

湖南华升股份有限公司拟进行资产置换所涉及  
深圳市华顺达实业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告书  
沃克森评报字[2012]第 0384 号

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一二年十二月三日

## 资产评估报告书目录

注册资产评估师声明 .....	1
(摘要) .....	3
资产评估报告书 .....	6
一、绪言 .....	6
二、委托方、被评估单位概况及其他评估报告使用者 .....	6
三、评估目的 .....	9
四、评估对象和范围 .....	9
五、价值类型及其定义 .....	10
六、评估基准日 .....	10
七、评估依据 .....	11
八、评估方法 .....	12
九、评估程序实施过程及情况 .....	15
十、评估假设 .....	16
十一、评估结论 .....	18
十二、特别事项说明 .....	18
十三、评估报告使用限制说明 .....	20
十四、评估报告日 .....	21
评估报告签字盖章页 .....	22
评估报告附件 .....	23

## 注册资产评估师声明

湖南华升股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森”或我公司）接受贵公司的委托，委派评估人员对贵公司拟进行资产置换所涉及深圳市华顺达实业有限公司于评估基准日 2012 年 6 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，针对本评估报告特作如下声明：

一、注册资产评估师在执行本资产评估业务中，遵循了相关法律法规和资产评估准则，恪守了独立、客观和公正的原则。根据注册资产评估师在执业过程中掌握的事实，在我们认知的最大能力范围内，评估报告陈述的事项是客观的。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、负债申报表、历史年度经营成果及相关法律权属资料由委托方、被评估单位提供并经其签章确认；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性及恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、注册资产评估师与评估报告中的评估对象无利益关系，与相关当事方无利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、注册资产评估师及项目组成员已对评估报告中具体评估对象进行抽查；我们已对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象法律权属资料进行必要的查验，但我们对评估对象的法律权属不做任何形式的保证；对查验过程中发现的问题，我们已提请企业完善产权，并对发现的问题进行了披露。

五、注册资产评估师具备评估业务所需的执业资质和相关专业评估经验。

六、本报告中的分析、判断受评估报告中假设和限定条件的限制，评估结论仅在评估报告设定的评估假设和限制条件下成立。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的特别事项说明、评估假设和限定条件及其对评估结论的影响。

七、注册资产评估师对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，不应视为评估目的实现的价格保证，评估机构和注册资产评估师并不承担相关当事人决策的责任。本报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，仅在评估报告使用有效期内使用，因使用不当造成的后果与评估机构和注册资产评估师无关。

八、本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生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、减值额作任何纳税考虑；委托方在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

九、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用者应当根

据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

十、本次评估以评估基准日有效的价格标准为取价标准，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产状况和市场变化情况合理确定评估报告使用期限，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整。

**湖南华升股份有限公司拟进行资产置换所涉及  
深圳市华顺达实业有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告书  
(摘要)**

**沃克森评报字[2012]第 0384 号**

**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详细情况和  
合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**一、绪言**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受湖南华升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，对湖南华升股份有限公司拟进行资产置换所涉及的深圳市华顺达实业有限公司股东全部权益于 2012 年 6 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

**二、委托方及被评估单位**

委托方：湖南华升股份有限公司

被评估单位：深圳市华顺达实业有限公司

**三、评估目的**

湖南华升股份有限公司拟以其所持有的深圳市华顺达实业有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

**四、评估对象和范围**

本次评估对象为深圳市华顺达实业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为深圳市华顺达实业有限公司申报的于评估基准日的全部资产及相关

负债，其中资产总额账面值 414.91 万元，负债总额账面值 365.93 万元，所有者权益账面值 48.98 万元。评估前账面值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告（审计报告号：XYZH/2012CSA1033-2）。

具体评估范围以经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计、深圳市华顺达实业有限公司申报的资产评估明细表为准。

## 五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。

## 六、评估方法

本次评估采用资产基础法。

## 七、价值类型

本次评估的价值类型为市场价值。

## 八、评估结论

本次采用资产基础法评估，有关评估结果如下：

于评估基准日 2012 年 6 月 30 日持续经营前提下，深圳市华顺达实业有限公司股东全部权益价值为 747.42 万元（人民币大写柒佰肆拾柒万肆仟贰佰元整），评估值较审计后账面净资产增值 698.44 万元，增值率 1,426.03%。

