

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让涉及的  
公司股东全部权益价值清算价值项目

# 资产评估报告

苏富评报字（2019）第 030 号



江苏富华资产评估有限公司

报告日期：二〇一九年五月二十日

地址：南京市建邺区嘉陵江东街 50 号康缘智汇港 16 层  
邮编：210009 电话：025-83209681 传真：025-83206200



# 南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让涉及的 公司股东全部权益价值清算价值项目 资产评估报告目录

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 资产评估报告目录.....                | 2  |
| 声明.....                      | 3  |
| 资产评估报告摘要.....                | 5  |
| 资产评估报告正文.....                | 7  |
| 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人概况..... | 7  |
| 二、评估目的.....                  | 9  |
| 三、评估对象和评估范围.....             | 9  |
| 四、价值类型及其定义.....              | 12 |
| 五、评估基准日.....                 | 12 |
| 六、评估依据.....                  | 12 |
| 七、评估方法.....                  | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况.....           | 21 |
| 九、评估假设.....                  | 23 |
| 十、评估结论.....                  | 25 |
| 十一、特别事项说明.....               | 25 |
| 十二、其他需要说明的事项.....            | 25 |
| 十三、评估报告使用限制说明.....           | 26 |
| 十四、评估报告日.....                | 26 |
| 附 件.....                     | 28 |



## 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的价格，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、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其它方式确认；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、本资产评估报告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。



# 南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让涉及的 公司股东全部权益价值清算价值项目 资产评估报告摘要

## 苏富评报字[2019]第030号

江苏富华资产评估有限公司接受江苏钟腾化工有限公司（以下简称“江苏钟腾公司”）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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对其拟转让南京钟腾化工有限公司（以下简称“南京钟腾公司”）股权涉及的公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

### 一、评估目的

根据江苏省海外企业集团有限公司《关于同意转让南京钟腾化工有限公司 100%股权及相关债权的批复》（苏海企司【2018】115 号），江苏钟腾化工有限公司和 CLEVER CLOGS TECHNOLOGY LIMITED 拟在江苏省产权交易所公开挂牌转让合计持有的南京钟腾化工有限公司 100%股权。为此需对南京钟腾化工有限公司股东全部权益清算价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

### 二、评估对象和评估范围

评估对象为南京钟腾公司股东全部权益清算价值。

评估范围为南京钟腾公司申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止 2018 年 12 月 31 日的全部资产及负债。

### 三、价值类型

价值类型为清算价值。

### 四、评估基准日

评估基准日为 2018 年 12 月 31 日。

### 五、评估方法

本次评估采用资产基础法。



## 六、评估结论

本评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论，具体结论如下：

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，南京钟腾公司总资产账面价值为 8,743.57 万元，总负债账面价值为 8,159.91 万元，股东全部权益账面价值 583.66 万元。评估后企业股东全部权益价值为 1,679.03 万元，增值 1,095.37 万元，增值率 187.67 %。

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 12 月 30 日。

## 七、特别事项说明

本次评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）并出具的天衡审字[2019]第 00233 号标准无保留意见审计报告，审计报告净资产结论为 583.66 万元。

八、评估报告日：本评估报告日为 2019 年 5 月 20 日

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。



# 南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让涉及的 公司股东全部权益价值清算价值项目 资产评估报告

苏富评报字（2019）第030号

江苏钟腾化工有限公司：

江苏富华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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让行为涉及的公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的清算价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

## 一、委托人及被评估单位概况

### （一）委托人概况

#### 1. 企业概况

企业名称：江苏钟腾化工有限公司（以下简称“江苏钟腾公司”）

类 型：有限责任公司(外商合资)

住 所：丹阳市化工路 3 号

统一社会信用代码：91321181743708018U

法定代表人：陆敏山

注册资金：5000 万元人民币

成立日期：2002 年 11 月 5 日

经营范围：危险化学品的批发（不设仓储，按危化品经营许可证所列范围经营）。（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）被评估单位概况

