

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

汕头市力根纺织有限公司股东拟转让
汕头市力根纺织有限公司股权所涉及的
汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值项目
资产评估报告
银信评报字[2018]沪第 0551 号

银信资产评估有限公司

2018 年 4 月 27 日

目 录

声明	1
摘要	2
正文	5
一、委托人、被评估单位概况	5
二、资产评估目的	8
三、资产评估对象和评估范围的说明	8
四、价值类型及其定义	9
五、关于资产评估基准日的说明	9
六、资产评估依据	10
七、资产评估方法	11
八、资产评估程序实施过程和情况	13
九、资产评估评估假设	15
十、资产评估结论	16
十一、特别事项说明	17
十二、资产评估报告使用限制说明	18
十三、资产评估报告日	20
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	20
附件	21



声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估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，恰当使用资产评估报告是委托人和相关当事人的责任。

三、资产评估机构及其资产评估专业人员在评估对象中没有现存或者预期的利益，与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

四、资产评估专业人员已对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；资产评估专业人员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，且已提请委托人及相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

五、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

六、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

七、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

八、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

九、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

汕头市力根纺织有限公司股东拟转让
汕头市力根纺织有限公司股权所涉及的
汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0551 号

摘要

一、项目名称：汕头市力根纺织有限公司股东拟转让汕头市力根纺织有限公司股权所涉及的汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值评估项目

二、委托人：汕头市力根纺织有限公司

三、资产评估报告使用人：工商行政管理机关、证券监督管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本资产评估报告的相关当事人。

四、被评估单位：汕头市力根纺织有限公司

五、资产评估目的：股权转让

六、经济行为：汕头市力根纺织有限公司股东拟转让汕头市力根纺织有限公司的股权，为此需对该经济行为所涉及的汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值进行评估，为其股权转让的经济行为提供价值参考依据，汕头市力根纺织有限公司就该经济行为已与银信资产评估有限公司签订了《资产评估委托合同》。

七、资产评估对象和范围：本次资产评估的对象为汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值。评估范围为汕头市力根纺织有限公司申报的于评估基准日的全部资产及负债。

八、价值类型：市场价值

九、资产评估基准日：2018 年 3 月 31 日

十、资产评估方法：资产基础法

十一、资产评估结论：

于资产评估基准日 2018 年 3 月 31 日，汕头市力根纺织有限公司经审计后的账面总资产 2,475.47 万元，总负债 0.00 万元，净资产 2,475.47 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 5,815.55 万元，总负债 0.00 万元，净资产为 5,815.55 万元（大写：人



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

人民币伍仟捌佰壹拾伍万伍仟伍佰元整），较账面净资产增值 3,340.08 万元，增值率 134.93%。

十二特别事项说明

1、被评估单位在评估基准日 2018 年 3 月 31 日之前未取得土地使用权相关证书，2018 年 4 月 27 日，被评估单位取得了无形资产—土地使用权的不动产权证书，证书号分别为“粤（2018）濠江区不动产权第 0002339 号”和“粤（2018）濠江区不动产权第 0002340 号”，根据不动产权证书记载，其中“粤（2018）濠江区不动产权第 0002340 号”土地使用权未经汕头市工业经济带开发建设办公室同意，被评估单位不得处分土地使用权及设定的其他权利，本次评估未考虑以上对评估值的影响，提请报告使用人注意。

2、根据委托人提供的汕头市濠江区国土资源局于 2017 年 12 月 28 日批复的《关于汕头市力根纺织有限公司宗地延长建设期限有关问题的函》，委托人由于目前工业园区供热、供气未配套到位和用地范围内仍有建筑材料及临时工棚未清退，至今无法按期进行动工建设，汕头市濠江区国土资源局经询相关部门意见，同意本次评估范围内的无形资产—土地使用权之用地动工期限延至 2018 年 12 月 31 日，竣工期限延期延至 2019 年 12 月 31 日；根据委托人提供的于 2018 年 2 月 6 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同补充条款），本次评估范围内的无形资产—土地使用权之宗地建设项目均应于 2018 年 12 月 31 日之前动工，于 2019 年 12 月 31 日之前竣工；截至评估基准日，被评估单位尚未开工建设，但根据上述《关于汕头市力根纺织有限公司宗地延长建设期限有关问题的函》和《国有建设用地使用权出让合同》（合同补充条款）的约定，被评估单位未造成土地闲置，故本次评估不考虑土地闲置对评估值的影响，提请报告使用人注意。