本报告仅为湖南华升股份有限公司拟以其所持有的深圳市华顺达实业有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换这一经济行为提供价值参考，不应当被视为评估目的可实现的价格保证。建议委托方及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

报告使用者在使用本报告的评估结论时，请注意如下特别事项说明，并关注本报告正文中第十二项“特别事项说明”对评估结论的影响；并关注评估结论成立的评估假设及前提条件。

特别事项说明：

（一）本次评估是以华顺达持续经营为前提条件，但华顺达受外部环境影响已于 2002 年全面停业。如上述前提条件发生根本性变化，将对本次评估的价值类型和评估结果产生重大影响。

（二）根据深圳市市场监督管理局注册登记信息查询单，湖南华升益鑫泰股份有

限公司持有华顺达 90%的股权；湖南华升益鑫泰股份有限公司已于 2005 年更名为湖南华升股份有限公司，华顺达尚未办理有关工商登记变更手续。

(三) 纳入本次评估范围的投资性房地产权属状况如下表所示：

权证编号	房屋名称	证载权利人	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
深房地字第 8002905 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合	1993 年	137.30
深房地字第 8002890 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 8002903 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 6000078291 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合		137.26
深房地字第 0218691 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8E	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	191.00
深房地字第 0218690 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8D	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	200.00
深房地字第 4243307 号	深圳市罗湖区海丰苑黄山阁 16 楼 B 座	湖南华升工贸进出口(集团)公司	钢混	1984 年 1 月	52.20
深房地字第 200053028 号	深圳市罗湖区春风路高嘉大厦 4E	湖南华升工贸进出口(集团)公司	框剪	1989 年 12 月	171.86

注：深圳华顺达实业公司已于 1998 年 6 月更名为深圳市华顺达实业有限公司；湖南华升工贸进出口(集团)公司已于 2007 年 6 月更名为湖南华升集团公司。

深圳市华顺达实业有限公司声明：纳入本次评估范围的投资性房地产均由其出资购置，产权均归属于深圳市华顺达实业有限公司，华顺达尚未办理产权过户手续；上述资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，资产权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。证载权利人陈湘生、王际五、湖南华升集团公司均已声明其不享有上述资产的任何权益。

本次评估未考虑上述房地产证的证载权利人与实质权利人不一致对评估结果所产生的影响。

(四) 纳入本次评估范围的应付账款 107.00 万元、预收账款 17.13 万元、应交企业所得税 111.31 万元、其他应付款 103.12 万元，由于发生时间均较长，已无法核实该等款项是否需要实际支付或付出相应的权益，本次评估以审计核实后的账面值保留。请本报告使用者关注该事项对评估结果所产生的影响。

(五) 本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑流动性折扣等因素对评估结论所产生的影响。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告使用有效期一年，自评估基准日起计算。超过一年，需重新进行资产评估。

[本页以下无正文]

## 湖南华升股份有限公司拟进行资产置换所涉及

### 深圳市华顺达实业有限公司

### 股东全部权益价值项目

## 资产评估报告书

(正文)

沃克森评报字[2012]第 0384 号

### 一、绪言

湖南华升股份有限公司:

沃克森(北京)国际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,对贵公司拟进行资产置换所涉及的深圳市华顺达实业有限公司股东全部权益于 2012 年 6 月 30 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、被评估单位概况及其他评估报告使用者

#### (一) 委托方概况

企业名称:湖南华升股份有限公司 (以下简称:华升股份)

注册地址:湖南省长沙市芙蓉中路三段 420 号华升大厦七楼

法定代表人:刘政

注册资本(实收资本):人民币 40,211.0702 万元

经济性质:股份有限公司(上市)

成立日期:1998 年 5 月 19 日

注册号:430000000052052

经营范围:开发、生产、销售苧麻及与棉、化纤混纺的纱、布、印染布、服装以及其它纺织品和化纤化工产品。

历史沿革:华升股份系 1998 年 3 月经湖南省人民政府湘政函(1998)31 号文件批准,由湖南华升工集团联合中国服装集团公司、益阳市财源建设投资有限公司共同发起,采用募集方式设立的股份有限公司。公司设立时总股本为 23,300 万元,每股面值 1 元。经历次增资,现有注册资本 402,110,702.00 元,股份总数 402,110,702.00 股(每股面值 1 元),均为无限售条件流通 A 股。公司股票于 1998 年 5 月 27 日在上海



