

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

欣龙控股(集团)股份有限公司
拟转让股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5065 号

第一册 共一册

中威正信（北京）资产评估有限公司

2019 年 11 月 29 日

目 录

| | |
|--|----|
| 声 明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要 | 2 |
| 资产评估报告..... | 5 |
| 一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况 | 5 |
| 二、评估目的 | 9 |
| 三、评估对象和评估范围 | 9 |
| 四、价值类型及其定义 | 9 |
| 五、评估基准日 | 9 |
| 六、评估依据 | 10 |
| 七、评估方法 | 12 |
| 八、评估程序实施过程和情况 | 17 |
| 九、评估假设 | 18 |
| 十、评估结论 | 19 |
| 十一、特别事项说明 | 19 |
| 十二、评估报告使用限制说明 | 21 |
| 十三、评估报告日 | 22 |
| 附件..... | 24 |

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、本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本资产评估报告的使用人。

四、本资产评估机构及资产评估师提示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评估对象可实现价格的保证。

五、我们在执行本资产评估业务中，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。

六、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；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、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。

八、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，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。

九、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，评估报告使用人应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

欣龙控股(集团)股份有限公司
拟转让股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司
股东全部权益市场价值
资产评估报告摘要
中威正信评报字(2019)第5065号

中威正信(北京)资产评估有限公司接受欣龙控股(集团)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,对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股东全部权益在2019年10月31日的市场价值进行了评估。现将评估报告主要内容摘要如下:

一、委托人:欣龙控股(集团)股份有限公司。

二、被评估单位:宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司。

三、经济行为:欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股权。

四、评估目的:确定宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的股东全部权益市场价值,为欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股权提供参考依据。

五、评估对象:本次评估对象为宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的股东全部权益市场价值。

六、评估范围:本次评估范围是宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司截止2019年10月31日经审计后资产负债表中反映的全部资产和负债,即总资产1,904.33万元,总负债75.95万元,净资产1,828.38万元。

七、价值类型及其定义:本次资产评估确定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。

八、评估基准日:2019年10月31日,一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

九、评估方法:资产基础法。

十、评估结论:

根据对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的基本情况进行分析,本次评估采用资产基础法进行评估,评估结论根据以上评估工作得出。经评估,宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日2019年10月31日所表现的市场价值如下:

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年10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 | 148.14 | 148.14 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 1,756.19 | 4,246.05 | 2,489.86 | 141.78 |
| 其中：固定资产 | 1,573.09 | 1,724.38 | 151.29 | 9.62 |
| 无形资产 | 183.10 | 2,521.67 | 2,338.57 | 1,277.18 |
| 资产总计 | 1,904.33 | 4,394.19 | 2,489.86 | 130.75 |
| 流动负债 | 75.95 | 75.95 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 75.95 | 75.95 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 1,828.38 | 4,318.24 | 2,489.86 | 136.18 |

十一、特别事项说明

（一）宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48），资产评估师及其专业人员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，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，并对查验情况予以披露，但不法律权属作任何形式的保证，亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

（二）委估建筑物中已办理产权证明的建筑物有钢构厂房、厂大门、变电房、水泵房、前门；证载建筑面积 3917.05 平方米，厂区内的物流门房、食堂、仓库等建筑物未办理产权证，部分建筑面积是产权持有人根据施工合同中的施工面积申报的，纳入本次评估范围的资产未办理相关的产权证明部分建筑物，若发现最终办理产权证时建筑面积与本次评估的面积有差异，应按产权证载面积对评估结论进行调整或重新进行评估。

（三）受客观条件限制，部分机器设备未能现场启用，评估中未对委估设备进行技术检测，本次评估以设备可正常使用为前提进行评估，如与实际不符，应按实际情况对评估结论进行调整。

（四）委估设备中的纺粘生产线截止评估基准日处于闲置状态，据产权持有人介绍，该需设备恢复达到正常生产状态须更换部分零部件，本次评估中已在评估值考虑更换零部件费用的影响。

（五）根据公司 2019 年 10 月 31 日股东会决议，同意欣龙控股（集团）股份有限公司以 2019 年 10 月 31 日的部分债权 3,100.00 万元转增股权。变更后的注册资本增至人民币 7,100.00 万元，其中：欣龙控股（集团）股份有限公司出资 6,300.00 万元，占注册资本

