

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京法伯耳纺织有限公司
部分固定资产减值测试评估项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第1022号

(共1册, 第1册)

北京华信众合资产评估有限公司

二〇一八年三月九日

南京法伯耳纺织有限公司
部分固定资产减值测试评估项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第1022号

目录

资产评估报告声明.....	2
资产评估报告摘要.....	4
资产评估报告正文.....	6
一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况.....	6
二、评估目的.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	9
五、评估基准日.....	9
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	15
九、评估假设.....	18
十、评估结论.....	18
十一、特别事项说明.....	19
十二、评估报告使用限制说明.....	20
十三、资产评估报告日.....	21
资产评估报告附件.....	23

资产评估报告声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产清单由委托人、产权持有者申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经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，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

南京法伯耳纺织有限公司
部分固定资产减值测试评估项目
资产评估报告摘要
 华信众合评报字[2018]第 1022 号

南京化纤股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受南京化纤股份有限公司（以下简称“南京化纤”）的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则，按照必要的评估程序，采用成本法对南京法伯耳纺织有限公司进行减值测试的固定资产在评估基准日所表现的可回收价值进行了评估。

经实施清查核实、实地勘察、市场调查和询证、评定估算等评估程序，对委估资产采用成本法评估得出的评估结论如下：

资产可回收价值=资产公允价值-处置费用

1、资产公允价值

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，经成本法评估，南京法伯耳纺织有限公司委估的固定资产账面价值 58,259.19 万元，公允价值 32,957.25 万元，评估减值 25,301.94 万元，减值率 43.43%。公允价值结果汇总如下：

单位：万元

编号	科目名称	账面价值	公允价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物类	20,910.04	18,920.81	-1,989.23	-9.51
2	设备类	37,349.15	14,036.44	-23,312.71	-62.42
合计		58,259.19	32,957.25	-25,301.94	-43.43

2、处置费用

处置费用，指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

本次处置费用主要考虑为：在处置固定资产时发生的相关税金、产权交易服务费和拆除费用。

3、可回收价值

资产账面价值 58,259.19 万元，公允价值 32,957.25 万元，可回收价值为 26,528.93 万元，结果汇总如下：

单位：万元

项目	账面价值	公允价值	可回收价值	减值金额	减值率
1 房产建筑类	20,910.04	18,920.81	13,951.38	6,958.66	33.28%
2 机器设备	37,349.15	14,036.44	12,577.53	24,771.62	66.32%
合计	58,259.19	32,957.25	26,528.93	31,730.26	54.46%

本评估报告存在如下特别事项，提请报告使用者关注其对评估结论的影响：

(一) 根据南京新工投资集团有限责任公司《关于政府要求关停南京法伯耳纺织有限公司热电厂燃煤机组有关事项的通知》（宁新工【2018】16号）的文件。此次评估的前提条件是南京法伯耳纺织有限公司目前的业务不再继续，另外，本次评估未考虑 2018 年 1 月—10 月，委估资产继续使用可能产生的收益。

(二) 本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，南京法伯耳纺织有限公司承诺未办理房屋所有权证的资产确属南京法伯耳纺织有限公司所有，如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

(三) 本次评估，我们对委估资产的法律权属给予了关注，但不对委估资产的法律权属提供保证。

(四) 本评估报告为对委估资产在评估基准日的可回收价值进行评估，仅对委托人及产权持有单位委估资产计提减值准备提供价值参考意见，最终判定资产是否存在减值以及具体计提减值金额，应由委托人及产权持有者根据会计准则的规定予以确定。

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。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

南京法伯耳纺织有限公司
部分固定资产减值测试评估项目
资产评估报告

华信众合评报字[2018]第 1022 号

南京化纤股份有限公司：

北京华信众合资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定、坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司进行减值测试的固定资产在评估基准日所表现的可回收价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有者和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人的概况

