

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

巨石集团有限公司股权转让涉及

巨石控股有限公司股权转让项目资产评估报告

资产评估报告编号规则



用手机扫描此二维码可查阅报告信息。

资产评估报告编号： 01111201072201900150

委托评估项目名称： 北京奥园有界12号院商住楼项目以及 北京奥园有界12号院商住楼项目附属设施项目

资产评估报告文号： 大正评报字(2019)第2474号

资产评估机构名称： 北京奥园大正资产评估有限公司

签字资产评估师姓名： 隋福海(资产评估师)、王利军(资产评估师)

说明：本报告中注明签字资产评估师已履行了全部程序，并作为资产评估机构出具此报告的依据，对报告中的评估结论负责。

目 录

声明	2
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	8
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	8
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	11
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	14
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程 and 情况	20
九、 评估假设	22
十、 评估结论	23
十一、 特别事项说明	24
十二、 资产评估报告使用限制说明	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规定滥用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、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。

四、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，评估结论不应当被误认为是为评估对象可实现价格的保证。

五、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。

六、评估对象涉及的资产、负债清单中委托人和被评估单位应当对其真实性、完整性、合法性负责；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。

七、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。

八、资产评估师已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及部分资产进行现场调查；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，对于已经发现评估对象及其所涉及资产的法律权属资料存在瑕疵、权属不明晰等问题，评估师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。

九、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。

巨石集团有限公司拟转让股权涉及 巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目 资产评估报告摘要

大正评报字(2019)第 247A 号

重要提示

本摘要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。

北京国友大正资产评估有限公司接受巨石集团有限公司的委托,按照国家法律、行政法规和资产评估准则的规定,坚持独立、客观、公正的原则,对巨石集团有限公司拟转让股权事宜涉及的巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益价值进行了评估。

1、评估目的:对巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的股东全部权益进行评估,提供其在评估基准日的市场价值,为巨石集团有限公司拟转让巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股权提供价值参考。

2、评估对象:巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的股东全部权益。

3、评估范围:巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的全部资产和负债。

4、评估基准日:2019年5月31日

5、评估价值类型:市场价值

6、评估方法:收益法和市场法

7、评估结论:评估专业人员履行了必要的评估程序,以持续经营和公开市场等为前提,采用收益法和市场法进行了评定估算。根据本次评估目的和评估方法使用数据的质量和数量,经过综合分析,将收益法的评估结论作为最终评估结论。具体评估结论如下:

至评估基准日,巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的净资产账面值为美元28,610.85万元,评估值美元54,000万元,评估增值率89.09%。

本次评估采用2019年5月31日中国人民银行公布的人民币汇率中间价

美元对人民币 6.8992 元计算，则评估值为人民币 378,247 万元（个位取整）。

8、特别事项说明

本资产评估报告中所述特别事项是指在评估专业人员执行了评估程序，根据收集到的资料经过评定估算已确定评估结论的前提下，评估专业人员揭示在评估过程中已发现可能影响评估结论，但非评估专业人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项。

（1）利用专家工作及相关报告

本次评估范围内各项资产和负债账面值利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天职业字[2019]32027 号无保留意见审计报告。

（2）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1)截至评估基准日，被评估单位共有 2 项土地所有权尚未取得产权证，被评估单位已提供相应的手续和产权承诺，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。无产权证的土地所有权具体情况见下表：

金额单位：美元

序号	资产名称	取得时间	性质	用途	年限	账面价值	评估价值	账面/评估
无	2013 年取得埃及 2 项土地	2011-11-21	外商	建设	永久	145,682.00	4,586,102.44	4,586,102.44
无	2016 年取得埃及 2 项土地	2016-12-1	外商	建设	永久	89,907.22	3,345,092.39	3,345,092.39
合计							7,931,194.83	

2)截至评估基准日，被评估单位共有 40 项房屋尚未取得产权证，被评估单位已提供相应的报建手续和产权承诺，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用，相关的建筑向埃及当地的政府管理部门以及当地房屋管理部门办理相关的产权手续。

