

评估报告书 共一册

本册为 第一册

中广信评报字[2016]第 363 号

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目

评估报告

评估机构名称：广东中广信资产评估有限公司

委托评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

报告提交日期：二〇一六年七月三十一日

目 录

注册资产评估师声明	2
评估报告书摘要	4
评估报告书正文	12
一、 绪言	12
二、 委托方、被评估单位及其他评估报告使用者	12
三、 评估目的	20
四、 评估对象及范围	20
五、 价值类型及其定义	30
六、 评估基准日	30
七、 评估依据	31
八、 评估方法	37
九、 评估程序实施过程和情况	57
十、 评估假设	58
十一、 评估结论及分析	61
十二、 特别事项说明	65
十三、 评估报告使用限制说明	73
十四、 评估报告日	74
评估报告书备查文件目录	76

注册资产评估师声明

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，资产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（或者产权持有单位）申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用资产评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们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；与委托方及相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对委托方及相关当事方不存在偏见。

四、我们已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；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资产评估报告的要求，但本报告亦不能成为有关资产的权属证明文件，也不为有关资产的权属状况承担任何责任。

五、我们出具的资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假设和限定条件的限制，资产评估报告使用者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。

六、本资产评估报告仅供报告使用者在报告载明的特定评估目的下于报告载明的合法使用期内使用有效。评估报告使用者应恰当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理使用评估报告。

七、本项目签字注册资产评估师及其所在评估机构具备本评估业务所需的职业资质和相关专业评估经验。除已在评估报告中披露的运用评估机构或专家的工作外，评估过程中没有运用其他评估机构或专家的工作成果。

八、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行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。

评估报告书摘要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读评估报告书全文，本摘要单独使用可能会导致对评估结论的误解。

委托方：湖南华升株洲雪松有限公司。

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司。

经济行为及评估目的：根据湖南华升株洲雪松有限公司于 2015 年 10 月 26 日分别形成的股东会决议、董事会决议相关决议，对公司国有资本金注入相关事宜进行了审议，同意国有资本金 1000 万注入湖南华升株洲雪松有限公司，湖南华升株洲雪松有限公司拟聘请评估机构对湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估目的即是为湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

评估对象及评估范围：评估对象：湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值；评估范围：由委托方指定的涉及本次评估目的于 2015 年 12 月 31 日湖南华升株洲雪松有限公司的全部资产及相关负债。

价值类型：市场价值。

评估基准日：2015 年 12 月 31 日。

主要评估方法：资产基础法。

评估结论及其使用有效期:

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日, 在持续经营前提下, 经资产基础法评估, 湖南华升株洲雪松有限公司总资产账面价值为 27,996.70 万元, 评估价值为 52,300.74 万元, 增值 24,304.04 万元, 增值率为 86.81%; 负债账面价值为 8,706.51 万元, 评估价值为 8,502.47 万元, 减值 204.04 万元, 减值率为 2.34%; 净资产账面价值为 19,290.19 万元, 评估价值为 43,798.27 万元, 增值 24,508.08 万元, 增值率为 127.05%。

评估结论详细情况见评估明细表

(单位: 万元)

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 %
流动资产	1	13,680.28	13,269.18	-411.10	-3.01
非流动资产	2	14,316.42	39,031.57	24,715.15	172.63
其中: 可供出售金融资产	3	210.00	240.69	30.69	14.61
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	1,150.00	726.74	-423.26	-36.81
投资性房地产	7	486.48	3,328.31	2,841.83	584.16
固定资产	8	3,482.72	9,044.91	5,562.19	159.71
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	7,659.17	24,362.86	16,703.69	218.09
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	154.31	154.31	0.00	0.00
其他非流动资产	19	1,173.75	1,173.75	0.00	0.00
资产总计	20	27,996.70	52,300.74	24,304.04	86.81
流动负债	21	8,466.46	8,466.46	0.00	0.00
非流动负债	22	240.04	36.01	-204.03	-85.00
负债合计	23	8,706.51	8,502.47	-204.04	-2.34
净资产(所有者权益)	24	19,290.19	43,798.27	24,508.08	127.05

在持续经营前提下，经资产基础法评估，湖南华升株洲雪松有限公司净资产价值为 43,798.27 万元(大写肆亿叁仟柒佰玖拾捌万贰仟柒佰元整)。

特别提请报告使用者关注以下事项：

1、利用专业报告事项

湖南华升株洲雪松有限公司申报的评估基准日财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具天健湘审（2016）359 号标准无保留意见审计报告，本次评估是以委托方申报数据作为基础进行的，评估人员对提交数据履行了相关评估复核程序。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

2、企业申报的表外资产事项，具体有以下：

（1）固定资产——房屋建筑物评估明细表中申报的房屋建筑物 61 项，总建筑面积 15,026.86 平方米。

（2）固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表中申报的构筑物及绿化共计 56 项，其中构筑物 14 项，共计面积 2,917.5 平方米；绿化苗木 42 项共计 473 株及灌木 3,800 平方米。

（3）无形资产——土地使用权评估明细表中申报的账外土地共计 13 宗，宗地面积共计 201.03 平方米。

被评估单位对纳入此次评估范围内账外资产出具了账外资产产权承诺函，并承诺该部分确实属于湖南华升株洲雪松有限公司的资产，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，被评估单位承担一切法律责任。房屋建筑面积及土地面积、构筑物及其他辅助设施的计量面积及数量由委托方提供，

我们并未进行实地丈量，数据的准确性由委托方负责，如与实际情况不符，房屋建筑物评估值需调整或重新评估。

3、未办理房屋产权证及其他瑕疵事项

(1) 纳入本次评估范围内投资性房地产部分房屋未取得房屋所有权的共有 7 项，申报的建筑面积合计 6,454.33m²，具体如下（序号与评估明细表序号一致）：

评估明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	无	医务所办公楼	混合	1970	910.2
4	无	幼儿园	混合	1993	4052.83
7	无	江边门面	混合	1997	663.44
8	无	围墙商店	混合	1992	25
12	无	美容院铺面	混合	1996	63.86
15	无	车队门面	混合	1996	56
17	无	原棉仓库	混合	1982	683
合计					6454.33

(2) 纳入本次评估范围内的房屋建筑物未取得房屋所有权的房屋共有 80 项（申报的建筑面积合计 16,475.25 平方米），其中账内资产 40 项（申报的建筑面积合计 8,275.54 平方米）、账外资产 40 项（申报的建筑面积合计 8,199.71 平方米），详见评估明细表。

上述房产均未办权属登记手续，委托方亦未能提供规划使用及规划报建资料，本次评估从企业历史投入角度考虑，仅评估其建造成本、部分前期费用、及资金成本，不考虑产权完整状态下的报建成本、流转税费等价值因素；并基于被评估单位自成立始一直以上述产权状态进行经营，评估中设定上述权属瑕疵对企业无不利影响，可进行持续经营；同时该部分房屋面积数据由被评估单位申报，被评估单位应对其提供数据真实性、完整

性、准确性负责，评估基准日后，若取得法定测绘面积与实际面积有差异，应对评估值应进行相应调整，特请报告使用者注意。

湖南华升株洲雪松有限公司对上述未取得房屋所有权证的房产出具房屋产权承诺函，承诺该部分房产不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，委托方承担一切法律责任。

(3) 纳入评估的投资性房地产存在部分房产房屋所有权证证载用途与土地证证载用途不匹配，具体如下：

评估明细表序号	房屋名称	房产证规划用途	土地证规划用途	产权瑕疵
2	职工医院住院部	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
3	医务所门诊部	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
5	大食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
6	食堂(一楼)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
18	两用食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
19	幼儿园(杨柳冲)	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
20	招待所餐厅	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
21	招待所食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
22	综合楼(招待所)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
23	招待所餐厅	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
24	二村澡堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
25	综合楼(电影副)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
26	食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
27	综合楼(科教)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
28	培训楼	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配

对于上述企业自建或通过企业改制取得的招待所、职工医院、幼儿园、综合楼等，因房屋设计用途与土地规划用途存在不一致性，故采用房地分

开评估，对于房屋建筑物，从企业取得角度考量，按照重置成本法进行评估，对于建筑物所占用的土地，按照土地的证载规划用途采用合理的方法进行评估。

4、固定资产—房屋评估明细表中第 100、101、103、108、112、117、118、187 项房屋建筑物采用房地合一市场法评估，评估价值已包括其所分摊的土地使用权价值。

5、至评估基准日，固定资产—房屋建筑物申报明细表中第 64 项房屋已拆除，实物不存在，评估价值为零。

评估申报明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
64	无	一村单车棚	1990/12/30	50.00	已拆除

6、根据被评估单位介绍，截至评估基准日，固定资产—房屋建筑物评估明细表中第 104 至 106 项、第 109 至 111 项的房屋已处置，但由于资产处置的部门未能向财务部门提供任何相应的处置资料，故被评估单位无法做相关的账务处理。被评估单位至报告出具日仍未能向评估机构提供任何处置资料，本次评估，评估人员对评估基准日已处置尚待完善相关资产处置程序且未作账务调整的房屋建筑物，从审慎性角度考虑，按账面价值列示，提请报告使用人关注。其所涉及的房屋建筑物于评估基准日的客观公允价值见下表：

评估明细表序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)		公允价值 (元)	
				原值	净值	原值	净值
104	株字第 1000197896 号	来园 45 栋	44	9,816.20	5,757.31	154,000.00	154,000.00
105	无	大园 1 栋	44.28	6,394.11	3,750.55	36,900.00	11,100.00
106	无	大园 7 栋	28.45	2,560.50	1,502.52	14,900.00	4,500.00

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

109	无	来园 7 栋	66.81	27,792.64	16,303.76	55,700.00	35,400.00
110	无	宿舍楼	268.98	59,175.60	34,713.73	224,300.00	100,900.00
111	无	杨柳冲 3 栋	31.35	5,617.92	3,294.12	26,100.00	12,700.00
合 计:				111,356.97	65,321.99	511,900.00	318,600.00

若日后，发现处置款与账面值有差异，应及时调整评估值或重新出具报告。

7、经现场勘查，未见申报评估的垃圾车（固定资产-车辆评估明细表序号 1，车辆型号 EQ3092FL）和别克商务车（固定资产-车辆评估明细表序号 2，车辆型号 SGM6510GLB），其对应的车辆行驶证亦未提供。根据企业相关人员介绍，上述车辆已于基准日之前处置，其处置款项已经入账，但由于处理这些设备的部门未能向财务部门提供相应的资产处置报告，致使财务无法及时将已处置的资产进行核销。根据上述实际情况，上述车辆评估为零。

8、截至评估基准日，经评估人员核查，申报评估的电子设备有部分由于使用年限较长保养较差已无继续使用的价值，共计 16 项（具体详见评估明细表），本次评估以其可变现净值作为评估值。

