

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**江苏法尔胜股份有限公司  
拟资产转让涉及的房屋价值  
评估报告**

苏中资评报字（2017）第 C4069 号

（共一册， 第一册）

江苏中天资产评估事务所有限公司

2017 年 10 月 23 日

## 目 录

资产评估报告声明 .....	2
资产评估报告摘要 .....	3
资产评估报告正文 .....	5
一、 委托人（产权持有人）和其他资产评估报告使用人概况 .....	5
二、 评估目的 .....	6
三、 评估对象和范围 .....	6
四、 价值类型及其定义 .....	6
五、 评估基准日 .....	6
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 .....	10
十、 评估结论 .....	11
十一、 特别事项说明 .....	11
十二、 资产评估报告使用限制说明 .....	11
十三、 资产评估报告日 .....	12
<b>附件：</b> .....	<b>14</b>
一、 委托人（产权持有人）营业执照	
二、 委托人（产权持有人）提供的房屋所有权证	
三、 委托人（产权持有人）承诺函	
四、 评估机构营业执照及资格证书	
五、 资产评估师资格证书	
<b>评估结果汇总及明细表</b>	

## 资产评估报告声明

1、本资产评估报告是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的。

2、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专业人员不承担责任。

3、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、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。

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、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

6、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

# 江苏法尔胜股份有限公司 拟资产转让涉及的房屋价值 评估报告

苏中资评报字（2017）第 C4069 号

## 摘 要

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，就江苏法尔胜股份有限公司拟资产转让之经济行为，对位于江阴市璜土镇石庄华特西路 18 号的钢材仓库在评估基准日的市场价值进行了评估。

1. 评估目的：确定江苏法尔胜股份有限公司委估资产的市场价值，为其拟转让资产提供价值参考依据。

2. 评估对象与评估范围：本次评估对象与评估范围为江苏法尔胜股份有限公司拟资产转让所涉及的相关资产，具体为江苏法尔胜股份有限公司申报的位于江阴市璜土镇石庄华特西路 18 号的钢材仓库。

3. 评估基准日：2017 年 7 月 31 日

4. 评估方法与价值类型：本次评估遵照中国有关资产评估的法令、法规，遵循独立、客观、公正的工作原则，依据委估资产的实际状况、现行市场价格标准，以资产的持续使用和公开市场为前提，采用重置成本法进行评估，评估的价值类型为市场价值。

5. 评估结论：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，采用重置成本法得出的评估结论为 3092.18 万元。大写为人民币叁仟零玖拾贰万壹仟捌佰元整。具体如下表：

产权持有人：江苏法尔胜股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	单位	建筑面积	账面净值	评估价值	增值额	增值率
1	钢材仓库	m <sup>2</sup>	23816.63	1564.19	3092.18	1527.99	97.69%
	合计		23816.63	1564.19	3092.18	1527.99	97.69%

小数点后保留两位

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本资产评估报告的报告使用有效期自 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。

6. 特别事项说明：

(1) 根据委托，本次评估对象仅为建筑物，评估范围不包括附着的土地使用权，

也不包括室内 9 台行车，故本次评估结果中不包含附属土地使用权及室内 9 台行车的价值；

(2) 本次评估结果中含增值税；

(3) 江苏法尔胜股份有限公司承诺委估资产权属清晰，是合法取得且不存在抵押、担保等或有事项，同时至评估报告出具日，我们未发现有对评估结果有影响的期后事项。

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，请认真阅读资产评估报告全文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

# 江苏法尔胜股份有限公司 拟资产转让涉及的房屋价值 评估报告

苏中资评报字（2017）第 C4069 号

正 文

江苏法尔胜股份有限公司：

江苏中天资产评估事务所有限公司接受江苏法尔胜股份有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用重置成本法，按照必要的评估程序，对因拟资产转让涉及的评估对象履行了必要的评估程序，现将评估情况及评估结论报告如下：

## 一、 委托人（产权持有人）和其他资产评估报告使用人概况

### （一）委托人（产权持有人）

名称：江苏法尔胜股份有限公司

统一社会信用代码：91320200250377396Q

类型：股份有限公司（上市）

住所：江阴市澄江中路 165 号

法定代表人：张越

注册资本：37964.16 万元整

成立日期：1993 年 06 月 30 日

营业期限：1993 年 06 月 30 日至\*\*\*\*\*

经营范围：金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资，技术服务和咨询。（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）其他资产评估报告使用人概况

