

湖南华升株洲雪松有限公司
拟增资扩股所涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2021]第 122 号

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司接受湖南华升株洲雪松有限公司的委托，就湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股之经济行为，所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，现将资产评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股，为此，湖南华升株洲雪松有限公司委托本公司对湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为湖南华升株洲雪松有限公司申报的经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计的截止评估基准日湖南华升株洲雪松有限公司的全部资产以及负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2020 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法

六、评估结论：

采用资产基础法评估的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：55,216.78 万元人民币。

评估结论使用有效期：通常情况下，评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

湖南华升株洲雪松有限公司
拟增资扩股所涉及的
湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益
资产评估报告正文

鹏信资评报字[2021]第 122 号

湖南华升株洲雪松有限公司：

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（“本公司”，“我们”）接受 贵公司的委托，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，对湖南华升株洲雪松有限公司拟增资扩股之行为所涉及的湖南华升株洲雪松有限公司股东全部权益于 2020 年 12 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、被评估企业和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

委托人名称：湖南华升株洲雪松有限公司（以下简称「洲雪松公司」、贵公司）

法定住所：株洲市芦淞区建设中路 733 号

主要经营场所：株洲市芦淞区建设中路 733 号

法定代表人：耿灏

注册资本：人民币 19,624.82 万元整

主要经营范围：纺织品、服装、服饰生产、加工、销售；房屋租赁；综合医院（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）。

营业期限：自 2003 年 12 月 16 日-2023 年 12 月 13 日

（二）被评估企业概况

1. 被评估企业于评估基准日的基本信息

被评估企业名称：湖南华升株洲雪松有限公司（以下简称「株洲雪松公司」、
“被评估企业”）

法定住所：株洲市芦淞区建设中路 733 号

主要经营场所：株洲市芦淞区建设中路 733 号

法定代表人：耿灏

注册资本：人民币 19,624.82 万元整

主要经营范围：纺织品、服装、服饰生产、加工、销售；房屋租赁；综合医院（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）。

营业期限：自 2003 年 12 月 16 日-2023 年 12 月 13 日

2. 被评估企业自设立时至评估基准日的股权结构演变情况

(1) 株洲雪松公司于 2003 年 12 月 16 日设立时的股权结构

「株洲雪松公司」前身为株洲苧麻纺织印染厂，始建于 1956 年，是国家在“一五”期间投资兴建的我国第一家现代苧麻纺织企业。是国家苧麻面料产品开发基地，湖南省高新技术企业，湖南省苧麻纺织工程技术研究中心。2002 年株洲苧麻纺织印染厂依法破产清算，2003 年在株洲苧麻纺织印染厂破产基础上，通过改制重组，由湖南华升工贸进出口（集团）公司和自然人刘政、肖群峰出资设立株洲华升雪松实业有限公司，其中：湖南华升工贸进出口（集团）公司出资 8,520.00 万元，刘政出资 1,065.00 万元、肖群峰出资 1,065.00 万元。设立时注册资本及出资比例具体明细如下：

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升工贸进出口（集团）公司	8,520.00	8,520.00	80.00
刘政	1,065.00	1,065.00	10.00
肖群峰	1,065.00	1,065.00	10.00
合计	10,650.00	10,650.00	100.00

(2) 株洲雪松公司 2004 年 12 月于注册资本弥补亏损、第一次增资扩股及第一次股权转让后的股权结构

2004 年 12 月，株洲雪松公司以注册资本弥补亏损 21,513,797.36 元，弥补亏损后的实收资本为 84,986,202.64 元，同时株洲雪松公司进行增资扩股，新增注册资本 97,906,524.73 元，变更后注册资本为 182,892,727.37 元，新增注册资本由湖南华升工贸进出口（集团）公司以实物资产出资 23,917,134.87 元，刘政以实物资产出资 2,989,641.86 元，肖群峰以实物资产出资 2,989,641.86 元，湖南华升益鑫泰股份有限公司以工业厂房、土地使用权及债权出资 68,010,106.14 元。2004 年 12 月，湖南华升工贸进出口（集团）公司以其持有株洲雪松公司 5,000.00 万元股权与湖南华升益鑫泰股份有限公司持有的 5,000.00 万元国债款进行等额置换。通过上述注册资本弥补亏损、增资扩股及转让后，株洲雪松注册资本及各股东出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升益鑫泰股份有限公司	11,801.01	11,801.01	64.52
湖南华升工贸进出口（集团）公司	4,190.60	4,190.60	22.92
刘政	1,148.83	1,148.83	6.28

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
肖群峰	1,148.83	1,148.83	6.28
合计	18,289.27	18,289.27	100.00

(3) 株洲雪松公司 2005 年 9 月第二次股权转让及变更

2005 年 9 月，株洲雪松公司的股东湖南华升益鑫泰股份有限公司名称变更为湖南华升股份有限公司。2005 年 12 月，湖南华升工贸进出口（集团）公司以其持有株洲雪松公司 4,190.60 万元全部股权与湖南华升股份有限公司购买的 2,025.00 万元国债款以及现金 2,165.60 万元进行等额置换。经上述股权转让后，株洲雪松公司注册资本及各股东出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.61	15,991.61	87.44
刘政	1,148.83	1,148.83	6.28
肖群峰	1,148.83	1,148.83	6.28
合计	18,289.27	18,289.27	100.00

(4) 株洲雪松公司 2008 年 11 月，公司第三次股权转让

2008 年 11 月，股东刘政将其持有株洲雪松公司 8,041,783.48 元出资转让给湖南华升集团公司，经上述股权转让后，株洲雪松公司注册资本及各股东出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.62	15,991.62	87.44
湖南华升集团公司	804.18	804.18	4.396
刘政	344.64	344.64	1.884
肖群峰	1,148.83	1,148.83	6.28
合计	18,289.27	18,289.27	100.00

(5) 株洲雪松公司 2010 年 1 月，公司第四次股权转让

2010 年 1 月，股东刘政、肖群峰将其持有株洲雪松公司全部股权转让给湖南华升集团公司，经上述股权转让后，株洲雪松公司注册资本及各股东出资情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.62	15,991.62	87.44
湖南华升集团公司	2,297.65	2,297.65	12.56
合计	18,289.27	18,289.27	100.00

(6) 株洲雪松公司 2015 年 10 月，公司第五次注册资本变更

2015年10月,湖南华升集团公司出资2,000.00万元对株洲雪松公司增资,增资后株洲雪松公司注册资本由18,289.27万元,变更为19,186.74万元,剩余1,102.53万元转为资本公积金。本次增资后,株洲雪松公司注册资本及各股东出资情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.62	15,991.62	83.35
湖南华升集团公司	3,195.12	3,195.12	16.65
合计	19,186.74	19,186.74	100.00