9、经现场勘查，未见申报评估的电子设备共计 93 项（具体详见评估明细表）。根据企业相关人员介绍，上述电子设备已于基准日之前处置，其处置款项已经入账，但由于处理这些设备的部门未能向财务部门提供相应的资产处置报告，致使财务无法及时将已处置的资产进行对应核销。根据上述实际情况，上述电子设备评估为零。

10、短期借款账面值 10,000,000.00 元，为湖南华升株洲雪松有限公司向兴业银行股份有限公司长沙分行的借款，借款期限 2015 年 3 月 23 日至

2016年3月22日，年利率为定价基准利率上浮0.05%，该借款由湖南华升株洲雪松有限公司股东湖南华升集团公司提供质押担保及保证担保。本次评估未考虑申报评估资产诸如存在抵押、保证、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

11、湖南华升株洲雪松有限公司收购被投资单位株洲雪松织染有限公司的目的是为日后湖南华升株洲雪松有限公司搬迁出株洲市区做准备，而截至评估基准日湖南华升株洲雪松有限公司未实现搬迁，目前被投资单位株洲雪松织染有限公司暂时处于闲置状态。

12、经勘查，被投资单位株洲雪松织染有限公司的在建工程处于暂时闲置状态，亦未进行相应技术升级，其中，供电供热系统及排水管道已拆除，本次评估为0。

提请评估报告使用者注意以上事项对评估结论可能产生的影响。

根据国家现行规定，本资产评估报告结论使用有效期为壹年，自评估基准日2015年12月31日起计算，至2016年12月30日止。超过壹年，需重新进行资产评估。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告书正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告书正文。

中广信评报字[2016]第 363 号

评估报告书正文

一、绪言

广东中广信资产评估有限公司接受湖南华升株洲雪松有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本次评估采用资产基础法，按照必要的评估程序，对湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值在 2015 年 12 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：

二、委托方、被评估单位及其他评估报告使用者

(一) 委托方及被评估单位

委托方及被评估企业均为：湖南华升株洲雪松有限公司

1、企业基本情况

企业名称：湖南华升株洲雪松有限公司

公司类型：有限责任公司

统一社会信用代码：91430200758038037A

登记机关：株洲市工商行政管理局

住所：株洲市芦淞区建设中路733号

法定代表人：肖群锋

注册资本：人民币壹亿玖仟壹佰捌拾陆万柒仟肆佰元整

成立时间：2003年12月16日

营业期限：2003年12月16日至2023年12月13日

经营范围：纺织品、服装、服饰生产、加工、销售；房屋租赁。（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、企业历史沿革

湖南华升株洲雪松有限公司（以下称“华升株洲雪松公司”）是湖南华升集团和湖南华升股份有限公司控股的有限责任公司，是国家苧麻面料产品开发基地，湖南省高新技术企业，湖南省苧麻纺织工程技术研究中心。

湖南华升株洲雪松有限公司前身为株洲苧麻纺织印染厂，始建于1956年，是国家在一五期间投资兴建的我国第一家现代苧麻纺织企业。

2002年11月22日原株洲苧麻纺织印染厂依法破产。

2003年12月16日华升株洲雪松公司通过改制重组由湖南华升工贸进出口（集团）有限公司和自然人刘政、肖群锋出资，新成立湖南华升株洲雪松有限公司，在株洲市工商行政管理局登记注册，注册资本为10,650.00万元，法定代表人为黎晓彤，股东出资方式及出资额如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	出资额（万元）	出资比例
1	湖南华升工贸进出口（集团）公司	实物	8,520.00	80.00%
2	刘政	实物	1,065.00	10.00%
3	肖群锋	实物	1,065.00	10.00%
合计			10,650.00	100.00%

2004年12月20日，华升株洲雪松公司经历增资及股东变更，法定代表人为黎晓彤，股东出资方式及出资额如下：

序号	股东姓名或名称	出资方式	出资额（元）	出资比例
----	---------	------	--------	------

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

1	湖南华升益鑫泰股份有限公司	实物	118,010,106.14	64.53%
2	湖南华升工贸进出口(集团)公司	实物	41,906,096.99	22.91%
3	刘政	实物	11,488,262.12	6.28%
4	肖群锋	实物	11,488,262.12	6.28%
合计			182,892,727.37	100.00%

2006年1月23日,华升株洲雪松公司进行股权变更,注册资本为18,289.27万元,法定代表人为黎晓彤,股东出资方式及出资额如下:

序号	股东姓名或名称	出资方式	出资额(元)	出资比例
1	湖南华升工贸进出口(集团)公司	实物	159,916,203.13	87.44%
2	刘政	实物	11,488,262.12	6.28%
3	肖群锋	实物	11,488,262.12	6.28%
合计			182,892,727.37	100.00%

2008年12月10日,企业进行股东变更,注册资本为18,289.27万元,法定代表人为黎晓彤,股东出资方式及出资额如下:

序号	股东姓名或名称	出资方式	出资额(元)	出资比例
1	湖南华升股份有限公司	实物	159,916,200.00	87.44%
2	湖南华升集团公司	实物	80,41,800.00	4.396%
3	刘政	实物	3,446,400.00	1.884%
4	肖群锋	实物	11,488,300.00	6.28%
合计			182,892,700.00	100.00%

2010年1月22日,华升株洲雪松公司进行股东变更,注册资本为18,289.27万元,法定代表人变更为肖群锋,股东出资方式及出资额如下:

序号	股东姓名或名称	出资方式	出资额(元)	出资比例
1	湖南华升股份有限公司	实物	159,916,200.00	87.44%
2	湖南华升集团公司	实物	22,976,500.00	12.56%
合计			182,892,700.00	100.00%

2014年华升株洲雪松公司进行了增资扩股,湖南华升集团公司新增注

注册资本 897.47 万元，注册资本变更为 19,186.74 万元，于 2015 年 12 月 18 日进行了工商登记变更，股东持股股权比例发生变更后，湖南华升集团公司持有的注册资本共计 31,951,200.00 元，湖南华升股份有限公司持有的注册资本共计 159,916,200.00 元，法定代表人为肖群锋。持股情况详见如下：

股东名称	注册资本（元）	持股比例%
湖南华升股份有限公司	159,916,200.00	83.3472
湖南华升集团公司	31,951,200.00	12.6528
合计	191,867,400.00	100.00

3、企业股权结构及组织架构

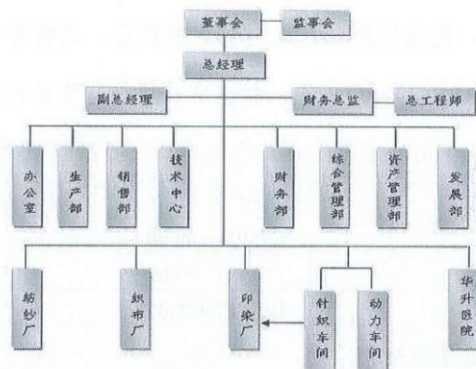
(1) 企业股权结构

截止至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，华升株洲雪松公司股东明细及结构如下：

股东名称	注册资本（万元）	持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.62	83.3472
湖南华升集团公司	3,195.12	12.6528
合计	19,186.74	100.00

注：上述股权数据来源于株洲市工商行政管理局信息资料查询。

(2) 企业组织架构



4、被评估单位经营情况

湖南华升株洲雪松有限公司是湖南华升集团和湖南华升股份有限公司控股的有限责任公司，是国家苧麻面料产品开发基地，湖南省高新技术企业，湖南省苧麻纺织工程技术研究中心。公司前身为株洲苧麻纺织印染厂，始建于1956年，是国家在“一五”期间投资兴建的我国第一家现代苧麻纺织企业，公司现注册资本19,186.74万元，占地面积20万平方米，厂房建筑面积9万平方米。

湖南华升株洲雪松有限公司作为从事苧麻纱线和面料生产的老国有企业。生产的苧麻高支纱线和面料曾经远销欧洲、日本等国家和地区，出口销售额占公司总销售额的40%，接近半壁江山。但近年来，一方面我国纺织产业由于劳动力成本、能源成本、材料成本、运输成本、环境治理成本高，纺织品加工的成本优势已完全丧失，同时，国外如英国、美国的“再工业化”战略冲击，使我国纺织品行业压力加大；另一方面湖南株洲雪松遭遇企业自身大量陈旧设备淘汰、纺织纤维原料品质较低的制约，以及原材料资源

购置成本攀升、设备维修维护零件缺失难寻、自然环境、社会环境等因素的影响，设备老化、历史包袱重，导致企业经营状况恶化；面对国际国内经营环境的变化，这两年湖南华升株洲雪松有限公司致力于寻求产品开发创新及市场营销方向的改变，开发超高支苧麻面料、含麻多元复合面料生产线，意图积极引导公司生产的产品适应市场的变化，但由于湖南华升株洲雪松有限公司生产厂房及办公现地处于株洲市市区内，株洲市政府规划未来几年内将该企业迁移出株洲市区，企业生产厂房新址的生产技术及条件暂时无法落定，在未来生产及发展的道路上，企业所面临的压力依然严峻。

5、评估基准日企业近三年来企业的资产、财务、负债状况

湖南株洲雪松有限公司母公司口径下近三年财务状况如下表：

表一：

项目	2012年12月31日	2013年12月31日	2014年12月31日	2015年12月31日
资产总额(元)	290,219,042.86	268,270,123.77	267,790,291.68	279,967,003.77
负债总额(元)	84,922,717.46	80,228,876.92	95,353,064.17	87,065,066.31
股东权益(元)	205,296,325.40	188,041,246.85	172,437,227.51	192,901,937.46

表二：

项目	2012年	2013年	2014年	2015年
一、营业收入	98,877,728.63	103,424,544.10	104,254,104.91	71,935,080.17
减：营业成本	91,596,286.46	98,580,970.90	92,638,461.39	60,039,778.61
营业税金及附加	642,258.96	993,801.05	1,171,700.23	641,286.47
销售费用	5,213,240.65	6,556,519.63	5,418,141.29	4,244,849.65
管理费用	10,725,255.15	16,555,405.45	20,307,682.88	14,868,536.93
财务费用	3,056,077.53	1,662,366.35	1,630,566.15	1,681,020.29
资产减值损失	1,537,454.73	738,102.51	750,475.08	6,432,592.69
其他	-	-	-	-
投资收益	-	-	-	12,164,074.31
二、营业利润	-13,892,844.85	-21,662,621.79	-17,662,922.11	-3,808,910.16
加：营业外收入	19,299,126.12	3,687,905.54	2,277,043.87	4,295,518.35

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

减：营业外支出	69,551.99	26,457.58	21,160.06	21,898.24
三、利润总额	5,336,729.28	-18,001,173.83	-15,407,038.30	464,709.95
减：所得税费用	1,059,684.17	-746,095.28	196,981.04	-
四、净利润	4,277,045.11	-17,255,078.55	-15,604,019.34	464,709.95