十三、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对本次股权转让之经济行为有效。并仅在资产评估报告载明的评估基准日成立。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，同时提请资产评估报告使用人关注资产评估报告



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

汕头市力根纺织有限公司股东拟转让
汕头市力根纺织有限公司股权所涉及的
汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

银信评报字[2018]沪第 0551 号

正文

汕头市力根纺织有限公司：

银信资产评估有限公司接受贵公司委托，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，对汕头市力根纺织有限公司股东拟转让汕头市力根纺织有限公司股权所涉及到的汕头市力根纺织有限公司股东全部权益价值于2018年3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、委托人、被评估单位概况

（一）委托人和资产评估报告使用人：

1、委托人概况

被评估单位名称：汕头市力根纺织有限公司（以下简称“力根纺织”）

统一信用代码：914405136864263558

住所：汕头市濠江区南山湾产业园区 C04 单元东南侧、东北侧地块

法定代表人：翁伟武

注册资本：3228 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人独资）

成立日期：2009 年 3 月 27 日

营业期限：2010 年 3 月 27 日至长期

经营范围：生产、销售：针纺织品，锦纶，化纤产品，服装，内衣，花边，包装制品；经编，织布；货物进出口、技术进出口；销售：五金，交电，电子元件，通信设备，音响设备，针织机械设备及配件，普通机械设备及配件，建筑材料，文化用品，



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

日用百货，化妆品，工艺美术品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）■

2、资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人包括委托人、被评估单位股东、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人、受聘于委托人的会计师事务所、相关证券公司、证券监督管理机构以及国家法律、法规明确的为实现与本次评估目的相关经济行为而需要使用本资产评估报告的相关当事人。

（二）被评估单位：

1、公司概况

被评估单位同委托人。

2、公司股权结构及历史沿革

汕头市力根纺织有限公司成立于 2009 年 3 月，由张梓锋、张梓滨出资设立的有限公司。力根纺织成立时注册资本 88 万元，均以货币出资，并由汕头市潮阳鑫誉会计师事务所出具了“汕鑫师企验字[2009]043 号”验资报告。股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	张梓锋	44.00	50.00	44.00	50.00
2	张梓滨	44.00	50.00	44.00	50.00
合计		88.00	100.00	88.00	100.00

2010 年 9 月 21 日，力根纺织股东增加注册资本人民币 240 万元，由股东张梓锋、张梓滨以货币出资，变更后的注册资本为人民币 328 万元，由汕头市潮阳鑫誉会计师事务所出具了“汕鑫师企验字[2010]144 号”验资报告，增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	张梓锋	164.00	50.00	164.00	50.00
2	张梓滨	164.00	50.00	164.00	50.00
合计		328.00	100.00	328.00	100.00

2017 年 12 月 05 日，股东张梓锋、张梓滨各对力根纺织增资 1450 万元（共计 2900 万元），且均以人民币增资，增资后的股权结构如下：

金额单位：人民币万元



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	张梓锋	1,614.00	50.00	1,614.00	50.00
2	张梓滨	1,614.00	50.00	1,614.00	50.00
合计		3,228.00	100.00	3,228.00	100.00

以上出资已经 2017 年 12 月 05 日股东张梓锋、张梓滨实缴出资银行水单验证。

根据力根纺织 2017 年 11 月 20 日和 2017 年 12 月 18 日的股东会决议和股权转让协议，原股东张梓锋、张梓滨将各自持有力根纺织 50.00% 的股权转让给翁伟武，变更后股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	出资比例（%）	实缴金额	实缴比例（%）
1	翁伟武	3,228.00	100.00	3,228.00	100.00
合计		3,228.00	100.00	3,228.00	100.00

