

华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产

评估报告

鲁正信评报字(2013)第 0004 号

(本报告共二册, 本册为第二册)

Y

山东正源和信资产评估有限公司

二〇一三年三月七日

目 录

注册资产评估师声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者.....	4
二、评估目的.....	6
三、评估对象和评估范围.....	6
四、价值类型及其定义.....	8
五、评估基准日.....	8
六、评估依据.....	9
七、评估方法.....	11
八、评估程序实施过程和情况.....	14
九、评估假设.....	17
十、评估结论.....	17
十一、特别事项说明.....	17
十二、评估报告使用限制说明.....	19
十三、评估报告日.....	19
附件目录.....	20

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，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、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与委托方和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。

三、评估报告的分析结论是在恪守独立、客观、公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。

四、评估结论仅在评估报告载明的评估基准日有效。评估报告使用者应当根据评估基准日的资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限。

五、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执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。

六、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，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

七、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。

八、遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象价值进行估算并发表专业意见，是注册资产评估师的责任；评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有者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。

九、评估报告的使用权仅限于评估报告中载明的评估目的，因使用不当造成的后果与签字资产评估师及所在评估机构无关。

十、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。

华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产
资产评估报告摘要
鲁正信评报字(2013)第 0004 号

山东正源和信资产评估有限公司接受华纺股份有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产的经济行为所涉及的资产在 2012 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：

(一) 评估目的

本次评估目的是对山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为华纺股份有限公司拟受让该部分资产的经济行为提供价值参考依据。

(二) 评估对象和评估范围

评估对象为山东滨州亚光毛巾有限公司的部分固定资产与部分无形资产——土地使用权。

评估范围是山东滨州亚光毛巾有限公司截止 2012 年 12 月 31 日的部分资产——房屋建筑物、设备及土地使用权。

(三) 价值类型

本次资产评估确定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。

(四) 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日。

(五) 评估方法

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际状况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以企业继续经营、资产的继续使用和公开市场为前提，采用资产基础法进行了评估。

(六) 评估结论

经实施现场调查、市场调查、询证和评定估算等评估程序，评估的最终评估结论，具体如下：

山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产评估结果汇总表

截止日期：2012 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

名称	账面价值	评估净值	增减值
固定资产	12,341.00	8,433.82	-3,907.18
房屋建筑	10,195.00	7,325.19	-2,869.81
机器设备	2,146.00	1,108.63	-1,037.37
无形资产	6,283.90	11,180.17	4,896.27
土地使用	6,283.90	11,180.17	4,896.27
总 合 计	18,624.90	19,613.99	989.09

评估结论的详细情况见本报告的评估明细表。

(七)使用有效期

本报告评估结论有效期自评估基准日 2012 年 12 月 31 日起计算，一年内有效，即自 2012 年 12 月 31 日至 2013 年 12 月 31 日止。

(八)特别事项

1. 按照自 2009 年施行的增值税条例，购置的机器设备进项税额可以进行抵扣。本次对机器设备类资产进行评估时，在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税进项税，但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

2. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3. 产权持有者的主要房屋建筑物除传达室没有办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已经办理了产权登记手续。

4. 无形资产—土地使用权委托方仅提供土地证大证及土地分割图，本次评估的土地使用权面积，是根据土地分割图面积确定的。

5. 评估基准日除传达室外的房屋建筑物及土地使用权已抵押。至报告出具日，该抵押已解除。

以上内容摘自资产评估报告，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告全文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产

资产评估报告

鲁正信评报字(2013)第 0004 号

华纺股份有限公司：

山东正源和信资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产的经济行为所涉及的资产在 2012 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：

