

湖南华升股份有限公司拟进行资产置所涉及  
沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司  
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 0385 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

## 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 .....              | 11 |
| 六、评估基准日 .....                 | 11 |
| 七、评估依据 .....                  | 11 |
| 八、评估方法 .....                  | 13 |
| 九、评估程序实施过程及情况 .....           | 19 |
| 十、评估假设 .....                  | 21 |
| 十一、评估结论 .....                 | 22 |
| 十二、特别事项说明 .....               | 23 |
| 十三、评估报告使用限制说明 .....           | 25 |
| 十四、评估报告日 .....                | 25 |
| 评估报告签字盖章页 .....               | 26 |
| 评估报告附件 .....                  | 27 |

## 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，委派评估人员对沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司于评估基准日 2012 年 6 月 30 日的股东全部权益市场价值进行评估，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的评估对象进行抽查；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。评估报告中已披露利用其他机构报告的情形。

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限内使用，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、本报告未考虑本次申报评估资产抵押、担保等任何限制因素对评估结论的影响。

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  
沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司  
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 0385 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沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司股东全部权益在 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：沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司

**三、评估目的**

湖南华升股份有限公司拟以持有的沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换，本次评估系为湖南华升股份有限公司该经济行为提供价值参考依据。

**四、评估对象和范围**

本次评估对象为沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值。

股东全部权益账面金额 -271.20 万元。

具体评估范围为沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 2,618.07 万元，负债总额账面值 2,889.27 万元，所有者权益账面值 -271.20 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 XYZH/2012CSA1033-1 号无保留意见审计报告。

## 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

此次评估主要采用资产基础法，结果如下：

沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司股东全部权益评估价值 2,273.17 万元（人民币大写金额为：贰仟贰佰柒拾叁万壹仟柒佰元整），评估值较账面净资产增值 2,544.37 万元，增值率 938.19 %。

本报告仅为湖南华升股份有限公司拟以持有的沅江洞庭士达麻纺织厂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价格的保证。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）2008 年下半年，主要受纺织市场疲软影响，全线关停，至今未复工。现有留守职工 17 人，主要负责安全保卫、现存存货的保管与销售工作。

本次评估是以沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司持续经营为前提条件，如该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）2008 年 11 月 25 日，沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司与北京众祥云生物工程有限公司签订工业厂房、设备租赁协议：前者同意将公司厂区内 60900 平方

米的土地及地上建筑物、苧麻脱胶全套设备及配套动力设备租给后者的全资子公司（现沅江浣溪纱酶技术有限公司），租期：2008年11月28日至2018年11月27日止，年租金80万元，租赁押金30万元，租赁期间租金从第五年开始每年递增6%。

（三）截止评估基准日，应收关联方湖南华升株洲雪松有限公司9,969,652.27元，审计根据账龄计提了坏账准备，评估时了解到关联方经营正常，无迹象表明无法偿还款项，评估时则以账面值确认，造成应收账款评估增值，特提醒报告使用者注意。

按照有关资产评估现行规定，本评估报告结论使用有效期一年，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  
沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司  
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 0385 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沅江洞庭士达麻纺织厂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

法定代表人：刘政

注册资本（实收资本）：人民币 40,211.0702 万元

公司类型：上市股份有限公司

成立日期：1998 年 5 月

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、服装以及其他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、概况

企业名称：沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司 (以下简称：士达麻纺织厂)

注册地址：沅江市黄茅洲镇

法定代表人：耿灏

注册资本：人民币 600.00 万元

公司类型：有限责任公司

成立日期：2005 年 12 月 20 日

经营期限：(自 2005 年 12 月 20 日至 2019 年 12 月 20 日止)