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m²)	账面价值	
					原值	净值
3	厂区门卫	钢混	2014-04	26.53	63,087.35	55653.71
4	池窑、拉丝、化工	钢混	2014-04	98835.8	15,754,427.96	13813279.27
5	行政区	钢混	2014-04		1,714,583.00	1499224.66
6	烘干、制品	钢混	2014-04		15,085,696.01	13227748.29
7	配料车间	钢混	2014-04	902.56	674,642.37	589904.48
8	水站配电房及泵房	钢混	2014-04	6515.76	4,449,771.32	3890862.33
9	污水站综合用房	钢混	2014-04	424.35	6,304,327.17	5512478.88
10	天然气站	钢混	2014-04	544	1,687,090.69	1475185.36
11	机修车间	钢混	2014-04	1574.08	1,065,071.21	931294.01
12	空压机房及配电房	钢混	2014-04	844.27	692,774.23	605758.88
13	食堂	钢混	2014-04	1834.4	863,007.05	754609.88
14	MatlBuilding	钢混	2014-09	8051.81	1,812,566.41	1,603,201.85
15	公寓 A	钢混	2014-04	1532.15	762,445.18	666679.02
16	公寓 B	钢混	2014-04	1901.33	937,476.22	819,725.31
17	宿舍 C	钢混	2014-04	5170.25	2,597,177.49	2,270,961.57
18	原料仓库	钢混	2014-04	6997.07	5,167,356.33	4,518,315.81
19	HighPressureMicroMistHumidifier	钢混	2014-04	12.4	21,167.91	19536.2
20	Building 化工地下合座	钢混	2014-04	4020.44	551,232.31	508,874.6
21	Building (漏板加工车间)	钢混	2014-04	401.55	79,728.57	7358
22	Building (织布下面一层)	钢混	2014-04	3622.89	741,274.08	68413
23	Building (织布车间)	钢混	2014-04	4024.44	821,002.47	75771
24	Building (纸制品)	钢混	2014-04	4024.44	821,002.47	75771
25	Building (D 幢宿舍)	钢混	2014-04	8906.07	2,201,609.52	203190
26	Building (短切毡)	钢混	2014-04		15,771.79	1455
27	监控设备 MonitoringSystem	钢混	2016-05	6886.08	28,577.34	264
28	厂房 Building	钢混	2016-05		3,323,496.47	308281
29	变电站厂房 Building	钢混	2016-07	1907.01	5,990,523.44	556731
30	RoomForCustomsEmployees	钢混	2017-10	14.35	12,471.80	
31	303 拉丝及窑炉 Building	钢混	2017-10	12555.12	2,917,747.54	2
32	303 化工 Building	钢混	2017-10	2147.4	498,868.79	
33	303 短切及烘箱 Building	钢混	2017-10	12446	2,891,364.36	
34	仓库厂房 WarehouseBuilding	钢混	2018-06	23532	3,353,158.32	
35	305 石英砂土建	钢混	2018-07	852	40,027.20	

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m ²)	账面价值	
					原值	净值
36	木制品厂房 building	钢混	2018-12	7235	1,452,053.99	1436930.39
37	纸制品厂房 building	钢混	2018-12	3663	968,037.33	957953.63
38	厂房	钢混	2018-12	1953	3,073,545.50	3041529.4
39	房屋建筑 building (氧气站)	钢混	2018-12	3638	1,455,013.53	1439857.13
40	石灰窑 building	钢混	2018-12	9558	1,281,407.63	1268059.63
	合计				92,016,905.31	83121756.38

(3) 截至评估基准日巨石埃及玻璃纤维股份有限公司租赁情况如下:

出租方	租赁期限	租赁事项	租赁金额
捷成大理石公司	2015.8.29-2034.8.28	土地 35,600 m ²	25 埃镑/m ² ·年 (前 10 年内每年上涨 3%, 后 10 年每年上涨 2%)
EL-AALAMIAH FOR TRANSPORTATION & IMPORT	2019.1.1-2019.6.30	罐罐车	租车费 2500 埃镑/天, 加班费 208.33 埃镑/小时;
	2019.1.1-2019.6.30	平板车	租车费 1250 埃镑/天
El-Nagdy for trading & contracting	2019.1.1-2019.6.30	钻机	租赁费 2318 埃镑/天, 加班费 441.14 埃镑/小时
	2019.1.1-2019.6.30	装载机	租赁费 2250 埃镑/天, 加班费 281.25 埃镑/小时