#### 1. 企业概况

企业名称：南京钟腾化工有限公司（以下简称“南京钟腾公司”）

类 型：有限责任公司(中外合资)

住 所：南京化学工业园区大纬东路 99 号

统一社会信用代码：91320100780673555H



法定代表人：陆敏山

注册资金：1000 万美元

成立日期：2006 年 1 月 26 日

经营范围：苯及其衍生物产品的综合利用（苯法顺酐项目类产品的生产）。

（以上项目涉及许可的，按许可所列范围生产经营）

## 2. 企业历史沿革

南京钟腾公司成立于 2006 年 1 月 26 日，由江苏钟腾公司、CLEVER CLOGS TECHNOLOGY LIMITED 出资设立。截止评估基准日，各股东出资金额及出资比例如下：

| 投资者名称                           | 出资金额（万美元） | 出资比例（%） |
|---------------------------------|-----------|---------|
| 江苏钟腾化工有限公司                      | 750.00    | 75.00   |
| CLEVER CLOGS TECHNOLOGY LIMITED | 250.00    | 25.00   |
| 合计                              | 1,000.00  | 100.00  |

## 3. 南京钟腾公司近年资产、财务、经营状况

南京钟腾公司近年资产负债及经营情况表

单位：万元

| 项目     | 2016 年 12 月 31 日 | 2017 年 12 月 31 日 | 2018 年 12 月 31 日 |
|--------|------------------|------------------|------------------|
| 总资产    | 15,310.28        | 14,064.87        | 8,743.57         |
| 负债合计   | 11,913.75        | 11,394.23        | 8,159.91         |
| 股东权益合计 | 3,396.52         | 2,670.64         | 583.66           |
| 项目     | 2016 年度          | 2017 年度          | 2018 年度          |
| 营业收入   | 9,553.76         | 6,765.88         | 3,739.45         |
| 营业成本   | 8,129.00         | 6,371.29         | 3,591.68         |
| 利润总额   | 162.64           | -725.85          | -2,129.20        |
| 净利润    | 120.44           | -725.87          | -2,086.99        |

注：以上财务数据采用南京钟腾公司当期审计后的报表数据。

### （二）委托人和被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股公司。



## 二、评估目的

根据江苏省海外企业集团有限公司《关于同意转让南京钟腾化工有限公司100%股权及相关债权的批复》（苏海企司【2018】115号），江苏钟腾化工有限公司和CLEVER CLOGS TECHNOLOGY LIMITED拟在江苏省产权交易所公开挂牌转让合计持有的南京钟腾化工有限公司100%股权。为此需对南京钟腾化工有限公司股东全部权益清算价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为南京钟腾公司股东全部权益清算价值。

### （二）评估范围

评估范围为南京钟腾公司申报并经过天衡会计师事务所（特殊普通合伙）审计的截止2018年12月31日的全部资产及负债。南京钟腾公司以审计结果作为本次资产评估的申报数据，审定后的资产总额87,435,734.84元，负债总额为81,599,134.97元，净资产为5,836,599.87元。具体情况见下表：

南京钟腾公司2018年12月31日资产负债表 单位：元

| 科目名称      | 金额            | 科目名称      | 金额            |
|-----------|---------------|-----------|---------------|
| 流动资产：     |               | 流动负债：     |               |
| 货币资金      | 6,553,177.51  | 短期借款      | -             |
| 衍生金融资产    | -             | 衍生金融负债    | -             |
| 应收票据及应收账款 | 5,510,830.92  | 应付票据及应付账款 | 1,617,732.25  |
| 其中：应收票据   | 5,398,225.60  | 预收款项      | 41,198.37     |
| 应收账款      | 112,605.32    | 应付职工薪酬    | -             |
| 预付款项      | 966,709.55    | 应交税费      | 110,674.40    |
| 其他应收款     | 26,100.00     | 其他应付款     | 79,829,529.95 |
| 其中：应收利息   | -             | 其中：应付利息   |               |
| 应收股利      | -             | 应付股利      |               |
| 存货        | 2,602,139.30  | 持有待售负债    | -             |
| 其他流动资产    | 3,257,860.66  | 其他流动负债    | -             |
| 流动资产合计    | 18,916,817.94 | 流动负债合计    | 81,599,134.97 |
| 非流动资产：    |               | 非流动负债：    |               |
| 固定资产      | 63,911,957.78 | 递延收益      | -             |
| 油气资产      | -             | 非流动负债合计   | -             |
| 无形资产      | 4,606,959.12  | 负债合计      | 81,599,134.97 |