本次资产评估项目的委托人为南京化纤股份有限公司，产权持有者为南京法伯耳纺织有限公司。

(一) 委托人概况

中文名称：南京化纤股份有限公司

英文名称：Nanjing Chemical Fibre CO.,Ltd

成立日期：1992 年 9 月 28 日

上市日期：1996 年 3 月 8 日

注册资本：307,069,284 元

法定代表人：丁明国

股票上市地：上海证券交易所

股票简称：南京化纤

股票代码：600889

注册地址：南京市六合区瓜埠镇大庙村

邮政编码：211511

联系电话：025-84208005

传真号码：025-84208005

公司网站：www.ncfc.cn

电子信箱：ncfo@viscosefibre.com

经营范围：化学纤维制品、化纤用浆粕、化工产品（不含化学危险品）、包装材料、服装、针纺织品、自来水生产、销售；化工技术咨询服务；仓储服务；本企业自产的化纤制品、化纤用棉绒及浆粕出口；本企业生产、科研所需的原辅材料、机械设备、仪器仪表及零配件进口以及进料加工和“三来一补”业务。（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）产权持有者概况

企业名称：南京法伯耳纺织有限公司（以下简称：“法伯耳”）

统一社会信用代码：91320100751287815Q

法定住所：南京市六合区瓜埠镇郁庄路2号

法定代表人：钟书高

注册资本：6000 万美元

成立日期：2004 年 4 月 23 日

企业性质：有限责任公司（中外合资）

主要经营范围：差别化黏胶长丝生产、技术开发、技术服务及相关配套服务，销售自产产品，并在园区内销售自产富余蒸汽及工业水；物业管理；机械设备租赁；自营和代理国内各类商品及技术的进口业务。（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）

（三）委托人与产权持有者关系

南京法伯耳纺织有限公司为南京化纤股份有限公司的全资子公司，南京化纤股份有限公司直接持股比例 87.26%，间接持股比例 12.74%。

（四）评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为：江苏公证天业会计师事务所（特殊普通合伙），法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

资产评估报告除资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的其他资产评估报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的其他使用人。

二、评估目的

南京法伯耳纺织有限公司为编制会计报表拟对部分固定资产进行减值测试。为此需对所涉及的南京法伯耳纺织有限公司拥有的部分固定资产在评估基准日的可回收价值进行评估，为固定资产计提减值准备提供价值参考意见。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

本次评估对象是南京法伯耳纺织有限公司拥有的部分固定资产的可回收金额。

本次评估对象所涉及的具体资产范围为房屋建筑物 27 项，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号，建筑面积 157,977.00 平方米，本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房产证；构筑物 45 项，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号；机器设备 2297 项，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号。

各类资产状况如下：

1、房屋建筑物 27 项，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号，建筑面积 157,977.00 平方米，主要建成于 2005 年至 2007 年间，账面原值 211,527,316.76 元，账面净值 162,838,786.72 元。其中混合结构 5 项，建筑面积 4,783.00 平方米，为危险品仓库、管子库、备品库、综合仓库、化工料泵房；框架结构 22 项，建筑面积 153,194.00 平方米，主要为化水间、电主厂房、连续纺厂房、35kv 主控楼、原液厂房等。

房屋建筑物占用土地使用权证号为宁六国用（2005）第 00655 号，宗地面积为 656837.8 平方米，终止日期为 2055 年 1 月 20 日，用途为工业，开发程度五通一平，地上建筑物包括厂房、纺丝面（车间）、酸站、电主厂房等。

上述厂房均未办理房屋所有权证。

2、构筑物 45 项，位于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号，建筑面积为 28,007.00 平方米，主要建成于 2005 年至 2010 年期间，账面原值 66,037,736.47 元，账面净值 46,261,581.48 元；其中钢结构建筑面积为 1,862.00 平方米，为仓储钢平台；混合结构建筑面积为 5,591.00 平方米，主要为二硫化碳泵棚及池、煤廊、热厂天桥等；简易结构建筑面积为 6,400.00 平方米，主要为车棚、储煤棚及煤场等，砼结构建筑面积 14,740.00 平方米，主要为干灰库、污水处理池、二期道路等。

