

兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权 涉及的徐州兴宁皮业有限公司 股东全部权益价值 评估报告

闽中兴评字（2014）第 6007 号

防伪条形码：



05912014050000932690

防伪编号：05912014050000932690

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一四年五月二十三日

注册资产评估师声明

一、就注册资产评估师所知，评估报告中陈述的事项是客观的。

二、注册资产评估师和评估助理人员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；根据注册资产评估师和评估助理人员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。

三、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。

四、注册资产评估师在评估对象中没有现存的或者预期的利益；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。

五、注册资产评估师和评估人员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。

六、注册资产评估师和评估人员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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证；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。

七、注册资产评估师和评估人员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。

八、评估结论仅在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。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

九、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。评估过程中没有运用其他评估机构和专家的工作成果。

十、注册资产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，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评估对象可实现价格

的保证。

十一、评估报告的使用仅限于评估报告载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字注册资产评估师及所在评估机构无关。

十二、评估报告的评估结论仅供委托方为本报告所列明的评估目的使用，以及送交相关监管部门审查使用。未征得评估机构同意，评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。



兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权 涉及的徐州兴宁皮业有限公司 股东全部权益价值评估报告目录

评估报告摘要	5
评估报告正文	8
一、委托方、被评估单位和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	13
五、评估基准日	13
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	18
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、评估报告使用限制说明	22
十三、评估报告日	23
评估附件	24
评估明细表	26

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告书正文。本摘要需与评估报告、评估明细表配套使用，不得单独使用，注册资产评估师及其所在评估机构不承担因摘要使用不当所造成后果的责任。

兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权 涉及的徐州兴宁皮业有限公司 股东全部权益价值 评估报告摘要

闽中兴评字（2014）第 6007 号

一、委托方、被评估单位和其他评估报告使用者：

委托方：兴业皮革科技股份有限公司

被评估单位：徐州兴宁皮业有限公司

其他评估报告使用者：除委托方根据国家法律、法规规定，为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告外，无其他评估报告使用者。

二、评估目的：本次评估目的是为兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权涉及的徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为徐州兴宁皮业有限公司申报的股东全部权益。评估范围为截止 2014 年 4 月 30 日徐州兴宁皮业有限公司申报的经徐州迅达会计师事务所有限公司审计后的资产和负债。

四、价值类型：本次评估价值类型为市场价值类型。

五、评估基准日：本次评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。

六、主要评估方法：收益法、资产基础法（成本法）。

七、评估结论：本次评估选用资产基础法（成本法）评估结果，徐州兴宁皮业有限公司经审计后的股东全部权益（净资产）账面值为人民币 6793.74 万元，经采用资产基础法（成本法）评估，徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益（净资产）评估值为人民币 7970.24 万元，增值 1176.50 万元，增值率 17.32%。

八、特别事项说明：

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项，在企业委托时未

作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核，未对上述资料所牵涉的责任进行独立审查，亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜，但是，本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明，本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础，未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务，我们假设上述资产与该等负债无关。

5. 本报告中的有关徐州兴宁皮业有限公司等描述性的文字均摘自徐州兴宁皮业有限公司提供给评估师的有关介绍资料，报告阅读者应将此视同一般性的文字说明，而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道，本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 限于客观条件本次评估中评估师未对列入评估范围的建筑物、构筑物进行结构性测试，亦未对机器设备进行开机检测，评估师假定上述被估对象结构、质量、技术指标均符合设计要求和国家有关规定，并能正常使用。本次列入评估的房屋、构筑物的评估值均不包括土地使用权价值，土地使用权价值单独评估确定。

7. 本次评估中未考虑股权缺乏流动性对评估值的影响。

8. 期后事项

8.1. 评估基准日后至出具评估报告日，委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

8.2. 报告提交日以后发生期后事项时，不能直接使用本报告的评估结论。

8.3. 在评估基准日后，有效期以内，如果资产数量及价格标准发生变化时，应按如下原则处理：

8.3.1 资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

8.3.2 资产价格标准发生变化，对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

8.3.3 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，进行相应调整。

本评估报告使用有效期为一年，即自2014年4月30日至2015年4月29日。

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。



兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权 涉及的徐州兴宁皮业有限公司 股东全部权益价值评估报告 闽中兴评字（2014）第 6007 号

