

深圳市纺织（集团）股份有限公司
拟进行股权转让所涉及的
深圳市金兰装饰用品实业有限公司
股东全部权益价值
评估报告

德正信综评报字[2013]第 045 号

评估基准日:2013 年 9 月 30 日

报告提交日期: 2013 年 10 月 11 日



DZX International Appraisal Limited

德正信国际资产评估有限公司

2/F, Office Tower 1, SZITIC Square

No.69 Nonglin Road, Futian District, Shenzhen, China 518040

中国深圳市福田区农林路69号深国投广场写字楼1号塔楼二层 邮编:518040

Tel +86 (755) 82256682 / Fax +86 (755) 82355030



巨潮资讯

www.cninfo.com.cn

中国证监会指定信息披露网站



目 录

第一册、评估报告

注册资产评估师的声明	1
评估报告摘要	1
评估报告	1
一、 委托方概况	1
二、 其他评估报告使用者	1
三、 被评估企业的基本情况及财务状况	2
四、 评估目的	6
五、 评估对象和评估范围	7
六、 价值类型及其定义	8
七、 评估基准日	8
八、 评估依据	9
九、 评估方法	10
十、 评估程序实施过程和情况	11
十一、 评估前提条件	11
十二、 评估结论	14
十三、 特别事项说明	15
十四、 评估报告使用限制说明	16
十五、 评估报告日	17

报告附件

- 附件一 与评估目的相对应的经济行为文件
- 附件二 被评估企业于评估基准日专项审计报告
- 附件三 委托方与被评估企业法人营业执照
- 附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料
- 附件五 委托方和相关当事方的承诺函
- 附件六 签字注册资产评估师的承诺函
- 附件七 资产评估机构资格证书
- 附件八 评估机构法人营业执照副本
- 附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件
- 附件十 评估业务约定书



第二册、评估说明

- 第一部分、关于评估说明使用范围的声明
- 第二部分、企业关于进行资产评估有关事项的说明
- 第三部分、评估范围和资产清查情况的说明
- 第四部分、资产基础法评估技术说明
- 第五部分、评估结论及其分析

第三册、评估明细表

表 格 名 称	表 格 编 号
资产评估结果汇总表（万元）	表 1
资产评估结果分类汇总表	表 2
流动资产清查评估汇总表	表 3
货币资金—现金清查评估明细表	表 3-1-1
货币资金—银行存款清查评估明细表	表 3-1-2
应收账款清查评估明细表	表 3-4
其他应收款清查评估明细表	表 3-8
存货清查评估汇总表	表 3-9
存货—原材料清查评估明细表	表 3-9-2
存货—产成品(库存商品)清查评估明细表	表 3-9-5
存货—发出商品清查评估明细表	表 3-9-7
非流动资产清查评估汇总表	表 4
投资性房地产清查评估明细表	表 4-5
固定资产清查评估汇总表	表 4-6
固定资产—房屋建筑物清查评估明细表	表 4-6-1
固定资产—车辆清查评估明细表	表 4-6-5
固定资产—电子设备清查评估明细表	表 4-6-6
递延所得税资产清查评估明细表	表 4-16
流动负债清查评估汇总表	表 5
预收款项清查评估明细表	表 5-5
应付职工薪酬清查评估明细表	表 5-6
应交税费清查评估明细表	表 5-7
应付股利（应付利润）清查评估明细表	表 5-9
非流动负债清查评估汇总表	表 6
递延所得税负债清查评估明细表	表 6-6

注册资产评估师的声明

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟进行股权转让事宜所涉及的 深圳市金兰装饰用品实业有限公司之股东全部权益价值进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在评估报告书载明的评估目的及价值定义、前提条件下，我们对评估结果承诺如下，并承担相应的法律责任：

1、 我们在执行本次评估业务中，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。

2、 评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、被评估企业（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，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

3、 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。

4、 评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日）有效。

5、 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。

6、 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、特别事项和使用限制及其对评估结论的影响。

7、 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。

8、 被评估企业存在的可能影响资产评估值的有关事项，在委托评估时未作特殊说明，而在评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

深圳市纺织（集团）股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市金兰装饰用品实业有限公司

股东全部权益价值

评估报告摘要

德正信综评报字[2013]第 045 号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意：本摘要内容均摘自德正信综评报字[2013]第 045 号评估报告书，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。