的 88.73%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 800.00 万元，占注册资本的 11.27%。该事项于基准日后 2019 年 11 月 21 日完成工商变更。

十二、评估结论使用有效期：本次评估结论使用的有效期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即从 2019 年 10 月 31 日至 2020 年 10 月 30 日，该评估结论有效。

十三、评估报告日：本评估项目的报告日为 2019 年 11 月 29 日。

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正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并关注特别事项说明。

欣龙控股(集团)股份有限公司 拟转让股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司 股东全部权益市场价值 资产评估报告

中威正信评报字（2019）第 5065 号

欣龙控股(集团)股份有限公司：

中威正信（北京）资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股东全部权益在 2019 年 10 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

（一）委托人：欣龙控股(集团)股份有限公司

股票代码：000955；

统一社会信用代码：914600006200019600；

类型：股份有限公司(上市、国有控股)；

住所：澄迈县老城工业开发区；

法定代表人：郭开铸；

注册资本：伍亿叁仟捌佰叁拾玖万伍仟元人民币；

成立日期：1993 年 07 月 16 日；

营业期限：1993 年 07 月 16 日至 2023 年 07 月 16 日；

经营范围：研制和销售各种非织造材料及其深加工产品；道地中药材的规模化养殖和维护、中药饮片和中成药中间体的提取加工、中成药的研发和生产经营；功能性保健品的研发和生产经营；医药产品和医疗器械产品的批发、零售；医疗机构的经营管理；健康养生养老房地产开发；生物技术产品的研发和生产经营；精细磷化工产品及其高端全养份全水溶肥料的研制和生产经营；进出口业务；技术咨询服务；热带高效农业开发；建筑材料、通讯器材、有色金属、黑色金属、文化用品、纸张、化工原料、农资产品、装饰材料、机电设备及配件的批发业务；健康、医疗、文化项目的开发投资；对外投资业务。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（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。）。

(二) 被评估单位：宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司

(1) 概况

统一社会信用代码：91420581767413994J；

类型：其他有限责任公司；

住所：宜都市陆城杨守敬大道；

法定代表人：谭卫东；

注册资本：4,000 万元人民币；

成立日期：2004-11-08；

营业期限：2004-11-08 至 无固定期限。

(2) 经营范围：非织造新材料及深加工制品、化学纤维、复合制品的生产、销售，非织造新材料技术开发、转让、咨询，非织造生产设备成套生产线的研制、开发、工程设计、销售，进出口贸易业务(涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营)

(3) 历史沿革

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司成立于 2003 年 12 月 8 日。根据宜昌新达联合会计师事务所 2004 年 10 月 27 日出具的《验资报告》(宜新验字[2004]12 号)，出资额为 2,000.00 万元，由海南欣龙无纺股份有限公司出资 1,200.00 万元，持股比例 60%，海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 800.00 万元，持股比例 40%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额(万元) | 持股比例(%) |
|----|---------------|---------|---------|
| 1 | 海南欣龙无纺股份有限公司 | 1200.00 | 60 |
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 800.00 | 40 |
| 合计 | | 2000.00 | 100 |

根据宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的核准变更通知书，于 2006 年 12 月 19 日股东变更为欣龙控股(集团)股份有限公司出资额 1200.00 万，持股比例 60%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 800.00 万元，持股比例 40%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额(万元) | 持股比例(%) |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 欣龙控股(集团)股份有限公司 | 1200.00 | 60 |
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 800.00 | 40 |
| 合计 | | 2000.00 | 100 |

根据宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的核准变更通知书，于 2007 年 4 月 3 日股东变更为欣龙控股(集团)股份有限公司出资额 1200.00 万，持股比例 60%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 400.00 万元，持股比例 20%；李博出资 400 万元，持股比例 20%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额(万元) | 持股比例(%) |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 欣龙控股(集团)股份有限公司 | 1200.00 | 60 |

| | | | |
|----|---------------|---------|-----|
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 400.00 | 20 |
| 3 | 李博 | 400.00 | 20 |
| 合计 | | 2000.00 | 100 |

根据宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的核准变更通知书，于2009年12月17日股东变更为欣龙控股（集团）股份有限公司出资额1200.00万，持股比例60%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资800.00万元，持股比例40%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 欣龙控股（集团）股份有限公司 | 1200.00 | 60 |
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 800.00 | 40 |
| 合计 | | 2000.00 | 100 |