(4) 截至评估基准日巨石埃及玻璃纤维股份有限公司获得许可情况如下:

许可人	期限	事项	金额
巨石集团有限公司	2014 年 1 月 1 日开始生效, 有效期 5 年, 每次到期后续期 5 年	国际注册号 979588 号且在第 17 类、21 类、22 类、23 类、24 类商品上的“巨石”商标使用许可	巨石埃及对外净销售额的 3%
桐乡金石贵金属设备有限公司	2018 年 1 月 1 日开始生效, 每次到期后续期 1 年	铂铑合金漏板加工专利及专有技术	巨石埃及加工铂铑合金漏板支付 20 美元/块

以上特别事项提醒资产评估报告使用人关注对其经济行为的影响。

9、需要提示的其他事项

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; 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。

10、评估结论有效期

本资产评估报告的评估结论使用有效期限在 market 条件变化不大的情况下,

管部门核准或备案完成后，从评估基准日起一年，即 2019 年 5 月 31 日起至 2020 年 5 月 30 日止。

若评估结论在使用有效期内市场条件发生了较大变化，资产评估报告使用人应当关注对评估结论的影响或委托人重新委托评估机构进行评估。

11.1、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 25 日。

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。

巨石集团有限公司拟转让股权涉及巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目

资产评估报告正文

大信评报字(2019)第 247A 号

巨石集团有限公司：

北京同友大信资产评估有限公司接受巨石集团有限公司的委托，按照法律、行政法规规定的评估程序和方法，坚持独立、客观、公正的原则，采用收益法和市场法，按照必要的评估程序，对巨石集团有限公司拟实施股权转让行为涉及的巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的股东全部权益在 2019 年 5 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、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本项目的委托人为巨石集团有限公司，被评估单位为目的的巨石埃及玻璃纤维股份有限公司，为单独委托评估而聘请的资产评估报告使用人为法律法規规定的的使用人。

（一）委托人概况

企业名称：巨石集团有限公司

注册地址：浙江省嘉兴市桐乡市桐乡经济开发区

法定代表人：张毓强

注册资本：人民币贰拾玖亿壹仟伍佰叁拾玖万叁仟零肆拾玖元

统一社会信用代码：9133048373030919X7

主要经营范围：玻璃纤维、复合材料、塑料制品及制品、玻璃纤维的化工原料、玻璃纤维设备及配件、不饱和聚酯树脂、玻纤专用机械设备的生产、销售；机械合金制板维修、检测与制造；新材料的技术开发、技术服务；货物进出口、技术进出口。

评估基准日：2019 年 5 月 31 日
评估报告有效期：自评估基准日起一年有效

巨石集团九江有限公司股权转让涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

公司名称	出资金额	出资方式	持股比例
巨石集团九江有限公司	810,000	货币	0.61%
合计	132,350,000		100%

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

项目	2019 年 1-5 月	2018 年度	2017 年度
营业收入	8,407.01	21,087.40	17,467.33
减：营业成本	3,774.31	10,868.69	8,992.27
营业税金及附加	0.24	0.28	3.08
销售费用	248.56	650.60	380.42
管理费用	603.16	1,602.49	1,138.08
财务费用	660.23	2,282.40	1,666.23
资产减值损失	1.20	51.15	31.75
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益			-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,119.31	5,631.80	5,255.51
营业利润	0.22	17.50	1.47
加：营业外收入	0.19	10.74	0.70
减：营业外支出			
其中：非流动资产处置损失			
利润总额	3,119.34	5,638.56	5,256.28
减：所得税费用	701.85	1,268.68	1,182.66
净利润	2,417.49	4,369.88	4,073.62

以上 2017 年、2018 年及评估基准日财务数据经天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天职业字[2019]32027 号无保留意见审计报告。

（三）委托人和被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位巨石埃及玻璃纤维股份有限公司 99%股权。

二、评估目的

本项目评估目的是对巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的股东全部权益进行评估，提供其在评估基准日的市场价值，为巨石集团有限公司拟转让巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益提供价值参考。

