

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

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

评估说明

鹏信资评报字[2021]第 122 号

(共 3 册, 第 2 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 7 月 20 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

根据《企业国有资产评估报告指南》(中评协[2017]42号)的有关规定,本国有资产评估报告共分3册装订,包括资产评估报告(第1册)、评估说明(第2册)和评估明细表(第3册)。

评估说明(第2册)目录

第一部分 评估说明使用范围声明.....	1-1
第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明.....	2-1
第三部分 资产评估说明.....	3-1
第一章 评估对象与评估范围说明.....	3-2
一、评估对象与评估范围内容.....	3-2
二、实物资产的分布情况及特点.....	3-8
三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况.....	3-9
第二章 资产核实情况总体说明.....	3-10
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	3-10
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	3-11
三、核实结论.....	3-11
第三章 评估技术说明-资产基础法应用.....	3-13
一、流动资产评估技术说明.....	3-13
二、非流动资产评估技术说明.....	3-18
三、流动负债评估技术说明.....	3-53
四、非流动负债评估技术说明.....	3-54
五、资产基础法评估结果.....	3-55
第四章 评估结论及分析.....	3-57
一、评估结论.....	3-57
二、评估价值与账面价值比较变动情况及说明.....	3-错误! 未定义书签。



第一部分 评估说明使用范围声明

本评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

本评估说明包括《评估说明使用范围声明》、委托人和被评估单位编写的《企业关于进行资产评估有关事项的说明》和签字资产评估师编写的《资产评估说明》共三部分内容。



第二部分 关于进行资产评估有关事项的说明

“关于进行资产评估有关事项的说明”由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，依照《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）第六章第三十七条之规定共同编写。

一、委托人和被评估单位概况

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。

（一）委托人及被评估单位概况

1. 企业名称及简称、住所、注册资本、法定代表人

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”）

注册地址：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

公司类型：其他有限责任公司

经营期限：2003 年 12 月 16 日-2023 年 12 月 13 日

统一社会信用代码：91430200758038037A

2. 企业性质、企业历史沿革（包括隶属关系的演变）

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。

（1）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：

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

2003 年 12 月公司名称变更为湖南华升株洲雪松有限公司。

(2) 注册资本弥补亏损、第一次增资扩股及第一次股权转让

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
肖群峰	1,148.83	1,148.83	6.28
合计	18,289.27	18,289.27	100.00

(3) 公司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) 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) 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) 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) 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%
-------	-------	-------	---------



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. 经营业务范围及主要经营业绩

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）。

（三）委托人与被评估单位的关系

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。

二、关于经济行为的说明

株洲雪松公司拟增资扩股，涉及其股东全部权益市场价值评估，为此株洲雪松公司委托深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司对株洲雪松公司的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、关于评估对象与评估范围的说明

本次委托评估的评估对象为株洲雪松公司的股东全部权益。

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及相关负债

被评估企业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。表 1 系被评估企业申报评估的资产负债表。

表 1 株洲雪松公司申报评估的资产负债表

项 目		账面价值
流动资产	1	13,352.92
非流动资产	2	22,441.41
其中：可供出售金融资产	3	210.72
长期股权投资	4	544.12
投资性房地产	5	867.42
固定资产	6	1,505.84
在建工程	7	10,319.89
无形资产	8	8,839.11
长期待摊费用	9	-



项	目	账面价值
递延所得税资产	10	154.31
其他非流动资产	11	-
资产总计	12	35,794.33
流动负债	13	4,847.35
非流动负债	14	12,974.74
负债总计	15	17,822.09
净资产	16	17,972.24

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。

(二) 被评估企业申报评估的表外资产及相关负债

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（m²）	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	一种特高支纯苎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	一种高支亚麻苎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	苎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	一种特高支纯苎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	一种特高支纯苎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 马德里国际注册	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
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	0074825 08（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



							麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	
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

(三)其他说明

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，主要以出租收取租金为主。

（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计量，未计提减值准备。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备共计 402 项，主要软麻机、针梳机、平幅练漂机等专门用于纺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
合计		48	235,560.39	235,560.39	11,206.53	8,839.11

四、关于评估基准日的说明

本次评估基准日是 2020 年 12 月 31 日。

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。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无

七、资料清单

1. 资产评估申报表
2. 相关经济行为的批文；
3. 审计报告；
4. 资产权属证明文件、产权证明文件；
5. 重大合同、协议等；
6. 生产经营统计资料；



7. 其他资料。

(以下无正文)



(本页无正文，为委托人和被评估单位签署页)

委托人全称：湖南华升株洲雪松有限公司

法定代表人签名：

日期：2021 年 7 月 12 日

被评估单位全称：湖南华升株洲雪松有限公司

法定代表人签名：

日期：2021 年 月 日



第三部分 资产评估说明

“资产评估说明”由深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”，“我们”）及其签字资产评估师编写。“资产评估说明”是申请备案核准资产评估业务的必备材料。

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律、行政法规规定外，本资产评估说明的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第一章 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

本次委托评估的评估对象为湖南华升株洲雪松有限公司(以下简称:株洲雪松公司)的股东全部权益。

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。表 3.1.1 系湖南华升雪松公司申报评估的资产负债表。

表 3.1.1 湖南华升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:人民币万元

项	目	账面价值
流动资产	1	13,352.92
非流动资产	2	22,441.41
其中:可供出售金融资产	3	210.72
长期股权投资	4	544.12
投资性房地产	5	867.42
固定资产	6	1,505.84
在建工程	7	10,319.89
无形资产	8	8,839.11
长期待摊费用	9	-
递延所得税资产	10	154.31
其他非流动资产	11	-
资产总计	12	35,794.33
流动负债	13	4,847.35
非流动负债	14	12,974.74
负债总计	15	17,822.09
净资产	16	17,972.24

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。

纳入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：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；

投资性房地产采用成本模式进行计量，未计提减值准备。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 8,839.11 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
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	一种特高支纯苧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 马德里国际注册	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
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	有效

							麻业有限公司；湖南华升工贸有限公司	
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

二、实物资产的分布情况及特点

实物资产主要为存货、建筑物及构筑物 and 机器设备、电子设备类资产，主要分布于株洲雪松公司厂区内。

1、存货

存货包括原材料、委托加工物资、产成品、在产品。

原材料包括白罗布麻、亚麻、亚麻二粗、黄麻条等共计 6,409 项，账面余额 8,629,448.07 元，已计提存货跌价准备 6,218,739.50 元，账面净值 2,410,708.57 元。大部分原材料库龄超过 1 年并已全额计提跌价准备。

委托加工物资主要是委托外协单位加工的涤麻色织提花、涤麻平布等。账面余额 205,294.77 元，已计提存货跌价准备 54,508.12 元，账面净值 150,786.65 元。

在产品包括 100x100x157 (160) 麻棉布 (RC6060-0556-1)、100x100x157 爽丽纱(R919)等共计 51 项，账面余额 5,803,915.36 元，已计提存货跌价准备 763,983.28 元，账面净值 5,039,932.08 元，上述在产品均处于正常生产制造过程。

产成品包括纯麻纱、各类纱、打包线、亚麻灯等共计 3162 项，账面余额 87,986,708.88 元，已计提存货跌价准备 60,267,136.40 元，账面净值 27,719,572.48 元。大部分产成品库龄超过 1 年，并按会计政策已计提跌价准备。

2、建筑物及构筑物

建筑物主要包括精干麻库、纺织主厂房、印染车间等建筑物共计 106 项，建筑面积 84373.81 平方米，账面原值 20,900,070.72 元，已计提累计折旧 11,518,224.47 元，账面净值 9,381,846.25 元。

3、设备类资产

设备类资产包括机器设备、车辆和电子办公设备。

机器设备主要包括软麻机、罗拉梳麻机、针梳机、钢令擦试机等专业纺织行业机器设备。购置时间在 2004 年至 2018 年之间，设备较老旧、保养维修一般，能够满足基本生产的需要。

车辆包括 1 辆 SGM7240CWAT 轿车、2 辆别克轿车，其余 3 辆系电动三轮车，购置时间在 2007 年至 2017 年之间，正常使用、维护保养情况正常。

电子办公设备包括计算机、空调、打印机等办公用品，购置时间在 2004 年至 2020 年之间，部分计算机、打印机无法正常使用、维护保养情况一般。

三、引用其他机构出具的报告的结果所涉及的资产负债情况

无引用。

第二章 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

（一）清查核实的人员组织：

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原则，依据国家有关部门的法律规定和规范化要求，按照资产评估委托合同所约定的事项，沃克森（北京）国际资产评估有限公司委派专业人员对纳入评估范围内的资产在企业清查的基础上实施了现场清查核实。

由具有丰富资产评估经验的人员组成评估小组，具体执行资产评估事宜。根据株洲众普森的资产情况，按照专业分别安排收益法评估专业人员、流动资产及负债评估专业人员及设备评估专业人员等进入现场。

（二）实施时间和过程

整个清查核实过程中，评估专业人员对株洲众普森进行了详细的清查，对其提供的法律性文件与会计记录以及相关资料进行了核查、验证，并取得了相关的产权证明文件，进行了必要地市场调查和交易价格比较，用以确定资产和负债的客观存在。

1、指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2、初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3、现场调查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场调查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的调查方法。

4、补充、修改和完善资产评估明细表

评估专业人员根据现场实地调查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以便做到：账、表、实相符。

5、被评估单位经营状况调查

评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查，收集了解的主要内容如下：

- (1) 调查了解企业历史年度股权资本的构成、变化,分析其变化的原因;
- (2) 调查了解企业历史年度主营业务收入情况及其变化,分析主营业务收入变化的原因;
- (3) 调查了解企业历史年度营业成本的构成及其变化;
- (4) 调查了解企业主要的其他业务构成,分析各业务对企业营业收入的贡献情况;
- (5) 调查了解企业历史年度利润情况,分析利润变化的主要原因;
- (6) 调查了解企业各项生产指标、财务指标,分析各项指标变动原因;
- (7) 调查了解企业未来年度的经营计划、投资计划等;
- (8) 调查了解企业的税收及其他优惠政策;
- (9) 调查收集企业所在行业的有关资料,了解行业现状、区域市场状况及未来发展趋势;
- (10) 调查了解企业的溢余资产和非经营性资产的内容及其资产状况。

二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中,评估专业人员未发现株洲雪松公司其他影响资产核实的事项。

三、核实结论

(一) 资产核实结论

通过资产清查、核实,评估范围内的资产未重、未漏;根据清查情况,按照目前的会计制度和会计准则,株洲雪松公司无需对申报的资产和负债进行调整。

(二) 权属资料不完善等权属不清晰的资产

1、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。

2、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。

3、子公司-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。

(三)企业申报的账外资产的核实结论

通过资产清查、核实,评估范围内的企业申报的账外资产;根据清查情况,按照目前的会计制度和会计准则,株洲雪松公司无需对申报的账外资产调整。

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。

第三章 评估技术说明-资产基础法应用

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。

根据企业价值评估中的资产基础法的含义和依据本次评估目的确定的评估对象及其相对应的评估范围,本次株洲雪松公司之企业价值评估的基本模型为:

股东全部权益价值=各项资产的价值之和-各项负债的价值之和

即分别根据各类资产和负债具体情况选择相应的评估方法进行评估,然后根据上述模型计算评估对象的价值。

一、流动资产评估技术说明

流动资产包括株洲雪松公司申报评估的货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、和其他流动资产。

(一)货币资金

1.货币资金包括株洲雪松公司申报评估的现金账面值为 1,547.31 元和银行存款账面值为 88,297,210.69 元,以及其他货币资金账面值为 2,600,000.00 元。

2.对于现金,株洲雪松公司申报评估的现金存放在株洲雪松公司财务部;评估人员通过对株洲雪松公司于评估现场工作日库存现金进行盘点,再根据评估基准日至盘点日的现金进出数倒推评估基准日现金数的方法进行核实;以核实后的金额作为现金的评估值。

3.对于银行存款,评估人员在现场调查过程中收集、查阅了株洲雪松公司的银行对账单、银行余额调节表,并对相关银行账户进行函证核实;以核实后的金额作为银行存款的评估值。

4.对于其他货币资金,系信用证保证金存款,查阅了株洲雪松公司的保证金存款账户银行对账单,并对相关银行账户进行函证核实;以核实后的金额作为其他货币资金的评估值。

5.评估结果:经上述评估程序后,株洲雪松公司申报评估的货币资金的账面值为:90,898,758.00 元,评估值为:90,898,758.00 元。

(二)应收票据

应收票据系商业承兑汇票。对于应收票据,经核对账面记录,查阅应收票据登记簿,并对票据进行盘点核对,对于部分金额较大的应收票据,还检查了相应销售合同和出库单(发货单)等原始记录。在核查的基础上,以核实后的账面价值为评估值。经上述评估程序后,株洲雪松公司申报评估的应收票据的账面值为:500,000.00 元,评估值为:500,000.00 元。

(四)应收账款、预付账款和其他应收款

1、应收账款

纳入评估范围的应收账款账面余额 5,294,639.62 元，计提坏账准备 2,509,302.13 元，应收账款净额为 2,785,337.49 元，核算内容为企业应收的销售货款。

在本次评估中，评估专业人员对于应收账款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据实际情况，对外部债权根据重要性以及项目特殊性，评估专业人员查阅了相关的合同、入账凭证等资料，并与审计机构联合发函进行核实。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证等。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

(1) 关联方往来产生的应收账款

对于关联方销售形成的应收账款，在核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况，对于关联方往来等有充分理由能全部收回的应收款项，按账面值确认评估值。

(2) 对于没有明确证据表明能够全额收回或已经无法收回的应收款项，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失计提比例如下：

账龄	风险损失预计比例 (%)
1 年 (含 1 年) 以下	5
1-2 年 (含 2 年)	10
2-3 年 (含 3 年)	30
3-4 年 (含 4 年)	50
4-5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

同时，对账面计提的坏账准备评估为零。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的应收款项预计评估风险损失为 2,509,302.13 元，应收账款评估值为 2,785,337.49 元。

2、预付账款

纳入评估范围的预付账款账面价值为 75,679.45 元，主要为被评估单位按照合同规定预付的加工费。

评估专业人员向被评估单位相关人员调查了解了预付账款形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，评估专业人员联合审计机构人员大额或账龄较长等情形的预付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。经核实，预付账款能按照合同约定收到相应货物或形成相应的权益，故预付账款以核实后的账面值确认评估值。

经以上评估程序，预付账款评估值为 75,679.45 元。

3、其他应收款

纳入评估范围的其他应收款账面余额 2,795,889.01 元，计提坏账准备 329,155.78 元，其他应收款净额为 2,466,733.23 元，核算内容主要为押金、房屋租赁费、关联方往来款等款项。

在本次评估中，评估专业人员对于其他应收款进行了核查、分析、处理：

首先，核实总账、明细账与评估申报表金额，确定记账中有无遗漏、重复及错入账情况。根据重要性以及项目特殊性，评估专业人员查阅了相关的合同、入账凭证等资料，并与审计机构联合发函进行核实。对于确有特殊原因而不能发函的，评估中执行了相关替代程序，抽查了原始凭证。

其次，在清查核实的基础上，进一步分析坏账损失。通过与企业会计人员了解，借助于历史资料和调查情况，具体分析款项的欠款时间及原因、历史款项的回收情况、债务人的经营情况，以判断款项回收的可能性。

(1) 对于关联方往来等有充分理由能全部收回的应收款项，按账面值确认评估值。

(2) 对于没有明确证据表明能够全额收回的应收款项，在分析历史回收数据的基础上，按照账龄计提评估风险损失。本次评估的风险损失计提比例如下：

账龄	风险损失预计比例 (%)
1 年 (含 1 年) 以下	5
1-2 年 (含 2 年)	10
2-3 年 (含 3 年)	30
3-4 年 (含 4 年)	50
4-5 年 (含 5 年)	80
5 年以上	100

同时，对账面计提的坏账准备评估为零。

经过以上评估程序，纳入本次评估范围的其他应收款预计评估风险损失为 329,155.78 元，其他应收款评估值为 2,466,733.23 元。

(五)存货

纳入评估范围的存货账面余额为 102,625,367.08 元，其中：原材料账面余额 8,629,448.07 元；委托加工物资账面余额 205,294.77 元；产成品账面余额 87,986,708.88 元；在产品账面余额 5,803,915.36 元。存货跌价准备为 67,304,367.30 元，存货账面价值为 35,320,999.78 元。

5.1 原材料

原材料账面余额 8,629,448.07 元，核算内容为被评估单位生产经营用外购原料和辅助材料等，评估基准日原材料计提跌价准备 6,218,739.50 元，原材料账面价值为 2,410,708.57 元。

评估人员对不同状态的原材料采用不同的评估方法。

I、正常使用的原材料。

评估专业人员向被评估单位调查了解了原材料的采购模式、供需关系等，按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查；同时，评估专业人员和被评估单位存货管理人员共同对原材料进行了抽盘，并对原材料的质量和性能状况进行了重点察看与了解，最后根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日原材料数量、金额一致。

原材料因耗用量大，周转速度较快，账面单价接近基准日市价，故原材料以核实后的数量乘以账面单价确认评估值。

II、积压的原材料

对于积压的原材料，按其可回收金额确定评估值，计提存货跌价准备评估值为 0。

经过以上评估程序，原材料评估值为 2,410,708.57 元。

5.2 委托加工物资

委托加工物资评估基准日账面值 205,294.77 元，评估基准日已计提存货跌价准备 54,508.12 元，账面净额 150,786.65 元。主要是被评估单位委托外协单位加工的涤麻色织提花等加工费。本次评估人员核查了相关合同、入账凭证等。

委托加工物资周转快，账面价值接近基准日市场价值，以实际数量乘以实际成本确定评估值。

经实施上述评估程序，委托加工物资评估值 150,786.65 元。

5.3 产成品

产成品账面余额为 87,986,708.88 元，核算内容为被评估单位已生产完工并已入库的产成品（包括自制半成品），主要为客户订制的各种型号的纯麻纱、各类纱、打包线、亚麻、麻棉纱等共 3,162 项产成品，评估基准日产成品计提跌价准备 60,267,136.40 元，产成品账面价值为 27,719,572.48 元。

I、对于正常销售的产成品，评估专业人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

产成品评估值=该产成品不含税销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-所得税费用率-销售净利润率×净利润折减率]×该产品库存数量

其中，销售费用率、税金及附加费率、所得税费用率等的计算方法请详见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	计算公式或依据	金额
1	主营业务收入	基准日审计后报表前 3 年加权平均数	6,696.16
2	销售费用	基准日审计后报表前 3 年加权平均数	286.59

3	销售费用率	销售费用/主营业务收入	4%
4	税金及附加	基准日审计后报表	366.90
5	税金及附加率	税金及附加/主营业务收入	5.5%
6	所得税费用	基准日审计后报表	0
7	所得税费用率	所得税费用/主营业务收入	0%
8	销售净利润率	净利润/主营业务收入前3年加权平均数	1.18%

II、对于积压不可销售的产成品（自制半成品），按其可回收金额确定评估值。

案例（正常销售的产成品）：苎麻股线，规格 19N/2（存货-产成品评估明细表第 84 项）

账面库存数量 34kg，产品平均单位成本：33.62 元/kg，账面价值 1,143.08 元。基准日实际库存数量 34kg。不含税销售单价为 26.90 元

评估单价=该产品不含税销售单价×[1-销售费用率-税金及附加费率-所得税费用率-销售净利润率×净利润折减率]

$$=26.90 \times [1 - 4\% - 5.5\% - 1.11\% - 1.18\% \times 100\%]$$

$$=24.02 \text{ (元/kg)}$$

评估值=评估单价×实际数量

$$=34 \times 24.02$$

$$=816.68 \text{ (元)}$$

经过以上评估程序，产成品评估值为 30,002,145.99 元，比账面价值 27,719,572.48 元，评估增值 2,282,573.51 元，增值率 8.23%，增值原因主要是：正常销售的产成品按照售价扣除销售税费及部分利润后确定的评估值高于账面成本形成增值。