深圳德正信国际资产评估有限公司接受 深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称「深纺集团」）的委托，对 深圳市金兰装饰用品实业有限公司（以下简称「金兰装饰」）于 2013 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深纺集团」拟进行股权转让时了解其市场价值之参考。根据本公司与「深纺集团」订立的《评估业务约定书》所设立的条件，本公司业已实施了包括对评估范围内有关资产的实地查勘、市场调查与询证等必要的评估程序。本公司的评估是建立在「深纺集团」/「金兰装饰」提供的评估所必需的资料的基础上的，这些资料的真实性、合法性、完整性和有效性由「深纺集团」/「金兰装饰」负责。本公司在此基础上根据《资产评估准则》及相关专业性规范性文件发表估值意见。

本次评估对象为：「金兰装饰」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「金兰装饰」申报的截至 2013 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所审计并出具了勤信深专字[2013]第 1035 号《审计报告》。

本次估值的价值类型为市场价值。

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对「金兰装饰」的股东全部权益价值进行评估。

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「金兰装饰」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：「金兰装饰」股东全部权益价值于评估基准日 2013 年 9 月 30 日的评估值为：柒仟柒佰玖拾壹万伍仟叁佰元整。

在使用本评估结论时，提请相关当事方关注以下事项：

- 1、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。
- 2、「金兰装饰」登记的主营业务是装饰布、床上用品、服装等，但上述经营业务

已于 2012 年 9 月停业，企业目前收入主要来源于房屋租赁。

3、「金兰装饰」申报评估的应收账款、其他应收款账面原值合计 639.74 万元，计提坏账准备 118.92 万元。上述应收款项账龄均在三年以上。

本次评估，对上述应收款项，因未取得确凿证据表明其损失及其可能损失的金额，故按审计后的账面值列示。对于企业计提的坏账准备 118.92 万元，按零值计算。应收款项评估值较账面净值增值 118.92 万元。但上述应收款项存在发生损失的可能性，特提请报告使用者注意。4、「金兰装饰」申报的存货-发出商品，账面值 154.54 万元，计提存货跌价准备 154.54 万元。经清查核实，上述发出商品已无实物，其实质是应收账款，账龄均在三年以上。本次评估，对上述发出商品（应收账款），因未取得确凿证据表明其损失及其可能损失的金额，故按审计后的账面值列示。对于企业计提的跌价准备 154.54 万元，按零值计算。存货-发出商品评估值较账面净值增值 154.54 万元。但上述应收款项存在发生损失的可能性，特提请报告使用者注意。

5、「金兰装饰」申报评估的翠竹北路六层通用厂房 18 栋 1、2 层法定用途为厂房，但其实际用途为珠宝产品的批发与零售经营，目前区域内的工业用房均改做商业用房在用，大部分用于珠宝的批发及零售经营。根据区域法定图则记载，该房地产仍保留现状，即按目前现状使用。据现场调查，其周边有部分楼宇正在进行产业升级改造，其改造后仍拟用于珠宝市场的经营。本次评估为按其商业经营现状所做的估值，未考虑其未来规划条件发生变化对其估值可能存在的影响。

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 29 日）有效。

德正信综评报字[2013]第 045 号

深圳市纺织（集团）股份有限公司

拟进行股权转让所涉及的

深圳市金兰装饰用品实业有限公司

股东全部权益价值

评估报告

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

深圳德正信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，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对 贵公司拟进行股权转让所涉及的「金兰装饰」股东全部权益价值于 2013 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方概况

委托方名称：深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称「深纺集团」）

注册地址：深圳市福田区华强北路 3 号深纺大厦 6 楼

法定代表人：王滨

注册资本：50,652.1849 万元人民币

经济性质：上市股份有限公司

经营期限：50 年（自 1982 年 4 月 30 日至 2032 年 4 月 30 日）

经营范围：生产、加工纺织品、针织品、服装、装饰布、带、商标带、工艺品（不含限制项目）；百货、纺织工业专用设备、纺织器材及配件、仪表、标准件、纺织原材料、染料、电子产品、化工产品、机电产品、轻工产品、办公用品及国内贸易（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务。

二、其他评估报告使用者

根据「深纺集团」的介绍，评估报告的其他使用者包括深圳市金兰装饰用品实业有限公司；依照法律法规之相关规定，对评估报告所对应经济行为负有审批、核准、备案等职责的国家行政机关；依法引用评估报告的其他中介机构（如会计师事务所、律师事务所、证券承销机构等）；法律法规规定的不确定使用者。

三、被评估企业的基本情况财务状况

1、企业名称、类型与组织形式

企业名称：深圳市金兰装饰用品实业有限公司（以下简称「金兰装饰」）

注册地址：深圳市龙岗区龙岗街道南联社区南联路 62 号 6 楼（东）601

法定代表人：张洪

注册资本：400 万万元人民币

经济性质：有限责任公司

经营期限：29 年（自 1985 年 7 月 8 日至 2014 年 5 月 31 日）

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；装饰布、床上用品、服装、纺织品及成品布（原材料）的设计、技术开发与销售。