本次评估涉及的经济行为文件为：《巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东会决议》（2019 年 5 月 5 日）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象和评估范围

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

本项目的评估对象为巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益，评估范围为巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的全部资产及负债。巨石埃及玻璃纤维股份有限公司各项资产和负债账面价值如下：

金额单位：美元	
科目名称	账面价值
一、流动资产合计	131,210,485.19
二、非流动资产合计	473,519,492.84
固定资产	454,806,452.89
在建工程	10,040,913.04
使用权资产	740,932.08
无形资产	7,931,194.83
三、资产总计	604,729,978.03
四、流动负债合计	267,132,290.52
五、非流动负债合计	51,489,166.41
六、负债总计	318,621,456.93
七、净资产（所有者权益）	286,108,521.10

以上资产账面价值由天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具天职华字[2019]32027号无保留意见审计报告。

巨石埃及玻璃纤维股份有限公司主要生产玻璃纤维制品，厂区位于埃及苏伊士省塞得港经济特区苏伊士区，厂区布局分布情况分为301、302、303、305号生产线和包装区线，其中301车间、302车间、303车间和包装区线生产无碱玻璃纤维纱和玻璃纤维布，305车间主要作为包装车间和仓储用。

305车间生产线建设数为2014年，年产能约8万吨，302车间生产线建设于2016年，年产能约8万吨，303车间生产线建设于2017年，年产能约4万吨，目前设计年产能约20万吨/年，实际产能达到22.5万吨/年，投资直接由南苏丹人（无国籍）出资建设，负责建设初期线路，投资约800万美元，投资时点达到，生产线建设期间无负债融资，公司材料采购主要方式为赊购，全部由工厂提供，材料主要来源于埃及当地，公司主要设备为进口主要材料由埃及提供，公司主要设备为进口设备，主要设备为进口设备。

巨石埃及玻璃纤维股份有限公司资产主要位于苏伊士省，主要设备、车辆、电子设备、电子设备、土地所有权利和在建工程。

主要资产：包括房屋、设备、车辆、电子设备、土地所有权利和在建工程。

主要为未高岭土、锂云母粉、盐酸、硫酸、石灰石等生产材料及生产设备用的备品备件，在库周转材料主要为包装物。原材料及在库周转材料堆放整齐、有序，管理要求等级不同的材料分类摆放，便于收发、盘点及管理；产成品主要为直接纱、合股纱及短切原丝等产品，均存放于产成品库，产成品库由库管员负责管理。

2. 房屋建筑物

委托评估的房屋建筑物类资产主要座落在埃及苏伊士省西北经济区三号地块。

委托评估房屋建筑物类资产共 4 项，为 301、302、303 厂区以及附属用房，305 仓储用房及宿舍楼、食堂等，总建筑面积 255,594.33 平米，房屋建筑物建成于 2014 年至 2018 年之间，能满足正常生产经营的需要。

3. 车辆：车辆共计 25 辆，为办公用车及厂区内用车，购置于 2012 年至 2018 年，至评估勘察日均能正常使用。

4. 机器设备：纳入评估范围的机器设备共 8803 项。为生产玻璃纤维的各工艺过程所使用的设备，如窑炉、漏板等。评估核实时座落于该公司各生产车间，除部分设备闲置外，其余设备均处于正常生产状态。

5. 电子设备：纳入评估范围的电子设备共 2636 项。包括电脑、打印机、空调等办公设备。办公设备分别放置于公司各下属职能部门。

6. 土地所有权：纳入范围共 2 宗土地，均位于埃及苏伊士省西北经济区三号地块，其中 301-303 厂区用地于 2011 年 11 月购买取得，土地面积 145,682.00 平方米，305 厂区用地于 2016 年 12 月购买取得，土地面积 89,907.22 平方米，两宗土地生产经营用途为成立工厂制造、生产、销售和包装玻璃纤维纱及其制品以及从玻璃纤维制造、生产、销售、包装所需材料、化工原材料、包装材料和相关机械设备的进出口业务以及其他有关该经营范围的生产活动，两宗土地均为永久所有权。