表三：

项 目	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年
经营活动产生的现金流量净额	17,625,948.73	-3,485,038.88	6,011,304.33	-27,882,501.49
投资活动产生的现金流量净额	-10,791,988.37	-249,174.54	512,063.43	16,575,394.74
筹资活动产生的现金流量净额	-8,053,949.31	8,313,961.32	-2,978,020.58	19,678,533.84
期末现金及现金等价物余额	5,739,827.68	10,319,579.58	13,864,925.76	22,236,352.85

注：评估基准日资产及损益数据来源于天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2016）359号审计报告，2014年度数据来源于企业年度审计报告天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2015）281号审计报告，2013年度数据来源于企业年度审计报告天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2014）448号审计报告，2012年度数据来源于企业年度审计报告天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2013）481号审计报告，审计结果均为无保留意见。

6、企业执行会计政策

（1）财务报表的编制基础：企业以持续经营为基础，重要事项执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则——基本准则》和38项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)编制财务报表。

（2）会计期间：

从公历每年一月一日至十二月三十一日止。

（3）记账本位币：

以人民币为记账本位币。

（4）存货核算方法：存货发出时按加权平均法计价。

（5）固定资产折旧办法：

公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时次月起开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提

折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30-40年	4	2.40-3.20
机器设备	8-16年	4	6.00-12.00
运输设备	8-10年	4	9.60-12.00
计算机及办公设备	5-10年	4	9.60-19.20
其他设备	8-12年	4	8.00-12.00

(6) 主要税项税率：

①主要税种及税率

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	17、13
企业所得税	应纳税所得额	15、25
营业税	应纳税营业额	5
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2

②税收优惠

公司 2011 年 11 月 4 日被认定为国家重点支持的高新技术领域的高新技术企业，2014 年 10 月通过复审，根据《国家税务总局关于企业所得税减免管理问题的通知》（国税发[2008]111 号）的规定，自 2015 年至 2017 年，按 15% 的税率计缴企业所得税。

(二) 委托方与被评估单位的关系

委托方与被评估单位为同一企业。

(三) 委托方以外的其他评估报告使用者

委托方以外的其他评估报告使用者包括国有资产管理部门、本次评估目的所涉及的工商行政管理部门等国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经评估机构和委托方确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

三、评估目的

根据湖南华升株洲雪松有限公司于 2015 年 10 月 26 日分别形成的股东会决议、董事会决议相关决议，对公司国有资本金注入相关事宜进行了审议，同意国有资本金 1000 万注入湖南华升株洲雪松有限公司，湖南华升株洲雪松有限公司拟聘请评估机构对湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益进行评估，以确定其在评估基准日 2015 年 12 月 31 日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

本次评估目的即为为湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益在评估基准日时的市场公允价值提供参考依据。

四、评估范围及对象

（一）评估对象

本次评估对象为湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围是由委托方指定的涉及本次评估目的于 2015 年 12 月 31 日湖南华升株洲雪松有限公司的全部资产及相关负债：

湖南华升株洲雪松有限公司的资产和负债汇总表

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

科目名称	账面价值 (元)
一、流动资产合计	136,802,777.58
货币资金	22,236,352.85
应收票据	1,060,000.00
应收账款	9,120,727.30
预付账款	620,669.12
其它应收款	11,318,684.11
存货	92,446,344.20
二、非流动资产合计	143,164,226.19
可供出售金融资产	2,100,000.00
长期股权投资	11,500,000.00
投资性房地产	4,864,835.70
固定资产	34,827,170.82
无形资产	76,591,654.87
递延所得税资产	1,543,064.80
其他非流动性资产	11,737,500.00
三、资产总计	279,967,003.77
四、流动负债合计	84,664,625.84
短期借款	10,000,000.00
应付账款	44,417,365.61
预收账款	2,974,393.77
应付职工薪酬	3,568,746.94
应交税费	949,467.45
应付利息	-
其它应付款	22,754,652.07
一年内到期的长期负债	-
其它流动负债	-
五、长期负债合计	2,400,440.47
长期借款	-
专项应付款	-
其他非流动负债	2,400,440.47
六、负债合计	87,065,066.31
七、净资产	192,901,937.46

上述2015年12月31日财务数据已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所审计,并出具天健湘审(2016)359号标准无保留意见审计报告。

上述资产负债表中的主要资产概况如下:

1、货币资金

货币资金包括现金、银行存款,其中,库存现金账面值 52,454.03 元,

是存放在财务部保险柜中，均为人民币；银行存款账面值 22,183,898.82 元，为人民币存款。

2、应收账款

截止至评估基准日，应收账款账面金额 9,872,847.04 元，计提减值准备 752,119.74 元，账面净额 9,120,727.30 元，主要为湖南华升洞庭麻业有限公司、佛山市纵宏纺织品有限公司等应收销货商货款。

3、其它应收款

截止至评估基准日，其它应收款账面值 12,071,874.21 元，计提减值准备 753,190.10 元，账面净额 11,318,684.11 元，主要为株洲雪松织染有限公司、湖南华升服饰股份有限公司等单位往来款及员工个人备用金。

4、存货

存货包括生产用原材料及辅料配件、委托加工物资、库存商品及在产品，账面值 92,446,344.20 元；其中原材料账面值 21,446,726.25 元，主要为精干麻、麻棉纱、棉纱等原材料及辅料配件等；委托加工物资账面值 5,648,708.89 元，主要为各类型苧麻布料等；库存商品账面值 60,205,718.76 元，主要为企业生产完工并已入库的产品，包括涤棉混纺布、棉麻布、苧麻布等各类成品布料；在产品账面值 5,145,190.30 元，主要为正在生产的亚麻、苧麻、纺纱类半成品布料等。

原材料及库存商品主要存放于湖南华升株洲雪松有限公司及印染分公司仓库内，委托加工物资存放于委托加工单位里，在产品大部分部分在线生产。各类存货保存、维护状况良好。

5、可供出售金融资产

截止至评估基准日，湖南华升株洲雪松有限公司纳入本次评估范围内可供出售金融资产的账面价值为2,100,000.00元，为投资款项。基本情况如下：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	金融资产名称	投资日期	持股数量	成本	账面价值
1	湖南华升服饰股份有限公司	股权	2013/7	10%	210.00	210.00
合计					210.00	210.00

6、长期股权投资

湖南华升株洲雪松有限公司长期股权投资的账面价值11,500,000.00元，为对外股权投资，被投资单位具体情况如下：

金额单位：万元

序号	被投资单位名称	投资日期	持股比例%	账面价值
1	株洲雪松织染有限公司	2011/2	100%	1,150.00
合计			100%	1,150.00

(1) 基本情况

企业名称：株洲雪松织染有限公司

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

统一社会信用代码：91430221738963866B

登记机关：株洲县工商行政管理局

住所：株洲县渌口镇大石围

法定代表人：肖群锋

注册资本：人民币壹仟万元整

成立时间：2002年05月22日

营业期限：2002年05月22日至2040年01月05日

经营范围：纺织品、服装、服饰生产、加工、销售；房屋租赁。（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）历史沿革

株洲雪松织染有限公司前身为株洲华伦纸业有限公司，于2002年5月22日取得株洲县工商行政管理局核发的企业法人营业执照。住所为株洲县渌口镇大石围，法人代表为廖文，注册号4302212000166，注册资本220万元，企业性质：有限责任公司（私营），股东为廖文、孙银莲。经营范围：纸业制造销售；造纸原料销售。

2005年12月23日，股东廖文、孙银莲共同向株洲华伦纸业有限公司增资780万元，株洲华伦纸业有限公司注册资本变更为人民币1000万元。

2008年7月23日公司进行了工商注册登记变更，注册号由4302212000166变更为430221000006052，经营范围变更为“纸张、纸制品销售；造纸原料销售。”

2010年1月6日进行了股权转让，工商登记随之发生变更，股东变更为“唐承寿、唐涛”，法人代表变更为唐承寿。

2011年2月25日公司再次进行股权转让，株洲华伦纸业有限公司股东唐承寿、唐涛将其持有的100%股权共计1,000.00万元转让给湖南华升株洲雪松有限公司，公司性质变更为有限责任公司（法人独资），法人代表人变更为肖群锋，股东变更为湖南华升株洲雪松有限公司。

2011年8月公司进行了工商注册登记变更，更名为“株洲雪松织染有限公司”。

截止至2015年12月31日，株洲雪松织染有限公司注册资本为1,000.00万

元人民币，湖南华升株洲雪松有限公司收购株洲华伦纸业有限公司目的是为日后湖南华升株洲雪松有限公司搬迁出株洲市区做准备。截至评估基准日湖南华升株洲雪松有限公司未实现搬迁，目前株洲雪松织染有限公司暂时处于闲置状态。

7、房屋建筑物类

主要包括房屋建筑物及构筑物，账面原值34,288,627.79元，账面净值21,753,074.22元。

房屋建筑物共计 118 项，主要是自用性生产厂房及附属房、办公楼、综合楼、仓库、宿舍等，建成于 1956 年至 2008 年间；房屋整体装修较一般，维护保养状况一般，部分闲置房屋维护保养状况较差，损坏严重。其中一村单车棚、原基建办公室、基建仓库、基建临时仓库 1、基建临时仓库 2、基建卫门已全部拆除；织布整理间已部分拆除；煤棚 1、煤棚 2、煤棚 3、翻砂车间待拆废置。

至评估基准日，固定资产—房屋建筑物申报明细表中第 64 项房屋已拆除，实物不存在。

评估申报明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
64	无	一村单车棚	1990/12/30	50.00	已拆除

截至评估基准日，固定资产—房屋申报明细表中第 104 至 106 项、第 109 至 111 项房屋建筑物至评估基准日已处置。详细如下表（序号与评估申报明细表序号一致）：

评估申报明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
104	株房权证株字第 1000197896 号	来园 45 栋	1984/12/30	44.00	已处置
105	无	大园 1 栋	1978/12/30	44.28	已处置

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

106	无	大园 7 栋	1957/12/30	28.45	已处置
109	无	来园 7 栋	1996/12/30	66.81	已处置
110	无	宿舍楼	1984/12/30	268.98	已处置
111	无	杨柳冲 3 栋	1986/12/30	31.35	已处置
合计				483.87	

截至评估基准日，委估的房屋建筑物共计有78项办理了《房屋所有权证》，证载建筑面积合计96,082.95平方米；另有40项房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，建筑面积合计8,275.54平方米。

被评估单位对已纳入评估范围内未取得房产证的房屋出具了房产权承诺函，承诺这部分房产确实属湖南华升株洲雪松有限公司资产，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，湖南华升株洲雪松有限公司承担一切法律责任。

构筑物共27项，主要为道路、围墙、处理池等配套绿化设施；覆盖生产区域及其生活区域，目前维护保养状况一般，正在使用中。

8、投资性房地产

投资性房地产账面原值 8,167,370.29 元，账面净值 4,864,835.70 元，主要建于 50 年代至 90 年代间，共 28 项，均为自建房，设计用途主要为工业厂房，辅以住宅、商业配套用房，建筑结构主要为混合结构，全部已出租，主要分布在芦淞区来园村、大园村及沿建设中路、纺织路一线。