|         |               |            |                |
|---------|---------------|------------|----------------|
| 开发支出    | -             | 所有者权益：     |                |
| 商誉      | -             | 实收资本       | 70,421,659.00  |
| 长期待摊费用  | -             | 未分配利润      | -64,585,059.13 |
| 非流动资产合计 | 68,518,916.90 | 所有者权益合计    | 5,836,599.87   |
| 资产总计    | 87,435,734.84 | 负债和所有者权益总计 | 87,435,734.84  |

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

主要资产情况：

1. 机器设备：共七项，主要为生产顺酐的机器设备，评估基准日该公司停产。其中，序号 1 在线溶氧仪、序号 3 自平衡锅炉给水泵放在母公司江苏钟腾公司使用。据企业管理人员介绍，这两台设备现均已报废，现场勘查时，未见实物。

2. 车辆：共 7 辆，为一辆叉车和六辆轿车，均为正常使用。其中，序号 7 苏 A9J5W8 大众朗逸，现场勘查时，已转入母公司，合同价款 12 万。

3. 电子设备：共 49 项，主要为空调、电脑、打印机等办公设备，主要分布于生产、办公场所，现场勘查时，序号 41 雷达液位计已出售给同一集团下的辽宁丽天新材料有限公司，不含税价款为 10,049.26 元。序号 36 气体检测变动 1 器、序号 45 活塞泵、序号 46 数据采集仪，这三台设备均已报废。

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截止评估基准日，被评估企业申报表外无形资产共 27 项，具体情况见下表：

| 序号 | 类型   | 无形资产名称和内容                         | 专利权人                     | 专利申请日      | 应用产品 | 使用状况 | 原始入账价值   |
|----|------|-----------------------------------|--------------------------|------------|------|------|----------|
| 1  | 发明   | 高分子量的聚丁二酸丁二醇酯的制备方法                | 南京钟腾化工有限公司<br>江苏钟腾化工有限公司 | 2015 年 3 月 | 无    |      | 原始取得     |
| 2  | 发明   | 卧式壳管式冷凝器                          | 南京钟腾化工有限公司               | 2012 年 6 月 | 顺酐   | 暂时停产 | 原始取得     |
| 3  | 发明   | 一种邻氯甲苯氯化制备 2,6-二氯甲苯的方法            | 南京钟腾化工有限公司               | 2015 年 4 月 | 无    |      | 5 万，购置取得 |
| 4  | 发明   | H $\beta$ 分子筛催化邻氯甲苯制备 2,6-二氯甲苯的方法 | 南京钟腾化工有限公司               | 2015 年 4 月 | 无    |      |          |
| 5  | 发明   | 一种负载型分子筛催化氯化 2-氯甲苯制备 2,6-二氯甲苯的方法  | 南京钟腾化工有限公司<br>江苏钟腾化工有限公司 | 2015 年 4 月 | 无    |      | 原始取得     |
| 6  | 发明   | 一种通过离子液体催化邻氯甲苯制备 2,6-二氯甲苯的方法      | 南京钟腾化工有限公司<br>江苏钟腾化工有限公司 | 2015 年 3 月 | 无    |      | 原始取得     |
| 7  | 实用新型 | 一种顺酐反应冷却装置                        | 南京钟腾化工有限公司               | 2013 年 8 月 | 顺酐   | 暂时停产 | 原始取得     |