7. 在建工程：纳入范围的在建工程共 10 项，主要为 305 项目工程公辅系短切毡 5#6#线等工程项目。

委托的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，企业不存在未申报的表外可识别的资产和负债。

（二） 企业申报的表外资产的类型、数量。

无。

（三） 利用其他机构出具的报告。

本次利用了天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天职业字[2019]32027号无保留意见审计报告的结论。

四、 价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，此次评估的价值类型为市场价值，即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

本项目评估基准日委托人确定为2019年5月31日。

评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

六、 评估依据

本评估业务对应的评估依据为经济行为、法律法规、评估准则、权属、取价

[2006]274号);

9. 关于印发《企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知(国资发产权[2013]64号);

10. 《会计监管风险提示第5号-上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布);

11. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(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——资产评估报告》(中评协[2018]35号);

4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号);

5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协[2018]37号);

6. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号);

7. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46号);

8. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]48号);

9. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47号);

10. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]35号);

11. 《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38号);

12. 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2018]38号);

13. 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37号);

14. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号);

(四) 权属依据

1. 机动车行驶证;

2. 重要资产购置合同或发票;

3. 其他资产权属证明文件。

(五) 取价依据

1. 埃及颁布的《房地产法》2008年第196号法及其修正案(2014年第117号法);

2. 埃及颁布的《所得税法》2005年第91号法及其修正案(2017年第82号

法);

3. 埃及颁布的《增值税法》2016 年第 67 号法;
4. 埃及颁布的《经济特区法》2002 年第 83 号法及其修正案(2015 年修正案);
5. 被评估单位提供的资产清单及其他资料;
6. 被评估单位提供的财务会计、经营方面的资料;
7. 评估专业人员收集的市场资料、产业经济及宏观经济资料;
8. 评估专业人员现场勘查及调查所得的有关资料;
9. P1~P6 的评估资料资本终端。

(六) 其他参考资料。

1. 《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 33 号);
2. 天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具的天职业[2019]32027

号无保留意见审计报告。

七、评估方法

评估专业人员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、资料收集等情况,分析收益法、市场法、成本法(资产基础法)三种基本方法的适用性,选择评估方法。

本次评估根据评估方法的适用性分析,采用了收益法和市场法,经过综合分析比较后,以收益法评估值作为评估结论。

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。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法,通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

本报告被评估企业属于制造业,根据公司的资产配置情况、经营模式及根
据历史年度的经营情况,企业具备持续经营的基础和条件,历史经营和财务数据
资料充分,经营与收益之间存在较为稳定的因果关系,未来预期收益和风险能够
合理量化,故可以采用收益法中的现金流量折现法进行评估。

市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可类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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

被评估企业属于制造业，同行业的上市公司数量较多，有经营和财务数据与被评估企业可比的上市公司，通过获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象的价值。因此可以采用上市公司比较法进行评估。

资产基础法是指以被评估企业评估基准日审定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。

资产基础法的基本公式：

股东全部权益价值=企业各项资产评估值之和-各项负债评估值之和

本次评估目的为股权收购，投资者更关注未来公司的盈利能力或退出收益。而资产基础法的出发角度与评估目的并不完全一致，故资产基础法不适用。

（一）收益法

1. 收益法的定义及原理

折现以

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或确定评估对象价值的评估方法。

2. 收益法的应用前提

运用收益法对股东权益价值进行评估，需满足以下前提条件：

- （1）被评估单位必须具备持续经营能力，可以预测预期获利年限；
- （2）能够而且必须用货币来衡量委估对象的未来预期收益；
- （3）能够用货币来衡量委估对象获得的预期收益所承担的风险；
- （4）委估对象能够满足资产所有者经营上期望的收益。

3. 评估模型

结合评估目的、价值类型及评估对象，本次采用折现现金流法(DCF)，其中企业未来预期收益采用企业自由现金流，折现率采用资本加权平均报酬率，计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—被评估单位的股东全部权益价值

B—被评估单位的企业整体价值

D—被评估单位付息负债价值

被评估单位的企业整体价值B计算公式为：

$$B = P + \sum C_i$$

式中：P—被评估单位的经营性资产的价值

$\sum C_i$ —被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值及长期股权投资价值

(1) 被评估单位的经营性资产价值P计算公式为：

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

式中：R_i—被评估单位未来第i年的预期收益(企业自由现金流量)

r—折现率

n—被评估单位的未来持续经营期

1) 折现率r的确定

折现率，又称期望报酬率，是资产的收益折现成评估价值的重要参数。公司资本资产定价的折现率，应当能够反映公司创造经营现金流量所面临的风险，包括行业风险、经营风险和财务风险。

