

鹏信咨询字[2007]第055号

关于深圳中冠纺织印染股份有限公司 委托的单项资产评估

评估基准日：二〇〇七年一月三十一日

评估报告提交日期：二〇〇七年二月二十七日

目 录

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
一、 绪言	1
二、 委托方即资产占有方	1
三、 评估目的	2
四、 评估范围和对象	2
(一) 评估范围	2
(二) 评估对象	2
五、 评估基准日	2
六、 评估原则	2
七、 评估依据	3
(一) 行为依据	3
(二) 法规依据	3
(三) 产权依据	3
(四) 取价依据	3
八、 评估方法	3
九、 评估工作过程	6
(一) 接受委托	6
(二) 资产清查	7
(三) 评定估算	7
(四) 评估汇总及出具评估报告	7
十、 价值前提	7
十一、 评估结论	7
(一) 评估结果汇总表	7
十二、 特别事项说明	8
十三、 评估基准日期后重大事项	9
(一) 评估基准日后的调整事项	9
(二) 评估基准日期后重大事项	9
十四、 评估报告的法律效力	9
(一) 评估的前提条件和假设条件	9
(二) 评估报告的法律效力	9
(三) 评估结果有效期	10
十五、 评估报告提交日期	10
附件：资产评估报告书的备查文件	1

关于深圳中冠纺织印染股份有限公司委托的 单项资产评估报告书摘要

鹏信咨询字[2007]第055号

谨提请本报告书阅读者和使用者注意

本摘要内容均摘自鹏信咨询字[2007]第055号单项资产评估报告书,欲了解本评估项目的全面情况,应认真阅读单项资产评估报告书全文。

报告使用者应关注本报告书中的特别事项说明

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”)接受深圳中冠纺织印染股份有限公司的委托,对其因投资入股而列报的设备于2007年1月31日的投资价值进行评定估算,本公司按照财政部“财评字[1999]91号”文所发的《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》、“国务院国资委第12号令”《企业国有资产评估管理暂行办法》和原国家国有资产管理局“国资办发[1996]23号”文所发中国资产评估协会制定的《资产评估操作规范意见(试行)》的要求,对其委托评估的资产进行了评估并出具了“鹏信咨询字[2007]第055号”《关于深圳中冠纺织印染股份有限公司委托的单项资产评估报告》。

本次评估范围限定为深圳中冠纺织印染股份有限公司列报的拟作投资入股的设备。本次评估基准日为2007年1月31日,本报告书的评估结果有效期为2007年1月31日至2008年1月30日止。

本次评估方法采用**成本法**。

本公司认为除特别事项说明外,在评估前提及假设条件下,载于下表的评估结论可允当地反映上述设备的投资价值:

评估结果汇总表

项目名称	资产项数	重置全价(元)	评估值(元)
染整设备	153	112,929,404.00	30,273,147.00

本报告所述“评估值”或“评估基准日价值”系指本公司对所评估资产在现有用途或既定用途不变，以及在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的评估前提条件及假设条件下为本报告前述所列明之目的而提出的投资价值意见，投资价值非公开市场价值。

本报告书仅对委估资产于评估基准日投资价值的合理性负责，不对产权归属发表意见。

本报告有以下事项提请报告使用者关注：

1、委托方列报的设备清单中的化验设备已有部分被拆卸并打包；

2、受委托条件限制，评估人员仅对委估资产视力可及部分进行了勘察评定，对其内在结构及品质未进行检测。

3、委估标的物原始购置时间较长，有的设备其购置时间至评估基准日的期限已超过其设计寿命，但仍能正常使用。能正常使用的原因是委托方为了满足生产需要不断维护、更新和改造生产线的核心设备，因此成新率的确定采用现场打分法确定。超过设计寿命且未更新改造且仍在使用的按10%确定成新率。改造部分单独作一项资产申报的，不予单独评估，其价值体现在其所在的主体设备或生产线上。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

中国

深圳

二零零七年二月二十七日

关于深圳中冠纺织印染股份有限公司 委托的单项资产评估报告书

鹏信咨询字[2007]第055号

一、绪言

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”）接受深圳中冠纺织印染股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着客观、独立、公正、科学的原则，按照公认的资产评估方法，对其因投资入股而列报的设备于2007年1月31日的价值进行评定估算。按照与深圳中冠纺织印染股份有限公司订立的《委托书》所设立的条件，我们业已实施了对深圳中冠纺织印染股份有限公司提供的相关产权归属法律性文件的审核，实物资产的实地查看，市场价格的调查与比较和在当时条件下我们认为必要的其他评估程序，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托方即资产占有方