截至评估基准日，委估的投资性房地产共计 28 项，建筑面积合计 25,821.53m²，其中确定房屋所有权证的共 21 项（证载建筑面积合计 19,400.42m²）；未取得房产证的投资性房地产共有 7 项，建筑面积合计 6,454.33m²。被评估单位对已纳入评估范围内未取得房产证的房屋出具了房

产产权承诺函，承诺这部分房产确实属湖南华升株洲雪松有限公司资产，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，湖南华升株洲雪松有限公司承担一切法律责任。

9、设备类

设备资产全部存置于湖南华升株洲雪松有限公司及其印染分公司生产经营场区内，账面原值 34,062,958.49 元，账面净值 13,074,096.60 元，主要购置于 1956 年至 2015 年期间，主要包括：机器设备、车辆设备及办公电子设备。

机器设备包括并纱机、头粗机、二粗机、针梳机、细纱机等生产专用的纺织品加工工艺设备及附属配套设备牛头刨床、供电供水设施等，共计 475 项 1,127 台/套；账面原值 31,170,662.80 元，账面净值 12,105,295.68 元；申报中大部分机器设备已超使用年限，成新率较低，经被评估单位的精心维护保养，基本能维持目前日常生产需求。

车辆包括日常办公商务使用的轿车及城市客车，共计 9 项 9 辆，账面原值 2,004,563.20 元，账面净值 852,659.85 元；申报评估的车辆中，垃圾车（评估明细表序号 1，车辆型号 EQ3092FL）和别克商务车（评估明细表序号 2，车辆型号 SGM6510GLB）已处理，无实物；其余 7 辆为日常办公商务使用的轿车及工人上下班使用的城市客车，保养状况较好，目前使用正常。

电子设备包括复印件、电脑、空调等，共计 159 项 212 台/套，账面原值 887,732.49 元，账面净值 116,141.07 元；申报中大部分电子办公设备已

超经济使用年限，少量电子设备由于使用年限较长保养较差已无继续使用的价值，另外有部分设备已处置无实物。

10、无形资产

无形资产--土地使用权共60项，原始入帐价值为95,884,831.08元，账面价值为76,591,654.87元，宗地面积共计169,297.58m²，为公司生产、经营及员工生活所占用的土地，均已办理了《国有土地使用证》，证载土地使用权人为湖南华升株洲雪松有限公司。

11、其他非流动性资产

截止评估基准日，其非流动性资产账面值11,737,500.00元，为预付工程款项。

12、短期借款

截止评估基准日，短期借款账面值10,000,000.00元，为向兴业银行长沙分行借款。

13、应付账款

截止至评估基准日，应付账款账面值 44,417,365.61 元，主要为应付加工单位及供应商的加工款及原材料货款。

14、其它应付款

截止至评估基准日，其它应付款账面值 22,754,652.07 元，主要为湖南华升股份有限公司和湖南华升工贸有限公司往来款、门面押金及工程质保金等。

(三) 企业拥有的、账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产-土地使用权共计60宗出让性质的土地，宗

地面积共计169,297.58 m²，账面价值为76,591,654.87元，均已办理了《国有土地使用证》，证载土地使用权人为湖南华升株洲雪松有限公司。

除以上土地使用权外，企业申报的账面未记录的无形资产-土地使用权共计13宗出让性质的土地，宗地面积共计201.03平方米，均已办理了《国有土地使用证》，证载土地使用权人为湖南华升株洲雪松有限公司。

(四) 企业申报的表外资产情况

1、固定资产——房屋建筑物评估明细表中申报的房屋建筑物61项，总建筑面积15,026.86平方米，主要是自用性生产厂房及附属房、办公楼、综合楼、仓库、宿舍等，建成于1956年至2008年间；截至评估基准日，委估的房屋建筑物共计有21项房屋建筑物办理了《房屋所有权证》，证载建筑面积合计6,827.15平方米；其余40项房屋建筑物尚未办理《房屋所有权证》，企业申报的建筑面积合计8,199.71平方米。

2、固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表中申报的构筑物及绿化共计56项，其中企业申报的构筑物14项，共计面积2,917.5平方米；绿化苗木42项共计473株及灌木3,800平方米。

湖南华升株洲雪松有限公司表示对此已申报纳入评估范围内表外资产出具了账外资产产权承诺函，承诺这部分申报评估资产确属湖南华升株洲雪松有限公司资产，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，湖南华升株洲雪松有限公司承担一切法律责任。

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

（五）引用其他机构出具的报告的结论

本次评估中评估基准日各项资产及负债账面值系引用天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2016）359号审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型及其定义

（一）价值类型的定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

（二）本次评估的价值类型

根据本项目的评估目的和评估对象的具体情况，本次评估结果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压制的情况下，对在评估基准日进行正常公平交易中，某项资产应当进行交易的价值估计数额。

六、评估基准日

本项目评估基准日是2015年12月31日。

资产评估是对某一时点的资产及负债状况提出价值结论，为使评估基准日与评估目的实现日尽量接近，委托方根据实际情况选择2015年12月31日作为评估基准日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估

参数的选取等，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

七、评估依据

在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据：

- 1、湖南华升株洲雪松有限公司董事会 2015 年 10 月 26 日形成的董事会关于同意国有资本金 1000 万注入公司的决议；
- 2、湖南华升株洲雪松有限公司股东会 2015 年 10 月 26 日形成的股东会关于同意国有资本金 1000 万注入公司的决议；
- 3、委托方与我公司共同签订的《评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据：

- 1、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 2、《国有资产评估管理办法》（国务院第 91 号令）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号）；
- 4、《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第 12 号令）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（国家国有资产管理局国资办发(1992)36 号）；

- 6、《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部 2001 年第 14 号令);
- 7、《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);
- 8、《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, 2001 年)
- 9、《中华人民共和国企业所得税法》(2007 年度 3 月 16 日修订);
- 10、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过);
- 11、《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日十二届全国人大常委会第六次会议审议并通过了公司法修正案草案, 自 2014 年 3 月 1 日起施行);
- 12、《中华人民共和国公司登记管理条例》国务院第 156 号令;
- 13、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第 24 号);
- 14、《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);
- 15、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订);
- 16、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于 1994 年 7 月 5 日通过, 1995 年 1 月 1 日起施行, 2007 年 8 月 30 日修正);
- 17、《中华人民共和国城市规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号);
- 18、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990

年5月19日国务院令 第55号, 1990年5月19日施行);

19、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》(计价格(1995)1628号);

20、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(2007年9月28日中华人民共和国国土资源部部令第39号);

21、《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发(2008)3号, 2008年1月3日);

22、《中华人民共和国增值税暂行条例》(2008年修改);

23、《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》(财政部、国家税务总局财税(2009)113号);

24、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第294号);

25、《湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》(湖南省第九届人民代表大会常务委员会公告第36号, 2000年3月31日);

26、湖南省人民政府《湖南省土地市场管理办法》(湖南省人民政府令 第195号);

27、湖南省国土资源厅办公室《关于加强土地交易中有关地价管理的通知》(湘国土资办发[2009]38号);

28、《湖南省财政厅、湖南省国土资源厅进一步规范国有土地使用权出让收支管理有关问题的通知》;

29、湖南省人民政府、湖南省国土资源厅、株洲市人民政府、国土资源局颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等文件;

30、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、《资产评估准则-基本准则》（财企（2004）20号）；
- 2、《资产评估职业道德准则-基本准则》（财企（2004）20号）；
- 3、《资产评估准则-评估报告》（中评协〔2007〕189号）；
- 4、《资产评估准则-评估程序》（中评协〔2007〕189号）；
- 5、《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2007〕189号）；
- 6、《资产评估准则-机器设备》（中评协〔2007〕189号）；
- 7、《资产评估准则-不动产》（中评协〔2007〕189号）；
- 8、《资产评估准则-业务约定书》（中评协〔2007〕189号）；
- 9、《资产评估准则-工作底稿》（中评协〔2007〕189号）；
- 10、《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2008〕218号）；
- 11、《资产评估准则-无形资产》（中评协〔2008〕217号）；
- 12、《资产评估准则-企业价值》（中评协〔2011〕227号）；
- 13、《评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2010〕214号）；
- 14、《资产评估职业道德准则—独立性》（中评协〔2012〕248号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协〔2009〕211号）；
- 16、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中国注册会计师协会 2003）。
- 17、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；
- 18、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 19、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》

(GB/T50137-2011)；

20、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2007)；

21、中华人民共和国国家标准《城市地价动态监测技术规范》
(TD/T1009)；

22、《企业会计准则-基本准则》(财政部令第33号)；

23、《企业会计准则第1号-存货》等38项具体准则(财会〔2006〕3
号)；

24、《企业会计准则-应用指南》(财会〔2006〕18号)。

(五) 权属依据

1、被投资单位基准日会计报表、审计报告、营业执照等；

2、房屋所有权证、国有土地使用权证；

3、车辆行驶证及购置发票；

4、主要设备购置合同及发票；

5、其他有关产权证明。

(六) 取价依据

1、被评估企业提供的审计报告、会计报表、账册、会计原始凭证和
资料凭证；

2、企业提供的主要设备购货合同；

3、评估基准日及目前执行的贷款利率；

4、机械工业出版社出版《2015机电产品报价手册》；

5、商务部、发改委、公安部、环境保护部令(2012年第12号)《机
动车强制报废标准规定》(2013年5月1日实施)；

- 6、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 294 号);
- 7、财政部关于印发《基本建设财务管理规定》的通知(财建[2002]394号文);
- 8、《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;
- 9、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);
- 10、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号);
- 11、关于发布《湖南省住房城乡建设系统行政事业性收费标准的通知》(湘价费〔2010〕186号);
- 12、太平洋汽车网、易车网;
- 13、中关村、京东电脑网等;
- 14、《评估资讯网》;
- 15、《湖南省建设工程工程量清单计价办法》湘建价【2014】113号;
- 16、《湖南省建筑工程消耗量标准》;
- 17、《湖南省装饰装修工程消耗量标准》;
- 18、《湖南省安装工程消耗量标准》;
- 19、《房屋完损等级及评定标准》城乡建设环境保护部;
- 20、株洲市征地拆迁、青苗补偿等相关文件;
- 21、株洲市国土资源局 2014-2015 年土地招拍挂成交资料;

22、株洲市基准地价更新成果（株政函〔2015〕16号）；

23、中国地价监测网、湖南省国土资源厅网站等政府相关门户网站上所搜集的资料；

24、本评估机构积累的相关估价信息资料。

（七）参考资料及其它资料

1、天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所出具的天健湘审（2016）359号标准无保留意见审计报告；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；