与权益现金流量口径相匹配的折现率为股东权益资本成本，由此还原评估出的资产口径为企业股东全部权益价值。

根据上述模型，本次评估过程如下：

1. 经营性资产价值评估
经营性资产价值评估采用折现现金流法，即通过估算资产未来预期产生的自由现金流量，并折现成基准日现值，得到经营性资产价值。

2. 溢余资产价值评估

本次收益法评估是在企业持续经营的前提下作出的,根据国家有关法律法规、被评估单位所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等,没有资料显示企业经营存在有限期,因此,确定收益期限无限期,根据企业经营历史及行业发展趋势等资料,采用两阶段模型,即评估基准日后 13 年根据企业实际情况和政策、市场等因素对企业收入、成本费用、利润等进行合理预测,第 14 年以后各年预测数据与第 14 年持平。

(2) 被评估单位基准日存在的非经营性和溢余资产的价值 $\sum C_i$ 计算公式为:

$$\sum C_i = C_1 + C_2 + C_3$$

式中: C_1 —被评估单位基准日存在的现金类资产价值

C_2 —被评估单位基准日存在的其他溢余资产和非经营性资产价值

C_3 —长期股权投资价值

非经营性资产和溢余资产,对经营性资产的价值没有考虑现金流的影响,因此采用适宜的评估方法进行评估,以其成本加和法的评估值进行计算。

(二) 市场法

1、市场法的定义及原理

企业价值中的市场法,是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行,确定评估对象价值的评估方法。

2、评估方法的选择

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据,计算价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料,计算价值比率,在与被评估企业比较分析的基础上,确定评估对象价值的具体方法。

本次根据资料的搜集情况,选择采用上市公司比较法。

上市公司比较法基本评估思路如下:

(1) 分析被评估企业的基本状况。主要包括其所在的行业、经营范围、规模、财务状况等。

(2) 根据经营范围、产品类型、上市时间等比较因素选择对比上市公司,确定可比上市公司。

(3) 分析、比较被评估企业和可比企业的财务指标和经营指标。

(4) 对可比公司选择价值乘数，并采用适当的方法对其进行修正、调整，进而估算出被评估企业的价值乘数。

(5) 根据被评估企业的价值乘数，在考虑缺乏市场流动性折扣的基础上，并分析被评估单位溢余资产、非经营性资产价值后，最终确定被评估企业的股权价值。

八、评估程序实施过程和情况

北京国友大正资产评估有限公司接受巨石集团有限公司的委托，对巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的股东全部权益进行评估，评估基准日经协商委托人定于2019年5月31日。

整个评估基本程序包括：明确评估基本事项、双方委托合同、编制资产评估计划；进行评估现场调查，收集整理评估资料，评定估算形成评估结论；编制出具资产评估报告；整理归集评估档案等。主要评估程序实施过程如下：

(一) 评估前期准备工作阶段

1. 了解拟承接业务涉及的被评估单位及评估对象的基本情况，明确评估目的、评估对象及评估范围；
2. 根据评估目的和交易背景等具体情况对专业胜任能力、独立性和业务风险等进行综合分析和评价，签署资产评估委托合同；
3. 收集被评估单位所在行业的基本政策、法律法规以及行业的市场经营情况；
4. 根据了解的情况拟定评估工作方案和基本评估思路，确定评估工作重点；
5. 确定项目评估小组，并进行业务培训。

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

进行内部审核。

（四） 提交资产评估报告阶段

根据内部审核意见调整形成的资产评估报告书初稿，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告有关内容进行沟通；在不影响独立评估结论的前提下，达成一致意见后，出具资产评估报告书。

（五） 资产评估档案归档

出具的资产评估报告在获得主管部门核准或备案文件后，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，将工作底稿、资产评估报告以及其他相关资料归集形成资产评估档案，提交公司质量控制部门审核后移交公司档案部门存档。

