

江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的  
江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值

# 评估报告

银信评报字[2017]沪第 0989 号

银信资产评估有限公司

2017年9月18日

# 目 录

评估师声明 .....	1
摘 要 .....	2
正 文 .....	5
一、委托方、被评估单位概况 .....	5
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 .....	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 .....	17
九、评估假设 .....	19
十、评估结论 .....	20
十一、特别事项说明 .....	22
十二、评估报告使用限制说明 .....	23
十三、评估报告日 .....	24
附 件 .....	25



## 评估师声明

一、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。

二、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。

三、我们在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、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。

五、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。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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评估对象可实现价格的保证。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的  
江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0989 号

摘 要

一、项目名称：江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托方：江西省华丽达实业有限公司

三、其他评估报告使用者：被评估单位、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者

四、被评估单位：江西省华丽达实业有限公司

五、评估目的：为江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考

六、经济行为：江西省华丽达实业有限公司拟实施增资扩股经济行为

七、评估对象：被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值

八、评估范围：被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

九、价值类型：市场价值

十、评估基准日：2017年7月31日

十一、评估方法：收益法、资产基础法

十二、评估结论：于评估基准日，委估股东全部权益的市场价值评估值为4,909.92万元（大写：人民币肆仟玖佰零玖万玖仟贰佰元整），与审计后账面净资产评估增值1,502.33万元，增值率为44.09%。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股之经济行为有效。并仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即2017年7月31日至2018年7月30日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。



#### 十四、特别事项说明：

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行了审计，并出具了文号为“广会专字[2017]G17033090011号”的审计报告，本次评估是以审定后的数据作为基础进行的，并设定本次评估引用的数据以审计报告核定的数据为准。

（二）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化，本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础，委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（四）委托方以土地使用权《干土国用（2013）第 0344 号》、《干土国用（2013）第 0775 号》、《干土国用（2013）第 0776 号》向工商银行余干支行借款提供抵押担保。

（五）其他非流动资产中购买土地款及契税 47.01 万元，是委托方预付购买余干县黄金埠工业区 C-01 地块的款项，面积为 13,915.51 平方米，该地块购买款项尚未全部支付也尚未办妥产权证，本次评估按照账面价值确认其评估值。

（六）委托方以房产《余干房产证黄金埠镇字第 20132286 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132287 号》和《余干房产证黄金埠镇字第 20132288 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132289 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132290 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132291 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132292 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132293 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132294 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132295 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132296 号》向工商银行余干支行借款提供抵押担保。

（七）对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及资产占有方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（八）由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告正文，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。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的  
江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值  
评估报告

银信评报字[2017]沪第 0989 号

## 正 文

### 江西省华丽达实业有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股之经济行为，所涉及的江西省华丽达实业有限公司的股东全部权益价值，在2017年7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：

### 一、委托方、被评估单位概况

（一）委托方和其他评估报告使用者：

#### 1、企业概况

名称：江西省华丽达实业有限公司（以下简称“华丽达实业”）

住所：江西余干高新技术产业园区

法定代表人：郑江城

注册资本：人民币 7000 万元整

公司类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91361127051628068E

成立时间：2012年08月24日

经营范围：卫生用纸制品、塑料包装材料制造、销售；日用百货销售；（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、其他评估报告使用者

被评估单位、相关工商行政管理机关以及国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

#### 3、被评估单位股权结构及历史沿革



### (1) 公司设立

江西省华丽达实业有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系由郑江城、郑李雄出资成立，其中郑江城出资 1000 万元，郑李雄出资 50 万元。公司于 2012 年 8 月 23 日取得余干县工商行政管理局核发的（饶余）登记内名预核字[2012]第 00368 号”《企业名称预先核准通知书》，此次出资业经江西天健会计师事务所有限责任公司“赣天健会验字[2012]第 238 号”《验资报告》审验通过。

### (2) 历史沿革

2012 年 11 月 28 日，根据协议、章程的规定，公司第二期出资 2500 万，全部为郑江城出资。此次增资业经江西天健会计师事务所有限责任公司“赣天健会验字[2012]第 0331 号”《验资报告》审验通过。

2012 年 12 月 12 日，根据协议、章程的规定，公司第二期出资 1000 万，全部为郑李雄出资。此次增资业经江西天健会计师事务所有限责任公司“赣天健会验字[2012]第 0338 号”《验资报告》审验通过。