注册号：430981000011858

经营范围：生产和销售精干麻、麻球、各类纯麻纱线、各类混纺纱线、纺织物品；服装、苕麻购销。

### 2、股权结构

截止评估基准日，被评估单位股东出资及持股比例如下表：

| 序号 | 股东名称       | 实缴出资额  | 持股比例    |
|----|------------|--------|---------|
| 1  | 湖南华升股份有限公司 | 594 万元 | 99.00%  |
| 2  | 湖南华升工贸有限公司 | 6 万元   | 1.00%   |
| 合计 |            | 600 万元 | 100.00% |

### 3、股权结构的演变

(1) 2002 年 11 月，士达麻纺织厂由湖南洞庭苕麻纺织印染厂、新加坡新科控股有限公司、湖南洞庭苕麻纺织印染厂工会委员会共同出资组建，注册资本为 600.00 万元，其中：湖南洞庭苕麻纺织印染厂出资 48%，新加坡新科控股有限公司出资 25%，湖南洞庭苕麻纺织印染厂工会出资 27%。

(2) 2005 年 7 月，华升集团(原名湖南华升工贸进出口(集团)公司)收购了士达麻纺织厂全部股权。

(3) 2005 年 8 月，湖南华升股份有限公司和湖南华升工贸有限公司分别受让了士达麻纺织厂 99%和 1%的股权，并于 2005 年 12 月办妥了上述股东变更事宜的工商变更登记。

### 4、近年资产、损益状况

士达麻纺织厂于 2009~2011 年、2012 年 1-6 月的资产状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

| 项目名称           | 2009/12/31      | 2010/12/31      | 2011/12/31      | 2012/6/30       |
|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 流动资产           | 1,521.83        | 1,161.31        | 1,065.80        | 1,113.68        |
| 非流动资产          | 1,858.49        | 1,719.89        | 1,574.49        | 1,504.39        |
| 其中：投资性房地产      | 503.88          | 489.28          | 474.68          | 467.39          |
| 固定资产           | 1,044.31        | 1,025.08        | 903.51          | 843.09          |
| 无形资产           | 205.83          | 201.06          | 196.30          | 193.91          |
| 在建工程           | 104.47          | 4.47            |                 | -               |
| <b>资产总计</b>    | <b>3,380.32</b> | <b>2,881.20</b> | <b>2,640.29</b> | <b>2,618.07</b> |
| 流动负债           | 3,321.00        | 2,954.43        | 2,916.36        | 2,889.27        |
| 非流动负债          |                 |                 |                 |                 |
| <b>负债总计</b>    | <b>3,321.00</b> | <b>2,954.43</b> | <b>2,916.36</b> | <b>2,889.27</b> |
| 实收资本           | 600.00          | 600.00          | 600.00          | 600.00          |
| 资本公积           | 1,868.03        | 1,868.03        | 1,868.03        | 1,868.03        |
| 盈余公积           | 10.73           | 10.73           | 10.73           | 10.73           |
| 未分配利润          | -2,419.44       | -2,551.99       | -2,754.83       | -2,749.96       |
| <b>所有者权益合计</b> | <b>59.32</b>    | <b>-73.23</b>   | <b>-276.07</b>  | <b>-271.20</b>  |

利润表简要情况如下所示：

金额单位：人民币万元

| 项 目         | 2009年度         | 2010年度         | 2011年度         | 2012年1-6月    |
|-------------|----------------|----------------|----------------|--------------|
| 营业收入        | 804.20         | 86.85          | 92.49          | 600.63       |
| 营业成本        | 795.37         | 61.24          | 56.98          | 423.45       |
| 营业税金及附加     | 2.88           |                | 4.51           | 5.37         |
| 管理费用        | 146.02         | 169.17         | 167.40         | 88.07        |
| 财务费用        | 0.04           | -0.04          | 0.03           | -0.01        |
| 资产减值损失      | -5.26          | 9.03           | 90.28          | 88.79        |
| <b>营业利润</b> | <b>-143.21</b> | <b>-152.55</b> | <b>-226.72</b> | <b>-5.04</b> |
| <b>利润总额</b> | <b>-144.18</b> | <b>-132.55</b> | <b>-202.84</b> | <b>4.87</b>  |
| 所得税         |                |                |                | -            |
| <b>净利润</b>  | <b>-144.18</b> | <b>-132.55</b> | <b>-202.84</b> | <b>4.87</b>  |