九、评估假设

（一） 公开市场假设；

（二） 资产原地续用假设；

（三） 产权主体变动假设；

（四） 企业持续经营；

（五） 公司现行所遵循的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改变；

（六） 本次交易各方所处地区的政治、经济业务和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；

（七） 公司将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时大方向保持一致；

（八） 公司制订的经营计划和采取的措施等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

（九） 假设公司的经营者是负责的，完全遵守所有有关的法律法规，且公司管理层有能力担当其职务；

（十） 假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

（十一） 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目

前方向保持一致；

(十二) 有关金融信贷利率、赋税基准及税率、外汇汇率、政策性征收费用等不发生重大变化；

(十三) 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业生产经营活动重大不利影响；

(十四) 企业制订的经营计划和采取的措施等能按预定的时间和进度如期实现，并取得预期效益；

(十五) 在维持现有经营规模的前提下，未来各年度只需对现有资产的耗损（折旧）进行更新。即当资产累计折旧额接近资产原值或当资产净值接近预计的资产残值时，即假设该资产已折旧，需按照资产原值补充更新该资产。在发生资产更新支出时，同时，原资产残值报废，按照更新后的资产原值提取折旧直至经营期截止，回收资产折余净值；

(十六) 假设企业在未来的经营期内，将不会遇到重大的应收账款回收方面的问题；

(十七) 假设企业提供对 3 座窑炉冷修技改方案可按期实现；

(十八) 委托人和相关当事人提供的资料真实、合法、完整；

(十九) 本次评估假设企业于年度内均匀获得净现金流；

(二十) 无其他人力不可抗拒因素造成对企业经营的重大影响。

评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些假设前提条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化和前提条件改变时，评估专业人员将不承担由于前提条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

本次评估采用收益法和市场法进行了评定估算。

(一) 收益法

至评估基准日，巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的净资产账面值为美元 28,610.85 万元，评估值为美元 54,100 万元，评估增值美元 25,489.15 万元，增值率为 89.09%。

（二）市场法

至评估基准日，巨石埃及玻璃纤维股份有限公司的净资产账面值为美元 28,610.85 万元，评估值美元 33,800 万元，评估增值美元 5,189.15 万元，增值率 18.14%。

（三）两种评估方法的评估结论差异分析

巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益采用收益法和市场法评估结果差额为美元 20,300 万元，产生差异的原因为：

用收益法评估得出的股权价值与市场法评估得出的评估值存在差异，原因是：收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小；市场法评估采用了与上市公司比较法，即将价值对象与同行业的上市公司进行比较，对与上市公司不同情况和经济数据



评定估算的有关事项。

（一）利用专家工作及相关报告结论提示性说明

1、 利用专业报告结论的提示性说明

本次评估利用了企业提供的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具的天职业字[2019]32027 号无保留意见审计报告，以其作为评估依据。

(二) 权属资料不全面或存在瑕疵的情形

1)截至评估基准日，被评估单位共有 2 项土地所有权尚未取得产权证，被评估单位已提供相应的手续和产权承诺，本次评估结论是在假定其产权完整的前提下作出的，亦未考虑将来办理产权时需要支付的费用。无产权证的土地所有权具体见下表：

金额单位：美元

土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m²)	原始入账价值	账面价值
无	301-303 厂区用地	埃及苏伊士省西北经济区	2011/11/21	外购	玻纤制造	永久	145,682.00	4,586,102.44	4,586,102.44
无	305 厂区用地	三号地块	2016/12/1	外购	玻纤制造	永久	89,907.02	3,345,092.39	3,345,092.39
合计									7,931,194.83

2)截至评估基准日，被评估单位共有 40 项房屋尚未取得产权证，被评估单位

巨石集团有限公司拟转让股权涉及
巨石埃及玻璃纤维股份有限公司股东全部权益项目资产评估报告

序号	建筑物名称	结构	建成 年月	建筑面积 (m²)	账面价值	
					原值	净值
11	机修车间	钢混	2014-04	1574.08	1,065,071.21	931294.01
12	空压机房及配电房	钢混	2014-04	844.27	692,774.23	605758.88
13	食堂	钢混	2014-04	1834.4	863,807.05	754609.88
14	MatBuliding	钢混	2014-09	8051.81	1,812,666.41	1,603,021.85
15	公寓 A	钢混	2014-04	1532.15	762,445.18	666679.02
16	公寓 B	钢混	2014-04	1901.33	937,476.22	819725.31
17	宿舍 C	钢混	2014-04	5170.25	2,597,177.49	2270961.57
18	原料仓库	钢混	2014-04	9297.07	5,167,356.22	4518315.81
19	HighPressureMicroMistHumidifier	钢混	2014-04	12.4	21,167.91	19,536.21
20	RawMaterialStorage	钢混	2014-04	12.4	21,167.91	19,536.21