5.4 在产品

在产品账面余额为 5,803,915.36 元，全部为正在生产线上尚未结转完工的生产成本，包括各种型号的麻棉布、苎麻布等，评估基准日已计提跌价准备 763,983.28 元，账面净值 5,039,932.08 元。

对于生产线上的半成品，企业对在产品核算时，投入的材料、制造费用、人工成本分别按不同阶段的工序进行归集。至评估基准日，尚未结转成本。由于生产线上检测出的报废产品已在账面值中扣除，故该部分在产品以核实后的账面值作为评估值。

经过以上评估程序，在产品评估值为 5,039,932.08 元。

5.6 存货评估结果

存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	原材料	2,410,708.57	2,410,708.57	-	-
2	委托加工物资	150,786.65	150,786.65	-	-
3	产成品（库存商品）	27,719,572.48	30,002,145.99	2,282,573.51	8.23
4	在产品（自制半成品）	5,039,932.08	5,039,932.08	-	-
5	合计	35,320,999.78	37,603,573.29	2,282,573.51	6.46

（八）其他流动资产

纳入评估范围的其他流动资产账面价值 1,481,692.76 元，核算内容为被评估单位待抵扣的增值税进项税额。

根据被评估单位提供的资产评估申报明细表，评估专业人员查阅了被评估单位购买理财产品的入账凭证等；审计机构对购买的银行理财产品进行了函证，评估专业人员查看并取得了回函复印件。经核实结果无误，以核实后的账面值确定评估值。

经过以上评估程序，其他流动资产评估值为 1,481,692.76 元。

二、非流动资产评估技术说明

非流动资产包括株洲雪松公司申报评估的可供出售金融资产、长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产递延所得税资产和其他非流动资产。

（一）可供出售金融资产

可供出售金融资产账面余额 2,107,200.00 元，主要系对湖南华升服饰股份有限公司的非控股型股权投资账面余额 2,100,000.00 元，持股比例为 10%，划分为可供出售金融资产。株洲雪松公司不具有控制权，不能实施重大影响，本次以湖南华升服饰股份有限公司评估基准日财务报表的净资产和株洲雪松公司的持股比例，综合确定评估值。剩余可供出售金融资产账面余额 7,200.00 元，系对华融湘江银行的投资，未计提股票投资减值准备。

资产评估专业人员主要通过对可供出售金融资产明细表上的内容、发生时间、金额、业务内容，对照记账凭证、有关文件资料、原始凭证进行核查，确定其真实性和可靠性，对金额较大的逐项核查，对金额较小的采取抽查复核。在核查的基础上，以持有数量乘以其市场公允价格并扣除交易过程中应缴纳的各项税费计算确定其评估值。

经评估，可供出售金融资产评估价值为 2,958,822.80 元，比账面价值增值 851,622.80 元，增值率 40.41 %。

（二）长期股权投资

截止评估基准日，株洲雪松公司长期股权投资单位共 1 家公司，系全资子公司。持有株洲华洋置业有限责任公司 100% 股权，具体如下：

金额单位：人民币万元

被投资单位名称	投资日期	持股比例 (%)	投资成本
株洲华洋置业有限责任公司	2018 年 12 月	100	541.45

企业名称：株洲华洋置业有限责任公司

注册地址：湖南省株洲市芦淞区杨柳冲湖南华升株洲雪松有限公司厂房

注册资本：人民币 500.00 万元；

法定代表人：耿灏

统一社会信用代码：91430203MA4PX35Y5Q

企业性质：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：房屋租赁。（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）

对全资子公司，被评估单位按成本法进行核算。评估时采用整体评估的方法，即对被投资单位进行整体评估，以其评估后的股东全部权益的市场价值确定该项长期投资的评估值。

经评估，长期股权投资评估价值为 47,202,650.58 元，比账面价值增值 41,761,407.55 元，增值率 767.50%。见下表：

长期股权投资评估结果汇总表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	认缴持股比例 (%)	实缴持股比例 (%)	账面价值	评估价值	增值率 (%)	采用评估方法
1	株洲华洋置业有限责任公司	100	100	5,441,243.03	47,202,308.23	767.49	成本法

本次评估在确定长期股权投资评估值时均未考虑具有或者缺乏控制权以及流动性对评估对象价值的影响。

(三)投资性房地产

投资性房地产账面价值 8,674,224.31 元，主要系已出租的建筑物，全部采用成本计量模式。

本次评估根据投资性房地产使用状况、价值类型、资料收集情况和数据来源等具体情况分别选择不同的评估方法进行评估，针对不同的评估对象采用成本法、收益法对投资性房地产进行评估，具体情况如下：

1、评估对象为医务所办公楼、职工医院住院部、幼儿园、车队浴室，用途为科学教育医疗、食堂等生活用建筑，所在土地使用证住宅用地，该部分投资性房地产未办理相应土地使用权证或未进行分割。由于评估对象周边同类房地产租赁案例较少，难以确定其租赁收入，故未采用收益法，而采用成本法。

房屋构筑物采用成本法评估，其中主要房屋构筑物的评估值计算公式如下：

$$MV_B = V_{RB} \times \delta_{BZ}$$

$$V_{RB} = C_{QQB} + C_{ZHB} + C_{QTB} + C_{ZJB} + C_{PB}$$

$$\delta_{BZ} = \delta_{B1} \times 60\% + \delta_{B2} \times 40\%$$

式中：

MV_B ——某项房屋建筑物的评估值

V_{RB} ——某项房屋建筑物的重置全价

δ_{BZ} ——某项房屋建筑物的综合成新率

C_{QQB} ——某项房屋建筑物的前期费用

C_{ZHB} ——某项房屋建筑物的建筑安装综合造价

C_{QTB} ——某项房屋建筑物的其他费用

C_{ZJB} ——某项房屋建筑物的资金成本

C_{ZJB} ——某项房屋建筑物的合理利润

δ_{B1} ——某项房屋建筑物的现场观察打分成新率

δ_{B2} ——某项房屋建筑物的理论成新率

现场观察打分成新率是通过现场观察的结构、装修和设备，并对结构（权重为 70%）、装修（权重为 20%）和设备（权重为 10%）进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率；而理论成新率是根据预计的可使用年限与经济耐用年限确定的。即：

$$\delta_{B1} = \text{结构部分评分} \times 70\% + \text{装修部分评分} \times 20\% + \text{设备部分评分} \times 10\%$$

$$\text{理论成新率 } \delta_{B2} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$$

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

案例一：采用成本法测算评估对象职工医院住院部（固定资产—房屋建筑物评估明细表第 8 项）

评估对象已办理株房权证株字第 00165580 号《房屋所有权证》，房屋建成于 1985，混合结构，建筑面积 1,984.00 平方米，层数 2 层，层高约 3.3 米，用途为工业，截止评估基准日，该房屋建筑物可正常使用。

1. 重置价值的确定：根据 2015 年 2 月《株洲市城区基准地价更新技术报告》中株洲市房屋重置价格标准，通过现场查勘，参照评估对象的结构、跨度、装修、水电卫配套等，并结合房屋基础、墙体、屋面、楼地面等情况，确定房屋重置价格标准为 1197 元/㎡。

3. 株洲市重置价格每年上涨的幅度约 5%，本次年期调整系数取值 $28\% \times \text{房屋重置价格标准} = 28\% \times 1197 = 335.16$ 元/㎡。

4. 参照《株洲市人民政府办公室关于公布株洲市城区 2001 年度房屋重置价格的通知》（株政办发[2001]62 号）有关规定执行，对评估对象重置价格层高（工

业类按 3.6 米) 进行修正。修正值为 -53.87 元/m²。

5、其他修正为 0 元。

6. 重置单价=(重置价格+报批报建办证费用调整值+年期调整值+层高调整值+其它修正值)=1197+335.16-53.87+0=1538 元/m²

7. 评估原值=重置单价×房屋建筑面积=1538 元/m²×1984 m²=3051392 元

8. 确定综合成新率

对该房屋进行现场查看后,依据建筑物现场勘察评分标准,分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分,并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场查看成新率。其次,根据建筑物的耐用年限、已使用年限,计算出建筑物的理论成新率,最后计算出综合成新率。

(1) 年限法成新率

评估对象房屋建筑物建成于 1985 年 12 月,截止至评估基准日已使用 35 年,混合结构房屋耐用年限为 50 年,根据建筑物的耐用年限、已使用年限,计算出年限法成新率。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{耐用年限}-\text{已使用年限})/\text{耐用年限} \times 100\% \\ &= (50-35)/50 \times 100\% = 30\%\end{aligned}$$

(2) 现场勘察法成新率

该房屋于 1985 年 12 月建成投入使用,已使用 35 年,该房屋经济使用年限为 50 年。经评估人员现场查看,该房屋基础无不均匀下沉,承重构件基本完好,墙体无裂缝,墙面有渗漏,屋面有渗漏,地面整体面层牢固,内外墙有轻微裂缝。通过评估人员现场查看打分,成新率为 30%。

房屋建筑物勘察成新率打分表

项目	序号	部位名称	标准分	勘察分
结 构 部 分	1	地基基础	25	12
	2	承重构件	25	9
	3	非承重墙	15	5
	4	屋面	20	5
	5	地面	15	5
	小计	结构权重 70%	100	36
装	1	门窗	25	5

项目	序号	部位名称	标准分	勘察分
饰 装 修	2	外墙	25	5
	3	内墙	25	5
	4	顶棚	25	5
	小计	装饰权重 10%	100	20
设 备 部 分	1	水卫	30	5
	2	电气照明	40	5
	3	其他设施	30	5
	小计	设备权重 20%	100	15
合计	查看成新率=结构部分评分×70%+装修部分评分×10%+设备部分评分×20%			
	30			

(3) 综合成新率

综合成新率=30%×30%+30%×70%=30%[取整]

9.评估净值=评估原值×综合成新率

=3,051,392.00×30%

=915,418.00 (元)

经上述程序评估后,投资性房地产评估价值为 24,661,295.00 元,比账面价值增值 15,987,070.69 元,增值率 184.31%。投资性房地产评估结果如下:

金额单位:人民币元

项目名称	账面价值		评估价值	
	原值	净值	原值	净值
投资性房地产	17,043,183.82	8,674,224.31	63,383,003.00	24,661,295.00
合计	17,043,183.82	8,674,224.31	63,383,003.00	24,661,295.00

(四)固定资产

株洲雪松公司申报评估的固定资产中的各类设备均为表内固定资产,包括建筑物及构筑物、机器设备、电子设备。经审计后的账面原值为 55,151,999.82 元、账面净值为 15,058,364.25 元、未计提减值准备。其中:房屋建筑物共 106 项(含申报未入账 36 项,经审计后的账面原值 20,900,070.72 元,账面净值 9,381,846.25 元;构筑物 10 项,经审计后的账面原值为 1,442,729.91 元、账面净值为 936,154.79 元;机器设备共计 402 项,经审计后的账面原值为 30,328,463.21 元,已计提减值准备 2,116,414.87 元,账面净值为 4,471,927.38 元;运输设备共计 6 项,经审计后的账面原值为 1,607,534.84 元、账面净值为 92,331.12 元、未计提减值准备;

电子设备共计 170 项，经审计后的账面原值为 873,201.14 元、账面净值为 176,104.71 元。

设备类固定资产主要采用成本法评估，其中主要设备的评估值计算公式如下：

$$MV_E = V_{RE} \times \delta_{EZ}$$

式 3-2-6-1 中：

MV_E ——某项设备的评估值

V_{RE} ——某项设备的重置全价

δ_{EZ} ——某项设备的综合成新率

(1)对于需要安装调试的大型关键设备，其重置价和成新率的估算方法

$$V_{RE} = C_{GZE} + C_{YZE} + C_{ATE} + C_{QJE} + C_{ZJE}$$

$$\delta_{EZ} = \delta_{E1} \times 60\% + \delta_{E2} \times 40\%$$

式中：

V_{RE} ——某项大型设备的重置全价

δ_{EZ} ——某项大型设备的综合成新率

C_{GZE} ——某项大型设备的购置价

C_{YZE} ——某项大型设备的运杂费用

C_{ATE} ——某项大型设备的安装调试费用

C_{QJE} ——某项大型设备的前期及其他费用

C_{ZJE} ——某项大型设备的资金成本

δ_{E1} ——某项大型设备的现场观察打分成新率

δ_{E2} ——某项大型设备的理论成新率

案例一：匀整并条机（固定资产—机器设备评估明细表第 255 项）

1.设备概况

资产名称：匀整并条机

规格型号：CZ423D2（G）

启用日期：2014 年 11 月

数量：2 台

2.重置成本的确定

重置成本=购置价+运杂费+安调费+基础费+工程建设其它费用+资金成本

经向设备经销商询价，并参考《机电产品价格信息查询系统》（2019 版），确定该型设备现行购置价为 186,000.00 元/台，报价含税、含运杂费，根据《资产评估常用数据手册》，其重置价的计算过程如下：

重置成本=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含

税) + 基础费用 (不含税) + 其他费用 (不含税) + 资金成本

其中:

设备购置价=186,000.00 /1.13

=164,601.77元 (不含税)

安装调试费=186,000.00*3%=5,580.00元

基础费:该设备基础已在建设厂房时统一建设, 在计算设备重置成本时不再考虑设备基础费用。

其他费用=186,000.00* (1%+0.05%+1%+0.35%)

=4,464.00元

本次评估, 合理工期在 6 个月以内的不考虑资金成本。

具体计算见下表:

序号	项目名称	费率	计算公式	计算依据
A	含税购置价			询价 (含税、运杂费及安装调试费)
B	国内运杂费	0%	$B=A \times \text{费率}$	购置价含运杂费
C	安装调试费	0%	$C=A \times \text{费率}$	购置价含安装调试费
D	小计		$\sum(A \sim C)$	
E			$E=A/1.13+C+D$	
F	建设单位管理费	1%	$F=D \times \text{费率}$	财政部关于印发《基本建设项目建设成本管理规定》的通知, 财建[2016]504 号
G	勘察设计费	1%	$G=D \times \text{费率}$	市场价格 (含税)
H	环境影响评价费	0.05%	$H=D \times \text{费率}$	市场价格 (含税)
I	招标代理服务 费	0.35%	$I=D \times \text{费率}$	市场价格 (含税)
J	前期费及其他 费(不含税)		$J=\sum(F \sim I)$	
K	重置成本		$K=E+J$	取整 (不含税)

重置成本=设备购置价(不含税)+运杂费(不含税)+安装调试费+基础费用(不含税)+其他费用+资金成本

$$\text{重置成本(单价)} = 164,336.28 + 5,580.00 + 4,464.00 = 174,646.00 \text{ 元(取整)}$$

$$\text{重置成本} = 174,646.00 \times 2 = 349,292.00$$

3.成新率的确定

该设备于 2014 年 11 月购置启用,至评估基准日已使用 5.08 年,该类设备经济寿命年限为 16 年。

(1) 理论成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{理论成新率} &= (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\% \\ &= (16 - 5.08) / 16 \times 100\% \\ &= 68\%(\text{取整}) \end{aligned}$$

(2) 勘察成新率:

在评估基准日,评估人员对其外观状况进行观察及向产权持有人设备管理人员了解等,该设备维护程度情况一般,运行基本正常,现场勘察具体打分如下表:

检测项目	技术状况	评分
外观 (30 分)	外观一般, 部件完整。	16 分
运行状况 (20 分)	运行基本正常。	16 分
保养情况 (30 分)	保养正常。	18 分
其它检查 (20 分)	工作环境较好。	18 分
合 计		68 分

经观测分析法打分得该设备勘察成新率为 68%。

(3) 综合成新率的确定

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} &= \text{理论成新率} \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\% \\ &= 68\% \times 40\% + 68\% \times 60\% \\ &= 68\% \end{aligned}$$

4.评估价值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= \text{重置价值} \times \text{综合成新率} \\ &= 349,292.00 \times 68\% \\ &= 237,519.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

(2)对于不需要安装调试的通用设备,其重置价和成新率的估算方法

$$\text{通用设备的重置全价 } V_{RE} = \text{通用设备的购置价} \quad (\text{式 3-2-6-4})$$

$$\text{综合成新率 } \delta_{EZ} = \text{理论成新率 } \delta_{E2} \times \text{调整系数 } \theta \quad (\text{式 3-2-6-5})$$

案例二:笔记本电脑(固定资产—电子设备评估明细表第 111 项)

1、设备概况

规格型号：联想 K11

购置日期：2016 年 6 月

启用日期：2016 年 6 月

设备数量：1 台

2、评估值的确定：

(1) 重置成本

本次评估的格力空调于 2016 年 6 月购置，评估基准日该型号产品还在生产销售，评估时点我们参照同型号规格该设备的现行市场价格，参考价格为：4520.00 元（含税），该类型设备无需设备基础和长时间占用资金建设，一般不需要考虑运杂费、安装调试费、基础费用、其他费用和资金成本。该设备的重置成本为：

$$\begin{aligned}\text{评估原值（重置成本）} &= \text{设备购置价} / 1.13 \text{（不含税）} \\ &= 4520.00 / 1.13 \text{（元）} \\ &= 4000.00 \text{（取整）}\end{aligned}$$

(2) 成新率

电子设备成新率根据年限法确定。

该设备启用时间同为 2016 年 6 月，实际运行时间约为 4.5 年，该类设备的经济寿命年限为 6 年。

$$\begin{aligned}\text{年限法成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用的年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (6 - 4.25) / 6 \times 100\% = 25\% \text{（取整）}\end{aligned}$$

现场勘查设备处于正常使用状态，成新率取 25%。

(3) 评估净值

$$\begin{aligned}\text{评估净值} &= \text{评估原值（重置成本）} \times \text{成新率} \\ &= 4000.00 \times 25\% \\ &= 1,000.00 \text{（取整）}\end{aligned}$$

(3) 对于通用运输设备，其重置价和成新率的估算方法

通用运输设备的重置全价 V_{RE}

$$= \text{车辆购置价} + \text{车辆购置税} + \text{牌照等费用} \quad (\text{式 3-2-6-6})$$

$$\text{综合成新率} \delta_{EZ} = \text{理论成新率} \delta_{E2} \times \text{调整系数} \theta \quad (\text{式 3-2-6-7})$$

$$\text{理论成新率} \delta_{E2} = \text{Min}\{\delta_{EY}, \delta_{EM}\} \quad (\text{式 3-2-6-8})$$

式 3-2-6-8 中：

Min——取最小值

δ_{EY} ——年限法成新率

δ_{EM} ——里程法成新率

$$\delta_{EY} = \frac{Y_G - Y_Y}{Y_G} \times 100\% \quad (\text{式 3-2-6-9})$$

$$\delta_{EM} = \frac{M_G - M_Y}{M_G} \times 100\% \quad (\text{式 3-2-6-10})$$

式 3-2-6-9、3-2-6-10 中:

Y_G ——规定可行驶年限

Y_Y ——已行驶年限

M_G ——规定可行驶里程数

M_Y ——已行驶里程数

案例三：别克轿车（固定资产-车辆评估明细表第 3 项）

车辆牌号：湘 BD9708

品牌型号：SGM6521ATA

生产厂家：上海别克通用

购置时期：2011 年 3 月

登记日期：2011 年 3 月

1、评估原值的确定

采用市场询价法确定其重置成本。经向该类车辆经销商询价，并结合网络查找价格，该车在基准日的市场价为 388,822.00 元/台，不含增值税价为：388,822.00/1.13=344,090.00，购置附加税为 388,820.00/1.13×10%=34,409.00 元(取整)，牌照费、验车费及其他手续费为 500.00 元，评估原值计算如下：

$$\begin{aligned} \text{重置成本} &= \text{车辆购置价格(不含增值税)} + \text{购置附加税} + \text{其他费用} \\ &= 344090 + 34409.00 + 500.00 \\ &= 379,000.00 \text{ 元(取整)} \end{aligned}$$