经企业甄别申报和评估人员现场判断，本次不能继续使用的房屋建（构）筑物如下表所示：

不可继续使用的房屋建筑物

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
1	建设工程规划许可证补编号六建规(2006)字 036 号	酸站房屋	框架	2005/5/18	平方米	2,430.00
2		脱水机房	框架	2012/11/15	平方米	65.00
3		化水间	框架	2012/11/15	平方米	615.00
4		加药间	混合	2012/11/15	项	1.00
5		3#锅炉厂房:框架	框架	2007/5/28	平方米	2,600.00
6	建设工程规划许可证补编号六建规(2006)字 036 号	35KV 主控楼	框架	2005/5/25	平方米	4,300.00
7		化水车间	框架	2005/5/25	项数	1.00

不可继续使用的构筑物

序号	名称	结构	建成年月	长度/直径 (m)	宽度/厚度 (m)	高度/深度 (m)	建筑面积 (m ²)	体积 (m ³)	计量单位
1	碱性排水管	砼	2010/7/5	0.40			2,031.00		
2	二硫化碳泵棚及池	混合	2005/6/25				437.00		平方米
3	排气塔	砼	2005/6/25				120.00		米
4	排气塔:钢砼	砼	2007/11/18				120.00		米
5	锅炉烟囱	砼	2006/3/30				100.00		米
6	储煤棚及煤场	简	2007/6/15				3,200.00		平

		易							方 米
7	循环水池		2006/7/21				1		项
8	干灰库	砼	2007/6/15	10		25		3925	立 方 米
9	汽无顶厂房		2006/7/21				1.00		项
10	煤廊	混 合	2006/7/21				2,250.00		平 方 米
11	污水处理池	砼	2009/9/4				803.00		平 方 米
12	热电厂天桥	混 合		60.00	5.50		330.00		平 方 米
13	3号炉烟道:砼	砼	2006/7/21				1,455.00		平 方 米
14	热电锅炉灰渣场密封 库	简 易	2013/7/25				800.00		平 方 米
15	锅炉新建煤棚	混 合	2014/8/8				2,574.00		平 方 米
16	污水酸性调节池改造		2005/6/23				1.00		项
17	反洗水回水利用改造		2005/6/23				1.00		项
18	酸性雨水碱性排水 工程	砼	2005/6/23	13,780.00					米
19	4#炉构筑物	混 合	2012/11/1 5				1,445.00		平 方 米

3、机器设备 2297 项，主要购置于 2007 年至 2013 年，账面原值 815,662,120.38 元，账面净值 373,491,484.55 元，主要为燃煤锅炉、长丝生产一线、长丝生产二线、连续纺等项目资产。设备分布于南京市六合区瓜埠镇郁庄路 2 号南京法伯耳纺织有限公司厂区内，主要设备为高压次高温循环硫化床锅炉、储罐、泵、纺丝机、无边筒子络丝机、配电柜、汽轮机等设备及其配套设施；设备整体状况一般。

四、价值类型

根据南京新工投资集团有限责任公司《关于政府要求关停南京法伯耳纺织有限公司热电厂燃煤机组有关事项的通知》（宁新工【2018】16 号）的文件；要求南京法伯耳纺织有限公司于 2018 年 10 月份完成“南京法伯耳纺织公司热电厂燃

煤机组关停工作”，经初步判断，法伯耳热电厂燃煤机组关停后，若采用化工园区热电厂外供蒸汽或使用天然气等清洁能源自供蒸汽，因不再拥有背压发电优势，将导致电价大幅度上升、蒸汽价格远高于自备电厂的成本价，法伯耳继续开展粘胶长丝业务将不具备经济效益，同时也将不具备继续向兰精南京供应蒸汽的条件。因此，法伯耳将面临停止粘胶长丝生产和供应蒸汽的风险，结合本次评估目的，确定评估对象的价值类型为可回收价值。