3、评估人员现场勘查、核实资料；

4、其他有关资料。

八、评估方法

（一）评估方法简述及运用条件

《资产评估准则—基本准则》、《资产评估准则—企业价值》、《国有资产评估管理办法》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、市场法

市场法是指利用市场上同样或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测资产价值的评估方法。其使用的基本前提有：

（1）存在一个活跃的公开市场；

（2）公开市场上存在可比的资产及其交易活动。

2、收益法

收益法是指通过估测被评估资产未来预期收益资本化或折现来判断资

产价值的评估方法。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 资产购买者的购买价格不会超过企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值；
- (2) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (4) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (5) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、资产基础法

资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的一种方法。采用资产基础法的前提条件有：

- (1) 被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- (2) 可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应的社会平均成本资料。

我们根据本次评估的评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件，选取资产基础法进行评估。

(二) 评估方法的选取理由

1、根据其评估目的、评估对象、评估资料收集情况等相关条件选取评估方法。

(1) 市场法适用性分析

市场法是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。市场法中常用的两种方法是交易案例比较法和上市公司比较法。由于目前

我国企业、股权等交易市场不发达，难以找到与被评估单位相同或相类似的参照物，有关调整的指标、技术参数无法获取，因此较难从交易案例途径进行评估；另一方面，鉴于我国目前的实际情况，证券市场处于发展阶段，上市公司股票价格波动较大，往往与其获利能力有所背离，很难以公司股票价格公正反映公司价值。因此，在现在的市场法条件下，不宜采用市场法进行评估。

(2) 收益法适用性分析

被评估企业作为从事苧麻纱线和面料生产的老国有企业，公司生产的苧麻高支纱线和面料曾经远销欧洲、日本等国家和地区，出口销售额占公司总销售额的 40%；但近年来，我国纺织产业由于劳动力成本、能源成本、材料成本、运输成本、环境治理成本高，纺织品加工的成本优势已基本丧失，同时受国外如英国、美国的“再工业化”战略冲击，使我国纺织品行业压力加大，已严重制约企业的发展。

另被评估企业现采用的生产设备多数还是 70 年代设计的适于大批量单品种生产的 74 型设备，该类设备生产效率低、能耗高、控制技术落后，生产的产品成本居高不下，质量稳定性较差，属于国家发改委发布的《产业结构调整指导目录（2015 年本）》中明确列出应淘汰的落后纺织加工设备，同时受市场需求减弱、人工成本、材料成本、设备的维修成本增加，历史包袱重等因素影响，导致企业近几年连续出现亏损，截至 2015 年 12 月 31 日企业累计亏损数额达 1,298.00 万元；且被评估企业生产厂区已被株洲市政府纳入整体搬迁范围，根据企业生产经营规划，搬迁后需进行生产线技术升级改造以适应市场变化竞争需求，但其整体搬迁及生产线技术升级改

造方案还在规划中。

受上述因素影响，企业未来经营存在不确定性，未来的收益及经营风险无法合理预测，故不宜采用收益法进行评估。

(3) 资产基础法适用分析

①从企业历史资料齐备性分析

被评估单位已经营多年，其管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。

②资产价值估算可行性

经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用成本途径评估的要求。

评估对象所包含资产的成新率可以通过以经济使用年限为基础，估算其尚可使用年限，进而估算一般意义上的成新率；在现场勘查和收集相关资料的基础上，考虑其实体性贬值率、功能性贬值率和经济性贬值率，进而估算其成新率。

综合以上分析结论后评估人员认为：假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

(三) 运用资产基础法进行评估的思路和方法

1、资产基础法评估的思路

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。其基本公式如下：

净资产价值评估值 = 各项资产评估值之和 - 各项负债评估值之和

2、各类主要资产及负债的评估方法

(1) 货币资金

货币资金包括现金、银行存款。对于库存现金进行盘点、依据盘点结果对评估基准日现金数额进行倒轧核对；对银行存款、其他货币资金进行函证，检查银行对账单和银行存款余额调节表。货币资金经核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

(2) 应收票据

对于应收票据，评估人员通过核对明细账和总账、报表余额、申报明细表是否相符，并查阅票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性，核实结果账、表、册金额相符，申报应收票据金额真实准确，以核实后的账面值为评估值。

(3) 应收账款、预付账款、其他应收款

由于应收账款、预付账款和其他应收款存在一定的回收风险，因此在对这类债权资产评定估算时，我们从以下两方面进行，一是清查核实应收账款、预付账款和其他应收款在评估基准日账面余额；二是收集证据确认坏账损失。应收债权评估值计算公式为：

应收债权评估值 = 应收债权账面余额 - 坏账风险损失。

(4) 存货

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品、半成品、发出商品及在用周转材料等。

首先，评估人员对各类存货进行了抽查盘点，并查阅了有关账册，以验证核实账面数量和金额。

其次，对各类存货按不同评估方法进行：

①原材料

原材料主要为企业进行正常生产而购进的精干麻、麻棉纱、棉纱等原材料及辅料配件等。由于被估企业原材料品种多、部分材料金额大、且性质、计算单位、购进的时间、自然损耗各不相同等特点，采用不同的评估方法：对于近期购进价格变化不大的原材料，根据清查核实的数量，以其原始成本确定评估价值；对于购进批次间隔时间长、价格变化较大的原材料，采用市场价格来确定评估值。

②委托加工物资

本次评估，评估人员在核对委托加工物资内容及数量构成的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，确认大部分加工物资能够正常收回，故以审核后的账面值作为评估值，对于由于委托加工单位破产确认无法收回的物资及已收回未及时办理入库手续的物资，评估为零。

③在产品（半成品）

由于正在制产品品质繁多，性质各不相同，且重量较大，生产要求各不相同等特点，故本次评估中，委托加工物资、在产品在核实其账面成本合理性的基础上，以核实后的账面价值确定评估价值。

④产成品

根据向企业了解的产成品市场适销情况，将产成品分为正常销售产品和滞销产品两类。对于正常销售产品，根据其不含税销售价格减去销售费

用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值；对于滞销产品根据其可收回净收益确定评估值。跌价准备按零确定评估值。计算公式为：

某产成品评估值=不含税出厂销售单价×库存数量×(1-销售费用率-销售税金率-销售利润率×所得税税率-销售利润率×(1-所得税率)×适当比率)

A. 不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定，部分无法提取市场价格的产品是根据企业提供的与评估基准日时间相近的实际销售单价减去销项税额确定；

B. 销售费用率根据企业各项销售费用与销售收入的比例平均进行测算；

C. 销售税金率根据企业 2015 年的实际发生额数进行测算；

D. 销售利润率=销售利润÷营业收入；

此处所指的销售利润具体指营业收入减去与销售有关的营业成本、销售费用、营业税金及附加、管理费用。公式如下：

销售利润=营业收入-营业成本-营业税金及附加-销售费用-管理费用

E. 适当比例：由于库存商品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险，其中畅销产品比例为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

当销售利润率为负数时，不再核算所得税及适当比例扣除额。

(5) 可供出售金融资产

委托单位持有的可供出售金融资产为公司对外非控股型股权投资款。

评估人员对委估可供出售金融资产进行了核实，并收集了被投资单位

于评估基准日的会计报表，明确了投资种类、原始投资成本、评估基准日的账面价值，了解其形成的原因、历史收益情况、股权比例、分红情况等。在了解以上情况的基础上，对可供出售金融资产预计可收回金额计算的正确性和合理性及其在资产负债表上列示的准确性进行了判断。经核实，被投资企业的资产负债表与被投资单位资产账实相符，故最终以被投资单位基准日的账面净资产乘以湖南华升株洲雪松有限公司的持股比例确定评估值。即：

可供出售金融资产评估值=被投资企业净资产数额×持股比例

(6) 长期股权投资

对控股子公司的进行整体评估，首先评估获得该子公司的股东全部权益价值，然后乘以所持股权比例计算得出股东部分权益价值。

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益价值评估值×持股比例

(7) 投资性房地产

房屋建筑物基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。成本法是用现时条件下重新建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。市场法是根据替代原理，选取与评估对象类似的交易案例作为比较实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各个方面对比较实例进行修正，得出评估对象价格的评估思路。

收益法是将评估资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累加求和得出评估价值的方法。

委托评估的投资性房地产包括产权持有者拥有的招待所、职工医院、幼儿园、临街铺面、综合楼等。根据评估对象的具体情况分别采用不同的评估方法进行评估。具体如下：

①对企业自建或通过企业改制取得的招待所、职工医院、幼儿园、综合楼等，因房屋设计用途与土地规划用途存在不一致性，故采用房地分开评估；因无法收集到与评估对象相似的交易案例，不宜采用市场比较法评估；根据评估对象实际情况，无法单独预测其收益，也不宜用收益法评估；本次评估对地上建筑物采用重置成本法，估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值 = (建安单价+前期费用及其它费用+资金成本) × 建筑面积

②对于房地产权证齐全且证载用途匹配的商业用途房地产，因周边区域可搜集到同类房地产的交易案例，可采用市场比较法；因被评估企业生产厂区范围已被株洲市政府纳入整体搬迁范围，商业用途房地产预期收益难以合理预测且存在一定的不确定性，故不采用收益法。市场比较法评估的基本原理如下：

市场比较法即根据替代原理，选取与待估房地产相同或类似地区的已交易的且用途相同的房地产与待估房地产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估房地产价格的方法。首先调查与评估对象类似的交易案例(3个)，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交

易情况、交易日期、房地产状况（区位、权益、实物状况）修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。

公式：估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 房地产状况修正

即：估价对象比准价格 = 可比案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/房地产状况修正)

(8) 房屋建（构）筑物

房屋建筑物基本方法包括市场法、收益法和成本法。进行资产评估，要根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析三种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。成本法是用现时条件下重新建造一个全新状态的被估资产所需的全部成本减去被估资产已发生的实体性、功能性、经济性陈旧贬值额，得到的差额作为被估资产的评估值的一种资产评估方法。市场法是根据替代原理，选取与评估对象类似的交易案例作为比较实例，从交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等各个方面对比较实例进行修正，得出评估对象价格的评估思路。收益法是将被评估资产在未来经营期内各年的净收益按一定的折现率折现为现值，然后累加求和得出评估价值的方法。

委托评估的房屋建筑物主要包括被评估单位持有并自用的办公楼、生产厂房、生产辅助用房、单身职工宿舍、商业门面、成套住宅等。根据评估对象的具体情况分别采用不同的评估方法进行评估。具体如下：

①对自建并具有房地产权证的自用办公楼、生产厂房、生产辅助用房、单身职工宿舍等采用房地分开评估，因无法收集到与评估对象相似的交易

案例，不宜用市场比较法评估；根据评估对象实际情况，无法单独预测其收益，也不宜用收益法评估；故本次评估采用重置成本法，估算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{评估原值} \times \text{成新率}$$