一、委托方、产权持有者和业务约定书约定的其他评估报告使用者**(一)委托方简介**

本次评估的委托方为华纺股份有限公司(以下通称委托方)。

1. 委托单位简介

公司的法定中文名称 华纺股份有限公司

公司法定代表人 王力民

注册地址 山东省滨州市黄河二路 819 号

公司类型：上市股份公司

2. 经营业务范围

经营范围：棉、毛纺织、针织、服装的生产、加工、销售；新产品的技术开发、技术咨询服务及技术转让；机电设备的销售，批准范围内的自营进出口业务。

(二)评估对象的产权持有者

本次评估对象的产权持有者为山东滨州亚光毛巾有限公司，截止 2012 年 12 月 31 日注册资本为壹亿壹仟零柒拾贰万元，实收资本壹亿壹仟零柒拾贰万元。

(三) 产权持有者简介

本次评估的产权持有者为山东滨州亚光毛巾有限公司(以下通称产权持有者)。

1. 产权持有者简介

中文名称：山东滨州亚光毛巾有限公司

法人营业执照号码：371600228003247

注册地址：滨州市滨城区滨北梧桐六路 89 号

成立时间：2002 年 1 月 17 日

注册资本：人民币壹亿壹仟零柒拾贰万元

实收资本：人民币壹亿壹仟零柒拾贰万元

法定代表人：王红星

企业类型：有限责任公司

2. 产权所有者历史沿革

公司是一家大型股份制企业。占地 430 万平方米，拥有总资产 22 亿元，员工 6500 余名。主要产品有各类中高档巾被系列产品、毛毯、羊绒羊毛制品等，覆盖棉花收购加工、纺纱、织造、染整等整个产业链，并且有热电、水库、水厂等自备基础设施。2011 年实现销售收入 22 亿元，自营出口创汇 1.98 亿美元。

1993 年取得自营进出口权，产品销往世界三十多个国家和地区。公司将目光瞄向发达国家主流市场，以美国、澳大利亚的公司作为研发、设计、客户服务中心，中国公司作为制造和订单执行中心，始终走在世界家纺行业流行趋势的最前沿，在美国，澳大利亚，加拿大注册的自有品牌 LOFTEX 现已成功进入终端市场，逐步实现由 OEM 到 ODM 的转变。

公司与 WAL-MART、IKEA 等世界知名的国际大公司合作，在产品研发和为客户服务方面走在了同行业前列。截至 2011 年底，完成新产品开发项目 40 个，如：陶瓷保健毛巾创新项目、牛奶美容毛巾产品项目、高毛倍毛巾创新项目、超细密毛巾创新项目等。集中预示了国际高端市场毛巾产品的发展方向，具有国际同行业先进水平，标志着中国毛巾产品的研发能力已经步入国际先进的行列。公司注重知识产权的保护，对开发的新产品、新工艺及时申请了专利，现已获得 10 项专利。并每年完成 5-10 项省级以上科研创新项目，取得了良好的经济效益。

3. 经营业务范围

公司经营范围：前置许可经营项目：棉花加工、销售（有效期截至 2015 年 8 月 31 日）

一般经营项目：经营本企业生产的毛巾及毛巾类制品、棉纺织品、化纤制品、服务及技术的进出口业务，经营本企业生产、科研所需的原辅助材料、仪器、仪表、机器设备、零配件及技术的进出口业务。

4. 产权所有者近年来财务状况

产权所有者近年来资产、财务、负债状况和经营业绩

金额单位：人民币元

年度 项目	2010 年度/ 2010. 12. 31	2011 年度 2011. 12. 31
总资产	2, 089, 456, 413. 83	2, 233, 124, 582. 14

总负债	991,080,783.26	993,768,618.16
净资产	1,098,375,630.57	1,239,355,963.98
营业收入	1,837,279,608.09	2,227,130,358.85
利润总额	112,369,524.08	163,678,040.21
净利润	112,369,524.08	143,162,515.41

会计报告业经滨州永正有限责任会计师事务所审计并出具了“滨永会审字[2012]第018号”无保留意见的审计报告。

(四)委托方与产权持有者的关系

委托方与产权持有者交易双方。

(五)其他评估报告使用者

除国家法律法规规定的其他报告使用者外，资产评估约定书没有约定其他报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是对山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产在评估基准日所表现的市场价值发表专业意见，为华纺股份有限公司拟受让该部分资产的经济行为提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象和评估范围概况

评估对象为山东滨州亚光毛巾有限公司的部分固定资产与部分无形资产——土地使用权。

评估范围是山东滨州亚光毛巾有限公司截止2012年12月31日的部分资产——房屋建筑物、设备及土地使用权。

山东滨州亚光毛巾有限公司填制的资产清单中资产总额18,624.90万元，其中：房屋建筑物10,195.00万元，机器设备2,146.00万元，无形资产——土地使用权6,283.90万元。