## 南京钟腾化工有限公司股东拟股权转让涉及的公司股东全部权益价值清算价值项目资产评估报告

|    |      |                         |            |          |    |      |      |
|----|------|-------------------------|------------|----------|----|------|------|
| 8  | 实用新型 | 一种板式换热器                 | 南京钟腾化工有限公司 | 2013年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 9  | 实用新型 | 新型氯气储罐装置                | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 10 | 实用新型 | 氯气缓冲罐                   | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 11 | 实用新型 | 新型氯气缓冲装置                | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 12 | 实用新型 | 液氯汽化装置                  | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 13 | 实用新型 | 盐酸储罐                    | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 14 | 实用新型 | 带有检漏功能的氯气储存装置           | 南京钟腾化工有限公司 | 2015年12月 | 无  |      | 原始取得 |
| 15 | 实用新型 | 一种可调式旋液分离器              | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 16 | 实用新型 | 一种新型液氯汽化器               | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 无  |      | 原始取得 |
| 17 | 实用新型 | 一种新型板式换热器               | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 无  |      | 原始取得 |
| 18 | 实用新型 | 一种顺酐尾气吸收装置              | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 19 | 实用新型 | 一种液氯汽化器                 | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 无  |      | 原始取得 |
| 20 | 实用新型 | 一种用于顺酐反应的冷却装置           | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 21 | 实用新型 | 一种用于顺酐反应的冷凝器            | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 22 | 实用新型 | 一种顺酐废气回收装置              | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 23 | 实用新型 | 一种可拆式板式换热器              | 南京钟腾化工有限公司 | 2016年8月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 24 | 实用新型 | 正丁烷法生产顺酐的尾气处理系统         | 南京钟腾化工有限公司 | 2017年11月 | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |
| 25 | 实用新型 | 一种甲苯氯化生产中尾气的回收系统        | 南京钟腾化工有限公司 | 2017年11月 | 无  |      | 原始取得 |
| 26 | 实用新型 | 一种塔式连续氯化生产二氯甲苯的装置       | 南京钟腾化工有限公司 | 2017年11月 | 无  |      | 原始取得 |
| 27 | 发明   | 年产2万吨顺酐的熔盐内循环式反应装置和反应工艺 | 南京钟腾化工有限公司 | 2010年2月  | 顺酐 | 暂时停产 | 原始取得 |



（四）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（或者评估值）。

本次评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）出具的天衡审字[2019]第 00233 号无保留意见审计报告。审计报告净资产结论为 583.66 万元。

#### 四、价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值（投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等）两种类型。经评估人员与委托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，最终选定南京钟腾公司股东全部权益本次评估价值类型选用清算价值。

清算价值是指以评估对象处于被迫出售、快速变现或其他非正常市场条件为依据判断的资产价值估计数额。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

本次评估基准日由委托人确定，并在资产评估委托合同中作了相应约定。

#### 六、评估依据

##### （一）经济行为依据

1. 江苏省海外企业集团有限公司《关于同意转让南京钟腾化工有限公司 100% 股权及相关债权的批复》（苏海企司【2018】115 号）；

2. 资产评估委托合同。

##### （二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第四十六号 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2. 《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]91 号令）；

3. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院第 378 号令，2003）；

4. 《企业国有产权转让管理暂行办法》（国资委、财政部第 3 号令，2004 年 2 月 1 日）；

5. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会 2005



年第 12 号令)；

6. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 32 号）；

7. 《财政部关于改革国有资产评估行政管理方式、加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发[2001]102 号）；

8. 《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）；

9. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

10. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

11. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；

12. 《国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

13. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 10 月 1 日实施）。

### （三）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——资产评估程序》中评协〔2018〕36 号；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 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〔2018〕37 号；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38 号；

8. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；

9. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；

10. 《企业国有资产评估报告指南》中评协〔2017〕42 号；



11. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
12. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
13. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号。
14. 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
15. 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
16. 《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）及之后修订增补的各相关准则。

#### （四）权属依据

1. 委估房产、土地的权属证书；
2. 机动车行驶证；
3. 专利证（发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书）。