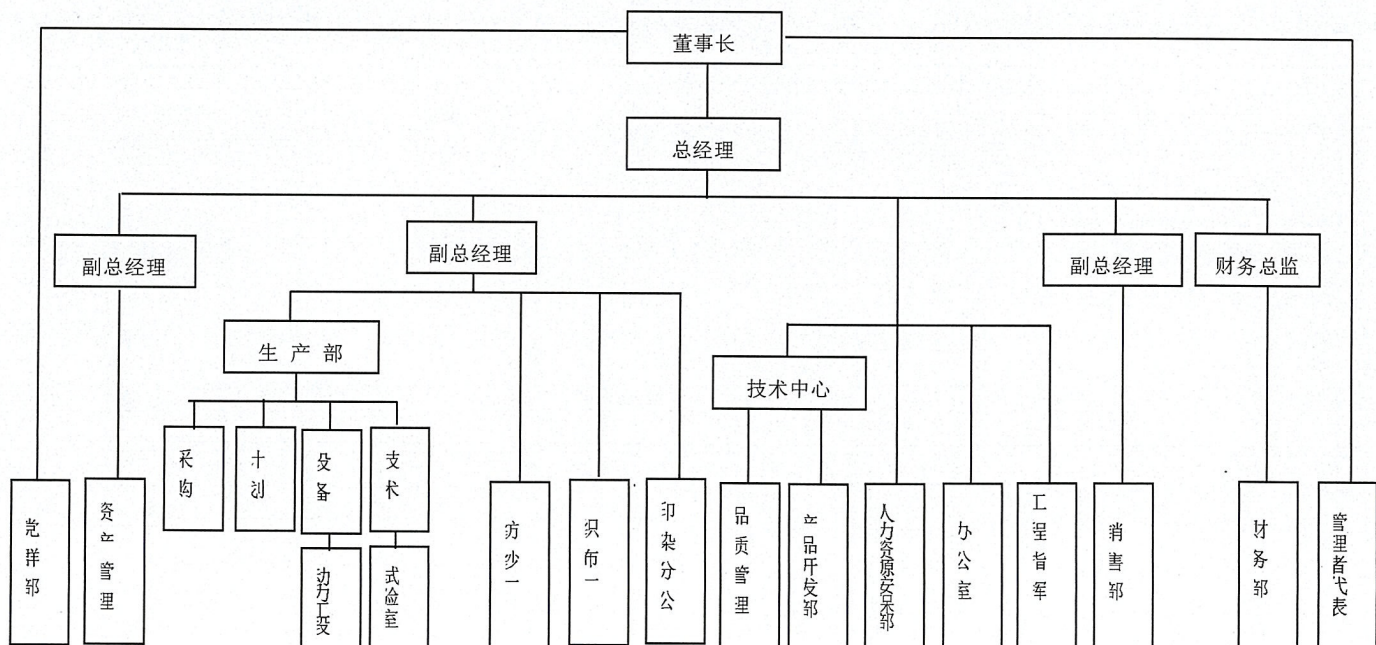
(7) 株洲雪松公司2016年12月,公司第六次注册资本变更

2016年12月,湖南华升集团公司出资1,000.00万元对株洲雪松公司增资,其中438.08万元增加注册资本,561.92万元转为资本公积,增资后株洲雪松公司注册资本由原来的19,186.74万元变更为19,624.82万元。2017年7月股东湖南华升集团公司名称变更为湖南华升集团有限公司。本次增资后,株洲雪松公司注册资本及各股东出资情况如下表所示:

金额单位:人民币万元

投资方名称	认缴出资额	实缴出资额	实缴持股比例%
湖南华升股份有限公司	15,991.62	15,991.62	81.49
湖南华升集团有限公司	3,633.20	3,633.20	18.51
合计	19,624.82	19,624.82	100.00

3.被评估企业目前的经营管理结构



4.被评估企业近3年1期的资产、财务、经营状况

株洲雪松公司（母公司财务报表）2017 年末、2018 年末、2019 年末、2020 年末的财务状况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目名称	2017-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2020-12-31
流动资产	14,504.38	12,765.33	11,346.22	13,352.92
非流动资产	13,137.35	12,401.98	15,185.77	22,441.41
其中：可供出售金融资产	210.00	210.00	210.72	210.72
长期股权投资	1,710.00	2,251.45	2,250.72	544.12
投资性房地产	411.48	349.38	905.98	867.42
固定资产	2,875.53	2,466.83	1,664.72	1,505.84
在建工程		41.29	950.43	10,319.89
无形资产	6,602.28	5,754.97	9,048.88	8,839.11
递延所得税资产	154.31	154.31	154.32	154.31
其他非流动资产	1,173.75	1,173.75		
资产总计	27,641.73	25,167.31	26,531.99	35,794.33
流动负债	5,035.92	3,717.53	5,009.31	4,847.35
非流动负债	112.16	55.12	1,414.71	12,974.74
负债总计	5,148.08	3,772.65	6,424.02	17,822.09
净资产	22,493.65	21,394.66	20,107.97	17,972.24

损益情况如下表所示：

金额单位：人民币万元

项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
营业收入	5,936.50	10,231.05	3,920.92	3,990.82
减：营业成本	6,060.13	10,840.26	3,466.55	3,407.29
税金及附加	359.57	313.46	427.68	358.90
销售费用	289.73	362.08	207.95	171.72
管理费用	1,150.10	1,321.05	1,069.19	1,139.82
研发费用	168.45	162.06	170.65	125.43
财务费用	42.54	-51.39	19.13	17.00
资产减值损失	2,153.82	174.94	728.31	1,597.96
信用减值损失				0.03
加：资产处置收益	2,158.04	1,711.67	406.60	
公允价值变动损益				
其他收益	165.56	68.49	205.21	472.99
加：投资收益			0.53	-22.79
营业利润	-1,964.24	-1,111.25	-1,556.20	-2,377.06
营业外收入	3.34	16.27	299.89	242.01
营业外支出	16.45	4.01	30.39	0.67
利润总额	-1,977.35	-1,098.99	-1,286.70	-2,135.73
减：所得税费用	-	-		



项目		行次	2020 年 12 月 31 日余额	
项 目	2017 年度	2018 年度	2019 年度	2020 年度
净利润	-1,977.35	-1,098.99	-1,286.70	-2,135.73

以上 2017 年-2020 年财务数据已经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，分别出具了 XYZ/2018CSA10667 号、XYZ/2019CSA10621 号、XYZ/2020CSA1056 号、XYZ/2021CSAA10091 号审计报告。

