

江苏三房巷实业股份有限公司
拟转让部分固定资产项目
资产评估报告书

中和评报字（2018）第 NJV1042 号
（共 1 册，第 1 册）

 **中和資產評估有限公司**
ZhongHe Appraisal Co.,Ltd.

二〇一八年十一月二十一日

资产评估报告书目录

资产评估报告声明.....	1
摘 要.....	3
一、 委托人、产权持有人及其他评估报告使用人.....	5
二、 评估目的.....	6
三、 评估对象和评估范围.....	6
四、 价值类型及其定义.....	7
五、 评估基准日.....	7
六、 评估依据.....	7
七、 评估方法.....	8
八、 评估程序实施过程和情况.....	10
九、 评估假设.....	11
十、 评估结论.....	12
十一、 特别事项说明.....	12
十二、 评估报告使用限制说明.....	12
十三、 评估报告日.....	13
资产评估报告书附件.....	15

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、行政法规规定和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，资产评估机构及其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为对评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及其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、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、产权持有人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。

江苏三房巷实业股份有限公司

拟转让部分固定资产项目

资产评估报告书

中和评报字（2018）第 NJV1042 号

摘 要

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）接受江苏三房巷实业股份有限公司的委托，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，按照必要的评估程序，对江苏三房巷实业股份有限公司拟转让的部分固定资产在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：江苏三房巷实业股份有限公司拟转让部分固定资产，需对所涉及的江苏三房巷实业股份有限公司部分固定资产进行评估，以确定其在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

评估对象：评估对象为江苏三房巷实业股份有限公司部分固定资产。

评估范围：评估范围为江苏三房巷实业股份有限公司的 45 台织布机。

评估基准日：2018 年 9 月 30 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：成本法。

评估结论：经过成本法评估，江苏三房巷实业股份有限公司的部分固定资产此次评估基准日的评估结果汇总如下：

单位：人民币元

编号	科目名称	账面值		评估价值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值
1	机器设备	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-19.52	0.57
	合计	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-19.52	0.57

评估结论的使用有效期：自评估基准日 2018 年 9 月 30 日起一年有效。

重大特别事项：

- 1、本报告中资产评估值不含增值税。
- 2、本次评估假设为机器设备按照现行用途移地继续使用，且运杂费及安装调试费由购买者自行承担，故不考虑运杂费及安装调试费。
- 3、本次评估未考虑拆除费用及拆除时可能造成的损失。
- 4、纳入评估范围内的设备于 2018 年 9 月开始闲置，闲置后企业进行了正常的维护保养。

以上内容摘自资产评估报告书正文，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书正文。

江苏三房巷实业股份有限公司

拟转让部分固定资产项目

中和评报字（2018）第 NJV1042 号

江苏三房巷实业股份有限公司：

中和资产评估有限公司（以下简称“本资产评估机构”）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，对江苏三房巷实业股份有限公司拟转让的部分固定资产在评估基准日 2018 年 9 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、委托人、产权持有人及其他评估报告使用人

委托人暨产权持有人：江苏三房巷实业股份有限公司

（一）委托人暨产权持有人简介

公司名称：江苏三房巷实业股份有限公司

统一社会信用代码：91320200134792429F

住 所：江阴市周庄镇三房巷村

法定代表人：卞惠良

注册资本：79724.423 万元整

公司类型：股份有限公司（上市）

成立日期：1994 年 6 月 13 日

营业期限：1994 年 6 月 13 日至*****

经营范围：化纤原料及制品、棉织品、印染布、涤棉布、色织布、服装生产与销售，布匹染整、印花，棉纺纱加工，自营和代理各类商品及技术的进出口业务，技术咨询，实业投资，电力生产、蒸汽供应。（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）委托人与产权持有人的关系

委托人及产权持有人均为江苏三房巷实业股份有限公司。

（三）其他评估报告使用人

本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的评估报告使用人者使用。

二、评估目的

江苏三房巷实业股份有限公司拟转让部分固定资产，需要对所涉及的江苏三房巷实业股份有限公司部分固定资产进行评估，以确定其在评估基准日 2018 年 9 月 30 日的市场价值，为江苏三房巷实业股份有限公司资产转让提供价值参考。

本次经济行为已经江苏三房巷实业股份有限公司第九届董事会第二次会议决议通过（2018 年 10 月 16 日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围内容