交易所挂牌交易。

华升股份控股股东为湖南华升集团公司（持有华升股份 40.11%的股权），实际控制人为湖南省人民政府国有资产监督管理委员会（持有湖南华升集团公司 100%股权）。

## （二）被评估单位概况

### 1、注册登记情况

企业名称：深圳市华顺达实业有限公司（以下简称：华顺达）

注册地址：深圳市罗湖区深南东路文华大厦 A 幢 8 楼

法定代表人：陈湘生

注册资本：人民币 550 万元

经济性质：有限责任公司

经营期限：20 年（自 1992 年 12 月 23 日起至 2012 年 12 月 23 日止）

注册号：4403011056102

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控及专卖商品）；进出口业务（具体项目按对外贸易企业审定证书深贸管审证字第 236 号文办理）。

### 2、股权比例

截止评估基准日，华顺达股东出资及持股比例如下表所示：

序号	投资方名称	出资额（万元）	持股比例
1	湖南华升益鑫泰股份有限公司	495.00	90%
2	上海潇湘国际贸易发展有限公司	55.00	10%
合计		550.00	100%

注：湖南华升益鑫泰股份有限公司于 2005 年更名为湖南华升股份有限公司，华顺达尚未办理有关工商登记变更手续。

### 3、企业简介

华顺达于 1992 年 12 月由湖南华升进出口（集团）公司、上海潇湘国际贸易发展有限公司发起设立，注册资本 550.00 万元，其中：湖南华升进出口（集团）公司出资 495.00 万元、持有华顺达 90%的股权；上海潇湘国际贸易发展有限公司出资 55.00 万元、持有 10%的股权；华顺达主要是经营麻纺产品的出口。

2000 年 11 月，湖南华升进出口（集团）公司将其所持股份全部转让给湖南华升益鑫泰股份有限公司，股权转让完成后，湖南华升益鑫泰股份有限公司持有华顺达 90%的股权。

受外部环境影响，华顺达已于 2002 年全面停业，目前其收入均来源于投资性房地产的租赁。

### 4、近年资产、损益状况

华顺达 2011 年、2012 年 6 月的资产状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项目	2011 年 12 月 31 日	2012 年 6 月 30 日
流动资产	48.12	49.11
非流动资产	371.63	365.79
其中: 投资性房地产	371.63	365.79
固定资产	-	-
<b>资产总计</b>	<b>419.75</b>	<b>414.91</b>
流动负债	353.26	365.93
非流动负债	-	-
<b>负债总计</b>	<b>353.26</b>	<b>365.93</b>
<b>净资产</b>	<b>66.48</b>	<b>48.98</b>

损益状况如下表所示:

金额单位: 人民币万元

项目	2011 年度	2012 年 1~6 月
营业收入	17.70	7.60
营业成本	-	-
营业税金及附加	0.92	0.40
营业费用	-	-
管理费用	17.49	8.41
财务费用	5.84	-0.02
资产减值损失	17.69	16.32
<b>营业利润</b>	<b>-24.24</b>	<b>-17.50</b>
营业外收入	-	-
营业外支出	-	-
<b>利润总额</b>	<b>-24.24</b>	<b>-17.50</b>
所得税费用	-	-
<b>净利润</b>	<b>-24.24</b>	<b>-17.50</b>

注: 表中数据业经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具了标准无保留意见的审计报告(审计报告号: XYZH/2012CSA1033-2)。

#### 5、委托方和被评估单位之间的关系

委托方华升股份为被评估单位华顺达的控股股东。

#### (三) 评估报告使用者

本报告的使用者除委托方及湖南华升集团公司外, 还包括: 证券监督管理部门和

国有资产管理部门。

### 三、评估目的

湖南华升股份有限公司拟以其所持有的深圳市华顺达实业有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换，本次评估系为该经济行为提供价值参考。