5.委托人和被评估企业之间的关系

委本次评估委托人即为被评估单位，均为湖南华升株洲雪松有限公司。

(三)资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人

根据 贵公司与本公司订立的《资产评估委托合同》，除贵公司及股东和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人外，没有其他资产评估报告使用人。

二、评估目的

株洲雪松公司拟增资扩股，为此，株洲雪松公司委托本公司对株洲雪松公司股东全部权益的市场价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考。

上述经济行为已经株洲雪松公司董事会表决通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估的评估对象为株洲雪松公司股东全部权益。

与上述评估对象相对应的评估范围为株洲雪松公司申报的经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计的截止评估基准日株洲雪松公司的全部资产以及负债。

(一)被评估企业申报评估的表内资产和负债

株洲雪松公司申报评估的表内总资产的账面值为 35,794.33 万元、总负债的账面值为 17,822.09 万元、所有者权益的账面值为 17,972.24 万元。株洲雪松公司申报评估的资产负债表。

株洲雪松公司申报评估的资产负债表

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

金额单位：人民币元

流动资产：	1	
货币资金	2	90,898,758.00
交易性金融资产	3	
衍生金融资产	4	
应收票据	5	500,000.00
应收账款	6	2,785,337.49
应收款项融资	7	
预付款项	8	75,679.45
应收利息	9	
其他应收款	10	2,466,733.23
存货	11	35,320,999.78
合同资产	12	
持有待售资产	13	
一年内到期的非流动资产	14	
其他流动资产	15	1,481,692.76
流动资产合计	16	133,529,200.71
非流动资产：	17	
债权投资	18	
其他债权投资	19	
长期应收款	20	
长期股权投资	21	5,441,243.03
其他权益工具投资	22	2,107,200.00
其他非流动金融资产	23	
投资性房地产	24	8,674,224.31
固定资产	25	15,058,364.25
在建工程	26	103,198,902.03
生产性生物资产	27	
油气资产	28	
无形资产	29	88,391,121.92
开发支出	30	
商誉	31	
长期待摊费用	32	
递延所得税资产	33	1,543,064.80
其他非流动资产	34	
非流动资产合计	35	224,414,120.34
资 产 总 计	36	357,943,321.05

资 产 负 债 表 (续)

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

金额单位：元

项目	行次	2020年12月31日余额
流动负债：	37	

短期借款	38	48,473,482.99
交易性金融负债	39	
衍生金融负债	40	
应付票据	41	
应付账款	42	11,369,906.39
预收款项	43	
合同负债	44	2,307,368.17
应付职工薪酬	45	4,506,096.56
应交税费	46	84,196.81
其他应付款	47	30,023,369.39
一年内到期的非流动负债	48	
其他流动负债	49	182,545.67
流动负债合计	50	48,473,482.99
非流动负债：	51	
长期借款	52	120,000,000.00
应付债券	53	
租赁负债	54	
长期应付款	55	
预计负债	56	
递延收益	57	9,747,402.48
其他非流动负债	58	
非流动负债合计	59	129,747,402.48
负 债 合 计	60	178,220,885.47
所有者权益（或股东权益）：	61	
实收资本（股本）	62	196,248,200.00
其他权益工具	63	
资本公积	64	16,644,527.38
减：库存股	65	
其他综合收益	66	
专项储备	67	
盈余公积	68	7,166,208.53
未分配利润	69	-40,336,500.33
所有者权益合计	70	179,722,435.58
负债和所有者权益总计	71	357,943,321.05

上述资产负债表经信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）长沙分所审计，并出具 XYZH/2021CSAA10091 号审计报告。

评估范围的主要资产包括存货、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产。

其中：存货包括：原材料、委托加工物资、产成品、在产品。

长期股权投资包括：株洲雪松公司持有株洲华洋置业有限责任公司 100%的

股权，其账面值 544.12 万元、无减值准备、未设定他项权利等情况；

投资性房地产

(1) 经济状况，评估对象位于株洲市建设中路，共 35 项。已办理房屋所有权证的建筑面积 30,860.82 平方米已取得房屋所有权证占投资性房地产总面积的 77.6%。房屋基础、维护保养一般，使用正常。

(2) 物理状况，房屋大多数建于二十世纪七十到九十年代，结构为混合结构，外墙装修情况为简单涂料粉刷、天花板石膏板吊顶、地砖地面。

投资性房地产采用成本模式进行会计计量，未计提减值准备。产建筑面积共计 39,748.28 平方米，账面原值 1,704.32 万元，账面净值 867.42 万元，其中：已办理房屋所有权证的建筑面积 30,860.82 平方米，账面原值 1,456.26 万元、账面净值 754.54 万元；未办理房屋所有权证的建筑面积 8,887.46 平方米，账面原值 248.05 万元、账面净值 112.88 万元。株洲雪松公司承诺，上述投资性房地产的所有权均归株洲雪松公司所有。投资性房地产主要有综合科教楼、综合电影剧楼、综合楼（招待所）、幼儿园、大食堂、职工医院住院部、医务所办公楼等，主要分布于株洲市建设中路，房屋大多数建于二十世纪七十到九十年代，结构为混合结构。

固定资产包括：房屋建筑物、构筑物、机器设备、运输设备及电子设备。

(1) 房屋建筑物，纳入本次评估范围的房屋建筑物共计 106 项，建筑面积 84,373.81 平方米，账面原值 2,090.01 万元，账面净值 938.18 万元，房屋建筑物主要有麻棉厂房、纺织主厂房、印染车间、综合楼、单身宿舍（大栋）、供销仓库、原麻仓库、厂办公楼、织布整理间、印染厂房附房、梳纺附房、单身宿舍、金爽大厦门面等，主要分布于株洲市建设中路，房屋大多数建于二十世纪七十到九十年代，结构为混合结构。具体有关情况如下表所示：

序号	项目	内容	数量	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	账内房屋建筑物	已办证	56	68,958.45	2,009.06	902.46	
2	账内房屋建筑物	未办证	14	4,410.02	80.94	35.73	
3	账内资产小计		70	73,368.47	2,090.00	938.19	
4	账外房屋建筑物	已办证	6	2,622.99			
5	账外房屋建筑物	未办证	30	8,382.35			
6	账外资产小计		36	11,005.34			
合计			106	84,373.81	2,090.00	938.19	

上述已办理房屋所有权证的证载所有权人为湖南华升株洲雪松有限公司、株

洲苎麻纺织印染厂。株洲雪松公司承诺，房屋建筑物的所有权均归株洲雪松公司所有，不存在权属争议。

(2) 构筑物，纳入本次评估范围的构筑物共计 10 项，主要蓄水池(清水池)、沉淀池、围墙构成，账面原值 2,090.01 万元，账面净值 144.27 万元，无计提减值。