其中：评估原值 = (建安单价+前期费用及其它费用+资金成本) × 建筑面积。

②对于房地产权证齐全的商业门面、成套住宅采用市场比较法进行评估，市场比较法评估的基本原理如下：

市场比较法即根据替代原理，选取与待估房地产相同或类似地区的已交易的且用途相同的房地产与待估房地产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估房地产价格的方法。首先调查与评估对象类似的交易案例(3个)，再结合评估人员现场勘查的资料，在建立价格可比的基础上，分别进行交易情况、交易日期、房地产状况(区位、权益、实物状况)修正后得到比准价格，然后再计算求出待估对象的评估价格。

公式：估价对象比准价格 = 可比实例价格 × 交易情况修正 × 交易日期修正 × 房地产状况修正

即：估价对象比准价格 = 可比案例价格 × (100/交易情况修正) × (交易日期修正/100) × (100/房地产状况修正)

③对评估基准日已拆除无实物的房屋建筑物，评估价值为零。

④对评估基准日已处置但尚待完善相关资产处置程序的房屋建筑物，从审慎性角度出发，按账面价值列示。

(9) 设备类

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同

时通过对有关的合同、法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，由工程技术人员对设备进行了必要的现场调查和核实。

因该等设备难以单独预测其收益，同时难以收集市场交易案例，本次采用重置成本法进行评估，其计算公式为：

$$\text{评估净值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

重置全价的确定：

1) 机器及生产设备重置全价

重置全价=设备购置价+国内运杂费+安装调试费+工程建设其他费用+资金成本

A. 对于有类比价格的设备，主要参照国内、外市场评估基准日同类型设备的现行市价，同时考虑运杂费、安装调试费、前期费及其他费用、资金成本等予以确定重置全价。

①购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价、或参照《2015年机电产品报价手册》和《评估资讯网》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

由于被评估单位为增值税一般纳税人，根据国务院令 538 号，财政部、国家税务总局令 50 号，财税[2008]170 号，国税函[2009]90 号等文件的规定，对于 2009 年 1 月 1 日前购进的设备购置价采用含税价，2009 年 1 月 1 日后购进的购置价采用不含税价。

②运杂费

主要根据有关概算指标并结合设备的地区、运距、重量、体积等因素综合确定，并以设备含税价格为基础进行核算；

对于设备进项税可在企业销售税中抵扣的设备，其运杂费=设备含税购置价×运杂费率/(1+运杂费部分增值税率)；

对于增值税不可在企业销售税中抵扣的设备，其运杂费=设备含税购置价×运杂费率。

对于购置价已含运杂费的小型设备，不考虑运杂费。

③安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以设备含税购置价为基础，按不同安装费率计取，即：

安装调试费=设备含税购置价×安装调试费率

对小型、无须安装的设备，不考虑安装调试费。

④资金成本：对于大型，安装调试时间长的设备，根据机器设备购置期不同，按相应期限的贷款利率，资金成本按均匀投入计取，即：资金成本=(设备购置费+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×贷款利率×合理工期×0.5

对于无需安装或安装工期短于六个月的机器设备不计资金成本。

B.对于部分无类比价格的设备，依据有关的会计凭证核实其历史成本，并依据国家统计局中工业行业分工业品出厂价格指数(上年=100)用价格指数法予以确定重置全价；

C.对于少数近购进的设备，在依据有关会计凭证核实其原购置价格的基础上，以核实后的账面原值作为重置全价。

D.对于因为设备老旧、产能过剩而遭淘汰的设备，以其残值作为评估值。

E.对于已处置无实物的机器设备，因处置款项已入账，但对应实物在务上未进行相应核销，故评估为零。

2) 运输车辆重置全价

A.正常在用的车辆

车辆的重置成本由购置价、车辆购置税和牌照费等构成。车辆购置价选取当地汽车交易市场评估基准日的最新市场报价及成交价格资料确定，由于被评估单位为增值税一般纳税人，根据国务院令 538 号，财政部、国家税务总局令 50 号，财税[2008]170 号，国税函[2009]90 号等文件的规定，对于 2009 年 1 月 1 日前购进的设备购置价采用含税价，2009 年 1 月 1 日后购进的购置价采用不含税价，故车辆重置全价计算公式为：

车辆重置全价=现行含税购置价（2009 年 1 月 1 日前购置）+车辆购置税+牌照及其他费用；

车辆重置全价=现行不含税购置价（2009 年 1 月 1 日以后购置）+车辆购置税+牌照及其他费用；

购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定；对于购置时间较长，现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价格。

车辆购置税：根据 2001 年国务院第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税为不含税销售价格×10%。

即车辆购置税=购置价格÷(1+17%)×10%

新车上户牌照等手续费用：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定，对未上牌照的场内行驶车辆不计取牌照费。

B. 对于已处置无实物的车辆，因处置款项已入账，但对对应实物在财务上未进行相应核销，故评估为零。

3) 电子设备重置全价

①对于正常使用的电子设备，根据当地市场信息及网上近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家提供免费运输及安装。

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于 2009 年以后购置的设备，本次评估重置全价均未考虑其增值税。

重置全价=购置价(2009 年前购置)

或重置价=购置价/1.17(2009 年后购置)

②对于无使用价值并处于残值待报废的办公电子设备，按可变现净值确定评估值。

③对于已处置无实物的电子设备，因处置款项已入账，但对对应实物在财务上未进行相应核销，故评估为零。

综合成新率的确定:

1) 机器及生产设备成新率

①对于超过正常使用年限但尚能勉强使用的老旧设备,由于运营成本高,生产效率低,对其进行现场打分,从而算出现场勘察率,再考虑功能性贬值、经济性贬值因素确认综合成新率。

②对于除上述老旧生产设备外的其他生产设备,根据现场勘察结果及企业有关专业技术人员对设备当前技术状态的介绍,对设备各部分赋予不同的权重进行现场打分,从而算出现场勘察率,再采用现场勘察成新率结合年限成新率加权计算综合成新率。即

$$\text{综合成新率}=\text{现场勘察成新率}\times 0.6+\text{年限成新率}\times 0.4$$

$$\text{其中:年限成新率}=(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限})/\text{经济使用年限}\times 100\%$$

③对于辅助生产的配套设备如配电柜、仪器仪表等设备,主要以年限法估算其成新率。即:

$$\text{成新率}=(\text{经济使用年限}-\text{已使用年限})/\text{经济使用年限}\times 100\%$$

2) 车辆成新率

为了全面反映委估车辆的新旧状态,本次对委估车辆进行评估,采用综合成新率来反映旧机动车的新旧程度,将使用理论成新率和现场查勘成新率分别赋以不同的权重,两者的加权计算综合成新率。

根据 2013 年 5 月 1 日实施的《机动车强制报废标准规定》(商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号)的相关规定确定成新率估算方法。

①对于小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车无使用年限限制，其引导报废的行驶里程为 60 万公里。计算公式：

I、理论成新率 = 行驶里程成新率

其中：行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

II、现场勘查成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

III、综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

②对于大型非营运载客汽车，其引导报废的年限为 20 年、行驶里程为 50 万公里。即理论成新率包含年限成新率和里程成新率，其中，理论成新率按以下方法确定成新率后取其较小者为理论成新率，即：

I、理论成新率

年限成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

行驶里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

理论成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率)

II、现场勘查成新率

通过现场勘察设备现状及查阅有关运行、修理、管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，确定其勘察成新率。

III、综合成新率

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘查成新率 × 60%

3) 电子设备成新率

①对于正常使用的电子设备，成新率主要是参照经济寿命年限和已使用年限结合现场勘察情况直接确定的。

$$\text{成新率} = (\text{经济使用寿命年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用寿命年限} \times 100\%$$

②对于无使用价值并处于残值待报废的办公电子设备，按可变现净值确定评估值。

评估值的确定：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(10) 无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》)，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

本次评估主要对委估宗地采用了市场比较法和基准地价系数修正法，其主要依据如下：

委估宗地所在区域，2014-2015年土地市场交易较活跃，案例较多，有条件选用市场比较法；委估宗地处于基准地价覆盖范围内，有条件选用基准地价系数修正法；成本逼近法一般适用于土地市场不发育，土地成交实例不多，无法利用市场比较法等方法进行估价时采用，故不采用成本逼近法；土地的预期收益难以预测、未来开发完成后的价值存在一定的不确定性，故不采用收益法和假设开发法。

市场比较法是同一市场条件下，根据替代原则，以条件类似或使用价值相同的土地买卖、租赁实例与待估宗地加以对照比较，就两者之间在影

响该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等的差别进行修正，求取待估宗地在评估期日地价的方法。市场比较法的应用基础是发达的不动产市场及丰富的交易案例，适用于有大量交易案例的地区，并且交易案例与待估地块有相关性和替代性，一般来说，评估中采用的交易案例的要在三个或三个以上。

市场比较法计算宗地价格公式为： $V=VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V---待估宗地价格；

VB---比较实例价格；

A---待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数；

B---待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

D---待估宗地区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

E---待估宗地个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数；

基准地价系数修正是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别等与其所在区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在估价期日价格的方法。

宗地评估基本公式： $P_{商}=基准地价 \times K_Y \times K_V \times K_I \times K_S \times K_a \times (\prod K_{ai}) + K_f$

$P_{住}=基准地价 \times (1 + \sum K_i) \times K_Y \times K_V \times K_I \times K_S \times K_a + K_f$

$P_{工}=基准地价 \times (1 + K_i) \times K_Y \times K_I + K_f$

以上各式中： $\sum K_i$ —宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_Y —年期修正系数

K_V —容积率修正系数

K_r —估价期日修正系数

K_s —宗地面积修正系数

K_a —宗地形状修正系数

ΠK_{ai} —商服用地特殊个别因素修正系数

K_r —开发程度修正额

(11) 递延所得税资产

企业按照可抵扣暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行调查和了解，核实该差异在确定未来收回资产或清偿负债期间的应纳税所得额时，是否将导致产生可抵扣金额，核实核算的金额是否符合企业会计制度及税法相关规定，在此基础上进行评估。按核实后的账面价值进行评估。

(12) 其他非流动资产

对其他非流动资产评估，评估人员查阅了采购合同、会计账簿和凭证，与被评估单位财务人员进行了沟通核实，在确认相关资产真实性和申报金额正确性的基础上，以审计核实后的账面值确定评估值

(13) 负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实账簿记录，查阅了采购合同、纳税申报表等资料，对大额应付款项进行了函证核实，按评估基准日后被评估单位实际承担的负债金额作为负债的评估值，对于将来并非应由评估目的实现后的被评估单位实际承担的负债项目，按零值计算。

九、评估程序实施过程和情况

自接受评估项目委托起至提交评估报告止，经过了评估准备阶段、现场评估阶段、评定估算汇总、提交报告等过程，分述如下：

（一）评估准备阶段

1、2016年5月，与委托方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致，与委托方签订了“评估业务约定书”，并制订出资产评估工作计划。