资产可回收价值=资产公允价值-处置费用。

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

市场价值（公允价值）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。

处置费用，指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

五、评估基准日

评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

评估基准日由委托人确定，以 2017 年 12 月 31 日作为评估基准日，主要是根据委托人编制会计报表的需要确定的。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体行为依据、法律依据、准则依据、权属依据和取价依据为：

（一）经济行为依据

根据南京新工投资集团有限责任公司《关于政府要求关停南京法伯耳纺织有限公司热电厂燃煤机组有关事项的通知》（宁新工【2018】16号）的文件；要求南京法伯耳纺织有限公司于 2018 年 10 月份完成“南京法伯耳纺织公司热电厂燃煤机组关停工作”。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过）。
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过）；
4. 国务院91号令《国有资产评估管理办法》（1991年）；
5. 原国家国有资产管理局发布的国资办发[1992]36号《国有资产评估管理办法施行细则》；
6. 国务院国资委第12号令《企业国有资产评估管理办法》；
7. 财政部令第14号《国有资产评估管理若干问题的规定》；
8. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国资产[2009]941号）；
9. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》国资委产权[2006]274号；
10. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
3. 《资产评估执业准则——评估程序》（中评协〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——评估报告》（中评协〔2017〕32号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2017〕34号）；
7. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕39号）；
9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
10. 《以财务报告为目的的评估指南》（中评协〔2017〕45号）；
11. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；

12. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
13. 《企业会计准则第8号—资产减值》（财会〔2015〕23号）
14. 《江苏省建筑与装饰工程计价表》（2014年）
15. 《江苏省安装工程计价表》（2014年）

（四）权属依据

1. 购置发票；
2. 建造合同及付款凭证。
3. 其他相关权属资料。

（五）取价依据

1. 《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格〔2002〕10号文；
2. 财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知（财建〔2002〕394号）；
3. 国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格〔2007〕670号）；
4. 国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知（计价格〔1999〕1283）；
5. 国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知（计价格〔2002〕125号）；
6. 《2017年机电产品报价手册》（机电工业出版社）；
7. 《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
8. 评估人员尽职调查、现场勘察收集、记录的资料；
9. 评估人员从各政府部门、专业网站、书刊收集的相关估价信息资料；
10. 其他与本次资产评估有关的资料。

（五）其他参考依据

1. 资产评估委托合同；
2. 产权持有者提供的资产评估申报明细表；
3. 北京华信众合资产评估有限公司信息库。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《企业会计准则第8号—资产减值》与《以财务报告为目的的评估指南》，资产减值测试应当估计其可回收金额，然后将所估计的资产可回收金额与其账面价值比较，以确定是否发生减值。资产可回收金额的估计，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定，因政府要求关停燃煤机组，改用天然气，企业后续经营出现收入和成本倒挂，故将关停委评资产，故不能预计未来现金流量的现值，本次可回收价值采用资产的公允价值减去处置费用后的净额。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，应当根据公平交易中有法律约束力的销售协议价格减去直接归属于该资产处置费用的金额确定，资产的市场价格通常应当根据资产的买方出价确定。

在既没有法律约束力的销售协议、又不存在活跃市场的情况下，应当以可获取的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，同行业类似资产的最近交易价格或者结果可以作为估计资产公允价值减去处置费用后的净额的参考。