(3) 机器设备包括：纳入本次评估范围的机器设共计 402 项，主要软麻机、针梳机、平幅练漂机等专门用纺于织行业各型机器设备。账面原值 3,032.85 万元，账面净值 447.19 万元，计提减值准备 211.64 万元。株洲雪松公司承诺，机器设备的所有权均归株洲雪松公司所有，不存在权属争议。

(4) 运输设备及电子设备，主要有小型汽车 3 辆和 3 辆电动三轮车构成，账面原值 160.75 万元，账面净值 9.23 万元。电子设备主要系办公用相关设备，包括计算机、打印机、空调等构成。账面原值 87.32 万元，账面净值 17.61 万元。

在建工程，株洲雪松公司现行生产厂区已被株洲市政府纳入整体搬迁范围，株洲雪松公司需整体搬迁至株洲市渌口区，目前在建新的厂房及生产线，该工程 2019 年 1 月开工，占地 128.5 亩，总建筑面积 72,193 m²。至评估日累计发生建设成本 10,319.89 万元，目前该工程正在建造中。

无形资产包括无形资产-土地使用权及专利技术、专有技术、商标构成。其中无形资产-土地使用权共 48 宗，面积为 235,560.39 平方米，账面净值 8839.11 万元。专利技术及专有技术有 23 项、商标 24 项，共计 47 项，无账面价值，所有权均归株洲雪松公司所有，不存在权属争议。

无形资产状况，株洲雪松公司账面记录的无形资产均为土地使用权，共计 48 宗土地，其中 47 宗土地均位于株洲市建设中路，1 宗地位于株洲渌口区南洲镇湘东村、湘禄村。上述土地均已办理国有土地使用权证。证载用途主要有城镇单一住宅用地、城镇混合住宅用地、城镇住宅用地、工业用地、商业用地，土地使用权证证载面积 235,560.39 平方米，土地使用权原值为 11,206.53 万元，账面净值 8,839.11 万元。土地使用权有关情况如下：

序号	宗地证载用途	数量 (宗)	权证面积 (m ²)	实际评估 面积(m ²)	账面原 值	账面净值
1	城镇单一住宅用地	34	34,024.11	34,024.11	3,506.54	2,679.95
2	城镇混合住宅用地	3	97.05	97.05	263.47	207.73
3	城镇住宅用地	6	3,577.74	3,577.74	366.50	306.52
4	工业用地	2	197,469.72	197,469.72	6,520.09	5,316.23
5	商业用地	3	391.77	391.77	549.93	328.68

序号	宗地证载用途	数量 (宗)	权证面积 (m ²)	实际评估 面积(m ²)	账面原 值	账面净值
	合计	48	235,560.39	235,560.39	11,206.53	8,839.11

(二)被评估企业申报评估的表外资产和负债

1、株洲雪松公司账面未记录，申报评估的表外房屋建筑物，共计 36 项，其中有房屋权证 6 项，未办证 30 项，无账面值。具体如下表所示：

序号	名称	权证	数量(项)	面积(m ²)	备注
1	账外房屋建筑物	已办证	6	2,622.99	
2	账外房屋建筑物	未办证	30	8,382.35	
账外资产小计			36	11,005.34	

2、株洲雪松公司账面未记录，申报评估的表外无形资产包括 23 项专利权(含正在国内申请的发明专利 3 项)及 24 项商标。具体情况如下表所示：

(1) 已获发明专利及实用新型、外观设计情况

序号	授权日	专利名称	专利号	国家	专利类型	目前状态	专利权人
1	2008-1-1	一种含有竹原纤维的纺纱及其制作方法	US7313906B2	美国	发明专利	已放弃	株洲雪松麻业有限责任公司
2	2008-12-31	一种含有竹原纤维的纺纱及其制作方法	1 598 458	欧盟	发明专利	已放弃	湖南华升株洲雪松有限公司
3	2009-12-11	一种含有竹原纤维的纺纱及其制作方法	4422036	日本	发明专利	已放弃	株洲雪松麻业有限责任公司
4	2009-11-4	一种含有竹原纤维的纺纱及其制作方法	ZL03118128.7	中国	发明专利	有效	株洲雪松麻业有限责任公司
5	2010-9-8	一种高支竹原纤维织物及其染整工艺方法	ZL03118129.5	中国	发明专利	有效	株洲雪松麻业有限责任公司
6	2010-12-15	一种特高支纯苧麻织物制作方法及其制品	ZL200710035172.2	中国	发明专利	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
7	2011-4-13	一种高支亚麻苧麻混纺织物及其制作工艺方法	ZL200710035669.4	中国	发明专利	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
8	2013-1-2	苧麻条的染色工艺及纺纱的制作方法	ZL201110179694.6	中国	发明专利	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
9	2013-2-19	一种特高支纯苧麻织物制作工艺及其制品	US8, 375, 537, B2	美国	发明专利	已放弃	湖南华升株洲雪松有限公司
10	2013-9-6	一种特高支纯苧麻织物制作工艺及其制品	5354551	日本	发明专利	已放弃	湖南华升株洲雪松有限公司

11	2015-11-11	一种特高支纯苎麻织物制作工艺及其制品	2172583	欧盟	发明专利	已放弃	湖南华升株洲雪松有限公司
12	2014-4-2	一种织布经轴倒并轴装置	ZL201110131676.0	中国	发明专利	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
13	2014-1-22	具有捆扎结构纱线的麻织物及其制备方法（副本）	ZL201010277855.0	中国	发明专利	有效	中国纺织工程学会、湖南华升株洲雪松有限公司
14	2014-2-26	用于制备具有捆扎结构织物的纱线及其制备方法（副本）	ZL201010277730.8	中国	发明专利	有效	江苏箭鹿毛纺股份有限公司、中国纺织工程学会；山东沃源新型面料股份有限公司；湖南华升株洲雪松有限公司；泰州吉泰毛纺织染厂
15	2010-9-3	具有捆扎结构纱线的麻织物（副本）	ZL201020521366.0	中国	实用新型	有效	湖南华升株洲雪松有限公司；中国纺织工程学会
16	2010-9-3	关于制备具有捆扎结构织物的纱线（副本）	ZL201020521888.7	中国	实用新型	有效	江苏箭鹿毛纺股份有限公司；山东沃源新型面料股份有限公司；泰州吉泰毛纺织染厂；湖南华升株洲雪松有限公司
17	2011-10-12	具有单向导湿性能的针织物（副本）	ZL201020543519.1	中国	实用新型	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
18	2010-9-8	包装袋	ZL201030134191.3	中国	外观设计	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
19	2010-9-8	包装盒（袜子）	ZL201030134214.0	中国	外观设计	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
20	2010-9-8	包装盒（服装）	ZL201030134229.7	中国	外观设计	有效	湖南华升株洲雪松有限公司
21	2019-5-19	苎麻原麻纺纱及其制作方法	201910546635.4	中国	发明专利	在申请	湖南华升株洲雪松有限公司