#### （五）取价依据

1. 关于印发《建筑安装工程费用项目组成》的通知建设部、财政部建标〔2003〕206号；
2. 《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号）；
2. 《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；
3. 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）；
4. 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）；
5. 国家发改委办公厅《关于招标代理服务收费有关问题的通知》（发改办价格〔2003〕857号）；
6. 关于全面推开营业税改征增值税试点的通知（财税〔2016〕36号）；
7. 《机动车强制报废标准》（2012年8月24日商务部部务会议审议通过）；
8. 《机电产品报价手册》2018版；
9. 《资产评估报告常用数据与参数手册》；
10. 评估基准日银行贷款利率；
11. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
12. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；



13. 评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
14. 同花顺资讯系统提供的相关行业统计数据；
15. 江苏省南京市六合区土地基准地价信息；
16. 《2018 年度全国城市地价动态监测报告》；
17. 被评估单位提供的其它评估相关资料。

#### （六）参考资料及其它

1. 中华人民共和国国家标准GB/T 50291-2015《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》；
3. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
4. 被评估单位提供的资产清单和评估申报表。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。其中：

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。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

《资产评估准则——企业价值》规定，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法。评估方法选择理由如下：



1. 由于无法取得与被评估单位同行业、近似规模且具有可比性的市场交易案例，可比上市公司与被评估单位在经营范围、经营区域、资产规模以及财务状况都存在差异，相关指标难以获得合理化的修正，故本次评估不选用市场法。

2. 通过被评估单位负责人介绍，评估人员获悉，南京钟腾公司现有的生产装置生产至 2015 年 5 月因受生产成本低廉的正丁烷法顺酐的冲击一度停产。2015 年 11 月~2017 年 4 月与仪征化纤合作，对其正丁烷法氧化生产的粗酐进行精制代加工和部分销售，评估基准日时处于停产状态，由于企业未来经营存在较大不确定性，企业未来收益的可预测性不强，故本次评估不宜采用收益法。

3. 资产基础法能够反映被评估企业在评估基准日的重置成本，且被评估企业各项资产、负债等相关资料易于搜集，所以具备资产基础法评估的条件，故本次评估选用资产基础法。

## （二）资产基础法介绍

### 1. 流动资产

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### （1）货币资金的评估

货币资金为银行存款。对于银行存款，我们根据企业提供的科目明细表，采取同银行对账单余额核对的方法，如有未达账项则编制银行存款余额调节表，平衡相符后，并对银行存款进行了函证，以核实后的账面值确认为评估值，承担本次审计的会计师对南京钟腾公司提供的银行账号进行了询证。评估人员对会计师的函证结果进行了分析并予以采用。

（2）对于应收款项，在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，结合账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

（3）对于存货的评估，评估人员首先了解存货的基本情况，纳入评估范围的



存货主要为原材料、在用易耗品、周转材料。根据南京钟腾公司提供的清单及报表，对存货的付款凭证进行了核对，评估人员实地了解存货核算方法。

①原材料，评估人员认为原材料账面值比较真实地反映了原材料的实际成本，以核实后的实际发生的原材料成本，再考虑其快速变现系数，确定其清算价值。

②在用易耗品，其主要是已加入机器设备中使用的催化剂、尾气催化剂、熔盐，这部分存货已经属于机器设备的一部分。评估人员认为在用易耗品账面值比较真实地反映了其实际成本，再考虑快速变现系数，确定其清算价值。

③周转材料，评估人员认为周转材料账面值比较真实地反映了周转材料的实际成本，以核实后的实际发生的周转材料成本，再考虑其快速变现系数，确定其清算价值。

#### (4) 其他流动资产

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序，以核实后账面值确定评估值。

### 2. 设备类固定资产

列入评估范围内的设备类固定资产为机器设备、车辆及电子设备。

评估人员根据企业提供的机器设备、车辆、电子设备清查评估明细表，进行现场勘察，重点抽查，核对账、物相符情况，查阅设备采购、运行等资料，向有关人员收集评估资料，检查核实被评估的机器设备、车辆和电子设备的基础资料，并对主要设备的技术状况进行了了解。