1、特定报告使用人：按本次资产评估委托合同约定，特定报告使用人为江苏法尔胜股份有限公司。

2、其他报告使用者：国家法律、法规规定的报告使用者。

## 二、评估目的

确定江苏法尔胜股份有限公司委估资产的市场价值，为其拟资产转让提供价值参考依据。

## 三、评估对象和范围

(一)本次评估对象与评估范围为：江苏法尔胜股份有限公司拟资产转让所涉及的相关资产，具体内容如下表：

金额单位：万元

序号	资产名称	单位	建筑面积	账面净值	备注
1	钢材仓库	m <sup>2</sup>	23816.63	1564.19	不包括附属土地及室内行车

(二)本次纳入评估范围的全部资产与委托评估时确定的资产范围及本次经济行为涉及的资产范围一致。

(三)委估资产为钢材仓库，产权持有人为江苏法尔胜股份有限公司，位于江阴市璜土镇石庄华特西路18号。该房产建造于2010年6月，单层钢结构。评估基准日时委估资产在用，维护保养情况良好。

## 四、价值类型及其定义

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估中选取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)本项目评估基准日是2017年7月31日；

(二)本评估基准日是由委托人根据其自身经济行为之工作计划安排而确定。评估中所采用的价格标准为评估基准日的价格标准，评估结果为委估资产在评估基准日所表现的市场价值。

## 六、评估依据

### （一）法律依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令 第46号）；
2. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令 第62号）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日修订中华人民共和国主席令 第72号）；
4. 原城乡建设环保部颁发的《房屋完损等级评定标准》（城住字[1984]第678号）；
5. 财政部、国家税务总局正式颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
6. 中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

### （二）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〔2017〕31号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（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——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
8. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）；
9. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
10. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

### （三）权属依据

产权持有人提供的房屋所有权证。

### （四）取价依据

1. 委托人提供的资产评估申报表及其他资料；
2. 《资产评估常用资料与参数手册(第二版)》；
3. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额》（2014版）；
4. 《江苏省安装工程计价定额》（2014版）；

5. 《江苏省建设工程费用定额》（2014 版）；
6. 江苏省住房和城乡建设厅关于发布建设工程人工工资指导价的通知（苏建函价〔2016〕570 号）；
7. 《无锡工程造价信息》；
8. 江苏省无锡市、江阴市颁布的相关政策法规；
9. 评估人员经过现场勘察收集的资料；
10. 本公司收集的其他资料。

（五）其他依据

我公司与委托方签订的《资产评估委托合同》。

## 七、评估方法

### （一）概况

本次评估的钢材仓库，总建筑面积 23816.63 m<sup>2</sup>，单层钢结构，建造时间为 2010 年 6 月，檐高 8 米。钢筋混凝土基础，工字型钢柱梁柱承重，环氧树脂地坪或耐磨水泥地面，防火卷帘门，铝合金窗，外墙彩钢板围护结构，型钢屋架，彩钢板屋面。普通照明及生产动力配电设施。

### （二）评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、成本法和收益法。市场法是以现实市场上的参照物来评价评估对象的现行公平市场价值，成本法是从资产重置的角度间接地评价资产的公平市场价值，收益法是通过估算委估资产在未来的预期收益，并采用适当的折现率折现成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

根据本次评估目的和委评资产的特点，委评的房屋为钢材仓库，不具备单独的获利能力，无法采用收益法进行评估，且本次评估的资产缺乏较为成熟的购买市场，所以也无法采用市场比较法进行评估，同时评估对象能够被勘察、计量，满足采用重置成本法的条件，因此采用重置成本法进行评估。