22	2019-6-21	夏布的后整理加工方法	201910542990.4	中国	发明专利	在申 请	湖南华升株洲雪松有 限公司
23	2019-7-31	夏布手工绩纱的机械加 工方法和夏布筒子纱	201910704568.4	中国	发明专利	在申 请	湖南华升株洲雪松有 限公司

(2) 商标

序号	注册日期	商标样	注册类别	商品服务项目	注册地	注册号	权利人	目前状态
1	2018年3月	雪松(文字+图形)	23	苎麻纱、线	中国	310706	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
2	2018年4月	雪松(文字+图形)	24	苎麻布	中国	312468	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
3	2018年3月	金爽(文字+拼音+图形)	23	苎麻纱、线	中国	3472849	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
4	2018年9月	金爽(文字)	23	苎麻纱、线	中国	4418436	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
5	2010年7月	XUESONG (雪松拼音)	24	苎麻布	中国	6060395	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
6	2010年2月	XUESONG (雪松拼音)	23	苎麻纱、线	中国	6060396	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
7	2010年4月	CEDAR(雪松英文)	25	服装、服饰	中国	6060397	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
8	2010年4月	CEDAR(雪松英文)	24	苎麻布	中国	6060398	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
9	2010年9月	CEDAR(雪松英文)	23	苎麻纱、线	中国	6060399	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
10	2010年4月	冰牛仔	24	苎麻布	中国	6299743	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
11	2011年2月	ICE DENIM	24	苎麻布	中国	6299744	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
12	2010年4月	冰牛仔	25	服装、服饰	中国	6299746	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
13	2010年12月	雪松(图形+文字+拼音)	24	麻布	中国	7804212	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
14	2011年1月	雪松(图形+文字+拼音)	23	麻纱线	中国	7804156	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
15	2012年8月	雪松麻	24	苎麻布	中国	6297542	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
16	2018年8月	雪松(文字+图形)	23、24	苎麻纱、线、布	中国	969 429 马德里	湖南华升株洲雪松有限公司	有效

						国际注 册		
17	2009 年 9 月	金爽（文字）	25	服装、服饰	中国	1315928	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
18	2009 年 9 月	金爽（拼音）	25	服装、服饰	中国	1315927	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
19	2010 年 6 月	金爽（文字+拼音+图形）	25	服装、服饰	中国	1411107	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
20	2013 年 2 月	金爽（文字+拼音+图形）	24	麻布，苎麻织品	中国	7035620	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
21	2008 年 12 月	金爽（文字+拼音+图形）	24、25	布、服装、服饰	中国	007482508（欧盟）	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
22	2009 年 9 月	金爽（文字+拼音+图形）	24、25	布、服装、服饰	中国	3,687,919（美国）	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
23	2010 年 6 月	金爽（文字+拼音+图形）	24、25	布、服装、服饰	中国	40-0812687（韩国）	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效
24	2018 年 12 月	金爽（文字+拼音+图形）	24、25	布、服装、服饰	中国	301262510（香港）	湖南华升株洲雪松有限公司；湖南华升股份有限公司；湖南华升洞庭麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	有效



							麻业有限公司；湖南华 升工贸有限公司	
--	--	--	--	--	--	--	-----------------------	--

(三)引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产/负债情况

无

四、价值类型

(一)本次评估的价值类型及其定义

本次评估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。

(二)价值类型的选择说明

本次评估目的所对应的经济行为是与评估对象有关的增资扩股行为，该交易的市场条件与市场价值所界定的条件基本类似，结合考虑评估对象自身条件等因素，本次评估选择的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

上述评估基准日与 贵公司和本公司共同订立的《资产评估委托合同》中约定的评估基准日一致。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)经济行为依据

株洲雪松公司董事会增资扩股相关的决议。

(二)法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年12月1日起施行)。

2. 《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;根据1999年12月25日第九届全国人民代表大会常务委员会第十三次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第一次修正;根据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《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第二次修正;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修订;根据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《关于修改〈中华人民共和国海洋环境保护法〉等七部法律的决定》第三次修正;根据2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》第四次修正)。

3. 《中华人民共和国企业国有资产法》(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,2008年10月28日中华人民共和国主席令第五号公布)。

4. 《中华人民共和国证券法》(1998年12月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过;根据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《关于修改〈中华人民共和国证券法〉的决定》第一次修正;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修订;根据2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议《关于修改〈中华人民共和国文物保护法〉等十二部法律的决定》第二次修正;根据2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订。

5. 《中华人民共和国企业所得税法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过;2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正)。

6. 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过;根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正;1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订;根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正,2004年8月

28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布); 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正, 自 2020 年 1 月 1 日起施行。

7.《企业国有资产监督管理暂行条例》(2003 年 5 月 13 日国务院第 8 次常务会议讨论通过, 2003 年 5 月 27 日中华人民共和国国务院令 378 号公布); 2019 年 3 月 2 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第二次修订。

8.《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国务院国有资产监督管理委员会、财政部令 32 号公布)。

9.《企业国有资产评估管理暂行办法》(2005 年 8 月 25 日国务院国有资产监督管理委员会令 12 号公布)。

10.《中华人民共和国增值税暂行条例》(1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 134 号发布; 2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过, 2008 年 11 月 10 日中华人民共和国国务院令 538 号发布; 2016 年 1 月 13 日国务院第 119 次常务会议通过, 2016 年 2 月 6 日中华人民共和国国务院令 666 号发布)。

11.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2008 年 12 月 18 日以财政部、国家税务总局令 50 号公布; 2011 年 10 月 28 日财政部、国家税务总局令 65 号修订和公布)。

12.《中华人民共和国城市房地产管理法》, 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过, 自 2020 年 1 月 1 日起施行。

13.其他相关法律、法规和规范性文件。

(三)评估准则依据

- 1.《资产评估准则—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——资产评估程序》(中评协[2018]36 号)。
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35 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——企业价值》(中评协[2018]38 号)。
- 7.《资产评估执业准则——无形资产》(中评协[2017]37 号)。
- 8.《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号)。

- 9.《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39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.《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)。

