

湖南华升工贸有限公司
拟处置部分资产市场价值
评估报告

开元评报字[2015]1-104号



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

二〇一五年十一月四日

目 录

内 容	页 次
注册资产评估师声明	2
摘 要	错误！未定义书签。
评 估 报 告	4
一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者	4
二、评估目的	5
三、评估对象和评估范围	5
四、价值类型及其定义	6
五、评估基准日	6
六、评估依据	6
七、评估方法	7
八、评估程序实施过程和情况	9
九、评估假设	10
十、评估结论	错误！未定义书签。
十一、特别事项说明	错误！未定义书签。
十二、评估报告使用限制说明	错误！未定义书签。
十三、评估报告日	错误！未定义书签。
评 估 报 告 附 件	13

注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务的过程中，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；根据我们在执业过程中所收集的资料，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、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方、产权持有单位申报并经其签章确认；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，恰当使用评估报告及其评估结论是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存的或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予了必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了必要的查验，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本次评估目的的要求，但不得视为对评估对象的法律权属提供保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

五、评估报告中的分析、判断和结论受本评估报告中载明的假设和限定条件的限制；评估报告使用者应当充分考虑本评估报告中载明的假设条件、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

六、我们执行资产评估业务的目的是对评估对象在评估基准日的价值进行分析、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对评估对象可实现价格的保证。

**湖南华升工贸有限公司
拟处置部分资产市场价值评估报告
摘 要**

开元评报字[2015]1-104号

开元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，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法，对拟处置部分资产在2015年9月30日的市场价值进行了评估，现将评估报告摘要如下：

一、评估目的：本次评估目的是为湖南华升工贸有限公司拟处置部分资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

二、评估对象和范围：本次评估的对象为湖南华升工贸有限公司拟处置部分资产于评估基准日的市场价值；评估范围为委托方拥有的位于长沙市天心区芙蓉南路255号湖南华升工贸有限公司宿舍住宅用房产，共41套。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2015年9月30日。

五、评估方法：市场法、收益法

六、评估结论：截至评估基准日，委估资产账面原值334.33万元，账面净值163.53万元，评估值为1,986.10万元（大写为人民币壹仟玖佰捌拾陆万壹仟元整），评估增值1,822.57万元，增值率1,114.51%。

七、评估报告及结论使用有效期：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。

八、特别事项说明

纳入评估范围的房屋共41套，对应的房屋所有权证共5本（多套房屋办在了一本房产证中），土地使用证41本。其中房屋所有权证上标明房号的共39套，4栋106#（产权面积62.21平方米）、4栋405#（产权证面积94.66平方米）共2套在产权证上有面积，但未标明房号，这两套房屋舍在本次评估范围之内。

九、评估报告日

本评估报告的评估报告日为2015年11月4日。

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解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

开元资产评估有限公司

湖南华升工贸有限公司 拟处置部分资产市场价值 评估报告

开元评报字[2015]1-104号

湖南华升股份有限公司：

开元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，按照必要的评估程序，采用市场法和收益法，对湖南华升工贸有限公司拟处置部分资产在2015年9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：

一、委托方、产权持有单位和业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）委托方简介

本次评估的委托方系湖南华升股份有限公司，其基本信息如下：

单位全称：湖南华升股份有限公司

注册地址：长沙市天心区芙蓉中路三段 420 号华升大厦七层

企业类型：上市股份有限公司

注册资本：人民币肆亿零贰佰壹拾壹万零柒佰零贰元整

法定代表人：刘政

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。

（二）产权持有单位简介

本次评估的产权持有单位系湖南华升工贸有限公司，其基本信息如下：

单位全称：湖南华升工贸有限公司

注册地址：长沙市天心区芙蓉中路三段 420 号

企业类型：有限责任公司

注册资本：人民币肆仟万元整

法定代表人：刘少波

经营范围：经营法律法规许可的商品和技术的进出口业务；销售日用百货、纺织品、日用杂品、工艺美术品、棉花及法律法规允许的上述进出口商品的国内贸易；收购、加工、销售麻（含苧麻、亚麻、黄麻）等纺织原料；开发、生产、销售国家法律、法规允许的纺织品、针织品、服装、鞋帽及其原料；提供纺织生产的咨询服务。

（二）委托方与产权持有单位的关系

委托方是产权持有单位的母公司。

（三）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托方、产权持有单位、经济行为相关的当事方以及按照国有资产管理相关规定或证券管理相关规定报送备案的相关监管机构。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。

二、评估目的

本次评估目的是为湖南华升工贸有限公司拟处置部分资产于评估基准日的市场价值提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估的对象为湖南华升工贸有限公司拟处置部分资产于评估基准日的市场价值。

（二）评估范围

评估范围为委托方拥有的位于长沙市天心区芙蓉南路255号湖南华升工贸有限公司宿舍住宅用房产，共41套。

（三）委估资产状况

本次申报评估的41套住宅用房，账面原值3,343,324.28元，账面净值1,635,310.83元。已办理房屋所有权证和土地使用证，房屋所有权证和土地使用证证号详见《资产评估清查登记表》，混合结构，申报总建筑面积为3,440.52平方米，证载用途为住宅，证载权利人为湖南华升工贸有限公司。

委估资产为住宅用房，位于长沙市天心区芙蓉南路255号湖南华升工贸有限公司宿舍房栋第2-5栋各楼层中。湖南华升工贸有限公司宿舍房建成时间为1994年，混合结构，总层数为8层，公共部分装修标准为：外墙约2米高的磁砖贴面，其余为白色涂料，楼梯地面为水泥砂浆找平，内墙和天棚为白色涂料。室内内墙为白色涂料，厨房与卫生间墙面为墙砖，部分厨房与卫生间简单吊顶，房间楼地面部分为油漆，部分为木地板，部分为水泥砂浆找平，厨房、卫生间、阳台地面为地砖，外门为钢门，内门为木门；窗部分为木窗，部分为铝合金窗。

经现场查勘，委估房屋建筑物的施工质量较好，结构稳定，未发现裂缝、变形现象，基础无肉眼可见不均匀沉降，屋面保温防水层基本完好，室内照明、电器设施使用正常。其整体状况良好。设施维护保养状况良好，房屋现均正常作住宅使用。

四、价值类型及其定义

- 1、本次评估对象的价值类型为市场价值。
- 2、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。
- 3、通过充分考虑本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，因此，选择市场价值作为本次评估结论的价值类型。

五、评估基准日

本次评估选取的评估基准日为 2015 年 9 月 30 日。该评估基准日与本次评估的《资产评估业务约定书》载明的评估基准日一致。

此基准日是委托方在综合考虑评估目的与经济行为日期接近的原则、委估资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性、会计期末等因素的基础上确定的。

除已在特别事项中说明的情况外，本次评估中所采用的数量、取价标准是评估基准日的数量和价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

- 1、湖南华升股份有限公司《总经理会议纪要》（2015 年 11 月 3 日）；
- 2、《资产评估业务约定书》。

（二）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；
- 2、《中华人民共和国证券法》（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通过）；
- 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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）；
- 5、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008 年中华人民共和国主席令第 5 号）；
- 6、《国有资产评估管理办法》（国务院[1991]第 91 号令）；
- 7、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第 12 号）；

8、《企业国有产权转让管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会、财政部令第3号）；

9、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资委产权[2006]274号）；

10、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国有资产监督管理委员会国资产权（2009）941号）；

11、《房地产估价规程》（GB/T50291-1999）；

12、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）

13、其他与资产评估相关的法律、法规。

（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、《资产评估职业道德准则——独立性》（中评协[2012]248号）；

4、《资产评估准则——评估报告》（中评协[2007]189号）；

5、《资产评估准则——评估程序》（中评协[2007]189号）；

6、《资产评估准则——工作底稿》（中评协[2007]189号）；

7、《资产评估准则——业务约定书》（中评协[2007]189号）；

8、《资产评估准则——不动产》（中评协[2007]189号）；

9、《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）；

10、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2007]189号）；

11、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2008]218号）。

（四）资产权属依据

房屋所有权证、土地使用证。

（五）取价依据

1、评估人员通过市场调查及网上查询的有关资料；

2、长沙市市区基准地价技术报告；

3、中国经济科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》；

4、其他相关资料；

七、评估方法

《资产评估准则——基本准则》和有关评估准则以及《国有资产评估管理办法》规定的基本评估方法包括成本法、市场法和收益法。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，选取适宜的方法进行评估。

（一）评估方法的选取理由

房地产评估通行的评估方法有市场法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场法进行估价的，应以市场法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

对于委估房产，产权持有单位所在地的委估房屋类型物业的二手交易市场和租赁市场较发达，能够找到足够数量的可比交易案例和可比租赁信息，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查看，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，选取市场比较法和收益法作为估价方法。

（二）评估方法介绍

1、市场法

市场法的理论依据——替代原理

市场法的定义：市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

市场法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

2、收益法

收益法的理论依据——预期原理

收益法的定义：收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象具有经济收益或具有潜在经济收益，且其未来的收益和风险能够较准确的量化，故适宜采用收益法进行评估。其公式如下：

$$V=a/(r-g) \times [1-(1+g)^n/(1+r)^n]$$

其中：V--市场价值

a--年纯收益

r--还原利率

g--净收益年递增的比率

n--房地产收益年限

八、评估程序实施过程 and 情况

整体评估工作分四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1、明确评估项目基本事项、编制评估计划

接受项目委托后，与委托方沟通、了解评估项目基本项目，拟定评估工作方案和制定评估计划。

2、提交提供资料清单

根据委估资产特点，提交针对性的资料清单，评估申报表等样表，要求委托方和产权持有单位进行评估准备工作。

3、辅导填表

与产权持有单位相关工作人员联系，布置及辅导其按照资产评估的要求进行评估申报表的填写和准备评估所需要的资料。

（二）现场工作阶段

1、企业简介

听取委托方及产权持有单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状，了解企业的财务制度、经营状况、资产权属状态和实物状态等情况。

2、审阅核对资料

对产权持有单位提供申报资料进行审核、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。搜集并核实产权资料。

3、现场勘查与重点清查

对评估对象所涉及的资产进行核实，对重要资产进行详细勘查、并做好记录。对实物资产进行抽查盘点。

4、调查访谈

根据产权持有单位提供的资料，与企业管理层及技术人员等通过座谈、讨论会以及电话访谈等形式，就委估资产的实际状况达成共识。

5、确定评估途径及方法

根据委估对象的实际状况和特点，确定评估的具体模型及方法。

6、评定估算

根据确定的评估途径及方法，对评估对象评估结果进行测算，并起草相关评估说

明。

（三）评定汇总阶段

根据初步工作结果进行汇总、分析，对评估结果进行必要调整、修正和完善，确定资产初步评估结论，并起草评估报告书，提交公司内部复核。

（四）提交评估报告书

在完成上述工作的基础上，并在不影响评估机构和评估师独立形成评估结论前提下与委托方就评估结果交换意见，在充分考虑有关意见后，按本公司内部三级复核制度和程序对评估报告进行反复修改、校对，最后出具正式评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设

1、公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。公平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

公开市场假设是假定在市场上交易的资产或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时假定委估资产按照目前的用途和使用的方式、规模、频率、环境等情况继续使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素造成的重大不利影响；

2、企业所处的区域经济政策和产业政策、财政和货币政策以及所执行的税赋、税率、政策性征收费用等无重大变化；

3、假设委托方及产权持有单位提供的资料真实、完整、合法；

（三）上述评估假设对评估结论的影响

上述评估假设设定了资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响，当前

述假设条件发生变化时，评估结论一般会失效。

十、评估结论

截至评估基准日，委估资产账面原值 334.33 万元，账面净值 163.53 万元，评估值为 1,986.10 万元（大写为人民币壹仟玖佰捌拾陆万壹仟元整），评估增值 1,822.57 万元，增值率 1,114.51%。

十一、特别事项说明

纳入评估范围的房屋共 41 套，对应的房屋所有权证共 5 本（多套房屋办在一本房产证中），土地使用证 41 本。其中房屋所有权证上标明房号的共 39 套，4 栋 106#（产权面积 62.21 平方米）、4 栋 405#（产权证面积 94.66 平方米）共 2 套在产权证上有面积，但未标明房号，这两套房屋含在本次评估范围之内。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据本报告载明的“评估假设和限制条件”确定的市场价值，没有考虑过去或将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；没有考虑特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；没有考虑评估基准日后遇有自然力和其他不可抗力对资产价值的影响；没有考虑若该等资产出售，所应承担的费用和税项等可能影响其价值净额的相关方面；该评估结论亦未考虑评估增值额的纳税影响。

当前述评估目的、评估假设和限制条件等发生变化时，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。

（二）本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。评估报告的使用权归委托方所有，未经委托方许可，本评估机构不会随意向他人公开。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）根据国有资产监督管理部门的要求，若评估报告需要进行核准或备案的，待核准或备案通过后，方能正式使用。

（五）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。在评估基准日以后的有效期内，委估资产状况和外部市场出现重大变化，

开元资产评估有限公司

致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

十三、评估报告日

本评估报告的报告日为 2015 年 11 月 4 日。



开元资产评估有限公司

法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



开元资产评估有限公司

评 估 报 告 附 件

- 1、湖南华升股份有限公司《总经理会议纪要》（2015年11月3日）；
- 2、委托方与产权持有单位的营业执照（复印件）；
- 3、评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- 4、委托方及产权持有单位承诺函；
- 5、签字注册资产评估师承诺函；
- 6、资产评估机构资格证书（复印件）；
- 7、资产评估机构营业执照（复印件）；
- 8、签字注册资产评估师的资格证书（复印件）；
- 9、业务报告签发（签署）授权书；
- 10、《资产评估业务约定书》。