重置成本法：用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。

### （三）评估价值的形成

在评估中以工程决算、概算指标为依据，根据现场勘测，结合所评房产的结构构造情况，按现行工程造价计价程序，考虑必要的综合前期费、资金成本，据以确定评估重置全价。

#### （1）计算公式

建筑工程造价=分部分项工程费+措施项目费+规费+税金

评估重置全价=建筑工程造价+综合前期费+资金成本

## (2) 有关重置成本参数的确定

### 1) 材料差价

依据江阴市 2017 年 7 月份建筑工程材料指导价，确定本次评估材差系数及主要材料差价。

### 2) 水电工程造价

有水电工程决算的，依据原工程决算调整确定其造价；没有水电工程决算的，根据现场了解、勘察所包括的内容，参考同类建筑的水电费用确定其造价。

### 3) 综合前期费

前期费用考虑了建设单位管理费、勘察设计费、监理费、招投标代理服务等。在评估中，依据委估房屋的实际情况，以适当的比例确定前期费用。在本次评估中，依据所估物业的实际状况，确定工程前期费用为建筑工程造价的 8%。

### 4) 资金成本

建设周期按评估工程的工程量参照建设工程工期定额确定，采用评估报告出具时银行所公布的最新贷款利率，按正常建设期均匀支出的方式测算。确定本次评估房屋土建工程建设期为 1 年，相应的贷款年利率 4.35%，评估按照均匀投入的方式测算。

## (3) 成新率的确定

评估人员通过现场勘察，对建筑物的地基、柱梁、楼面、屋盖、墙体等承重构件、围护结构、内外粉刷、门窗、楼地面等装饰工程及水电配套设施等作了较为详细的观测记录，并区分不同的工程结构进行分析比较，同时结合所评物业的购造年限及平时的维护保养和使用状况等因素，参照建设部有关房屋建筑物的使用寿命年限和房屋新旧程度鉴定的有关规定，对房屋采用年限法和分值法相结合的方法确定其成新率。

### 1) 年限法

成新率 X1=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

### 2) 分值法

成新率 X2=结构部分合计得分×G+装修部分合计得分×S+设备部分合计得分×B

式中：G—结构部分的分值权数；

S—装修部分的分值权数；

B—设备部分的分值权数。

### 3) 综合成新率

成新率 X = X1 × 40% + X2 × 60%

#### (4) 评估值的确定

评估净值 = 评估原值 × 成新率

### 八、评估程序实施过程和情况

自我公司接受本评估项目后，选派资产评估人员，组成评估项目小组，具体评估过程主要包括：

1、接受委托：项目洽谈并了解项目基本情况，在对专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后决定接受项目委托，签订资产评估委托合同，确定评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日和评估期限，并根据评估项目实际情况拟定评估计划。

2、现场调查及收集评估资料：评估人员根据委托人提供的资产评估申报表，对委估资产逐项进行数量核对，收集委估资产的施工合同和审计报告。

3、评定估算：根据委估资产的实际状况和特点，结合评估目的，确定评估方法，并开展价格咨询收集工作，选用对应的定额对资产进行评估测算。

4、评估汇总：对各类资产的初步评估结果进行汇总，对评估结论进行分析、调整，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，按评估机构内部质量控制制度进行内部复核、修改和完善。

5、编制和提交评估报告：在制作、校对和完善评估报告后，与委托方取得一致意见后，向委托方签发提交评估报告。

### 九、评估假设

#### (一) 一般假设

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. 假设有关利率、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. 除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规；

4. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成大不利影响。

#### (二) 具体假设

1. 针对评估基准日资产的实际状况，假设委估资产原地原用途续用；

2. 假设资产评估委托人所提供的有关资料真实、可靠、基本合理。

以上假设条件是本次评估结论成立的基础，如果上述假设条件发生变化，可能对评估结论产生影响甚至导致本评估结论失效，在此情况下不宜直接使用本评估结论。评估人员及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

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，采用重置成本法得出的评估结论为 3092.18 万元。大写为人民币叁仟零玖拾贰万壹仟捌佰元整。具体如下表：

产权持有人：江苏法尔胜股份有限公司

金额单位：人民币万元

序号	资产名称	单位	建筑面积	账面净值	评估价值	增值额	增值率
1	钢材仓库	m <sup>2</sup>	23816.63	1564.19	3092.18	1527.99	97.69%
	合计		<b>23816.63</b>	<b>1564.19</b>	<b>3092.18</b>	<b>1527.99</b>	<b>97.69%</b>

小数点后保留两位

本评估结论自评估基准日起壹年内有效，本资产评估报告的报告使用有效期自 2017 年 7 月 31 日至 2018 年 7 月 30 日止。

## 十一、特别事项说明

- 1、本次委估资产评估价值不包含附属土地的价值，也不包括室内 9 台行车的价值；
- 2、本次评估结果中含增值税；
- 3、江苏法尔胜股份有限公司承诺委估资产权属清晰，是合法取得且不存在抵押、担保等或有事项，同时至评估报告出具日，我们未发现有对评估结果有影响的期后事项。