2、综合成新率的确定

参考国经贸资源[2012]1202 号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》，客车经济使用年限为 15 年，或累计行驶 60 万公里应当报废的规定确定该车累计行驶 60 万公里为经济行驶里程。

本次评估根据理论成新率(取年限法、工作量法成新率孰低者)与观测分析法加权计算确定车辆的成新率

a、理论成新率

使用年限法

该车辆至评估基准日已使用 9.25 年。

$$\begin{aligned} \text{年限成新率} &= (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\% \\ &= (15 - 9.25) / 15 \times 100 \\ &= 38\% \end{aligned}$$

行驶里程成新率

该车至评估基准日已行驶 256500 公里，剩余行驶里程 343500 公里。

行驶里程成新率=(剩余行驶里程÷车辆规定报废里程)×100%

$$=(343500 \div 600000.00) \times 100\%$$

$$=57\%$$

理论成新率为 38%

年限成新率<理论成新率，故取年限成新率为理论成新率。

B、观测分析法

经现场勘察，发动机、变速箱、后桥各接合部位无漏油现象，冷却系统无漏水现象，门窗玻璃、仪表基本完好、较清晰，整车密封基本完好，表面油漆局部有划痕现象，轮胎轻度磨损，经上路行驶，各操作系统灵活，制动无跑偏，加速性能较好，整车保养较好，采用观测分析法计算成新率，其实查情况见表：

经观测分析法打分得该设备综合成新率为 24%。

检测项目	技术状况	评分
车身总成及内装 (20 分)	漆层表面轻微划痕、门窗玻璃密封完好，仪表齐全完好，电气开关、空调、内外灯光、内装饰较好，尾气排放正常，轮胎轻度磨损	8 分
发动机、离合器总成、电气系统 (30 分)	发动机运转平稳，离合器分离彻底，无抖滑现象；无油、水、气渗漏，电气系统及电器设备工作正常。汽缸压力、机油压力正常	6 分
前后桥、变速箱、传动轴 (25 分)	转向系统操纵灵活，游动间隙正常，前后桥无变形、漏油、变速箱挂档灵活无脱跳档现象，横直拉杆、传动轴松旷适中	4 分
加速、制动性能(15 分)	加速性能良好，刹车无跑偏、侧滑、压拖印状况，手刹车制动良好	2 分
合计		20 分

根据理论成新率法、观测分析法所得成新率采用加权平均的方法计算成新率，理论成新率权重取 40%，观测分析法成新率权重取 60%，加权平均成新率计算如下：

$$\text{加权平均成新率}=\text{理论成新率} \times 40\% + \text{观测分析法成新率} \times 60\%$$

$$=38\% \times 40\% + 24\% \times 60\%$$

$$=27\%$$

$$3、\text{评估现值}=\text{评估原值} \times \text{成新率}$$

$$=\text{重置成本} \times \text{成新率}$$

$$=379,000.00 \times 27\%$$

$$=102,330.00 \text{ 元}$$

根据国家现行有关税收政策，上述设备购置价款均为不包括增值税税款在内。

经上述评估程序后，株洲雪松公司申报评估的固定资产——各类设备的评估结果如下：

单位：人民币元

序号	项目名称	账面价值	评估价值	净值增
----	------	------	------	-----

		原值	净值	原值	净值	
一	机器设备	30,328,463.21	4,471,927.38	56,977,817.00	11,788,555.00	163.61
二	车辆	1,607,534.84	92,331.12	813,700.00	202,395.00	119.21
三	电子设备	873,201.14	176,104.71	425,116.00	206,273.00	17.13
	合计	32,809,199.19	4,740,363.21	58,216,633.00	12,197,223.00	157.31

2.房屋建筑物类固定资产

株洲雪松公司申报评估的固定资产中的各类房屋构筑物均为表内固定资产，包括房屋建筑物计 106 项，经审计后的账面原值为 20,900,070.72 元、账面净值为 9,381,846.25 元。构筑物及其辅助设施计 10 项，经审计后的账面原值为 1,442,729.91 元、账面净值为 936,154.79 元。具体如下表：

金额单位：人民币元

项目名称	账面原值	账面净值
房屋建筑物	20,900,070.72	9,381,846.25
构筑物及其他辅助设施	1,442,729.91	936,154.79
合计	22,342,800.63	10,318,001.04

房屋构筑物采用成本法评估，其中主要房屋构筑物的评估值计算公式如下：

$$MV_B = V_{RB} \times \delta_{BZ} \quad (\text{式 3-2-6-11})$$

$$V_{RB} = C_{QQB} + C_{ZHB} + C_{QTB} + C_{ZJB} + C_{PB} \quad (\text{式 3-2-6-12})$$

$$\delta_{BZ} = \delta_{B1} \times 60\% + \delta_{B2} \times 40\% \quad (\text{式 3-2-6-13})$$

式 3-2-6-11、3-2-6-12、3-2-6-13 中：

MV_B ——某项房屋建筑物的评估值

V_{RB} ——某项房屋建筑物的重置全价

δ_{BZ} ——某项房屋建筑物的综合成新率

C_{QQB} ——某项房屋建筑物的前期费用

C_{ZHB} ——某项房屋建筑物的建筑安装综合造价

C_{QTB} ——某项房屋建筑物的其他费用

C_{ZJB} ——某项房屋建筑物的资金成本

C_{ZLB} ——某项房屋建筑物的合理利润

δ_{B1} ——某项房屋建筑物的现场观察打分成新率

δ_{B2} ——某项房屋建筑物的理论成新率

现场观察打分成新率是通过现场观察的结构、装修和设备，并对结构（权重为 70%）、装修（权重为 20%）和设备（权重为 10%）进行评分，各项评分结果与对应权重之积的和即为现场观察打分成新率；而理论成新率是根据预计的可使用年限与经济耐用年限确定的。即：

$\delta_{B1} = \text{结构部分评分} \times 70\% + \text{装修部分评分} \times 20\% + \text{设备部分评分} \times 10\%$ (式 3-2-6-14)

理论成新率 $\delta_{B2} = \frac{\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济耐用年限}} \times 100\%$ (式 3-2-6-15)

非主要的房屋构筑物的成新率主要按理论成新率估计。

案例四：采用成本法测算评估对象（精干麻库）（固定资产—房屋建筑物评估明细表第 1 项）

评估对象已办理《房屋所有权证》，证号为株房权证株字第 00149282 号，房屋建成于 1985，混合结构，建筑面积 576 平方米，层数 1 层，层高约 7 米，用途为工业，截止评估基准日，该房屋建筑物可正常使用。

1. 重置价值的确定：根据 2015 年 2 月《株洲市城区基准地价更新技术报告》中株洲市房屋重置价格标准，通过现场查勘，参照评估对象的结构、跨度、装修、水电卫配套等，并结合房屋基础、墙体、屋面、楼地面等情况，选定房屋重置价格标准为 671 元/m²。

2. 评估对象房屋已办理产权证，在重置价格基础上确定修正值为 33.55 元/m²。

3. 株洲市重置价格每年上涨的幅度约 5%，本次年期调整系数取值 28%×房屋重置价格标准=28%×671=187.88 元/m²。

4. 参照《株洲市人民政府办公室关于公布株洲市城区 2001 年度房屋重置价格的通知》（株政办发[2001]62 号）有关规定执行，对评估对象重置价格层高（工业类按 4.2 米）进行修正。修正值为 281.82 元/m²。

5. 根据房屋的实际状况（跨度、改建、翻新、外墙、设施等）进行其他修正。其他修正值为-125 元/m²

6. 重置单价=(重置价格+报批报建办证费用调整值+年期调整值+层高调整值+其它修正值)=671+33.55+187.88+281.82-125=1049 元/m²

7. 评估原值=重置单价×房屋建筑面积=1049 元/m²×576 m²=604224 元

8. 确定综合成新率

对该房屋进行现场查看后，依据建筑物现场勘察评分标准，分别对建筑的结构、装修、设备三部分进行打分，并依据权重系数逐一计算出建筑物的现场查看成新率。其次，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出建筑物的理论成新率，最后计算出综合成新率。

(1) 年限法成新率

评估对象房屋建筑物建成于 1985 年，截止至评估基准日已使用 34 年，砖木结构房屋耐用年限为 50 年，根据建筑物的耐用年限、已使用年限，计算出年限法成新率。

$$\text{年限法成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\%$$

$$= (50 - 35) / 50 \times 100\% = 30\%$$

(2) 现场勘察法成新率

该房屋于 1985 年建成投入使用，已使用 35 年，该房屋经济使用年限为 50 年。经评估人员现场查看，该房屋基础无不均匀下沉，承重构件基本完好，墙体无裂缝，墙面有渗漏，屋面有渗漏，地面整体面层牢固，内外墙有轻微裂缝。通过评估人员现场查看打分，成新率为 20%。

房屋建筑物勘察成新率打分表

项目	序号	部位名称	标准分	勘察分
结构部分	1	地基基础	25	12
	2	承重构件	25	9
	3	非承重墙	15	5
	4	屋面	20	5
	5	地面	15	5
	小计	结构权重 70%	100	25
装饰装修	1	门窗	25	5
	2	外墙	25	5
	3	内墙	25	5
	4	顶棚	25	5
	小计	装饰权重 10%	100	10
设备部分	1	水卫	30	5
	2	电气照明	40	5
	3	其他设施	30	5
	小计	设备权重 20%	100	10
合计	查看成新率=结构部分评分×70%+装修部分评分×10%+设备部分评分×20%			
	20			

(3) 综合成新率

$$\text{综合成新率} = 30\% \times 30\% + 20\% \times 70\% = 23\% [\text{取整}]$$

9. 评估净值=评估原值×综合成新率

$$=604224 \times 23\%$$

$$=138972 \text{ (元)}$$

案例五：采用成本法测算评估对象（围墙）（固定资产-构筑物及其他辅助设施第4项）

围墙，砖结构，建成年代1980年，总长44米，高2.5米，厚度0.24米，面积110平方米，评估对象围墙位于湖南华升株洲雪松有限公司内，截止评估基准日，该围墙可正常使用。

1. 重置单价的确定

根据湖南省住房和城乡建设厅湘建价[2014]113号文《湖南省建设工程量清单计价办法》、《湖南省建筑工程消耗量标准》及相关配套文件及湖南省建设厅湘建价[2014]112号《关于发布湖南省建设工程人工工资单价的通知》；按照湖南省住房和城乡建设厅发布的湘建价[2016]72号文关于印发《关于增值税条件下计费程序和计费标准的规定》及《关于增值税条件下材料价格发布与使用的规定》的通知、湖南省建设工程造价管理总站湘建价建[2016]8号关于印发《2014版〈湖南省工程计价办法〉及〈湖南省建设工程消耗量标准〉解释汇编（一）的通知》及相关配套附件；结合株洲市建设工程造价管理站2019年第6期材料价格信息文件及咨询人员调查了解的市场价格信息，计算出砖砌围墙结构单方工程造价，计算详见下表：

序号	工程内容	计费基础说明	费率(%)	金额(元)
1	直接费用	1.1+1.2+1.3		111.22
1.1	人工费			45.2
1.2	材料费			64.4
1.3	机械费			1.62
2	各项费用和利润	2.2+2.3+2.4+2.5+2.6		23.44
2.1	取费基础	2.1.1+2.1.2		32.46
2.1.1	取费人工费			31.2
2.1.2	取费机械费			1.26
2.2	管理费	(2.1)*费率	21.59	7.01
2.3	利润	(2.1)*费率	23.54	7.64
2.4	安全文明费	(2.1)*费率	10.83	3.52

序号	工程内容	计费基础说明	费率(%)	金额(元)
2.5	冬雨季施工费	(1+2.2+2.3)*费率	0.16	0.2
2.6	规费	2.6.1+2.6.2+2.6.3+2.6.4+2.6.5		5.07
2.6.1	工程排污费	(1+2.2+2.3+2.4+2.5)*费率	0.40	0.52
2.6.2	职工教育经费和工会经费	(1.1)*费率	3.50	1.58
2.6.3	住房公积金	(1.1)*费率	6.00	2.71
2.6.4	安全生产责任险	(1+2.2+2.3+2.4+2.5)*费率	0.20	0.26
2.6.5	劳保基金	(1+2.2+2.3+2.4+2.5)*费率		
3	建安造价	1+2		134.66
4	销项税额	3*税率	11.00	14.81
5	附加税费	(3+4)*费率	0.36	0.54
6	其他项目费			
7	优惠			
8	工程造价	3+4+5+6-7		150.01

重置单价取整为 150 元/平方米

2. 评估原值=重置单价×面积

=150 元/平方米×110 平方米=16,500 (元)

3. 确定成新率:

该围墙于 1980 年建成投入使用, 经评估人员现场查看, 该构筑物基础有少量下沉, 承重基本完好。通过评估人员现场勘察打分, 成新率为 29%。

构筑物勘察成新率打分表

序号	部位名称	标准分	勘察分
1	地基基础	40	12
2	承重构件	40	11
3	其它部分	20	6
小计		100	30
勘察成新率			29%

4. 该项围墙评估净值=评估原值×成新率

=16500×29%

=4,785 (元)

经上述评估程序后, 株洲雪松公司申报评估的固定资产——房屋构筑物的评估结果如下:

金额单位: 人民币元

项目名称	账面价值	评估价值	增值率(%)
------	------	------	--------

	原值	净值	原值	净值	原值	净值
房屋类建筑物	20,900,070.72	9,381,846.25	148,883,706.00	49,161,467.00	612.36	424.01
构筑物类建筑物	1,442,729.91	936,154.79	2,318,178.00	1,012,401.00	60.68	8.14
合计	22,342,800.63	10,318,001.04	151,201,884.00	50,173,868.00	576.74	386.28

(五)在建工程

(一) 评估范围

在建工程为正在建设中工程项目，本次评估范围包括土建工程等，评估前账面价值如下表：

金额单位：人民币元

项 目	账面价值
在建工程-土建工程	103,198,902.03
合 计	103,198,902.03

(二) 在建工程概况

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。

(三) 评估过程

第一阶段：准备阶段

(1) 根据企业在建工程的构成特点，向企业有关资产管理部门及使用部门提供《在建工程申报明细表》等，并指导企业根据实际情况进行填报。

(2) 进入现场后根据提供的评估明细表进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对使之相符，对企业提供的评估明细表进行检查，对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

第二阶段：现场调查阶段

(1) 对被评估在建工程抽样进行现场调查，抽样的样本是根据重要性原则选取的，根据评估明细表，土建工程主要核对名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，设备安装工程主要核对设备规格型号、购置日期、现行状态等，并对照评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。

(2) 根据申报的在建工程项目，审核其工程审批手续、合同内容以及收集相关资料；并向财务人员了解工程实际进度情况及工程款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性。

(3) 现场实地调查工程状况、设备到位情况、安装情况，核查是否按照合同条款执行。

(4) 对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、查询和函证、分析、计算、复核等核查验证的方式。

第三阶段：评估测算阶段

(1) 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法、成本法和假设开发法等评估方法适用性，恰当选择评估方法。

(2) 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

(3) 根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，综合分析评估结果的可靠性、增（减）值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查，在经审核修改的基础上，汇总评估明细表，形成初步评估结果。

第四阶段：评估技术说明撰写阶段

(五) 评估方法

根据本评估项目性质以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法以及假设开发法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

根据在建工程实际情况及资料收集情况，为避免资产重复计价和遗漏资产价值，结合本次在建工程特点，针对各项在建工程类型和具体情况，采用成本法评估方法。

1. 未完工正常在建的项目

1) 开工时间距评估基准日半年内的在建项目，根据在建工程申报金额，经账实核对后，剔除其中不合理支出的余值作为评估值。

2) 开工时间距评估基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目,若在此期间投资涉及的材料、设备和人工等价格变动幅度不大,则按照账面价值扣除不合理费用后加适当的资金成本确定其评估值。

资金成本=(申报账面价值-不合理费用)×利率×工期/2

其中:

- ①利率按评估基准日中国人民银行同期贷款利率确定;
- ②工期根据项目规模和实际完工率,参照建设项目工期定额合理确定;
- ③若在建工程申报价值中已含资金成本,则不再计取资金成本。

根据在建工程实际情况,在建工程开工建设期较短,故本次评估资金成本取值为0元。

3) 开工时间距评估基准日半年以上的在建项目,若材料、设备和人工等投资价格发生了较大变化,则按照正常情况下在评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定工程造价;或者根据评估基准日价格水平进行调整工程造价;当明显存在较为严重的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值时,还需扣除各项贬值额,否则贬值额为零。

2. 在建工程中涉及的土地

在建工程中涉及的土地使用权,若与在建工程项目不可分割,按照本报告无形资产—土地使用权相应方法进行评估后,列示在建工程科目;若已单独评估并在其他科目中汇总,为避免重复评估,在本科目中评估为零。

3. 在建工程减值准备,评估为零。

经上述评估程序后,株洲雪松公司申报评估的在建工程的评估结果如下:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	评估值
在建工程-土建工程	103,198,902.03	103,198,902.03
合 计	103,198,902.03	103,198,902.03

(六)无形资产-

一、土地使用权

根据株洲雪松公司土地使用权的特点,分别采用了基准地价系数修正法及市场比较法进行评估。

1、基准地价系数修正法是利用当地城镇土地定级评估成果,通过实地勘察、调查、收集得到的评估对象各宗地的区域因素和个别因素条件,根据因素条件优

劣确定各因素修正系数，求出评估对象的宗地地价，其计算公式为：

$$P = P' \times (1 + \Sigma K) \times \text{使用年期修正系数} \times \text{期日修正系数} \times \text{土地开发程度修正系数}$$

式中：P——评估土地价格

P'—土地所在区域所属级别的基准地价

ΣK —影响土地价格的区域因素及个别因素之和

$$\Sigma K = K_1 + K_2 + \dots + K_n$$

$K_1 + K_2 + \dots + K_n$ —分别为土地在各个因素条件下的修正系数

2、市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在评估基准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，以此估算待估宗地价格的方法。计算公式为：

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

式中：P—待估宗地评估值

PB—比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—区域修正系数

D—个别修正系数

E—年期修正系数

案例七：无形资产—土地使用权（评估明细表-第1项）

根据《株洲市人民政府关于公布株洲市城区基准地价更新成果的通知》[株政函（2019）62号]，株洲市城区基准地价分商业、住宅、工业等几种用途。土地开发程度为红线外“五通”（通路、通电、供水、排水、通讯），红线内场地平整条件下不同级别、不同用地类型法定最高出让年限的平均地价。其基准地价内涵见下表：

株洲市城区分类基准地价表 单位：元/平方米

级别用地类型	一级	二级	三级	四级	五级	六级	七级	八级
商服	9101	6221	4265	3089	2411	1788	1180	880
住宅	5317	3840	2851	2283	1720	1170	830	
工矿仓储	1192	985	810	703	615	541		

株洲市城区商服和住宅用地基准地价内涵表

级别	土地权利	开发程度	商服用地		住宅用地		估价期日
			年期	容积率	年期	容积率	
一	出让土地使用权	五通一平	40 年	3	70 年	3.5	2019.6.30
二	出让土地使用权	五通一平	40 年	2.5	70 年	3	2019.6.30
三	出让土地使用权	五通一平	40 年	2	70 年	2.5	2019.6.30
四	出让土地使用权	五通一平	40 年	2	70 年	2.2	2019.6.30
五	出让土地使用权	五通一平	40 年	1.8	70 年	2	2019.6.30
六	出让土地使用权	五通一平	40 年	1.6	70 年	1.6	2019.6.30
七	出让土地使用权	五通一平	40 年	1.4	70 年	1.2	2019.6.30
七	出让土地使用权	五通一平	40 年	1.2			2019.6.30

估价对象为住宅用地，按 2019 年 10 月 14 日起执行的《株洲市城区基准地价更新技术报告》及《城镇土地估价规程》等，可确定宗地的地价计算公式如下：

$$P_{\text{住}} = \text{级别地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_v \times K_t \times K_s \times K_a \times K_e \times K_{t_0} + k_f$$