根据股东会决议批准、修改后的公司章程规定和股权转让协议，股东郑江城和郑李雄将其持有的股份转让给自然人郑李辉、王思奇、郑通韩、郑李明，公司注册资本保持不变。

2016 年 5 月 17 日，根据股权转让协议，股东郑江城、郑李雄、郑李辉、王思奇、郑通韩、郑李明将其持有的股份转让给郑江城、郑李雄、郑李辉、王思奇、郑通韩、郑李明、郑牧、陈燕忠。

2016 年 8 月 11 日，根据股东会决议批准、修改后的公司章程规定，公司增资人民币 2000 万元。

经过历次股权转让和增资，截至 2017 年 7 月 31 日，公司股权结构如下：

股东姓名	出资金额（万元）	出资比例
王思奇	700.00	10.00%
郑通韩	1400.00	20.00%
郑李明	700.00	10.00%
郑 牧	700.00	10.00%
陈燕忠	1400.00	20.00%
郑李雄	700.00	10.00%
郑江城	700.00	10.00%
郑李辉	700.00	10.00%





## 银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

合计	7000.00	100.00%
----	---------	---------

上述注册资本已经国家企业信用信息公示系统资料验证。

### 3、被评估单位历史财务资料

1)、被评估单位近三年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/报表日	2017. 7. 31	2016. 12. 31	2015. 12. 31	2014. 12. 31
总资产	17,749.05	15,816.45	16,128.63	15,294.34
负债	14,341.47	12,482.12	14,116.37	11,135.06
净资产	3,407.59	3,334.32	2,012.26	4,159.28

2)、被评估单位近三年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2017年1-7月	2016年度	2015年度	2014年度
一、营业收入	8,754.59	8,747.46	5,991.07	5,622.86
减：营业成本	7,721.43	7,890.91	6,151.41	5,812.71
营业税金及附加	69.09	1.00	3.29	4.06
销售费用	198.89	373.11	91.59	244.11
管理费用	371.07	960.99	374.21	295.80
财务费用	335.02	632.54	183.17	102.99
资产减值损失	27.93	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0.00	0.00	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	31.15	-1,111.09	-812.60	-836.81
加：营业外收入	145.15	489.31	100.01	39.31
减：营业外支出	1.11	55.88	4.01	0.04
其中：非流动资产处置损失	0.00	0.00	0.00	0.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	175.19	-677.66	-716.61	-797.53
减：所得税费用	22.81	0.27	51.15	3.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	152.38	-677.94	-767.75	-800.77

以上2014年-2016年度财务数据摘自被评估单位未经审计的会计报表。

2017年1-7月份财务数据摘自被评估单位经专项审计的会计报表，审计单位为广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙），审计报告文号为“广会专字[2017]G17033090011号”。

3)、被评估单位税收政策

①、公司主要税种和税率

税 种	计税依据	税率
增值税	按应税商品销售收入计征	17%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	5%



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%

②、税收优惠：2016 年公司通过了江西省国家高新技术企业评审，证书编号为 GR201636000561，自 2016 年起享受 15% 的所得税优惠税率，优惠期为三年。

#### 4、被评估单位经营管理状况概述

公司是一家集生活纸制品生产、加工、销售、印刷为一体的现代化生活用纸企业，主要生产经营以进口纯木浆为原材料的高、中档生活用纸，包括抽取式面巾纸、纸巾纸、方包纸、小盘纸、卷纸、厨房纸、盒装纸、餐巾纸，2014 年，公司主打品牌“柔之选”已获得“江西省著名商标”与“上饶市知名商标”荣誉称号。在市场上也具有良好的口碑，是我省目前生产高档生活用纸最大的生产企业，产品销往广东、福建、江西、江苏等 10 多个省市。

公司产品的生产工艺新，是环保节能的新产品。一是利用木浆板作为原材料，没有生产纸浆的流程。二是设计建设了污水处理系统，生产用水经过污水处理后循环利用，实现零排放。选用的造纸设备是由广东江门市制造的国内最先进的生产设备。