《资产评估对象法律权属指导意见》，委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律权属资料，并对所提供评估对象的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。评估专业人员执行资产评估业务的目的是对评估对象的价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属资料确认或发表意见超出评估专业人员的执业范围，应当对委托人和相关当事人提供的评估对象的法律权属资料和资料来源进行必要查验，并对查验情况予以披露。本次根据提供的资料评估时设定完全产权，并非是对产权的确认，产权的确认应以当地相关部门确认为准。

（三） 评估程序受到限制的情形

1. 评估专业人员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，而是在假定被评估单位提供的有关技术资料和技术运行记录真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

2. 评估专业人员未对各种建、构筑物的隐蔽工程及内部结构(非肉眼所能观察的部分)做技术检测，而是在假定被评估单位提供的有关工程资料是真实有效的前提下和在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（四） 截止评估基准日巨石埃及玻璃纤维股份有限公司租赁情况如下：

出租方	租赁期限	租赁事项	租赁金额
捷成大理石公司	2015.8.29-2034.8.28	土地 35,600 m ²	25 埃镑/年(前 10 年内每年上涨 3%，后 10 年每年上涨 2%)
EJ- AALAMIAH FOR TRANSPORTATION & IMPORT	2019.1.3-2019.2.28	槽罐车	租车费 2500 埃镑/天，加班费 208 埃镑/小时；
	2019.1.1-2019.6.30	平板车	租车费 1250 埃镑/天
El-Nagdy for trading & contracting	2019.1.1-2019.6.30	钻机	租赁费 2318 埃镑/天，加班费 441 埃镑/小时
	2019.1.1-2019.6.30	装载机	租赁费 2250 埃镑/天，加班费 281 埃镑/小时

（五） 截至评估基准日巨石埃及玻璃纤维股份有限公司获得许可情况如下

许可人	期限	事项	金额
巨石集团有限公司	2014 年 1 月 1 日开始生效，有效期 5 年，每次到期后续期 5 年	国际注册号 979588 号且在第 17 类、21 类、22 类、23 类、24 类商品上的“巨石”商标使用许可	巨石埃及对外净销售额的 3%
桐乡金石贵金属设备有限公司	2018 年 1 月 1 日开始生效，每次到期后续期 1 年	铂铑合金漏板加工专利及专有技术	巨石埃及加工铂合金漏板支付 2 美元/KG

(六) 评估基准日至资产评估报告出具之间可能对评估结论产生影响的事项

评估专业人员做了尽职调查，未发现从评估基准日至资产评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化的，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值；
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(七) 市场法评估结论未考虑控制权对评估对象价值的影响。

(八) 本报告涉及由委托人和相关当事人提供并确认的与评估相关的营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产明细及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人、产权持有人和相关当事人应对所提供的以上评估基础资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

(九) 对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估专业人员已履行评估程序仍无法获悉的情况下，评估机构及评估专业人员不承担相关责任。

上述特别事项，评估专业人员提请资产评估报告使用人关注对经济行为的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的和用途，不能用于其他目的和用途。因使用不当造成的后果与签字资产评估师及其所在评估机构无关。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

(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。

（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评估对象可实现价格的保证。

（五）本资产评估报告如果根据国家法律、行政法规规定，需提交国有资产监督管理部门或者企业有关主管部门核准或备案的，未取得核准或备案文件的，评估结论不得被使用。

（六）未征得出具资产评估报告的评估机构同意，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。

（七）自评估基准日起，市场条件或资产状况发生重大变化时，本资产评估报告的评估结论使用有效期自取得核准或备案文件时，从评估基准日起1年。