本次评估中，由于评估范围内的资产没有法律约束力的销售协议，也不存在活跃市场，因此采用成本法进行评估确定资产公允价值。

（二）具体评估方法概述

此次评估的前提条件是南京法伯耳纺织有限公司目前的业务不再继续，可回收价值=公允价值-处置费用

具体方法如下：

1、房屋建筑物

1) 市场价值（公允价值）的确定

根据房屋建筑物的特点、可利用资料的收集情况及建筑物所处位置的市场交易活跃程度，本次对被评估单位房屋建筑物采用成本法进行评估。

重置成本法是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估价值。其基本

公式为：

评估值=重置全价×成新率

重置全价的确定：

重置全价=建筑安装工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣增值税

A. 建安工程造价的确定：

本次对于委估的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。在区分不同的结构类型及使用功能的基础上，根据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确定其基准单方造价，在此基础上依照建(构)筑物的个性(如不同的层高、跨度、装修情况、施工困难程度等)和现场测量的工作量对基准单方造价进行调整，最终确定单方造价标准，以此作为建安综合造价。

B. 前期及其他费用的确定

前期及其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、项目可研费等。按照被评估单位的工程建设投资额，根据国家和地方相关行政事业性收费规定，确定前期费用及其他费。前期及其他费用构成如下表：

序号	费用项目	取费基数	费率	依据(文号)
—	按工程造价取费的项目	工程造价	5.930%	
1	勘察费	工程造价	1.000%	关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(国家计委、建设部,计价格[2002]10号)
2	设计费	工程造价	2.363%	关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(国家计委、建设部,计价格[2002]10号)
3	招标代理服务	工程造价	0.063%	关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知(国家计委,计价格[2002]1980号) 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(国家发展改革委,发改价格[2011]534号)
4	工程监理费	工程造价	1.480%	关于印发《建设工程监理及相关服务收费管理规定》的通知(国家发展改革委、建设部,发改价格[2007]670号)
5	可行性研究	工程造价	0.102%	关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(国家计委,计价格[1999]1283号)
6	建设单位管理	工程造价	0.891%	关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知(财政部,财建[2016]504号)
7	环境影响咨询	工程造价	0.031%	关于规范《环境影响咨询收费有关问题》的通知(国家计委、国家环境保护总局,计价格[2002]125号) 关于降低部分建设项目收费标准规范收费行为等有关问题的通知(国家发展改革委,发改价格[2011]534号)

二	按建筑面积取费的项目	计算基础	取费标准	文件依据
1	城市基础设施配套费	建筑面积	150.元/平方米	宁政规字(2016)5号
2	人防易地建设费	建筑面积		一般为民用建筑缴纳

C. 资金成本的确定

按照合理的建设工期，根据基准日银行贷款利率，计算建设期间合理的资金成本。

本次假设建设资金在建设期间均匀投入，资金成本按下式确定：

资金成本=（建安工程造价+前期其他费用）×基准日银行贷款年利率×合理工期×50%

故本次确定评估房屋和构筑物工程建设期为一年，半年至一年的贷款利率为4.35%，评估按照均匀投入的方式测算。

D. 可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价扣除相应的增值税。

建安综合造价可抵扣增值税=建安综合含税造价/1.11×11%

前期费及其他费用可抵扣增值税=建安工程含税造价×前期费用及其他费用率(不含建设单位管理费)/1.06×6%。

②成新率的确定

A. 房屋建筑物成新率的确定

以现场勘查结果，结合房屋建筑物、构筑物的具体情况，分别按年限法和完好分值法的不同权重加权平均后加总求和，确定综合成新率。

a. 年限法成新率的确定

年限法成新率依据委估建筑物的已使用年限和经济耐用年限计算确定；其中已使用年限根据其建成时间、评估基准日期计算确定；经济耐用年限根据房屋的结构形式、使用环境按有关规定确定。

b. 完好分值法成新率的确定

主要依据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》，根据现场勘查记录的各分部分项工程完好分值测算出结构、装修、设备三部分的完好分值，然后与这三部分的标准分值比较，求得三部分成新率，按不同权重折算，加总确定成新率。计算公式：

