券、银行贷款、融资租赁和留存收益等)。债权人和股东将资金投入某一特定企业, 都期望其投资的机会成本得到补偿。加权平均资本成本是指将企业股东的预期回报率和付息债权人的预期回报率按照企业资本结构中所有者权益和付息债务所占的比例加权平均计算的预期回报率。WACC 的计算公式为:

$$WACC = (E \div V) \times K_e + (D \div V) \times (1 - t) \times K_d$$

E: 权益的市场价值

D: 债务的市场价值

$$V = E + D$$

$K_e$ : 权益资本成本

$K_d$ : 债务资本成本

$t$  为被评估企业的综合所得税税率

### 3. 关于收益期

由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业持续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本评估报告假设被评估单位评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。



本次评估分两阶段划分收益期。其中，第一阶段为2016年1月1日--2020年12月31日，共5年。在此阶段中，根据江阴法尔胜金属制品有限公司战略发展规划，公司将在此阶段克服经济危机带来的不利影响，收益状况逐渐趋于稳定。第二阶段为2021年1月1日至未来永续年限，在此阶段中，江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务将保持稳定的现金获利水平。

本次评估通过将自由现金流折现还原为基准日的净现值，确定出评估基准日的企业的整体价值（即股东全部权益价值和付息债务的价值之和），再扣减企业的付息债务价值，并加计溢余资产评估值、非经营性资产及负债评估值，得出委估企业的股东全部权益价值。

## 九、评估程序实施过程及情况

本公司接受资产评估委托后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，于2016年4月20日开始评估前期准备工作，2016年4月24日正式进驻企业，开始评估工作，2016年5月6日完成现场工作，2016年5月15日出具评估报告书，具体过程如下：

### （一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托方沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托方、产权持有者及被评估企业、评估报告使用者等相关当事方、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

### （二）签订业务约定书

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托方签订业务约定书。

### （三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，本次评估的对象是股东全部权益，所涉及的评估范围为江阴法尔胜金属制品有限公司的全部资产和负债，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托方、被评估企业过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

### （四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，包括对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能；对无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查。

#### （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估企业沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解江阴法尔胜金属制品有限公司经营状况和企业的委估资产及现状，协助江阴法尔胜金属制品有限公司收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与江阴法尔胜金属制品有限公司有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

#### （六）财务分析

分析江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务相关经营主体的历史经营情况，特别是前三年的收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其获利能力及发展趋势。

#### （七）经营分析

分析江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务相关经营主体的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。

#### （八）盈利预测

根据江阴法尔胜金属制品有限公司主营业务相关经营主体的财务计划和发展规划及潜在市场优势预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。

#### （九）评定估算

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

#### （十）编制和提交资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托方等进行必要的沟通，听取委托方、被评估企业等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估企业、资产评估报告使用者等合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托方。

## 十、评估假设

1. 被评估企业基准日后持续经营，各项资产不改变现有用途原地续用；
2. 江阴法尔胜金属制品有限公司完全是遵守有关的法律和法规合法经营的，公司所有资产均合法取得；
3. 江阴法尔胜金属制品有限公司提供的财务报表和其他各项基础资料均真实可靠；
4. 江阴法尔胜金属制品有限公司的历年财务资料所采取的会计政策和编写此报告时所采用的会计政策在重要方面是一致的；
5. 江阴法尔胜金属制品有限公司遵循的国家和地方现行法律、法规、政策和经济环境无重大改变；
6. 江阴法尔胜金属制品有限公司完全遵守国家有关税法方面和政策；
7. 现行的信贷、利率、汇率及市场行情无重大变化；
8. 江阴法尔胜金属制品有限公司的经营能力、经营方向、经营策略、股本总额不会产生重大变化，不会出现影响经营的重大事项；
9. 江阴法尔胜金属制品有限公司的各项业务、经营计划的实施无重大失误；
10. 江阴法尔胜金属制品有限公司的市场渠道和客户不发生重大变化；
11. 江阴法尔胜金属制品有限公司的应收应付款项在合理期限内收取或支付不影响经营；
12. 江阴法尔胜金属制品有限公司每年的现金流平均流入企业；
13. 本项评估结果是在充分考虑现时江阴法尔胜金属制品有限公司的发展状况的能力，以及现有经营水平及能力的基础上编制的；
14. 无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