## 十二、资产评估报告使用限制说明

- 1、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。
- 2、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。
- 3、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专业人员不承担责任。
- 4、资产评估报告仅供委托人和法律、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。
- 5、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评估对象可实现价格的保证。
- 6、未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘

抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定除外。

### 十三、资产评估报告日

本资产评估报告提出日期：2017年10月23日。

(本页为签字盖章页)

签字资产评估师:

资产评估师  
刘志辉  
32020301

签字资产评估师:

资产评估师  
戚国锋  
32000457

江苏中天资产评估事务所有限公司

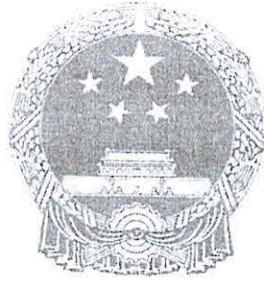
2017年10月23日



附件：

- 1、委托人（产权持有人）营业执照
- 2、委托人（产权持有人）提供的房屋所有权证
- 3、委托人（产权持有人）承诺函
- 4、评估机构营业执照及资格证书
- 5、资产评估师资格证书

编号 320200000201606280232



# 营业执照

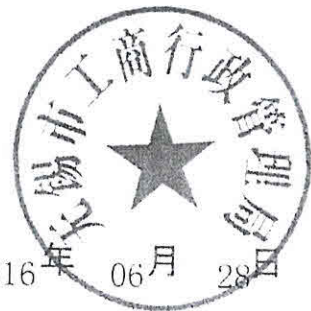
(副本)

统一社会信用代码 91320200250377396Q (1/2)

名称 江苏法尔胜股份有限公司  
 类型 股份有限公司(上市)  
 住所 江阴市澄江中路165号  
 法定代表人 张越  
 注册资本 37964.16万元整  
 成立日期 1993年06月30日  
 营业期限 1993年06月30日至\*\*\*\*\*  
 经营范围 金属丝绳及其制品、普通机械、电线电缆、仪器仪表、电子产品、光纤预制棒、光纤、光缆及光传感元器件、机电产品、新型合金材料、高档建筑用、精密仪器用及日用五金件的制造、销售；钢材销售；悬索桥主缆用预制平行钢丝索股、斜拉桥热挤聚乙烯拉索、承重用缆索的防蚀装置、缆索用锚具的研发、设计和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务；对外投资，技术服务和咨询。（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）

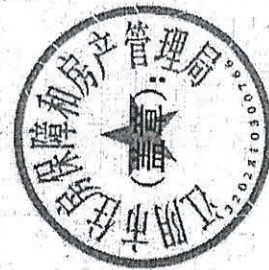


登记机关

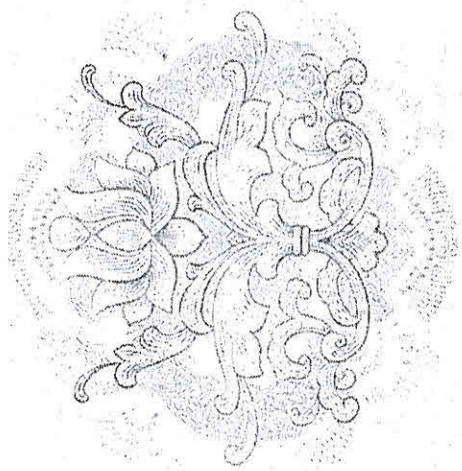


2016年 06月 28日

根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2008 版)

建房注册号： 32009

澄 房权证 江阴 字第 fsg10000466 号

房屋所有权人	江苏法尔胜股份有限公司			
共有情况				
房屋坐落	江阴市璜土镇石庄华特西路18号			
登记时间	2011年8月5日			
房屋性质				
规划用途	非住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	1	23816.63		
	合计	23816.63		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	002990110088, 002990110089	租赁	2008年10月1日 2018年9月30日	至 止

附 记	
-----	--

填发单位 (盖章)