根据宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的核准变更通知书，于2012年3月5日注册资本变更为欣龙控股（集团）股份有限公司出资额3200.00万，持股比例80%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资800.00万元，持股比例20%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 欣龙控股（集团）股份有限公司 | 3200.00 | 80 |
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 800.00 | 20 |
| 合计 | | 4000.00 | 100 |

根据公司2019年10月31日股东会决议，同意欣龙控股（集团）股份有限公司以2019年10月31日的部分债权3,100.00万元转增股权。变更后的注册资本增至人民币7,100.00万元，其中：欣龙控股（集团）股份有限公司出资6,300.00万元，占注册资本的88.73%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资800.00万元，占注册资本的11.27%。

| 序号 | 股东姓名 | 出资额（万元） | 持股比例（%） |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 欣龙控股（集团）股份有限公司 | 6300.00 | 88.73 |
| 2 | 海南欣龙熔纺新材料有限公司 | 800.00 | 11.27 |
| 合计 | | 7100.00 | 100 |

（4）近年资产、财务状况

根据本次评估目的需要，宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司已委托大华会计师事务所（特殊普通合伙）对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司2019年10月的会计报表进行了审计，并出具了“大华审字[2019]0010869号”无保留意见的审计报告。本次评估是在审计后报表的基础上进行的。2016年度（仅审计报表）、2017年度（仅审计报表）、2018年度（仅审计报表）及2019年10月的宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司近年财务状况如下表：

历年资产状况简表

金额单位：万元

| 项目名称 | 2016年末 | 2017年末 | 2018年末 | 2019年10月31日 |
|------|----------|----------|----------|-------------|
| 资产总额 | 8727.26 | 8308.47 | 2326.33 | 1,904.33 |
| 负债总额 | 10079.13 | 10084.31 | 3523.38 | 75.95 |
| 净资产 | -1351.87 | -1775.84 | -1197.04 | 1,828.38 |

历年损益状况简表

金额单位：万元

| 项目名称 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年度 | 2019年1-10月 |
|--------|---------|---------|---------|------------|
| 营业收入 | 719.18 | 805.22 | 744.03 | 732.31 |
| 营业总成本 | 623.14 | 690.54 | 718.86 | 665.89 |
| 资产减值损失 | 633.55 | 322.26 | -760.17 | |
| 营业外收入 | 0.91 | 0.69 | 1.01 | 1.81 |
| 营业外支出 | 0.00 | 0.00 | 0.51 | 0.03 |
| 利润总额 | -750.71 | -423.97 | 578.79 | -74.57 |
| 净利润 | -750.71 | -423.97 | 578.79 | -74.57 |

(5) 公司经营状况

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司近年连续亏损，一直处于半停业状态。

(6) 对外投资情况

无

(7) 主要税种和税率

| 税种 | 计税依据 | 税率 | 备注 |
|---------|-----------------|------------|----|
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% | |
| 增值税 | 销售货物、应税销售服务收入 | 16%，13%，5% | |
| 城市维护建设税 | 实缴流转税税额 | 7% | |
| 教育费附加 | 实缴流转税税额 | 3% | |
| 地方教育费附加 | 实缴流转税税额 | 1.5% | |
| 房产税 | 按照房产原值的75%为纳税基准 | 1.2% | |
| 土地使用税 | 按照土地面积为纳税基准 | 6元/平方米/年 | |

(三) 资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

本资产评估报告的其他评估报告使用人为：委托人上级主管单位以及与评估目的相关的工商登记机关和国家法律、法规规定的其他报告使用人。

本评估报告仅供委托人和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

二、评估目的

中威正信（北京）资产评估有限公司接受欣龙控股(集团)股份有限公司的委托，对欣龙控股(集团)股份有限公司拟转让持有的宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股权涉及宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的股东全部权益在 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值发表专业意见，为欣龙控股(集团)股份有限公司该经济行为提供参考依据。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象：宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司截止 2019 年 10 月 31 日股东全部权益市场价值。

（二）评估范围：宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司截止 2019 年 10 月 31 日经审计资产负债表中反映的全部资产和负债，总资产 1,904.33 万元，总负债 75.95 万元，净资产 1,828.38 万元。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）已对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司 2019 年 10 月 31 日的会计报表进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：大华审字[2019]0010869 号）。本次评估是在审定的会计报表的基础上进行的。