(四)资产权属依据

权属依据包括国有土地使用证(或者国有土地使用权出让合同)、房屋所有权证、房地产权证(或者不动产权证书)、专利证(发明专利证书、实用新型专利证书、外观设计专利证书)、商标注册证、机动车行驶证、其他权属证明文件等}

- 1.委托人和被评估企业的《营业执照》、《公司章程》以及公司相关权利机构的决议。
- 2.委托人和被评估企业的工商登记信息资料。
- 3.被评估企业提供的房屋所有权证、国有土地使用权证、重要设备购置合同或购置发票。
- 4.其他与被评估企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

(五)取价依据

- 1.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告。
- 2.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料{采用收益法评估时必需,未采用收益法的则不用}。
- 3.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率、国债收益率等有关资料。
- 4.与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料。
- 5.《资产评估常用方法与参数手册》(杨志明主编,机械工业出版社,2011年11月第一版)。
- 6.有关价格目录或报价资料。
- 7.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料。
- 8、2015年2月《株洲市城区基准地价更新技术报告》
- 9.与本次评估有关的其他参考资料。

(六)其它参考资料

- 1.被评估企业提供的资产评估申报表。
- 2.信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)长沙分所审计,并出具

XYZ/2021CSAA10091 号审计报告；

3.其他参考资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

本次评估选用的评估方法为资产基础法。

(二)评估方法的选择理由

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

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。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为资产基础法。评估方法选择理由简述如下：

由于目前国内资本市场缺乏与被评估企业类似或相近的可比上市公司；非上市公司的股权交易市场不发达且交易信息不公开，缺乏或难以取得类似企业相对完整的股权交易案例，故本次评估不宜采用市场法评估。

株洲雪松公司主要从事苧麻纺织类产品及其他纤维混纺类产品的老国有企业，现行市场状况下，国内纺织类产品相比国外产品已无成本优势。主要影响因素，近年苧麻等原材料价格上涨，能源价格持续上涨；国内人工成本持续上升；2019 年中美贸易战，美国对中国商品加征 25%的关税。株洲雪松公司现行生产设备老化，生产效率较低、能耗高，技术落后、设备维护成本较高，导致生产的产品质量稳定性较差，产品成本高，盈利能力差。

株洲雪松公司现行生产厂区已被株洲市政府纳入整体搬迁范围，株洲雪松公司在整体搬迁后尚需建设新的生产线，以适应市场竞争需求。株洲雪松公司关于未来生产线的建设尚在规划之中。因此，株洲雪松现行厂区具体搬迁时间尚无法确定，后续生产线的建设规模、建设时间、建成时间、资本性支出等也存在不确

定因素，从而导致其未来经营收益、经营风险无法进行合理预测，难以对未来期间财务数据合理预测。

根据 2017-2020 年审计报告，2017 年净利润为-1,977.35 万元，2018 年净利润为-1,098.99 万元，2019 年净利润为-1,286.70 万元；2020 年净利润为-2,135.73 万元。企业在评估基准日前三年净利润全部为负数，表明获利能力不足，难以对未来期间的收入及成本进行合理预测财务数据。

综合以上因素的分析，评估人员认为本次评估项目在理论上和操作上不宜采用收益法。。

株洲雪松公司有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法进行评估。

(三)评估结论的确定方法

对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法及其所对应的评估价值结果的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结论。

八、评估程序实施过程和情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的

各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等；调查了解影响被评估企业经营的宏观、区域经济因素和被评估企业所在行业现状与发展前景以及被评估企业的业务情况与财务情况等。

(五)收集整理评估资料

在现场调查的基础上，根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息、相关市场数据等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的评估方法，对评估对象的市场价值进行评定估算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本资产评估报告所载评估结论的成立，依赖于以下评估假设，包括评估基准假设和评估条件假设：

(一)评估基准假设

1.交易基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在市场交易过程中，资产评估专业人员根据评估基准日的市场环境和评估对象或所有被评估资产的交易条件等模拟市场进行相应的价值估计或测算。

2.公开市场基准假设

假设评估对象或所有被评估资产于评估基准日处在的交易市场是公开市场。公开市场是指至少符合下列条件的交易市场：（1）市场中有足够数量的买者且彼

此地位是平等的，所有买者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(2) 市场中有足够数量的卖者且彼此地位是平等的，所有卖者都是自愿的、理性的且均具有足够的专业知识；(3) 市场中所有买者和所有卖者之间的地位也是平等的；(4) 市场中的所有交易规则都是明确的且是公开的；(5) 市场中所有买者和所有卖者均充分知情，都能够获得相同且足够的交易信息；(6) 市场中所有交易行为都是在足够充分的时间内自由进行的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3.持续经营/继续使用基准假设

假设与评估对象相对应的经济体在评估基准日所具有的经营团队、财务结构、业务模式、市场环境等基础上按照其既有的经营目标持续经营；假设与评估对象相对应的所有资产/负债均按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用。

(二)评估条件假设

1.评估外部条件假设

假设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；假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化；假设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。

2.对委托人和相关当事人所提供的评估所必需资料的假设

假设委托人和相关当事人（指依照国家有关法律法规、评估准则等之相关规范和评估目的所对应的经济行为的要求，负有提供评估所必需资料的责任和义务的单位及其工作人员，包括但不限于：评估对象的产权持有人或其实际控制人；被评估企业及其关联方；与评估对象及其对应的评估范围内的资产或负债相关的实际占有者、使用人、控制者、管理者、债权人、债务人等）所提供的评估所必需资料（包括但不限于资产评估明细表申报评估信息、与评估对象及其对应评估范围所涵盖的资产负债或被评估企业有关的经营数据和信息、相关财务报告和资料及其他重要资料等）是真实的、完整的、合法的和有效的。

本次评估在很大程度上依赖委托人和相关当事人所提供的有关本次评估所必需的资料。尽管委托人和相关当事人已向本公司承诺其所提供的资料是真实的、完整的、合法的和有效的，且本公司评估专业人员在现场调查过程中已采取包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行了我们认为适当的抽查验证并在本资产评估报告中对相关情况进行了说明，但并不代表我们对其准确性作出任何保证。

3.对从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料假设

假设本次评估从与委托人和相关当事人以外的其他方面所获取的资料能够合理反映相应的市场交易逻辑，或市场交易行情，或市场运行状况，或市场发展趋势等。对本次评估引用的与价格相关的标准、参数等，我们均在本资产评估报告中进行了如实披露。

4.有关评估对象及与其相关的重要资产的法律权属的假设

除本资产评估报告中另有陈述、描述和考虑外，评估对象及所有被评估资产的取得、使用、持有等均被假设符合国家法律、法规和规范性文件的规定，即其法律权属是明确的。

本次评估是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象及所有被评估资产的法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。我们不对评估对象及所有被评估资产的法律权属提供任何保证。