本次经济行为已获得湖南华升股份有限公司总经理办公会的批准。

### 四、评估对象和范围

#### 1、评估对象和评估范围

本次评估对象为深圳市华顺达实业有限公司的股东全部权益价值。

评估范围为深圳市华顺达实业有限公司申报的于评估基准日的全部资产及相关负债，其中资产总额账面值 414.91 万元，负债总额账面值 365.93 万元，所有者权益账面值 48.98 万元。评估前账面值业经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见审计报告（审计报告号：XYZH/2012CSA1033-2）。

具体资产情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目		账面价值
流动资产	1	49.11
非流动资产	2	365.79
其中：投资性房地产	3	365.79
固定资产	4	-
资产总计	5	414.91
流动负债	6	365.93
非流动负债	7	-
负债总计	8	365.93
净 资 产	9	48.98

委托申报的评估范围与经济行为涉及的评估范围一致，不重不漏。

#### 2、主要资产权属情况

纳入本次评估范围的资产中价值较大实物资产为投资性房地产，有关权属情况如下表所示：

权证编号	房屋名称	证载权利人	结 构	建成年月	建筑面 积 m <sup>2</sup>
深房地字第 8002905 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合	1993 年	137.30

权证编号	房屋名称	证载权利人	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
深房地字第 8002890 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 8002903 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 6000078291 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合		137.26
深房地字第 0218691 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8E	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	191.00
深房地字第 0218690 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8D	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	200.00
深房地字第 4243307 号	深圳市罗湖区海丰苑黄山阁 16 楼 B 座	湖南华升工贸进出口(集团)公司	钢混	1984 年 1 月	52.20
深房地字第 200053028 号	深圳市罗湖区春风路高嘉大厦 4E	湖南华升工贸进出口(集团)公司	框剪	1989 年 12 月	171.86

注：深圳华顺达实业公司已于 1998 年 6 月更名为深圳市华顺达实业有限公司；湖南华升工贸进出口(集团)公司已于 2007 年 6 月更名为湖南华升集团公司。

深圳市华顺达实业有限公司声明：纳入本次评估范围的投资性房地产均由其出资购置，产权均归属于深圳市华顺达实业有限公司，华顺达尚未办理产权过户手续；上述资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，资产权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。证载权利人陈湘生、王际五、湖南华升集团公司均已声明其不享有上述资产的任何权益。

### 3、主要资产分布情况及特点

投资性房地产主要位于深圳市罗湖区、深圳市葵涌镇，包括住宅 6 套、商住楼 2 套，建筑面积共计 1,164.22 平方米。房地产的建成时间主要是 1984 年至 1994 年间，主要有框剪、钢混、混合结构。于评估基准日，除其中一套自住外均已出租，正常使用，维护保养状况一般。

## 五、价值类型及其定义

根据评估目的和评估对象的特点，考虑市场条件及评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此确定本次评估结论的价值类型为市场价值。

本次是在持续经营假设前提下评估华顺达股东全部权益于评估基准日的市场价值。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。

## 六、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2012 年 6 月 30 日。评估基准日系由委托方确定，确定的理由是评估基准日有利于评估目的实现，本次评以评估基准日有效的价格标准为取价标准。

## 七、评估依据

本次资产评估工作中所遵循的法规依据、具体行为依据、产权依据和取价依据包括：

### （一）主要法律法规

- 1、《国有资产评估管理办法》国务院第 91 号令；
- 2、《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；
- 3、《国务院办公厅转发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意见的通知》国务院办公厅国办发[2001]102 号；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》财政部第 14 号令；
- 5、《国有资产评估项目备案管理办法》财政部财企[2001]802 号；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国资委第 12 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、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》国资产权[2009]941 号；
- 9、《企业国有资产监督管理暂行条例》国务院第 378 号令；
- 10、《中华人民共和国企业国有资产法》；
- 11、《中华人民共和国公司法》；
- 12、《中华人民共和国物权法》；
- 13、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 14、《中华人民共和国土地管理法及其实施条例》；
- 15、《中华人民共和国企业所得税法及其实施条例》；
- 16、《中华人民共和国增值税暂行条例及其实施细则》；
- 17、其他与资产评估有关的法律法规。