## 十一、评估结论

综上所述，本公司评估人员对纳入评估范围的全部资产和负债进行了必要的勘察核实，对企业经营、财务、规划等方面进行了必要的尽职调查，对委托方和被评估企业提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了必要的核实、查证、估算、分析和调整等必要的评估程序，评估结果如下：

### （一）资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日企业持续经营前提下，江阴法尔胜金属制品有限公司经江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）审计后报表的资产总额 38,326.48 万元，负债总额 13,069.24 万元，股东全部权益为 25,257.24 万元。

采用资产基础法评估后的总资产价值 39,490.57 万元，总负债 13,069.24 万元，

股东全部权益为 26,421.33 万元, 股东全部权益增值 1,164.08 万元, 增值率 4.61%。  
评估结论具体情况见资产评估结果汇总表及评估明细表。

被评估单位: 江阴法尔胜金属制品有限公司

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	8,378.11	8,401.58	23.48	0.28%
2	非流动资产	29,948.38	31,088.98	1,140.61	3.81%
3	其中: 固定资产	17,383.90	17,528.80	144.90	0.83%
4	在建工程	8,250.23	8,250.23		
5	无形资产	4,314.24	5,309.95	995.71	23.08%
6	<b>资产总计</b>	<b>38,326.48</b>	<b>39,490.57</b>	<b>1,164.08</b>	<b>3.04%</b>
7	流动负债	13,069.24	13,069.24		
8	非流动负债				
9	<b>负债合计</b>	<b>13,069.24</b>	<b>13,069.24</b>		
10	<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>25,257.24</b>	<b>26,421.33</b>	<b>1,164.08</b>	<b>4.61%</b>

小数点后保留两位

## (二) 收益法评估结果

在评估基准日 2015 年 12 月 31 日, 在企业持续经营及本报告所列假设前提下, 江阴法尔胜金属制品有限公司申报的股东全部权益价值为 25,257.24 万元, 采用收益法评估, 江阴法尔胜金属制品有限公司的股东全部权益价值为 20,400 万元(取整), 评估减值 4,857.24 万元, 减值率 19.23%。

## (三) 评估结果的选取

资产基础法的技术思路是以企业在评估基准日客观存在的资产和负债为基础逐一进行评估取值后得出的评估结论, 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准, 但由于企业目前处于亏损期, 企业及所在行业目前面临形势严峻, 发展变化不确定性较大, 未来的盈利情况取决于宏观经济环境、行业经济等多种因素, 因此, 收益法评估的结果存在较大的不确定性。所以本次采用资产基础法结果作为最终评估结论。江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益于基准日的市场价值为人民币 26,421.33 万元, 大写人民币贰亿陆仟肆佰贰拾壹万叁仟叁佰元。

## 十二、特别事项说明

1、江阴法尔胜金属制品有限公司委估房屋共计 9 项, 建筑面积合计 55238.38m<sup>2</sup>。其中一期厂房 22356.28 m<sup>2</sup> 已办理澄房权证江阴字第 fsg10046811 号房屋所有权证; 1#车间、2#车间、三期工程建筑面积合计 31405.80 m<sup>2</sup> 已领取江规字【2010】149 号建设工程规划许可证; 其他房屋尚未办理房屋所有权证。对未取得房屋所有权证的, 评估时按现场勘查实测面积以及被评估企业所提供的有关资料和

相关合同、工程结算资料所确定的面积计算，若评估时点后，经法定房产测绘机构测定的面积数量发生变化，评估价值应作相应的调整；

2、本次评估未考虑委估股权由于具有控制权或者缺乏控制权可能产生的溢价或者折价对评估结果的影响，未考虑委估股权流动性对评估结果的影响。

### **十三、评估报告使用限制**

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
2. 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；
3. 未征得出具评估报告的评估机构同意，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；
4. 本评估结论成立的基础为评估基准日的市场价格标准，按现行规定评估报告的有效期为壹年（从评估基准日算起，自 2015 年 12 月 31 日至 2016 年 12 月 30 日）。若日后资产数量发生变化或市场价格标准发生变化时，应按本评估报告中的程序及方法进行相应调整甚至重新评估，请报告使用者关注本评估报告的适用性。