兴业皮革科技股份有限公司：

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用收益法、资产基础法（成本法），按照必要的评估程序，对兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权涉及的徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益价值在 2014 年 4 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、被评估单位及其他评估报告使用者：

（一）委托方：兴业皮革科技股份有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：兴业皮革科技股份有限公司

住 所：福建省晋江市安海第二工业区

法定代表人姓名：吴华春

注册资本：贰亿肆仟贰佰玖拾万圆

实收资本：贰亿肆仟贰佰玖拾万圆

经济性质：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

经营范围：从事原皮、蓝湿皮新技术加工；从事皮革后整饰新技术加工，从事皮革新材料、新技术、新工艺研发；生产皮制品、鞋服及销售自产产品；从事货物和技术的进出口贸易（不含分销）。

成立日期：1992 年 12 月 14 日

（二）被评估单位：徐州兴宁皮业有限公司

1. 公司基本情况

企业名称：徐州兴宁皮业有限公司

住 所：睢宁经济开发区光明路 1 号

法定代表人姓名：蔡宗泽

注册资本：柒仟伍佰万圆整

实收资本：柒仟伍佰万圆整

经济性质：有限公司（法人独资）私营

经营范围：利用清洁化技术，对原皮、蓝湿皮进行加工生产，皮革后整饰新技术加工，高档皮革（沙发革、汽车坐垫革）的加工，皮鞋、皮箱、皮包及其他皮制品的制造与销售，皮革新技术、新工艺的研发，自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。