完好分值法成新率=结构部分成新率×G+装修部分成新率×S+设备部分成新率×B

式中：G、S、B分别为结构、装修、设备权重系数。

c. 综合成新率的确定

年限法成新率和现场勘查成新率的权重分别取40%和60%，确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+完好分值法成新率×60%

B. 构筑物、管沟类建筑物的成新率的确定：

成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

上式中，尚可使用年限根据其结构类型或主要工程材质、使用环境下的耐用年限，结合其已使用年限及专业评估人员现场勘察的完好情况，综合评定后合理估计。

③评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

2) 处置费用的确定

处置费用指与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

本次可继续使用的房屋建筑物类的处置费用由相关税费（增值税附加税费）和产权交易服务费构成。其中：房产增值税为5%，增值税附加税费为城市建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。产权交易服务费按照江苏省产权交易服务费规定，按照成交金额的1%收取。

2、设备

可回收价值=公允价值-处置费用

其中，公允价值根据不同类别设备资产特点和当前状况，分别采用以下方法进行评

(1) 不可拆除的设备

该类设备主要为埋地储罐、埋地管道、埋地电缆等，其主特点为拆除难度大，拆除费用高，拆除变卖经济上不可行，故该类设备资产的公允价值及可回收价值均为零。

(2) 拆除即不可继续使用的设备

该类设备主要为地上管道等专为产权持有者设计建造的资产和腐蚀严重、现有状况较差，无法继续使用的设备。该类的设备的特点是拆除后无法继续使用，只能以废旧资源出售给废旧资源回收企业。该类设备资产的公允价值计算公式如下：

公允价值=可拆零变现材料的收购单价×数量

(3) 拆除后可继续使用的设备

上述两类设备以外的其他设备均为该类设备，其特点为设备状况良好，拆除后经过适当修正，可以继续使用，能够以二手设备的方式销售给潜在买家。该类设备资产的公允价值采用成本法进行评估，公允价值计算公式如下：

公允价值=重置全价×成新率

A. 设备重置全价的确定

考虑该类设备将以二手设备销售，其公允价值不应包含运杂费、安装调试费、前期和其他费用和资金成本等，故设备的重置全价仅包含设备的购置费。

根据“财税〔2016〕36号”文件规定，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，重置全价应该扣除相应的增值税。

重置全价计算公式如下：

重置全价=设备购置价-可抵扣的增值税

对于大型关键设备,购置价主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价,或参照《2017年机电产品报价目录》确定购置价;

对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价;

对于未能查询到市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价调整确定。

B. 成新率的确定

对于机器设备,主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,并通过现场勘察设备现状、查阅有关设备运行,修理及设备管理档案资料,以及向工程技术人员、操作人员了解设备技术状况、实际负荷情况、故障情况、大修理情况、技术改造情况、维修保养情况等,在对设备各组成部分进行勘察的基础上,同时考虑设备的已使用年限等因素,综合确定设备的尚可使用年限,然后按以下公式确定成新率。

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

C. 处置费用的确定

本次处置费用主要考虑在处置固定资产时发生的相关税金、产权交易服务费和拆除费用。

a. 相关税金

根据财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、财税[2014]57号《财政部、国家税务总局关于简并增值税税率有关政策的通知》文件相关规定,纳税人销售自己使用过的2009年1月1日以后购进或者自制的固定资产,按照适用税率征收增值税;销售自己使用过的2008年12月31日以前购进或者自制的固定资产,按照简易办法依照3%征收率减半征收增值税,需要开具增值税专用发票的按照3%税率计算,附加税为城市建设税7%、教育费附加3%、地方教育费附加2%。

因增值税是价外税,税款是在价格之外由购方承担,故本次评估中处置费用的相关税金不包含增值税。

b. 产权交易服务费

根据评估基准日实施的江苏省国有产权交易服务收费标准计算。

c. 设备拆除费用

根据收集相关资料及评估小组分析，设备拆除费按购置价的一定比例计算。

八、评估程序实施过程和情况

北京华信众合资产评估有限公司评估人员于 2018 年 2 月 5 日至 2018 年 3 月 9 日对评估对象涉及的资产实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