$\sum K_i$ ——宗地修正系数表中各因素修正值之和

K_y ——年期修正系数

K_v ——容积率修正系数

K_t ——估价期日修正系数

K_s ——宗地面积修正系数

K_f ——开发程度修正额

K_a ——宗地形状修正系数

K_e ——住宅用地周边环境修正系数

K_{t_0} ——建筑物朝向修正系数

1. 土地级别及基准地价的确定

估价对象所在区域为一级住宅用地，基准地价级别地价为 5317 元/平方米。

2. 根据《株洲市城区（含建制镇）基准地价运用操作手册》中的住宅用地宗地地价修正因素指标说明表和地价修正系数表，编制估价对象地价区域因素指标说明、优劣程度、修正系数表。

株洲市城区一级住宅用地宗地地价修正因素指标说明表

评价指标	优	较优	一般	较差	劣
水电综合保证率	≥98	95-98	90-95	85-90	<85
排水状况	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水较畅通	在雨水大的情况下有短时的积水现象	一般雨水情况下有积水现象	一般雨水情况下，有洪涝和积水现象，且持续时间较长

距中学距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
距小学距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
距医院距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
距农贸市场距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
距公园、绿地距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
距文体设施距离	≤50	50-100	100-300	300-600	>600
临近道路状况	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或 交通型主干道	交通型次干道	支路
距公交站点距离	≤50	50-100	100-200	200-400	>400
距长途汽车站距离	≤200	200-500	500-900	900-1400	>1400
距火车站距离	≤300	300-600	600-1000	1000-2000	>2000
距高铁站距离	≤8000	8000-9000	9000-11000	11000-14000	>14000
噪音污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
水污染	无污染	基本无污染	轻度污染	污染较重	严重污染
距湘江距离	≤400	400-800	800-1500	1500-2500	>2500
距商服中心距离	≤50	50-100	100-300	300-500	>500
人口密度	20000-30000	15000-20000	8000-15000	3500-8000	<3500
用地规划	高档住宅区	成片住宅区	一般住宅区	零星住宅区	其他类型
道路规划	生活型主干道	混合型主干道	生活型次干道或 交通型主干道	交通型次干道	支路

株洲市城区一级住宅用地宗地地价区域因素修正系数表

评价指标	优	较优	一般	较劣	劣
水电综合保证率(%)	2.9126	1.4563	0	-1.261	-2.5219
排水状况	0.7405	0.3702	0	-0.3206	-0.6411
距中学距离(m)	1.0381	0.5191	0	-0.4494	-0.8989
距小学距离(m)	0.8512	0.4256	0	-0.3685	-0.737
距医院距离(m)	0.9594	0.4797	0	-0.4154	-0.8307
距农贸市场距离(m)	0.9815	0.4908	0	-0.4249	-0.8499
距公园、绿地距离(m)	0.3715	0.1857	0	-0.1608	-0.3216
距文体设施距离(m)	0.5338	0.2669	0	-0.2311	-0.4622
邻近道路状况	1.658	0.829	0	-0.7178	-1.4356
距公交站点距离(m)	1.8991	0.9496	0	-0.8222	-1.6444
距长途汽车站距离(m)	0.4526	0.2263	0	-0.196	-0.3919
距火车站距离(m)	0.5535	0.2768	0	-0.2396	-0.4793
距高铁站距离(m)	0.4182	0.2091	0	-0.1811	-0.3621
噪音污染	0.9889	0.4945	0	-0.4281	-0.8563
水污染	2.1353	1.0676	0	-0.9244	-1.8488
距湘江距离(m)	1.4145	0.7073	0	-0.6124	-1.2248
距商服中心距离(m)	3.2841	1.6421	0	-1.4218	-2.8436

人口密度（人/平方公里）	1.4514	0.7257	0	-0.6284	-1.2567
用地规划	1.1783	0.5892	0	-0.5101	-1.0203
道路规划	0.7774	0.3887	0	-0.3365	-0.6731

估价对象住宅地价区域因素指标说明、优劣程度、修正系数表

因素	条件说明	优劣度	修正系数%
水电综合保证率	98	优	2.9126
排水状况	在雨水大的情况下无洪涝和积水现象，排水畅通	优	0.7405
距中学距离	80	较优	0.5191
距小学距离	80	较优	0.4256
距医院距离	150	一般	0
距农贸市场距离	150	一般	0
距公园、绿地距离	200	一般	0
距文体设施距离	200	一般	0
临近道路状况	生活型主干道	优	1.658
距公交站点距离	80	较优	0.9496
距长途汽车站距离	3000	劣	-0.3919
距火车站距离	2600	劣	-0.4793
距高铁站距离	9400	一般	0
噪音污染	无污染	优	0.9889
水污染	无污染	优	2.1353
距湘江距离	300	优	1.4145
距商服中心距离	400	较劣	-1.4218
人口密度	22000	优	1.4514
用地规划	成片住宅区	较优	0.5892
道路规划	生活型主干道	优	0.7774
/	/	/	12.2691

3. 确定使用年期修正系数 K_y

估价对象设定土地用途为住宅用地，根据委托估价方提供的《国有土地使用证》（株国用[2005]第 A0157 号），估价对象终止日期为 2073 年 12 月 30 日，至估价期日剩余土地使用年期为 54 年。根据合法原则，本次评估设定估价对象土地使用年期与估价对象剩余使用年期一致，估价对象土地使用年期为 54 年，与住宅用地基准地价内涵不一致，需作土地使用年期修正，即：

$$K_y = [1 - 1 / (1 + r)^n] / [1 - 1 / (1 + r)^N]$$

本次评估土地还原率，住宅用地取 7%（参考株洲市城区基准地价更新技术

报告), 即:

估价对象 I、II: $K_y = [1 - 1 / (1 + 7.0\%)^{54}] / [1 - 1 / (1 + 7.0\%)^{70}] \approx 0.9827$ 。

4. 确定交易期日修正系数 K_t

对于宗地估价的期日与基准地价的基准期日不同的情况, 需要根据地价的实际变化情况对估价对象进行期日修正。期日修正系数参照中国地价动态监测网株洲地价增长率进行修正:

株洲地价增长率情况一览表

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2020	3	0	0.01	0	0
2020	4	-0.3	-0.46	-0.29	0.18

株政函(2019)62号文《株洲市人民政府关于公布株洲市城区基准地价更新成果的通知》, 估价对象估价期日为2020年12月31日, 根据中国城市地价动态检测网统计数据, 株洲市2020年3季度至2020年4季度住宅用地地价增长率为0, -0.29%。则交易期日修正系数分别为:

$K_{t_{住宅}} = (1+0) \times (1-0.29\%) = 0.9971$ 。

5. 确定容积率修正系数 K_v

株洲市中心城区一级住宅用地容积率修正系数表

容积率	1	1.2	1.4	1.6	1.8	2	2.2	2.4	2.6	2.8	3
修正系数	0.57	0.59	0.62	0.65	0.68	0.7	0.74	0.77	0.81	0.85	0.88
容积率	3.2	3.4	3.5	3.6	3.8	4	4.2	4.4	4.6	4.8	5
修正系数	0.93	0.97	1	1.03	1.09	1.12	1.16	1.2	1.25	1.28	1.32
容积率	5.2	5.4	5.6	5.8	6	6.2	6.4	6.6	6.8	7	7.2
修正系数	1.35	1.39	1.43	1.47	1.49	1.52	1.54	1.56	1.59	1.61	1.64
容积率	7.4	7.6	7.8	8	8.2	8.4	8.8	9			
修正系数	1.67	1.69	1.72	1.75	1.79	1.79	1.82	1.82			

本次评估设定估价对象容积率为估价对象所在区域基准地价内涵容积率3.5, 根据《株洲市中心城区一级住宅用地容积率修正系数表》查得 $K_{v_{住宅}} = 1.0$ 。

6. 确定宗地面积状况修正系数 K_s

宗地面积修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准	面积适中, 对土	面积对土地利	面积对土地	面积较小, 对	面积过小, 对土

说明	地利用极有利	用较为有利	利用无不良影响	土地利用有一定影响	地利用产生严重的影响
住宅用地	1.04	1.02	1.00	0.98	0.96

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》(株国用[2005]第 A0157 号),宗地面积为 9321 平方米。估价对象面积对土地利用较为有利。则: $K_{s\text{住宅}}=1.02$ 。

7. 确定宗地形状状况修正系数 K_a

宗地形状修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	长方形或正方形	规则, 有利于宗地利用	基本规则, 不影响宗地利用	不规则, 对利用有一定影响	不规则, 对利用有严重影响
住宅用地	1.03	1.02	1.00	0.98	0.97

根据委托估价方提供的《国有土地使用证》(株国用[2005]第 A0157 号)现场查勘, 可知估价对象形状规则, 有利于宗地利用: $K_{a\text{住宅}}=1.02$ 。

8. 确定土地开发程度修正额 K_r

基准地价评估所对应的土地开发程度为五通一平(上水通、下水通、电通、路通、电讯通及土地平整)。当估价对象的开发程度与基准地价的开发程度不一致时, 必须进行开发程度修正。据调查分析, 目前株洲市土地六通一平的平均开发成本约为 126-192 元/平方米, 具体每项基础设施平均投资费用见下表。

株洲市土地开发费用构成表(元/平方米)

道路设施费用	供水设施费用	排水设施费用	电力设施费用	电讯设施费用	供气设施费用	场地平整费用
34-42	21-34	21-28	18-28	6-15	10-20	20-30

估价对象土地开发程度为宗地红线外“五通”, 红线内场地部分不平整, 与株洲市地价内涵规定的土地开发程度五通一平(上水通、下水通、电通、路通、电讯通及土地平整)不一致。根据上表并结合估价对象所在区域的情况, 供气设施费为 20 元/ m^2 , 故宗地土地开发程度修正额:

$K_r=20$ 元/平方米。

9. 住宅用地周边环境状况修正系数 K_e

株洲市城区住宅用地宗地周边土地利用类型修正系数表

指标标准	优	较优	一般	较劣	劣
指标标准说明	倚山或近水, 视野开阔, 自	倚山或近水, 有地物阻隔,	无特殊自然景观或自然	无特殊自然景观, 有轻度	无特殊自然景观, 有重度污

	然景观优美	自然景观较好	环境一般	污染, 环境较差	染, 环境很差
商服用地	1.03-1.05	1.01-1.02	1.00	0.98-0.99	0.93-0.97

根据估价人员现场查勘得知估价对象位置靠近湘江, 视野开阔, 自然环境优美, 则: $K_e=1.01$ 。

11. 建筑物朝向修正系数 K_{t_0} 。

株洲市城区建筑物朝向修正系数表

指标标准说明	南	东南	东、西南	东北	北、西、西北
商服用地	1.06	1.03	1.00	0.98	0.96

估价对象预计规划建筑为朝向为南方, 则: $K_{t_0}=1.06$ 。

12. 确定估价对象单位地价

$$P_{\text{住}} = \text{级别地价} \times (1 + \sum K_i) \times K_y \times K_v \times K_t \times K_s \times K_a \times K_e \times K_{t_0} + k_f$$

$$= 5317 \times (1 + 12.2691\%) \times 0.9809 \times 1.00 \times 0.9971 \times 1.02 \times 1.02 \times 1.01 \times 1.06$$

+20

$$= 6,526.30 \text{ 元/平方米}$$

$$\text{评估值} = 6,526.30 \times 9,321.00 = 60,831,642.30 \text{ 元}$$

案例八 无形资产-土地使用权 (评估明细表-第 38 项)

根据株洲华升雪松公司湘 2019 株洲县不动产权证第 0001196 号工业用地特点, 采用市场比较法进行评估, 能收集多项交易实例, 从中选择 3 个为可比实例, 经交易情况修正、期日修正、区域因素修正和个别因素修正以及年期修正后, 进行评估值计算。

1、湘 2019 株洲县不动产权证第 0001196 号工业用地基本情况:

序号	土地使用权名称	宗地号	取得日期	到期日期	用途	使用年限	使用面积 M2
1	湘 2019 株洲县不动产权证第 0001196 号	南洲镇湘东村、湘禄村	2019-4-20	2069-04-20	工业用地	50	85263

2、比较实例选取情况说明表

案例	A	B	C
挂牌编号	[2019]网挂第 056 号	[2019]网挂第 023 号	[2019]网挂第 004 号

位置	株洲市渌口区南洲镇湘东村	株洲市渌口区南洲镇菜花桥村、江边村	株洲市渌口区南洲镇湘渌村、湘东村、江边村
地类用途	工矿仓储用地	工矿仓储用地	工矿仓储用地
土地级别	工业五级	工业五级	工业五级
容积率	1	1	1
土地取得人	湖南株冶火炬新材料有限公司	株洲时代工程塑料实业有限公司	株洲市湘绿节能环保产业股份有限公司
土地面积(m ²)	68031	84520.3	69092.9
交易总价(万元)	2652	3296	2695
单价(元/m ²)	389.82	389.97	390.05
交易日期	2019年9月	2019年2月	2019年2月

3、比较因素条件说明表

比较因素		估价对象与比较案例			
		估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间		2020 年 12 月	2019 年 9 月	2019 年 2 月	2019 年 2 月
交易情况		正常交易	正常交易	正常交易	正常交易
交易方式		挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让	挂牌出让
土地使用年限		50 年	50 年	50 年	50 年
土地用途		工矿仓储用地	工矿仓储用地	工矿仓储用地	工矿仓储用地
土地级别		工业六级	工业五级	工业五级	工业五级
区域因素	基础设施完备度	五通	五通	五通	五通
	水电综合保证率	>98%	>98%	>98%	>98%
	交通条件	距株洲货运站约 9 公里	距株洲货运站约 9.51 公里	距株洲货运站约 10.43 公里	距株洲货运站约 9 公里
	产业集聚规模	高新技术产业联系一般区/	高新技术产业联系一般区/	高新技术产业联系一般区/一般	高新技术产业联系一般区/一般产业联系紧密区

		一般产业联系 紧密区	一般产业联系 紧密区	产业联系紧密区	
	自然灾害危害 程度	>100 年一遇	>100 年一遇	>100 年一遇	>100 年一遇
	环境条件	基本无污染	基本无污染	基本无污染	基本无污染
个别因素	宗地面积 (m ²)	面积对土地利 用无不良影响	面积对土地利 用较为有利	面积对土地利 用较为有利	面积对土地利用较为有利
	宗地形状	较规则, 有利 于宗地利用	较规则, 有利 于宗地利用	较规则, 有利于 宗地利用	较规则, 有利于宗地利用
	地质条件(地 基承载力)	>25 吨/平方米	>25 吨/平方米	>25 吨/平方米	>25 吨/平方米
	地形条件	平坦	平坦	平坦	平坦
	宗地红线内平 整情况	平整	平整	平整	平整

(4)、交易情况指数表

比较因素	估价对象与比较案例			
	估价对象	案例 A	案例 B	案例 C
交易时间	105.61	99.64	100	100
交易情况	100	100	100	100
交易方式	100	100	100	100
土地使用年限	100	100	100	100
土地用途	100	100	100	100
土地级别	100	100	100	100

(5) 区域因素

比较因素		估价对象与比较案例					
		估价对 象	案例 A	案例 B	案例 C	备注	
区域因 素	基础设施完备 度	100	100	100	100	每等级修正 (%)	1
	水电综合保证 率	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2

	交通条件	100	98.98	97.14	100	修正基础 (km)	0.5	
	产业集聚效益	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
	自然灾害危害 程度	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
	环境条件	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
个别因素	宗地面积	100	102	102	102	每等级修正 (%)	2	
	宗地形状	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
	地质条件	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
	地形条件	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	
	宗地红线内平 整情况	100	100	100	100	每等级修正 (%)	2	

(5) 估价对象评估价格计算过程表:

比较因素		估价对象与比较案例		
		案例 A	案例 B	案例 C
交易价格(元/平方米)		389.82	389.97	390.05
交易时间		105.61/99.64	105.61/100	105.61/100
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易方式		100/100	100/100	100/100
土地使用年限		100/100	100/100	100/100
土地用途		100/100	100/100	100/100
土地级别		100/100	100/100	100/100
区域因素	基础设施完备 度	100/100	100/100	100/100
	水电综合保证 率	100/100	100/100	100/100
	交通条件	100/98.98	100/97.14	100/100
	产业集聚效益	100/100	100/100	100/100
	自然灾害危害 程度	100/100	100/100	100/100
	环境条件	100/100	100/100	100/100
个别因素	宗地面积	100/102	100/102	100/102
	宗地形状	100/100	100/100	100/100

	地质条件	100/100	100/100	100/100
	地形条件	100/100	100/100	100/100
	宗地红线内平整情况	100/100	100/100	100/100
比准价格(元/平方米)		409.25	415.66	403.85
估价对象评估价格(元/平方米)		409.59		

(6) 评估结果:

评估值=409.59X 85,263.00 = 34,923,096 元

经上述评估程序后,株洲雪松公司申报评估的无形资产-土地使用权的评估结果如下:

金额单位:人民币元

项 目	账面价值	评估值
无形资产-土地使用权	88,391,121.92	351,602,026.00
合 计	88,391,121.92	351,602,026.00

2.其他无形资产

(一) 评估范围

纳入本次评估范围的注册商标 24 项、发明专利及实用新型、外观设计 23 项等资产未入账,账面价值为 0 元

(二) 资产概况

1、具体范围

截至评估基准日,被评估单位拥有的注册商标 24 项、发明专利及实用新型、外观设计 23 项。具体如下:

(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	一种特高支纯苧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

							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 德里国际 注册	湖南华升株洲雪松有限公司	有效
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	40-081268 7(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
----	----------	--------------	-----------	---------	----	-------------------	---	----

2、来源及应用状况

被评估商标权及发明专利及实用新型、外观设计均为企业生产经营所需，由被评估单位购买取得或自主注册取得，处于正常使用状态，目前已全部在企业生产经营中应用。以上商标均无产权纠纷

(三) 评估过程

1. 进行评估明细表的核对

(1) 根据企业商标权及发明专利及实用新型、外观设计的构成特点，向企业有关资产管理部门及使用部门提供《商标权及发明专利及实用新型、外观设计资产申报明细表》等，并指导企业根据实际情况进行填报。

(2) 根据商标权及发明专利及实用新型、外观设计评估申报明细表，进行总账、明细账、会计报表及评估明细表的核对使之相符；对表中的错填、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

2. 进行现场调查

(1) 根据申报的商标权及发明专利及实用新型、外观设计项目，审核其购置及取得手续、合同内容以及收集相关资料；并向财务人员了解款项支付情况，分析账面值的构成及其合理性。

(2) 在现场实地调查时，通过观察和访谈等方式对商标权及发明专利及实用新型、外观设计的实施情况、权利属性、对应产品的经营状况、许可授权以及抵押担保、涉讼等经济纠纷方面情况进行调查了解，并作了详细的调查记录。

(3) 对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结果的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。

3. 评估测算

(1) 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法以及其他衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

(2) 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

(3) 根据所采用的评估方法, 选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断, 综合分析评估结果的可靠性、增(减)值率的合理性, 对可能影响评估结果准确性的因素进行复查, 在经审核修改的基础上, 汇总评估明细表, 形成初步评估结果。

4. 评估技术说明撰写

(四) 评估方法

根据本评估项目性质以及评估对象特点、价值类型、资料收集情况等相关条件, 分析市场法、收益法和成本法三种评估基本方法以及其他衍生方法的适用性, 恰当选择评估方法。由于纳入本次评估范围的商标权及发明专利及实用新型、外观设计均为一般商业保护性商标, 故本次对商标权及发明专利及实用新型、外观设计采用成本法进行评估。成本法评估是依据商标权及发明专利及实用新型、外观设计无形资产形成过程中所需要投入的各种费用成本, 并以此为依据确认商标权及发明专利及实用新型、外观设计价值的一种方法。