评估范围账面价值表

金额单位：人民币万元

| 项目 | 账面价值 |
|------------|----------|
| 流动资产 | 148.14 |
| 非流动资产 | 1,756.19 |
| 其中：固定资产 | 1,573.09 |
| 无形资产 | 183.10 |
| 资产合计 | 1,904.33 |
| 流动负债 | 75.95 |
| 负债合计 | 75.95 |
| 净资产（所有者权益） | 1,828.38 |

委托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

本次资产评估确定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、评估基准日

- 1、本项目资产评估基准日是 2019 年 10 月 31 日；
- 2、评估基准日是欣龙控股(集团)股份有限公司根据本次经济行为的实现及评估目的确定的。
- 3、选取评估基准日考虑的主要因素包括：评估基准日为会计期末且接近经济行为的实现日；
- 4、本项目评估的一切取价标准均为基准日有效的价格标准或执行的标准。

六、评估依据

(一)法律法规依据

- 1、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第 42 号）；
- 2、《中华人民共和国企业国有资产法》（中华人民共和国主席令第五号，2008 年 10 月 28 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
- 3、《企业国有资产监督管理暂行条例》（中华人民共和国国务院令 378 号）；
- 4、《国有资产评估管理若干问题的规定》（中华人民共和国财政部令第 14 号）；
- 5、《国有资产评估管理办法施行细则》（原国家国有资产管理局国资办发[1992]36 号）；
- 6、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令 12 号）；
- 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、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 10、《中华人民共和国会计法》（中华人民共和国主席令第 24 号）；
- 11、《企业会计准则-基本准则》（财政部令第 33 号，2006 年颁布（新准则））；
- 12、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 13、《中华人民共和国土地管理法》；
- 14、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 15、其他适用的相关法律、法规、文件政策、准则及规定。

(二) 准则依据

- 1、基本准则和职业道德准则
 - (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）。

2、资产评估执业准则

- (1)《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
- (2)《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
- (3)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号）；
- (4)《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
- (5)《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- (6)《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- (7)《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）。

3、资产评估指南

- (1)《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- (2)《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46号）。

4、资产评估指导意见

- (1)《资产评估价值类型指导意见》（中评协〔2017〕47号）；
- (2)《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
- (3)《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (4)《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）。

(三)权属依据

- 1、宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的机器设备购置合同、发票等相关资料；
- 2、不动产权证（鄂（2019）宜都市不动产权第0000489号、鄂（2019）宜都市不动产权第0000490号）。

(四)取价依据

- 1、机械工业出版社出版的《机电产品报价手册》；
- 2、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 3、相关工程定额及人、材、机工程资料；
- 4、宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司有关人员对委估资产情况的介绍、说明；
- 5、评估人员收集的当前市场价格信息资料；
- 6、评估人员现场勘察及市场调查情况；
- 7、宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司提供的委估资产清单、近年及评估基准日财务报表及审计报告等相关资料；
- 9、其它相关资料。

（五）其他参考依据

- 1、大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具“大华审字[2019]0010869号”的审计报告；
- 2、宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 3、评估申报表。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

评估企业价值通常可以通过市场途径、成本途径和收益途径。具体评估过程中，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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业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。

企业价值评估中的收益法，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。即通过估算委估企业在未来有效年期内的预期收益，并采用适当的折现率将未来预期净收益折算成现值，然后累加求和确定评估对象价值的一种方法。

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。

（二）评估方法选取

经过对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司企业本身、市场及相关行业的了解和分析，我们认为目前国内股权转让市场虽然开始逐步公开，但在资产规模、资产特点、经营和财务风险、增长能力等方面和宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司接近的基本没有，难于选取具有可比性的参照物，无法确定具有合理比较基础的参考企业或交易案例，因此宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的股东全部权益不具备采用市场法进行评估的条件。

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司近年连续亏损，一直处于半停业状态，没有充足稳定的历史收益数据，无法合理预测未来的收益，且被评估单位拟进行转型改造，无法对未来情况进行预测，因此宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的股东全部权益不具备采用收益法进行评估的条件。

由于被评估单位全部资产及负债的资料清晰，并且资产和负债的价值均可单独选用适当的方法进行评估，具备进行资产基础法评估的条件，因此，本次评估选用资产基础法对股东全部权益价值进行评估。