根据本次评估目的，评估对象为江苏三房巷实业股份有限公司部分固定资产。评估范围为江苏三房巷实业股份有限公司的 45 台织布机。

（二）实物资产的分步情况及特点

本次评估范围的机器设备账面原值 18,401,915.07 元，账面净值 4,270,778.31 元，共 45 台，均为进口织布机，启用于 2009 年，分布在江苏三房巷实业股份有限公司厂区内，有专门的部门管理和维护，截止评估基准日该部分设备均处于闲置状态，未开机使用。

（三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本次评估报告未引用其他机构报告内容。

四、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，确定本次评估结论的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

(一) 本评估报告的评估基准日是 2018 年 9 月 30 日。

(二) 该评估基准日由委托人确定。

(三) 本评估报告的评估基准日与资产评估委托合同约定的评估基准日一致。

六、评估依据

经济行为依据：

江苏三房巷实业股份有限公司第九届董事会第二次会议决议（2018 年 10 月 16 日）。

法律法规依据：

(一) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）。

(二) 中华人民共和国公司法（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订通过）；

(三) 中华人民共和国物权法（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(四) 中华人民共和国国务院令 538 号《中华人民共和国增值税暂行条例》；

(五) 财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；

准则依据:

- (一) 《资产评估基本准则》(财资[2017]43号);
- (二) 《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号);
- (三) 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协[2017]31号)
- (四) 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协[2017]32号)
- (五) 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)
- (六) 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协[2017]34号)
- (七) 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)
- (八) 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号)
- (九) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号)
- (十) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号)

产权依据:

- (一) 江苏三房巷实业股份有限公司机器设备入账凭证及发票等;
- (二) 其他有关产权证明。

取价依据:

- (一) 重点设备询价资料;
- (二) 与此次资产评估有关的其它资料。

其他依据:

资产评估委托合同。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。

市场法,是指将评估对象与可比交易案例进行比较,确定评估对象价值的评估方法。

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。

成本法，是通过估算被评估资产的重置成本和资产实体性贬值、功能性贬值、经济性贬值，将重置成本扣减各种贬值作为资产评估价值的一种方法。

由于评估对象为企业单项资产，其独立的获利能力以及未来收益和风险无法进行预测、估计，故不适合用收益法进行评估。另外由于无法搜集到适量的、与被评估对象可比的交易实例，以及将其与评估对象对比分析所需要的相关资料，不具备采用市场法进行评估的操作条件，本次评估无法采用市场法。

针对本次特定目的下的评估对象进行分析，综上所述，本次评估采用成本法进行评估。具体如下：

评估范围内机器设备的评估结果按以下公式计算：

根据评估目的和被评估设备的特点，采用重置成本法进行评估。计算公式：评估净值 = 重置全价 × 成新率。

重置全价不包括根据《中华人民共和国增值税暂行条例》允许抵扣的增值税进项税。

1、重置全价的确定

对于已有国内生产商的进口设备，重置全价一般包括设备购置费、运杂费、安装调试费、资金成本；设备购置费以外费用（成本）的计取内容和方式，根据相关设备特点、评估中获得的设备价格口径及交易条件加以确定。

其中：

设备购置费根据相关设备的近期成交价格、对供应厂商的询价结果，以及评估人员搜集的其他公开价格信息加以确定。

本次评估假设为机器设备按照现行用途移地继续使用，且运杂费及安装调试费由购买者自行承担，故不考虑运杂费及安装调试费。

该部分设备安装调试期均小于半年，故不考虑资金成本。

2、成新率的确定

评估人员在进行现场调查的情况下，采用年限法、现场鉴定法两种方法加权平均后综合确定设备的成新率。

其中：

年限法成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察成新率根据被评估设备满足生产使用要求情况，由评估人员通过抽点设备开机并查看其运行情况结合对设备使用条件、运行维护记录 and 实际状态核实、勘查加以确定。

故本次综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%。

八、评估程序实施过程和情况

评估人员对纳入此次评估范围的部分固定资产进行了评估。主要评估过程如下：

（一）接受委托

本资产评估机构接受委托前，与江苏三房巷实业股份有限公司的有关人员进行了会谈，详细了解了此次评估的目的、评估对象与评估范围、评估基准日等。在此基础上，本资产评估机构遵照国家有关法规与江苏三房巷实业股份有限公司签署了《资产评估委托合同》，并拟定了相应的评估计划。