「金兰装饰」于 1985 年 7 月 8 日在深圳市市场监督管理局进行工商登记。

评估基准日企业为「深纺集团」的全资子公司。

2、企业历史沿革

「金兰装饰」前身为深圳市金兰装饰用品实业公司（原名：深圳装饰布厂），系经深圳市人民政府复（1985）86 号文批准成立，由「深纺集团」独资兴办，于 1985 年 7 月 8 日正式成立，领取深企法字 00093 号《企业法人营业执照》，注册资本为人民币 354 万元。2001 年 10 月 31 日，「深纺集团」以“深纺发（2001）30 号”批复同意深圳市金兰装饰用品实业公司以增资扩股方式改组为有限责任公司，公司名称变更为深圳市金兰装饰用品实业有限公司，注册资本由 354 万元增至人民币 400 万元，变更后由「深纺集团」认缴出资人民币 360 万元，占注册资本的 90%，深圳市丽斯实业发展有限公司认缴出资人民币 40 万元，占注册资本的 10%。2013 年 6 月 20 日，深圳市丽斯实业发展有限公司将其持有的 10% 的股权转让给「深纺集团」，股权转让后「深纺集团」持有「金兰装饰」100% 的股权，该股权转让事项经深圳联合产权交易所鉴证（鉴证书编号 GZ20130704001）。

自 2011 年起，按照「深纺集团」战略发展规划，「金兰装饰」逐步退出了其原以纺织品加工贸易为主的工业主营业务，并于 2012 年 3 季度全面完成了主营业务的退出工作。目前，「金兰装饰」共有人员 2 名，分别为「深纺集团」派驻企业经理及财务人员，经营业务以自有物业租赁为主，名下持有深圳市罗湖区水贝工业区厂房 18 栋 1、2 层建筑面积共计约 2,600 平方米物业，水贝贝丽花园 4 套住宅建筑面积共计

约 284 平方米。

3、企业历史财务资料

截至评估基准日，「金兰装饰」前三年及基准日简要资产负债表如下：

金额单位：人民币万元

项目/时间	2013-09-30	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
流动资产	1, 210. 59	1, 827. 11	2, 091. 65	1, 974. 85
非流动资产	246. 20	215. 86	280. 81	288. 77
其中：可供出售金融资产				
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	-	50. 03	50. 03	50. 03
投资性房地产	141. 03	58. 34	64. 96	71. 65
固定资产	14. 12	16. 45	64. 59	69. 99
在建工程	-	-	-	-
工程物资	-	-	-	-
无形资产	-	-	-	-
商誉				
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	91. 05	91. 05	101. 24	97. 10
资产合计	1, 456. 79	2, 042. 97	2, 372. 46	2, 263. 62
流动负债	546. 88	537. 03	1, 043. 70	1, 005. 16
非流动负债	3. 89	3. 89	7. 78	11. 21
负债合计	550. 77	540. 92	1, 051. 48	1, 016. 37
少数股东权益	-	-	-	-
股本(万股)	400. 00	400. 00	400. 00	400. 00
股东权益合计	906. 01	1, 502. 06	1, 320. 98	1, 247. 25
归属于母公司股东权益	906. 01	1, 502. 06	1, 320. 98	1, 247. 25

截至评估基准日，「金兰装饰」前三年损益表如下：

金额单位：人民币万元

项目/年度	2012 年	2011 年	2010 年
营业收入	1, 121. 77	2, 981. 92	2, 813. 15
营业成本	686. 75	2, 533. 78	2, 499. 58
营业税金及附加	31. 27	35. 99	14. 19
销售费用	7. 35	24. 49	28. 88
管理费用	158. 87	303. 61	129. 94
财务费用	-5. 61	-9. 32	-4. 63
资产减值损失	3. 72	0. 34	-2. 91

项目/年度	2012 年	2011 年	2010 年
营业利润	239.42	93.03	148.10
投资收益			
公允价值变动损益			
营业外收入	2.60	0.01	-
营业外支出	-	0.81	0.04
利润总额	242.02	92.23	148.06
所得税费用	60.95	18.50	19.88
净利润	181.07	73.73	128.18
母公司股东净利润			
少数股东损益			
每股收益			

相较 2012 年度，评估基准日企业较少了长期股权投资项目，投资性房产因补缴地价有所增加。

近三年主要财务指标如下：

会 计 年 度		2012	2011	2010
偿债能力指标	资产负债率	26.48%	44.32%	44.90%
	流动比率	3.40	2.00	1.96
	速动比率	3.40	1.44	1.17
营运能力指标	应收账款周转次数	29.66	82.38	126.81
	存货周转次数	2.32	3.64	6.25
盈利能力指标	销售利润率	16.14%	2.47%	4.56%
	净资产利润率	12.83%	5.74%	20.56%

4、企业执行的主要会计政策

(1) 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 遵循企业会计准则的声明

公司基于上述编制基础编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司 2013 年 9 月 30 日的财务状况，以及 2013 年 1-9 月份经营成果和现金流量等有关信息。

(3) 会计期间

采用公历年度，即从每年 1 月 1 日至 12 月 31 日为一个会计年度。

(4) 记账本位币

以人民币为记账本位币。

(5) 现金及现金等价物的确定标准

现金是指公司的库存现金以及随时用于支付的存款。

现金等价物为公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金且价值变动风险很小的投资。

(6) 外币业务和外币报表折算

外币业务核算方法：公司外币交易均按交易发生日的即期近似汇率折算为记账本位币。该即期近似汇率指交易发生日当月月初的汇率。

(7) 应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收账款指单笔金额为100万元以上的客户应收账款。 单项金额重大的其他应收款指单笔金额为 50 万元以上的其他应收款。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试，如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄组合	以账龄为信用风险组合的划分依据
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析	依据账龄分析法计提坏账准备。

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款：

单项计提坏账准备的理由	有确凿证据表明可收回性存在明显差异
坏账准备的计提方法	对于存在明显减值迹象的应收款项单独计提坏账准备,计提依据是根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

(8) 固定资产

固定资产确认条件

为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的、使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

各类固定资产的折旧方法

类别	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物-生产用	35 年	4%	2.74%
房屋及建筑物-非生产	40 年	4%	2.40%
固定资产装修	10 年	---	10.00%
机器设备	10-14 年	4%	9.60%-6.86%
运输设备	8 年	4%	12.00%
电子设备	8 年	4%	12.00%
其他设备	8 年	4%	12.00%

(9) 收入

对在同一会计年度内开始并完成的劳务，于完成劳务时确认收入；如果劳务的开始和完成分属不同的会计年度，则在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于期末按完工百分比法确认相关的劳务收入。

5、企业主要产品或服务

「金兰装饰」自 2011 年起，按照「深纺集团」战略发展规划，逐步退出了其原以纺织品加工贸易为主的工业主营业务，并于 2012 年 3 季度全面完成了主营业务的退出工作。截至评估基准日，主要经营业务为自有物业出租。

6、企业股权等以往市场交易情况

无。

四、评估目的

本次评估系对「金兰装饰」于 2013 年 9 月 30 日的股东全部权益价值进行评估，仅作为「深纺集团」拟股权转让时了解其市场价值之参考。

本次评估目的所对应的经济行为已经深圳市人民政府国有资产监督管理委员会《深圳市国资委关于深圳市金兰装饰用品实业有限公司股权转让事宜的批复》批准，批准文号为深国资委函[2013]447 号。

对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性，本公司未作研究，故对因此而造成的任何后果不负有责任。

五、评估对象和评估范围

本次评估对象为：「金兰装饰」的股东全部权益价值。

其对应的评估范围为「金兰装饰」申报的截至 2013 年 9 月 30 日的全部资产以及相关负债。该等资产/负债业经中勤万信会计师事务所有限公司深圳分所进行审计并出具了勤信深专字[2013]第 1035 号《审计报告》。具体资产状况如下表所示（金额单位：人民币元）：

项 目	账 面 值	项 目	账 面 值
流动资产	12,105,892.38	流动负债	5,468,804.07
非流动资产	2,461,950.67	非流动负债	38,919.00
其中：可供出售金融资产	-	负债总计	5,507,723.07
持有至到期投资	-		
长期股权投资	-		
投资性房地产	1,410,261.97		
固定资产	141,224.93		
无形资产	-		
商誉	-		
长期待摊费用	-		
递延所得税资产	910,463.77	净 资 产	9,060,119.98
资产总计	14,567,843.05		

委托评估对象和评估范围与前述评估目的中所述的经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

1、主要资产的产权情况：

截至评估基准日，「金兰装饰」的主要资产为投资性房产、房地产、运输设备，资产的产权状况如下：

投资性房产为深圳市罗湖区翠竹北路六层通用厂房一、二层，已在深圳市房地产权登记中心办理了产权登记，房产证号分别为深房地字第 2000591556 号、深房地字第 2000591555 号。

房地产包括深圳市罗湖区贝丽路西、水贝二路南贝丽花园 12 栋 101、301、401 和 501 总计 4 套住宅，已在深圳市房地产权登记中心办理了产权登记，房产证号分别为 2000506327、2000506422、2000506436 和 2000506427 号。

运输设备为一辆帕萨特轿车，其《机动车行驶证》登记车主为「金兰装饰」。

本公司关于上述资产产权状况之说明，系我们根据所收集到的有限资料而作出的，我们未对所收集到的资料一一进行查验，我们相信这些资料是真实有效的，但对其可靠性不作任何保证或承诺。

2、主要资产于现场查看时的使用情况：

投资性房地产六层通用厂房一、二层已出租，贝丽花园住宅由公司员工使用，运输设备由公司员工使用。

现场勘察时，实物资产的使用情况未见异常。

本公司关于上述资产于现场查看时的使用情况之说明，系根据我们有限之现场观察和抽查被评估企业相关有限资料而作出的，不代表我们对上述情况的保证或承诺。

六、价值类型及其定义

本次估值的价值类型为：「金兰装饰」股东全部权益价值于评估基准日的市场价值。

所谓市场价值系指自愿买方与自愿卖方在评估基准日进行正常的市场营销之后所达成的公平交易中某项资产应当进行交易的价值估计数额，当事人双方应各自精明、谨慎行事，不受任何强迫压制。即某项资产按下列条件进行交易，在公开市场上可合理取得的最可能的价格：

- 1、 用法律许可的货币进行交易。
- 2、 有自愿的卖方和自愿的买方。
- 3、 一次性付款，且无附带条件下完成交易。
- 4、 买卖双方对资产的现状、市场供求状况、行情等情况都有充分的了解。且有合理的推广、选择、洽谈及促成交易的经济环境和时间。
- 5、 交易完成期间的市场状况、价格水平及其他情况，与评估基准日没有重大变化。
- 6、 不考虑具有特殊利益情况下的交易安排，交易双方均在市场信息充分、理性和非强制情况下进行自由交易。

七、评估基准日

本项目评估基准日为 2013 年 9 月 30 日。本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

评估基准日是评估结论成立的重要条件之一，如果评估基准日发生改变，评估结

论将发生变化。本次评估基准日系由「深纺集团」确定。确定评估基准日时所考虑的主要因素如下：

- 1、与经济行为实现日相近的会计期末；
- 2、相关评估资料较为齐备。

八、评估依据

（一）行为依据

- 1、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委函[2013]447号批准文件。
- 2、「深纺集团」与本公司签订的《评估业务约定书》。

（二）法规依据

- 1、中华人民共和国国务院 1991 年 91 号令《国有资产评估管理办法》。
- 2、原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36 号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》。
- 3、国务院办公厅国办发[2001]102 号《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》以及财政部《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》。
- 4、财政部第 14 号部长令《国有资产评估管理若干问题的规定》。
- 5、国务院国有资产监督管理委员会第 12 号令《企业国有资产评估管理暂行办法》。
- 6、《中华人民共和国公司法》。

（三）专业规范

- 1、中华人民共和国财政部财企[2004]20 号《关于印发〈资产评估准则—基本准则〉和〈资产评估职业道德准则—基本准则〉的通知》。
- 2、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估报告》。
- 3、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—评估程序》。
- 4、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—业务约定书》。
- 5、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—工作底稿》。
- 6、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—机器设备》。
- 7、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估准则—不动产》。
- 8、中国资产评估协会发布的中评协[2007]189 号《资产评估价值类型指导意见》。
- 9、中国资产评估协会发布的中评协[2011]227 号《资产评估准则——企业价值》。

10、中国资产评估协会发布的中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》。

11、中国注册会计师协会发布的会协（2003）18号《关于印发〈注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见〉的通知》。

（四）产权依据

1、「深纺集团」/「金兰装饰」提供的相关声明及承诺。

2、不动产：深房地字第 2000506327 号、深房地字第 2000506422 号、深房地字第 2000506426 号、深房地字第 2000506427 号、深房地字第 2000591556 号、深房地字第 2000591555 号《房地产证》。

3、设备：《机动车行驶证》。

（五）取价依据及参考资料

1、「金兰装饰」提供的清查申报评估明细表。

2、《资产评估常用数据与参数手册》第二版（1998年北京科学技术出版社）。

3、评估师现场勘查及市场调查取得的有关资料。

九、评估方法

根据《资产评估准则——企业价值》，注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估对象、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。

（一）市场法的适用性分析

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。由于未能收集到可比较的市场交易案例和可比上市公司资料，本次评估不适宜采用市场法评估。

（二）收益法的适用性分析

企业价值评估中的收益法，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。

「金兰装饰」登记的主营业务是装饰布、床上用品、服装等，但上述经营业务已于 2012 年 9 月停业。截至评估基准日，主要经营业务为自有物业出租。因企业未来的经营方式及收益存在不确定性，不宜采用收益法估值。

同时，考虑到本次采用资产基础法评估企业股东全部权益时，对企业的主要资产（房地产项目）采用收益法估值，因此本次评估不再采用收益法估值

（三）成本法的适用性分析

即本报告所称的资产基础法，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。

资产基础法评估主要以评估基准日被评估企业经清查后反映在其会计报表内的资产、负债为基础，通过评估这些资产、负债的价值，确定被评估企业股东权益之市场价值。

（四）评估方法的选择

根据此次评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本次评估采用资产基础法对「金兰装饰」的股东全部权益进行评估。其中，对企业的主要资产——投资性房地产及房屋建筑物，主要采用市场法和收益法进行估值。

十、评估程序实施过程 and 情况

（一）评估工作的起止时间

本次评估工作的开始时间为 2013 年 10 月 8 日至出具评估报告日结束。其中外勤截止日为 2013 年 10 月 10 日。

（二）已执行的主要评估程序

1、自 2013 年 10 月 8 日：项目的预备调查，在了解评估目的和评估对象及范围、评估基准日等的基础上接受项目委托，拟定评估方案的过程并制订评估工作计划。

2、自 2013 年 10 月 8 日至 2013 年 10 月 9 日：实地查看实物资产和有关记录，收集相关的法律性文件等资料，并进行市场价格的调查与比较，在此基础上，对所收集的资料进行分析，并根据分析结果确定评估方法，对市场价值进行估算和分析。

3、自 2013 年 10 月 10 日至出具评估报告日，编制评估结果报告书。经本公司内部审核后出具评估报告。

十一、评估前提条件

本报告系在以下评估基准和评估假设及限制条件下制作完成的：

（一）评估基准

1、所有申报评估资产的产权均是正常的，因而能够进行合法的自由交易，无任

何限制或影响交易的他项权利之设置或其他瑕疵。

我们已经对申报资产的产权给予了必要的关注并在本报告中进行了相应的披露，这些有关资产产权或法律权属之表述既不能理解为是关于该等资产之法律意见，也不能理解为是对本评估基准的任何保证，即使在本报告中已经披露了该等资产或其中部分资产的产权已设置了他项权利或存在其他瑕疵，除我们已就其对评估结论的具体影响程度作出特别说明外，我们均未考虑偏离本评估基准对评估结论的实际影响程度。

2、委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料是真实、完整、合法、有效的。

我们的评估在很大程度上依赖委托方和被评估企业所提供的有关本次评估的资料，我们对这些资料进行了必要的和有限的抽查验证，我们相信这些资料是真实、完整、合法、有效的，但对其准确性不作保证。

3、所有资产均采用人民币计算价值或价格。

（二）评估假设

1、除本报告中另有陈述、描述和考虑外，所有被评估资产的取得、使用等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定。

2、假设「金兰装饰」所有经营活动均能依照有关法律、法规的规定和相关行业标准及安全生产经营之有关规定进行。

3、对于评估报告中价值估算所依据的被评估企业所需由有关地方、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。

4、除本报告中另有声明、描述和考虑外，我们未考虑下列因素对评估结论的任何有利或不利之影响：

（1）已有或可能存在的抵押、按揭、担保等他项权利或产权瑕疵或其他对产权的任何限制等因素。

（2）未来经济环境、市场环境、社会环境等（如国家宏观经济政策、市场供求关系、财政税收政策、内外贸易政策、环境保护政策、金融货币政策等）因素之变化。

（3）各类资产目前的或既定的用途、目的和使用的方式、规模、频率、环境等情况之改变，或被评估企业有关与被评估资产直接或间接的任何策略、管理、运营、营销、计划或安排等（如经营策略、管理方式、经营计划、管理团队和职工队伍等）发

生变化。

(4) 特殊的交易方可能追加或减少付出的价格。

(5) 出现战争、自然灾害和其他不可抗力因素。

(6) 被评估企业未列报或未向我们作出说明而可能影响我们对被评估资产价值分析的负债/资产、或有负债/或有资产；或者其他相关权利/或有权利和义务/或有义务等。

5、除在本报告中另有说明外，以下情况均被假设处在正常状态下：

(1) 所有不可见或不便观察的资产或资产的某一部分如埋藏在地下的建筑物基础和管网、放置在高压电附近的设施设备、不宜拆封的资产以及在我们实施现场查看时仍在异地作业或暂未作业的资产均被认为是正常的。

(2) 所有实物资产的内部结构、性能、品质、性状、功能等均被假设是正常的。

(3) 所有被评估资产均被假设是符合法律或专业规范等要求而记录、保管、存放等，因而资产是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在或不存在的危险因子均未列于评估师的考察范围，其对评估价值的不利或有利影响均未考虑。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的查看，这种查看工作仅限于对被评估资产可见部分的观察，以及相关管理、使用、维护记录之抽查和有限了解等。评估师并不具备了解任何实体资产内部结构、物质性状、安全可靠等专业知识之能力，也没有资格对这些内容进行检测、检验或表达意见。