※ 资产基础法

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。评估中在假设宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司本次评估假设的前提下，采用与企业各项资产和负债相适应的具体评估方法分别对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的各项资产及负债进行评估，以评估后的总资产减去总负债确定净资产评估价值。

各单项资产具体评估过程及评估方法说明如下：

1、流动资产的评估

(1) 货币资金的评估

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的货币资金为现金和银行存款。

现金是指存放于财务部的库存现金。评估中，在核对账账、账表、账实一致的基础上，对现金进行了盘点并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以账面价值确定评估值。

银行存款共 1 个账户，都为人民币账户，为宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司基本账户和一般账户。评估中在对企业银行存款账账、账表核对一致的基础上，我们审核了企业提供的银行对账单，核对审计机构银行账户函证。经上述核实，银行存款以核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收款项的评估：

应收款项为其他应收款，由于应收款项存在一定的收回风险，因此在对该类债权资产评定估算时，从以下几方面进行：

一是清查核实应收款项审定后账面余额：评估人员首先核对应收款项评估申报明细表与会计报表、明细账的一致性；其次，对金额较大的往来核实原始凭证及有关资料，并对部分大额往来进行函证，以确定其真实性；再次，对应收款项进行了账龄分析及个别认定；最后，对账面余额较大、时间较长的款项进行了函证和替代，分析核实后，根据应收款项可能收回的数额确定评估值。

二是收集证据确认已发生的不可回收金额：评估人员根据审计机构提供的计提坏账的明细表，对各笔款项采用账龄分析法和个别认定法进行分析核实。核对各种相关历史资料及企业对情况的说明、了解，逐项分析款项的可收回性，并确定其具体的不可回收金额。账龄分析计提坏账准备的比例：1 年以内计提 1%；1-2 年计提 2%；2-3 年计提 8%；3 年以上计提 30%。

坏账准备为企业采用备抵法计提的其他应收款的坏账准备。在对每笔债权性资产的可收回性进行职业判断后，对坏账准备的评估值确定为零。

2、固定资产的评估

委估的固定资产包括建筑类和机器设备类固定资产。分别说明如下：

（1）建筑类的评估

对于厂区内的建筑物采用成本法进行评估（采用以上方法评估的建筑物为本身价值，不包含土地使用权价值）。

成本法表达式为：

评估值 = 重置成本 × 综合成新率

① 重置成本的确定

重置成本 = 不含税建安造价 + 不含税前期及其他费用 + 资金成本

A、建安造价的确定

由于本次评估对象的结构简单，且未搜集到工程结算资料，故采用概算法通过现场勘查所获取的主要工程量数据，套用现行清单工程造价，计算得出该项目的工程造价。

B、前期费用及其他费用的确定

a、前期费用及其他费用指工程建设应发生的，支付给工程承包商以外的单位或政府部门的费用，本次评估按整体建设项目作为基数，考虑勘察设计费、建设单位管理费及监理费，计算标准参见下表：

| 序号 | 名称 | 计算基础 | 收费费率 | 计费依据 |
|----|---------|-------------|------------|----------------|
| 1 | 项目建设管理费 | 整体建设项目建安工程费 | 1.5% | 财建[2016]504号 |
| 2 | 监理费 | 整体建设项目建安工程费 | 1.04%-3.3% | 发改价格【2015】299号 |
| 3 | 勘查设计费 | 整体建设项目建安工程费 | 3.7% | 发改价格【2015】299号 |

b、城市基础设施配套费

根据《关于宜昌市建制镇城市基础设施配套费征收标准的批复》（鄂财综发[2011]2号），确定宜昌市城市基础设施配套费为 30.00 元/平方米，按建筑面积征收。

C、资金成本的确定

根据委估房屋建筑物的建筑规模，评估人员核定其合理建设工期，选取评估基准日有效的相应期限贷款利率，并假设投资建设资金均匀投入，计算其资金成本。即：

资金成本 = (含税工程造价 + 含税前期费用及其他费用) × 1/2 × 贷款利率 × 合理工期
截止评估基准日，1年以下的贷款利率 4.35%，1-3年的贷款利率为 4.75%。