江阴市住房保障和房产管理局产权处

# 江阴市房产平面图

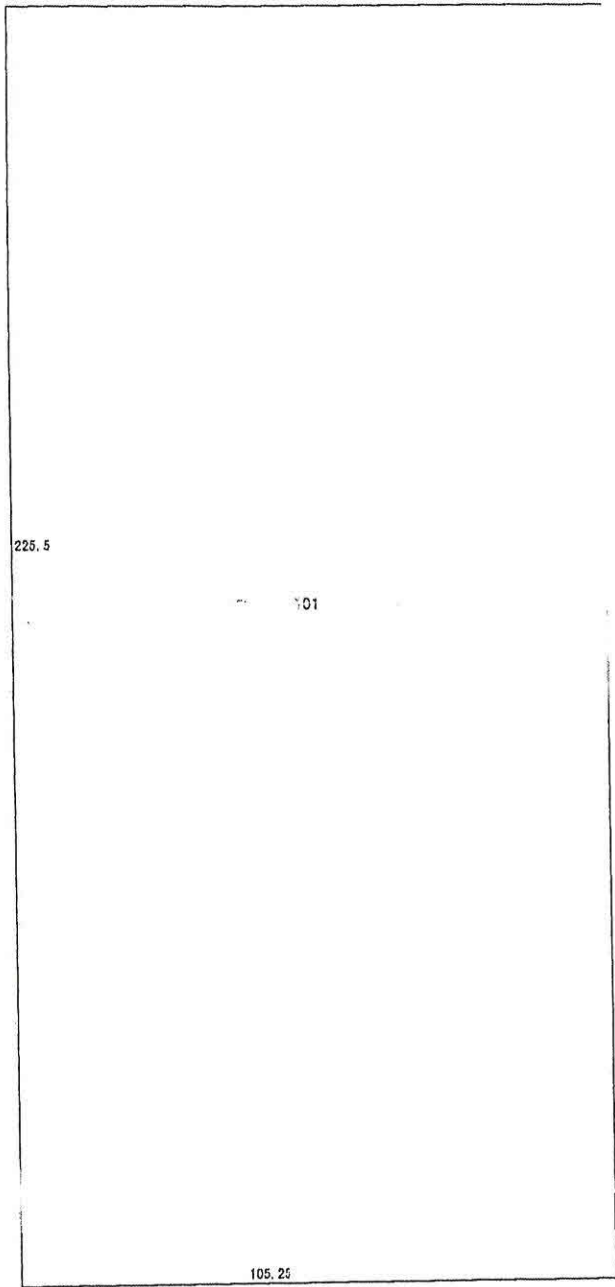
测绘编号:

2011050065

房屋座落: 璜土镇石庄华特西路18号



江苏法尔胜新型管业有限公司



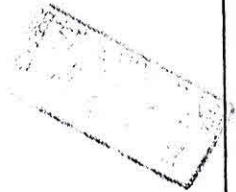
钱桥路

101

江苏法尔胜新型管业有限公司

105.25

华特西路



江阴市房产测绘有限公司

配图日期: 2011年8月2日

1 : 900

配图人: 钱庆

## 委托人（产权持有人）承诺函

江苏中天资产评估事务所有限公司：

因江苏法尔胜股份有限公司拟进行资产转让之经济行为事宜，委托贵公司对该经济行为所涉及的江苏法尔胜股份有限公司房屋价值进行了评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估咨询，我公司承诺如下，并承担相应的法律责任：

- 1、资产评估的经济行为符合国家规定；
- 2、所提供的相关资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
- 3、纳入评估范围内资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
- 4、除另有说明外，其他纳入评估范围的资产不存在抵押、质押等其他或有负债事项，不存在影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项；
- 5、不干预评估工作。

委托人（产权持有人）：江苏法尔胜股份有限公司



法定代表人(签字或盖章)：



2017年10月

编号 320402000201709250165



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913204021371842774 (1/1)

名称 江苏中天资产评估事务所有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 天宁区北塘河路8号恒生科技园二区6幢1号  
法定代表人 何宜华  
注册资本 360.57万元整  
成立日期 1993年03月02日  
营业期限 1993年03月02日至\*\*\*\*\*  
经营范围 证券业务资产评估及各类单项资产评估, 企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估, 工程造价咨询, 财会咨询, 信息服务, 房地产评估。(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)