注：2009、2011 年财务数据已经天健会计师事务所有限公司审计，并均出具了无保留意见审计报告；2012 年 1-6 月数据经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）审计，

并出具了 XYZH/2012CSA1033-1 号无保留意见审计报告，上述均为审计后数据。

5、士达麻纺织厂属中型麻纺企业，存有二套胶胶生产线，长麻纺 6500 锭，短麻纺 2500 锭，织布机 72 台，设计生产能力年产苧麻精干麻 3600 吨，纯苧麻线 780 吨，混纺纱线 420 吨，各类坯布 150 万米。主要生产“豪登”牌 7.5-72 公支苧麻纱线，3-60 英支混纺纱线、苧麻布、混纱布等各类织物，2007 年营业收入达 4400 多万元。2008 年下半年，主要受纺织市场疲软影响，全线关停，至今未复工。现有留守职工 17 人，主要负责安全保卫、现存存货的保管与销售工作。

#### 6、委托方和被评估单位之间的关系

本次评估委托方华升股份直接持有被评估单位士达麻纺织厂 99% 股权。

#### （三）委托方以外的其他评估报告使用者

本报告的使用者除委托方、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。

### 三、评估目的

湖南华升股份有限公司拟以持有的沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司的股权与湖南华升集团公司进行资产置换，本次评估系为湖南华升股份有限公司拟进行资产置换的经济行为提供价值参考依据。

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

#### （一）评估对象、范围

本次评估对象为沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司于评估基准日的股东全部权益市场价值。股东全部权益账面金额 -271.20 万元。

具体评估范围为沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司于评估基准日的全部资产及负债，其中资产总额账面值 2,618.07 万元，负债总额账面值 2,889.27 万元，所有者权益账面值 -271.20 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 XYZH/2012CSA1033-1 号无保留意见审计报告。

#### 资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

| 项 目 |           | 账面价值     |
|-----|-----------|----------|
| 1   | 流动资产      | 1,113.68 |
| 2   | 非流动资产     | 1,504.39 |
| 3   | 其中：投资性房地产 | 467.39   |
| 4   | 固定资产      | 843.09   |

| 项  | 目          | 账面价值     |
|----|------------|----------|
| 5  | 无形资产       | 193.91   |
| 6  | 资产合计       | 2,618.07 |
| 7  | 流动负债       | 2,889.27 |
| 8  | 非流动负债      | -        |
| 9  | 负债合计       | 2,889.27 |
| 10 | 净资产（所有者权益） | -271.20  |

## （二）评估范围中价值较大实物资产情况及特点

士达麻纺织厂纳入本次评估范围的价值量较大实物资产情况及特点主要如下：

### （1）存货

存货主要包括原材料、产成品等。除部份产成品存放在湖南华升株洲雪松有限公司外主要分布在士达麻纺织厂库房及生产车间、仓库内。原材料主要是品种、数量较多，单位价值量较小，管理状况一般。产成品数量较大，单位价值量不大。存货储存年份均在3年以上，部份原材料已经变质或者报废。

### （2）房屋建筑物

房屋建筑物包括投资性房地产和在固定资产中核算的房屋建筑物，有一脱车间、二脱车间、梳纺车间、纺纱车间、织布车间等40多项房屋；构筑物为生活用井、厂区公路排水闸、清水池、污水处理工程等10来项；管道主要是蒸汽管、水管、消防管，材质均为无缝钢管。

房屋建筑面积共计约33,745.58平方米，大部份房屋办理了所有权证，均未设定抵押权。一脱车间、织布车间为钢混结构、二脱车间等多为砖混结构，分别建成于上世纪80、90年代，单位价值较大，分布在公司厂区内，原麻仓库、精干麻车间、一脱车间、二脱车间等24项房屋建筑物出租给沅江浣溪纱酶技术有限公司使用，其余则用于存放存货、闲置等，维护保养状况一般。