### （二）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、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2007]189 号；
- 4、《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》会协[2003]18 号；
- 5、《资产评估准则-评估报告》中评协[2011]230 号；
- 6、《资产评估准则-评估程序》中评协[2007]189 号；
- 7、《资产评估准则-业务约定书》中评协[2011]230 号；
- 8、《资产评估准则-工作底稿》中评协[2007]189 号；

- 9、《资产评估准则-不动产》中评协[2007]189号；
- 10、《资产评估准则-机器设备》中评协[2007]189号；
- 11、《资产评估准则-企业价值》中评协[2011]227号；
- 12、《企业国有资产评估报告指南》中评协[2011]230号；
- 13、《投资性房地产评估指导意见》中评协[2009]211号。

(三) 经济行为文件

- 1、会议纪要；
- 2、《资产评估评估业务约定书》。

(四) 产权证明文件、重大合同协议

- 1、营业执照、税务登记证、组织机构代码证等；
- 2、房地产证；
- 3、其他产权证明文件。

(五) 采用的取价标准依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；
- 2、城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）；
- 3、房地产估价规范（GB/T50291-1999）；
- 4、《房屋完损等级评定标准(试行)》（城乡建设环境保护部城住字[1984]第 678号）；
- 5、Wind 资讯金融终端。

(六) 参考资料及其他

- 1、评估基准日资产清查评估明细表；
- 2、企业财务通则（财政部第 41 号令）；
- 3、企业会计准则-基本准则（财政部第 33 号令）；
- 4、企业会计准则-具体准则（财会[2006]3 号）；
- 5、企业提交的财务会计经营资料及信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告（审计报告号：XYZH/2012CSA1033-2）；
- 6、国债利率、银行贷款利率等价格资料；
- 7、设备询价的相关网站或图书；
- 8、其他与评估有关的资料等。

## 八、评估方法

### (一) 评估方法介绍

资产评估通常有三种方法，即资产基础法、市场法和收益法。

- 1、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

象价值的评估思路。

2、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参考企业比较法和并购案例比较法。

3、收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对于投资者而言，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。

## (二)评估方法选择

### 1、对于市场法的应用分析

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，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接取材于市场、评估结果说服力强的特点。但由于目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，缺少与评估对象相似的三个以上的参考企业，故本次评估不采纳市场法。

### 2、对于收益法的应用分析

收益法评估必须具备以下三个前提条件：

(1) 投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业未来预期收益折现值。

(2) 能够对企业未来收益进行合理预测。

(3) 能够对企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

华顺达已于2002年停业，目前其主要收入来源于投资性房地产的对外租赁收入；且从目前情况分析，华顺达并不具备恢复其主营业务的各项条件。因此本次不适合采用收益法评估。

### 3、对于资产基础法的应用分析

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评估思路。由于被评估单位可以提供、评估师也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为可以采用资产基础法进行评估。

### 4、评估结论确定的方法

综合上述分析，本次采用资产基础法进行评估。

## (三)对于所采用的评估方法的介绍

### 1、流动资产的评估方法

(1) 货币资金包括银行存款。对银行存款进行函证，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值。

(2) 各种应收款项在核实无误的基础上，如有确凿证据证明有损失的，按实际

损失金额确认坏账损失，如无确凿证据证明有损失，则参照会计计提坏账政策确认预计损失。

### (3) 存货

纳入本次评估范围的存货均为库存商品，已全额计提存货跌价准备。上述存货经过数次转仓后于 2006 年 11 月存放至深圳市梅园仓库，进仓时部分产品已打包入箱、部分产品散乱，已无法查实其名称、数量等。

评估人员在被评估单位相关人员陪同下对存货进行现场勘查时，上述存货码放零乱，无法对存货的名称、数量等进行一一核实；存货因存放时间过长，外观已变质腐烂，已无法继续使用或对外销售，即不再具有使用价值或变现价值。

综合上述情况，本次对存货评估为零，对账面计提的存货跌价准备评估为零。

## 2、非流动资产的评估方法

### (1) 投资性房地产的评估方法

根据本次评估目的、现场勘察情况及评估人员所收集的相关资料，考虑到委估资产实际情况，本次委估资产为市场商品房，适合房地合一评估，该区域在评估基准日近期内与委估资产类似的房地产交易较活跃，租售案例较多，故本次评估方法采用市场比较法及收益法，然后在此基础上，评估人员参照委估资产所在地区房地产市场状况并结合评估经验对市场比较法与收益法两种评估方法得出的评估结果进行综合权衡考虑确定委估房地产的公开市场价格。