公司坚持以技术创新作为发展的重要基础，致力于引进现有最先进的生产设备，以高新技术为依托，绿色环保为理念，坚持“以人为本，质量至上”的方针为企业的发展思路。目前，公司现有 4 台 3500 真空圆网全自动控制系统的造纸机，后加工车间共安装设备 12 台，启用自动分切、自动包装、自动定量的全自动控制系统。主要生产木浆卷纸系列、抽纸系列、餐巾系列。同时，公司已投入 2000 余万元建立污水处理池等环保设施，使得生产过程中的水循环利用已达到国家标准，水生化处理可实现零排放。

## 二、评估目的

为江西省华丽达实业有限公司拟增资扩股涉及的江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考

## 三、评估对象和评估范围

本次资产评估的对象是被评估单位截至评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围是被评估单位截至评估基准日所拥有的全部资产和负债。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

具体为：

资 产	金 额 (元)
流动资产：	
货币资金	10,057,067.92
应收账款	9,059,913.49
预付款项	4,622,006.08
其他应收款	312,562.73
存货	14,836,900.77
其他流动资产	131,778.12
流动资产合计	39,020,229.11
非流动资产：	
固定资产	128,379,645.63
在建工程	1,218,928.60
无形资产	7,699,285.52
递延所得税	519,604.09
其他非流动资产	652,837.27
非流动资产合计	138,470,301.11
资产总计	177,490,530.22
流动负债：	
短期借款	25,800,000.00
应付票据	19,006,500.00
应付账款	23,454,105.24
预收款项	111,281.98
应付职工薪酬	869,269.80
应交税费	854,788.77
应付利息	48,717.46
其他应付款	73,270,000.00
流动负债合计	143,414,663.25
非流动负债：	
长期应付款	
非流动负债合计	
负债合计	143,414,663.25
所有者权益：	
实收资本	70,000,000.00
未分配利润	-35,924,133.03
所有者权益合计	34,075,866.97
负债和所有者权益总计	177,490,530.22

上述资产、负债已经广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，



银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

出具的审计报告文号为“广会专字[2017]G17033090011号”。

(一) 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1、固定资产账面价值 128,379,645.63 元

编号	科目名称	账面金额 (元)	
		原值	净值
	房屋建筑物类合计	92,172,736.19	81,399,655.62
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	67,705,675.10	60,430,826.00
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	24,467,061.09	20,968,829.62
	设备类合计	62,730,268.23	46,979,990.01
4-6-4	固定资产-机器设备	56,859,022.32	44,825,619.68
4-6-5	固定资产-车辆	1,664,149.00	1,110,849.54
4-6-6	固定资产-电子设备	4,207,096.91	1,043,520.79
	固定资产合计	154,903,004.42	128,379,645.63
	减：固定资产减值准备	-	-
	固定资产合计	154,903,004.42	128,379,645.63

2、存货账面价值 14,836,900.77 元

编号	科目名称	账面价值 (元)
3-9-2	原材料	8,807,320.86
3-9-5	库存商品	5,790,439.01
3-9-6	在产品	458,765.05
	合计	15,056,524.92
	减：存货跌价准备	219,624.15
	合计	14,836,900.77

(二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、账面记录的无形资产：土地使用权和其他无形资产。

2、账面未记录的无形资产有商标、外观设计及实用新型，具体明细如下：

(1) 商标

商标	注册号	申请日期	申请人名称	国际分类
	22498315	2017年01月04日	江西省华丽达实业有限公司	16



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

	19866442	2016年05月05日	江西省华丽达实业有限公司	16
	19824143	2016年04月29日	江西省华丽达实业有限公司	16
	14303658	2014年04月02日	江西省华丽达实业有限公司	16
	14303626	2014年04月02日	江西省华丽达实业有限公司	5
	14303609	2014年04月02日	江西省华丽达实业有限公司	5
	12879470	2013年07月08日	江西省华丽达实业有限公司	16
	12181607	2013年02月20日	江西省华丽达实业有限公司	16



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

 <p>钓鱼鸟 Diao Yu Niao</p>	12137927	2013年01月31日	江西省华丽达实业有限公司	16
 <p>Hualida — 华丽达 —</p>	11602390	2012年10月15日	江西省华丽达实业有限公司	35
 <p>Hualida — 华丽达 —</p>	11572330	2012年10月08日	江西省华丽达实业有限公司	16
 <p>温馨猫 WENXINMAO</p>	9518646	2011年05月26日	江西省华丽达实业有限公司	16
 <p>温馨猫</p>	9186951	2011年03月08日	江西省华丽达实业有限公司	16
 <p>柔の选</p>	4451250	2005年01月05日	江西省华丽达实业有限公司	16