### （3）设备类资产

①机器设备：士达麻纺织厂主要设备有精梳机、成球机、细纱机、织布机、工业锅炉等生产设备，以及单梁行车、变压器及电子汽车衡、空压机等配套设备。数量635台套，主要购置于1987～2007年间，部分设备单位价值较大，主要分布在公司生产车间内，部份出租，维护保养状况一般。

②车辆：捷达轿车一台，购置于200年9月，正常使用，维护保养状况一般。

③电子设备：主要是办公用电脑、打印机、空调等，数量不多，2003年及以前～购置的已经大部份待报废，2005-2009年购置的还在正常使用，电子设备单位价值量较小，主要分布在公司各办公室内，维护保养状况一般。

#### （4）土地使用权

纳入本次评估范围的土地使用权为一宗，土地证载面积 106,735.00 平方米（其中 60,900.00 平方米在投资性房地产中核算），已办理国有土地使用权证，土地使用权类型为出让、土地用途为工业。证号：沅国用（2005）第 001203 号，到期日：2052 年 8 月 23 日。

具体评估范围以被评估单位提供的资产评估申报表为准，未考虑被评估单位提供资产评估申报表范围外可能存在的资产及负债。被评估单位承诺，申报评估的资产及负债范围与经济行为涉及的范围一致，未重未漏，不存在影响评估价值的任何限制。

### 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沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司股东全部权益在基准日的市场价值。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 号等。

## (三) 经济行为文件

1、会议纪要;

2、《资产评估业务约定书》。

## (四) 产权证明文件、重大合同协议

1、营业执照、组织机构代码证、公司章程、验资报告;

2、车辆行驶证;

3、房屋所有权证、土地使用权证;

4、重要设备购买合同、建筑工程合同、工程决(结)算书,工程(设备)竣工

验收报告，特种设备检验报告；

5、重大资产的付款凭证；

6、其他产权证明文件。

（五）采用的取价标准依据

1、《2012 年机电产品报价系统》（WWW.mepfair.com）；

2、《资产评估常用数据与参数手册》（机械工业出版社）；

3、城镇土地估价规程（GB/T18508-2001）；

4、房地产估价规范（GB/T50291-1999）；

5、《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）；

6、《关于发布汽车报废标准的通知》（国经贸经[1997]456 号）；

7、《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》（国经贸资源[2000]1202 号）；

8、《湖南省建设工程量清单计价办法》湘建价[2009]406 号；

9、湖南省建筑工程消耗量标准 (2006 年)；

10、湖南省建筑工程装修消耗量标准 (2006 年)；

11、湖南省建筑工程安装消耗量标准 (2006 年)；

12、益阳市工程造价信息；

13、《沅江市城镇基准地价更新评估技术报告》等。

（六）参考资料

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（报告号：XYZH/2012CSA1033-1）；

6、设备询价的相关网站或图书；

7、企业近期主要设备的订购合同、购置发票；

8、企业产成品近期销售价目表；

9、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)评估方法选择及评估结论确定的方法

### 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。

由于被评估单位至 2008 年下半年以来，受纺织市场疲软影响，全线关停，至今未复工，近年连年亏损，被评估单位尚无切实改善经营的具体措施方案，结合本次评估目的及资料收集情况，评估人员认为本次不具备采用收益法评估的条件。

### 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

对所采用的评估方法得出的评估结论进行分析，在综合考虑其合理性及所使用数据的质量和数量的基础上，形成合理的评估结论。

## (三)对于所采用的资产基础法介绍

### 1、流动资产的评估方法

(1) 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；对银行存款进行函证，检查银行对账单，并进行



函证。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；各种预付账款在核实无误的基础上，根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