以上评估范围与委托方及产权持有者申报评估的资产范围一致，详细情况见资产清查评估明细表。

(二)评估对象权益状况

根据委托方及产权持有者提供的资料，截止评估基准日本项目评估对象——山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产，除传达室外的房屋建筑物及土地使用权已抵押外，其他资产

未有抵押、担保、诉讼等影响评估对象价值的或有事项存在。

(三)评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产实体状况

产权所有者主要实体资产为生产厂房、设备以及配套设施。

(1)生产厂房主要包括紧密纺车间、仓库，配套设施主要为办公楼、传达室、大门、路面等。房屋建筑物多为 2006-2010 年建设的生产厂房、库房、办公用房及为之配套的附属设施。主要生产厂房为钢混结构房屋，办公用房及配套建筑多为钢结构房屋、砖混结构房屋。构筑物主要为砼路面、围墙、地沟等。

典型房屋建筑物详细情况如下：

紧密纺车间为钢混结构，建筑面积 54483.81 平方米。车间部分为一层，砖混结构；办公部分为二层，钢结构，檐高 12.00 米；砖条形基础；钢柱；空心砌块外墙；珍珠岩保温屋面；铝合金门窗；花岗岩地面；内墙刷乳胶漆，外墙丙烯酸；水、电、暖气齐全，内设新风送风系统。该厂房产于 2008 年 3 月竣工。

(2)此次评估的机器设备类资产，至评估基准日清单数量共计 89 项 558 台套，实有数量 89 项 558 台套。购置时间为 1987 年 1 月至 2008 年 1 月。全部在山东滨州亚光毛巾有限公司厂区内，主要为棉纺用设备，包括梳棉机、粗纱机、细纱机、络筒机、并条机及其他配套设施。上述设备购置及启用时间差别较大，技术状况差别也较大，且因停产不能有效维护保养，多数设备需要大修后方能正常使用。

典型机器设备详细情况如下：

明细表序号 25，梳棉机 规格型号 FA201B

生产厂家 青岛纺机

棉条定量（克/米） 3.5~6.5

适应棉卷规格（毫米） 最大直径 550，宽度 980

产量（公斤/小时） 最高 45

输出速度（米/分） 57.7~121.2

总牵伸倍数 67.5~120.5

刺辊工作转速（转/分） 800 930

道夫工作转速（转/分） 6~36

锡林工作转速（转/分） 330 360

盖板根数（工作盖板/盖板总数） 41/106

盖板速度（毫米/分） 72 91 129 141 184 241 342

总装机功率 5.17 千瓦

安全罩形式 全封闭

占地面积（长×宽） 3591×2123（毫米）

机器净重（公斤） 约 5000

2. 评估范围内主要资产法律状况

(1) 产权持有者的主要房屋建筑物除传达室没有办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已经办理了产权登记手续；

(2) 本次评估的无形资产—土地使用权的面积根据委托方仅提供土地证大证及土地分割图确定的。

(3) 纳入评估范围的资产—除传达室外的房屋建筑物、土地使用权已抵押。

除以上事项外，其他资产未有抵押、诉讼、担保等事项。

3. 评估范围内主要资产经济状况

被评估资产均为经营性资产，没有发现产生经济性贬值现象的存在。

(四) 其他特别事项

纳入评估范围的资产未经审计。

四、价值类型及其定义

(一) 价值类型及其定义

本次资产评估确定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。

(二) 价值类型的选取理由

本次评估为华纺股份有限公司拟受让山东滨州亚光毛巾有限公司部分资产的经济行为提供价值参考依据。资产报告使用各方要求评估结果公允、公正，并且报告使用各方会在各自理性行事且未受任何强迫的情况下使用本报告评估结论，故本次评估选用市场价值类型。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2012 年 12 月 31 日；

(二) 确定评估基准日所考虑的主要因素：

1. 评估基准日是委托方及相关当事方根据本次经济行为及评估目的确定的；
2. 与评估目的的实现日接近；
3. 为会计核算月末, 便于财务核算。

(三)取价标准

评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一)经济行为依据:

委托方与山东正源和信资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》

(二)法律法规:

1. 《中华人民共和国公司法》(2005 年 10 月 27 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议修订)；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订)；
3. 《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)；
4. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；《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)；
5. 《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》；
6. 《招标拍卖出让国有土地使用权的规定》(国土资源部 2002 年第 11 号令)；
7. 《上市公司重大资产重组管理办法》(中国证券监督管理委员会令第 53 号)；
8. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

(三)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》；
4. 《资产评估准则—评估程序》；
5. 《资产评估准则—机器设备》；
6. 《资产评估准则—不动产》；
7. 《资产评估价值类型指导意见》；
8. 《资产评估准则—企业价值》；

9. 《企业国有资产评估报告指南》；
10. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；
11. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999)；
12. 《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2001)；
13. 《城镇土地分等定级规程》(GB / T18507-2001)；

(四)权属依据：

1. 委托方及产权持有者提供的国有土地使用证；
2. 委托方及产权持有者提供的房屋所有权证及权属说明；
3. 委托方及产权持有者提供的委估资产清单、评估基准日财务报表等相关资料；
4. 其他权属证明材料。

(五)取价依据：

1. 国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知(计价格[2002]10号)；
2. 国家计委办公厅、建设部办公厅《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》(计办价格[2002]1153号)；
3. 国家发展改革委、建设部关于印发《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)；
4. 国家发展和改革委员会发布的《招标代理服务收费管理暂行办法》(计价格[2002]1980号)；
5. 《2012年中国机电产品报价手册》；
6. 《资产评估常用数据与参数手册》；
7. 评估人员收集的当前市场价格信息资料；向有关生产厂家查询的近期价格资料及网上询价，以及企业提供的有关价格资料；
8. 《山东省建筑工程消耗量定额(2006基价)》；
9. 《山东省安装工程消耗量定额(2006基价)》；
10. 《山东省建筑工程费用定额》(2006)；
11. 原城乡建设环保部颁发的《房屋建筑物完损等级评定标准》；
12. 《关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》(国土资发[2006]307号)；
13. 《关于实施工业用地出让最低价标准的通知》(鲁国土资发[2007]11号)；

14. 《山东省人民政府办公厅关于调整征地年产值和补偿标准的通知》（鲁政办发[2004]51 号）；

15. 《山东省人民政府办公厅关于实施征地区片综合地价标准的通知》（鲁政办发[2009]20 号）；

16. 《国家物价局、财政部关于发布土地管理系统部分收费项目与标准的通知》〈(1992)价费字 597 号〉；

17. 《山东省人民政府关于贯彻执行〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉有关问题的通知》；

18. 评估人员现场勘察及市场调查情况；

（六）其他参考依据

1. 山东滨州亚光毛巾有限公司有关人员对待估资产情况的介绍、说明；

2. 滨州永正有限责任会计师事务所审计并出具的“滨永会审字[2012]第 018 号”审计报告；

3. 山东滨州亚光毛巾有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；

4. 其它相关资料。

七、评估方法

（一）评估途径适用性分析

根据资产评估行业的有关规定，注册资产评估师执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。评估资产价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径进行。

1. 市场途径适用性分析

市场途径是指将评估对象与参照物资产进行比较以确定评估对象价值等评估思路。

由于参照物资产交易案例很少，所以相关参考和交易案例的信息等资料难于取得，故市场途径不适用本次评估。

2. 收益途径适用性分析

本次评估中，对能否采用收益法对被评估资产进行估算，根据本次评估目的对其进行了分析判断：

因被评估资产为企业的部分资产，不能单独计量获利能力，与其相匹配的成本费用也不能以货币计量的方式计算。

综合以上因素的分析，评估人员认为在理论上和操作上不可以采用收益法对该部分资产进行估算。

3. 成本途径适用性分析

成本途径也称资产基础法，是指在合理评估各项资产价值的基础上确定评估对象的评估思路。运用资产基础法评估资产价值，就是以申报表为基础，对各单项资产的现行公允价格进行评估，对各单项资产评估值加和确定评估值。

基本公式为：

被评估资产价值=各单项资产评估值之和

产权持有者资产均为常见的资产类型，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，因此本项目选择成本途径进行评估。