② 成新率的确定

被评估房屋（建）构筑物成新率的测算采用使用年限法和打分法两种方法计算。

成新率结合使用年限法和打分法的结果，综合（加权）判定。

成新率=打分法成新率×60%+年限法成新率×40%

A、年限法成新率

以房屋（建）构筑物尚可使用年限占其全部经济寿命年限的比率作为该房屋（建）构筑物的使用年限成新率，用公式表示即为：

年限成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

对于正常维护保养的房屋（建）构筑物，评估人员根据国家规定的房屋（建）构筑物经济寿命年限，减去其已使用年限，求取其尚可使用年限。对使用环境和维护保养特殊的房屋（建）构筑物结合其使用维护状况对以公式计算的尚可使用年限进行修正。

B、打分法成新率

依据房屋（建）构筑物成新率的评分标准，对被评估房屋（建）构筑物的不同构成部分进行勘查、对比、打分，汇总得出其的打分法成新率。

根据《房屋完损等级评定标准》和《鉴定房屋新旧程度的参考依据》以及《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》进行现场勘查，主要勘查内容为：

a、结构部分

地基基础有无足够承载能力，是否有不均匀沉降现象，对上部结构是否产生影响；承重构件如屋架、屋面板、柱、墙是否产生下沉开裂等；非承重墙墙体有无轻微裂缝、面层破损，墙板节点是否牢固；屋面防水、隔热、保温、排水设施是否完好；楼地面整体面层是否牢固，有无空鼓、起砂、下沉裂缝等。

b、装饰部分：

门窗开关是否灵活、玻璃、五金、油漆是否齐全完好，内外粉饰是否完整粘结牢固，有无空鼓、裂缝、剥落。清水沟缝砂浆是否密实等；顶棚面层有无损坏、下垂变形等。

c、设备部分：

水卫系统上下水管道是否畅通，有无锈蚀，各种卫生器具是否完好无损，零件是否齐全，电器线路及各种照明装置是否老化、零乱，是否符合绝缘要求，设备是否完好，有无堵漏、锈蚀等。

根据上述标准，按房屋的结构、装修、设备等组成部分实际状况分别计取结构部分、装修部分、设备部分的成新率分值，再根据以下公式测算打分法的成新率。

打分法成新率=结构部分得分×G+装修部分得分×S+设备部分得分×B

G：结构部分的权重；

S: 装修部分的权重;

B: 设备部分的权重;

(2) 机器设备的评估

根据此次评估目的及评估对象的具体情况, 采用重置成本法: 即

重置成本法计算公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

1) 重置全价的确定

设备的重置全价, 在设备购置价的基础上, 考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括运杂费、安装调试费)综合确定。

计算公式如下:

重置全价=不含税购置价+不含税运杂费+不含税安装调试费

A、机器设备购置价

根据当地市场信息近期市场价格资料及了解设备供应商价格, 确定评估基准日的设备购置价格, 凡能咨询到基准日市场价格的设备, 以市场询价为准, 凡无法询价的设备, 用类比法参照类似设备的市场价格确定购置价。

B、运杂费

运杂费包括设备从生产厂或发货地到安装现场所发生的装卸、运输、采购、保管等费用。对于运杂费由厂家负责的设备或小型设备, 评估中不考虑运杂费。

C、安装调试费

需安装的设备进行安装、调试所需的费用, 主要为进行安装、调试、必要的设备油漆的费用。对于安装调试费由厂家负责的设备或小型设备, 评估中不考虑安装调试费。

2) 成新率的确定:

对于设备, 主要通过对设备使用状况的现场勘察, 并根据各类设备的经济寿命年限, 采用年限法确定其成新率。

年限法成新率=尚可使用年限÷(已使用年限+尚可使用年限)×100%

3) 评估值的确定

将重置全价和成新率相乘, 得出评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

对于逾龄设备, 按二手市场购置价确定; 对于无法使用设备, 按废品回收价确定。

4、无形资产的评估

无形资产—土地使用权

根据此次评估目的及评估对象的具体情况，本次对无形资产-土地使用权采用成本逼近法和基准地价系数修正法进行评估。

（1）成本逼近法

成本逼近法是以土地开发所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税费和土地增值收益等来确定土地价格的估价方法。成本逼近法的基本公式为：

土地价格=土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益

（2）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果，按照替代原则，就待估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较，并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正，进而求取待估宗地在评估期日价格的方法。

