

山东德棉股份有限公司拟以部分资产 及相关负债进行资产置换评估项目 资产评估报告

京都中新评报字（2011）第 0093 号
共一册 第一册

北京京都中新资产评估有限公司
2011 年 12 月 1 日

目 录

注册资产评估师声明.....	2
一、 委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者概况	5
二、 评估目的	6
三、 评估对象和评估范围	6
四、 价值类型和定义	7
五、 评估基准日	7
六、 评估依据	7
七、 评估方法	9
八、 评估程序实施过程和情况	15
九、 评估假设	16
十、 评估结论及分析	17
十一、 特别事项说明	18
十二、 评估报告书的使用限制说明	20
十三、 评估报告日	21
评估报告附件.....	23

注册资产评估师声明

1. 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。

2. 评估对象涉及的资产、负债清单由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、被评估单位和相关当事方的责任。委托方、被评估单位和相关当事方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，对评估对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 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。

4. 我们已对评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；我们已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，且已提请委托方及相关当事方完善产权以满足出具评估报告的要求。注册资产评估师不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

5. 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。

6. 我们对评估对象的价值进行估算并发表的专业意见，是经济行为实现的参考依据，并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是对其可实现价格的保证。

山东德棉股份有限公司拟以部分资产及相关负债 进行资产置换评估项目 资产评估报告书摘要

京都中新评报字（2011）第0093号

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称“京都中新”）接受山东德棉股份有限公司（以下简称“山东德棉股份”）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序，对山东德棉股份拟置换的部分资产及相关负债在2011年8月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况摘要如下：

本次的评估目的是，对山东德棉股份有限公司拟以部分资产及相关负债进行资产置换所涉及的相关资产及负债进行评估，为该行为提供价值参考依据。

本项目评估对象为山东德棉股份拟置换的部分资产及相关负债。评估范围是评估基准日经审计后的山东德棉股份模拟资产负债表上列示的拟置换相关资产和负债。

本项目评估基准日为2011年8月31日。

根据被评估资产的实际状况及评估目的，评估方法主要采用了成本法。

本评估项目适用的价值类型为市场价值。

经评估，山东德棉股份有限公司在评估基准日2011年8月31日委评资产的账面价值为47,289.62万元，评估价值为51,802.79万元，增值为4,513.17万元，增值率为9.54%；负债的账面价值为37,507.43万元，评估价值为37,507.43万元；净资产的账面价值为9,782.19万元，评估价值为14,295.36万元，增值4,513.17万元，增值率为46.14%（见下表，详见评估明细表）。

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%
流动资产	19,531.48	20,082.17	550.69	2.82
非流动资产	27,758.14	31,720.62	3,962.48	14.28
长期股权投资	-	-	-	
固定资产	27,758.14	31,720.62	3,962.48	14.28
无形资产	-	-	-	
资产总计	47,289.62	51,802.79	4,513.17	9.54
流动负债	37,507.43	37,507.43	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	37,507.43	37,507.43	-	-
净资产（所有者权益）	9,782.19	14,295.36	4,513.17	46.14

本评估报告使用有效期为一年，即 2011 年 8 月 31 日至 2012 年 8 月 30 日。

本摘要内容摘自资产评估报告书，是资产评估报告书正文的重要组成部分。欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

山东德棉股份有限公司拟以部分资产及相关负债 进行资产置换评估项目 资产评估报告书

京都中新评报字（2011）第0093号

山东德棉股份有限公司：

北京京都中新资产评估有限公司（以下简称“京都中新”）接受委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，按照必要的评估程序，对贵公司的账面净资产在 2011 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托方、被评估企业和委托方以外的其他评估报告使用者概况

本次评估的委托方及被评估单位均为山东德棉股份有限公司。业务约定书约定的其他评估报告使用者包括涉及本次经济行为的其他有关方以及国家有关部门等。山东德棉股份有限公司概况如下：