(二) 评估途径过程简介

经评估途径适用性分析，本次对山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产采用成本途径进行评估，具体评估过程及评估方法说明如下：

1. 固定资产的评估

包括房屋建筑物类和机器设备类固定资产。

①对房屋建筑物类资产的评估

由于委估房屋建(构)筑物及其他辅助设施属非独立经营且不可单独计算获利，并且无二级市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估。

重置成本法是现时条件下被评估资产全新状态的重置成本减去该项资产的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后估算资产价值的一种方法。其计算公式一般表述为：

建筑物评估值=重置成本-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

或建筑物评估值=重置成本×综合成新率

首先，确定建筑物重置成本。以房屋建筑物预(结)算资料中主要工程量为依据，按现行定额标准，计算直接费，根据规定的取费程序计算其建安工程造价，再加上前期费用及其它费用、资金成本确定重置成本。计算公式：重置成本=建筑安装工程造价+前期费用与其它费用+资金成本。

其次，采用综合评定法确定其成新率。依据对房屋各部位完损情况的察看，结合设计、施工质量、维修保养现状和使用环境条件，按照《房屋完损等级评定标准》分别按房屋的结构：基础、承重构件、非承重结构、屋面、楼地面；装修：门窗、粉饰、顶棚、细木装

修；安装：水卫、电照、暖气等进行评定分数，并乘以不同结构类型、层次的修正系数求出打分成新率；再按照房产已使用年限和剩余使用年限用年限法确定另一成新率。最后将两个成新率加权相加确定建筑物的综合成新率。

最后，重置成本与综合成新率相乘得到各建筑物的评估价值。

②对机器设备类资产的评估

委估机器设备非独立经营且不可单独计算获利，并且无二级市场交易实例可比较，无法采用收益法和市场比较法评估，故对该类资产采用重置成本法进行评估，即：

评估值=重置成本×成新率

A：重置成本的确定

对于机器设备和电子设备计算公式为：重置成本=购置成本+运杂费+安装调试费+其他费用。即：根据相同或相近规格型号的设备的现行市场价格，并考虑运杂费和安装调试费、其他费用、资金成本等合理费用确定委估设备的购置成本。对于运杂费及安装调试费均由厂家负责的设备或小型设备，评估中不考虑运杂费及安装调试费。其他费用主要为资金成本等费用。

B：成新率的确定：

对于设备，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，结合设备的生产厂家、使用寿命、利用率、工作环境及维护保养等因素，分别采用年限法和观察打分法综合确定成新率。计算公式如下：

综合成新率=年限法计算的成新率×40%+观察打分法计算的成新率×60%。

计算公式如下：

综合成新率=理论成新率×60%+技术状况成新率×40%

其中：理论成新率取里程成新率和年限成新率的平均(孰低)值。

2. 无形资产的评估

委估无形资产为土地使用权。本次评估根据委估土地的现状及搜集资料的情况，对土地使用权采用基准地价系数修正法和成本逼近法进行评估。

①基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数等评估成果，按照替代原则，就委估宗地的区域条件和个别条件等与其所处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，进而求取委估宗地在评估基准日价值的方法。计算公式为：

待估宗地地价 = $P' \times (1 + \sum k_i) \times \text{使用年限修正} \times \text{估价期日修正} \times \text{容积率修正} + \text{开发程度修正}$

其中： $\sum k_i$ 为综合修正系数

P' 为宗地所处区域的基准地价

②成本逼近法

成本逼近法是以土地取得费、土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益等来确定土地价值的评估方法。计算公式为：

待估宗地地价 = 土地取得费 + 土地开发费 + 税费 + 利息 + 利润 + 土地增值收益

八、评估程序实施过程 and 情况

山东正源和信资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

(一)明确下列评估业务基本事项：

1. 向委托方了解是否存在委托方以外的其他报告使用者，并了解评估报告使用者及其与委托方的关系；
2. 了解与评估业务相关的经济行为，明确评估目的；
3. 了解评估对象基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特性；了解产权持有者(产权持有者)所处行业、法律环境、会计政策、股权状况等情况；
4. 根据评估目的确定价值类型，并与委托方就具体价值类型含义达成一致；
5. 按照有利于评估结论有效服务于评估目的的原则，协助委托方确定评估基准日；
6. 明确评估报告的使用限制，并取得委托方的理解；
7. 与委托方协商确定评估报告提交时间及方式；
8. 与委托方协商确定评估服务费总额、支付时间和方式；
9. 明确委托方、产权持有者工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

(二)签订业务约定书

根据评估业务具体情况，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，与委托方签订业务约定书，明确双方的责任与义务。

(三)编制评估计划

接受委托后，项目负责人编制评估计划。对现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等评估业务的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案做出安排与规划，并报评估机构相关负责人审核、批准后执行。

(四)现场调查

1. 现场调查人员组织、实施时间

(1)2013 年 1 月 10 日—1 月 17 日，组织评估人员检查核对资产的账务清查情况，复核账面记录及有关会计处理是否正确；

(2)2013 年 1 月 17 日—2013 年 1 月 25 日，组织评估人员对资产进行现场盘点、对土地的四至, 以及土地的开发程度、利用程度、容积率、土地用途以及周边地区的情况进行逐一勘察核实；

(3)2013 年 2 月 3 日，检查复核资产清查评估明细表，核对相关文件资料及产权证明材料，并对资产清查结果予以核实。

2. 现场调查过程

评估人员根据资产评估的有关原则和规定及企业运营业务的特点，指导被评估企业清查资产与收集资料，然后对评估范围内的资产进行核实，对产权予以关注，并对收集的资料进行验证，具体步骤如下：

(1)指导企业资产申报工作

评估人员进驻企业，指导企业在资产自查的基础上，按照评估机构提供的“资产清查评估明细表”、“评估资料清单”及其填写要求，对评估范围内的资产逐一登记填报；指导各资产申报企业对其相关财务数据进行分类统计、整理和分析，同时敦促企业按“评估资料清单”准备评估所需的相关资料。

(2)审查资产申报评估明细表

评估人员在查阅有关会计记录和反映评估对象状态、性能、经济技术指标及形成过程等信息资料的基础上，对企业提供的资产申报明细表进行审查，使评估范围内的各项资产不重不漏、且资产数量及价值特征等相关信息在评估明细表中反映准确和完整。

(3)现场勘察

现场勘察主要是对实物资产现状进行实地调查和了解。本次依据企业提供的房屋、构筑物、机器设备等评估明细表，对实物资产的数量、功能特征、使用及运行状况、完好情况等等进行逐一勘察核实，并形成详实的现场核实记录。

对房屋建筑物类资产在核实清单等原始资料的基础上，逐一勘察建筑物的建筑面积、

外围尺寸、檐高、层高、柱距、跨度、数量、位置、结构形式、装修标准及使用功能、牢固程度等，并根据清查情况补充建筑物清查评估明细表；

对构筑物类资产勘察核实的尺寸、结构形式、建筑做法、功能及使用现状等，并根据清查情况补充构筑物清查评估明细表；

对设备类资产依据清单，实地核查设备的名称、规格型号、生产厂家以及购置、启用日期，对设备性能、技术状况、保养维修情况等，并根据清查情况补充机器设备清查评估明细表。

(4) 产权核实

产权核实主要是对评估范围内的房屋、机器设备、土地权利状况的核实，并根据清查核实结果，确认企业申报资产的权利主体是否明确、财产来源是否合法、资产权益的划分是否完整和清楚。

(5) 完善资产评估明细表

根据现场勘察结果，进一步完善资产评估明细表的填报内容，使评估范围所涉及的各项资产账、证、表、实相符一致。

(6) 交换意见

将初步资产清查结论与委托方交换意见，进行适当的分析、修改，形成清查结论。

(五) 收集评估资料

评估资料主要包括评估对象的产权依据和作价依据。产权依据采用由企业直接提供的方式进行收集；作价依据本次采用由企业提供资产购建的原始成本资料和由评估人员查询相关市场价格信息相结合的方式收集。

(六) 评定估算

根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选用适当的评估方法，对收集的评估资料进行必要的分析、归纳和整理，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步结论。

(七) 综合分析确定评估结果

项目负责人对形成的初步评估结论进行综合分析，形成初步评估结论，对重大问题报单位负责人召集有关人员讨论；并在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，与委托方或者委托方许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通，形成最终评估结论。

(八) 编制和提交评估报告

在执行评定估算、综合分析后，根据法律、法规和资产评估准则的要求编制评估报告，经内部审核后，按业务约定书的要求向委托方提交评估报告。

九、评估假设

(1)仅考虑增值税进项税额对机器设备重置成本的影响，不考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

(2)不考虑评估增减值而产生的相关税费。

(3)不考虑未付工程款、设备款对评估对象价值的影响。

(4)不考虑抵押、担保诉讼等或有事项对评估对象价值的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

本次评估根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，依据评估对象的实际情况、有关市场交易资料和现行市场价格标准，并参考资产的历史成本记录，以资产的继续使用和公开市场为前提，对山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产采用资产基础法进行了评估，评估结果如下：

山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产在评估基准日采用资产基础法的评估结果如下：

资产：：账面值 18,624.90 万元，评估值 19,613.99 万元，增值额 989.09 万元，增值率 5.31%；详见下表：

山东滨州亚光毛巾有限公司的部分资产评估结果汇总表(资产基础法)

单位：人民币万元

名称	账面价值	评估净值	增减值
固定资产	12,341.00	8,433.82	-3,907.18
房屋建筑物	10,195.00	7,325.19	-2,869.81
机器设备	2,146.00	1,108.63	-1,037.37
无形资产	6,283.90	11,180.17	4,896.27
土地使用权	6,283.90	11,180.17	4,896.27
总 合 计	18,624.90	19,613.99	989.09

详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

1. 本项目评估报告未引用其他机构出具的报告结论。

2. 本次评估资产未经审计；资产账面值为接受资产，未提折旧。

3. 自评估基准日至评估报告日，依据委托方及产权所有者提供的资料和评估人员现场勘察情况，评估人员未发现山东滨州亚光毛巾有限公司有重大期后事项发生。

4. 委托方在评估基准日至评估报告提出日期之间，资产如发生变化所产生的诉讼及法律责任，由委托方承担。

5. 评估基准日除传达室外的房屋建筑物及土地使用权已抵押。至报告出具日，该抵押已解除。

6. 根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税[2008]170号）、《财政部 国家税务总局关于部分货物适用增值税低税率和简易办法征收增值税政策的通知》（财税[2009]9号）、《国家税务总局关于增值税简易征收政策有关管理问题的通知》（国税函[2009]90号）等文件规定，本次对机器设备类资产评估在重置成本的计算结果中扣除了设备购置时发生的增值税进项税。但未考虑因该事项所引起的其他相关税务因素对评估价值的影响。

7. 主要房屋建筑物除传达室没有办理产权登记手续外，其他房屋建筑物类资产均已办理了产权登记手续；无形资产—土地使用权委托方仅提供土地证大证及土地分割图，本次评估的土地使用权面积，是根据土地分割图面积确定的。

8. 本次评估未考虑评估增减值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务机关核定数字为准，主管税务机关核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

9. 在执行本评估项目过程中，我们对委托方和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验，但对评估对象的法律权属我们不发表意见，也不作确认和保证。本报告所依据的权属资料之真实性、准确性和完整性由委托方和相关当事方负责。

10. 评估结论系根据上述原则、依据、前提、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、前提存在的条件下成立；评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

11. 上述评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

12. 根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

13. 本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在假设委估企业持续经营的前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

以上特别事项，提请报告使用者予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1. 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；
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. 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；
4. 评估报告的使用有效期；

根据国家有关规定，本报告评估结论有效期为一年，从资产评估基准日 2012 年 12 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

十三、评估报告日

本评估项目的报告日为二〇一三年三月七日。

评估机构法定代表人：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



山东正源和信资产评估有限公司

二〇一三年三月七日

附件目录

- (一) 委托方和产权持有者法人营业执照；
- (二) 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- (三) 委托方和相关当事方的承诺函；
- (四) 签字注册资产评估师的承诺函；
- (五) 评估机构资格证书；
- (六) 评估机构法人营业执照副本；
- (七) 签字注册资产评估师资格证书；
- (八) 评估业务约定书；
- (九) 资产清查评估明细表。