经调查和访谈相关专业技术人员了解到, 上述商标权及发明专利及实用新型、外观设计均已实施在被评估单位产系列中, 均为生产经营所需, 处于正常使用状态。由于纳入本次评估范围的商标权及发明专利及实用新型、外观设计对应产品的收入、成本具有不可分割性, 从整体获利能力角度考虑, 将上述商标权及发明专利及实用新型、外观设计合并估值, 进行商标组合的评估。基本公式如下:

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中: P—商标权及发明专利及实用新型、外观设计评估值

C_1 —设计成本

C_2 —注册及续延成本

C_3 —维护使用成本

(五) 评估结果

经评估, 商标权及发明专利及实用新型、外观设计评估价值为 1,039,390.00 元, 比账面价值增值 1,039,390.00 元, 增值率 100%。

(七) 递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 1,543,064.80 元, 为计提减值准备产生的纳税暂时性差异。

递延所得税是时间性差异对所得税的影响, 在纳税影响会计法下产生的递延

税款。递延所得税资产是未来预计可以用来抵税的资产，是根据所得税准则确认的可抵扣暂时性差异产生的所得税资产。以评估基准日后还享有的资产和权利价值为评估值。

经调查了解并核查账簿、原始凭证及收集相关资料，认为递延所得税资产在持续经营的前提下，为评估目的实现后的产权持有人实际拥有的资产权利，故本次评估以核实后的账面值为评估值。

经评估，递延所得税资产评估值为 1,543,064.80 元，无增值。

三、流动负债评估技术说明

流动负债包括株洲雪松公司申报评估的应付账款、合同债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债。

(一)应付账款、合同债和其他应付款

应付账款账面值 11,369,906.39 元，共计 6 笔，账龄在 2-3 年，主要核算企业因购买材料、商品或接受劳务等而应付给供应单位的款项应付未付款。

首先核对应付账款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后实施函证程序或替代程序，核查债务真实性，抽查企业主要的购货合同及有关凭证，证实企业购入并已验收入库的材料、商品等，均根据有关凭证记入本科目，未发现漏记应付账款。经核查，应付账款账、表、单相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，应付账款评估值为 11,369,906.39 元。

合同负债账面值为 2,307,368.17 元。

首先核对合同负债明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后对核算内容、形成过程及金额进行检查，核查债务真实性，审查相关的文件、合同或相关凭证。经核查，其他流动负债账、表、单相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，合同负债评估值为 2,307,368.17 元。

其他应付款账面值为 30,023,369.39 元，共计 34 笔，账龄在 2-4 年，是除主营业务以外，与外单位和本单位以及职工之间业务往来款项，主要内容为企业应付、暂收其他单位或个人的款项，如门面押金、质保金、工程押金、欠付个人款项及集团所属单位往来等。

首先核对其他应付款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后实施函证程序或替代程序，核查债务真实性，审查相关的文件、合同或相关凭证。经核查，其他应付款账、表、单相符，以核实后账面值为评估值。

经评估，其他应付款评估值为 30,023,369.39 元。

(二)应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 4,506,096.56 元,核算内容为企业根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括按企业规定应支付给职工的工资、职工福利、社会保险费、住房公积金、工会经费、职工教育经费、非货币性福利、辞退福利、股份支付、按规定从净利润中提取的职工奖励及福利基金等等。

首先核对应付职工薪酬明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,然后对各明细项进行核查和抽查复算,抽查有关原始凭证,检查各项目的计提、发放、使用情况。经核查,应付职工薪酬账、表、单相符,在确认其真实性的基础上以核实后账面值为评估值。

经评估,应付职工薪酬评估值为 4,506,096.56 元。

(三)应交税费

应交税金账面值 84,196.81 元,主要核算企业应交纳的各种税费,主要包括所得税、城市维护建设税、房产税、教育费附加、企业代扣代交的个人所得税。

首先核对应交税金明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,然后查验企业所交税金的税种和金额,审核纳税申报表和应交税金账户,抽查有关原始凭证,检查税费是否合规、会计处理是否正确。经核查,应交税费账、表、单相符,在确认其真实性的基础上以核实后账面值为评估值。

经评估,应交税费评估值为 84,196.81 元。

(四)其他流动负债

其他流动负债账面值为 182,545.67 元。

首先核对其其他流动负债明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符,然后对核算内容、形成过程及金额进行检查,核查债务真实性,审查相关的文件、合同或相关凭证。经核查,其他流动负债账、表、单相符,以核实后账面值为评估值。

经评估,其他流动负债评估值为 182,545.67 元。

四、非流动负债评估技术说明

非流动负债包括株洲雪松公司申报评估的长期借款、递延收益。

(一)长期借款

长期借款账面值 120,000,000.00 元,为公司向株洲农村商业银行股份有限公司等取得的借款,借款担保方式均为抵(质)押物为房屋建筑物等。见下表:

序号	放款银行	借款起止日期	月利率%	账面价值	担保方式及合同
1	株洲农村商业银行股份有限公司	2020.05.30-2025.29	LPR+155基点	120,000,000.00	抵押

首先核对长期借款明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后逐笔核对借款合同，了解各项借款的借款金额、利率、还款方式、担保方式和还款期限，以证实短期借款的真实性、完整性，同时向贷款银行进行函证，对没有回函的借款实施替代程序（取得期后还款的有关凭证或业务发生时的相关凭证），核查结果账、表、单金额相符。

经核查评估基准日尚欠的本金余额，在确认利息已支付或预提的基础上，以核实后账面值为评估值。

经评估，长期借款评估值为 120,000,000.00 元。

(六)递延收益

递延收益账面值 9,747,402.48 元，共计 1 笔。

首先核对递延收益明细账与总账、报表、评估明细表余额是否相符，然后查阅有关账簿记录、相关文件，抽查有关原始凭证，对核算内容、形成过程及金额进行了核查。经核查，递延收益账、表、单相符。

该部分递延收益为 9,747,402.48 等，为不需偿还的负债，企业在财务处理上当期不能全部确认收入，而税务上根据逐期结转将其作为应纳税所得额并征收所得税，企业在逐期结转时缴纳企业所得税。

经核查项目的政府文件、资金划转凭证、税款缴纳时的单据、原始入账凭证及每期结转凭证，确定该部分负债属于政府补助资金，专款专用，无附加及验收条件，企业不需偿还，故在核实账面值基础上按其评估基准日后应承担的企业所得税确定评估值。即：

经评估，递延收益评估值为 9,747,402.48 元。

五、资产基础法评估结果

(一)评估结果

经上述资产基础法评估后，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：

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%。

各类资产、负债评估的详细情况参见评估明细表。

(二)评估增减值主要原因说明

(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。

第四章 评估结论及分析

一、评估结论

(一)评估结果

1.资产基础法评估结果

经上述资产基础法评估后，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：

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%。

本评估说明依据《企业国有资产评估报告指南》编制

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

评估明细表

鹏信资评报字[2021]第 122 号

(共 3 册, 第 3 册)

评估基准日: 2020 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2021 年 7 月 20 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel):+86755-8240 6288

传真(Fax):+86755-8242 0222

直线(Dir):+86755-8240 3555

邮政编码(Postcode):518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

资产评估结果汇总表

2020年12月31日

表1

被评估企业名称：湖南华升株洲雪松有限公司

金额单位：人民币万元

项目	行号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
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	37,016.28	164.95%
其中：长期股权投资	3	544.12	4,720.23	4,176.11	767.50%
投资性房地产	4	867.42	2,466.13	1,598.71	184.31%
固定资产	5	1,505.84	6,237.11	4,731.27	314.19%
在建工程	6	10,319.89	10,319.89	0.00	0.00%
无形资产	7	8,839.11	35,264.14	26,425.03	298.96%
其中：土地使用权	8	8,839.11	35,160.20	26,321.09	297.78%
其他非流动资产	9	365.03	450.19	85.16	23.33%
资产总计	10	35,794.33	73,038.87	37,244.54	104.05%
流动负债	11	4,847.35	4,847.35	0.00	0.00%
非流动负债	12	12,974.74	12,974.74	0.00	0.00%
负债总计	13	17,822.09	17,822.09	0.00	0.00%
股东权益总计	14	17,972.24	55,216.78	37,244.54	207.23%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估结果分类汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表2

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

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
项目	行号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
一. 流动资产合计	1	133,529,200.71	135,811,774.22	2,282,573.51	1.71%
货币资金	2	90,898,758.00	90,898,758.00	0.00	0.00%
交易性金融资产	3	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	5	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00%
应收账款	6	2,785,337.49	2,785,337.49	0.00	0.00%
应收款项融资	7	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	8	75,679.45	75,679.45	0.00	0.00%
其他应收款	9	2,466,733.23	2,466,733.23	0.00	0.00%
存货	10	35,320,999.78	37,603,573.29	2,282,573.51	6.46%
合同资产	11	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产	12	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产	13	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	14	1,481,692.76	1,481,692.76	0.00	0.00%
	15				
二. 非流动资产合计	16	224,414,120.34	594,576,899.82	370,162,779.48	164.95%
债权投资	17	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他债权投资	18	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	19	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	20	5,441,243.03	47,202,308.23	41,761,065.20	767.49%
其他权益工具投资	21	2,107,200.00	2,958,822.80	851,622.80	40.41%
其他非流动金融资产	22	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	23	8,674,224.31	24,661,295.00	15,987,070.69	184.31%
固定资产	24	15,058,364.25	62,371,091.00	47,312,726.75	314.20%
在建工程	25	103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%
生产性生物资产	26	0.00	0.00	0.00	0.00%
油气资产	27	0.00	0.00	0.00	0.00%
使用权资产	28	0.00	0.00	0.00	0.00%
无形资产	29	88,391,121.92	352,641,415.96	264,250,294.04	298.96%
开发支出	30	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	31	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	32	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	33	1,543,064.80	1,543,064.80	0.00	0.00%
其他非流动资产	34	0.00	0.00	0.00	0.00%
	35				
三. 资产总计	36	357,943,321.05	730,388,674.04	372,445,352.99	104.05%
四. 流动负债合计	37	48,473,482.99	48,473,482.99	0.00	0.00%
短期借款	38	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债	39	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	40	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	41	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	42	11,369,906.39	11,369,906.39	0.00	0.00%
预收款项	43	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债	44	2,307,368.17	2,307,368.17	0.00	0.00%
应付职工薪酬	45	4,506,096.56	4,506,096.56	0.00	0.00%
应交税费	46	84,196.81	84,196.81	0.00	0.00%
其他应付款	47	30,023,369.39	30,023,369.39	0.00	0.00%
持有待售负债	48	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	49	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	50	182,545.67	182,545.67	0.00	0.00%
	51				
五. 非流动负债合计	52	129,747,402.48	129,747,402.48	0.00	0.00%
长期借款	53	120,000,000.00	120,000,000.00	0.00	0.00%
应付债券	54	0.00	0.00	0.00	0.00%
租赁负债	55	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款	56	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债	57	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益	58	9,747,402.48	9,747,402.48	0.00	0.00%
递延所得税负债	59	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债	60	0.00	0.00	0.00	0.00%
	61				
六. 负债总计	62	178,220,885.47	178,220,885.47	0.00	0.00%
七. 所有者权益总计	63	179,722,435.58	552,167,788.57	372,445,352.99	207.23%

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

签字资产评估师: 唐利 申娟丽

流动资产评估汇总表

表3
金额单位：人民币元

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司
评估基准日：2020年12月31日

被评估企业申报评估信息

项目	表号	账面值 BV	评估机构评估信息		
			评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
货币资金	3-1	90,898,758.00	90,898,758.00	0.00	0.00%
交易性金融资产	3-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融资产	3-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应收票据	3-4	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00%
应收账款	3-5	2,785,337.49	2,785,337.49	0.00	0.00%
应收款项融资	3-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
预付款项	3-7	75,679.45	75,679.45	0.00	0.00%
其他应收款	3-8	2,466,733.23	2,466,733.23	0.00	0.00%
存货	3-9	35,320,999.78	37,603,573.29	2,282,573.51	6.46%
合同资产	3-10	0.00	0.00	0.00	0.00%
持有待售资产	3-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期非流动资产	3-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动资产	3-13	1,481,692.76	1,481,692.76	0.00	0.00%
合计		133,529,200.71	135,811,774.22	2,282,573.51	1.71%

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤

货币资金评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3-1

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

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
货币资金类别	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 Z/BV
库存现金	3-1-1	1,547.31	1,547.31	0.00	0.00%
银行存款	3-1-2	88,297,210.69	88,297,210.69	0.00	0.00%
其他货币资金	3-1-3	2,600,000.00	2,600,000.00	0.00	0.00%
合计		90,898,758.00	90,898,758.00	0.00	0.00%

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

应收票据评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-4

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

被评估企业申报评估信息								评估机构评估信息			
序号	付款人	承兑人	票号	出票日期	到期日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	滨州愉怡纺织科技有限公司	恒丰银行股份有限公司滨州分行	131546600001 220200722684 422753	2020/07/22	2021/01/22	人民币	500,000.00	500,000.00	0.00	0.00%	
		账面余额合计					500,000.00	500,000.00	0.00	0.00%	
		减：坏账准备						0.00	0.00	0.00%	
		账面值合计					500,000.00	500,000.00	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

应收账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-5

金额单位：人民币元

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息						评估机构评估信息			
序号	债务人名称(结算对象)	业务内容	发生年月	账龄	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	嘉兴市吉力纺织品有限责任公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	17,904.75	17,904.75	0.00	0.00%	
2	广州市宏南纺织品有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	206,127.50	206,127.50	0.00	0.00%	
3	深圳市锦鸿纺织有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	168.00	168.00	0.00	0.00%	
4	荆州市津津纺织有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	442,896.40	442,896.40	0.00	0.00%	
5	雷妹君	销售货物款	2015年	4-5年	1,360.00	1,360.00	0.00	0.00%	
6	深圳市益精纺织品有限公司	销售货物款	2018年	1-2年	98.10	98.10	0.00	0.00%	
7	黑龙江源通经贸有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	2,934.00	2,934.00	0.00	0.00%	
8	佛山市广帛纺织有限公司	销售货物款	2019年	1年以内	10.20	10.20	0.00	0.00%	
9	上海炫然纺织有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	9,282.70	9,282.70	0.00	0.00%	
10	深圳市志晔纺织有限公司	销售货物款	2016年	3-4年	3,616.20	3,616.20	0.00	0.00%	
11	广州市壹卷秀纺织品有限公司	销售货物款	2017年	2-3年	3,664.75	3,664.75	0.00	0.00%	
12	浏阳市继恒纺织有限公司	销售货物款	2018年	1-2年	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%	
13	上海伊时上实业有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	27,749.80	27,749.80	0.00	0.00%	
14	上海仙姿服饰有限公司	销售货物款	2015年	4-5年	34,876.11	34,876.11	0.00	0.00%	
15	江西省优典实业有限公司	销售货物款	2015年	4-5年	63,516.05	63,516.05	0.00	0.00%	
16	浙江晋升服饰有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	39,105.91	39,105.91	0.00	0.00%	
17	浙江华邦服装有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	50,000.00	50,000.00	0.00	0.00%	
18	上海典和纺织品有限公司	销售货物款	2018年	1-2年	18,338.65	18,338.65	0.00	0.00%	
19	深圳市民华实业有限公司	销售货物款	2018年	1-2年	129,630.31	129,630.31	0.00	0.00%	
20	哈尔滨华仁亚麻纺织有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	205.00	205.00	0.00	0.00%	
21	广州市墨菲文化发展有限公司(原广州市	销售货物款	2019年	1年以内	52,348.70	52,348.70	0.00	0.00%	
22	四川雪松麻业有限公司	销售货物款	2014年以前	5年以上	37,000.00	37,000.00	0.00	0.00%	
23	广州市埃琦诗纺织品有限公司	销售货物款	2017年	2-3年	1,317.10	1,317.10	0.00	0.00%	
24	深圳市三宝纺织品有限公司	销售货物款	2015年	4-5年	379.80	379.80	0.00	0.00%	
25	广州民韵纺织品有限公司	销售货物款	2019年	1年以内	374.00	374.00	0.00	0.00%	
26	广州市辉艺纺织品有限公司	销售货物款	2019年	1年以内	67,640.75	67,640.75	0.00	0.00%	
27	浙江美新时尚纺织科技有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	44,157.65	44,157.65	0.00	0.00%	
28	深圳市三合纺织有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	0.20	0.20	0.00	0.00%	
29	湖南华升工贸有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	3,042,440.86	3,042,440.86	0.00	0.00%	
30	湖南华升工贸有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	20,697.60	20,697.60	0.00	0.00%	

应收账款评估明细表

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司
评估基准日：2020年12月31日
表3-5
金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息						评估机构评估信息			
序号	债务人名称(结算对象)	业务内容	发生年月	账龄	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
31	湖南华升洞庭麻业有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	917,669.93	917,669.93	0.00	0.00%	
32	绍兴庚坤商贸有限公司	销售货物款	2019年	2年以内	39,128.60	39,128.60	0.00	0.00%	
	账面余额合计				5,294,639.62	5,294,639.62	0.00	0.00%	
	减：坏账准备				2,509,302.13	0.00	-2,509,302.13	-100.00%	
	坏账损失					2,509,302.13	2,509,302.13	100.00%	
	账面值合计				2,785,337.49	2,785,337.49	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日
评估人员：周琳

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表3-8

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

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息		
序号	债务人名称(结算对象)	业务内容	发生年月	账龄	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注			
1	湖南省电信公司株洲分公司	往来款		1年以上	3,251.92	3,251.92	0.00	0.00%				
2	株洲市自来水公司	往来款		1年以上	9,030.81	9,030.81	0.00	0.00%				
3	通标标准技术服务（上海）有限公司	往来款		1年以上	1,881.10	1,881.10	0.00	0.00%				
4	深圳市新飞网信息技术有限公司广州分公司	往来款		1年以上	540.00	540.00	0.00	0.00%				
5	周畅	备用金		1年以上	4,000.00	4,000.00	0.00	0.00%				
6	彭亮	备用金		1年以上	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00%				
7	陈乐军	备用金		1年以上	2,988.32	2,988.32	0.00	0.00%				
8	阳佩轩	备用金	2020年	1年以内	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%				
9	段四清	备用金		1年以上	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%				
10	谢金花	备用金	2020年	1年以内	2,517.00	2,517.00	0.00	0.00%				
11	湖南华升金爽健康科技有限公司	往来款	2020年	1年以内	21,671.40	21,671.40	0.00	0.00%				
12	株洲华洋置业有限责任公司	往来款	2020年	1年以内	102,614.37	102,614.37	0.00	0.00%				
13	湖南华升服饰股份有限公司	往来款		1年以上	248,645.39	248,645.39	0.00	0.00%				
14	江苏昆山市须达毛条厂	往来款		1年以上	80,204.20	80,204.20	0.00	0.00%				
15	株洲市电业局	往来款		1年以上	249,792.71	249,792.71	0.00	0.00%				
16	湘潭万事达纺织有限公司	往来款		1年以上	3,825.02	3,825.02	0.00	0.00%				
17	克山金鼎亚麻纺织有限公司	往来款		1年以上	3,082.60	3,082.60	0.00	0.00%				
18	卫友珍	往来款		1年以上	8,545.60	8,545.60	0.00	0.00%				
19	湖南长兴印染公司	往来款		1年以上	19,450.37	19,450.37	0.00	0.00%				
20	长沙兴望印染有限公司	往来款		1年以上	17,322.71	17,322.71	0.00	0.00%				
21	株洲友联建筑工程有限责任公司第一分公司	往来款		1年以上	114,000.00	114,000.00	0.00	0.00%				
22	国网湖南省电力有限公司株洲供电分公司	往来款		1年以上	18,203.00	18,203.00	0.00	0.00%				
23	湖南株洲跃达建筑工程有限责任公司	往来款	2020年	1年以内	1,720,000.00	1,720,000.00	0.00	0.00%				
24	高速ETC	往来款	2020年	1年以内	757.64	757.64	0.00	0.00%				
25	深圳办事处电费押金	应收押金保证金		1年以上	4,516.34	4,516.34	0.00	0.00%				
26	芦松市场门面	应收押金保证金		1年以上	20,000.00	20,000.00	0.00	0.00%				
27	物业水电费	其他		1年以上	22,048.51	22,048.51	0.00	0.00%				
28	昌恒建材合同租金	租金	2020年	1年以内	85,000.00	85,000.00	0.00	0.00%				
	账面余额合计				2,795,889.01	2,795,889.01	0.00	0.00%				
	减：坏账准备				329,155.78	-329,155.78	-100.00%					