对设备的评估主要采用成本法，成本法是指评估资产时按被评估资产的现时重置成本扣除各项损耗价值后确定被评估资产价值的方法。成本法的具体计算公式为：

委估资产评估值=重置成本×综合成新率×快速变现率

(1) 重置成本一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费、前期工程费、基础费、资金成本。

①购置价：根据“财税[2008]170号”及“财税[2016]36号”文件规定，对于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。对于大型关键设备，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



同类设备的合同价确定购置价，或经销商询价及网上查询等，并参考设备最新市场成交价格，以及物价指数调整等确定购置价；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；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

②运杂费：运杂费是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费。运杂费计算公式如下：

运杂费=设备购置价×运杂费率（运杂费率参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定）；

③安装工程费：安装工程费参照《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》规定的费率确定；

④前期费用：建设工程前期费用按照行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

⑤基础费：根据基础项目预决算或概算进行测算调整确定。

⑥资金成本：对于制造及安装时间半年以上的设备考虑资金成本，按资金均匀投入计算。

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×合理建设期×评估基准日贷款年利率/2

对于一般不需要基础、安装、厂商负责运输的，则不考虑相关费用。

(2) 综合成新率由年限成新率和观察成新率加权平均而得。

即：综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

① 专用设备和通用机器设备

年限法成新率：主要依据设备经济寿命年限、已使用年限、尚可使用年限综合计算确定。

年限成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

观察法成新率：通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其观察成新率。

②对于电子设备、空调设备等小型设备，主要依据其经济寿命年限来确定其综合成新率。计算公式如下：



年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%

③对于车辆，主要依据国家颁布的车辆强制报废标准，以车辆行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘察情况进行调整。计算公式如下：

使用年限成新率=(强制报废年限-已使用年限)/强制报废年限×100%

行驶里程成新率=(引导报废里程-已行驶里程)/引导报废里程×100%

现场勘察成新率通过对车辆使用状况、技术状况的现场勘察了解，确定其勘察成新率

车辆综合成新率采用孰低原则进行确定。

由于上述方法评估出来的价值是设备类固定资产的市场价值，本次评估在根据不同的设备类型考虑不同的快速变现系数，评估出其清算价值。

### 3. 房屋类固定资产

公司的房屋主要为办公用房、厂房、及企业购买的办公楼，本次评估采用成本法、收益法进行评估。

#### (1) 成本法

对建筑物评估主要采用成本法进行评估，即：

建筑物评估价值=重置成本×综合成新率×快速变现率

#### ①重置成本的确定

自2016年05月01日，国家全面实施“营改增”政策试点，因房屋建设而接受第三方提供的劳务服务所产生的增值税进项税额可扣除的范围，已经从原来的交通运输业、现代服务业，扩展到建筑业、房地产业和金融保险业等诸多领域。

因此全面“营改增”实施后，增值税一般纳税人固定资产评估中，重置全价中全部项目均涉及增值税进项税额，且都要在重置全价的计算过程中予以扣除。

房屋建筑物的重置全价一般包括：税前建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=税前建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费中可抵



## 扣增值税

涉及的增值税税率，建筑业为 11%，第三方服务业为 6%。

### ②综合成新率的确定：

根据现场勘察及委估建筑物的具体情况，以技术观察法为主、使用年限法为辅相结合，确定综合成新率。即：

综合成新率=现场勘察成新率×60%+年限成新率×40%

年限法成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%；

现场勘察成新率，由评估人员现场勘察建筑物的实际状况，采用直接打分法，量化建筑物各部位的完好率，按权重确定其现场勘察成新率；

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物，主要依据其经济耐用年限确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法成新率