截止至评估基准日，股权未再发生变化。

3、被评估单位历史财务资料

汕头市力根纺织有限公司近一年及评估基准日资产负债情况见下表：

金额单位：人民币万元

项目/报表日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
总资产	24,947,513.99	24,754,714.10
负债	0.00	0.00
净资产	24,947,513.99	24,754,714.10

汕头市力根纺织有限公司近一年及评估基准日当期经营状况见下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年	2018 年 1-3 月
一、营业收入		
减：营业成本		
税金及附加	149,420.86	
销售费用		
管理费用	577,432.83	191,460.30
财务费用	838.21	1,339.59
△资产减值损失		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	-727,691.90	-192,799.89
加：营业外收入		
减：营业外支出		
三、利润总额	-727,691.90	-192,799.89
减：所得税费用		
四、净利润	-727,691.90	-192,799.89



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

以上财务数据均摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的编号为“信会师报字[2018]第 ZI50040 号”《审计报告》。

被评估单位执行《企业会计准则》，被评估单位执行的税种和税率分别为：

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额计缴	25%
城市维护建设税	按实际缴纳的增值税计缴	7%
教育费附加	按实际缴纳的增值税计缴	3%
地方教育税附加	按实际缴纳的增值税计缴	2%
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	17%

4、被评估单位经营简介

汕头市力根纺织有限公司于 2009 年成立，经营范围为生产和销售针纺织品、锦纶、化纤产品、服装、内衣、花边和包装制品；经编、织布；货物进出口、技术进出口；销售五金、交电、电子元件、通信设备、音响设备、针织机械设备及配件、普通机械设备及配件、建筑材料、文化用品、日用百货、化妆品、工艺美术品，以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。汕头市力根纺织有限公司成立至今尚未开展实质业务。

5、委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位与委托人为同一家公司。

二、资产评估目的

汕头市力根纺织有限公司股东拟转让汕头市力根纺织有限公司股权，为此需对该经济行为所涉及的汕头市力根纺织有限公司的股东全部权益价值进行评估，为其股权转让的经济行为提供参考依据。

三、资产评估对象和评估范围的说明

本次资产评估的对象为汕头市力根纺织有限公司截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日经审计的企业股东全部权益价值。

评估范围为汕头市力根纺织有限公司截至评估基准日 2018 年 3 月 31 日经审计的全部资产及负债，包括流动资产、无形资产及负债。

力根纺织于评估基准日的具体数据如下：

金额单位：人民币元



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

项目	账面价值
流动资产	379,437.53
非流动资产	24,375,276.57
其中：无形资产	24,375,276.57
资产合计	24,754,714.10
流动负债	0.00
负债合计	0.00
净资产	24,754,714.10

上述资产、负债经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，审计报告号为“信会师报字[2018]第 ZI50040 号”。

力根纺织的主要资产为无形资产—土地使用权，具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	不动产权证书 编号	土地位置	取得日期	用地 性质	土地 用途	准用 年限	开发 程度	面积(m²)	原始入账价值	账面价值
1	粤（2018）濠江区不动产权第0002339号	汕头市濠江区南山湾产业园区C04单元东南侧地块	2010/11/24	出让	工业用地	50年	土地平整	43,136.00	17,674,800.00	15,053,038.00
2	粤（2018）濠江区不动产权第0002340号	汕头市濠江区南山湾产业园区C04单元东北侧地块	2013/3/24	出让	工业用地	50年	土地平整	19,122.6908	10,377,260.00	9,322,238.57
合计								62,258.6908	28,052,060.00	24,375,276.57

被评估单位尚未开展实质性业务，故未租赁办公场所。

评估基准日，被评估单位不存在账外有形、无形资产及诉讼、抵押和担保等事项。

上述评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

四、价值类型及其定义

本报告评估结论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。

五、关于资产评估基准日的说明

本项目资产评估基准日是2018年3月31日。

为更好地反映委估对象的当前价值，有利于本项目评估目的顺利实现，并尽可能选取与评估目的的实现日接近的财务报告日，委托人与资产评估机构协商本项目确定资产评估基准日为2018年3月31日。