### (3) 存货

存货包括原材料、产成品。

对外购原材料，评估人员抽查了原材料的会计凭证和近期购置合同/发票、出入库记录等；其账面值是由购入价、运杂费、合理损耗、验收整理入库费用及其它合理费用组成；对于容易变质、超期的化工材料等，由于无回收价值或回收价值较小，评估时按零值确认；对于原材料苧麻，评估基准日市场价格与购置价格差不多，按账面价值确认；其他材料经了解评估基准日市场价格与购置价格相比变化不大，但由于公司原材料大部份存放在3年以上，故评估时以核实后的账面值考虑一定的积压、闲置折扣率测算评估值。

产成品在2012年9月全部销售确认了收入，本次评估采用销售金额确定评估值。

## 2、非流动资产的评估方法

### (1) 房屋建筑物的评估

房屋建筑物包括投资性房地产和固定资产中的房地产。

房产的建筑面积、建筑结构、购建日期均以被评估单位提供的相关产权证明材料为依据。

本次评估对房屋建(构)筑物采用成本法进行评估

计算公式为：重置价值=重置全价×综合成新率

#### 1、重置全价的确定

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

典型建筑物是指在用途、结构相似的同类建筑物中，其单方造价等技术经济指标具有代表性的建筑物。典型建筑物重置全价，采用重编概预算法评估。即按待估建筑物决算中的工程量为基础，采用现行工程预算价格、费率和取费程序将其调整为按现价计算的建筑安装工程造价。

其他建筑物重置全价，是依据典型建筑物单方造价等技术经济指标，结合委估建筑物的面积、长度、结构、材料等技术经济参数，调整差异，用类比法计算得出。

对于典型房屋和构筑物重置全价计算如下：

重置全价=建安工程造价+前期费用+资金成本

#### (1) 建安工程造价：

房屋建筑物的工程造价，包括土建、装修、安装部分，根据建安工程造价取费过程按湘建价[2009]406号《湖南省建设工程量清单计价办法》的通知，及套用《湖南省建筑工程消耗量定额》(2006年)；《湖南省装饰装修工程消耗量定额》(2006年)；《湖南省安装工程消耗量定额》(2006年)确定待估房屋建筑物的工程量，按照湖南省现行定额规定，确定待估房屋建筑物的直接费、间接费、利润、税金，综合确定房屋建筑物的工程造价。

## (2) 前期及其他费用：

对于建筑物的前期费用及其它费用，主要包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费等费用。

## (3) 资金成本：

为评估对象在正常建设工期内占用资金(包括前期费用、综合造价、其他费用)的筹资成本，即利息。建设工期根据《全国统一建设工程工期定额》(2000)，结合此次企业申报的建(构)筑物特点确定。贷款年利率按照金融机构人民币贷款利率 2012 年 6 月 8 日贷款利率，分别测算出各房屋建筑物合理的资金成本。

## 2、综合成新率的评定：

(1)对于价值大、重要的建(构)筑物采用综合成新率方法确定其综合成新率，其计算公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{勘察成新率} \times 60\% + \text{理论成新率} \times 40\%$$

其中：

理论成新率 N2：根据经济使用年限和房屋已使用年限计算，即：

$$N2 = (1 - \text{实际已使用年限} / \text{经济使用年限}) \times 100\%$$

勘察成新率 N1：通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡环境建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的现场勘察成新率。

(2)对于单价价值小、结构相对简单的建(构)筑物，采用年限法确定成新率，计算公式：

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

## 3、评估值的计算

$$\text{重置价值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

## (3) 设备类资产的评估

根据本次评估目的，结合评估人员在现场收集到的资料，考虑本次评估目的实现后被评估单位持续经营的前提条件，本次评估采用重置成本法对设备类资产进行评

估。重置成本法的计算公式为：

$$\text{①评估值} = \text{重置全价} \times \text{成新率}$$

#### 重置价值的确定

根据纳入本次评估范围的设备种类，在进行评定估算时，针对设备不同的情况，分别采用不同的方法确定重置全价，根据国家有关增值税政策，企业购入的生产用固定资产所支付的增值进项税可以抵扣，设备购置价以不含增值税为计算基础。具体情况如下：