采用基准地价系数修正法评估宗地地价的公式为：

$P_i = (P \times P_y \times P_q) \times (1 + K) \times \Pi S + \text{基础设施开发程度差异}$

式中： P_i ——待估宗地楼面（地面）地价

P ——待估宗地对应的基准楼面（地面）地价

P_y ——土地用途修正系数

P_q ——期日修正系数

K ——待估宗地区域影响因素总修正值

ΠS ——待估宗地个别因素修正系数的乘积

5、负债的评估

（1）应交税费的评估

评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，审核了账、资料及纳税申报材料等相关资料，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实无误后的账面值确定评估值。

（2）其他应付款

各笔款项评估中在核对账账、账表、清单一致的基础上，根据账务审核资料等相关资料，进行了解分析，均为评估基准日需实际承担的债务，以核实后账面价值确定评估值。

八、评估程序实施过程和情况

中威正信（北京）资产评估有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估

计划，正式进入现场，开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估的规定和会计核算的一般规则，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

- 1、听取有关人员介绍委估资产的基本情况，明确评估业务基本事项；
- 2、与欣龙控股(集团)股份有限公司签订资产评估委托合同；
- 3、编制评估计划，组织评估人员，指导被评估单位清查资产、准备评估资料；
- 4、对委估资产清单、相关产权证明资料、会计记录及相关资料进行分析、核实，确定评估范围及对象；
- 5、对本次评估范围内资产进行现场调查，并核实、分析，对实物资产进行实地抽查盘点；
- 6、根据评估目的及委估资产所具备的条件，确定评估方法；
- 7、进行市场调查，收集相关资料，对各类资产及负债进行评定估算；
- 8、核定修正评估值，编制填写有关评估表格；
- 9、归纳整理评估资料，撰写各项评估技术说明及资产评估报告；
- 10、对评估结论进行分析、复核、签发资产评估报告；
- 11、整理装订评估工作底稿并归档。

九、评估假设

1、本评估报告成立的前提条件是针对的经济行为符合国家法律、法规的有关规定。评估师和评估机构的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，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为合法性做出任何判断。

2、评估工作在很大程度上依赖于委托方和被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托方及被评估单位提供的有关经济行为文件，资产权属文件、证件等有关法律文件和评估资料的真实、完整、合法为前提。

3、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，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

4、假设被评估单位的经营者是负责的，且管理层有能力担当其职务。

5、除非另有说明，假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

6、假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

7、有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

8、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估假设和限制条件，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

十、评估结论

根据对宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司的基本情况进行分析，本次评估采用资产基础法进行评估，评估结论根据以上评估工作得出。经评估，宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司股东全部权益市场价值在评估假设前提下于评估基准日 2019 年 10 月 31 日所表现的市场价值如下：

委估资产账面价值为 1,904.33 万元，评估值 4,394.19 万元，评估增值 2,489.86 万元，增值率 130.75%。评估增值的原因是：固定资产及无形资产评估增值。

委估负债账面价值为 75.95 万元，评估值为 75.95 万元，无增减值变化。

净资产账面价值为 1,828.38 万元，评估值为 4,318.24 万元，评估增值 2,489.86 万元，增值率 136.18%。

宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司资产评估结果汇总表

评估基准日：2019 年 10 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 | 148.14 | 148.14 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产 | 1,756.19 | 4,246.05 | 2,489.86 | 141.78 |
| 其中：固定资产 | 1,573.09 | 1,724.38 | 151.29 | 9.62 |
| 无形资产 | 183.10 | 2,521.67 | 2,338.57 | 1,277.18 |
| 资产总计 | 1,904.33 | 4,394.19 | 2,489.86 | 130.75 |
| 流动负债 | 75.95 | 75.95 | 0.00 | 0.00 |
| 负债合计 | 75.95 | 75.95 | 0.00 | 0.00 |
| 净资产（所有者权益） | 1,828.38 | 4,318.24 | 2,489.86 | 136.18 |

评估结论详细情况见评估明细表。

十一、特别事项说明

（一）本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下做出的，中威正信(北京)资产评估有限公司及参加评估工作的全体人员与经济行为各方之间无任何特殊利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分努力。评估结论是中威正信（北京）资产评估有限公司出具的，受本评估机构及具体参加本项目评估人员的执业水平和能力的