成立日期：自 2010 年 6 月 28 日

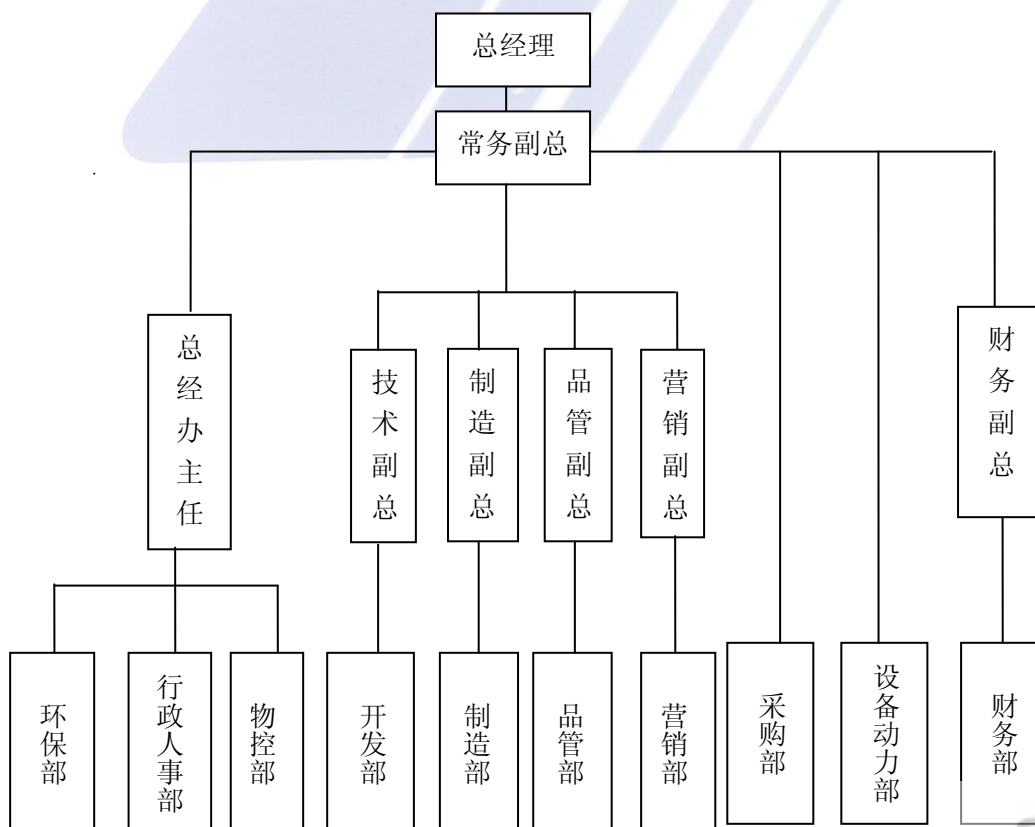
2. 历史情况简介、公司股东及持股比例情况

徐州兴宁皮业有限公司（以下简称“公司”）系晋江伟宏实业有限公司的全资子公司，于 2010 年 6 月 28 日在徐州市睢宁工商行政管理局批准注册成立，公司法人营业执照注册号为 320324000050783，原始注册资本为 1500 万元，经过原股东四次增资，现注册资本金 7500 万元人民币。公司主要从事黄牛皮革生产加工，现有在职职工 580 人，其中工程师 18 名，专业技术人才 26 人。

截止 2014 年 4 月 30 日，股东出资额及出资比例为：

股东：晋江伟宏实业有限公司，出资额 75,000,000.00 元，出资比例 100%。

徐州兴宁皮业有限公司组织结构图



3. 近三期资产、财务、经营状况

徐州兴宁皮业有限公司近三期的资产、负债及经营状况如下：

单位：人民币元

资 产	行次	2012-12-31	2013-12-31	2014-4-30
流动资产：	1			
货币资金	2	14,053,151.21	68,522,678.22	81,536,216.30
短期投资	3			
应收票据	4	1,340,000.00	1,978,700.00	2,042,700.00
应收账款	5	18,765,490.00	64,277,643.51	58,406,971.82
预付账款	6	68,594,618.46	26,929,644.23	25,428,342.79
应收股利	7			
应收利息	8			
其他应收款	9	20,379,205.00	4,644,016.87	1,853,070.54
应收补贴款	10			
存货	11	169,016,704.87	199,706,638.47	71,195,062.64
待摊费用	12			
一年内到期的非流动资产	13			
其他流动资产	14			
流动资产合计	15	292,149,169.54	366,059,321.30	240,462,364.09
非流动资产：	16			
固定资产原价	17			
减：累计折旧	18			
固定资产净值	19	106,367,419.59	116,472,357.48	111,247,584.17
减：固定资产减值准备	20			
固定资产合计	21	106,367,419.59	116,472,357.48	111,247,584.17
在建工程	22	946,618.63	62,280.00	
工程物资	23	769.23		
固定资产清理	24			
生产性生物资产	25			
油气资产	26			
无形资产	27	5,082,946.30	4,975,936.90	4,940,267.10
开发支出	28			
长期待摊费用（递延资产）	29	1,110,487.80		
非流动资产合计	30	113,508,241.55	121,510,574.38	116,187,851.27
资产总计	31	405,657,411.09	487,569,895.68	356,650,215.36
负债和股东权益	行次	2012-12-31	2013-12-31	2014-4-30
流动负债：	1			
短期借款	2	91,032,966.63	221,807,256.02	199,507,023.48
交易性金融负债	3			
应付股利	4			
应付票据	5			
应付账款	6	132,938,051.14	125,844,679.47	58,361,387.82
预收账款	6	48,764,963.51	8,956,622.95	1,955,965.32
应付职工薪酬	8	1,173,385.05	3,621,934.33	3,419,390.49
应交税金	9	5,525,178.03	1,566,398.52	2,982,556.99
应付利息	10	807,459.43	1,637,962.33	2,186,507.13
其他应付款	11			
其他应付款	12	17,469,800.00	33,017,231.86	300,000.00
一年内到期的非流动负债	13			
其他流动负债	14		717,986.36	
流动负债合计	15	297,711,803.79	397,170,071.84	268,712,831.23
非流动负债：	16			