其他应收款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司
表3-8
金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息				评估机构评估信息			
序号	债务人名称(结算对象)	业务内容	发生年月	账龄	账面值	评估值	评估增减值
	坏账损失					329,155.78	100.00%
	账面值合计				2,466,733.23	2,466,733.23	13.34%

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

存货评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表3-9

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

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
项目	表	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	号	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
材料采购/在途物资	3-9-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
原材料	3-9-2	2,410,708.57	2,410,708.57	0.00	0.00%
在产品/半成品	3-9-3	5,039,932.08	5,039,932.08	0.00	0.00%
产成品/发出商品/库存商品	3-9-4	27,719,572.48	30,002,145.99	2,282,573.51	8.23%
委托加工物资	3-9-5	150,786.65	150,786.65	0.00	0.00%
包装物和低值易耗品/周转材料	3-9-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		35,320,999.78	37,603,573.29	2,282,573.51	6.46%

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤

其他流动资产评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表3-13

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

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息				
序号	项目或名称	业务内容	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	待抵扣的增值税进项税	抵扣的增值税	1,481,692.76	1,481,692.76	0.00	0.00%	
	账面值合计		1,481,692.76	1,481,692.76	0.00	0.00%	

被评估企业填表人:段四清

填表日期:2021年7月2日

评估人员:

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4

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

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
债权投资	4-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他债权投资	4-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应收款	4-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期股权投资	4-4	5,441,243.03	47,202,308.23	41,761,065.20	767.49%
其他权益工具投资	4-5	2,107,200.00	2,958,822.80	851,622.80	40.41%
其他非流动金融资产	4-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
投资性房地产	4-7	8,674,224.31	24,661,295.00	15,987,070.69	184.31%
固定资产	4-8	15,058,364.25	62,371,091.00	47,312,726.75	314.20%
在建工程	4-9	103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%
生产性生物资产	4-10			0.00	0.00%
油气资产	4-11			0.00	0.00%
使用权资产	4-12			0.00	0.00%
无形资产	4-13	88,391,121.92	352,641,415.96	264,250,294.04	298.96%
开发支出	4-14	0.00	0.00	0.00	0.00%
商誉	4-15	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期待摊费用	4-16	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延所得税资产	4-17	1,543,064.80	1,543,064.80	0.00	0.00%
其他非流动资产	4-18	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		224,414,120.34	594,576,899.82	370,162,779.48	164.95%

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤、吴浩、洪斌

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-7
金额单位：人民币元

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息															评估机构评估信息				
序号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		成新 率%	重置全价	评估价值	评估增减值	增减率	备注					
							原值	净值											
1	汽车一库	株房权证株字第 00167464号	混合	1986.1	588.56	76.80	45,201.36	19,284.48	31	926,393.00	287,182.00	267,897.52	1389.19%						
2	车队浴室	株房权证株字第 00167464号	混合	1986.4	301.48	67.20	20,259.46	8,643.04	31	474,530.00	147,104.00	138,460.96	1601.99%						
3	综合楼	株房权证株字第 00167464号	混合	1959.6	344.00	354.58	121,974.85	52,037.96	30	541,456.00	162,437.00	110,399.04	212.15%						
4	车队浴室	株房权证株字第 00167464号	混合	1959.7	423.36	17.95	7,597.63	3,241.86	30	780,252.00	234,076.00	230,834.14	7120.42%						
5	机修车间	无	混合	1959.8	204.00	730.14	148,948.58	134,062.65	30	211,752.00	63,526.00	-70,536.65	-52.61%						
6	电焊工间	株房权证株字第 00149316号	砖木	1967.9	307.00	72.00	22,104.00	9,430.54	30	345,068.00	103,520.00	94,089.46	997.71%						
7	医务所办公楼	无	混合	1970.6	1,050.00	121.36	127,428.00	54,363.68	30	1,866,900.00	560,070.00	505,706.32	930.23%						
8	职工医院住院部	株房权证株字第 00165580号	混合	1984.4	1,984.00	270.00	535,680.00	228,535.67	30	3,051,392.00	915,418.00	686,882.33	300.56%						
9	医务所门诊部	株房权证株字第 00165584号	混合	1974.6	643.00	208.08	133,796.00	57,081.00	30	988,934.00	296,680.00	239,599.00	419.75%						
10	幼儿园	无	混合	1993.6	4,052.83	428.26	1,735,650.00	740,476.59	44	5,965,766.00	2,624,937.00	1,884,460.41	254.49%						
11	大食堂	株房权证株字第 1000529633号	混合	1986.8	995.39	426.42	424,457.33	257,221.61	31	1,656,329.00	513,462.00	256,240.39	99.62%						
12	食堂(一楼)	株房权证株字第 1000529633号	混合	1981.9	1,487.83	49.96	74,332.50	31,712.04	30	2,475,749.00	742,725.00	711,012.96	2242.09%						
13	经理部商店(50栋)	株房权证株字第 00198747号	混合	1980.5	289.49	116.07	33,600.00	14,334.71	30	502,265.00	150,680.00	136,345.29	951.15%						
14	蓝月亮酒家	株房权证株字第 00165589号	混合	1992.5	207.27	276.97	57,408.00	24,491.96	42	359,613.00	151,037.00	126,545.04	516.68%						
15	美容院铺面	无	混合	1996.9	51.82	273.95	14,196.00	6,056.07	50	73,481.00	36,741.00	30,684.93	506.68%						
16	大园村铺面(建设路)	株房权证株字第 00165586号	混合	1992.3	51.10	216.00	11,037.60	4,709.37	42	77,723.00	32,644.00	27,934.63	593.17%						
17	车队门面	无	混合	1996.05	52.17	393.94	20,551.68	8,768.13	50	83,368.00	41,684.00	32,915.87	375.40%						
18	冰吧	株房权证株字第 00220824号	混合	1999.07	158.06	489.60	77,386.18	33,015.67	56	243,096.00	136,134.00	103,118.33	312.33%						
19	油库	株房权证株字第 00149281号	砖木	1959.10	319.00	62.40	19,905.60	8,491.74	30	265,408.00	79,622.00	71,130.26	837.64%						
20	爱卫车库	无	混合	1985.12	163.24	209.60	34,214.40	14,596.58	30	246,166.00	73,850.00	59,253.42	405.94%						
21	招待所餐厅	株房权证株字第 00167464号	混合	1992.12	130.00	252.00	32,760.00	13,976.60	42	216,320.00	90,854.00	76,877.40	550.04%						

投资性房地产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-7

金额单位：人民币元

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息				
序 号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面值		成新 率%	重置全价	评估价值	评估增减值	增减率	备注
							原值	净值						
22	招待所食堂	株房权证株字第 00167464号	混合	1992.04	200.00	218.40	43,680.00	18,634.59	41	332,800.00	136,448.00	117,813.41	632.23%	
23	综合楼(招待所)	株房权证株字第 00167464号	混合	1986.09	1,717.39	295.14	506,872.12	218,219.35	31	2,703,172.00	837,983.00	619,763.65	284.01%	
24	招待所餐厅	株房权证株字第 00167464号	混合	1992.06	50.00	240.00	12,000.00	5,119.54	34	78,700.00	26,758.00	21,638.46	422.66%	
25	二村澡堂	株房权证株字第 00165611号	混合	1985.04	606.00	252.00	152,712.00	65,151.68	30	1,008,384.00	302,515.00	237,363.32	364.32%	
26	综合楼(电影剧)	株房权证株字第 00167464号	混合	1986.05	3,608.24	374.24	1,350,363.96	576,103.75	31	5,679,370.00	1,760,605.00	1,184,501.25	205.61%	
27	一村食堂	株房权证株字第 00165585号	混合	1981.05	279.00	568.88	158,716.62	119,710.07	30	474,300.00	142,290.00	22,579.93	18.86%	
28	食堂	株房权证株字第 00165588号	混合	1988.06	410.00	208.86	85,633.51	37,390.23	34	682,240.00	231,962.00	194,571.77	520.38%	
29	殡仪馆	株房权证株字第 00165582号	混合	1985.06	168.00	324.63	54,537.40	23,267.51	30	274,512.00	82,354.00	59,086.49	253.94%	
30	综合楼(科教)	株房权证株字第 00167464号	混合	1986.06	4,170.00	354.58	1,478,590.49	630,808.86	31	6,563,580.00	2,034,710.00	1,403,901.14	222.56%	
31	扎把车间	无	混合	1980.07	729.40	52.53	38,318.28	16,347.70	30	814,010.00	244,203.00	227,855.30	1393.81%	
32	培训楼	株房权证株字第 1000529626号	混合	1991.08	236.85	240.73	57,017.60	24,324.81	40	244,903.00	97,961.00	73,636.19	302.72%	
33	麻棉厂房	株房权证株字第 00156519号	钢混	1992.04	11,185.80	808.62	9,045,023.87	5,060,504.36	50	18,758,587.00	9,379,294.00	4,318,789.64	85.34%	
34	织布近轴通道	无	砖木	1995.02	50.00	96.00	4,800.00	2,047.82	36	42,800.00	15,408.00	13,360.18	652.41%	
35	织布五区	无	排架	1990.06	2,534.00	140.66	356,428.80	152,062.09	44	4,373,684.00	1,924,421.00	1,772,358.91	1165.55%	
		账面余额合计					17,043,183.82	8,674,224.31		63,383,003.00	24,661,295.00	15,987,070.69	184.31%	
		减:减值准备											0.00%	
		账面值合计					17,043,183.82	8,674,224.31			24,661,295.00	15,987,070.69	184.31%	

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤、吴浩

固定资产评估汇总表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8

金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息				
		表号	账面值	重置全价	评估价值	评估增减值
项目			原值	净值	重置全价-原值	评估价值-净值
房屋建筑物类合计			22,342,800.63	10,318,001.04	128,859,083.37	39,855,866.96
固定资产——房屋类建筑物	4-8-1-1		20,900,070.72	9,381,846.25	127,983,635.28	39,779,620.75
固定资产——构筑物类建筑物	4-8-1-2		1,442,729.91	936,154.79	875,448.09	76,246.21
固定资产——管道及沟槽	4-8-1-3		0.00	0.00	0.00	0.00
设备类合计						
固定资产——机械类设备	4-8-2-1		32,809,199.19	4,740,363.21	25,407,433.81	7,456,859.79
固定资产——运输类设备	4-8-2-2		30,328,463.21	4,471,927.38	26,649,353.79	7,316,627.62
固定资产——电子类设备	4-8-2-3		1,607,534.84	92,331.12	-793,834.84	110,063.88
固定资产——其他设备	4-8-2-4		873,201.14	176,104.71	-448,085.14	30,168.29
			0.00	0.00	0.00	0.00
合计			55,151,999.82	15,058,364.25	154,266,517.18	47,312,726.75
				209,418,517.00	62,371,091.00	279.71%
						314.20%

被评估企业填表人:段四清
填表日期:2021年7月2日

评估人员:罗勤、洪斌、吴浩

固定资产——房屋类建筑物评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-1-1
金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息				
序号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增值	增减率	备注
							原值	净值						
1	精干麻库	株房权证株字第00149282号	混合	1985.1	576.00	232.79	134,089.20	57,206.41	604,224.00	23	138,972.00	203,894.39	356.42%	
2	织布附房	株房权证株字第00149282号	混合	1984.2	225.00	158.84	35,739.00	15,376.11	224,775.00	22	49,451.00	78,975.39	513.62%	
3	配电房	株房权证株字第00149308号	混合	1976.3	225.00	183.67	41,326.66	17,631.60	224,775.00	20	44,955.00	73,466.40	416.67%	
4	动力维修室	株房权证株字第00149288号	混合	1980.5	814.00	168.03	136,778.80	58,354.23	690,272.00	20	138,054.00	226,773.69	388.62%	
5	高压总配房	无	混合	1994.6	100.00	371.20	37,120.00	15,836.81	93,200.00	28	26,096.00	45,318.19	286.16%	
6	净化车间	株房权证株字第00149309号	混合	1975.7	254.00	644.24	163,636.08	88,805.03	241,046.00	20	48,209.00	9,411.69	10.60%	
7	一级泵房	株房权证株字第00165591号	钢筋混凝土	1978.6	67.00	4,015.58	269,043.70	114,781.36	325,352.00	23	74,831.00	-18,117.11	-15.78%	
8	化验室	株房权证株字第00149294号	混合	1977.1	196.00	172.41	33,792.00	14,416.51	176,008.00	20	35,202.00	57,805.57	400.97%	
9	锅炉房	株房权证株字第00149285号	钢筋混凝土	1979.3	1,708.00	556.38	950,301.60	405,425.93	3,620,960.00	24	869,030.00		0.00%	已拆除
10	纺织主厂房	株房权证株字第00149282号	排架	1959.4	8,809.12	260.11	2,291,304.98	979,145.54	23,582,014.00	23	5,423,863.00	2,735,457.06	279.37%	
11	纺织主厂房	株房权证株字第00149282号	排架	1959.5	2,554.07	206.10	526,388.54	225,168.55	6,837,245.00	23	1,572,566.00	1,129,379.70	501.57%	
12	二级泵房	株房权证株字第00149293号	混合	1978.5	22.00	581.82	12,800.00	5,461.00	14,234.00	20	2,847.00	-5.00	-0.09%	
13	梳附附房	株房权证株字第00149289号	混合	1983.3	213.18	183.36	39,088.93	16,676.31	163,509.00	22	35,972.00	44,452.94	266.56%	
14	印染车间	株房权证株字第00149286号	排架	1984.5	7,975.00	421.48	3,361,271.10	1,434,013.30	16,907,000.00	26	4,395,820.00	1,938,786.70	135.20%	
15	宽幅印染分厂	株房权证株字第00149286号	排架	1984.6	1,133.00	421.48	477,532.06	203,728.13	2,401,960.00	26	624,510.00	579,543.87	284.47%	
16	针织车间	株房权证株字第00149286号	排架	1984.8	115.00	272.00	31,280.00	13,344.56	243,800.00	26	63,388.00	66,315.44	496.95%	
17	印染厂房附房	株房权证株字第00149286号	混合	1984.8	2,027.39	360.46	730,800.72	337,784.33	1,555,008.00	22	342,102.00	313,332.15	92.76%	
18	针织生产厂房	株房权证株字第00149286号	混合	1984.4	1,130.61	335.91	379,779.98	162,880.89	1,072,949.00	22	236,049.00	274,303.27	168.41%	
19	污水泵房材料间	无	混合	1992.7	35.00	212.80	7,448.00	3,177.53	21,350.00	27	5,765.00	7,123.27	224.18%	
20	废丝打包间	株房权证株字第00149282号	混合	1984.8	200.00	140.80	28,160.00	12,014.27	149,400.00	22	32,868.00	50,761.73	422.51%	
21	小件修理室	株房权证株字第00149282号	混合	1986.8	25.00	204.80	5,120.00	2,185.02	18,675.00	24	4,482.00	5,942.23	271.95%	
22	纺织主厂房	株房权证株字第00149282号	混合	1959.3	4,906.69	202.99	996,024.77	424,931.66	13,086,142.00	20	2,617,228.00	1,850,057.34	435.38%	
23	污水处理站	无	混合	1980.4	400.00	439.10	175,640.00	86,876.06	264,000.00	20	52,800.00	26,131.94	30.08%	
24	梳附附房	株房权证株字第00149289号	混合	1983.4	1,961.28	103.64	203,265.02	86,718.01	1,504,302.00	22	330,946.00	269,303.95	310.55%	
25	纺织主厂房	株房权证株字第00149282号	混合	1959.6	5,295.75	203.02	1,075,145.93	458,687.91	14,123,765.00	20	2,824,753.00	2,481,125.84	540.92%	
26	纺附附房	株房权证株字第00149289号	混合	1986.6	852.73	183.36	156,357.57	66,706.12	654,044.00	24	156,971.00	216,937.37	325.21%	
27	五金仓库	株房权证株字第00149282号	混合	1978.7	144.00	115.20	16,588.80	7,077.07	114,912.00	20	22,982.00	40,742.45	575.70%	
28	混合油库	无	混合	1988.7	401.00	108.53	43,520.00	18,567.55	297,141.00	25	74,285.00	124,252.61	668.19%	
29	机修氧气瓶库	无	混合	1989.8	50.00	63.60	3,180.00	1,356.15	32,500.00	25	8,125.00	17,353.71	1279.63%	
30	染化料库	株房权证株字第00149312号	混合	1960.8	497.00	216.00	107,352.00	45,799.54	446,306.00	20	89,261.00	137,335.02	299.86%	
31	原麻配件库	无	砖木	1956.7	1,653.00	72.43	119,721.84	51,076.49	664,506.00	20	132,901.00	390,472.87	764.49%	
32	五金仓库	无	混合	1978.8	750.00	231.78	173,836.80	74,163.83	812,250.00	20	162,450.00	271,756.57	366.43%	