2、根据本次评估范围和对象，评估人员编制了“资产评估申报明细表”、“资料清单”及其填写要求。

（二）现场评估阶段

项目组现场评估阶段的时间为2016年5月17日至5月28日。主要工作如下：

1、听取委托方及产权持有人有关人员介绍委估对象的总体情况和历史及现状，了解财务制度、经营状况、资产技术状态等情况；

2、对企业提供的财务报表等财务资料进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整；

3、查阅收集委估对象相关的产权证明文件；

4、根据委估对象的实际状况和特点，确定具体评估方法；

5、对评估对象在清查核实的基础上做出初步评估测算。

（三）评定估算汇总

2016年5月28日至6月30日，评估人员对资产评估的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。项目负责人汇总评

估结果，再依据评估工作底稿，组织撰写资产评估报告书及评估说明，并进行复核；编制内部审核工作底稿，提交上级审核人员进行分级审核，再根据审核意见进行修订。

（四）提交报告

在上述工作基础上，与委托方就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，按评估机构内部审核、修订的结果，出具正式评估报告书。

十、评估假设

本次评估，评估人员遵循了以下评估假设：

（一）基本假设

1、交易假设：交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，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、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的。

3、持续使用假设：该假设首先设定被评估资产正处于使用状态；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内的资产，均为在用续用状态。

4、企业持续经营假设：企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。

(二)一般假设

1、国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；

2、社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；

3、国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；

4、国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；

5、无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响。

6、被评估单位会计政策与核算方法基准日后无重大变化。

7、公司的经营模式没有发生重大变化，假设企业的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务，保持企业的正常运作。假设公司经营者能够在未来经营年度按公司既定发展目标、方针持续经营下去，不会因个人原因导致公司脱离既定的发展轨迹。

(三)具体假设

1、无瑕疵事项、或有事项或其他事项假设：对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

2、资料真实、完整假设：是指由被评估单位提供的与评估相关的财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、完整。

3、假设评估对象所涉及资产的购置、取得等过程均符合国家有关法律法规规定。

4、企业所拥有的资产按目前的或既定用途、目的和使用的方式、规模、频率继续使用。

5、除已披露情况外，企业所拥有的资产不存在抵押、诉讼查封等情况。

6、企业所拥有的资产产权清晰，为被评估企业所有，不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制，没有可能存在未支付购置款等连带负债及估价范围以外的法律问题。

7、评估范围仅以被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑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。

8、除被告知或披露的情况以外，评估对象及其所涉及的建筑物、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。

9、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

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，在以上评估假设变化时，本评估结果无效。

十一、评估结论及分析

(一) 评估结论

截至评估基准日 2015 年 12 月 31 日，在持续经营前提下，经资产基础法评估，湖南华升株洲雪松有限公司总资产账面价值为 27,996.70 万元，评估价值为 52,300.74 万元，增值 24,304.04 万元，增值率为 86.81%；负债账面价值为 8,706.51 万元，评估价值为 8,502.47 万元，减值 204.04 万元，减值率为 2.34%；净资产账面价值为 19,290.19 万元，评估价值为 43,798.27 万元，增值 24,508.08 万元，增值率为 127.05%。

评估结论详细情况见评估明细表

(单位：万元)

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 %
流动资产	1	13,680.28	13,269.18	-411.10	-3.01
非流动资产	2	14,316.42	39,031.57	24,715.15	172.63
其中：可供出售金融资产	3	210.00	240.69	30.69	14.61
持有至到期投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	1,150.00	726.74	-423.26	-36.81
投资性房地产	7	486.48	3,328.31	2,841.83	584.16
固定资产	8	3,482.72	9,044.91	5,562.19	159.71
在建工程	9	-	-		
工程物资	10	-	-		
固定资产清理	11	-	-		
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
无形资产	14	7,659.17	24,362.86	16,703.69	218.09
开发支出	15	-	-		
商誉	16	-	-		
长期待摊费用	17	-	-		
递延所得税资产	18	154.31	154.31	0.00	0.00
其他非流动资产	19	1,173.75	1,173.75	0.00	0.00
资产总计	20	27,996.70	52,300.74	24,304.04	86.81
流动负债	21	8,466.46	8,466.46	0.00	0.00

湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益价值项目◆评估报告

非流动负债	22	240.04	36.01	-204.03	-85.00
负债合计	23	8,706.51	8,502.47	-204.04	-2.34
净资产(所有者权益)	24	19,290.19	43,798.27	24,508.08	127.05

在持续经营前提下，经资产基础法评估，湖南华升株洲雪松有限公司净资产价值为 43,798.27 万元(大写肆亿叁仟柒佰玖拾捌万贰仟柒佰元整)。

(二) 评估结果与账面值变动情况及原因分析

湖南华升株洲雪松有限公司净资产评估增值 24,508.08 万元，其中流动资产减值 411.10 万元、可供出售金融资产增值 30.69 万元、长期投资减值 423.26 万元、投资性房地产增值 2,841.83 元、固定资产增值 5,562.19 万元、无形资产评估增值 16,703.69 万元。造成评估增值的主要原因如下：

1、存货

纳入本次评估范围存货账面值为 92,446,344.20 元，评估值为 88,335,379.72 元，评估减值 4,110,964.48 元，减值率 4.45%。

减值主要原因：①存货-原材料市场价格下跌形成减值。②存货-产成品账面价值为财务核算的成本价格，而评估是以销售价格(受行业市场不景气影响，销售价格有所下降)为基础，扣除相应税费后进行评估而形成减值。

2、可供出售金融资产

纳入本次评估范围可供出售金融资产账面值为 2,100,000.00 元，评估值 2,406,887.17 元，评估增值 306,887.17 元，增值率 14.61%。

增值原因：其账面价值反映的是对被投资单位的初始投入成本，而评估是以被投资单位评估基准日净资产乘以其所持股权比例确定其评估值，造成增值。

3、长期股权投资

纳入评估范围内长期股权投资账面值为 11,500,000.00，评估值为 7,267,400.36，评估减值 4,232,599.64 元，减值率 36.81%。

减值主要原因：由于被投资单位处于闲置状态，连年发生工资等必要费用支出，导致被投资单位净资产减少造成评估减值。

4、投资性房地产

经现场勘察确认，纳入本次评估范围的投资性房地产共计 28 项，申报的账面原值为 8,167,370.29 元，账面净值为 4,864,835.70 元，经评定测算评估原值 51,086,600.00 元，评估净值 33,283,100.00 元。其中，评估原值增值 42,919,229.71 元，增值率 525%，评估净值增值 28,418,264.30 元，增值率 584.16%。

评估增值主要原因：

①近几年材料市场价格、人工费等均有一定的涨幅；②企业财务折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限；③运用收益法评估的商业用房已包括其分摊的土地使用权价值；

5、房屋建筑物类资产

经现场勘察确认，纳入本次评估范围的固定资产—房屋建筑物类申报的账面原值 34,288,627.79 元，账面净值为 21,753,074.22 元，经评定测算评估原值 167,621,773.97 元，评估净值 76,260,940.99 元。其中，评估原值增值 133,333,146.18 元，增值率 388.86%，评估净值增值 54,507,866.77 元，增值率 250.58%。

评估增值主要原因：①近几年材料市场价格、人工费等均有一定的涨幅；②企业财务折旧年限低于评估中采用的经济寿命年限；③运用收益法

评估的商业用房及运用市价法评估的成套住宅价格已包括其分摊的土地使用权价值；④评估对象中部分上世纪 50-80 年代的老旧建筑物，已超过建筑物本身的折旧年限，经维修改良后仍在正常使用；⑤企业申报评估的账外资产共计 117 项未在账面价值中体现。

6、设备类资产

经过上述评估程序，纳入本次评估的设备类资产在评估基准日的账面原值为 34,062,958.49 元，账面净值 13,074,096.60 元，评估原值 55,815,830.00 元，评估净值 14,188,130.00 元，净值增值率 8.52 %。评估结果详见有关资产评估汇总表及各资产评估明细表。

评估原值增值的原因：由于企业于 2003 年 12 月 16 日曾改制重组，2003 年 12 月 16 日及其以前购置的设备账面值为当时评估净值入账，故导致设备类账面原值列示低于实际。

评估净值增减值变动的原因：

(1) 固定资产-机器设备评估增值原因是由于大部分机器设备虽已超经济使用年限，但企业维护保养得当，设备尚能正常使用，形成增值；

(2) 固定资产-车辆评估减值原因：①部分车辆已处置无实物，因处置款项已入账，但对应实物在财务上未进行相应核销，评估为零形成减值；②车辆的市场价格下降所致；

(3) 固定资产-电子设备评估减值原因：①部分电子设备已处置无实物，因处置款项已入账，但对应实物在财务上未进行相应核销，评估为零致使减值；②另有部分办公电子设备无使用价值并处于待报废状态，按可变现净值确定评估值，从而形成减值。

7、无形资产-土地使用权

本次由产权持有者湖南华升株洲雪松有限公司申报评估的无形资产—土地使用权共计 73 宗，土地使用权面积为 169,498.61 平方米，原始入账价值为 95,884,831.08 元，账面净值 76,591,654.87 元，评估价值为 243,628,600.00，评估价值相比账面价值增值 167,036,945.13 元，增值率 218.09%。

评估增值主要原因是：（1）土地资源为不可再生资源，随着城市化的快速发展，土地供应紧张，土地价格逐年上涨形成评估增值；（2）土地使用权取得日期为 2005 年，近年来随着当地基础设施及配套设施的日臻完善，投入土地的成本增加，导致地价涨幅较大，引起评估增值；（3）企业申报评估的账外无形资产共计 13 项未在账面价值中体现。

8、其他非流动性负债

非流动性负债账面价值 2,400,440.47 元，评估值为 360,066.07 元，评估减值 2,040,374.40 元，减值率 85.00%。

减值原因：该其他非流动性负债为企业苕麻生产线改造机环保项目的政府补贴及有关苕麻生产技术科研项目补助收入的递延收益，属于政府补贴性质的财政补助的拨款，系无需支付的负债，评估仅保留该专项资金需要承担的所得税，故导致减值。

十二、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及

以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

(一) 利用专业报告事项

湖南华升株洲雪松有限公司申报的评估基准日财务数据经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计，并出具天健湘审（2016）359号标准无保留意见审计报告，本次评估是以委托方申报数据作为基础进行的，评估人员对提交数据履行了相关评估复核程序。除此之外未引用其他机构出具的报告结论。

(二) 企业申报的表外资产事项

企业申报的表外资产具体如下：

- 1、固定资产——房屋建筑物评估明细表中申报的房屋建筑物 61 项，总建筑面积 15,026.86 平方米。
- 2、固定资产——构筑物及其他辅助设施评估明细表中申报的构筑物及绿化共计 56 项，其中构筑物 14 项，共计面积 2,917.5 平方米；绿化苗木 42 项共计 473 株及灌木 3,800 平方米。
- 3、无形资产——土地使用权评估明细表中申报的账外土地共计 13 宗，宗地面积共计 201.03 平方米。