5.其他假设条件

(1)除在本资产评估报告中另有说明外，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，因而其是处在安全、经济、可靠的环境之下，其可能存在的危险因素均未列于本次评估的考虑范围。

尽管我们实施的评估程序已经包括了对被评估资产的现场调查，这种调查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。我们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。

(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对货币资金，我们根据调查时点获取的数据推算评估基准日的数据；②对于存货，我们根据抽查监盘时的情况，结合评估基准日至抽查监盘时的进出情况，推算其于评估基准日的数据；③对房屋、构筑物、土地使用权，我们以相关法律文书（如产权证、购买合同等）所载数量进行评估；④对在建工程，我们根据对相关合同、会计记录等资料核查情况确定其数量；⑤对债权债务，我们根据相关合同、会计记录、函证等资料确定其数量。

十、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的株洲雪松公司于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的评估结果如下:

资产总额账面值 35,794.33 万元,评估值 73,038.87 万元,评估增值 37,244.54 万元,增值率 104.05%;

负债总额账面值 17,822.09 万元,评估值 17,822.09 万元,评估值与账面值无差异;

股东全部权益账面价值 17,972.24 万元,评估值 55,216.78 万元,评估增值 37,244.54 万元,增值率 207.23%。。

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2020 年 12 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	1	13,352.92	13,581.18	228.26	1.71
非流动资产	2	22,441.41	59,457.69	37,017.67	164.95
其中: 可供出售金融资产	3	210.72	295.88	85.16	23.31
长期股权投资	6	544.12	4,720.27	4,176.15	767.51
固定资产	7	1,505.84	6,237.11	4,731.27	314.19
在建工程	8	10,319.89	10,319.89		
投资性房地产	9	867.42	2,466.13	1,598.71	184.31
无形资产	10	8,839.11	35,264.14	26,425.03	298.96
递延所得税资产	11	154.31	154.31		
资产总计	12	35,794.33	73,038.87	37,244.54	104.05
流动负债	13	4,847.35	4,847.35		
非流动负债	14	12,974.74	12,974.74		
负债总计	15	17,822.09	17,822.09		
净资产	16	17,972.24	55,218.16	37,244.54	207.23

即: 采用资产基础法评估的株洲雪松公司的股东全部权益于评估基准日 2020 年 12 月 31 日的市场价值为: 55,216.78 万元。

有关评估结果的详细内容参见资产评估结果汇总表和评估明细表。

评估增减值主要原因为: (1) 固定资产评估增值原因系企业采用会计折旧年限进行折旧, 使评估采用的经济寿命年限高于企业计提折旧年限, 故固定资产评估净值评估增值。

(2) 无形资产评估增值是土地地价及房地产价格上涨, 被评估单位的土地, 土地基准地价高于其账面价值, 故评估增值。其他无形资产评估增值 103.94 万元, 主要原因系企业的专利支出直接记入了损益, 评估基准日无账面价值。

(3) 长期股权投资增值由于株洲雪松公司全资子公司株洲华洋置业有限责任公司净资产评估增值, 其子公司株洲华洋置业有限责任公司无形资产-土地评估增值。目前被评估单位会计政策对其全资子公司采用成本法核算, 账面值中并未体现出被投资单位净资产增值情况。按被评估单位所占权益比例计算的长期股权投资评估值高于其投资成本, 故长期股权投资评估增值。

(二) 评估结论

综上所述, 我们认为, 除评估报告所载明的特别事项说明外, 在株洲雪松公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型和评估假设条件下, 株洲雪松公司股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币: 55,216.78 万元(大写: 伍亿伍仟贰佰壹拾陆万柒仟捌佰元整)。

评估结论使用有效期: 通常情况下, 评估结论的使用有效期自评估基准日 2020 年 12 月 31 日至 2021 年 12 月 30 日止。

本资产评估报告所载评估结论, 未考虑控股权、股权流动性等因素可能对股权价值的影响, 也未考虑其股权用于质押对评估值的影响。

十一、特别事项说明

本资产评估报告所载评估结论仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型和评估假设条件下, 根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为: 我们在评估过程中发现的以下事项可能会影响评估结论, 但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。特提请本资产评估报告使用人关注该等事项对经济行为的影响。

权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

1、株洲雪松公司纳入本次评估范围的投资性房地产-房屋建筑物未办理房屋所有权证共计 9 项, 建筑面积共计 8,887.46 平方米, 账面原值 2,480,535.74 元, 账面净值 1,128,781.31 元。株洲雪松公司承诺, 上述投资性房地产的所有权均归株洲雪松公司所有, 不存在权属纠纷、抵押等情形。

2、株洲雪松公司纳入本次评估范围中固定资产-房屋建筑物未办理房屋所有权证账外资产共计 14 项, 建筑面积共计 4,410.02 平方米, 账面原值 809,442.04 元, 账面净值 357,273.71 元。纳入本次评估范围中固定资产-房屋建筑物未办理

房屋所有权证账外资产共计 30 项，建筑面积共计 8,382.35 平方米，无账面值。
有关情况如下表：

金额单位：万元

序号	项目	内容	数量	建筑面积 (m ²)	账面原值	账面净值	备注
1	账内房屋建筑物	无权证	14	4,410.02	80.94	35.73	
2	账外房屋建筑物	无权证	30	8,382.35			
合计			44	12,792.37	80.94	35.73	

株洲雪松公司承诺，上述无权证的固定资产-房屋建筑物的所有权均归株洲雪松公司所有，不存在权属纠纷等情形。

3、株洲雪松公司纳入本次评估范围的固定资产-房屋建筑物中上海办事处房产的证载权利人为株洲苎麻纺织印染厂，建筑面积为 65.32 平方米。株洲雪松公司承诺，该项房地产的所有权归株洲雪松公司所有，不存在权属纠纷。

4、发明专利、实用新型及商标存在共有权利人情况

纳入本评估范围的发明专利共有 4 项专利的登记权利人为株洲雪松麻业有限责任公司、有 5 项专利存在共同共有专利权人，株洲雪松公司承诺，上述登记权利人属于株洲雪松公司，不存在权属纠纷。纳入本次评估范围的商标中，有 8 项商标存在共有权利人，登记权利人均均为株洲雪松公司、湖南华升股份有限公司、湖南华升洞庭麻业有限公司、湖南华升工贸有限公司共同共有。

5、株洲华洋置业有限责任公司纳入本次评估范围中固定资产-房屋建筑物账外资产共计 12 项，建筑面积共计 2,311.37 平方米，无账面值。其中有 5 项未办理房屋所有权证，建筑面积共计 1,006.00 平方米。