（二）现场调查、资料收集及核查验证

根据江苏三房巷实业股份有限公司提供的资产评估申报资料，评估人员于2018年10月18日对评估对象和纳入评估范围的固定资产进行了必要的调查。

评估人员听取江苏三房巷实业股份有限公司有关人员的相关介绍，了解评估对象的现状，关注评估对象的法律权属，对江苏三房巷实业股份有限公司的申报内容进行了账账核实、账表核实、账实核实。评估人员还根据评估对象特点和评估业务情况，通过委托人或者其他相关当事人、政府部门、相关专业机构、市场等渠道收集了涉及评估对象和评估范围，支持评定估算等程序的相关资料。

评估人员已要求委托人或者其他相关当事人对其提供的资产评估明细表及其他重要资料进行了确认，并对资产评估活动中使用的资料进行了核查验证。

对产权持有人申报的机器设备，评估人员根据申报明细表进行了必要的清查核实；通过问、观、查等方式，了解设备的使用环境、工作负荷、维护保养、自然磨损、修理及维护等情况；并通过接触设备管理及操作人员，调查设备的管理、使用，以及相关管理制度的贯彻执行情况。对清查中发现的问题，评估人员已要求产权持有人进行相应的核查、修改或说明。

（三）评定估算

评估人员在进行必要的市场调查、询价的基础上，对产权持有人的各项资产选用适当的方法进行了评估测算，进而确定了产权持有人的资产价值。

（四）评估汇总及报告

按照《资产评估执业准则—资产评估报告》的要求进行评估汇总、分析、撰写资产评估报告书和资产评估说明。并按照本资产评估机构的内部质量控制制度对评估报告进行了内部审核。

九、评估假设

1. 一般性假设

- ① 国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，

本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化;

② 有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化;

③ 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对产权持有人造成重大不利影响。

2. 针对性假设

① 本次评估范围内的机器设备按照现行用途移地继续使用。

若将来实际情况与上述评估假设产生差异,将会对本评估报告的评估结论产生影响。委托人和其他评估报告使用人应在使用本评估报告时充分考虑评估假设可能对评估结论产生的影响。

十、评估结论

经成本法评估,江苏三房巷实业股份有限公司委托评估的固定资产账面价值为 4,270,778.31 元,评估价值为 4,295,000.00 元,增值额为 24,221.69 元,增值率为 0.57%。

十一、特别事项说明

本评估报告中陈述的特别事项是指在已确定评估结论的前提下,评估人员已发现的可能影响评估结论,但非评估人员执业水平和能力所能评定的有关事项。

1、本报告中资产评估值不含增值税。

2、本次评估假设为机器设备按照现行用途移地继续使用,且运杂费及安装调试费由购买者自行承担,故不考虑运杂费及安装调试费。

3、本次评估未考虑拆除费用及拆除时可能造成的损失。

4、纳入评估范围内的设备于 2018 年 9 月开始闲置,闲置后企业进行了正常的维护保养。

十二、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
2. 本评估报告只能由本评估报告载明的评估报告使用人使用。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使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人
3. 本评估报告的全部或部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
4. 评估结论的使用有效期自评估基准日起一年，即超过2019年9月29日使用本评估报告的评估结论无效。
5. 本评估报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，本资产评估机构不承担责任。

十三、评估报告日

本评估报告的资产评估报告日：2018年11月21日。

中和资产评估有限公司



2018年11月21日

资产评估师:



资产评估师:



固定资产评估汇总表

评估基准日2018年9月30日

表 4-6

产权持有人：江苏三房巷实业股份有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6	房屋建筑物类合计								
4-6-1	固定资产—房屋建筑物								
4-6-2	固定资产—构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产—管道及沟槽								
4-6	设备类合计	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-3,591,565.07	24,221.69	-19.52	0.57
4-6-4	固定资产—机器设备	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-3,591,565.07	24,221.69	-19.52	0.57
4-6-5	固定资产—车辆								
4-6-6	固定资产—电子设备								
4-6-7	固定资产—土地								
4-6	固定资产合计	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-3,591,565.07	24,221.69	-19.52	0.57
4-6	减：减值准备		0.00		0.00		0.00		
4-6	固定资产净额	18,401,915.07	4,270,778.31	14,810,350.00	4,295,000.00	-3,591,565.07	24,221.69	-19.52	0.57

产权持有人填表人：陆雅
填表日期：2018年10月18日

评估人员：徐继春、生秀玲