本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、资产评估依据

（一）法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年中华人民共和国主席令第46号）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2005年中华人民共和国主席令第42号）；
- 3、《企业会计准则》（财会[2006]3号）；
- 4、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》财资〔2017〕43号；
- 2、《资产评估职业道德准则》中评协〔2017〕30号；
- 3、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32号；
- 4、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协〔2017〕31号；
- 5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33号；
- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2017〕34号；
- 7、《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36号；
- 8、《资产评估执业准则——无形资产》中评协〔2017〕37号；
- 9、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》中评协〔2017〕35号；
- 10、《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
- 12、《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
- 13、《城镇土地估价规程》（国家标准 GB/T 18508-2014）；
- 14、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
- 15、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院第256号令）；
- 16、《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》（国务院第55号令）。

（三）产权依据

- 1、委托人及被评估单位营业执照复印件；



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

- 2、被评估单位股东会决议、股权转让协议、公司章程；
- 3、报告文号为“汕鑫师企验字[2009]043号”、“汕鑫师企验字[2010]144号”验资报告；
- 4、立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的文号为“信会师报字[2018]第 ZI50040号”的审计报告；
- 5、资产清查评估明细表；
- 6、其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用数据手册》中国经济科学出版社；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 3、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 4、与委估资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 5、报告文号为“信会师报字[2018]第 ZI50040号”审计报告；
- 6、委托人及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 7、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 8、经实地勘查核实后填写的委估资产清单；
- 9、同花顺数据库、中国土地市场网土地出让数据。

七、资产评估方法

进行股权价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析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。

资产评估基本方法包括资产基础法、收益法和市场法：

资产基础法：是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

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。



（一）评估方法的选择

由于被评估单位有完备的财务资料和资产管理资料可以利用，资产取得成本的有关数据和信息来源较广，因此本次评估可以采用资产基础法。

根据我们对汕头市力根纺织有限公司的经营现状、经营计划及发展规划的了解，以及对其所依托的相关行业、市场的研究分析，被评估单位成立至今尚未开展实质性业务，我们认为该公司在同行业中尚不具有竞争力，在未来时期里不具有可预期的持续经营能力和盈利能力，不具备采用收益法和市场法评估的条件。

通过以上分析，本次评估采用资产基础法进行，最终以资产基础法评估结果确认评估值。

（二）资产基础法介绍

资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法（是指分别求出企业各项资产的评估值并累加求和，再扣减负债评估值得到股权价值的一种方法）。

各项资产评估方法简介：

1. 货币资金的评估

主要按账面核实法进行评估，货币资金为银行存款，采用将评估基准日银行存款明细账余额与银行对账单核对，并会同会计师事务所对银行存款进行发函，以核实调整后的银行存款确定评估值。

2. 其他应收款的评估

其他应收款的评估采用函证或替代审核程序确认账面明细余额的真实性，分析其可回收性，并在此基础上确定评估值。

3. 无形资产—土地使用权的评估

待估宗地所在区域土地市场交易比较活跃，故宜选用市场法进行评估。

市场法即通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。

市场法基本原理：根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以估算待估宗地价格的方法。

市场法计算公式



$$P = PB \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：

P — 待估宗地价格；

PB — 可比实例价格；

A — 待估宗地交易情况指数除以可比实例宗地交易情况指数；

B — 待估宗地评估基准日地价指数除以可比实例宗地交易日期地价指数；

C — 待估宗地用地类型修正指数除以可比实例土地用途修正指数；

D — 待估宗地使用年期修正指数除以可比实例年期修正指数；

E — 待估宗地区域因素条件指数除以可比实例宗地区域因素条件指数；

F — 待估宗地个别因素条件指数除以可比实例宗地个别因素条件指数；

4、负债的评估

关于负债的评估，我们根据被评估单位提供的各项目明细表，以被评估单位未来实际需要支付的金额作为评估值。

八、资产评估程序实施过程 and 情况

本公司接受资产评估委托后，选派评估人员，组成项目评估小组开展评估工作，具体过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、资产评估报告使用人等相关当事人、评估目的、评估对象基本情况和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（三）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点，明确评估对象及范围，评估时重点考虑评估目的、资产评估对象状况，资产评估业务风险、资产评估项目的规模和复杂程度，评估对象的性质、行业特点、发展趋势，资产评估项目所涉及资产的结构、类别、数量及分布状况，相关资料收集情况，委托人、被评估单位过去委托资产评估的经历、诚信状况及提供资料的可靠性、完整性和相关性，资产评估人员的专业胜任能力、经验及专业、助理