#### ① 市场比较法

市场法计算公式如下：

$$\begin{aligned} \text{估价对象价格} &= \text{可比实例价格} \times \frac{\text{正常交易价格}}{\text{实例交易价格}} \times \\ &\frac{\text{估价时点价格}}{\text{成交日期价格}} \times \frac{\text{对象区域状况价格}}{\text{实例区域状况价格}} \times \frac{\text{对象个别状况价格}}{\text{实例个别状况价格}} \\ &= \text{可比实例价格} \times \frac{100}{( )} \times \frac{( )}{100} \times \frac{100}{( )} \times \frac{100}{( )} \end{aligned}$$

#### ② 收益法

预计委估资产未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算委估资产的客观合理价格或价值的方法。

其计算公式如下：



$$V = \frac{a}{r-s} \left[ 1 - \left( \frac{1+s}{1+r} \right)^n \right]$$

其中：V-房地产的收益价格

a-房地产的年纯收益

r-房地产的资本化率

s-纯收益逐年递增的比率

n-房地产的收益年限

### (2) 设备类资产的评估方法

纳入本次评估范围的设备类资产经核实部分已无实物，其余均处于报废状态，对于处于报废状态的设备，按实际能够变现价格扣除合理处理费用后确认评估值。

### 3、负债的评估方法

各类负债在查阅核实的基础上，根据评估目的实现后的被评估企业实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 九、评估程序实施过程及情况

根据国家有关部门关于资产评估的规定，按照我公司与委托方签定的资产评估业务约定书，我公司评估人员已实施了对被评估单位提供的法律性文件与会计记录以及相关资料的核对，对资产进行实地查看与核对，并取得了相关的产权证明文件复印件，进行了必要的评估调查工作，以及我们认为有必要实施的其他资产评估程序。资产评估的详细过程如下：

### (一) 接受委托阶段

在接受项目委托前，项目负责人首先：

- 1、了解被评估单位组织架构和机构分布；
- 2、了解被评估单位经营业务特点；
- 3、了解被评估单位主要业务内控制度和会计核算制度；
- 4、根据对被评估单位的调研情况编制评估计划。

初步了解项目情况后，我公司与委托方签定了评估业务约定书，明确了评估目的、评估对象及范围和评估基准日。

### (二) 清查核实阶段

在被评估单位如实申报资产并对委估资产进行全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了清查。资产清查时间为 2012 年 11 月 10 日至 11 月 14 日。

资产清查工作主要包括：

- 1、评估对象真实性和合法性的查证

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估人员到实物存放现场进行了抽查核实，以确定其客观存在。

## 2、账面价值构成的调查

根据被评估单位的资产特点，查阅被评估单位有关会计凭证和会计账簿等资料，了解被评估单位申报评估的资产价值构成情况。

## 3、评估资料的收集

向被评估单位提交与本次评估相关的资料清单，指导其收集和准备资料。

### （三）评定估算阶段

评估人员依据评估各项准则及国家相关的法律法规，结合委估资产情况确定评估方法，根据各类资产的作价方案，明确评估参数和价格标准，收集相关作价资料，进行评定估算工作

### （四）汇总阶段

项目组完成初稿，最终汇总确定评估结果。本阶段的工作时间为2012年11月15日至11月18日。

### （五）审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部三级复核程序，对项目组提供的评估明细表、评估说明、评估报告及相关的工作底稿进行了全面审核并提出具体的审核修改意见和建议。

各级审核工作结束后，项目组根据各级审核意见和建议对评估明细表、评估说明、评估报告进行了相应的修改、补充和完善，复核通过后我公司将评估报告征求意见稿提供给委托方交换意见。

### （六）出具报告阶段

在将评估结果与委托方沟通后于2012年12月3日正式出具评估报告。

## 十、评估假设

### （一）基本假设

1、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去进行的。

2、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，包括正在使用中的资产和备用的资产；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。持续使用假设既说明了被评估资产所面临的市场条件或市场环境，