(一) 接受委托订立业务委托合同

与委托人洽谈，明确评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同。

(二) 前期准备

1. 组建评估项目组，确定项目负责人和项目组人员，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，制定资产评估工作计划。

2. 根据委托评估资产的特点，有针对性地布置资产评估申报明细表及相关资产调查表，确定所需资料清单；派评估专业人员指导产权持有者做好资产评估申报表的填报及评估资料提供工作，以确保评估申报资料的质量。

3. 为保证评估项目的质量和提高工作效率，对项目团队成员进行培训，了解评估工作计划的具体安排，讲解项目的经济行为背景、评估对象涉及资产的特点、评估总体技术思路和具体操作要求等。

(三) 现场调查

评估人员于 2018 年 2 月 5 日至 2018 年 2 月 12 日对评估对象涉及的资产进行了必要的清查核实。

1. 资产核实

(1) 指导产权持有者的相关人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件等评估资料。

(2) 初步审查和完善产权持有者填报的资产评估申报表，检查有无填项不全、

错填或填列内容不明确等情况，对发现的问题进行了解，并及时反馈给产权持有者对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查。根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在产权持有者相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产的数量、质量、基准日使用状况等进行了盘点和现场勘查，并针对委估资产性质及特点，采取了核对、勘查等方法，对评估对象及所涉及的资产进行了全面了解、核实。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表。评估人员根据现场实地勘查结果，并和产权持有者相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”。

(5) 资产评估专业人员关注了评估对象法律权属，核实查验了委估资产的原始建造合同，付款发票、施工许可证等有关重要法律文件原件，收集了相关权属资料，了解核对了纳入评估范围内的资产是否涉及抵押、担保、诉讼事项。

2. 尽职调查

评估人员为了全面充分了解评估对象现状，通过查阅、询问等方式进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 产权持有者的公司章程、历史沿革、控股股东及持股比例、经营管理结构和产权架构；

(2) 产权持有者以往的评估及交易情况；

(3) 影响产权持有者生产经营的宏观、区域经济因素；

(4) 产权持有者所在行业的发展状况与前景；

(5) 其他相关需调查的事项。

(四) 资料收集

1. 资产评估专业人员根据评估项目的具体情况收集资产评估业务需要的资料，包括：委托人和产权持有者提供的涉及评估对象和评估范围等资料，从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的相关资料。并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

2. 资产评估专业人员对委托人及产权持有者提供的评估申报明细表及相关重要资料进行签字确认，对评估中使用的重要资料通过观察、询问、实地调查、查

询、复核等方式进行了核查、验证。以保证所用资料信息的合理、可信。

(五) 评定估算

评估人员针对资产的具体情况，根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。经对形成的测算结果综合分析后形成初步评估结论，编制初步资产评估报告。

(六) 内部审核及报告出具

根据资产评估准则的规定和我公司内部质量控制制度，项目负责人在完成评估报告初稿一级复核后提交公司质控部复核。在公司内部复核完成后，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据沟通意见进行合理修改后，由公司出具并提交委托人资产评估报告。

九、评估假设

(一) 一般假设

1. 未来国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
2. 国家现行的税赋基准及税率、税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
3. 假设相关单位提供的资料真实有效；
4. 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。

(二) 特殊假设

因南京市政府要求关停企业所在地的燃煤机组，改用天然气，企业后续经营出现收入和成本倒挂，故将于 2018 年 10 月前关停委评的相关生产线；评估基准日时关停的相关资产在我国的欠发达地区仍可继续使用，本次评估是基于上述前提条件成立的。

十、评估结论

1、资产公允价值

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日，经成本法评估，南京法伯耳纺织有限公司委估的固定资产账面价值 58,259.19 万元，公允价值 32,957.25 万元，评估减值