##### ●大中型设备

对于需安装的生产用的大中型设备，其重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价格} + \text{运杂费} + \text{安装调试费} + \text{其他费用} + \text{资金成本}$$

##### ●小型机械设备

对于一些价值量较小不需要安装的设备，其重置全价计算公式如下：

$$\text{重置全价} = \text{设备购置价} + \text{运杂费}。$$

●对于自制非标设备，根据自制设备的相关合同及预决算资料按下列公式确定：

$$P = (Cm1 \div Km + Cm2) \times (1 + Kp) \times (1 + Kt) \times (1 + Kd/n)$$

式中

P ——非标准设备价格；

Cm1 ——主材费(不含主要外购件费)(不含税价)；

Km ——不含主要外购件费的成本主材费率；

Cm2 ——主要外购件费(不含税价)；

Kp ——成本利润率；

Kt ——销售税金率；

Kd ——非标设备设计费率；

n ——非标设备的生产数量；

RT ——综合税率，

##### ●电子办公设备

由于价值量小，一般为日常办公使用的设备，运杂、安装费用均包含在购置价中，以市场价值确定重置全价。

##### ●车辆

按照基准日市场上的车辆购置价，加上车辆购置税、牌照费等费用构成重置全价。

●部分已停产设备以技术状况和使用年限基本相当的市场二手设备价格反推确定重置全价

#### ②设备成新率的确定

依据国家有关的经济技术、财税等政策，以调查核实的各类设备的经济寿命，以

现场查看所掌握的设备实际技术状况、原始制造质量、使用情况为基础，结合行业特点及有关功能性贬值、经济性贬值等因素，综合确定成新率。

#### ●大中型设备

对于设备中的大型、关键设备，通过对设备使用状况的现场查看，查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等资料，以及向有关工程技术人员、操作维护人员查询该设备的技术状况、大修次数、维修保养的情况，并考虑有关各类设备的经济寿命年限的规定，以及该设备的已使用年限等因素，合理确定设备的综合成新率。综合成新率的确定采用权重法，使用年限成新率权重 40%，现场查看成新率权重 60%。

#### ●对于小型设备

对于在正常工作环境下的一般小型设备，原则上根据其经济寿命年限来确定其综合成新率。

#### ●对于办公电子设备

办公电子设备用年限法确定其综合成新率。

●对超龄服役（设备的实际使用年限大于该设备经济寿命年限）的机器设备如仍能正常使用，原则上取其成新率为 15%。

●对于待报废的机器设备以及超龄服役的小型设备和电子办公设备不再确认其成新率，而直接按市场价估值其残值作为评估值。

#### ●对车辆综合成新率的确定

按照国家有关部委规定的《汽车报废标准》及《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》。本次评估首先计算车辆的年限成新率和里程成新率，再依据孰低原则确定车辆的理论成新率；结合现场查看车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等指标以确定车辆的现场勘查成新率。最后根据理论成新率权重 40%现场勘查成新率权重 60%的原则确定车辆的综合成新率。即

$$\eta = \eta_1 \times 40\% + \eta_2 \times 60\%$$

式中： $\eta_1$ ——车辆的理论成新率

$\eta_2$ ——车辆的现场勘查成新率

$\eta$ ——车辆的综合成新率

其中理论成新率根据年限成新率与行驶里程成新率按孰低原则确定。年限成新率及行驶里程成新率具体计算公式如下：

年限成新率 = (规定强制报废年限 - 已使用年限) / 强制报废年限  $\times 100\%$

行驶里程成新率 = (规定强制报废里程 - 已行驶里程) / 规定强制报废里程  $\times 100\%$

现场勘查成新率系评估人员通过现场考查并参考被评估单位填写的《单台车辆状况调查表》对车辆给出的成新率。

### ③评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率

#### (4) 建设用地使用权的评估方法

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地调查之后，根据待估宗地的特点及土地开发状况，选取成本逼近法和基准地价修正法作为本次评估的基本方法。

①基准地价系数修正法是按照所在市县基准地价标准，根据基准地价修正体系，进行期日修正、年期修正、区域因素和个别因素修正，并进行基准地价基础设施条件和待估宗地基础设施条件差异修正，得到待估宗地的评估地价。其基本公式：

$$P_{工}=(P_0-K_f) \times (1+\sum K_i) \times K_n \times K_t$$

其中：P<sub>0</sub>：基准地价

K<sub>f</sub>：基础设施条件差异修正

$\sum K_i$ ：区域因素修正系数表中各因素修正值之和

K<sub>n</sub>：年期修正系数

K<sub>t</sub>：期日修正系数

#### ②成本逼近法

是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。

其计算公式为：

土地价格=(土地取得费+税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益)×年期修正系数×区位修正系数

本次对土地使用权采用基准地价法和成本逼近法进行评估，最后综合确定土地使用权的评估结果。

### 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。对于负债中并非实际需要承担的负债项目，按零值计。

## 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，按照我公司与湖南华升股份有限公司签定的资产评估业务约定书，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。撰写项目组《资产评估操作方案》。

## （二）清查核实阶段

### 1、项目培训阶段

针对本项目特点，为了保证质量、统一评估方法和参数，确保评估技术方案的贯彻落实，我们对参与本项目的各评估组项目负责人及评估人员进行培训；主要内容为：项目基本背景及情况、相关的中介机构、项目组织及时间安排、明细表审核要点、现场清查工作的要点及具体要求、各类资产的评估方法、中介机构的对接要求及注意事项、各级审核要求、报告体例要求、电子文档的规范要求、工作底稿的要求、各级人员职责、项目协调机制、工作纪律等内容。以明确项目情况及总体要求，并确保在企业资产申报过程中对有关共性问题解释的一致性。

评估人员根据项目统一要求指导被评估单位清查资产，填报资产评估申报表、准备评估资料。

### 2、现场清查阶段

在企业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抽查核实。

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，查阅企业有关会计凭证和会计账簿及决算资料，了解企业申报评估的资产价值构成情况。

#### （3）评估资料的收集

向企业提交与本次评估相关的资料清单，指导企业进行资料收集和准备。

（4）深入了解企业的生产、管理和经营情况，如：人力配备、物料资源供应情况、管理体制和管理方针、财务计划和经营计划等；对企业以前年度的财务资料进行分析，并对经营状况及发展计划进行分析。

## （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，结合委估资产情况及评估资

料收集情况确定评估方法，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。

#### （五）审核阶段

完成评估初步结果后，按照我公司内部复核程序，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的资产中，除报废资产外，其他正常使用的资产均为在原地按照现行用途继续使用下去。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、假设公司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。