长期借款	17	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
非流动负债合计	18	40,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
负债合计	19	337,711,803.79	417,170,071.84	288,712,831.23
股东权益	20			
实收资本(股本)	21	75,000,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
资本公积	22			
盈余公积	23			
未分配利润	24	-7,054,392.70	-4,600,176.16	-7,062,615.87
其中:现金股利	25			
外币报表折算差额	26			
少数股东权益	27			
股东权益合计	28	67,945,607.30	70,399,823.84	67,937,384.13
负债和股东权益总计	29	405,657,411.09	487,569,895.68	356,650,215.36

项 目	行次	2012 年度	2013 年度	2014 年 1-4 月
一、营业收入	1	582,602,650.41	734,521,028.18	196,576,005.05
减:营业成本	2	569,743,500.75	712,179,076.09	189,182,417.19
营业税金及附加	3	1,052,236.53	3,706,215.10	586,334.96
销售费用	4	1,133,183.02	1,353,882.94	236,465.10
管理费用	5	5,895,726.73	8,897,451.21	2,953,793.93
财务费用	6	11,694,934.14	4,088,988.51	5,315,550.47
资产减值损失	7		2,186,965.48	895,217.83
其他	8			
加:公允价值变动收益	9			
投资收益	10			
二、营业利润	11	-6,916,930.76	2,108,448.85	-2,593,774.43
加:营业外收入	12	1,291,952.16	1,620,526.65	167,393.72
减:营业外支出	13	138,606.18	461,387.24	36,059.00
其中:非流动资产处置损失	14			
债务重组损失	15			
三、利润总额	16	-5,763,584.78	3,267,588.26	-2,462,439.71
减:所得税费用	17	1,781,055.06	813,371.72	
四、净利润	18	-7,544,639.84	2,454,216.54	-2,462,439.71

备注:上述表中的数据由徐州兴宁皮业有限公司提供,2013 年度及 2014 年 1-4 月会计报表经徐州讯达会计师事务所有限公司审计,并出具徐讯会审字[2014]005 号审计报告,审计意见类型为标准无保留。

4. 委托方与被评估单位之间的关系

委托方系被评估单位拟收购方。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者:除委托方根据国家法律、法规规定,为实现本次目的的相关经济行为而需要使用本报告外,无其他评估报告使用者。

二、评估目的:本次评估目的是为兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权涉及的徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益价值提供参考。

三、评估对象和评估范围：评估对象为徐州兴宁皮业有限公司申报的股东全部权益。评估范围为截止 2014 年 4 月 30 日徐州兴宁皮业有限公司申报的徐州迅达会计师事务所有限公司审计后的资产和负债。

单位：人民币元

资 产	行次	2014-4-30
流动资产：	1	
货币资金	2	81,536,216.30
短期投资	3	
应收票据	4	2,042,700.00
应收账款	5	58,406,971.82
预付账款	6	25,428,342.79
应收股利	7	
应收利息	8	
其他应收款	9	1,853,070.54
应收补贴款	10	
存货	11	71,195,062.64
待摊费用	12	
一年内到期的非流动资产	13	
其他流动资产	14	
流动资产合计	15	240,462,364.09
非流动资产：	16	
固定资产原价	24	
减：累计折旧	25	
固定资产净值	26	111,247,584.17
减：固定资产减值准备	27	
固定资产合计	28	111,247,584.17
在建工程	29	
工程物资	30	
固定资产清理	31	
生产性生物资产	32	
油气资产	33	
无形资产	34	4,940,267.10
其中：土地使用权	35	
开发支出	36	
商誉	37	
其中：特准储备物资	43	
非流动资产合计	44	116,187,851.27
资产总计	45	356,650,215.36
负债和股东权益	行次	2014-4-30
流动负债：	1	
短期借款	2	199,507,023.48
交易性金融负债	3	
应付股利	4	
应付票据	5	
应付账款	6	58,361,387.82
预收账款	7	1,955,965.32
应付职工薪酬	8	3,419,390.49
应交税金	9	2,982,556.99
应付利息	10	2,186,507.13
其他应付款	11	
其他应付款	12	300,000.00

一年内到期的非流动负债	13	
其他流动负债	14	
流动负债合计	15	268,712,831.23
非流动负债:	16	
长期借款	17	20,000,000.00
非流动负债合计	26	20,000,000.00
负债合计	27	288,712,831.23
股东权益	28	
实收资本(股本)	29	75,000,000.00
资本公积	37	
盈余公积	39	
未分配利润	42	-7,062,615.87
股东权益合计	46	67,937,384.13
负债和股东权益总计	47	356,650,215.36

备注：上述表中的数据由徐州兴宁皮业有限公司提供，经徐州讯达会计师事务所有限公司审计，并出具徐讯会审字[2014]005号审计报告，审计意见类型为标准无保留。

四、价值类型及其定义：

(一) 本企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值类型。

(二) 价值定义表述：所谓市场价值，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。

(三) 价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日：

本次评估基准日为 2014 年 4 月 30 日

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由：由于资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出公允价值结论，考虑公司财务结算出具报表的时间，选择月末日期的会计期末作为评估基准日，能够较全面反映评估对象资产及负债的整体情况；同时本评估基准日与评估人员实际评估日期也较为接近，使评估人员能更好地把握委评资产的基准日状况，减少和避免评估基准日后的调整事项，真实反映委评资产基准日的现时价值。为确切地反映委估对象的公允价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经与各方一致商定，确定本项目资产评估基准日为 2014 年 4 月 30 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据：

(一) 经济行为依据

1. 资产评估业务约定书。

(二) 主要法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》(2005年10月27日发布)。

2. 《企业会计准则》(2006年2月15日发布)、《企业会计制度》(财会[2000]25号)。

3. 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日发布)、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日发布)、《中华人民共和国城乡规划法》(2007年10月28日发布)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日发布)、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日发布)、《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)。

4. 其他有关法律法规。

(三) 评估准则和指导意见

1. 《资产评估准则——基本准则》及《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号)。

2. 《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——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》(中评协[2007]189号、中评协[2011]230号)。

3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号)。

4. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号)。

5. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号)。

6. 《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)。

7. 《房地产估价规范》、《城市房地产市场估价管理暂行办法》。

(四) 权属依据

1. 徐州兴宁皮业有限公司营业执照和财务报表。

2. 徐州兴宁皮业有限公司房屋所有权证、国有土地使用证、机动车登记证、其他权属证明文件等。

3. 有关产权转让合同、重要资产购置合同及发票等财务资料。

4. 委托方、被评估单位承诺函。

5. 其他相关评估资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准、规范文件等方面的资料。
2. 公司提供的有关资产、财务、经营等方面的资料。
3. 评估人员现场清查、取证、记录等方面的资料。
4. 市场询价资料。
5. Wind 资讯数据资料。
6. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（2001 年国务院第 294 号令）。
7. 《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）。
8. 《2014 年机电产品报价手册》。
9. 徐州兴宁皮业有限公司工程预决算资料。
10. 《睢宁县城地区地价动态监测与基准地价更新成果的通知》（2012 年度）、睢宁县开发区提供的有关土地信息。
11. 本次评估中涉及的国家及地方其他相关法律、法规。

（六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的近三期会计报表、验资报告、账册与凭证。
2. 被评估单位提供的资产评估申报表。
3. 徐州讯达会计师事务所有限公司出具的徐讯会审字[2014]005 号审计报告。
4. 有关市场价格资料。

七、评估方法

（一）资产评估基本方法有市场法、收益法和资产基础法（成本法）。

1. 市场法

市场法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。其使用的基本前提有：

- 1.1 存在一个活跃的公开市场，且市场数据比较充分。
- 1.2 公开市场上有合理比较基础的可比的交易案例。
- 1.3 能够收集可比的交易案例的相关资料。

2. 收益法

收益法是指通过将被评估单位预期收益折现以确定评估对象价值的评估思路。应用收益法必须具备的基本前提有：

- 2.1 评估对象的预期收益可以预测并可以用货币衡量。
- 2.2 获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量。
- 2.3 评估对象预期获利年限可以预测。
3. 资产基础法（成本法）

资产基础法（成本法）是指在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。采用成本法的前提条件有：

- 3.1 评估对象处于持续使用状态。
- 3.2 可以调查取得购建评估对象的现行途径及相应的社会平均成本资料。

（二）评估方法的选用

由于难以收集到市场上必要的比较交易案例，无法适用市场法进行评估；同时由于徐州兴宁皮业有限公司具有预期收益能力，收益及风险能够量化，且公司资产的重置成本在市场上较易取得，故此次评估选用收益法及资产基础法（成本法）进行评估，综合分析确定评估结论。

1. 收益法

收益法，是从收益的角度出发，将被评估单位作为一个整体，将预期收益折现求得全部股东权益于评估基准日的价值。在具体评估时采用间接法，即先测算出企业整体价值，再扣减带息负债得出股东权益价值。股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务现值

股东全部权益价值计算公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{R_t}{(1+i)^t} + P_n \times r$$

式中： P ——企业自由现金流量折现值；

t ——预测年度；

i ——折现率；

R_t ——第 t 年现金流量；

n ——预测期年限；

P_n ——预测期后现金流量(终值)；

r ——终值折现系数。

结合委估公司性质，此次预期收益采用企业自由现金流量进行测算。

2. 资产基础法（成本法）

评估思路：评估人员在对企业各个单项资产和负债进行评估的基础上，分别求出各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债，得到股东权益（净资产）评估值。

在评估过程中，评估人员根据各项资产及负债的具体情况，分别采用不同的评估方法，具体如下：

2.1 货币资金的评估：

货币资金主要是现金、银行存款、其他货币资金。

通过盘点现金，核查银行对账单，在核实对账单无误基础上以徐州讯达会计师事务所有限公司审计确认后的账面值为评估值。

2.2 应收款项（应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款）的评估：

借助于历史资料和评估中调查了解的情况，具体分析了欠款数额、时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用及以往坏账损失情况后，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于各种预付款则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。

2.3 存货的评估：

公司存货是指在生产经营过程中持有的在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括原材料、在产品、产成品。我们根据公司提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，按评估准则的要求现场查看了存货的仓储情况，了解了仓库的保管、内部控制制度，并对存货进行了抽查盘点，如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量相符，则依据类推原理，推定委托方填报的存货清查评估明细表上的数量与基准日实存数量相符；如果盘点日存货清查数量与盘点日账面数量余额不符，则进一步检查存货的进出库记录，查明是缺少原因，在此基础上追溯推算基准日实存数量。盘点结果与账面存货基本相符。

存货评估价值以经核实后的数量并参考评估基准日的市场价值及存货账面价值进行计算。

2.4 固定资产的评估：包括房屋建筑物类和设备，本次评估采用重置成本法进行评估。

2.5 无形资产的评估：无形资产系土地使用权，本次评估采用市场比较法进行评估。

2.6 负债的评估：

负债评估值根据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

认。对于负债中无需支付项目按零值计算。

八、评估程序实施过程和情况：

本公司接受评估委托后，根据国家有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托方签定的资产评估业务约定书所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。本次评估工作开始于 2014 年 4 月 18 日，结束于 2014 年 5 月 23 日。先后经过接受委托、资产清查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估业务约定书。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产清查阶段

由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导公司填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求徐州兴宁皮业有限公司首先进行全面清查，并由评估人员提前参与，同时，收集资产评估所需法律、法规和行业、企业资料，取得与委估资产有关的权属证明。

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关原则和规定，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查，对实物资产进行核对，查看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设：

本评估报告的分析 and 结论仅在设定的以下假设条件下成立：

（一）评估前提：本次评估是以公司持续经营为评估假设前提。

（二）基本假设：

1. 以委托方及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2. 以国家宏观财政、经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3. 以经营业务及评估所依据的税收政策、法律、法规、信贷利率、汇率变动等不发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4. 以不发生地震、火灾等其他不可抗力因素为假设条件。

(三) 具体假设:

1. 除已知悉并披露的事项外, 本次评估以不存在其他未被申报的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大诉讼或期后事项, 且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