25,301.94 万元，减值率 43.43%。公允价值结果汇总如下：

单位：万元

编号	科目名称	账面价值	公允价值	增减值	增值率%
1	房屋建筑物类	20,910.04	18,920.81	-1,989.23	-9.51
2	设备类	37,349.15	14,036.44	-23,312.71	-62.42
合计		58,259.19	32,957.25	-25,301.94	-43.43

2、可回收价值

资产账面价值 58,259.19 万元，公允价值 32,957.25 万元，可回收价值为 26,528.93 万元，结果汇总如下：

单位：万元

项目	账面价值	可回收价值	减值金额	减值率
1 房产建筑类	20,910.04	13,951.38	6,958.66	33.28%
2 机器设备	37,349.15	12,577.55	24,771.60	66.32%
合计	58,259.19	26,528.93	31,730.26	54.46%

十一、特别事项说明

本评估项目存在如下特别事项：

(一) 根据南京新工投资集团有限责任公司《关于政府要求关停南京法伯耳纺织有限公司热电厂燃煤机组有关事项的通知》（宁新工【2018】16号）的文件。此次评估的前提条件是南京法伯耳纺织有限公司目前的业务不再继续，设备异地使用；另外，本次评估未考虑 2018 年 1 月—10 月，委估资产继续使用可能产生的收益。

(二) 本次评估范围内的房屋建筑物均未办理房屋所有权证，已有 8 项房屋已取得建设工程规划许可证，编号为建设工程规划许可证编号六建规（2004）字 010 号、建设工程规划许可证补编号六建规（2006）字 036 号，其他房屋未取得建设工程规划许可证，南京法伯耳纺织有限公司承诺未办理房屋所有权证的资产确属南京法伯耳纺织有限公司所有，如存在产权争议将由其承担相关法律及经济责任。

(三) 本次评估, 我们对委估资产的法律权属给予了关注, 但不对委估资产的法律权属提供保证。

(四) 本评估报告为对委估资产在评估基准日的可回收价值进行评估, 仅对委托人及产权持有单位委估资产计提减值准备提供价值参考意见, 最终判定资产是否存在减值以及具体计提减值金额, 应由委托人及产权持有者根据会计准则的规定予以确定。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。

(五) 评估工作中所采用的委托人、产权持有者提供的与评估相关的所有资料, 是编制本报告的基础, 委托人、产权持有者应对其真实性、准确性、合法性和完整性负责并承担相应的责任。

(六) 评估结论系根据上述原则、依据、方法、假设、程序而得出, 只有在上述原则、依据、假设前提存在的条件下成立。

(七) 引用其他机构出具报告结论的情况。

本次评估未引用其他机构出具报告结论。

(八) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次评估未发现经济行为中可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 重大期后事项

截至报告出具日, 产权持有者未申报重大期后事项。

(十) 企业享有的税收优惠事项

无。

(十一) 对于可以继续使用资产的价值, 评估结论仅在相关资产的价值可以通过资产未来运营得以全额回收的前提下成立。

十二、评估报告使用限制说明

(一) 使用范围

1. 本资产评估报告使用人为委托人, 以及江苏公证天业会计师事务所(特殊

普通合伙)。

2. 本资产评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

3. 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

4. 评估结论的使用有效期为自评估基准日起一年。如在有效期内资产状况、市场状况与评估基准日资产相关状况相比发生重大变化，委托人应当委托评估机构执行评估更新业务或重新评估。

5. 未经委托人书面许可，评估机构及资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

6. 未征得评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露与公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(二) 委托人或者其他资产评估报告人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

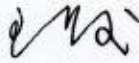
(五) 本评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可使用；

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为2018年3月9日。

[此页无正文，为签字盖章页]

资产评估师：



资产评估师：



资产评估机构：北京华信众合资产评估有限公司



二〇一八年三月九日