8、被评估单位会计政策与核算方法评估基准日后无重大变化。

10、被评估单位将依法持续性经营，并在经营范围、方式和决策程序上与现时保持一致。

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

此次评估主要采用资产基础法得出如下评估结论：

于评估基准日 2012 年 6 月 30 日持续经营前提下，沅江洞庭士达麻纺织厂有限公



司经审计后总资产账面值 2,618.07 万元，评估值 5,112.44 万元，评估增值 2,494.37 万元，增值率 95.28 %；

负债总额账面值 2,889.27 万元，评估值 2,839.27 万元，评估增值 -50.00 万元，增值率 -1.73 %；

净资产账面值 -271.20 万元，评估值 2,273.17 万元，评估增值 2,544.37 万元，增值率 938.19 %。

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%    |
| 1 流动资产               | 1,113.68        | 1,287.63        | 173.95          | 15.62         |
| 2 非流动资产              | 1,504.39        | 3,824.81        | 2,320.42        | 154.24        |
| 3 其中：投资性房地产          | 467.39          | 1,355.35        | 887.96          | 189.98        |
| 4 固定资产               | 843.09          | 1,676.52        | 833.43          | 98.85         |
| 5 无形资产               | 193.91          | 792.95          | 599.04          | 308.93        |
| <b>6 资产合计</b>        | <b>2,618.07</b> | <b>5,112.44</b> | <b>2,494.37</b> | <b>95.28</b>  |
| 7 流动负债               | 2,889.27        | 2,839.27        | -50.00          | -1.73         |
| 8 非流动负债              | -               | -               | -               | -             |
| <b>9 负债合计</b>        | <b>2,889.27</b> | <b>2,839.27</b> | <b>-50.00</b>   | <b>-1.73</b>  |
| <b>10 净资产（所有者权益）</b> | <b>-271.20</b>  | <b>2,273.17</b> | <b>2,544.37</b> | <b>938.19</b> |

评估结论详细情况见资产评估明细表。

沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司股东全部权益评估价值 2,273.17 万元，人民币大写金额为：贰仟贰佰柒拾叁万壹仟柒佰元整，评估值较账面净资产增值 2,544.37 万元，增值率 938.19 %。

本报告仅为湖南华升股份有限公司拟以持有的沅江洞庭士达麻纺织厂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，不当被视为评估目的实现的价格保证。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资产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）对委托方及被评估单位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、资产明细表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、准确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）中国注册会计师协会颁布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》中指出，委托方和相关当事人应当提供评估对象法律权属等资料，并对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责任。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，对评估对象法律权属确认或发表意见超出注册资产评估师执业范围。

（四）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，评估结果会失效。

（五）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。

（七）本次评估中，注册资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术参数和性能做技术检测，设备评估结论是在假定被评估单位提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过现场调查判断得出的。

（八）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。

（九）2008年下半年，主要受纺织市场疲软影响，全线关停，至今未复工。现有留守职工17人，主要负责安全保卫、现存存货的保管与销售工作。

本次评估是以沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司持续经营为前提条件，如该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。

(十) 2008 年 11 月 25 日, 沅江洞庭士达麻纺织厂有限公司与北京众祥云生物工程有限公司签订工业厂房、设备租赁协议: 前者同意将公司厂区内 60900 平方米的土地及地上建筑物、苧麻脱胶全套设备及配套动力设备租给后者的全资子公司(现沅江浣溪纱酶技术有限公司), 租期: 2008 年 11 月 28 日至 2018 年 11 月 27 日止, 年租金 80 万元, 租赁押金 30 万元, 租赁期间租金从第五年开始每年递增 6%。

(十一) 截止评估基准日, 应收关联方湖南华升株洲雪松有限公司 9,969,652.27 元, 审计根据账龄计提了坏账准备, 评估时了解到关联方经营正常, 无迹象表明无法偿还款项, 评估时则以账面值确认, 造成应收账款评估增值, 特提醒报告使用者注意。

(十二) 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。

(十三) 本次评估结论为股东全部权益价值, 未考虑股权流动性折扣等因素对评估结论的影响。

### 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（或授权代表）：

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、经济行为文件
- 二、委托方及被评估单位营业执照
- 三、被评估单位历年经审计后财务报表、评估基准日审计报告
- 四、评估对象涉及的主要权属证明清单及资料
- 五、委托方及被评估单位承诺函
- 六、资产评估师承诺函
- 七、资产评估机构营业执照
- 八、资产评估机构资格证书
- 九、评估人员名单及其资格证书
- 十、资产评估业务约定书

---

## 参加本评估项目主要人员名单

项目负责人：尹远（注册资产评估师）

项目复核人：刘继红（注册资产评估师）

流动资产：吴新平（注册资产评估师）

房屋建筑物：李明（注册房地产估价师）

机器设备：彭长卿（设备工程师）