1. 基本情况

公司名称：山东德棉股份有限公司（以下简称“山东德棉股份”，证券代码 002072）

注册地址 德州市顺河西路 18 号

注册资本 壹亿柒仟陆佰万元

企业性质 股份有限公司（上市）

法人代表 尉华

经营期 2000 年 06 年 12 月至

经营范围 纺纱、织布；纺织原料、纺织品、服装、纺织设备及器材、配件、测试仪器的批发、零售；纺织技术服务及咨询服务（不含中介）；批准范围内的自营进出口业务。

2. 历史沿革

1958 年 5 月 14 日国家计划委员会以（计轻划字第 635 号文）批复山东省人民委员会，德州棉纺织厂正式成立。

1997 年 7 月 21 日德州棉纺织厂正式改制为德州一棉有限公司。

2000 年 5 月 4 日德州一棉有限公司变革为山东德棉股份有限公司。公司股本 9000 万元，由山东德棉集团有限公司作为主发起人，以集团所属的德州一棉有限公司的全

部生产经营性资产出资，德州恒丰纺织有限公司、德州双威实业有限公司、山东德棉集团德州实限公司、山东华鲁恒升集团有限公司以现金出资，五家发起人共同发起设立。

2006年10月18日，山东德棉股份有限公司在深圳证券交易所挂牌上市。公司股本16000万元。

2008年6月公司宣告2007年利润分配方案，以资本公积每10股转增1股，转增后股本变更为17600万元。

公司是全国纺织企业首批自营进出口企业之一，80%产品以上出口世界各地，并深受用户信赖，2000年被美国最大电视销售商QVC公司授予“特别优质奖”，2002年被美国杜邦公司授予“莱卡——全球最佳合作伙伴”，并有多项产品获得“中国流行面料”认证，其中“德棉”牌彩棉纱、高支高密纯棉布、精梳纯棉纱线被评为中国名牌产品。公司先后荣获全国五一劳动奖状、全国50家标准化管理示范企业、中华人民共和国海关信得过企业、全国守合同重信用单位等多项荣誉称号。

二、评估目的

根据京都中新评估与山东德棉股份签订的资产评估业务约定书，本次的评估目的是：对山东德棉股份有限公司拟以部分资产及相关负债进行资产置换所涉及的相关资产及负债进行评估，为山东德棉股份进行资产置换提供价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

1. 评估对象为山东德棉股份拟置换的部分资产及相关负债。
2. 评估范围是评估基准日经审计后的山东德棉股份模拟资产负债表上列示的拟置换相关资产和负债，具体列示如下：

单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	19,531.48
非流动资产	27,758.14
长期股权投资	-
固定资产	27,758.14
无形资产	-
递延所得税资产	-
其他非流动资产	-
资产总计	47,289.62

流动负债	37,507.43
非流动负债	-
负债合计	37,507.43
净资产（所有者权益）	9,782.19

其中：

- (1)流动资产包括应收账款、预付账款、其他应收款和存货。
- (2)非流动资产包括固定资产（房屋建筑物、机器设备）。
- (3)负债为流动负债，包括短期借款、应付账款和其他应付款。

山东德棉股份拟置换相关资产及负债的财务报表由中喜会计师事务所有限责任公司进行了审计，并出具了报告号为中喜专审字（2011）第 01461 号的专项审计报告。

委托评估对象和评估范围与企业申报的评估对象和评估范围一致。

四、 价值类型和定义

本评估项目的价值类型是为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本报告所称“评估值”，是指以企业评估基准日现有资产规模为基础，在企业持续经营前提条件下，按照本报告所述程序和方法所确定的价值。

五、 评估基准日

本项目资产评估基准日是 2011 年 8 月 31 日。

考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的实现日接近的需要，经有关各方协商，委托方确定本次评估基准日为 2011 年 8 月 31 日。

六、 评估依据

本次评估是在遵守国家现有的有关资产评估的法律、法规以及其它公允的评估依据、计价标准、评估参考资料的前提下进行的。

1. 行为依据

（1）山东德棉股份有限公司拟以部分资产及相关负债进行资产置换的股东会决议；

(2) 山东德棉股份有限公司与北京京都中新资产评估有限公司签订的资产评估业务约定书。

2. 法律、法规依据

(1) 原国家国有资产管理局以国资办发[1992]36号文发布的《国有资产评估管理办法施行细则》;

(2) 国务院办公厅国办发[2001]102号《国务院办公厅转财政部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意见的通知》文件及其配套文件;

(3) 财政部(2001)14号令《国有资产评估管理若干问题的规定》;

(4) 国务院国有资产监督管理委员会2005年12号令颁布的《企业国有资产评估管理暂行办法》;

(5) 国务院颁布的《企业国有资产监督管理暂行条例》[第378号];

(6) 国务院国有资产管理委员会国资委产权[2006]274号《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》;

(7) 国务院国有资产管理委员会国资产权[2009]941号《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》;

(8) 中华人民共和国主席令(2009)第五号《中华人民共和国企业国有资产法》;

(9) 财政部、中国人民银行总行、国家税务总局和原国家国有资产管理局制定的有关企业财务、会计、税收和资产管理方面的政策、法规;

(10) 财企[2001]第802号文“关于印发《国有资产评估项目备案管理办法》的通知”;

(11) 《中华人民共和国公司法》;

(12) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);

(13) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)。

3. 资产评估准则依据

(1) 中国注册会计师协会会协[2003]18号发布的《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》;

(2) 财政部财企(2004)20号发布的《资产评估准则—基本准则》和《资产评估职业道德准则—基本准则》;

(3) 中评协[2007]189号“中评协关于印发《资产评估准则——评估报告》等7项资

产评估准则的通知”;

(4)有关法律、法规、通知、文件等。

4. 权属依据

(1)机动车行驶证;

(2)房屋产权证;

(3)其他权属证明文件等。

5. 取价依据

(1)中喜会计师事务所有限责任公司出具的中喜专审字(2011)第01461号专项审计报告;

(2)《机电产品报价手册》(2011);

(3)中关村在线网;

(4)太平洋汽车网;

(5)中华人民共和国国务院令(294号)《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》;

(6)国家经贸委等六部委1997年公布的汽车报废标准及国家经贸委等四部委发布的国经贸资源[2000]1202号《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》;

(7)《最新资产评估常用数据和参数手册》;

(8)2006年《山东省建筑工程消耗量定额》;

(9)2006年《山东省安装工程消耗量定额》;

(10)《山东省建筑工程消耗量定额》价目表(2011);

(11)《山东省安装工程消耗量定额》价目表(2011);

(12)《山东省建筑安装工程费用标准》(2011);

(13)评估人员掌握的有关信息及现场勘察记录等资料;

(14)其他询价资料及有关资产评估的参考资料。

七、 评估方法

因该单位原材料价格及产成品销售价格受市场影响较大,未来收益较难合理预测,因此不宜采用收益法评估,同时考虑到本次的评估主要是为了满足企业资产置换的需要,本次采用成本法进行评估。

成本法也称资产基础法,是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定

评估对象价值的评估思路。对各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的具体评估方法得出。

（一）流动资产

流动资产包括：应收账款、预付账款、其他应收款和存货。

1. 债权类流动资产：应收账款、预付账款和其他应收款。

(1)对于应收账款和其他应收款，评估人员向财务部门了解形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，并对大额应收款项进行了函证，以确认其真实性、正确性。经综合分析询证函的回收情况及债务人状况、欠款的性质及款项发生时间，评估人员采用个别认定和账龄分析结合的方法确定评估值；账龄分析法是对应收款项按照企业的坏账损失率，确认相应的收回可能性，然后再按账面值乘以回收率确认评估值。

(2)对于预付账款，评估人员向财务部门了解预付账款形成的原因、账龄等情况，并审核了相关账簿及原始凭证，以确认其真实性、正确性；经综合分析预付账款的性质及款项发生时间，属正常债权，按账面值确定评估值。

2. 存货

存货全部为原材料、产成品及在产品。

(1)对于原材料，首先通过市场调查获取近期的购买价格，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价格，并考虑材料购进过程中的合理的运杂费、损耗、验收整理入库费及其他费用，确定其评估值。

(2)对于产成品，按正常销售产品的计算方法计算评估值，即以不含税销售单价乘以盘点核实后的账面数量，减销售费用，减全部税金进行计算。

(3)对于在产品，在了解在产品内容的基础上，评估人员对成本的核算和归集进行了核实，对生产和会计部门在产品的成本资料进行分析，认为该企业成本分摊、归集基本正确，故在产品以其核实后账面价值作为评估价值。

（二）固定资产

1. 机器设备的评估：包括机器设备、运输车辆及电子设备。

对机器设备的评估采用成本法。其计算公式为：评估值=重置成本×成新率

A:重置成本的确定

(1)国产设备重置成本的确定

对设备重置成本的评估，首先确定设备的购置价格；然后，加上该设备达到现实状态所应发生的各种税费，如运杂费、安装调试费等，求得该设备重置成本。

其计算公式：重置成本=购置价+运杂费+安装调试费

1)购置价的确定：

通过市场询价确定设备的现行市场价格：直接向经销商或制造商询价，或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等，并考虑其价格可能的下浮幅度，确定设备的现行市场价格；

使用替代的方法确定设备的现行市场价格：对一些老旧或无法查到现行市场价格，但已出现替代的设备，按照评估的替代性原则，经过技术含量和功能差别的分析比较，合理确定设备的现行市价；

采用分类价格系数调整法：对于查不到现行市场价格，也无替代设备出现的老旧设备和自制设备、非标设备，将设备账面原值调整为设备原始购置价的前提下，通过测算同期、同类设备的价格变动系数，对账面价值调整获得设备的现行市价。

2)运杂费、安装调试费：对于需要运输、安装调试的设备，参考《资产评估常用数据与参数手册》按不同地区、不同类型设备选取相应的比率，以设备的购置价为基数计算其运杂费、安装调试费。

(2)进口设备重置成本的确定

主要通过向设备代理商询价和查询企业近期设备购置合同的方式，了解委估设备近期的市场价格或价格变动趋势，以此确定设备的 FOB 价或 CIF 价，在此基础上调查企业是否享受进口设备关税、增值税的优惠政策；其他各项合理费用包括海运费、海洋运输保险费、银行财务费、外贸代理费、商检费等，国内运杂费、安装调试费、设计费、建设单位管理费、资金成本等按合理情况予以考虑。对于近期引进的设备，经查证价格无变化的，原则按合同购置价加计国内运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本来确定其重置全价，在引进设备时合同规定包含运杂费及安装调试费，评估中不再另计。

重置全价= CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本

其中，资金成本按合理工期内的贷款利率资金均匀投入计算，半年以内不计资金成本。

资金成本= (CIF 价+关税+增值税+外贸代理费+银行手续费+国内运杂费+安装调

试费+前期及其他费) × 不同年期的贷款利率 × 合理工期 × 1/2

(3)对车辆重置成本的确定

车辆的重置成本主要包括购置价(现行市场价格)、车辆购置税、其它合理费用。

计算公式为:

重置成本=购置价+车辆购置税+其它合理费用

1)车辆购置价的确定:通过市场途径确定车辆的现行市场价格。直接向经销商或制造商询价,或参考商家的价格表、正式出版的价格资料、计算机网络上公开的价格信息等。

2)车辆购置税的确定:依据相关税费的规定,车辆购置税为不含增值税车辆购置价的10%。其计算公式:车辆购置税=购置价÷1.17×10%

3)其它合理费用的确定:其它合理费用包括验车费、牌照费等费用,根据不同车辆的具体情况确定。

(4)电子设备重置成本的确定。

根据当地市场信息及《慧聪商情》等近期市场价格资料,确定评估基准日的电子设备价格,一般生产厂家提供免费运输及安装,确定其重置全价:

重置成本=购置价

B: 成新率的确定

(1)设备成新率的确定

1)年限法

结合现场勘查,参考《资产评估常用数据与参数手册》等资料,并结合评估人员的经验,合理确定各类设备的经济使用年限。

计算公式:

成新率=(1-已使用年限/经济使用年限)×100%

或=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

2)观测法

首先,将被评估设备按照其结构和功能分成若干个单元。其次,按各单元的价值确定其所占的权数。再其次,通过观察设备的精度、观察工件的加工质量、了解设备的加工能力或查阅其他权威部门近期做出的技术鉴定等,分别鉴定各单元的成新率。最后,将各单元成新率合计为设备的成新率。

3)综合法

对大型关键设备采用综合法评估其成新率。权重系数根据经验数据及有关资料确定，一般观测法占 60%，年限法占 40%。

计算公式：

综合成新率=观测法权重×观测法成新率+年限法权重×年限法成新率

(2) 车辆成新率的确定

根据已使用年限和已行驶里程分别计算理论成新率，依据孰低原则确定理论成新率。并结合现场勘察车辆的外观、结构是否有损坏，发动机是否正常，电路是否通畅，制动性能是否可靠，是否达到尾气排放标准等勘察情况，确定是否增减修正分值来确定综合成新率。

(3) 电子设备成新率的确定

成新率=(1-实际使用年限÷经济寿命年限)×100%

或成新率=[尚可使用年限÷(实际使用年限+尚可使用年限)]×100%

2、房屋建筑物

本次评估范围内的房屋建筑物为生产用房、辅助生产用房及办公用房，当地类似建筑物基本以自建自用满足自身生产经营需要，出租、交易情况较少，缺乏采用市场比较法及收益法评估条件，本次评估根据评估目的，以构筑物持续使用为前提，采用成本法进行评估。

成本法即根据被评估建筑物建设规模、建筑结构、建筑质量等方面的不同情况具体分析，明确重点，依据当地建设管理部门关于建筑工程造价的有关规定，采用相应方法合理确定建筑安装工程费。在此基础上，考虑必要的前期工程费、其他相关费用和建设期资金成本等，确定建筑物的重置成本。计算公式为：

其计算公式如下：评估值=重置成本×成新率。

重置成本=工程造价+前期及其他费用+资金成本。

A. 评估原值的确定

评估原值=建安工程造价+工程其他费用+资金成本

(1) 建安工程造价的确定：

根据被评估方提供的工程结算等资料的具体情况，结合被评建筑物的重要程度，本次评估主要采用预结算调整法、重编预算法和类比法确定建安工程费。

预结算调整法：对被评估单位能够提供图纸和预结算书的重要及典型建筑物，通过核实预结算书中的工程量，在核实后的基础上按现行建筑安装工程预算定额、当地

建筑材料的市场价格确定建安工程费；对被评估单位仅提供了工程预结算价，但未能提供完整预结算书的建筑物或由于工程规模较大，预结算资料繁杂，评估人员不能对预结算资料一一调整的建筑物，根据工程预结算价及自工程施工期至评估基准日建安工程费用的变化系数调整确定建安工程费用。变化系数根据对该工程中各专业的典型预结算书（即抽取其中一部分）或同类其他工程测算确定。

类比法：即对于无预结算资料的建筑物，通过对房屋现行造价的调查及资料收集，根据当前同类可比工程的建安造价水平，调整差异因素的影响，确定建安工程费。即根据已编制结算资料的同类型建筑物的单方造价或工程造价信息以及评估人员掌握的同类型建筑物的单方造价，将被评估对象与参照物差异部分进行对比，如层高、层数、跨度、跨数、墙体厚度、材质、门窗数量、装修、防腐措施以及水、电、暖安装等，计算出差异额，以此确定委估房屋建筑物的单方造价，最后计算建安工程费。

（2）工程其它费用：根据建设部和山东省有关规定,按照不同标准分别考虑了勘察设计费、城市建设工程许可证执照费、建设工程质量管理监督费、招投标管理费、工程标底编制费、工程监理费等。

（3）资金成本为建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本。

资金成本=（建安工程造价+前期费用及其他费用）×正常建设期贷款利率×正常建设期×（1/2）

B.成新率的确定

根据被评估建筑物的具体情况，分别采用年限法、勘查成新率和综合法确定成新率。

（1）年限法

对施工质量和维护保养一般，现场勘测未发现质量问题，或不易勘测、且近期投入生产、正常使用的建筑物，以及项目规模和价值较小的建筑物，采用年限法确定成新率。计算公式为：

成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限）×100%

其中，“已使用年限”为竣工日期至评估基准日的日历年限；“尚可使用年限”根据房地产评估规范有关规定，按照建筑物规定的剩余使用年限和土地剩余使用年限孰短的原则确定房屋建筑物尚可使用年限。

（2）勘查法

对于施工质量和维护保养较好或较差，现场勘测成新程度明显好于或差于在正常

使用、维修保养条件下所应表现出的成新程度的建筑物，采用打分法确定其成新率。即按结构、装修、设施安装等三部分中的分项内容分别进行现场打分，并计算出该部分的评定分率，然后按各部分权数计算成新率。

成新率=Σ（各部分评定分率×权数）

各部分评定分率=Σ 实际评定分÷Σ 标准分

权数参照《最新资产评估常用数据和参数手册》中的有关资料，并结合各部分价值占建筑物全部价值的比重确定。

（3）综合法

对重大及典型建筑物，分别利用上述方法各自确定成新率后用加权平均的方法计算出成新率，其公式为：

综合成新率=年限法成新率×A+勘查法成新率×B

其中 A、B 为权数，按照上述两种成新率对综合成新率影响的大小分别确定为 0.4、0.6。

C.根据房屋建筑物的评估原值与成新率，确定评估值。

（三）负债

负债为流动负债，包括：短期借款、应付账款和其他应付款。

评估人员主要是依据企业财务会计制度，对其账面价值进行审查核实，并根据资产评估的有关规定，对照负债科目所形成的内容，以构成企业实质性负债的金额作为评估值。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估包括评估前期准备工作，现场勘察和评定估算工作，汇总分析撰写报告说明工作，于 2011 年 11 月 30 日出具资产评估报告书。

（一）接受委托阶段

京都中新接受委托，对委估资产进行价值评估；根据评估目的、评估基准日、评估对象及范围等内容拟定了评估工作方案。

（二）评估前期准备工作阶段

接受委托后，评估人员开始指导山东德棉股份进行资产清查，收集准备资产评估所需资料。

（三）评定估算工作阶段

根据资产评估的有关原则和规定，评估人员进行了现场勘查及评定估算工作，对委托评估的资产履行了下列勘估程序：

1. 收集财产清册和各项财务、经营、销售资料，指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估明细表”和“资产调查表”及其填写要求、资料清单，细致准确的登记填报，对被评估资产的产权归属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进行收集。根据财产清册到现场对实物资产状况进行实地察看、核实并进行记录，与有关人员进行交谈，了解资产的运营、管理状况，评估人员通过查阅有关资料及图纸，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类资产评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等情况；补充、修改和完善资产评估明细表，根据现场实地勘察结果，进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符。核实产权证明文件，对纳入评估范围的固定资产等的产权进行调查。

2. 取得计价依据及市场价格资料。

3. 根据已经获取的资料进行财务分析及调整。

4. 根据具体评估方法收集、计算各项参数，同时撰写评估技术说明和评估报告。

5. 在评定估算过程中，要求各专业评估人员统一方法和标准，并对评估明细表、工作底稿、评估说明进行自检和互检。

（四）评估汇总阶段

1. 对初步评估结论进行综合分析，对资产评估结果进行调整、修改和完善，形成初步评估结论；

2. 撰写评估说明及评估报告书；

3. 进行三级复核，补充、修改评估报告书、评估说明。

（五）提交评估报告阶段

将评估报告书初稿提交委托方等有关人员讨论，协商有关问题。对评估报告书再补充、修改，在此基础上产生评估报告书正式报告，提交委托方。

九、 评估假设

1. 本评估报告的结论是在产权明确的情况下，以企业持续经营为前提条件；

2. 假设国家宏观经济政策和所在地区的社会经济环境无重大变化；行业政策、

管理制度及相关规定无重大变化；经营业务涉及的税收政策、信贷利率等无重大变化；

3. 本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及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；

4. 山东德棉股份有限公司的资产及业务不存在法律纠纷和障碍，资产产权清晰。本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论及分析

经评估，山东德棉股份有限公司在评估基准日 2011 年 8 月 31 日委评资产的账面价值为 47,289.62 万元，评估价值为 51,802.79 万元，增值为 4,513.17 万元，增值率为 9.54%；负债的账面价值为 37,507.43 万元，评估价值为 37,507.43 万元；净资产的账面价值为 9,782.19 万元，评估价值为 14,295.36 万元，增值 4,513.17 万元，增值率为 46.14%（见下表，详见评估明细表）。

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%
流动资产	19,531.48	20,082.17	550.69	2.82
非流动资产	27,758.14	31,720.62	3,962.48	14.28
长期股权投资	-	-	-	
固定资产	27,758.14	31,720.62	3,962.48	14.28
无形资产	-	-	-	
资产总计	47,289.62	51,802.79	4,513.17	9.54
流动负债	37,507.43	37,507.43	-	-
非流动负债	-	-	-	
负债合计	37,507.43	37,507.43	-	-
净资产（所有者权益）	9,782.19	14,295.36	4,513.17	46.14

经过上述评估，净资产的账面价值为 9782.19 万元，评估价值为 14,295.36 万元，增值 4,513.17 万元，增值率为 46.14%。具体项目增减值情况如下：

1. 流动资产的评估价值为人民币 20,082.17 万元，比账面值 19,531.48 万元增值 550.69 万元，增值率为 2.82%。

流动资产增值的原因：主要是库存商品增值，库存商品评估值是按照市场价格扣除一定税费确定的，而账面值为采购成本，造成评估增值。

2. 非流动资产的评估价值为人民币 31,720.62 万元，比账面值 27,758.14 万元增值 3,962.48 万元，增值率为 14.28%。

(1) 房屋建筑物的评估值为人民币 8,890.33 万元，比账面值 5,970.25 万元增加 2,920.08 万元，增值率为 48.91%。增值原因：

被评估方部分资产于 2000 年评估入账，部分资产于 2000 年后陆续建成，当时建安工程成本相对较低，评估基准日人工、材料、机械价格较 2000 年评估入账时期及均有较大幅度上涨；

被评估方按会计政策计提折旧，评估按经济寿命年限确定房屋建筑物的尚可使用年限，二者有所不同；

(2) 设备类资产的评估净值为 22,830.29 万元，比账面净值 21,787.88 万元，增加了 1,042.41 万元，增值率为 4.78%。评估值增值的主要原因是：

大部分机器设备购置于 2009 年 1 月 1 日之前，账面原值含增值税，而评估基准日在 2011 年 8 月 31 日后，评估原值不含增值税造成评估原值减值。

该单位部分设备已提足折旧，账面净值为残值，而设备时该部分设备因尚在使用，考虑了一定的成新率，造成评估净值增加。

车辆原值评估减值的主要原因是车辆购置价的降低，车辆净值减值的主要原因是车辆的会计折旧年限同评估的经济耐用年限的计算方法不同造成的评估净值减值。

由于近年来电子设备更新换代快，购置价格逐年下降，造成重置成本低于账面价值，从而造成电子设备评估原值减值。

综合上述资产的评估结果，造成评估增值。

十一、 特别事项说明

(一) 由委托方管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，山东德棉股份应对其提供资料的真实性、合法性、全面性负责。对被评估单位存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。在现场勘查时，评估人员发现存在如下事项：

1. 被评资产棉纱已为中国工商银行短期借款设定质押担保(短期借款合同号 2011

年运河流字第 025 号、2011 年运河流字第 013 号、2010 运河流字第 030 号), 担保总金额 1190 万元 (质押合同 2011 年运河流高质字第 005 号, 期限自 2011 年 4 月 26 日至 2012 年 4 月 25 日、2011 年运河流高质字第 006 号, 期限自 2011 年 5 月 6 日至 2012 年 5 月 5 日)。

2. 被评估房产有 17 项设定抵押, 抵押面积 95045.27 平米, 与集团土地使用权 168560 平米对其在华夏银行股份有限公司济南市市北支行 2010 年 10 月 15 日至 2011 年 10 月 15 日期间最高限额 4800 万元的融资提供担保 (抵押合同号 JN29(高抵)20100002 号, 对应融资合同 JN29(融资)20100011 号), 至评估基准日, 被评估单位在该行对应抵押贷款额总计 4800 万元, 期限自 2010 年 10 月 20 日至 2011 年 10 月 20 日。

3. 被评机器设备中有 1051 台设定抵押权:

(1) 87 台设备抵押给中国建设银行德城支行, 借款合同号 2011QHLD571 最高额抵押贷款合同号 1011211HDB571, 抵押贷款金额 2500 万元, 抵押期限自 2011 年 4 月 18 日至 2012 年 4 月 17 日; 借款合同号 2011QHLD577 最高额抵押贷款合同号 1011211HDB577, 抵押贷款金额 1950 万元, 抵押期限自 2011 年 4 月 22 日至 2012 年 4 月 21 日。

(2) 239 台设备抵押给中国银行德州分行, 借款合同 2011 年德中银司借字 006 号, 最高额抵押贷款合同号 2011 年德中银司高抵字 001 号, 抵押贷款金额 2000 万元, 抵押期限自 2011 年 3 月 8 日至 2012 年 3 月 8 日。

(3) 5 台设备抵押给中国农业银行德城分行, 借款合同号 37010120100009796, 最高额抵押贷款司高抵合同号 37100220100073906, 抵押贷款金额 1000 万元, 抵押期限自 2010 年 9 月 21 日至 2011 年 9 月 20 日。

(4) 720 台设备抵押给中国工商银行德州分行, 其中借款合同号 2011 年运河流字第 021 号、国内信用证及银行承兑汇票。最高额抵押合同号 2011 年运河流高抵字第 001 号, 抵押期限自 2011 年 3 月 7 日至 2014 年 3 月 6 日, 最高额抵押合同号 2009 年直营高抵字第 039 号, 抵押期限自 2009 年 2 月 5 日至 2012 年 6 月 4 日。对于借款的担保额 1000 万元, 对于国内信用证担保额 1330 万元, 对于银行承兑汇票担保额 2967 万元。

4. 评估范围内的部分房屋未办理房屋所有权证, 被评估单位已出具说明, 产权归山东德棉股份有限公司所有, 产权无争议, 本次评估按被评估方拥有完整产权考虑。

5. 委估房屋建筑物所占用的土地，其中一部分为租赁的山东德棉集团有限公司的土地使用权，据土地使用权租赁合同，租赁期限为 50 年，自集团公司以出让方式取得土地使用权证书之日算起，据土地使用权证记载，集团公司取得土地使用权证书之日为 2009 年 10 月 19 日，则土地使用权租赁到期日为 2059 年 10 月 19 日，但是土地使用权证记载土地使用权终止日为 2051 年 3 月 14 日，本次评估按土地使用权证记载的终止日确定土地尚可使用年限；

另一部分为租赁德州华海科贸有限公司的土地使用权，据土地使用权租赁合同，租赁期限为 30 年；个别房屋土地使用权属被评估方所有，土地使用权证号为德国用（2006）第 143 号，土地使用权终止日期为 2055 年 11 月 26 日，本次评估按建筑物使用年限与土地剩余使用年限孰短原则确定尚可使用年限。

6. 部分车辆登记车主为个人，被评估单位已出具说明，产权归山东德棉股份有限公司所有，产权无争议。

7. 本次评估未考虑资产质押、抵押、担保等对评估结果的影响。

（二）评估基准日至评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

在评估基准日后，评估报告有效期内资产数量如发生变化，应根据该类资产原评估方法进行计价，并对资产进行相应的增减调整。若因为特殊原因，资产价格标准发生变化，对资产估价产生明显影响时，委托方应提出要求，由评估机构根据实际情况重新确定评估值。

截至报告日，未发现其他评估基准日期后重大事项。

（四）其他重要事项

1. 本次评估未考虑未来经济行为可能产生的相关税费的影响；
2. 本评估报告未考虑委托方及被评估单位委托评估范围以外的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债；
3. 本报告对应收款项的评估结果仅为京都中新根据现行会计、评估的法规结合审计结论对应收款项可收回性的评估判断，京都中新不能确定其与实际收回情况完全相符；

评估报告使用者应注意以上特别事项可能对评估结论和交易定价所产生的影响。

十二、 评估报告书的使用限制说明

1. 本评估报告只能用于本项目评估目的载明的用途，不得用于其它目的。委托

方应承担因不当使用该评估报告所引起的全部法律责任；

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

3. 本评估报告书需经评估机构及中国注册资产评估师签字盖章后，并依据国家相关规定备案后方可使用；

4. 本评估报告书使用的有效期为一年，起止日期为 2011 年 8 月 31 日至 2012 年 8 月 30 日。在此期间评估目的实现时，要以该评估结果作为作价参考依据，结合评估基准日期后有关事项进行调整。超过一年使用本报告所列示的评估结果无效。

十三、 评估报告日

本资产评估报告书报告日为2011年12月1日。

(此页无正文)

资产评估机构：北京京都中新资产评估有限公司

评估机构法定代表人：

中国注册资产评估师：

中国注册资产评估师：

2011年12月1日

评估报告附件

- 一、资产评估业务约定书
- 二、被评估企业营业执照复印件
- 三、评估基准日审计报告
- 四、评估对象所涉及的主要权属证明资料
 1. 车辆行驶证复印件及车辆产权情况说明
 2. 房产证复印件及产权情况说明
 3. 土地使用权证复印件
- 五、委托方和相关当事方的承诺函
 1. 委托方及被评估企业承诺函
 2. 注册资产评估师承诺函
- 六、评估机构及签字注册资产评估师资质、资格证明文件
 1. 评估机构营业执照复印件
 2. 评估机构资产评估资格证书复印件
 3. 评估机构证券从业资格证书复印件
 4. 签字注册资产评估师资格证书复印件