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

人员配备情况后编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（四）现场调查

根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（五）确定评估方法并收集资产评估资料

通过与被评估单位沟通并指导其对评估对象进行清查等方式，对评估对象资料进行了解，同时主动收集与资产评估业务有关的评估对象资料及其他资产评估资料，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。通过收集相关资料来了解被评估单位经营状况和委估资产及现状，协助被评估单位收集有关经营和基础财务数据，将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性。

（六）评定估算及内部复核

对所收集的资产评估资料进行充分分析，确定其可靠性、相关性、可比性，摒弃不可靠、不相关的信息，对不可比信息进行分析调整，在此基础上恰当选择资产评估方法并根据业务需要及时补充收集相关信息，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（七）编制出具资产评估报告

在执行必要的资产评估程序、形成资产评估结论后，按规范编制资产评估报告，与委托人和被评估单位进行必要的沟通，听取委托人和被评估单位等对资产评估结论的反馈意见并引导委托人、被评估单位、资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，以恰当的方式提交给委托人。

（八）整理归集评估档案

出具资产评估报告后，按照资产评估基本准则和资产评估执业准则规范整理归集评估档案。



九、资产评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计；

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，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、非强制条件下进行的；

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定。

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定；

2、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清；

3、除评估师所知范围之外，假设评估对象及其所涉及房地设备等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）限制性假设

1、本资产评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜；

2、除非另有说明，本资产评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、资产评估结论

（一）资产基础法评估结论

在评估基准日 2018 年 3 月 31 日，汕头市力根纺织有限公司经审计后的账面总资产 2,475.47 万元，总负债 0.00 万元，净资产 2,475.47 万元。采用资产基础法评估后的总资产价值 5,815.55 万元，总负债 0.00 万元，净资产为 5,815.55 万元（大写：人民币伍仟捌佰壹拾伍万伍仟伍佰元整），较账面净资产增值 3,340.08 万元，增值率 134.93%。评估汇总结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 3 月 31 日

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	37.94	37.94	-	-
非流动资产	2,437.53	5,777.61	3,340.08	137.03
无形资产	2,437.53	5,777.61	3,340.08	137.03
资产总计	2,475.47	5,815.55	3,340.08	134.93
流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	2,475.47	5,815.55	3,340.08	134.93

评估结论详细情况见资产评估明细表。

（二）资产评估结论成立的条件

- 1、本评估结论系根据资产评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，只有在上述原则、依据、假设存在的条件下成立；
- 2、本评估结论仅为本评估目的服务；
- 3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力的影响；
- 4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；
- 5、本报告评估结论是由本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力的影响。



十一、特别事项说明

（一）评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，不涉及到评估师和评估机构对评估目的所对应经济行为的可行性做出任何判断。评估工作不可避免地一定程度上依赖于委托人、被评估单位和其他关联方提供的关于评估对象的信息资料，因此，评估工作是以委托人、被评估单位提供的有关经济行为文件、资产所有权文件、证件及会计凭证，以及参数、经营数据等评估相关文件、资料的真实合法为前提。相关资料的真实性及完整性会对评估结果产生影响，评估人员假定这些信息资料均为可信，对其真实性和完整性不能做出任何保证。这些资料的真实性和完整性由委托人或被评估单位负责，评估人员无责任向有关部门核实，亦不承担与评估对象所涉及资产产权有关的任何法律事宜。

（二）企业存在的可能影响股东全部权益价值评估的瑕疵事项，在委托人及被评估单位未作特殊说明而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。

（三）本公司对汕头市力根纺织有限公司的股东权益只进行价值估算并发表专业意见，为报告使用人提供价值参考依据，对评估对象法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围，我们不对评估对象的法律权属提供保证。我们未考虑其产权归属对于评估价值的影响也未考虑将来产权发生变化时，可能发生的交易对资产价值的影响，汕头市力根纺织有限公司对所提供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。