登记机关



请于每年1月1日至6月30日履行年报公示义务

2017年 09月 19日



# 证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准江苏

中天资产评估事务所有限公司

从事证券、期货相关评估业务。

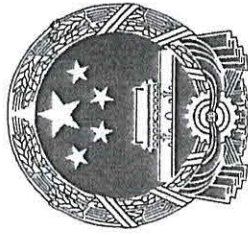
批准文号：财企[2009]23号 证书编号：0250043002

序列号：000062

发证时间：

月





# 资产评估 资格证书

(副本)



证书编号: 32020077

批准机关: 省国资局

发证日期: 1999年12月24日

序列号: 00002569

机构名称	江苏中天资产评估事务所有限公司
办公地址	常州市博爱路72号
首席合伙人 (法定代表人)	何宜华
批准文号	苏国资评函[1999]9号
资产评估范围:	各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估。



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：刘志辉

性别：女

登记编号：32020304



单位名称：江苏中天资产评估事务  
所有限公司



初次登记时间：2002-05-16

年检信息：通过

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

*刘志辉*  
资产评估师  
刘志辉  
32020304

本人印鉴：



打印时间：2016年12月7日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



# 资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：臧国锋

性别：男

登记编号：32000457

单位名称：江苏中天资产评估事务  
所有限公司



初次登记时间：1998-07-10

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

臧国锋

本人印鉴：



打印时间：2016年7月1日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准  
官网查询地址：<http://ex.cas.org.cn>

# 资产评估结果汇总表

表1

评估基准日:2017年7月31日

产权持有人:江苏法尔胜股份有限公司

序号	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						
2	非流动资产						
3	其中:可供出售金融资产	1,564.19	3,092.18	1,527.99	97.69%		
4	持有至到期投资						
5	长期应收款						
6	长期股权投资						
7	投资性房地产						
8	固定资产	1,564.19	3,092.18	1,527.99	97.69%		
9	在建工程						
10	工程物资						
11	固定资产清理						
12	生产性生物资产						
13	油气资产						
14	无形资产						
15	开发支出						
16	商誉						
17	长期待摊费用						
18	递延所得税资产						
19	其他非流动资产						
20	资产总计	1,564.19	3,092.18	1,527.99	97.69%		

金额单位:人民币万元

评估机构:江苏中天资产评估事务所有限公司

# 资产评估结果分类汇总表

表2

产权持有人：江苏法尔胜股份有限公司

评估基准日：2017年7月31日

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
1	一、流动资产合计				
2	货币资金				
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收帐款				
6	预付帐款				
7	应收股利				
8	应收利息				
9	其他应收款				
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13	二、非流动资产合计	15,641,891.03	30,921,801.00	15,279,909.97	97.69%
14	可供出售金融资产				
15	持有至到期投资				
16	长期应收款				
17	长期股权投资				
18	投资性房地产				
19	固定资产	15,641,891.03	30,921,801.00	15,279,909.97	97.69%
20	在建工程				
21	工程物资				
22	固定资产清理				
23	生产性生物资产				
24	油气资产				
25	无形资产				
26	开发支出				
27	商誉				
28	长期待摊费用				
29	递延所得税资产				
30	其他非流动资产				
31	三、资产总计	15,641,891.03	30,921,801.00	15,279,909.97	97.69%

# 固定资产清查评估汇总表

表4-6

评估基准日:2017年7月31日

产权持有人:江苏法尔胜股份有限公司

编号	科目名称	帐面价值		评估价值		增值额		增值率	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	20,066,947.91	15,641,891.03	35,542,300.00	30,921,801.00	15,475,352.09	15,279,909.97	77.12%	97.69%
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	20,066,947.91	15,641,891.03	35,542,300.00	30,921,801.00	15,475,352.09	15,279,909.97	77.12%	97.69%
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								
	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
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								
	固定资产合计	20,066,947.91	15,641,891.03	35,542,300.00	30,921,801.00	15,475,352.09	15,279,909.97	77.12%	97.69%
	减: 固定资产减值准备								
	固定资产合计	20,066,947.91	15,641,891.03	35,542,300.00	30,921,801.00	15,475,352.09	15,279,909.97	77.12%	97.69%

被评估单位填表人: 周玲

填表日期: 2017/10/16

评估人员: 张洪涛