名称：深圳中冠纺织印染股份有限公司（以下简称：“中冠纺织”）；

注册号：企股粤深总字第100625号；

住所：深圳市龙岗区葵涌镇白石岗葵鹏路26号；

法定代表人：胡永峰；

注册资本：人民币16914.24万元（实收资本16914.24万元）；

企业类型：中外合资股份有限公司；

经营范围：生产经营纺织工业品及所需的原材料、辅料、机械设备、各种面料服装，并提供相关的服务（不含现行许可证管理产品，有许可证按许可证执行）。产品70%外销，在上海市设立分支机构。增加：从事非配额许可证管理、非专营商品的收购出口业务；

经营期限：自一九八四年四月二十七日至二〇〇九年三月二十四日。

三、评估目的

1. 本次评估系对深圳中冠纺织印染股份有限公司因投资入股所涉及的设备于评估基准日(2007年1月31日)所表现的投资价值进行评估,评估结果仅作为深圳中冠纺织印染股份有限公司申请投资入股的参考依据。

2. 本次评估已经深圳中冠纺织印染股份有限公司董事会同意。

3. 对于将本报告全部或部分作除上述目的以外的其它目的之用的客观性和可行性,本公司未作研究,故对因此而造成的任何后果不负责任。

四、评估范围和对象

(一) 评估范围

评估范围:深圳中冠纺织印染股份有限公司列报的设备。

(二) 评估对象

评估对象:评估范围内的资产包括深圳中冠纺织印染股份有限公司列报的设备,均为染整设备,共列报153项,具体对象详见《评估明细表》:

本次纳入评估范围的资产与委托评估时确定的资产范围一致。

五、评估基准日

1. 评估基准日:二〇〇七年一月三十一日。

2. 此基准日系与委托方及资产占有方商议后确定,因此基准日有利于评估目的的实现。

3. 本报告书一切取价标准均为此基准日有效的价格标准。

六、评估原则

1. 本次评估恪守独立性、客观性、科学性的工作原则。

2. 本次评估遵守产权利益主体变动原则,即以被评估资产的产权利益主体变动为前提或假设前提,确定被评估资产在评估基准日时点上的现行公允价值。产权利益主体变动包括利益主体的全部改变和部分改变。

3. 本次评估遵守资产持续经营的原则、替代性原则和非公开市场原则。

七、评估依据

（一）行为依据

1. 深圳中冠纺织印染股份有限公司第四届董事会第十九次会议决议。
2. 深圳中冠纺织印染股份有限公司与我公司签订的资产评估委托书。

（二）法规依据

1. 中华人民共和国国务院第91号令《国有资产评估管理办法》。
2. 原国家国资局（92）国资办发第36号《国有资产评估管理办法施行细则》。
3. “国务院国资委第12号令”《企业国有资产评估管理暂行办法》。
4. 原国家国资局国资办发[1996]23号《关于转发 资产评估操作规范意见（试行）的通知》。
5. 中华人民共和国《公司法》。

（三）产权依据

- 1、设备发票。
- 2、设备报关单。
- 3、设备购置合同。

（四）取价依据

1. 深圳中冠纺织印染股份有限公司提供的设备合同、发票、报关单等。
2. 《资产评估常用数据与参数手册》。
3. 评估人员现场勘察及收集的有关市场价格资料。

八、评估方法

1、评估中主要采用的评估方法

本次评估主要采用成本法。本报告书所述成本法系指在现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，所得的差额作为被评估资产的评估值的一种评估方法。在具体估算评估值时，先将各种陈旧性贬值用资产的成新率

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

反映出来，然后用全部成本(重置完全成本)与成新率的乘积作为被评估资产的评估值。

2、评估方法具体说明

采用成本法，其评估值按下式确定：

评估值 = 重置完全价 × 成新率

重置全价的确定。采用市场询价法确定其重置全价。

成新率的确定。委估标的物原始购置时间较长，有的设备其购置时间至评估基准日的期限已超过其设计寿命，但仍能正常使用。能正常使用的原因是委托方为了满足生产需要不断维护、更新和改造生产线的核心设备，因此成新率的确定采用现场打分法确定。超过设计寿命且未更新改造且仍在使用的按10%确定成新率。改造部分单独作一项资产申报的，不予单独评估，其价值体现在其所在的主体设备或生产线上。

3、评估举例

例一：以资产清查评估明细表中第2和107项为例说明评估过程

第2项为3号烧毛机，型号为OSTHOFF-SENGE，德国OSTHOFF公司生产，委托方列报的购置日期为2003年07月，根据委托方提供的资料显示，该设备由下表中的各单元机、辅件构成。