(2) 外观设计

专利号	外观设计名称	证书号	专利申请日	授权公告日	设计人
ZL2015 3 0391596.8	纸巾包装纸 1	第 3617592 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0391537.0	纸巾包装纸 2	第 3617210 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0391594.9	纸巾包装纸 3	第 3617862 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0391473.4	纸巾包装纸 4	第 3618045 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0392132.9	纸巾包装纸 5	第 3617758 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松



## 银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

ZL2015 3 0392129.7	纸巾包装纸 6	第 3617291 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0391592. X	纸巾包装纸 7	第 3617990 号	2015-10-10	2016-3-9	余庆松
ZL2015 3 0391783. 6	纸巾包装纸 8	第 3617062 号	2015-10-10	2016-3-2	余庆松

### (3) 实用新型

专利号	实用新型名称	证书号	专利申请日	授权公告日	发明人
ZL2016 2 0057343. 6	一种卫生纸生产的锥形布浆装置	第 5313552 号	2016-1-21	2016-6-29	郑江城
ZL2016 2 0057345. 5	一种卫生纸包装用机械手	第 5320567 号	2016-1-21	2016-6-29	郑江城
ZL2016 2 0057347. 4	一种全自动纸纤维磨浆机	第 5327691 号	2016-1-21	2016-6-29	郑江城
ZL2016 2 0057342. 1	一种用于造纸蔗浆板破碎机构	第 5343035 号	2016-1-21	2016-7-6	郑江城
ZL2016 2 0057344. 0	一种卫生纸生产的脱水装置	第 5315846 号	2016-1-21	2016-6-29	郑江城
ZL2016 2 0057346. X	一种生活用纸的控速切割装置	第 5340649 号	2016-1-21	2016-7-6	郑江城

(三) 企业申报的表外资产的类型、数量：无。

(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）：无。

上述列入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围一致。

## 四、价值类型及其定义

本报告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

评估基准日 2017 年 7 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

1、根据评估目的与委托方协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地服务于评估目的。

2、选择会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

### (一) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令第 46 号）；



- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《企业国有资产评估管理暂行办法》2005年国务院国资委第12号令；
- 4、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 5、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院令[2000]第294号）；
- 6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）；
- 7、其他有关的法律、法规和规章制度。

#### （二）评估准则依据

- 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—工作底稿；
- 7、资产评估准则—业务约定书；
- 8、资产评估准则—企业价值；
- 9、资产评估准则—机器设备；
- 10、资产评估准则—不动产；
- 11、资产评估价值类型指导意见；
- 12、注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见。

#### （三）产权依据

- 1、被评估单位营业执照；
- 2、验资报告；
- 3、《国有土地使用权出让合同》；
- 4、《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 5、《房地产权证》、《国有土地使用权证》；
- 6、主要设备的购建合同、发票；
- 7、其他有关产权证明。

#### （四）取价依据





- 1、《资产评估常用数据手册》北京科学技术出版社；
- 2、中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 3、会计师事务所出具的评估基准日审计报告（广会专字[2017]G17033090011号）；
- 4、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、机电产品价格信息中心《机电产品报价手册》；
- 6、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 7、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 8、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 9、委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 10、经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 11、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料。

## 七、评估方法

进行企业价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法。

资产基础法：是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，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。

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。

### （一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对被评估单位经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托



的相关行业、市场的研究分析，我们认为该公司在同行业中具有竞争力，在未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具备采用收益法评估的条件。

根据市场法方法的定义，通常采用市场法进行资产评估需要满足两个最基本的前提条件：一是要有一个活跃的公开市场；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动。

目前国内市场上企业产权交易体系尚不完善，缺乏企业产权交易市场公开数据，有关调整的指标、技术参数无法获取，故较难从交易案例途径进行评估。另一方面，在现实中很难找到一个跟被评估单位具有相同风险和相同结构的标杆对象，而我国证券市场距离完全市场也还有一定距离，各种参数无法合理调整，故也难从上市公司比较法途径进行评估。因此，在现在的市场条件下，不宜采用市场法进行评估。