（四）本资产评估报告仅为本次评估目的提供参考价值。一般来说，由于评估目的不同、价值类型不同、评估基准日不同，同样的资产会表现出不同的价值，我们对因资产评估报告使用不当而造成的后果不承担责任。

（五）本报告评估结论未考虑股权比例的大小和股权结构等因素可能产生的溢价或折价对评估结果的影响

（六）本次评估未考虑流通性对评估价值的影响。

（七）被评估单位在评估基准日 2018 年 3 月 31 日之前未取得土地使用权相关证书，2018 年 4 月 27 日，被评估单位取得了无形资产—土地使用权的不动产权证书，证书号分别为“粤（2018）濠江区不动产权第 0002339 号”和“粤（2018）濠江区不动产权第 0002340 号”，根据不动产权证书记载，其中“粤（2018）濠江区不动产权第 0002340



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

号”土地使用权未经汕头市工业经济带开发建设办公室同意，被评估单位不得处分土地使用权及设定的其他权利，本次评估未考虑以上对评估值的影响，提请报告使用人注意。

（八）根据委托人提供的汕头市濠江区国土资源局于 2017 年 12 月 28 日批复的《关于汕头市力根纺织有限公司宗地延长建设期限有关问题的函》，委托人由于目前工业园区供热、供气未配套到位和用地范围内仍有建筑材料及临时工棚未清退，至今无法按期进行动工建设，汕头市濠江区国土资源局经询相关部门意见，同意本次评估范围内的无形资产—土地使用权之用地动工期限延至 2018 年 12 月 31 日，竣工期限延期延至 2019 年 12 月 31 日；根据委托人提供的于 2018 年 2 月 6 日签订的《国有建设用地使用权出让合同》（合同补充条款），本次评估范围内的无形资产—土地使用权之宗地建设项目均应于 2018 年 12 月 31 日之前动工，于 2019 年 12 月 31 日之前竣工；截至评估基准日，被评估单位尚未开工建设，但根据上述《关于汕头市力根纺织有限公司宗地延长建设期限有关问题的函》和《国有建设用地使用权出让合同》（合同补充条款）的约定，被评估单位未造成土地闲置，故本次评估不考虑土地闲置对评估值的影响，提请报告使用人注意。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用说明

1、若按规定资产评估报告需经国有资产监督管理部门核准或备案，本资产评估报告应在完成核准和备案手续后方可正式使用。

2、本资产评估报告仅供资产评估报告使用人在资产评估报告载明的评估目的和有效期限内使用。

3、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

4、本报告是关于价值方面的专业意见，尽管我们对评估范围内有关资产的权属及财务状况进行了披露，但评估师并不具备对该等法律及财务事项表达意见的能力，也没有相应的资格。因此，若资产评估报告使用人认为这些法律及财务事项对实现经济行为较为重要，应当聘请律师或会计师等专业人士提供相应服务。

（二）限制说明



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

1、除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

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

3、资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，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。

（三）评估结论的使用有效期

本资产评估报告自评估基准日起一年内（即 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，资产评估报告使用人应重新委托评估。



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2018 年 4 月 27 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

银信资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

2018 年 4 月 27 日



银信资产评估有限公司
地址：上海市九江路69号
电话：021-63391088（总机）
传真：021-63391116 邮编：200002

附件

1. 委托人及被评估单位营业执照复印件；
2. 报告文号为“汕鑫师企验字[2009]043 号”、“汕鑫师企验字[2010]144 号”验资报告复印件；
3. 报告文号为“信会师报字[2018]第 ZI50040 号”审计报告复印件；
4. “粤（2018）濠江区不动产权第 0002339 号”和“粤（2018）濠江区不动产权第 0002340 号”不动产权证书；
5. 资产评估明细表；
6. 资产评估委托合同复印件；
7. 委托人及被评估单位的承诺函；
8. 资产评估师承诺函；
9. 《上海市财政局备案公告》（沪财企备案[2017]7 号）及证券资质证书复印件；
10. 资产评估师职业资格证书登记卡复印件；
11. 资产评估机构企业法人营业执照复印件。