设备名称	单元机、辅件型号、名称
3#烧毛机	180 型进布架
	VP99/H 刷毛箱
	U97/3 烧毛箱 (2 火口)
	VP99/H 刷毛箱
	MH502-180 料槽
	MH571-180 扎车
	180 型落布架
	控制 (供电) 电柜
	SIEMENS 操作控制台
	M275-KR 除尘装置
	6500 离心鼓风机
	M275-KR 除尘装置
	打浆装置
HV-8 空气压缩机	

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

(1) 重置完全价的确定：因委估对象为进口设备，因此重置完全价=CIF价格+关税+增值税+外贸手续费+银行财务费+国内运杂费+安装调试费+其它费用。

CIF价格通过询价确定，关税和增值税按现行政策确定，其它费用按行业统计数据确定。

查中国银行外汇牌价，2007年1月31日汇率为：100美元兑换人民币777.76元。

现行购置价，经询价其CIF价格为210,000.00美元，折合人民币1,633,296.00元。

关税，经查询中国海关关税税率并计算。

关税=到岸价 × 10% = 163,329.6元

增值税，增值税=到岸价 × (1+关税税率) × 增值税税率

$$= (1,633,296.00 + 163,329.6) \times 17\%$$

$$= 305,426元。$$

银行财务费=CIF价格 × 银行财务费率（按统计资料取0.5%）= 8166元

外贸手续费=CIF价格 × 外贸手续费率（按统计资料取1%）= 16,333元

国内运杂费=CIF价格 × 国内运杂费率（按统计资料取1%）= 16,333元

安装调试费=CIF价格 × 安装调试费率，通过询价上述CIF价格已包含了安装调试费故此处不予另外计价。

经测算重置全价为 ~ ，测算得出2,148,884元（取整）。

(2) 综合成新率的确定：根据《资产评估常用数据与参数手册》中的有关规定确定成新率。具体确定过程以理论成新率为基础结合现场勘察情况，综合考虑其维护、保养、使用班次等情况后计算综合成新率。

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

我们评估时按《资产评估常用数据与参数手册》中该类设备可使用10-12年的规定，取12年为使用年限，该设备为2003年7月购进，已使用3.58年，尚可使用8.42年。

$$\text{理论成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}} \times 100\%$$

$$= 8.42 / (3.58 + 8.42) \times 100\%$$

$$= 70\%。$$

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

经现场勘察，委估设备维护保养良好，使用强度适中，现场一切功能正常，理论成新率与实际情况较吻合。

(3) 评估估值确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置完全价} \times \text{成新率} \\ &= 2,148,884\text{元} \times 70\% \\ &= 1,504,219.00\text{元} (\text{取整})。 \end{aligned}$$

例二：以资产清查评估明细表中第107项牛头刨床为例说明评估过程

第107项为牛头刨床，型号BC6063，青岛生建机械厂生产，购置使用年月不祥。

(1) 重置完全价的确定：经电话咨询生产厂家，该设备的现时价格为38,200元/台（含安装、运杂费）。则确定其重置全价为38,200元。

(2) 综合成新率的确定：该设备因购置时间较长，委托方无法提供其具体的购置使用年月，故根据评估人员现场勘察确定其成新率。该设备因使用时间较长，外观一般，有日常的维修保养。这里假定其各项性能符合生产要求，确定其成新率为10%。

(3) 评估估值确定

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置完全价} \times \text{成新率} \\ &= 38,200.00\text{元} \times 10\% \\ &= 3,820.00\text{元} \end{aligned}$$

其他设备评估方法同上。

九、评估工作过程

(一) 接受委托

1. 2007年2月12日，接受深圳中冠纺织印染股份有限公司的委托，进行项目的预备调查工作，制订初步评估工作计划。

2. 根据委托方需要，为有利于评估目的的实现，经各方商议评估基准日确定为2007年1月31日。

3. 根据委托方的委托，确定评估目的为投资入股，评估范围为深圳中冠纺织印染股份有限公司列报的资产。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

（二）资产清查

1、2007年2月12日至13日根据深圳中冠纺织印染股份有限公司所填列的申报明细表进行实地查看。评估人员到现场核实查明实物，落实评估对象，对各项实物资产进行了实地拍照。

2、评估人员对设备进行了仔细察看，该批资产现存放在深圳市龙岗区葵涌镇白石岗葵鹏路26号内。经清查，其列报的设备清单中的试化验设备已有部分被拆卸并打包。受委托条件限制，评估人员仅对委估资产视力可及部分进行了勘察评定，对其内在结构及品质未进行检测。

（三）评定估算

2007年2月14日—2月26日评估小组根据现场勘查情况，结合深圳中冠纺织印染股份有限公司的具体情况分别对其各项资产进行评定估算。对各项设备查找重置价格，确定成新率后得出评估值。

（四）评估汇总及出具评估报告

2007年2月27日出具评估报告，由评估人员撰写资产评估报告书、并核实资产评估明细表后，经项目经理进行二级复核、本项目总负责人进行第三级审核后出具评估报告书。

十、价值定义

投资价值。本报告所述投资价值是指资产对于具有明确投资目标的特定投资或某一类投资者所具有的价值，非公开市场交换价值。

十一、价值前提

本报告所述“评估值”或“评估基准日价值”系指本公司对所评估资产在现有用途或既定用途不变，以及在评估基准日的外部经济环境前提和本报告所载明的评估前提条件及假设条件下为本报告前述所列明之目的而提出的投资价值意见。

十二、评估结论

（一）评估结果汇总表

根据上述评估方法和计价标准，评估结果汇总列于下表。本公司认为下表所载评估后的价值，在评估的价值前提和基础条件下可允当地反映该资产于评估基准日的投资价值

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

评估结果汇总表

项目名称	资产项数	重置全价（元）	评估值（元）
染整设备	153	112,929,404.00	30,273,147.00

十三、特别事项说明

（一）本报告有以下事项提请报告使用者关注：

- 1、委托方列报的设备清单中的化验设备已有部分被拆卸并打包；
- 2、受委托条件限制，评估人员仅对委估资产视力可及部分进行了勘察评定，对其内在结构及品质未进行检测。
- 3、委估标的物原始购置时间较长，有的设备其购置时间至评估基准日的期限已超过其设计寿命，但仍能正常使用。能正常使用的原因是委托方为了满足生产需要不断维护、更新和改造生产线的核心设备，因此成新率的确定采用现场打分法确定。超过设计寿命且未更新改造且仍在使用的按10%确定成新率。改造部分单独作一项资产申报的，不予单独评估，其价值体现在其所在的主体设备或生产线上。

（二）本报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的下，根据非公开市场原则确定的投资价值。

（三）本次评估未考虑以下因素可能对评估结果造成的影响：

1. 长期资产的估值未考虑下列因素
 - 1) 抵押、按揭或担保等可能影响的资产评估的任何限制。
 - 2) 未来市场环境之变化可能对评估值所带来的影响。
 - 3) 各类资产未来改变既定的用途和目的而对价值的影响。
2. 未考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对评估值的影响。
3. 以委托方填报的申报明细表为基础。
4. 未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。
5. 出具评估报告日后，如发生资产调换、抽走现象，与评估工作日评估人员所看到的资产有差异的，本公司对此不负责任。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

6. 评估人员只负责对委托方提供的发票、报关单和购买合同的复印件与原件一致性进行核对，而不对产权归属发表意见。

7. 本评估报告仅对标的物的价值合理性负责，不对资产的产权归属负责，也不是法律诉讼的依据，它只是评估基准日对资产价值的一个合理参考意见。

请评估报告的使用者注意，当上述事项及条件等情况发生变化时，评估结果将会失效。

十四、评估基准日期后重大事项

（一）评估基准日后的调整事项

本报告书所载之评估结果是本公司对被评估资产在特定条件下于评估基准日的价值提出的意见。本报告书的使用者在评估基准日以后的有效期内使用本报告时，对资产数量及价值可能发生的变化应按以下原则进行调整处理：

资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。当评估方法为成本法时，应按实际发生额进行调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估价。

对于评估基准日后因资产数量及作价标准发生变化，委托方对评估值所进行的调整，本公司不负有任何法律责任。

对于双方交易价格的确定，本公司不负有任何法律责任。

（二）评估基准日期后重大事项

无期后重大事项。

十五、评估报告的法律效力

（一）评估的前提条件和假设条件

1. 假定委托方即资产占有方提供的有关法律性文件是真实的、合法的、完整的。
2. 假定委托方即资产占有方提供的发票和报关资料是真实合法的。

以上前提条件及假设条件不成立时，本评估报告将失去其法律效力。

（二）评估报告的法律效力

1. 本报告的作用依照法律法规的有关规定发生法律效力。
2. 本报告书仅提供给委托方为评估目的使用，且评估报告书的使用权归委托方所有，未经委托方许可，不得随意向他人提供或非公开。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司
关于深圳中冠纺织印染股份有限公司的单项资产评估报告

(三) 评估结果有效期

本报告所载明的资产评估结果于评估基准日后一年内有效（即自二〇一七年一月三十一日至二〇一八年一月三十日），如超过评估结果有效期，则需重新进行资产评估。

十六、评估报告提交日期

本次评估报告提交日期为二〇一七年二月二十七日。

附件：资产评估报告书的备查文件

（附件系本报告书的组成部分）

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

中国 深圳