株洲雪松公司承诺，上述无证的固定资产-房屋建筑物的所有权均归株洲雪松公司所有，不存在权属纠纷等情形。

6、担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

株洲雪松公司 2020 年 5 月向株洲农村商业银行股份有限公司借款人民币 1.2 亿，借款期限为 60 个月。固定资产借款合同：株农商银借字（2020）第 0529 号，并办理抵押合同：株农商银抵清字（2020）第 0529 号，共抵押 34 项建筑物。具体抵押物清单明细如下表：

单位：平方米、万元

序号	抵押财产名称	所在位置	权证号码	面积
1	不动产	芦淞区建设中路 733 号机修车间	湘（2021）株洲市不动产权第 0004287	1,150.42

2	不动产	芦淞区建设中路 733 号总配电间	0004276 号	175.22
3	不动产	芦淞区建设中路 733 号净化车间	0005581 号	251.41
4	不动产	芦淞区建设中路 733 号动力车间维修室	0004279 号	782.56
5	不动产	芦淞区建设中路 733 号印染污水沉淀池	0004809 号	133.97
6	不动产	芦淞区建设中路 733 号动力办公室	0005607 号	370.11
7	不动产	芦淞区建设中路 733 号染化料库	0004606 号	493.98
8	不动产	芦淞区建设中路 733 号染纱锅房	0005595 号	311.78
9	不动产	芦淞区建设中路 733 号印染车间	0004609 号	12,495.13
10	不动产	芦淞区建设中路 733 号麻棉新厂房	0004880 号	11,185.80
11	不动产	芦淞区建设中路 733 号梳纺附房	0004269 号	2,853.40
12	不动产	芦淞区建设中路 733 号主厂房	0004613 号	24,605.45
13	不动产	芦淞区建设中路 733 号计量楼	0004605 号	1,159.26
14	不动产	芦淞区建设中路 733 号电话楼	0005576 号	446.64
15	不动产	芦淞区建设中路 733 号小车库	0004882 号	259.07
16	不动产	芦淞区建设中路 733 号产品陈列室	0005599 号	277.68
17	不动产	芦淞区建设中路 733 号办公楼	0004604 号	3,616.86
18	不动产	芦淞区建设中路 733 号文具室	0004842 号	89.96
19	不动产	芦淞区建设中路 733 号前卫门	0004580 号	16.73
20	不动产	芦淞区建设中路 733 号人防泵房	0004802 号	42.79
21	不动产	芦淞区建设中路 733 号泵房	0004810 号	24.11
22	不动产	芦淞区建设中路 733 号原麻仓库	0005600 号	3708.35

23	不动产	芦淞区建设中路 733 号油料库	0005656 号	311.39
24	不动产	芦淞区建设中路 733 号印染污水化验室	0005592 号	195.73
25	不动产	芦淞区建设中路 733 号锻工电焊间	0005591 号	195.73
26	不动产	芦淞区建设中路 733 号翻砂车间	0004508 号	897.25
27	不动产	芦淞区建设中路 733 号正卫门	0004581 号	135.55
28	不动产	芦淞区建设中路 733 号临时仓库	0004607 号	3,762.42
29	不动产	芦淞区建设中路 733 号供销仓库	0004607 号	3,762.42
30	不动产	芦淞区建设中路 733 号一村澡堂	0005608 号	277.7
31	不动产	芦淞区建设中路 733 号厂区食堂	0004247 号	2,483.22
32	不动产	芦淞区建设中路 733 号俱乐部综合楼	0004262 号	11,418.72
33	不动产	芦淞区建设中路 733 号汽车库	0004260 号	632.71
34	不动产	芦淞区建设中路 733 号南卫门	0004210 号	28.04
合 计				85,236.95

上述株洲雪松公司向株洲农村商业银行股份有限公司银行贷款，共抵押 34 项建筑物，本次评估未考虑抵押事项对评估结论的影响。

7、株洲雪松公司持股湖南华升服饰股份有限公司的比例 10%，账面价值 2,100,000.00 元，划分为可供出售金融资产。因获取湖南华升服饰股份有限公司的各项资产及负债的明细表非常困难，不具备采用资产基础法评估对湖南华升服饰股份有限公司进行评估，目前该评估值是根据评估基准日 2020 年 12 月 31 日湖南华升服饰股份有限公司报表的净资产乘以持股比例确定该资产评估值。

8、投资性房地产是由原来株洲雪松公司的车间、医务所办公楼、职工医院住院部、医务所门诊部、幼儿园等后勤服务及科学教育医疗性质的建筑物划分出来的，审计报告历年审定投资性房地产。由于目前大部分投资性房地产闲置，未来能否出租存在重大不确定，不能很好预测毛租金收入，采用收益法评估存在较高的风险。由于上述建筑物是由原车间、医务所办公楼、职工医院住院部、医务所门诊部、幼儿园等后勤服务及科学教育医疗性质的建筑物过来，交易市场难以找到相应的可比交易案例，采用市场法受到限制。综合上述原因，本次对投资性房地产评估采用成本法评估。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告的使用范围

1. 本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2. 本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3. 本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4. 本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二) 超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及签字资产评估师不承担责任。

(三) 本资产评估报告的其他使用限制说明

1. 本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。

2. 本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3. 本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、资产评估报告日

本公司资产评估师【唐刊】、【申娟丽】于2021年7月20日（系本资产评估报告日）形成最终专业意见，并签署本资产评估报告。

本资产评估报告所附若干附件，系本资产评估报告的组成部分。

（以下无正文）



(本页无正文，为资产评估报告签署页)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司



二〇二一年七月二十日

资产评估师:



资产评估师:





营业执照 (副本)

统一社会信用代码 914403007084267362

名称 深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
主体类型 有限责任公司
住所 深圳市福田区彩田路与福中路交汇处瑰丽福景大厦3#楼14层1401
法定代表人 聂竹青
成立日期 1998年07月06日

重要提示

1. 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。
2. 商事主体经营范围和许可审批项目等有关事项或年报信息和其他信用信息，请登录深圳市市场监督管理局商事主体信用信息公示平台（网址：<http://www.sz.gov.cn>）进行系统内的二维码查询。
3. 商事主体应于每年1月1日至6月30日向商事登记机关报送上一年度的年度报告。商事主体应当按照《企业信息公示暂行条例》等规定向社会公示商事主体信息。



登记机关

2016 年 07 月 3 日



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 深圳市

鹏信资产评估土地房地产估价有限公司从事证券、期货相关评估业务。

批准文号：财资[2015]89号 证书编号：P200076009

作网号：000142

发证时间：



扫描全能王 创建