由于上述方法评估出来的价值是委估房产的市场价值，本次评估考虑快速变现系数，评估出其清算价值。

### (3) 收益法评估房产

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的评估值，收益法基本公式如下：

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

式中：

V—收益价格（元）

A<sub>i</sub>—未来第 i 年的净收益（元）

R—资本化率（%）

n—未来可获收益的年限（年）

由于上述方法评估出来的价值是委估房产的市场价值，本次评估考虑快速变现系数，评估出其清算价值。

## 4. 土地使用权

在根据所收集掌握的有关资料的基础上，运用基准地价系数修正法对委估宗



地进行综合评定估算。

基准地价系数修正法，是指在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、市场行情、容积率、微观区位条件等，确定修正系数，修正基准地价从而得出估价对象地价的一种方法，其基本公式为：

$$V=V1b \times (1 \pm \sum Ki) \times Kj$$

式中：V：土地价格

V1b：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum Ki$ ：宗地地价修正系数

Kj：估价期日、土地使用年期等其它修正系数

由于上述方法评估出来的价值是委估土地的市场价值，本次评估考虑快速变现系数，评估出其清算价值。

#### 5. 其他无形资产

其他无形资产为公司各种外购或自己研发的专利。均为表外的无形资产。

对于市场上可以购买的专利，以基准日市场实际价格确定评估值；对于自己研发的专利，因未在生产中使用，按每年缴纳的维护费确定为评估值。

#### 6. 流动负债

纳入评估范围的负债为公司拥有的流动负债包括应付账款、预收账款、应交税费和其他应付款，对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行抽查核实并发放询证函，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以清查核实后确需支付的数额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程

评估人员于2019年2月12日至2019年5月20日对纳入此次评估范围内的南京钟腾股东全部权益清算价值进行了评估。评估过程如下：



### （一）接受委托阶段

我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，拟定了相应的评估计划。

### （二）前期准备及现场调查阶段

根据被评估单位提供的评估申报资料，评估人员对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理等状况进行尽职调查。

1. 配合企业相关财务与资产管理人員在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估范围内资产的产权归属证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料。

#### 2. 查验和完善被评估单位提供的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况；查验资产评估申报表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，根据掌握的有关资料，检查资产评估申报表有无漏项等，完善评估申报表。

#### 3. 现场实地勘察

评估人员根据不同资产的性质及特点，依据资产评估申报表，采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性；实物资产的清查主要为核实资产数量、勘察使用状态。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估申报表，以做到“表”“实”相符。

#### 5. 查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行调查，对权属资料不完善、不清晰的情况，提请企业核实。

### （三）资料收集及评定估算阶段

评估人员根据评估项目的具体情况收集评估资料，包括从市场、从委托人、被评估单位以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收



集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，合理确定评估方法，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，对各类资产进行估算。

#### （四）评估汇总、提交报告阶段

评估人员汇总各个评估对象的评估结果，组织各专业组成员编制相关资产的评估技术说明；进行评估结论的分析、撰写评估报告。

资产评估报告、评估技术说明在项目负责人审核的基础上进行三级复核，即项目负责人将审核后的工作底稿、资产评估报告、评估技术说明和评估明细表提交项目部门负责人进行初步审核，根据初步审核意见进行修改后再提交质量监管部审核，再根据质量监管部反馈的意见进行进一步的修订，修订后提交总经理签发，最后出具正式报告并提交委托人。

## 九、评估假设

### （一）基本假设

1. 交易假设：是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 清算假设：清算假设假定被评估资产处于被迫出售或快速变现条件下进行。

### （二）一般假设

1. 假设国家宏观经济形势及现行的有关法律、法规、政策，无重大变化；本次交易双方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2. 假设被评估单位所在的行业保持稳定发展态势，行业政策、管理制度及相关规定无重大变化。