通过以上分析，本次评估分别采用收益法及资产基础法进行，在比较两种评估方法所得出评估结论的基础上，分析差异产生原因，最终确认评估值。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到企业价值的一种方法。

各项资产评估方法简介：

1、货币资金主要按账面核实法进行评估，其中现金采用现场盘点日库存现金，并追溯调整至评估基准日，确定评估值；银行存款采用将评估基准日各银行存款明细账余额与银行对账单核对，确定评估值。

### 2、应收账款、预付账款、其他应收款的评估

应收账款、预付账款及其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

### 3、存货的评估

原材料、半成品及产成品按市场法或成本法评估。

### 4、其他流动资产评估

本次评估的其他流动资产为待抵扣进项税额，以清查核实金额确定评估值。

### 5、固定资产的评估

房产类、设备类资产一般按重置成本法进行评估。

### 6、递延所得税资产

递延所得税资产是预计的资产减值损失形成的所得税可抵扣暂时性差异，以核实



无误的账面值作为评估值。

#### 7、其他非流动资产

其他非流动性资产以核实无误的账面值作为评估值

#### 8、负债的评估

负债按实际需要承担的债务进行评估。

### (三) 收益法介绍

收益法，是指通过将评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基本公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：被评估单位的股东全部权益价值

B：被评估单位的企业价值

D：评估对象的付息债务价值

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：被评估单位的经营性资产价值

$\sum C_i$ ：被评估单位基准日存在的长期投资、其他非经营性或溢余性资产的价值

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_{n+1}}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

$R_i$ ：被评估单位未来第  $i$  年的预期收益（自由现金流量）

$r$ ：折现率

$n$ ：评估对象的未来预测期。

## 八、评估程序实施过程和情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，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、被评估单位、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，明确评估对象及范围，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、被评估单位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；对债权性资产、无形资产等非实物性资产进行必要的现场调查、核实。

## （五）收集资产评估资料

通过与委托方、被评估单位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被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、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

分析被评估单位主营业务相关经营主体的历史经营情况，分析收入、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

分析被评估单位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）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，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，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。

### （九）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、被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托方、被评估单位、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。

## 九、评估假设

### （一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

### （二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化。
- 2、在预测年份内银行信贷利率、汇率、税率无重大变化。
- 3、被评估企业所占地区的社会经济环境无重大变化。



4、被评估企业所属行业的发展态势稳定，与被评估企业生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

### （三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地产、设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

### （四）限制性假设

1、本评估报告假设由委托方提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

## 十、评估结论

### （一）评估结论

#### 1、资产基础法评估结论

在评估基准日 2017 年 7 月 31 日，江西省华丽达实业有限公司经审计后的总资产价值 17,749.05 万元，总负债 14,341.47 万元，净资产 3,407.59 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 17,879.95 万元，总负债 14,341.47 万元，净资产为 3,538.48 万元，净资产增值 130.89 万元。

### 资产评估结果汇总表

被评估单位：江西省华丽达实业有限公司

评估基准日：2017 年 7 月 31 日

单位：人民币万元

项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	3,902.02	3,902.02	0.00	0.00



## 银信资产评估有限公司

地址：上海市九江路69号3F

电话：021-63391088

传真：021-63391116 邮编：200002

非流动资产	13,847.03	13,977.93	130.90	0.95
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额	12,837.97	12,855.94	17.97	0.14
在建工程净额	121.89	121.89	0.00	0.00
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额	769.93	882.85	112.92	14.67
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用				
递延所得税资产	51.96	51.96	0.00	0.00
其他非流动资产	65.28	65.28	0.00	0.00
资产总计	<b>17,749.05</b>	<b>17,879.95</b>	<b>130.90</b>	<b>0.74</b>
流动负债	14,341.47	14,341.47	0.00	0.00
非流动负债				
负债总计	<b>14,341.47</b>	<b>14,341.47</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
所有者权益合计	<b>3,407.59</b>	<b>3,538.48</b>	<b>130.89</b>	<b>3.84</b>