2. 本公司在评估过程中, 接受了部分由徐州兴宁皮业有限公司提供的评估师认为是评估过程中不可缺少的资料, 这些资料的真实性、正确性及来源合法性由徐州兴宁皮业有限公司负责, 评估师均假定这些资料是真实、正确及来源合法, 本次评估的结果在一定程度上依赖于这些资料的真实性、正确性及来源合法性。

3. 本报告中的有关收益法预测中的具体假定条件:

3.1 公司所遵循的国家和地方的现行法律、法规、政策和国家对皮革行业宏观调控政策在预测期间未发生重大变化。

3.2 公司主要经营所在地、行业形势及业务涉及地区的社会经济环境在预测期间无重大变化。

3.3 公司未来经营管理班子尽职, 并继续保持现有的经营管理模式。

3.4 公司盈利预测期内现行的信贷利率、汇率及市场行情等在预测期间无重大改变。

3.5 评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.6 国家税收政策及公司所在地方的税负基准及税率政策无重大改变。

3.7 公司不会受到重大或有负债的影响而导致营业成本的增长。

3.8 假设公司未来的资产管理比率保持基准日的水平。

3.9 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。

3.10 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。

- 3.11 假设公司预计的最低现金保有量与实际相符。
- 3.12 不发生人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响。
- 3.13 假设公司所执行的长期购销合同能够长期稳定执行。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论：

（一）两种评估方法评估结果比较分析

本公司本着独立、公正、科学、客观的原则，运用资产评估法定的程序和公允的方法，分别采用了收益法和资产基础法（成本法）对徐州兴宁皮业有限公司的股东全部权益价值进行了评估，其中：

1. 收益法评估结果

徐州兴宁皮业有限公司经审计后的股东全部权益（净资产）账面值为人民币6793.74万元，经采用收益法评估，徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益（净资产）评估值为人民币8202.79万元，增值1409.05万元，增值率20.75%。

2. 资产基础法（成本法）评估结论

徐州兴宁皮业有限公司经审计后的股东全部权益（净资产）账面值为人民币6793.74万元，经采用资产基础法（成本法）评估，徐州兴宁皮业有限公司股东全部权益（净资产）评估值为人民币7970.24万元，增值1176.50万元，增值率17.32%。资产评估汇总表如下：

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	24,046.24	24,125.88	79.64	0.33
2 非流动资产	11,618.78	12,715.64	1,096.86	9.44
3 固定资产净额	11,124.76	11,024.67	-100.09	-0.90
4 无形资产净额	494.02	1,690.97	1,196.95	242.29
5 资产总计	35,665.02	36,841.52	1,176.50	3.30
6 流动负债	26,871.28	26,871.28		
7 非流动负债	2,000.00	2,000.00		
8 负债总计	28,871.28	28,871.28		
9 股东全部权益(净资产)	6,793.74	7,970.24	1,176.50	17.32

评估结论详细情况见评估明细表。

评估结果与账面值比较变动情况及原因：

(1) 存货评估增值 796,434.31 元, 系产成品和在产品评估基准日市场价高于账面值造成评估增值。

(2) 固定资产评估减值 1,000,869.45 元, 其中：建（构）筑物类评估增值 3,638,006.43 元, 系房屋建筑物三材价格和人工定额相对原始取得成本上涨造成评估增值；设备类评估减值 4,638,875.88 元, 系设备购置价格下降以及设备使用过程中的自然磨损老化及淘汰、评估耐用年限和会计折旧年限的差异等几项原因对抵产生的评估减值。

(3) 无形资产-土地使用权评估增值 11,969,454.90 元, 系评估基准日被评估的土地市场价格相对原始取得账面成本上涨较大造成。

（二）最终评估结论的确定

徐州兴宁皮业有限公司经收益法评估后股东全部股权价值为 8202.79 万元, 经资产基础法评估后股东全部权益为 7970.24 万元, 收益法比资产基础法高 232.55 万元。差异产生原因主要是两种评估方法考虑的角度不同, 收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的, 成本法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的, 但收益法评估假设的限制条件更多, 主观判断性较强, 易受估价人员的喜好和偏重影响。考虑到本次评估目的是股权转让, 评估目的实现后被评估对象未来生产经营发展的趋势和变化存在较大不确定性, 而本次收益法是基于评估基准日现状作出的未来判断；另一方面被评估单位的实物资产, 尤其是土地、房产、设备的情况相对稳定, 受未来影响较小。出于稳健的原则, 故在本次评估中, 选用资产基础法评估结果作为本次评估的评估结论。

十一、特别事项说明：

1. 对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项及期后事项, 在企业委托时未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下, 本评估机构及评估人员不承担相关责任。

2. 本评估公司仅对委托方和被评估单位提供的有关经济行为批文、营业执照、权证、会计凭证等证据资料进行一般性复核, 未对上述资料所牵涉的责任进行独立审查, 亦不会对上述资料的真实性负责。

3. 虽然本项目评估过程中评估人员未发现被评估资产存在除本报告已披露外的其他担保和抵押事宜, 但是, 本评估报告的使用者应当不依赖于本评估报告而对资产他项权利状态做出独立的判断。

4. 除非特别说明,本评估报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完整合法的权利为基础,未考虑由于被评估单位可能尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设上述资产与该等负债无关。

5. 本报告中的有关徐州兴宁皮业有限公司等描述性的文字均摘自徐州兴宁皮业有限公司提供给评估师的有关介绍资料,报告阅读者应将此视同一般性的文字说明,而不应视作评估机构与评估师对其有关情况的认同或宣传报道,本公司不负责因有关介绍与实际情况可能不符而产生的所有责任。

6. 限于客观条件本次评估中评估师未对列入评估范围的建筑物、构筑物进行结构性测试,亦未对机器设备进行开机检测,评估师假定上述被估对象结构、质量、技术指标均符合设计要求和国家有关规定,并能正常使用。本次列入评估的房屋、构筑物的评估值均不包括土地使用权价值,土地使用权价值单独评估确定。

7. 本次评估中未考虑股权缺乏流动性对评估值的影响。

8. 期后事项

8.1. 评估基准日后至出具评估报告日,委托评估单位的一切经营活动均在正常范围之内。无需披露而未披露的重大事项。

8.2. 报告提交日以后发生期后事项时,不能直接使用本报告的评估结论。

8.3. 在评估基准日后,有效期以内,如果资产数量及价格标准发生变化时,应按如下原则处理:

8.3.1 资产数量发生变化,应根据原评估方法对资产数量及金额进行相应调整。

8.3.2 资产价格标准发生变化,对资产评估价产生明显影响时,委托方应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估值。

8.3.3 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,进行相应调整。

十二、评估报告使用限制:

(一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三) 未征得评估机构同意,评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体,法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 本评估报告的使用有效期为一年,即从2014年4月30日至2015年4月29日。

(五) 资产评估结论不应该被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(六) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

十三、评估报告日:

本次评估报告出具日为 2014 年 5 月 23 日。

(本报告号为:闽中兴评字(2014)第 6007 号,股东全部权益评估值为 7970.24 万元)

中国注册资产评估师:

法定代表人:

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

二〇一四年五月二十三日

兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权
涉及的徐州兴宁皮业有限公司
股东全部权益价值
评估附件

闽中兴评字（2014）第 6007 号



福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一四年五月二十三日

兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权 涉及的徐州兴宁皮业有限公司 股东全部权益价值 评估附件清单

- 1、审计报告复印件。
- 2、主要权属证明复印件。
- 3、委托方、被评估单位营业执照复印件。
- 4、委托方、被评估单位承诺函复印件。
- 5、注册评估师承诺函。
- 6、评估机构资格证书、营业执照复印件。
- 7、签字注册资产评估师资格证书复印件。

兴业皮革科技股份有限公司拟收购股权
涉及的徐州兴宁皮业有限公司
股东全部权益价值
评估明细表

闽中兴评字（2014）第 6007 号

福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司

中国·福州

二〇一四年五月二十三日