同时又着重说明了资产的存续状态。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。转用续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现时的使用用途，调换新的用途继续使用下去。移地续用指的是被评估资产将在产权发生变动后或资产业务发生后，改变资产现在的空间位置，转移到其他空间位置上继续使用。根据本次评估目的，假设纳入评估范围内除报废资产外，其他正常使用资产均为在用续用状态。

#### (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、本次评估测算各项参数取值均未考虑通货膨胀因素。

#### (三)具体假设

1、对于本次评估报告中被评估资产的法律描述或法律事项（包括其权属或负担性限制），本公司按准则要求进行一般性的调查。除在工作报告中已有揭示以外，假定评估过程中所评资产的权属为良好的和可在市场上进行交易的；同时也不涉及任何留置权、地役权，没有受侵犯或无其他负担性限制的。

2、对于本评估报告中全部或部分价值评估结论所依据而由委托方及其他各方提供的信息资料，本公司只是按照评估程序进行了独立审查。但对这些信息资料的真实性、准确性不做任何保证。

3、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。

4、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。

5、对于本评估报告中价值估算所依据的资产使用方所需由有关地方、国家政府机构、私人组织或团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律或行政性授权文件假定已经或可以随时获得或更新。

6、假设被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、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。

当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果会失效。

## 十一、评估结论

本次采用资产基础法评估。

于评估基准日 2012 年 6 月 30 日持续经营前提下，深圳市华顺达实业有限公司经审计后总资产账面值 414.91 万元，评估值 1,113.35 万元，评估增值 698.44 万元，增值率 168.34 %；

负债总额账面值 365.93 万元，评估值 365.93 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；

净资产账面值 48.98 万元，评估值 747.42 万元，评估增值 698.44 万元，增值率 1,426.03%。

有关评估情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

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	49.11	127.24	78.12	159.06
非流动资产	2	365.79	986.11	620.32	169.58
其中：投资性房地产	3	365.79	985.87	620.08	169.52
固定资产	4	-	0.24	0.24	-
<b>资产总计</b>	<b>5</b>	<b>414.91</b>	<b>1,113.35</b>	<b>698.44</b>	<b>168.34</b>
流动负债	6	365.93	365.93	-	-
非流动负债	7	-	-	-	-
<b>负债总计</b>	<b>8</b>	<b>365.93</b>	<b>365.93</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>净资产(所有者权益)</b>	<b>9</b>	<b>48.98</b>	<b>747.42</b>	<b>698.44</b>	<b>1,426.03</b>

评估结论详细情况见资产评估明细表。

本报告仅为湖南华升股份有限公司拟以其所持有的深圳市华顺达实业有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换这一经济行为提供价值参考，不应当被视为评估目的可实现的价格保证。建议委托方及相关当事方在参考分析评估结论的基础上，结合经济行为实施时资产状况和市场状况等因素，进行合理决策。

## 十二、特别事项说明

以下事项并非本公司注册评估师执业水平和能力所能评定和估算，但该事项确实可能影响评估结论，本评估报告使用者对此应特别引起注意：

(一) 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人员已履行评估程序仍无法获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 由委托方和被评估单位提供的与评估相关的经济行为文件、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。委托方及被评估单位和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。本公司对委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行了独立审查, 但不对上述资料的真实性负责。

(三) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的现行价格。本报告未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响, 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他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发生变化时, 评估结果一般会失效。

(四) 本报告未考虑评估对象及纳入本次评估范围的资产在评估目的实现时尚应承担的交易所产生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、减值额作任何纳税考虑; 委托方在使用本报告时, 应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

(五) 本次评估是以华顺达持续经营为前提条件, 但华顺达受外部环境影响已于 2002 年全面停业。如上述前提条件发生根本性变化, 将对本次评估的价值类型和评估结果产生重大影响。

(六) 根据深圳市市场监督管理局注册登记信息查询单, 湖南华升益鑫泰股份有限公司持有华顺达 90% 的股权; 湖南华升益鑫泰股份有限公司已于 2005 年更名为湖南华升股份有限公司, 华顺达尚未办理有关工商登记变更手续。