(三) 限制条件

1、评估报告（包括评估明细表）中所列示的任一评估值，脱离本次评估范围的单独使用或其他非全部的任何组合使用都将使评估值无效。

2、对各类资产的数量，我们进行了抽查核实，并在此基础上进行评估。对下列资产的数量，我们按以下方法进行计量：

(1) 本公司对有产权证的房地产的面积按产权证登记的面积进行评估，本公司均未进行实际丈量。

(2) 对不在固定场所的运输设备之数量，我们以被评估企业提供的相关档案记录中所记载的数量进行评估。

就所有由我们此次评估资产的数量而言，被评估企业管理当局均认为于评估基准日是实际存在并归被评估企业所有，同时向我们作出了承诺，我们相信这些承诺，但对其可靠性并不能作出保证。如果资产的实际数量与本报告所载资产数量不相符，评

估价值将会发生变化。

3、报告或本报告复制本的持有者，无出版此报告的权利。

4、除非事先已有明确的书面约定，我们仅为委托方就本报告所载范围内的资产做价值评估，我们的责任和义务也仅限于价值评估，对本次评估所对应的经济行为的相关问题，我们没有义务给予进一步的咨询、证词或出席法庭。

十二、评估结论

本公司认为，除本报告所载明的特别事项说明外，在「金兰装饰」持续经营和本报告载明的评估目的及价值定义、假设及限制条件下：

采用资产基础法评估的「金兰装饰」股东全部权益价值于评估基准日 2013 年 9 月 30 日的评估值为：7,807.16 万元。其中，资产总额账面值 1,456.78 万元，评估值 8,357.93 万元，评估增值 6,901.15 万元，增值率 473.73%；负债总额账面值 550.77 万元，评估值 550.77 万元，评估增值 0.00 万元，增值率 0.00%；净资产账面值 906.01 万元，评估值 7,807.16 万元，评估增值 6,901.15 万元，增值率 761.71%。具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	审计后账面值	评估价值	增值额	增值率%
流动资产	1,210.59	1,527.36	316.77	26.17
非流动资产	246.20	6,830.57	6,584.37	2,674.40
其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
持有至到期投资	-	-	-	-
长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	141.03	6,106.80	5,965.77	4,230.14
固定资产	14.12	723.77	709.65	5,025.85
无形资产	-	-	-	-
商誉	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-
递延所得税资产	91.05	-	-91.05	-100.00
资产总计	1,456.78	8,357.93	6,901.15	473.73
流动负债	546.88	546.88	-	-
非流动负债	3.89	3.89	-	-
负债总计	550.77	550.77	-	-
净 资 产	906.01	7,807.16	6,901.15	761.71

「金兰装饰」股东全部权益价值于评估基准日 2013 年 9 月 30 日的评估值为 7,807.16 万元，大写人民币柒仟捌佰零柒万壹仟陆佰元。

十三、特别事项说明

本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值定义、评估假设及限制条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。本公司认为：下列事项可能会影响评估结论，但在目前情况下本公司无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请本报告使用人和阅读人注意。

1、本报告所载评估结论未考虑流动性对评估结果的影响。

2、「金兰装饰」登记的主营业务是装饰布、床上用品、服装等，但上述经营业务已于 2012 年 9 月停业，企业目前收入主要来源于房屋租赁。

3、「金兰装饰」申报评估的应收账款、其他应收款账面原值合计 639.74 万元，计提坏账准备 118.92 万元。上述应收款项账龄均在三年以上。

本次评估，对上述应收款项，因未取得确凿证据表明其损失及其可能损失的金额，故按审计后的账面值列示。对于企业计提的坏账准备 118.92 万元，按零值计算。应收款项评估值较账面净值增值 118.92 万元。但上述应收款项存在发生损失的可能性，特提请报告使用者注意

4、「金兰装饰」申报的存货-发出商品，账面值 154.54 万元，计提存货跌价准备 154.54 万元。经清查核实，上述发出商品已无实物，其实质是应收账款，账龄均在三年以上。本次评估，对上述发出商品（应收账款），因未取得确凿证据表明其损失及其可能损失的金额，故按审计后的账面值列示。对于企业计提的跌价准备 154.54 万元，按零值计算。存货-发出商品评估值较账面净值增值 154.54 万元。但上述应收款项存在发生损失的可能性，特提请报告使用者注意

5、「金兰装饰」申报评估的翠竹北路六层通用厂房 18 栋 1、2 层法定用途为厂房，但其实际用途为珠宝产品的批发与零售经营，目前区域内的工业用房均改做商业用房在用，大部分用于珠宝的批发及零售经营。根据区域法定图则记载，该房地产仍保留现状，即按目前现状使用。据现场调查，其周边有部分楼宇正在进行产业升级改造，其改造后仍拟用于珠宝市场的经营。本次评估为按其商业经营现状所做的估值，未考虑其未来规划条件发生变化对其估值可能存在的影响。

谨提请本评估报告的使用者注意，当前述各项因素或情况发生变化或者与我们所说明的情况不一致时，评估结果可能会发生重大变化。

十四、评估报告使用限制说明

（一）评估报告使用说明

1、本报告的使用权归 委托方所有。委托方或者经 委托方同意其他使用本评估报告书的使用人应当认真阅读和理解本报告的每一个组成部分，本报告的每一个组成部分（包括评估报告书摘要）单独使用或其他非全部的任何组合使用均可能造成对本报告所载评估结论的误解。使用人还应当特别关注本报告中价值定义、评估的前提条件、评估依据、特别事项说明和被评估企业的承诺函。

2、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对被评估企业提供的有关资产的产权证明等法律性文件进行了必要的检查并在本报告中对相关事项进行了披露，但评估师并不具备对该等法律事项表达意见的能力，也没有相应的资格。然而，这些法律事项是我们评估的基础，因此，本报告使用人应当关注这些法律事项，如果不能明白或确信我们对相关法律事项所作的披露或认为相关法律事项比较重要，则应当聘请律师等相应专业的人士提供相关的法律服务。

3、被评估资产的数量、使用、保管状况等资料均系被评估企业提供，尽管我们进行了必要的抽查和核对，我们相信这些资料是可靠的，但我们无法对这些资料的准确作出保证。

4、除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，未经委托方书面许可或同意，本公司不会将本报告书的全部或部分内容向他人提供或公开。除法律法规要求的财产评估主管机关或其他法律法规授权部门审查使用本报告书时外，本公司也没有向其他任何第三方解释本评估报告书的义务。

（二）限制说明

1、本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、除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本公司的同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

4、本报告不是对评估对象的价值证明，而是基于一定评估基准和假设条件下的价值咨询意见。

（三）评估结论的使用有效期

评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果使用有效期自评估基准

日起一年内（即 2013 年 9 月 30 日至 2014 年 9 月 30 日）有效。

十五、评估报告日

本报告主要依据本公司在本次评估开始之日至外勤截止日之间所获取的资料而作出。本次评估外勤截止日为 2013 年 10 月 10 日，本次评估报告日为 2013 年 10 月 11 日。

附件：

附件一、与评估目的相对应的经济行为文件。

附件二、被评估企业于评估基准日专项审计报告。

附件三、委托方与被评估企业法人营业执照。

附件四、评估对象涉及的主要权属证明资料。

附件五、委托方和相关当事方的承诺函。

附件六、签字注册资产评估师的承诺函。

附件七、资产评估机构资格证书。

附件八、评估机构法人营业执照副本。

附件九、参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件。

附件十、评估业务约定书。

（本报告所附若干附件均系本报告书的组成部分，具有同等法律效力）



(此页无正文)

深圳德正信国际资产评估有限公司

法定代表人：

中国 深圳

中国注册资产评估师：黎鹏

二〇一三年十月十一日

中国注册资产评估师：罗方



附件一 与评估目的相对应的经济行为文件



附件二 被评估企业于评估基准日专项审计报告



附件三 委托方与被评估企业法人营业执照



附件四 评估对象涉及的主要权属证明资料



附件五 委托方和相关当事方的承诺函

附件六 签字注册资产评估师的承诺函

注册资产评估师承诺函

深圳市纺织（集团）股份有限公司：

受 贵公司委托，本公司对 贵公司拟 进行股权转让事宜所涉及的 深圳市金兰装饰用品实业有限公司之股东全部权益价值，以 2013 年 9 月 30 日为基准日进行了认真的评定估算，并形成了评估报告书。在资产评估报告书载明的评估目的及价值定义、评估前提条件下，我们承诺如下：

- 1、 具备相应的执业资格。
- 2、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 3、 对评估对象及其涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 5、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、 评估结论合理。
- 7、 评估工作未受到干扰并独立运行。

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

二〇一三年十月十一日



附件七 资产评估机构资格证书



附件八 评估机构法人营业执照副本

附件九 参加本评估项目的人员名单及其资格证书复印件

参加本评估项目人员名单：

综合组：黎鹏

房地产组：孟刚

设备组：王用成

参加本评估项目的审核人员名单：石永刚

本报告由中国注册资产评估师 黎鹏 罗方 签署。



附件十 评估业务约定书