3. 假设国家有关信贷利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

4. 假设本次评估测算的各项参数取值是按照现时价格体系确定的，未考虑基准日后通货膨胀因素的影响；

5. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

6. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。



### （三）公司经营假设

1. 假设被评估单位主营业务内容及经营规模不发生重大变化；
2. 假设被评估单位提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策不存在重大差异；
3. 假设企业未来的经营策略以及成本控制等不发生较大变化；
4. 在可预见经营期内，未考虑公司经营可能发生的非经常性损益，包括但不限于以下项目：处置固定资产、在建工程、其他长期资产产生的损益以及其他营业外收入、支出；
5. 未来预测以被评估单位评估基准日的股权结构为框架，不考虑基准日后可能发生的股权变化对其经营状况与盈利能力产生的影响，也不考虑未来可能由于管理层、经营策略和进行扩大性的追加投资等情况的影响；
6. 假设评估对象所涉及资产的购置、取得、建造过程均符合国家有关法律法规规定；
7. 假设委托人及被评估单位所提供的有关企业经营的一般资料、产权资料、政策文件等相关材料真实、有效；
8. 假设委估无形资产权利的实施是完全按照有关法律、法规的规定执行的，不会违反国家法律及社会公共利益，也不会侵犯他人任何受国家法律依法保护的权力；
9. 被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

### （四）其他假设

1. 评估师未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。
2. 评估人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。
3. 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加



付出的价格等对评估结论的影响。

4. 评估范围以委托人及被评估企业提供的评估申报为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 十、评估结论

在评估基准日，南京钟腾公司资产账面价值为 8,743.57 万元，评估价值为 9,838.94 万元，增值 1,095.37 万元，增值率 12.53%；负债账面价值为 8,159.91 万元，评估价值 8,159.91 元，评估值无增减；净资产账面价值为 583.66 万元，评估价值为 1,679.03 万元，增值 1,095.37 万元，增值率 187.67 %。评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

| 项 目           | 账面价值     | 清算价值     | 增减值       | 增值率%       |
|---------------|----------|----------|-----------|------------|
|               | A        | B        | C=B-A     | D=C/A×100% |
| 1 流动资产        | 1,891.68 | 1,803.30 | -88.38    | -4.67      |
| 2 非流动资产       | 6,851.90 | 8,035.64 | 1,183.74  | 17.28      |
| 3 其中：可供出售金融资产 | -        | -        | -         | -          |
| 4 固定资产        | 6,391.20 | 4,981.14 | -1,410.06 | -22.06     |
| 5 无形资产        | 460.70   | 3,054.50 | 2,593.80  | 563.01     |
| 6 资产总计        | 8,743.57 | 9,838.94 | 1,095.37  | 12.53      |
| 7 流动负债        | 8,159.91 | 8,159.91 | -         | -          |
| 8 非流动负债       |          |          |           |            |
| 9 负债合计        | 8,159.91 | 8,159.91 |           |            |
| 10 净资产（所有者权益） | 583.66   | 1,679.03 | 1,095.37  | 187.67     |

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2018年12月31日至2019年12月30日。

## 十一、特别事项说明

报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

本次评估报告中引用了天衡会计师事务所（特殊普通合伙）并出具的天衡审字[2019]第00233号标准无保留意见审计报告，审计报告净资产结论为583.66万



元。

## 十二、其他事项

1. 评估结果中未考虑评估增减值对税金的影响，其税金的最终确定由各级税务机关在汇算清缴时确定；
2. 本评估报告没有考虑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，也没有考虑流动性折扣对评估对象价值的影响。

## 十三、评估报告使用限制说明

1. 本评估报告只能用于所载明的评估目的和用途；
2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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师不承担责任；
3. 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使用人；
4. 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；
5. 本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

## 十四、评估报告日

评估报告日为资产评估专业人员评估结论形成的日期，本评估报告日为 2019 年 5 月 20 日。



(本页为签字页，无正文)

评估机构法定代表人授权人 签章：

评估项目负责人 签字资产评估师 签章：

评估报告复核人 签字资产评估师 签章：

江苏富华资产评估有限公司

二〇一九年五月二十日



## 附 件

1. 评估有关的经济行为文件复印件
2. 被评估企业评估基准日审计报告
3. 委托人及被评估企业法人营业执照复印件
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料复印件
5. 委托人及被评估企业承诺函
6. 资产评估师承诺函
7. 资产评估机构企业法人营业执照、备案公告
8. 签字资产评估师职业资格登记卡
9. 资产评估结果汇总表及明细表