(七) 本次评估中, 注册资产评估师未对各种建、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, 房屋、构筑物评估结论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, 在未借助任何检测仪器的条件下, 通过现场调查判断得出的。

(八) 纳入本次评估范围的投资性房地产权属状况如下表所示:

权证编号	房屋名称	证载权利人	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
深房地字第 8002905 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合	1993 年	137.30
深房地字第 8002890 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 8002903 号	深圳市葵涌镇商业街房产	陈湘生	混合		137.30
深房地字第 6000078291 号	深圳市葵涌镇商业街房产	王际五	混合		137.26
深房地字第 0218691 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8E	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	191.00
深房地字第 0218690 号	深圳市罗湖区文华花园商住楼 A 栋 8D	深圳华顺达实业公司	框剪	1994 年 7 月	200.00
深房地字第 4243307 号	深圳市罗湖区海丰苑黄山阁 16 楼 B 座	湖南华升工贸进出口(集团)公司	钢混	1984 年 1 月	52.20

权证编号	房屋名称	证载权利人	结构	建成年月	建筑面积 m <sup>2</sup>
深房地字第 200053028 号	深圳市罗湖区春风路高嘉大厦 4E	湖南华升工贸进出口(集团)公司	框剪	1989 年 12 月	171.86

注：深圳华顺达实业公司已于 1998 年 6 月更名为深圳市华顺达实业有限公司；湖南华升工贸进出口(集团)公司已于 2007 年 6 月更名为湖南华升集团公司。

深圳市华顺达实业有限公司声明：纳入本次评估范围的投资性房地产均由其出资购置，产权均归属于深圳市华顺达实业有限公司，华顺达尚未办理产权过户手续；上述资产无抵押、担保等法律瑕疵事项，资产权属清晰、合法，不存在任何法律纠纷事项。证载权利人陈湘生、王际五、湖南华升集团公司均已声明其不享有上述资产的任何权益。

本次评估未考虑上述房地产证的证载权利人与实质权利人不一致对评估结果所产生的影响。

(九) 纳入本次评估范围的应付账款 107.00 万元、预收账款 17.13 万元、应交企业所得税 111.31 万元、其他应付款 103.12 万元，由于发生时间均较长，已无法核实该等款项是否需要实际支付或付出相应的权益，本次评估以审计核实后的账面值保留。请本报告使用者关注该事项对评估结果所产生的影响。

(十) 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；提供必要的资料并保证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；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。

(十一) 评估基准日后若资产数量发生变化，评估报告使用者应当根据评估基准日后资产变化，在资产实际作价时给予充分考虑，进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

(十二) 本次评估结论为股东全部权益价值，未考虑流动性折扣等因素对评估结论所产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

- (一) 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- (二) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。
- (三) 评估报告如需报经国有资产监管部门核准或备案，在未经核准或备案前，本评估报告不得被使用。
- (四) 未征得评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规另有规定的除外。

(五) 当政策调整对评估结论产生重大影响时,应当重新确定评估基准日进行评估。

(六) 本评估报告结论自评估基准日 2012 年 6 月 30 日起一年内使用有效,超过一年,需重新进行资产评估。

#### **十四、评估报告日**

本项目评估报告日为 2012 年 12 月 3 日。

[本页以下无正文]

## 评估报告签字盖章页

[此页无正文]

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

法定代表人：

注册资产评估师：

注册资产评估师：

二〇一二年十二月三日



## 评估报告附件

### 目 录

- 一、资产评估经济行为文件复印件
- 二、委托方营业执照复印件
- 三、被评估单位营业执照复印件
- 四、被评估单位评估基准日专项审计报告复印件
- 五、评估对象涉及的主要权属证明明细清单及资料复印件
- 六、委托方及被评估单位承诺函
- 七、资产评估师承诺函
- 八、资产评估机构营业执照复印件
- 九、资产评估机构资格证书复印件
- 十、评估人员名单及其资格证书复印件
- 十一、资产评估业务约定书

---

## 参加本评估项目的主要人员名单

项目负责人：刘继红(注册资产评估师)

流动资产：尹远(注册房地产评估师)

机器设备：尹远(注册房地产评估师)

投资性房地产：尹远、王圣朝 (注册房地产评估师)