固定资产——房屋类建筑物评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-1-1

金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息				
序号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增值	增减率	备注
							原值	净值						
33	原棉成品库	株房权证株字第00165604号	混合	1959.7	524.00	95.20	49,884.80	21,281.94	497,276.00	20	99,455.00	174,101.94	818.07%	
34	原麻仓库	株房权证株字第00149311号	混合	1988.8	3,677.00	255.91	940,995.10	401,454.64	3,857,173.00	25	964,293.00	812,532.11	202.40%	
35	供销社仓库	株房权证株字第00149307号	混合	1982.5	3,990.00	191.60	764,484.00	326,150.21	4,185,510.00	21	878,957.00	779,627.79	239.04%	
36	临时仓储	株房字NO.007120	混合	1982.3	459.00	163.59	75,088.00	32,034.56	389,232.00	21	81,739.00	128,743.96	401.89%	
37	温室	株房权证株字第00165587号	混合	1960.3	193.00	86.40	16,675.20	7,114.37	231,214.00	20	46,243.00	85,456.15	1201.18%	
38	新梳纺车间	株房权证株字第00149282号	钢筋混凝土	1980.7	607.00	117.60	71,383.20	30,454.47	1,056,787.00	24	253,629.00	308,433.63	1012.77%	
39	小车库	株房权证株字第00149296号	混合	1977.5	303.00	180.00	54,540.00	23,268.04	358,752.00	20	71,750.00	120,535.76	518.03%	
40	厂办公楼	株房权证株字第00149310号	混合	1975.6	3,608.00	239.95	865,732.12	369,345.26	4,672,360.00	20	934,472.00	957,677.14	259.29%	
41	二村给水泵房	无	混合	1993.4	100.00	856.80	85,680.00	36,552.98	68,000.00	28	19,040.00	96,962.02	265.26%	
42	摩托车库	无	钢	1990.7	30.00	226.80	6,804.00	2,903.07	9,000.00	20	1,800.00	156.93	5.41%	
43	梳纺附房	株房权证株字第00149289号	混合	1983.4	639.54	183.36	117,256.80	50,029.44	490,527.00	22	107,916.00	152,565.12	304.95%	
44	厂前区传达室	株房权证株字第00149280号	混合	1985.5	504.00	597.09	300,935.46	128,387.22	534,240.00	23	122,875.00	95,822.22	74.64%	
45	大东门	株房权证株字第00149279号	混合	1985.6	236.00	1,895.04	447,229.95	194,180.54	354,472.00	23	81,529.00	940.26	0.48%	
46	北卫门	株房权证株字第00172277号	混合	1985.4	58.00	158.40	9,187.20	3,918.88	68,672.00	23	15,795.00	24,591.02	627.50%	
47	南卫门	株房权证株字第00165592号	混合	1959.6	44.00	158.40	6,969.60	2,972.94	49,676.00	20	9,935.00	17,736.54	596.60%	
48	前卫门	株房权证株字第00149317号	混合	1985.7	30.00	115.20	3,456.00	1,474.40	34,710.00	23	7,983.00	12,958.90	878.93%	
49	文具室	株房权证株字第00149277号	砖木	1960.7	89.00	439.48	39,113.43	33,274.10	62,300.00	20	12,460.00	-8,030.14	-24.13%	
50	计量楼	株房权证株字第00149314号	混合	1988.8	846.11	348.39	294,776.56	125,759.60	931,567.00	25	232,892.00	290,763.53	231.21%	
51	染纱锅厂房	株房权证株字第00149313号	混合	1976.2	312.00	172.80	53,913.60	23,000.61	327,288.00	20	65,458.00	109,000.35	473.90%	
52	染纱厂房	无	混合	1992.3	313.00	301.23	94,284.80	40,224.24	307,366.00	27	82,989.00	142,517.68	354.31%	
53	车间外道路	无	砼	1985.3	310.00	30.40	9,424.00	4,021.21	62,000.00	24	14,880.00	13,338.79	331.71%	
54	车间外围墙	无	砖	1985.3	174.00	11.40	1,983.60	845.67	26,100.00	24	6,264.00	6,723.33	795.03%	
55	汽车库	株房权证株字第00165608号	混合	1976.5	621.00	20.74	12,878.25	5,494.49	868,779.00	20	173,756.00	337,744.63	6146.97%	
56	老干活动室	无	混合	1996.6	47.04	365.63	17,199.00	7,337.41	52,026.00	30	15,608.00	35,308.27	481.21%	
57	单身宿舍2栋	株房权证株字第00165612号	混合	1973.8	1,047.00	152.04	159,183.62	67,911.56	987,321.00	20	197,464.00	335,769.76	494.42%	
58	单身宿舍3栋	株房权证株字第00165613号	混合	1973.7	1,094.00	151.98	166,271.28	70,936.35	1,031,642.00	20	206,328.00	350,866.29	494.62%	
59	单身宿舍6栋	株房权证株字第00165614号	混合	1977.7	995.00	152.04	151,274.96	64,538.47	938,285.00	20	187,657.00	319,093.73	494.42%	
60	单身宿舍7栋	株房权证株字第00165617号	混合	1977.5	995.00	151.96	151,198.96	64,505.23	938,285.00	20	187,657.00	319,126.97	494.73%	
61	探亲室	株房权证株字第00165620号	混合	1989.6	1,480.00	101.98	150,927.36	64,390.52	1,395,640.00	25	348,910.00	578,895.48	899.04%	
62	单身宿舍(大栋)	株房权证株字第00165595号	混合	1989.8	4,195.00	378.06	1,585,944.36	676,608.81	3,955,885.00	25	988,971.00	1,345,171.44	198.81%	
63	上海办事处	沪房地浦字(2001)第058847号	钢筋混凝土	1993.8	65.32	7,418.55	484,580.00	305,377.84	1,134,478.00	100	1,134,478.00	804,662.36	263.50%	
64	菜园村水泵房	无	混合	1976.7	46.98	715.20	33,600.00	14,334.71	41,436.00	20	8,287.00	2,687.05	18.75%	

固定资产——房屋类建筑物评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-1-1

金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息															评估机构评估信息				
序号	房地产名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增减值	增减率	备注					
							原值	净值											
65	来园25栋	株房权证株字第1000435337号	混合	1976.8	49.87	158.62	7,910.40	1,398.12	270,944.00	100	270,944.00	246,498.68	17630.72%	房地合一					
66	来园26栋	株房权证株字第1000197897号	混合	1976.9	44.11	158.44	6,988.80	2,855.15	239,650.00	100	239,650.00	205,812.35	7208.46%	房地合一					
67	来园45栋	株房权证株字第1000197896号	混合	1984.9	44.00	223.10	9,816.20	4,186.55	239,052.00	100	239,052.00	203,912.85	4870.67%	房地合一					
68	来园36栋	株房权证株字第1000197844号	混合	1987.9	50.19	258.70	12,984.40	5,538.82	272,682.00	100	272,682.00	234,509.08	4233.92%	房地合一					
69	绍兴办事处	邵房权证邵字第F00000206399号	钢筋混凝土	2008.7	162.61	5,293.02	860,697.71	655,851.18	2,310,688.00	100	2,310,688.00	1,857,395.67	283.20%						
70	短纺附房	株房权证株字第00165618号	混合	1989.6	68.88	223.20	15,374.02	6,558.84	52,831.00	25	13,208.00	21,882.96	333.64%						
71	中段废水处理间	无	混合	1989.5	314.00	0.00	0.00	0.00	302,068.00	25	75,517.00	153,640.20	0.00%	账外资产					
72	翻砂车间	株房权证株字第00149291号	砖木	1960.6	917.00	0.00	0.00	0.00	581,378.00	20	116,276.00	352,531.48	0.00%	账外资产					
73	产品陈列室	株房权证株字第00165581号	混合	1985.8	257.00	0.00	0.00	0.00	197,119.00	23	45,337.00	85,485.91	0.00%	账外资产					
74	织布整理间	无	混合	1978.8	2,534.00	0.00	0.00	0.00	1,773,800.00	20	354,760.00	752,800.72	0.00%	账外资产					
75	七分厂厕所	无	混合	1992.9	34.37	0.00	0.00	0.00	19,935.00	27	5,382.00	12,442.00	0.00%	账外资产					
76	动力办公室	株房权证株字第00149315号	混合	1976.6	372.00	0.00	0.00	0.00	251,844.00	20	50,369.00	107,284.80	0.00%	账外资产					
77	人防泵房	株房权证株字第00149278号	混合	1989.7	59.00	0.00	0.00	0.00	43,483.00	25	10,871.00	22,880.20	0.00%	账外资产					
78	幼儿园门卫、门面	无	混合	1993.8	40.00	0.00	0.00	0.00	35,920.00	28	10,058.00	22,772.80	0.00%	账外资产					
79	绿化组门面	无	砖木	1996.7	90.00	0.00	0.00	0.00	46,530.00	26	12,098.00	26,915.40	0.00%	账外资产					
80	来园村39栋	无	砖木	1959.6	408.00	0.00	0.00	0.00	248,880.00	20	49,776.00	103,044.48	0.00%	账外资产					
81	妈码房	无	砖木	1970.7	311.00	0.00	0.00	0.00	189,710.00	20	37,942.00	78,546.16	0.00%	账外资产					
82	大园村清扫工房	无	砖木	1973.4	150.00	0.00	0.00	0.00	83,850.00	20	16,770.00	35,238.00	0.00%	账外资产					
83	19栋旁工房	无	混合	1993.8	30.00	0.00	0.00	0.00	31,920.00	28	8,938.00	19,866.00	0.00%	账外资产					
84	大园村门卫	无	混合	1995.6	11.50	0.00	0.00	0.00	11,443.00	29	3,318.00	7,837.25	0.00%	账外资产					
85	来园村16栋平房	无	砖木	1958.7	202.80	0.00	0.00	0.00	123,708.00	20	24,742.00	51,219.28	0.00%	账外资产					
86	来园村19栋平房	无	砖木	1958.6	270.00	0.00	0.00	0.00	164,700.00	20	32,940.00	68,191.20	0.00%	账外资产					
87	来园村21栋平房	无	砖木	1958.6	140.40	0.00	0.00	0.00	85,644.00	20	17,129.00	35,459.48	0.00%	账外资产					
88	来园村24栋平房	无	砖木	1958.5	292.50	0.00	0.00	0.00	178,425.00	20	35,685.00	73,873.80	0.00%	账外资产					
89	来园村31栋平房	无	砖木	1958.5	237.15	0.00	0.00	0.00	144,662.00	20	28,932.00	59,894.52	0.00%	账外资产					
90	来园村32栋平房	无	砖木	1958.6	203.80	0.00	0.00	0.00	124,318.00	20	24,864.00	51,471.84	0.00%	账外资产					
91	来园村33栋平房	无	砖木	1958.7	313.20	0.00	0.00	0.00	191,052.00	20	38,210.00	79,101.68	0.00%	账外资产					
92	来园村23栋旁车库	无	混合	1995.8	21.50	0.00	0.00	0.00	21,393.00	29	6,204.00	14,652.25	0.00%	账外资产					
93	来园村7栋旁工房	无	混合	1996.8	42.14	0.00	0.00	0.00	41,929.00	30	12,579.00	29,940.47	0.00%	账外资产					
94	来园村2栋水表房	无	混合	1982.8	21.00	0.00	0.00	0.00	17,997.00	21	3,779.00	7,467.60	0.00%	账外资产					
95	厕所（靠市建）	无	砖木	1980.6	27.00	0.00	0.00	0.00	15,309.00	20	3,062.00	6,426.00	0.00%	账外资产					
96	来源33栋人防洞口	无	混合	1976.6	14.40	0.00	0.00	0.00	15,725.00	20	3,145.00	6,354.32	0.00%	账外资产					

固定资产——房屋类建筑物评估明细表

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-1-1

金额单位:人民币元

被评估企业申报评估信息													评估机构评估信息				
序 号	房地名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	面积 M ²	成本单价 元/M ²	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增减值	增减率	备注			
							原值	净值									
97	来园村老菜市场	无	混合	1991.8	60.00	0.00	0.00	0.00	63,840.00	27	17,237.00	36,036.00	0.00%	账外资产			
98	来源45栋旁门面	无	混合	1993.12	27.14	0.00	0.00	0.00	27,004.00	28	7,561.00	16,921.79	0.00%	账外资产			
99	来源44栋旁门面	无	混合	1993.12	30.00	0.00	0.00	0.00	31,920.00	28	8,938.00	19,866.00	0.00%	账外资产			
100	来源43栋旁门面	无	混合	1993.19	20.00	0.00	0.00	0.00	19,900.00	28	5,572.00	12,470.00	0.00%	账外资产			
101	金英大厦门面	株房权证株字第00165590号	钢筋混凝土	2000.10	954.49	0.00	0.00	0.00	15,070,443.00	100	15,070,443.00	10,894,405.00	0.00%	房地合一			
102	来源50栋后门	无	混合	1993.11	30.00	0.00	0.00	0.00	31,920.00	28	8,938.00	20,328.00	0.00%	账外资产			
103	下脚料库1	无	混合	1980.11	450.00	0.00	0.00	0.00	306,000.00	20	61,200.00	12,397.50	0.00%	账外资产			
104	下脚料库2	无	砖木	1970.12	300.00	0.00	0.00	0.00	95,700.00	20	19,140.00	67,541.00	0.00%	账外资产			
105	锅炉房	无	框架	1991.11	1,756.45	0.00	0.00	0.00	3,477,771.00	30	1,043,331.00	1,659,526.61	0.00%	账外资产			
106	芦淞区来园村50栋5/311	株房权证株字第1000590262号	混合	1993.10	63.50	0.00	0.00	0.00	344,996.00	100	344,996.00	22,878.24	0.00%	账外资产			
		账面余额合计					20,900,070.72	9,381,846.25	148,883,706.00		49,161,467.00	40,198,591.82	428.47%				
		减：减值准备											0.00%				
		账面值合计					20,900,070.72	9,381,846.25	148,883,706.00		49,161,467.00	40,198,591.82	428.47%				

被评估企业填表人:段四清

填表日期:2021年7月2日

评估人员:吴浩

固定资产——构筑物类建筑物评估明细表

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

评估基准日:2020年12月31日

表4-8-1-2

金额单位:人民币元

序号	构筑物名称 和位置或坐落	产权人名称 产权证编号	类别 结构	建成 年月	计量 单位	数量	账面价值		重置全价	成新 率%	评估价值	评估增减值	增减率	备注
							原值	净值						
1	蓄水池(清水池)	无权证	钢筋混凝土	1979.06	平方米	200.00	32,000.00	13,652.26	60,000.00	29.00	17,400.00	3,747.74	27.45%	
2	元阀滤池	无权证	钢筋混凝土	1979.07	平方米	220.00	23,270.08	9,927.74	66,000.00	29.00	19,140.00	9,212.26	92.79%	
3	沉淀池	无权证	钢筋混凝土	1979.08	平方米	64.20	10,108.80	4,313.04	19,260.00	29.00	5,585.00	1,271.96	29.49%	
4	围墙	无权证	砖	1980.12	米	110.00	2,112.00	901.46	16,500.00	29.00	4,785.00	3,883.54	430.81%	
5	住宅道路	无权证	砼	1980.11	米	100.00	1,800.00	767.93	20,000.00	29.00	5,800.00	5,032.07	655.28%	
6	马路	无权证	砼	1980.10	米	596.30	20,035.68	8,547.23	119,260.00	20.00	23,852.00	15,304.77	179.06%	
7	厂区道路	无权证	砼	1980.08	米	1,000.00	36,000.00	15,358.62	340,000.00	15.00	51,000.00	35,641.38	232.06%	
8	天然气锅炉管道	无权证	钢	2010.08	米	3,000.00	1,202,823.00	805,001.33	1,542,000.00	53.00	817,260.00	12,258.67	1.52%	
9	废水在线监测	无权证	工程	2010.06	套	1.00	114,580.35	77,685.18	135,158.00	50.00	67,579.00	-10,106.18	-13.01%	
		账面余额合计					1,442,729.91	936,154.79	2,318,178.00		1,012,401.00	76,246.21	8.14%	
		减:减值准备												
		账面值合计					1,442,729.91	936,154.79	2,318,178.00		1,012,401.00	76,246.21	8.14%	

被评估企业填表人:段四清

填表日期:2021年7月2日

评估人员:吴浩

在建工程评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4-9

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

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
在建工程类别	表	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	号	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
在建工程-建筑安装工程	4-9-1	103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%
在建工程-在安装设备工程	4-9-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
在建工程-其他工程	4-9-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤

在建工程——土建工程评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-9-1

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

被评估企业申报评估信息							评估机构评估信息				
序 号	土建工程名称 和位置或坐落	开 工 年 月	预 计 完 工 年 月	付 款 进 度	形 象 进 度	预 计 总 价	账 面 值	评 估 价 值	评 估 增 减 值	增 减 率	备 注
1	涑口新厂房-基建	2019/01	2021/10		60%		103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%	
	合 计						103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%	
	减：减值准备								0.00	0.00%	
	合 计						103,198,902.03	103,198,902.03	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤

无形资产评估汇总表

评估基准日：2020年12月31日

表4-13

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

被评估企业申报评估信息			评估机构评估信息		
在建工程类别	表	账面值	评估值	评估增减值	增减率
	号	BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
无形资产--土地使用权		88,391,121.92	351,602,025.96	263,210,904.04	297.78%
无形资产--其他无形资产		0.00	1,039,390.00	1,039,390.00	0.00%
合计		88,391,121.92	352,641,415.96	264,250,294.04	298.96%

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：易新

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-13-1

金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息															评估机构评估信息			
序 号	土地使用权名称 土地使用权证号	宗地号	取得 日期	到期 日期	用途	使用 年限	使用面积 M ²	容 积 率	成本单价 元/M ²	账 面 值	评 估 价 值	评 估 增 减 值	增 减 率	备 注				
1	株国用（2005）第A0157号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	9,321.00		827.03	7,708,709.60	60,831,642.30	53,122,932.70	689.13%					
2	株国用（2005）第A0107号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	188.80		728.11	137,466.62	1,232,165.44	1,094,698.82	796.34%					
3	株国用（2005）第A0109号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	12.50		742.62	9,282.81	81,578.75	72,295.94	778.82%					
4	株国用（2005）第A0141号	建设中路90号	2005-1-17	2043/12/30	商业用地	40	219.60		1,975.27	433,770.23	0.00	0.00	0.00%	房地合一评估				
5	株国用（2005）第A0142号	建设中路90号	2005-1-17	2043/12/30	商业用地	40	55.10		2,135.44	117,662.99	0.00	0.00	0.00%	房地合一评估				
6	株国用（2008）第A1342号	建设中路大园村	2005-1-17	2043/12/30	城镇混合住宅用地	40	18.47		39,063.07	721,494.94	0.00	0.00	0.00%	房地合一评估				
7	株国用（2008）第A1343号	建设中路大园村	2005-1-17	2043/12/30	城镇混合住宅用地	40	2.27		317,839.18	721,494.94	0.00	0.00	0.00%	房地合一评估				
8	株国用（2005）第A1306号工业	建设中路90号	2005-1-17	2053/12/30	工业用地	50	112,206.77		173.33	19,449,122.32	71,621,534.00	52,172,411.68	268.25%					
9	株国用（2005）第A0148号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	3,394.10		824.72	2,799,184.73	22,150,914.83	19,351,730.10	691.33%					
10	株国用（2005）第A0154号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	11,042.00		847.94	9,362,913.79	72,063,404.60	62,700,490.81	669.67%					
11	株国用（2005）第A0163号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	3,823.40		780.76	2,985,176.01	24,952,655.42	21,967,479.41	735.89%					
12	株国用（2005）第A0123号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	123.70		769.37	95,170.61	807,303.31	712,132.70	748.27%					
13	株国用（2005）第A0126号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	621.30		751.03	466,614.52	4,054,790.19	3,588,175.67	768.98%					
14	株国用（2010）第A0208号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	3,463.75		870.54	3,015,324.97	22,605,471.63	19,590,146.66	649.69%					
15	株国用（2005）第A0159号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	2,205.50		407.92	899,666.29	14,393,754.65	13,494,088.36	1499.90%					
16	株国用（2005）第A0113号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	241.20		175.77	42,394.57	1,574,143.56	1,531,748.99	3613.08%					
17	株国用（2005）第A0114号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	327.40		742.63	243,135.58	2,136,710.62	1,893,575.04	778.81%					
18	株国用（2005）第A0115号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	207.20		742.62	153,871.60	1,352,249.36	1,198,377.76	778.82%					

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-13-1

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

被评估企业申报评估信息													评估机构评估信息			
序号	土地使用权名称 土地使用权证号	宗地号	取得日期	到期日期	用途	使用年限	使用面积 M ²	容积率	成本单价 元/M ²	账面值	评估价值	评估增减值	增减率	备注		
19	株国用（2005）第A0116号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	367.70		742.62	273,062.91	2,399,720.51	2,126,657.60	778.82%			
20	株国用（2005）第A0117号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	286.30		742.63	212,613.84	1,868,479.69	1,655,865.85	778.81%			
21	株国用（2005）第A0118号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	279.50		742.63	207,563.69	1,824,100.85	1,616,537.16	778.82%			
22	株国用（2005）第A0119号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	358.80		742.63	266,454.16	2,341,636.44	2,075,182.28	778.81%			
23	株国用（2005）第A0120号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	23.90		742.63	17,748.89	155,978.57	138,229.68	778.81%			
24	株国用（2008）第A1365号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	44.50		1,091.02	48,550.26	290,420.35	241,870.09	498.18%			
25	株国用（2005）第A0121号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	48.60		728.11	35,386.24	317,178.18	281,791.94	796.33%			
26	株国用（2005）第A0124号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	460.60		769.37	354,369.65	3,006,013.78	2,651,644.13	748.27%			
27	株国用（2005）第A0125号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	83.60		742.62	62,083.30	545,598.68	483,515.38	778.82%			
28	株国用（2005）第A0127号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	80.80		742.63	60,004.41	527,325.04	467,320.63	778.81%			
29	株国用（2005）第A0128号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	22.10		742.62	16,411.86	144,231.23	127,819.37	778.82%			
30	株国用（2005）第A0129号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	69.80		754.84	52,688.17	455,535.74	402,847.57	764.59%			
31	株国用（2010）第A0207号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	60.63		822.94	49,894.67	395,689.57	345,794.90	693.05%			
32	株国用（2005）第A0131号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	31.20		742.62	23,169.60	203,620.56	180,450.96	778.83%			
33	株国用（2005）第A0133号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	14.40		769.38	11,079.02	93,978.72	82,899.70	748.26%			
34	株国用（2005）第A0134号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	9.00		769.37	6,924.29	58,736.70	51,812.41	748.27%			
35	株国用（2005）第A0135号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	172.20		728.11	125,380.62	1,123,828.86	998,448.24	796.33%			
36	株国用（2005）第A0136号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	31.00		728.11	22,571.37	202,315.30	179,743.93	796.34%			