被评估单位对纳入此次评估范围内账外资产出具了账外资产产权承诺函，并承诺该部分确实属于湖南华升株洲雪松有限公司资产，不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，被评估单位承担一切法律责任。房屋建筑面积及土地面积、构筑物及其他辅助设施的计量面积及数量由委托方提供，

我们并未进行实地丈量，数据的准确性由委托方负责，如与实际情况不符，房屋建筑物评估值需调整或重新评估。

（三）产权瑕疵事项

1、未办理房屋产权证及其他瑕疵事项

（1）纳入本次评估范围内投资性房地产部分房屋未取得房屋所有权证的共有 7 项，建筑面积合计 6,454.33m²，详细如下（序号与评估明细表序号一致）：

评估明细表序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积（m ² ）
1	无	医务所办公楼	混合	1970	910.2
4	无	幼儿园	混合	1993	4052.83
7	无	江边门面	混合	1997	663.44
8	无	围墙商店	混合	1992	25
12	无	美容院铺面	混合	1996	63.86
15	无	车队门面	混合	1996	56
17	无	原棉仓库	混合	1982	683
合计					6454.33

（2）纳入本次评估范围内的房屋建筑物未取得房屋所有权证的房屋共有 80 项（建筑面积合计 16,475.25 平方米），其中账内资产 40 项（建筑面积合计 8,275.54 平方米）、账外资产 40 项（建筑面积合计 8,199.71 平方米），详见评估明细表。

上述房产均未办权属登记手续，亦未能提供规划使用及规划报建资料，本次评估从企业历史投入角度考虑，仅评估其建造成本、部分前期费用、及资金成本，不考虑产权完整状态下的报建成本、流转税费等价值因素；并基于被评估单位自成立始一直以上述产权状态进行经营，评估中设定上述权属瑕疵对企业无不利影响，可进行持续经营；同时该部分房屋面积数

据由被评估单位申报，被评估单位应对其提供数据真实性、完整性、准确性负责，评估基准日后，若取得法定测绘面积与实际面积有差异，应对评估值应进行相应调整，特请报告使用者注意。

湖南华升株洲雪松有限公司对上述未取得房屋所有权证的房产出具房屋产权承诺函，承诺该部分房产不存在权属纠纷或潜在纠纷等有损产权主体完整的事项，无抵押、担保等权利受到限制，如承诺不实而出现纠纷，委托方承担一切法律责任。

2、纳入评估的投资性房地产存在部分房产房屋所有权证证载用途与土地证证载用途不匹配，具体如下：

评估明细表序号	房屋名称	房产证规划用途	土地证规划用途	产权瑕疵
2	职工医院住院部	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
3	医务所门诊部	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
5	大食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
6	食堂(一楼)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
18	两用食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
19	幼儿园(杨柳冲)	科学教育医疗	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
20	招待所餐厅	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
21	招待所食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
22	综合楼(招待所)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
23	招待所餐厅	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
24	二村澡堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
25	综合楼(电影剧)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
26	食堂	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
27	综合楼(科教)	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配
28	培训楼	其他	住宅用地	双证齐全、证载用途不匹配

对于上述企业自建或通过企业改制取得的招待所、职工医院、幼儿园、

综合楼等，因房屋设计用途与土地规划用途存在不一致性，故采用房地分开评估，对于房屋建筑物，从企业取得角度考量，按照重置成本法进行评估，对于建筑物所占用的土地，按照土地的证载规划用途采用合理的方法进行评估。

（四）抵押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项

短期借款账面值 10,000,000.00 元，为湖南华升株洲雪松有限公司向兴业银行股份有限公司长沙分行的借款，借款期限 2015 年 3 月 23 日至 2016 年 3 月 22 日，年利率为定价基准利率上浮 0.05%，该借款由湖南华升株洲雪松有限公司股东湖南华升集团公司提供质押担保及保证担保。本次评估未考虑申报评估资产诸如存在抵押、保证、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

（五）法律、经济纠纷等未决事项

本次评估未考虑企业可能存在法律、经济纠纷等未决事项对评估结论的影响。

（六）期后重大事项

期后事项是指评估基准日之后出具评估报告之前发生的重大事项。

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

（七）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，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其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料的复印件为依据。根据《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见要求》，评估人员关注了本次评估所涉及的评估对象的法律权属问题，评估人员不对其发表意见，本评估报告也不能作为判断评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

3、提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性和完整性，恰当使用评估报告是委托方和当事方的责任。本评估报告中涉及的资产状况原始资料及相关产权证明文件、财务数据及有关资料由委托方及被评估单位提供，委托方及被评估单位对上述资料的真实性、合法性、准确性及有效性已做出书面承诺。

4、我们未考虑本次评估资产评估目的实现后尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的因素，也未对各类资产的评估增值、减值额作任何纳税考虑。

5、本公司评估师对建筑物、机器设备类等实物资产仅进行一般性查看，在可能的情况下勘察了其内部结构，结合评估人员的专业经验来判断该等资产的状况和成新因素，未作专业方面的技术检验性能测试，无法确认是否存在结构性损坏，评估结果未考虑该资产的内部结构状况可能存在损坏

等因素对其价值的影响，亦未考虑遇有自然灾害和其他不可抗力因素对价值的影响。

6、本评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在我们与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。对企业存在的可能影响资产评估结论的瑕疵事项、或有事项或其他事项，如被评估单位等有关方面应评估人员要求提供而未提供，而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，视为被评估企业不存在瑕疵事项、或有事项或其他事项，评估机构及评估人员不承担相关责任。

7、未考虑被评估单位在提供资产评估明细表范围以外可能存在的资产及负债。

8、固定资产—房屋评估明细表中第 100、101、103、108、112、117、118、187 项房屋建筑物采用房地合一市场法评估，评估价值已包括其所分摊的土地使用权价值。

9、至评估基准日，固定资产—房屋建筑物申报明细表中第 64 项房屋已拆除，实物不存在，评估价值为零。

评估申报明细表序号	权证编号	建筑物名称	建成年月	建筑面积 (m ²)	备注
64	无	一村单车棚	1990/12/30	50.00	已拆除

10、根据被评估单位介绍，截至评估基准日，固定资产—房屋建筑物评估明细表中第 104 至 106 项、第 109 至 111 项的房屋已处置，但由于资产处置的部门未能向财务部门提供任何相应的处置资料，故被评估单位无法做相关的账务处理。被评估单位至报告出具日仍未能向评估机构提供任何处置资料，本次评估，评估人员对评估基准日已处置尚待完善相关资产

处置程序且未作账务调整的房屋建筑物，从审慎性角度考虑，按账面价值列示，提请报告使用人关注。其所涉及的房屋建筑物于评估基准日的客观公允价值见下表：

评估明细表序号	权证编号	建筑物名称	建筑面积 (m ²)	账面价值 (元)		公允价值 (元)	
				原值	净值	原值	净值
104	株字第 1000197896 号	菜园 45 栋	44	9,816.20	5,757.31	154,000.00	154,000.00
105	无	大园 1 栋	44.28	6,394.11	3,750.55	36,900.00	11,100.00
106	无	大园 7 栋	28.45	2,560.50	1,502.52	14,900.00	4,500.00
109	无	菜园 7 栋	66.81	27,792.64	16,303.76	55,700.00	35,400.00
110	无	宿舍楼	268.98	59,175.60	34,713.73	224,300.00	100,900.00
111	无	杨柳冲 3 栋	31.35	5,617.92	3,294.12	26,100.00	12,700.00
合 计:				111,356.97	65,321.99	511,900.00	318,600.00

若日后，发现处置款与账面值有差异，应及时调整评估值或重新出具报告。

11、经现场勘查，未见申报评估的垃圾车（固定资产-车辆评估明细表序号 1，车辆型号 EQ3092FL）和别克商务车（固定资产-车辆评估明细表序号 2，车辆型号 SGM6510GLB），其对应的车辆行驶证亦未提供。根据企业相关人员介绍，上述车辆已于基准日之前处置，其处置款项已经入账，但由于处理这些设备的部门未能向财务部门提供相应的资产处置报告，致使财务无法及时将已处置的资产进行核销。根据上述实际情况，上述车辆评估为零。

12、截至评估基准日，经评估人员核查，申报评估的电子设备有部分由于使用年限较长保养较差已无继续使用的价值，共计 16 项（具体详见评估明细表），本次评估以其可变现净值作为评估值。

13、经现场勘查，未见申报评估的电子设备共计 93 项（具体详见评估明细表）。根据企业相关人员介绍，上述电子设备已于基准日之前处置，其处置款项已经入账，但由于处理这些设备的部门未能向财务部门提供相应的资产处置报告，致使财务无法及时将已处置的资产进行对应核销。根据上述实际情况，上述电子设备评估为零。

14、湖南华升株洲雪松有限公司收购被投资单位株洲雪松织染有限公司的目的是为日后湖南华升株洲雪松有限公司搬迁出株洲市区做准备，而截至评估基准日湖南华升株洲雪松有限公司未实现搬迁，目前被投资单位株洲雪松织染有限公司暂时处于闲置状态。

15、经勘查，被投资单位株洲雪松织染有限公司的在建工程处于暂时闲置状态，亦未进行相应技术升级，其中，供电供热系统及排水管道已拆除，本次评估为 0。

提请评估报告使用者注意以上事项及报告中载明的假设、限定条件、特别事项对评估结论可能产生的影响。

十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告及其评估结论仅用于本评估报告载明的评估目的和用途以及送交资产评估主管机关审查、备案，用于其它任何目的均无效。

（二）本评估报告及其评估结论仅供委托方和本评估报告中明确的其他报告使用者在本评估报告的有效期限内合法使用；其他任何第三方不得使用或依赖本报告，本公司对任何单位或个人不当使用本评估报告及其评估结论所造成的后果不承担任何责任。

(三) 本评估报告书的使用权归委托方所有; 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体, 需评估机构书面许可并审阅相关内容, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四) 按现行规定, 本评估报告及其评估结论的有效使用期限为一年, 从评估基准日起计算, 即评估结果使用有效期为2015年12月31日起至2016年12月30日; 评估目的在评估基准日后的一年内实现时, 能以评估结果作为底价或作价依据(还需结合评估基准日的期后事项进行调整), 超过一年, 须重新进行评估。


(五) 评估师在评估报告中仅就该项评估目的及设定的价值类型下的资产价值发表专业意见, 评估师和评估机构所出具的评估报告不代表对评估目的所涉及的经济行为的任何判断。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场的原则确定的现行公允市价, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 同时, 本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

十四、评估报告日

评估报告日为: 2016年7月31日

(本页为签字盖章页)

法定代表人: 
(签章)

注册资产评估师:



注册资产评估师:



广东中广信资产评估有限公司



2016年7月31日