评估结论详细情况见资产评估明细表。

### 2、收益法评估结论

在评估基准日 2017 年 7 月 31 日，在本报告所列假设和限定条件下，江西省华丽达实业有限公司账面净资产 3,407.59 万元，采用收益法评估，评估后江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值为 4,909.92 万元（大写：人民币肆仟玖佰零玖万玖仟贰佰元整），与审计后账面净资产评估增值 1,502.33 万元，增值率为 44.09%。

### 3、评估结论的选取

资产基础法评估结果为 3,538.48 万元，收益法评估结果为 4,909.92 万元，资产基础法评估结果低于收益法评估结果 1,371.44 万元。

两种方法评估结果差异的主要原因是：（1）两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。（2）收益法在评估过程中不仅考虑了被评估单位申报的账内账外资产，同时也考虑了如企业拥有的客户资源、科学的生产经营管理水平、经营期间创建的经营品牌等对获利能力产生重大影响的因素。

上述这些因素对公司价值的影响未能在资产基础法评估中予以体现，因此收益法的评估结果高于成本法的评估结果。

基于上述差异原因，综合考虑了各项对获利能力产生重大影响因素的收益法更能



体现被评估单位为股东带来的价值，结合本次评估目的，潜在的投资方更注重投资回报，而不仅仅关注项目投资成本，收益法评估结果可以更好地服务于本次评估目的，因此，本次评估最终选取收益法作为评估结论，江西省华丽达实业有限公司股东全部权益价值为 4,909.92 万元。

## （二）评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据上述原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 4、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）广东正中珠江会计师事务所（特殊普通合伙）对评估基准日的财务报表进行了审计，并出具了文号为“广会专字[2017]G17033090011号”的审计报告，本次评估是以审定后的数据作为基础进行的，并设定本次评估引用的数据以审计报告核定的数据为准。

（二）在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化，本公司不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

（三）由委托方及被评估单位提供的与评估相关的产权证明文件、资产明细及其他有关资料，是编制本报告的基础，委托方及相关当事人应对其提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性负责。

（四）委托方以土地使用权《干土国用（2013）第 0344 号》、《干土国用（2013）第 0775 号》、《干土国用（2013）第 0776 号》向工商银行余干支行借款提供抵押担保。

（五）其他非流动资产中购买土地款及契税 47.01 万元，是委托方预付购买余干县黄金埠工业区 C-01 地块的款项，面积为 13,915.51 平方米，该地块购买款项尚未全部支付也尚未办妥产权证，本次评估按照账面价值确认其评估值。





(六) 委托方以房产《余干房产证黄金埠镇字第 20132286 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132287 号》和《余干房产证黄金埠镇字第 20132288 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132289 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132290 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132291 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132292 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132293 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132294 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132295 号》、《余干房产证黄金埠镇字第 20132296 号》向工商银行余干支行借款提供抵押担保。

(七) 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托人及资产占有方未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

(八) 由于评估目的实施日与评估基准日不同，企业净资产在此期间会发生变化，从而对企业价值产生影响。我们建议报告使用者以不同的时点的，以企业净资产与基准日的差额对评估结论进行调整。

### **提请报告使用者关注上述特别事项说明对经济行为的影响**

## **十二、评估报告使用限制说明**

### **(一) 评估报告使用说明**

1、本报告的使用权归委托方所有。委托方或者经委托方同意其他使用本资产评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括资产评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估假设、评估依据、特别事项说明和被评估单位的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估单位提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但我们不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估单位提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确性作出保证。

### **(二) 限制说明**

1、本报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

### （三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立，评估结论自评估基准日起一年内（即 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

## 十三、评估报告日

本评估报告日为 2017 年 9 月 18 日。

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2017 年 9 月 18 日



银信资产评估有限公司

地 址：上海市九江路69号3F

电 话：021-63391088

传 真：021-63391116 邮 编：200002

---

## 附 件

- 1、资产评估汇总表及明细表
- 2、委托方和被评估单位的营业执照；
- 3、被评估单位评估基准日的《审计报告》（广会专字[2017]G17033090011号）；
- 4、被评估单位资产权属证明资料；
- 5、委托方、被评估单位的承诺函；
- 6、签字注册资产评估师的承诺函；
- 7、资产评估机构资格证书复印件；
- 8、评估人员资质证书复印件；
- 9、资产评估机构营业执照复印件。