无形资产——土地使用权评估明细表

评估基准日:2020年12月31日

表4-13-1

金额单位:人民币元

被评估单位:湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息															评估机构评估信息			
序 号	土地使用权名称 土地使用权证号	宗地号	取得日期	到期日期	用途	使用年限	使用面积 M ²	容 积 率	成本单价 元/M ²	账 面 值	评估价值	评估增减值	增减率	备 注				
37	株国用（2005）第A0137号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	36.90		742.63	27,403.02	240,820.47	213,417.45	778.81%					
38	株国用（2005）第A0138号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	27.00		742.62	20,050.87	176,212.80	156,161.93	778.83%					
39	株国用（2005）第A0144号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	23.10		769.38	17,772.57	150,761.00	132,988.43	748.28%					
40	株国用（2005）第A0139号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	21.60		769.36	16,618.14	140,969.16	124,351.02	748.28%					
41	株国用（2005）第A0145号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇单一住宅用地	70	23.40		769.37	18,003.30	157,459.11	139,455.81	774.61%					
42	株国用（2005）第A0152号	建设中路90号 金爽大厦	2005-1-17	2043/12/30	商业用地	70	117.05		23,369.24	2,735,369.35	0.00	-2,735,369.35	-100.00%	房地合一评估				
43	株国用（2008）第A1385号	建设中路96号	2005-1-17	2043/12/30	城镇混合住宅用地	70	76.30		8,313.18	634,295.62	0.00	-634,295.62	-100.00%	房地合一评估				
44	湘2019株洲县不动产权证第0001196号	南洲镇湘东村、湘禄村	2019-4-20	2069/04/20	工业用地	50	85,263.00		395.40	33,713,194.98	34,923,096.00	1,209,901.02	3.59%					
45	株国用（2014）第A1056号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	11.50		0.00			0.00	0.00%	房地合一评估				
46	株国用（2011）第A0570号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	25.81		0.00			0.00	0.00%	房地合一评估				
47	株国用（2011）第A0556号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	8.27		0.00			0.00	0.00%	房地合一评估				
48	株国用（2011）第A0566号	建设中路90号	2005-1-17	2073/12/30	城镇住宅用地	70	7.77		0.00			0.00	0.00%	房地合一评估				
	合计									88,391,121.92	351,602,026	265,205,327.14	300.04%					
	减：减值准备											0.00	0.00%					
	合计									88,391,121.92	351,602,026	265,205,327.14	300.04%					

被评估企业填表人:段四清
填表日期:2021年7月2日

评估人员:易新

无形资产——其他无形资产评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表4-13-2

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

被评估企业申报评估信息										评估机构评估信息			
序号	无形资产类别 无形资产名称	版本号 产权号	取得日期	预计使用年限	原始取得价款	账面值	评估价值	评估增减值	增减率	备注			
1	一种含有竹原纤维的纺纱及其制作方法等 23项无形资产	US7313906B2	2008/01	6.99			1,032,900.00	1,032,900.00	0.00%				
2	雪松（文字+图形）	310706	2018/03	7.22			1,180.00	1,180.00	0.00%				
3	雪松（文字+图形）	312468	2018/04	7.31			1,196.00	1,196.00	0.00%				
4	金爽（文字+拼音+图形）	3472849	2018/03	7.24			1,183.00	1,183.00	0.00%				
5	金爽（文字）	4418436	2018/09	7.71			1,168.00	1,168.00	0.00%				
6	雪松（图形+文字+拼音）	7804156	2011/01	0.06			91.00	91.00	0.00%				
7	雪松麻	6297542	2012/08	1.6			268.00	268.00	0.00%				
8	雪松（文字+图形）	9 429马德里国际注	2018/08	7.03			1,145.00	1,145.00	0.00%				
9	金爽（文字+拼音+图形）	7035620	2013/02	2.16			259.00	259.00	0.00%				
	合计					0.00	1,039,390.00	1,039,390.00	0.00%				
	减：减值准备							0.00	0.00%				
	合计					0.00	1,039,390.00	1,039,390.00	0.00%				

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：罗勤

流动负债评估汇总表

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司
评估基准日：2020年12月31日
表5
金额单位：人民币元

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值	评估值	评估增减值	增减率
		BV	MV	ZV=MV-BV	ZV/BV
短期借款	5-1	0.00	0.00	0.00	0.00%
交易性金融负债	5-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
衍生金融负债	5-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付票据	5-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
应付账款	5-5	11,369,906.39	11,369,906.39	0.00	0.00%
预收款项	5-6	0.00	0.00	0.00	0.00%
合同负债	5-7	2,307,368.17	2,307,368.17	0.00	0.00%
应付职工薪酬	5-8	4,506,096.56	4,506,096.56	0.00	0.00%
应交税费	5-9	84,196.81	84,196.81	0.00	0.00%
其他应付款	5-10	30,023,369.39	30,023,369.39	0.00	0.00%
持有待售负债	5-11	0.00	0.00	0.00	0.00%
一年内到期的非流动负债	5-12	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他流动负债	5-13	182,545.67	182,545.67	0.00	0.00%
合计		48,473,482.99	48,473,482.99	0.00	0.00%

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日
评估人员：周琳

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-5

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

被评估企业申报评估信息					评估机构评估信息			
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率
1	荆州市津津纺织有限公司	材料款	2017年以前	人民币	143.75	143.75	0.00	0.00%
2	长沙华风机械制造有限公司	材料款	2017年以前	人民币	1,080.00	1,080.00	0.00	0.00%
3	市石峰区永昌物资供应站	材料款	2017年以前	人民币	168.71	168.71	0.00	0.00%
4	长岭股份有限公司	材料款	2017年以前	人民币	687.48	687.48	0.00	0.00%
5	南昌市兴达纺织原料厂	材料款	2017年以前	人民币	600.00	600.00	0.00	0.00%
6	长沙星沙玻纤橡胶厂	材料款	2017年以前	人民币	4.08	4.08	0.00	0.00%
7	无锡二橡胶股份有限公司	材料款	2017年以前	人民币	3,496.61	3,496.61	0.00	0.00%
8	四川广汉金属针布厂	材料款	2017年以前	人民币	11,496.74	11,496.74	0.00	0.00%
9	温岭市创源纺织部件制造厂	材料款	2017年以前	人民币	510.52	510.52	0.00	0.00%
10	靖安县仁首纺织配件厂	材料款	2017年以前	人民币	1,214.11	1,214.11	0.00	0.00%
11	省轻工学校轻纺机厂	材料款	2017年以前	人民币	542.00	542.00	0.00	0.00%
12	青岛宏大纺织机械综合经营部	材料款	2017年以前	人民币	4,498.03	4,498.03	0.00	0.00%
13	江苏泰州市苏中纺机厂	材料款	2017年以前	人民币	986.95	986.95	0.00	0.00%
14	萍乡链条厂株洲销售处	材料款	2017年以前	人民币	1,773.91	1,773.91	0.00	0.00%
15	石家庄第二纺机厂	材料款	2017年以前	人民币	3,234.82	3,234.82	0.00	0.00%
16	重庆江南纺机厂	材料款	2017年以前	人民币	1,022.18	1,022.18	0.00	0.00%
17	武昌宏大纺机供应站	材料款	2017年以前	人民币	737.37	737.37	0.00	0.00%
18	绍兴市工联物资有限公司	材料款	2017年以前	人民币	5,193.35	5,193.35	0.00	0.00%
19	新邵县机电纺织配件厂	材料款	2017年以前	人民币	5.86	5.86	0.00	0.00%
20	株洲市胜达工程机械电供应站	材料款	2017年	人民币	360.00	360.00	0.00	0.00%
21	郴州市华南纺织器材有限公司	材料款	2017年以前	人民币	80.00	80.00	0.00	0.00%
22	长沙市星沙橡胶塑料厂	材料款	2017年以前	人民币	20.31	20.31	0.00	0.00%
23	湖南省纺织机械厂	材料款	2017年	人民币	614.71	614.71	0.00	0.00%
24	上海人民企业集团株洲分公司	材料款	2017年以前	人民币	0.60	0.60	0.00	0.00%
25	株洲市兴达工业配套轴承有限公司	材料款	2017年以前	人民币	526.00	526.00	0.00	0.00%
26	天长市天纺机械制造有限公司	材料款	2017年以前	人民币	110.60	110.60	0.00	0.00%
27	慈溪市周巷镇宏锋纺织配件厂	材料款	2017年以前	人民币	80.00	80.00	0.00	0.00%
28	岳阳县金利实业有限公司	材料款	2017年以前	人民币	300.00	300.00	0.00	0.00%
29	王平	材料款	2017年以前	人民币	484.50	484.50	0.00	0.00%
30	上海梅花刺轴有限公司	材料款	2017年以前	人民币	362.55	362.55	0.00	0.00%

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-5

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

被评估企业申报评估信息						评估机构评估信息			
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
31	醴陵市华飞物资经营部	材料款	2017年以前	人民币	1,607.38	1,607.38	0.00	0.00%	
32	长沙恒柏机械设备有限公司	材料款	2017年以前	人民币	5,961.00	5,961.00	0.00	0.00%	
33	长沙西北轴承机电贸易有限公司	材料款	2017年以前	人民币	2,871.17	2,871.17	0.00	0.00%	
34	长沙源科仪实验器材有限公司	材料款	2017年以前	人民币	3,140.00	3,140.00	0.00	0.00%	
35	定州市曙光纺织器材有限公司	材料款	2017年以前	人民币	0.80	0.80	0.00	0.00%	
36	台州市大友塑料厂	材料款	2017年以前	人民币	3,712.00	3,712.00	0.00	0.00%	
37	四川梓潼林江亚麻纺织有限公司	材料款	2019年	人民币	4,160.00	4,160.00	0.00	0.00%	
38	中国石化销售有限公司湖南株洲石油	材料款	2017年以前	人民币	18,088.00	18,088.00	0.00	0.00%	
39	暂估应付帐款	材料款	2020年	人民币	15,264.51	15,264.51	0.00	0.00%	
40	上海瀛红敏贸易商行	材料款	2019年	人民币	0.01	0.01	0.00	0.00%	
41	长沙策源科技开发有限公司	材料款	2018年	人民币	40.00	40.00	0.00	0.00%	
42	南通金米来纺织品有限公司	材料款	2017年以前	人民币	0.01	0.01	0.00	0.00%	
43	新邵县华强电机配件有限公司	设备尾款	2018年	人民币	1.00	1.00	0.00	0.00%	
44	湖南上华机电设备有限公司	设备尾款	2018年	人民币	0.09	0.09	0.00	0.00%	
45	湖南华升工贸有限公司	往来款	2017年以前	人民币	10,908,643.79	10,908,643.79	0.00	0.00%	
46	杭州航民达美染整有限公司	材料款	2017年以前	人民币	1.05	1.05	0.00	0.00%	
47	株洲裕安公司	材料款	2017年以前	人民币	45.00	45.00	0.00	0.00%	
48	湘纺同兴综合公司	材料款	2017年以前	人民币	6,201.15	6,201.15	0.00	0.00%	
49	株洲逸华	材料款	2017年以前	人民币	2,662.33	2,662.33	0.00	0.00%	
50	湖南省兆源杰新纺织印染有限公司	材料款	2019年	人民币	317.01	317.01	0.00	0.00%	
51	广州恒丰染整厂	材料款	2017年以前	人民币	4,240.50	4,240.50	0.00	0.00%	
52	佛山市湘隆纺织有限公司	材料款	2017年以前	人民币	1.00	1.00	0.00	0.00%	
53	绍兴志仁印染有限公司	材料款	2017年以前	人民币	9.67	9.67	0.00	0.00%	
54	东平洲际亚麻公司	材料款	2017年以前	人民币	22,622.31	22,622.31	0.00	0.00%	
55	绍兴山源服装品有限公司	材料款	2017年以前	人民币	386.00	386.00	0.00	0.00%	
56	绍兴富强宏泰印染有限公司	材料款	2017年以前	人民币	200.00	200.00	0.00	0.00%	
57	约克夏（广州）化工有限公司	材料款	2017年以前	人民币	9,000.00	9,000.00	0.00	0.00%	
58	无锡市宏达染整设备有限公司	材料款	2017年以前	人民币	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	
59	湘潭市雨湖区湘旭物资销售有限公司	材料款	2017年以前	人民币	7,548.50	7,548.50	0.00	0.00%	
60	茶陵县虎踞精干麻厂	材料款	2017年以前	人民币	300,346.37	300,346.37	0.00	0.00%	

应付账款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-5

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

被评估企业申报评估信息					评估机构评估信息				
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
61	金坛市蓝天印纺机械厂	材料款	2018年	人民币	2,500.00	2,500.00	0.00	0.00%	
	合计				11,369,906.39	11,369,906.39	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

应交税费评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-9

金额单位：人民币元

被评估单位：湖南华升株洲雪松有限公司

被评估企业申报评估信息					评估机构评估信息				
序号	税费收取机关名称	税费类别	所属期间	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	株洲市芦淞区税务局	个人所得税	2020/12	人民币	8,440.99	8,440.99	0.00	0.00%	
2	株洲市芦淞区税务局	城市维护建设税	2020/12	人民币	1,770.52	1,770.52	0.00	0.00%	
3	株洲市芦淞区税务局	教育费附加	2020/12	人民币	904.04	904.04	0.00	0.00%	
4	株洲市芦淞区税务局	地方教育费附加	2020/12	人民币	360.63	360.63	0.00	0.00%	
5	株洲市芦淞区税务局	印花稅	2020/12	人民币	404.40	404.40	0.00	0.00%	
6	株洲市芦淞区税务局	房产税	2020/12	人民币	59,627.06	59,627.06	0.00	0.00%	
7	株洲市芦淞区税务局	企业所得税	2020/12	人民币	7,019.15	7,019.15	0.00	0.00%	
8	株洲市芦淞区税务局	其他	2020/12	人民币	5,670.02	5,670.02	0.00	0.00%	
	合计				84,196.81	84,196.81	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清
填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

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

被评估企业申报评估信息						评估机构评估信息			
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
1	湖南华升集团有限公司	往来款	2020/12	人民币	10,016,813.50	10,016,813.50	0.00	0.00%	
2	湖南华升股份有限公司	往来款	2020/12	人民币	8,071,950.73	8,071,950.73	0.00	0.00%	
3	湖南华升洞庭麻业有限公司	往来款	2020/12	人民币	77,614.96	77,614.96	0.00	0.00%	
4	佛山顺德汉汇	材料款	2020/12	人民币	10,494.00	10,494.00	0.00	0.00%	
5	铜陵亚和纺织品有限责任公司	材料款	2020/12	人民币	3,492.00	3,492.00	0.00	0.00%	
6	益鑫泰衬衣应收款	货款	2016年	人民币	17,078.50	17,078.50	0.00	0.00%	
7	株洲市工伤保险处	工伤保险费	2020年	人民币	70,642.61	70,642.61	0.00	0.00%	
8	深圳市吉华荣有限公司	质保金	2018年	人民币	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	
9	新奥燃气股份有限公司	燃气费	2020年	人民币	107,470.92	107,470.92	0.00	0.00%	
10	长沙砼建质保金	质保金	2020年	人民币	2,687.83	2,687.83	0.00	0.00%	
11	株洲轻化特种公司质保金	质保金	2020年	人民币	390.00	390.00	0.00	0.00%	
12	株洲市财政国库地方财国库	往来款	2018年	人民币	1,400.00	1,400.00	0.00	0.00%	
13	株洲市医疗保险处	保险费	2018年	人民币	132,323.83	132,323.83	0.00	0.00%	
14	湘潭县水利水电勘测设计院	设计费	2019年	人民币	25,000.00	25,000.00	0.00	0.00%	
15	无锡苏纺建筑设计咨询公司	设计费	2018年	人民币	71,000.00	71,000.00	0.00	0.00%	
16	湖南株洲跃达建筑工程有限责任公司	工程款	2020年	人民币	7,700,000.00	7,700,000.00	0.00	0.00%	
17	湖南新时代房地产评估咨询有限公司	评估费	2020年	人民币	10,000.00	10,000.00	0.00	0.00%	
18	湖南安康友诚安全评估有限公司	评估费	2019年	人民币	78,000.00	78,000.00	0.00	0.00%	
19	株洲开发区千年科技有限责任公司	往来款	2018年	人民币	29,200.00	29,200.00	0.00	0.00%	
20	门面押金	押金	2018年	人民币	1,393,250.00	1,393,250.00	0.00	0.00%	
21	职工餐卡押金	押金	2018年	人民币	5,760.00	5,760.00	0.00	0.00%	
22	来园农贸市场摊位押金	押金	2018年	人民币	24,100.00	24,100.00	0.00	0.00%	
23	物业押金-宿舍等	押金	2018年	人民币	115,533.29	115,533.29	0.00	0.00%	
24	架管押金	押金	2018年	人民币	14,600.00	14,600.00	0.00	0.00%	
25	住房抵押金	押金	2018年	人民币	167,450.53	167,450.53	0.00	0.00%	
26	供电押金	押金	2018年	人民币	9,910.00	9,910.00	0.00	0.00%	
27	拆设备保证金	押金	2018年	人民币	90,000.00	90,000.00	0.00	0.00%	
28	代付职工社保金（个人承担部分）	社保金	2018年	人民币	37,474.59	37,474.59	0.00	0.00%	
29	应付暂收款	暂收款	2018年	人民币	2,940.00	2,940.00	0.00	0.00%	
30	预提费用	预提费用	2018年	人民币	896,201.25	896,201.25	0.00	0.00%	

其他应付款评估明细表

评估基准日：2020年12月31日

表5-10

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

被评估企业申报评估信息					评估机构评估信息				
序号	债权人名称	经济内容	发生日期	币种	账面值	评估值	评估增减值	增减率	备注
31	其他	其他	2019年	人民币	827,919.45	827,919.45	0.00	0.00%	
32	黄先河等8户	押金	2019年	人民币	1,470.20	1,470.20	0.00	0.00%	
33	深圳市物业管理	物业费	2019年	人民币	1,186.50	1,186.50	0.00	0.00%	
34	浙江大雁工具有限公司	工具款	2019年	人民币	14.70	14.70	0.00	0.00%	
	合计				30,023,369.39	30,023,369.39	0.00	0.00%	

被评估企业填表人：段四清

填表日期：2021年7月2日

评估人员：周琳

非流动负债评估汇总表

评估基准日: 2020年12月31日

表6

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

被评估企业申报评估信息		评估机构评估信息			
项目	表号	账面值 BV	评估值 MV	评估增减值 ZV=MV-BV	增减率 ZV/BV
长期借款	6-1	120,000,000.00	120,000,000.00	0.00	0.00%
应付债券	6-2	0.00	0.00	0.00	0.00%
租赁负债	6-3	0.00	0.00	0.00	0.00%
长期应付款	6-4	0.00	0.00	0.00	0.00%
预计负债	6-5	0.00	0.00	0.00	0.00%
递延收益	6-6	9,747,402.48	9,747,402.48	0.00	0.00%
递延所得税负债	6-7	0.00	0.00	0.00	0.00%
其他非流动负债	6-8	0.00	0.00	0.00	0.00%
合计		129,747,402.48	129,747,402.48	0.00	0.00%

被评估企业填表人: 段四清

填表日期: 2021年7月2日

评估人员:

