

安徽华茂纺织股份有限公司
拟发行股份购买资产项目涉及的
安徽华茂进出口有限责任公司100%股权

资产评估报告

中通评报字〔2015〕338号

共三册 第一册

声明、摘要、正文及附件

中通诚资产评估有限公司

二〇一五年十二月七日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声 明.....	1
摘 要.....	2
正 文	
一、 委托方、被评估单位及其他报告使用者概况.....	6
二、 评估目的.....	8
三、 评估对象和范围.....	8
四、 价值类型及其定义.....	10
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	11
七、 评估方法.....	13
八、 评估程序实施过程和情况.....	19
九、 评估假设.....	20
十、 评估结论.....	21
十一、 特别事项说明.....	23
十二、 评估报告使用限制说明.....	25
十三、 评估报告日.....	26
附 件.....	27



第二册（评估明细表）

共 1 册 安徽华茂进出口有限责任公司评估明细表

第三册（评估说明）

关于评估说明使用范围的声明

企业关于进行资产评估有关事项的说明

资产评估说明

- 一、评估对象与评估范围说明
- 二、资产核实情况总体说明
- 三、评估方法的选择
- 四、评估技术说明——资产基础法
- 五、评估技术说明——收益法
- 六、评估结论及其分析



注册资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据我们在执业过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，并对评估结论合理性承担相应的法律责任。

二、评估对象涉及的资产清单由委托方、被评估单位申报并经其签章确认；所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事方没有现存或者预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制，评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

摘 要

一、本次评估对应的经济行为

依据《安徽华茂纺织股份有限公司重大事项停牌的相关说明》(公告编号:2015-031), 安庆市财政局《关于安徽华茂纺织股份有限公司发行股份购买资产等有关事项的批复》(2015 年 11 月 17 日), 安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购买安徽华茂进出口有限责任公司 100% 股权, 涉及对安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益价值进行评估。

二、评估目的

因安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购买安徽华茂进出口有限责任公司 100% 股权, 特委托中通诚资产评估有限公司对该经济行为涉及的安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益价值进行评估, 以提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

评估对象为安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围包括由安徽华茂进出口有限责任公司申报的评估基准日表内各项资产及负债。

其中: 企业申报的表内资产及负债对应的会计报表经华普天健会计师事务所(特殊普通合伙)审计, 评估前总资产为 24,200.79 万元, 负债账面价值为 9,243.50 万元, 净资产账面价值为 14,957.28 万元;

华茂进出口评估资产类型主要包括: 流动资产、非流动资产及相关负债。

四、价值类型

市场价值

五、评估基准日

2015 年 7 月 31 日

六、评估方法

本次评估采用资产基础法和收益法进行评估, 最终采用资产基础法评估结果作为评估结论。

七、评估结论及其使用有效期

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日, 安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购

买安徽华茂进出口有限责任公司100%股权所涉及的安徽华茂进出口有限责任公司**股东全部权益评估价值为32,089.28万元。**

评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，本评估报告评估结论于2015年7月31日至2016年7月30日之间使用有效。

八、对评估结论产生影响的特别事项

(一)本次评估采用资产基础法结论，未涉及流动性因素，因此本次评估未考虑流动性因素对评估值的影响。

(二) 华茂进出口评估基准日后缴纳土地出让金情况

截至本评估报告出具日，纳入本次评估范围的32宗土地使用权均为国有出让性质土地。其中：

本次评估基准日前有11宗土地使用权为国有出让性质土地，21宗土地使用权为国有划拨性质土地。

本次评估基准日至评估报告出具日期间，华茂进出口通过缴纳土地出让金的方式将21宗划拨土地变更为出让土地，合计缴纳土地出让金及契税11,279,621.60元。21宗土地具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	庆国用(2015)第16595号	大观区玉琳路13片龙门小区1幢13室商业房	2015-11-4	出让	批发零售	16.24
2	庆国用(2015)第15498号	大观区花婷路193号2幢一层9号	2015-10-14	出让	批发零售	2.88
3	庆国用(2015)第15583号	大观区花婷路193号2幢一层6号	2015-10-14	出让	批发零售	8.45
4	庆国用(2015)第15499号	大观区花婷路193号2幢一层10号	2015-10-14	出让	批发零售	10.38
5	庆国用(2015)第15497号	大观区花婷路193号2幢一层14号	2015-10-14	出让	批发零售	8.80
6	庆国用(2015)第15725号	宜纺西村28幢一层3#	2015-10-15	出让	批发零售	50.19
7	庆国用(2015)第16594号	大观区纺织西村综合楼一层	2015-10-18	出让	批发零售	138.81
8	庆国用(2015)第15721号	大观区华茂新村8#楼二层	2015-10-15	出让	批发零售	217.65
9	庆国用(2015)第15719号	大观区华茂新村8#楼一层1#-14#,16#	2015-10-15	出让	批发零售	170.28
10	庆国用(2015)第16587号	大观区纺织南路5幢东侧附楼	2015-11-4	出让	批发零售	26.53
11	庆国用(2015)第16584号	大观区纺织南村5栋东北侧平房	2015-11-4	出让	批发零售	28.05

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	面积 (m ²)
12	庆国用(2015)第 16592 号	纺织西村 25#楼一层门面	2015-11-4	出让	批发零售	96.76
13	庆国用(2015)第 16591 号	大观区市府路纺织 1#楼	2015-11-4	出让	批发零售	106.93
14	庆国用(2015)第 16597 号	华茂新村 1 栋 7#门面	2015-10-29	出让	批发零售	4.64
15	庆国用(2015)第 16598 号	华茂新村 1 栋 3 单元 104 室	2015-10-29	出让	批发零售	2.99
16	庆国用(2015)第 16581 号	大观区华茂新村 4#、6#楼附楼三层 2#	2015-10-29	出让	批发零售	30.59
17	庆国用(2015)第 15722 号	纺织西路 1, 2 号楼 27 幢 1-2 层	2015-10-15	出让	批发零售	230.58
18	庆国用(2015)第 16589 号	大观区 纺织南路 83 号门面 (纺织南村, 7 号楼南边 独立一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	101.63
19	庆国用(2015)第 16590 号	大观区 纺织南路 87 号门面 (纺织南村 7 号楼东北侧, 一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	54.03
20	庆国用(2015)第 16599 号	大观区 纺织南路 93-1 号门面 (纺织南村 4 号楼东南侧, 一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	24.78
21	庆国用(2015)第 16593 号	迎江区 枞阳门商场南二楼 206 室	2015-11-4	出让	批发零售	20.04

(三) 华茂进出口无房屋所有权证书房产情况

截至评估报告出具日, 华茂进出口拥有的尚未办妥房屋所有权证书的房产 18 项, 建筑面积合计 23,354.77m², 具体情况见下表:

序号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	未办证原因
1	黄土坑东路 30 号华茂第一工业园厂房	9,184.82	历史原因未办证
2	黄土坑东路 30 号华茂第一工业园五分厂机动分部办公室	259.00	历史原因未办证
3	黄土坑东路 30 号华茂第一工业园五分厂内材料库	305.00	历史原因未办证
4	华茂第一工业园五分厂机物料仓库	848.33	历史原因未办证
5	华茂第一工业园五分厂原棉仓库	2,781.26	历史原因未办证
6	华茂第一工业园五分厂仓库值班室	12.00	历史原因未办证
7	华茂第一工业园五分厂食堂	1,376.07	历史原因未办证
8	华茂第一工业园五分厂材料室	295.38	历史原因未办证
9	华茂第一工业园五分厂南门值班室	28.44	历史原因未办证
10	华茂第一工业园五分厂北门值班室	42.14	历史原因未办证
11	华茂第一工业园五分厂值班室	16.60	历史原因未办证
12	大观区纺织南路 80 号 3 幢	2,563.00	历史原因未办证



序号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	未办证原因
13	大观区纺织南路 80 号 2 幢	3,446.60	历史原因未办证
14	花亭路 1 幢 10 号	69.29	历史原因未办证
15	大观区纺织南路 80 号 1 幢附楼三层	432.00	历史原因未办证
16	华茂新园 7 栋附楼	489.84	历史原因未办证
17	大观区纺织西巷 38 号内独栋	1,065.00	历史原因未办证
18	大观区纺织南路 95-9 号	140.00	历史原因未办证

针对上述未办证房产，华茂进出口的控股股东及实际控制人华茂集团、安庆市财政局已出具承诺：上述房产因建设手续不全而无法办理房屋所有权证，安庆市财政局、华茂集团承诺未来将保证华茂进出口对该等房产的正常使用，如果因第三人主张权利或行政机关行使职权导致华茂进出口无法正常使用该处房屋，由此产生搬迁、停产等经济损失、或因使用该处房屋被有权的政府部门处以罚款、或者被有关当事人追索的，安庆市财政局、华茂集团将承担赔偿责任，对华茂进出口所遭受的一切经济损失予以足额赔偿。因此，本次评估未考虑上述房屋无房屋所有权证书对评估值的影响。

提请评估报告使用者关注上述特别事项对评估结论可能产生的影响。

以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

**安徽华茂纺织股份有限公司
拟发行股份购买资产项目涉及的
安徽华茂进出口有限责任公司100%股权
资产评估报告**

中通评报字〔2015〕338号

安徽华茂纺织股份有限公司：

中通诚资产评估有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购买安徽华茂进出口有限责任公司100%股权项目所涉及的安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益在2015年7月31日所表现的市场价值进行了评估工作。

现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估单位及其他报告使用者概况

(一)委托方概况

企业名称：安徽华茂纺织股份有限公司（简称“华茂股份”）

股票代码：000850

工商注册号：340000000025385(1-1)

类型：股份有限公司（上市）

住所：安徽省安庆市纺织南路80号

法定代表人：詹灵芝

注册资本：94,366.5009万元

成立日期：1998年7月10日

营业期限：长期

经营范围：棉、毛、麻、丝和人造纤维的纯、混纺纱线及其织物、针织品、服装、印染加工；纺织设备及配件、家用纺织品销售；投资管理。

控股股东：安徽华茂集团有限公司

(二)被评估单位概况

1. 工商登记基本信息

名称：安徽华茂进出口有限责任公司（以下简称“华茂进出口”）

工商注册号：3408000000012980

公司类型：有限责任公司（国有独资）

住所：安徽省安庆市纺织南路80号

法定代表人：戴黄清

注册资本：2000万元

成立日期：1998年12月16日

经营范围：自营和代理各类商品和技术进出口业务（国家限制企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；仓储。

2. 注册资本及股权情况

华茂进出口系对外贸易经济合作部（以下简称“外经贸部”）1998年9月29日以《关于成立安徽华茂进出口有限责任公司的批复》（[1998]外经贸政审函字第2562号）批准，由安徽省安庆纺织厂（后变更为“安徽华茂集团有限公司”）出资设立的有限责任公司，公司设立时的注册资本为人民币2000万元。

1998年12月14日，安徽省安庆会计师事务所出具庆会验字（98）124号《验资报告》，经审验，截至1998年12月14日止，华茂进出口已收到安徽省安庆纺织厂缴纳的注册资本合计人民币2,000万元，均为货币出资。

截至评估报告出具日，华茂集团一直系华茂进出口唯一的股东，华茂进出口的股东未发生变更。

华茂进出口股东出资及持股比例如下：

股东名称	出资额（万元）	持股比例
安徽华茂集团有限公司	2,000.00	100.00%
合计	2,000.00	100.00%

3. 主要业务

华茂进出口自创立以来，一直坚持以贸易为基础，实施“走出去”战略，多渠道参与国际经济合作，经过多年发展，已与全球25个国家和地区建立了经贸关系。

华茂进出口主要业务包括国内贸易和进出口贸易。贸易品种包括纺织用纱、坯布、家纺产品（服装、面料、床上用品）等。

拥有进出口资格《对外贸易经营者备案登记》（01898230号）证书。

4. 主要财务数据

华茂进出口 2013 年度，2014 年度和 2015 年 1-7 月份财务数据，已经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“会审字[2015]3566 号”无保留意见审计报告。

华茂进出口基本财务数据表

金额单位：人民币万元

项目	2013 年	2014 年	2015 年 1-7 月
资产总额	11,524.02	10,595.89	24,200.79
负债总额	7,313.46	6,190.30	9,243.50
净资产	4,210.56	4,405.58	14,957.28
营业收入	20,131.02	24,990.38	18,118.14
利润总额	378.05	273.12	391.59
净利润	283.49	195.03	277.74

(三)委托方与被评估单位的关系

委托方安徽华茂纺织股份有限公司与被评估单位安徽华茂进出口有限责任公司控股股东均为安徽华茂集团有限公司。

(四)其他评估报告使用者概况

除委托方、国家法律法规规定的评估报告使用者外，业务约定书未约定其他评估报告使用者。

二、评估目的

依据《安徽华茂纺织股份有限公司重大事项停牌的相关说明》（公告编号：2015-031），安庆市财政局《关于安徽华茂纺织股份有限公司发行股份购买资产等有关事项的批复》（2015 年 11 月 17 日），安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购买安徽华茂进出口有限责任公司 100% 股权，涉及对安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益价值进行评估，以提供价值参考依据。

三、评估对象和范围

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

评估对象为安徽华茂进出口有限责任公司股东全部权益价值。

评估范围包括由华茂进出口申报的评估基准日 2015 年 7 月 31 日表内各项资产及负债。

评估资产类型主要包括：流动资产、非流动资产以及相关负债。

相关资产情况如下：

(一) 评估基准日审计后资产负债

华茂进出口申报的表内资产及负债对应的会计报表经华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具“会审字[2015]3566号”无保留意见审计报告，具体情况见下表：

华茂进出口评估基准日审计后资产负债

金额单位：人民币元

序号	名称	账面价值
一	流动资产	127,011,240.98
1	货币资金	12,616,807.91
2	应收票据	1,255,728.78
3	应收账款	37,676,474.58
4	预付款项	31,841,652.54
5	其他应收款	7,776,534.15
6	存货	32,718,394.69
7	其他流动资产	3,125,648.33
二	非流动资产	114,996,614.73
1	投资性房地产	114,141,514.68
2	固定资产	126,396.07
3	递延所得税资产	728,703.98
三	资产总计	242,007,855.71
四	流动负债合计	92,435,020.91
1	短期借款	30,000,000.00
2	应付账款	26,962,399.24
3	预收账款	488,948.60
4	应交税费	253,309.99
5	应付利息	47,513.88
6	其他应付款	34,682,849.20
五	非流动负债合计	-
六	负债总计	92,435,020.91
七	净资产	149,572,834.80

(二) 评估基准日表外资产

无表外资产。

(三) 委估资产的权属状况

评估范围内的资产及负债为华茂进出口所有。华茂进出口已提供房产证书、土地使用权证书、重要设备购置发票、重要合同及其他相关替代资料等权属证明文件，资产权属基本清晰。

(四)实物资产的分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为存货、投资性房地产和固定资产。

其中：

1. 存货

均为进出口商品，放在进出口客户仓库。

2. 投资性房地产

包括房屋、构筑物及相应土地使用权。

房屋建筑物及相应土地使用权均位于安庆市，对外租赁使用。

(1)房屋共78处，建筑面积93,156.19平方米（含自用房屋）。其中拥有房屋所有权证的房产共60处，建筑面积69,801.42平方米；未取得房屋所有权证的房产共18处，建筑面积23,354.77平方米。

(2)构筑物共20处，包括蓄水池、道路、围墙等，主要为房屋附属设施。

(3)土地使用权 32 处，共 374,153.22 平方米，均为国有出让用地，取得有国有土地使用权证书。

3. 固定资产

包括房屋和电子设备。

(1)房屋位于生产技术综合楼内一层，面积约100m²，进出口公司办公经营自用。

(2)电子设备共20台，均为电脑、打印机等办公用设备，放置于华茂进出口的办公区域内。

上述资产产权清晰，日常维护保养及时，在用状况正常。

(五)引用其他机构出具的报告结论的情况

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

四、价值类型及其定义

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括（但不限于）投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。根据本次评估目的、市场条件以及评估对象自身条件，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情

况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本次评估基准日是 2015 年 7 月 31 日。

委托方在确定评估基准日时考虑的主要因素包括满足经济行为实施的时间要求，选取会计期末以便于明确界定评估范围和准确高效清查资产。

六、评估依据

(一)经济行为依据

1. 《安徽华茂纺织股份有限公司重大事项停牌的相关说明》（公告编号：2015-031）；
2. 安庆市财政局《关于安徽华茂纺织股份有限公司发行股份购买资产等有关事项的批复》（2015 年 11 月 17 日）。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议通过）；
3. 《上市公司重大资产重组管理办法》（中国证券监督管理委员会令第53号）；
4. 《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》（中国证券监督管理委员会令第73号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
6. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
7. 《国有资产评估管理办法实施细则》（国资办发〔1992〕36号）；
8. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号）；
9. 《关于改革国有资产评估行政管理方式加强资产评估监督管理工作的意见》（国办发〔2001〕102号）；
10. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委令第12号）；



11. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号);
12. 《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号);
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权〔2006〕274号)。

(三) 评估准则依据

1. 《评估准则——基本准则》和《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企〔2004〕20号);
2. 《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协〔2003〕18号);
3. 《资产评估准则——企业价值》(中评协〔2011〕227号);
4. 《资产评估准则——评估报告》等7项资产评估准则(中评协〔2007〕189号);
5. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2008〕218号);
6. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2010〕214号);
7. 《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协〔2011〕230号);
8. 《资产评估准则——无形资产》(中评协〔2008〕217号);
9. 《房地产估价规范》(GB/T50291-1999);
10. 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)。

(四) 权属依据

1. 房屋所有权证书;
2. 土地使用权证等;

(五) 取价依据

1. 国家和行业有关部门发布的相关法规、标准等;
2. 《安徽省建筑工程费用定额》;
3. 《机械工业建设项目概算编制办法及各项概算指标》;
4. 2015年7月当地主要材料价格信息;
5. 《最新资产评估常用数据与参数手册》2012版;
6. 安庆市土地交易案例和基准地价指标;
7. 有关协议、合同、发票等资料;

8. 国内大型专业网站提供的房产、土地、设备市场价格资料；
9. 评估人员的现场勘察记录；
10. 被评估企业提供的评估申报明细表及有关资料；
11. 被评估企业提供的未来五年一期盈利预测（2015年至2019年）。

(六)其他参考依据

1. 华普天健会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“会审字[2015]3566号”审计报告；
2. 被评估企业提供的重大合同、协议；
3. 被评估企业提供的生产经营统计资料。

七、评估方法

(一)评估方法的选择

根据《资产评估准则——企业价值》（中评协〔2011〕227号），注册资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

对市场法而言，由于与被评估企业相关行业、相关规模企业转让的公开交易案例无法取得，而且无足够的参考企业，故本次评估不具备采用市场法的适用条件。

收益法是从决定资产现行公平市场价值的基本依据—资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。该方法评估的技术路线是通过将被评估企业未来的预期收益资本化或折现以确定其市场价值。经过调查了解，被评估企业收入、成本和费用之间存在比较稳定的配比关系，未来收益可以预测并能量化，与获得收益相对应的风险也能预测并量化，因此符合收益法选用的条件。

华茂进出口资产及负债结构清晰，各项资产和负债价值也可以单独评估确认，因此选用资产基础法作为本次评估的另一种方法。

综上所述，本次采用资产基础法与收益法进行评估，在最终分析两种评估方法合理性的基础上，选取最为合理的评估方法确定评估结论。

(二)收益法

1. 收益法的定义和原理

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

本次评估采用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。具体方法为，以加权资本成本（Weighted Average Cost of Capital, WACC）作为折现率，将未来各年的预计企业自由现金流（Free Cash Flow of Firm, FCFE）折现加总得到经营性资产价值，再加上溢余资产和非经营性资产的价值，得到企业整体资产价值，减去付息债务价值后，得到股东全部权益价值。

基本公式如下：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{经营性资产价值} - \text{付息债务价值} + \text{非经营性资产价值} \\ - \text{非经营性负债价值} + \text{溢余资产价值}$$

2. 收益法的应用前提

本次评估是将华茂进出口置于一个完整、现实的经营过程和市场环境中，对其股东权益价值的评估。评估基础是对企业未来收益的预测和折现率的取值，因此被评估资产必须具备以下前提条件：

(1)被评估资产是能够而且必须用货币衡量其未来收益的单项资产或整体资产；

(2)资产经营与收益之间存有较稳定的比例关系，并且未来收益和产权所有者所承担的未来经营风险也必须能用货币加以衡量；

(3)被评估资产预期获利年限可以预测。

3. 收益法计算公式

本次评估以企业审计后的报表为基础，采用现金流折现的方法计算企业价值。首先运用企业折现现金流量模型计算企业整体收益折现值，加上非经营性资产的价值，减去有息负债和非经营性债务，得出被评估企业股东权益价值。

具体计算公式为：

$$P = P' + A' - D' - D$$

$$P' = \sum_{i=0.4167}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r} \times \frac{1}{(1+r)^n}$$

式中： P —被评估企业股东全部权益评估值

P' —企业整体收益折现值

D —被评估企业有息负债

A' —非经营性资产及溢余资产

D' —非经营性负债

R_i —未来第 i 个收益期的预期收益额(企业自由现金流)

i : 收益年期, $i=0.4167、1.4167、2.4167、\dots、5.4167 (n)$

r : 折现率

4. 收益年限的确定

评估时在对企业收入成本结构、资本结构、资本性支出、投资收益和风险水平等综合分析的基础上,结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期,假设收益年限为无限期。并将预测期分两个阶段,第一阶段为 2015 年 8 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日;第二阶段为 2021 年 1 月 1 日直至永续。其中,假设 2021 年及以后的预期利润额按照 2020 年的收益水平保持稳定不变。

(三) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法,是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础,合理评估企业表内各项资产、负债价值,确定评估对象价值的评估方法。

1. 流动资产

(1) 货币资金根据企业提供的各项目的明细表,以审查核实后账面值确定评估值;

(2) 应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款等,根据企业提供的各项目的明细表,以审查核实后的调整数作为评估基础,采用对经济内容和账龄分析的方法,按每笔款项可能收回的数额确定评估值。

(3) 存货为库存商品,在获取相关销售价格的基础上,将不含税销售单价扣减销售费用、营业税金附加、所得税和必要的利润折扣后,乘以评估基准日核实的结存数量作为评估价值。

(4) 其他流动资产,以核实后资产账面值作为评估价值。

2. 投资性房地产

(1) 房屋建筑物

本次评估以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法或收益法进行评估。其中对于无偿提供或出租给华茂股份及其他关联方企业使用的房屋及构筑物，考虑其非市场化租赁行为，不适合采用收益法评估，而较适合采用成本法评估；对于出租给非关联方的租赁型商业房屋，考虑其市场化租赁行为，适合采用收益法评估。对于市场法而言，在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估。

①成本法是指首先估测被评估资产的重置全价，然后估测被评估资产已存在的各种贬值因素，并将其从重置全价中予以扣除而得到被评估资产价值的一种评估方法。

基本计算公式：评估价值 = 重置全价 × 成新率

A. 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程费 + 前期及其它费用 + 资金成本

本次评估，采用预决算调整法、类比方法确定重置全价。

预决算调整法确定重置全价的技术思路是：根据企业提供的建筑物类的有关竣工决算资料及建筑物所在地的定额标准，结合该建筑物竣工决算书中的工程量计算出各项目的基价定额直接费和建筑安装工程造价。然后根据市场调查和委托单位提供的建设工程前期费用及其他费用标准，计算出建筑物的前期费用及其他费用，并加计资金成本，从而计算出委估建筑物的重置全价。

类比方法是以有代表性的建筑物做参照物，对同类型的建筑物，在檐高、层高、跨度、用材、装饰等方面进行比较，找出差异作为调整因素，进行调整，计算出类比建筑物单位重置全价。

a. 建筑安装工程费

对于典型建筑物工程，按照定额标准进行取费计算，套用评估基准日时点的人材机市场价格确定建筑安装工程费用。

对于其他建筑物工程选取与被评估建筑物的结构类似、构造基本相符的、建筑面积、层数、层高、装修标准、设备配套完备程度基本一致的近期结算工程或近期建成的类似建筑物单位平方米造价为参考，将类似工程建安造价调整为评估基准日造价，与被评估建筑物进行比较，对其构造特征差异采用“综

合调整系数”进行差异调整，得出建筑安装工程造价。

b. 前期费用及其他费用

前期费用包括工程项目前期规划、可行性研究、勘察设计、工程招标费等；其他费用包括建设单位管理费，工程监理费等费用。

委估建筑物的前期及其他费用，按照建筑物所在地建设工程投资估算指标，依据企业申报的评估基准日资产规模确定系数。

c. 资金成本采用评估基准日适用的中国人民银行公布的建设期贷款利率计算。设定投资在建设期内均匀投入。

B. 成新率的确定

本次评估对建筑物主要采用使用年限法和观察法综合判定成新率。

a. 使用年限法

使用年限法依据建筑物已使用年限、使用状况和维修情况来综合考虑其尚可使用年限，最后判断其成新率。

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

b. 观察法

观察法依据其评估对象的建造特点、设计水平、施工质量、使用状况和维护保养情况以及各部位在该评估对象所占的比重，通过评估人员现场观察与了解判断其成新率。

c. 综合成新率

综合成新率=使用年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

②收益法

收益法，是运用适当的资本化率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常、客观纯收益折算到估价时点上的现时价值，以此求取估价房地产市场价值的一种估价方法。

收益法的基本公式：

$$P=R \div (r-i) \times \{1 - [(1+i)/(1+r)]^n\}$$

其中：P——房地产价格

R——第1个年度预期收益额

r——房地产折现率

n——房地合一收益期

i——租金年递增率

(2) 土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》，通行的宗地估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估方法的选择应按照《资产评估准则—不动产》、《城镇土地估价规程》并根据当地地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的等选择适当的评估方法。

纳入评估范围的土地用途包括工业用地和批发零售商业用地，根据评估对象土地的特点及土地的实际状况，对于工业用地选取基准地价系数修正法评估，对于批发零售商业用地选取收益还原法评估房地合一价值，并在相应房屋评估值中合并体现土地使用权价值。

这是基于以下考虑：宗地处于基准地价建制镇覆盖范围之内，安庆市目前基准地价距评估基准日时间不长，工业用地价格波动不大，因此可采用基准地价系数修正法评估；批发零售商业用地上房屋建筑物常年对外出租，适宜采用收益还原法评估；委估宗地位于安庆市区，近年交易的工业用地多集中在城市开发区，难以取得同一供需圈可比交易案例，不宜采用市场法评估；宗地所在周边区域近年来基本无可比新征用土地成本，故不宜采用成本逼近法评估。

基准地价系数修正法，是在求取一宗待估宗地价格时，根据当地基准地价水平，参照与待估宗地相同土地级别或均质区域内该类用地地价标准和各种修正因素说明表，根据两者在区域条件、个别条件、土地使用年限、土地使用权转让评估市场行情、容积率、微观区位条件以及土地开发程度等的差异，确定修正系数，修正基准地价从而得出评估对象地价的一种方法。

其基本公式为：

宗地评估价格 = 基准地价 × (1 + 因素修正) × 期日修正 × 年期修正 ± 开发程度修正

3. 固定资产--电子设备

电子设备，以资产按照现行用途继续使用为假设前提，采用成本法进行评估。原因如下：第一，对于市场法而言，由于在选取参照物方面具有极大难度，且由于市场公开资料较缺乏，故本次评估不采纳市场法进行评估；第

二，对于收益法而言，委估设备均不具有独立运营能力或者独立获利能力，故也不易采用收益法进行评估。

成本法的基本公式：评估价值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

能查到现行市场价格的电子设备，根据分析选定的现行市价并扣除增值税后确定重置全价；不能查到现行市场价格的，选取功能相近的替代产品市场价格并相应调整作为其重置全价。

(2)成新率的确定

对电子设备，主要采用使用年限法确定成新率。

使用年限法计算公式为：

$$\text{使用年限法成新率} = \frac{\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济使用年限}} \times 100\%$$

(3)评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

4. 递延所得税资产

递延所得税资产的核算内容为因企业执行的会计政策与税法规定不同，资产的账面价值与其计税基础产生的差异。评估人员通过查阅相关账簿、凭证，了解差异产生的原因、形成过程并核实金额的准确性。经核实，该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，评估时根据对应科目的评估处理情况计算确认递延所得税资产。

5. 负债

负债是在核实的基础上，以被评估单位在评估基准日实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

(一)接受委托

经与委托方洽谈沟通，了解委估资产基本情况，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，经综合分析专业胜任能力和独立性和评价业务风险，确定接受委托，签订业务约定书。针对具体情况，确定评估价值类型，了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制

条件，拟定评估工作计划，组织评估工作团队。

(二)资产核实

指导被评估单位清查资产、准备评估资料，以此为基础，对评估范围内的资产进行核实，对其法律权属状况给予必要的关注，对收集获取的评估资料进行审阅、核查、验证。

(三)评定估算

根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选择适当的评估方法。结合所掌握的评估资料，开展市场调研，收集相关市场信息，确定取价依据，进行评定估算。

(四)出具报告

对评估结果进行汇总、复核、分析、判断、完善，形成评估结论。撰写评估报告，经内部审核，在与委托方和相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，出具正式评估报告。

九、评估假设

本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

1. 交易假设。交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设。公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制条件下进行的。

(二)具体假设

1. 被评估企业经营所遵循的国家及地方现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 针对评估基准日资产的实际状况，假设企业持续经营。

3. 假设被评估企业现有的和未来的经营管理者是尽职的，且公司管理层有能力担当其职务。能保持被评估企业正常经营态势，发展规划及生产经营计划能如期基本实现。

4. 假设被评估企业完全遵守国家所有相关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项。

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

6. 假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

7. 假设根据国家规定，目前已执行或已确定将要执行的有关利率、汇率、税赋基准和税率以及政策性收费规定等不发生重大变化。

8. 无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，华茂进出口的资产账面价值为 24,200.79 万元，负债账面价值为 9,243.50 万元，净资产账面价值为 14,957.28 万元；经评估后，总资产评估值为 41,332.78 万元，负债评估值为 9,243.50 元，净资产评估值为 32,089.28 万元，总资产评估值比账面值增值 17,132.00 万元，增值率 70.79%；净资产评估值比账面值增值 17,132.00 万元，增值率 114.54%。

评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2015 年 7 月 31 日

被评估单位：安徽华茂进出口有限责任公司

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	12,701.12	12,709.07	7.95	0.06%
非流动资产	11,499.66	28,623.71	17,124.05	148.91%
其中：投资性房地产	11,414.15	28,524.85	17,110.70	149.91%



固定资产	12.64	25.99	13.35	105.62%
递延所得税资产	72.87	72.87	0.00	0.00%
资产总计	24,200.79	41,332.78	17,132.00	70.79%
流动负债	9,243.50	9,243.50	0.00	0.00%
非流动负债				
负债总计	9,243.50	9,243.50	0.00	0.00%
净资产（所有者权益）	14,957.28	32,089.28	17,132.00	114.54%

（二）收益法评估结果

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，华茂进出口股东全部权益评估价值为 27,443.00 万元，较股东权益账面值 14,957.28 万元增值 12,485.72 万元，增值率 83.48%。

（三）两种评估结果的差异及其原因

股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

金额单位：人民币万元

评估方法	股东全部权益	股东全部权益	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	14,957.28	32,089.28	17,132.00	114.54%
收益法		27,443.00	12,485.72	83.48%
差异额		4,646.28		

（四）评估结论选取

收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。

华茂进出口主要从事纺织产品出口及内销业务，为华茂集团下属企业及相关整体产业链中的企业生产的产品出口及内销提供专业进出口服务。华茂进出口业务比较单一，缺乏独立对外经营能力，历史年度收益具有一定波动性，未来收益成长性具有较大的不可预见性，建立在此基础上的收益法结果有较大的不确定性。

相比较而言，资产基础法是立足于资产重置的角度，通过分别估算每一种资产的价值将每一种资产对企业价值的贡献全面地反映出来，并考虑有关负债情况来评估企业价值。

根据审计后华茂进出口各项资产及负债，对每项资产及负债单独评估计算，直接反映华茂进出口目前评估基准日各项资产及负债价值。

综上所述，资产基础法评估值较收益评估值更能真实合理的反映华茂进

出口的股东权益价值。故最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

评估结论为：

在评估基准日 2015 年 7 月 31 日，安徽华茂纺织股份有限公司拟发行股份购买安徽华茂进出口有限责任公司 100% 股权项目所涉及的安徽华茂进出口有限责任公司**股东全部权益评估价值为 32,089.28 万元。**

十一、特别事项说明

(一)本次评估采用资产基础法结论，未涉及流动性因素，因此本次评估未考虑流动性因素对评估值的影响。

(二) 华茂进出口评估基准日后缴纳土地出让金情况

截至本评估报告出具日，纳入本次评估范围的32宗土地使用权均为国有出让性质土地。其中：

本次评估基准日前有11宗土地使用权为国有出让性质土地，21宗土地使用权为国有划拨性质土地。

本次评估基准日至评估报告出具日期间，华茂进出口通过缴纳土地出让金的方式将21宗划拨土地变更为出让土地，合计缴纳土地出让金及契税11,279,621.60元。21宗土地具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
1	庆国用(2015)第16595号	大观区玉琳路13片龙门小区1幢13室商业房	2015-11-4	出让	批发零售	16.24
2	庆国用(2015)第15498号	大观区花婷路193号2幢一层9号	2015-10-14	出让	批发零售	2.88
3	庆国用(2015)第15583号	大观区花婷路193号2幢一层6号	2015-10-14	出让	批发零售	8.45
4	庆国用(2015)第15499号	大观区花婷路193号2幢一层10号	2015-10-14	出让	批发零售	10.38
5	庆国用(2015)第15497号	大观区花婷路193号2幢一层14号	2015-10-14	出让	批发零售	8.80
6	庆国用(2015)第15725号	宜纺西村28幢一层3#	2015-10-15	出让	批发零售	50.19
7	庆国用(2015)第16594号	大观区纺织西村综合楼一层	2015-10-18	出让	批发零售	138.81
8	庆国用(2015)第15721号	大观区华茂新村8#楼二层	2015-10-15	出让	批发零售	217.65
9	庆国用(2015)第15719号	大观区华茂新村8#楼一层1#-14#, 16#	2015-10-15	出让	批发零售	170.28

序号	土地权证编号	宗地名称	取得日期	用地性质	土地用途	面积(m ²)
10	庆国用(2015)第16587号	大观区纺织南路5幢东侧附楼	2015-11-4	出让	批发零售	26.53
11	庆国用(2015)第16584号	大观区纺织南村5栋东北侧平房	2015-11-4	出让	批发零售	28.05
12	庆国用(2015)第16592号	纺织西村25#楼一层门面	2015-11-4	出让	批发零售	96.76
13	庆国用(2015)第16591号	大观区市府路纺织1#楼	2015-11-4	出让	批发零售	106.93
14	庆国用(2015)第16597号	华茂新村1栋7#门面	2015-10-29	出让	批发零售	4.64
15	庆国用(2015)第16598号	华茂新村1栋3单元104室	2015-10-29	出让	批发零售	2.99
16	庆国用(2015)第16581号	大观区华茂新村4#、6#楼附楼三层2#	2015-10-29	出让	批发零售	30.59
17	庆国用(2015)第15722号	纺织西路1,2号楼27幢1-2层	2015-10-15	出让	批发零售	230.58
18	庆国用(2015)第16589号	大观区纺织南路83号门面(纺织南村,7号楼南边独立一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	101.63
19	庆国用(2015)第16590号	大观区纺织南路87号门面(纺织南村7号楼东北侧,一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	54.03
20	庆国用(2015)第16599号	大观区纺织南路93-1号门面(纺织南村4号楼东南侧,一层平房)	2015-11-4	出让	批发零售	24.78
21	庆国用(2015)第16593号	迎江区枞阳门商场南二楼206室	2015-11-4	出让	批发零售	20.04

(三) 华茂进出口无房屋所有权证书房产情况

截至评估基准日,华茂进出口拥有的尚未办妥房屋所有权证书的房产18项,建筑面积合计23,354.77m²,具体情况见下表:

序号	房屋位置	建筑面积(m ²)	未办证原因
1	黄土坑东路30号华茂第一工业园厂房	9,184.82	历史原因未办证
2	黄土坑东路30号华茂第一工业园五分厂机动分部办公室	259.00	历史原因未办证
3	黄土坑东路30号华茂第一工业园五分厂内材料库	305.00	历史原因未办证
4	华茂第一工业园五分厂机物料仓库	848.33	历史原因未办证
5	华茂第一工业园五分厂原棉仓库	2,781.26	历史原因未办证
6	华茂第一工业园五分厂仓库值班室	12.00	历史原因未办证
7	华茂第一工业园五分厂食堂	1,376.07	历史原因未办证
8	华茂第一工业园五分厂材料室	295.38	历史原因未办证
9	华茂第一工业园五分厂南门值班室	28.44	历史原因未办证

序号	房屋位置	建筑面积 (m ²)	未办证原因
10	华茂第一工业园五分厂北门值班室	42.14	历史原因未办证
11	华茂第一工业园五分厂值班室	16.60	历史原因未办证
12	大观区纺织南路 80 号 3 幢	2,563.00	历史原因未办证
13	大观区纺织南路 80 号 2 幢	3,446.60	历史原因未办证
14	花亭路 1 幢 10 号	69.29	历史原因未办证
15	大观区纺织南路 80 号 1 幢附楼三层	432.00	历史原因未办证
16	华茂新园 7 栋附楼	489.84	历史原因未办证
17	大观区纺织西巷 38 号内独栋	1,065.00	历史原因未办证
18	大观区纺织南路 95-9 号	140.00	历史原因未办证

针对上述未办证房产，华茂进出口的控股股东及实际控制人华茂集团、安庆市财政局已出具承诺：上述房产因建设手续不全而无法办理房屋所有权证，安庆市财政局、华茂集团承诺未来将保证华茂进出口对该等房产的正常使用，如果因第三人主张权利或行政机关行使职权导致华茂进出口无法正常使用该处房屋，由此产生搬迁、停产等经济损失、或因使用该处房屋被有权的政府部门处以罚款、或者被有关当事人追索的，安庆市财政局、华茂集团将承担赔偿责任，对华茂进出口所遭受的一切经济损失予以足额赔偿。因此，本次评估未考虑上述房屋无房屋所有权证书对评估值的影响。

提请评估报告使用者关注上述特别事项对评估结论可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

(一)评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(二)评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(三)报告评估的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

(四)评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2015年7月31日起，至2016年7月30日止。

十三、评估报告日

评估报告日为2015年12月7日。

评估机构法定代表人（或授权代表）：

注册资产评估师：



注册资产评估师：



二〇一五年十二月七日



附 件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、评估基准日审计报告；
- 三、委托方、被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托方和被评估单位的承诺函；
- 六、签字注册资产评估师的承诺函；
- 七、评估机构资格证书；
- 八、评估机构法人营业执照副本；
- 九、签字注册资产评估师资格证书；
- 十、业务约定书；
- 十一、授权委托书。