影响。

(二) 本评估报告仅为本次特定评估目的提供价值参考意见, 没有考虑其他经济行为及衍生的价值依据对评估结论的影响, 故本次评估报告及评估结论一般不能套用其他评估目的。

(三) 宜昌市欣龙熔纺新材料有限公司应对所提供的委估资产的法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。依据《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48), 资产评估师及其专业人员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, 对评估对象的法律权属状况给予必要的关注, 并对查验情况予以披露, 但不法律权属作任何形式的保证, 亦不承担验证评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性的责任。

(四) 评估人员在评估过程中发现以下可能影响评估结论, 但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的事项, 提请报告使用人关注这些事项对于评估结论的影响, 合理使用评估结论:

1、委估建筑物中已办理产权证明的建筑物有钢构厂房、厂大门、变电房、水泵房、前门; 证载建筑面积 3917.05 平方米, 厂区内的物流门房、食堂、仓库等建筑物未办理产权证, 部分建筑面积是产权持有人根据施工合同中的施工面积申报的, 纳入本次评估范围的资产未办理相关的产权证明部分建筑物, 若发现最终办理产权证时建筑面积与本次评估的面积有差异, 应按产权证载面积对评估结论进行调整或重新进行评估。

2、本报告中数据全部采用电算化连续计算得出, 由于在计算中均按四舍五入保留两位小数或取整, 因此可能出现个别等式左右不完全相等的情况, 但不影响计算结果及最终结论的准确性。

3、受客观条件限制, 部分机器设备未能现场启用, 评估中未对委估设备进行技术检测, 本次评估以设备可正常使用为前提进行评估, 如与实际不符, 应按实际情况对评估结论进行调整。

4、委估设备中的纺粘生产线截止评估基准日处于闲置状态, 据产权持有人介绍, 该需设备恢复达到正常生产状态须更换部分零部件, 本次评估中已在评估值考虑更换零部件费用的影响。

5、根据公司 2019 年 10 月 31 日股东会决议, 同意欣龙控股(集团)股份有限公司以 2019 年 10 月 31 日的部分债权 3,100.00 万元转增股权。变更后的注册资本增至人民币 7,100.00 万元, 其中: 欣龙控股(集团)股份有限公司出资 6,300.00 万元, 占注册资本的

88.73%；海南欣龙熔纺新材料有限公司出资 800.00 万元，占注册资本的 11.27%。该事项于基准日后 2019 年 11 月 21 日完成工商变更。

（五）重大期后事项

1、报告有效期内评估报告日后资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

2、评估基准日后有效期内资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价格已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

3、评估人员未发现有其他影响委估资产的重大期后事项发生。

4、评估基准日期后发生重大事项，不得直接使用本评估报告。

（六）根据资产评估的要求，评估测算中所依据的，部分是现行的政策条款，部分是评估时常用的行业惯例、统计参数或通用参数。当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于前提条件变化而导致与本次评估结果不同的责任。

以上特别事项，提请报告使用人予以关注。

十二、评估报告使用限制说明

1、本评估报告只能用于报告中载明的评估目的和用途。

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。

2、本评估报告只能由报告载明的资产评估报告使用人使用。

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。

3、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

4、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，在本次评估假设前提下，根据公开市场的原则确定现行公允市价，没有考虑特殊的交易方可能追加或减少付出的价格等对评估价格的影响，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它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假设条件及产权主体变动的原则等其它情况发生变化时，评估结果一般会失效。

5、评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，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；

6、评估结论的使用有效期

根据国家有关规定，本报告评估结论使用的有效期为一年，从资产评估基准日 2019 年 10 月 31 日起计算一年内有效。只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告。

7、本报告的全部或部分内容由中威正信(北京)资产评估有限公司负责解释。

十三、评估报告日

资产评估报告日为本评估报告最终形成评估结论的日期，本项目评估报告日为 2019 年 11 月 29 日。

(本页无正文)

资产评估师：

资产评估师：

中威正信（北京）资产评估有限公司

2019年11月29日

附件

- 1、委托人和被评估单位承诺函
- 2、被评估单位评估基准日会计报表
- 3、委托人与被评估单位法人营业执照
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料
- 5、签名资产评估师的承诺函
- 6、评估机构法人营业执照副本复印件
- 7、负责该评估业务的资产评估师资格证明文件复印件
- 8、明细表