### **十四、评估报告日**

评估报告日为 2016 年 5 月 15 日。

(此页为签字盖章页)

评估机构法定代表人:

何宜华  


中国注册资产评估师:

石玉  


周吉洲  


江苏中天资产评估事务所有限公司

中国 江苏

二〇一六年五月十五日



## 资产评估委托方及产权持有者承诺函

### 江苏中天资产评估事务所有限公司：

因江苏法尔胜股份有限公司股权转让事宜，委托贵公司为该经济行为所涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，本人承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估对应的经济行为符合国家规定；
2. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
3. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

资产评估委托方（产权持有者）：江苏法尔胜股份有限公司



法定代表人(签字或盖章)：



二〇一六年 月

## 被评估企业承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因江阴法尔胜股份有限公司股权转让事宜，委托贵公司为该经济行为所涉及的江阴法尔胜金属制品有限公司股东全部权益价值进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估对应的经济行为符合国家规定；
2. 我方所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 我方所提供的企业生产经营管理资料真实客观，所提供的收益预测数据合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 纳入评估范围的资产除已披露的抵押、质押等担保事项外，不存在其他或有负债事项，不存在影响生产经营活动和财务状况的其他重大合同、重大诉讼事项；
7. 纳入资产评估范围的资产在评估基准日至评估报告提交日期间发生影响评估行为及结果的事项，对其披露及时、完整；
8. 不干预评估机构和评估人员独立、客观、公正地执业。

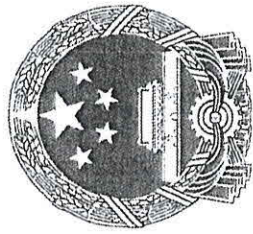
被评估企业盖章：江阴法尔胜金属制品有限公司

法定代表人：



二〇一六年 月





# 资产评估 资格证书

(副本)

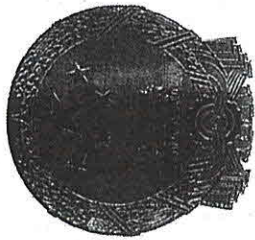
证书编号: 32020077

批准机关: 省国资局

发证日期: 1999年12月24日

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宣华
批准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或老项目评估。

# 证券期货相关业务评估资格证书



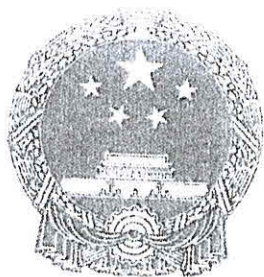
经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏  
中天资产评估事务所有限公司 从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0250043002

序列号：000062



发证时间： 月



# 营业执照

(副本)

编号 320402000201408070152

注册号 320402000058406 (1/1)

名称 江苏中天资产评估事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 常州市天宁区博爱路72号  
法定代表人 何宜华  
注册资本 300万元整  
成立日期 1993年03月02日  
营业期限 1993年03月02日至\*\*\*\*\*  
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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)



登记机关

2014年 08月 07日





姓名: 石玉

性别: 女

身份证号: 320402198010253606

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2013年12月3日

初次注册时间: 2009年6月12日

本人签名:

石玉

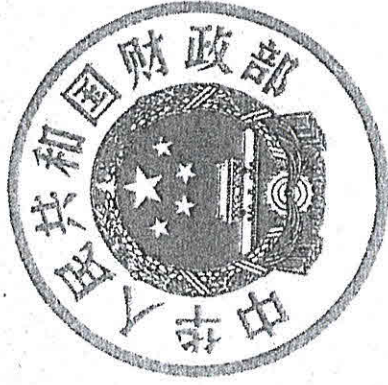
本人印鉴:

中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 32088050





中华人民共和国财政部制发

Issued by Ministry of Finance  
of the People's Republic of China

证书编号: 32050049



姓名: 周雷刚

性别: 男

身份证号: 320117140128692

机构名称: 江苏中天资产评估事务所有限公司

批准机关: 中国资产评估协会

发证日期: 2011年12月7日

初次注册时间: 2005年8月19日

本人签名:

本人印鉴:

