

广东开平春晖股份有限公司  
拟出售资产及负债项目  
评估报告

中企华评报字(2017)第 3383 号  
(共一册, 第一册)

北京中企华资产评估有限责任公司

二〇一七年五月九日



## 目录

资产评估师声明 .....	2
评估报告摘要 .....	3
评估报告正文 .....	5
一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者 ...	5
二、 评估目的 .....	9
三、 评估对象和评估范围 .....	9
四、 价值类型及其定义 .....	11
五、 评估基准日 .....	12
六、 评估依据 .....	12
七、 评估方法 .....	16
八、 评估程序实施过程和情况 .....	25
九、 评估假设 .....	27
十、 评估结论 .....	28
十一、 特别事项说明 .....	29
十二、 评估报告使用限制说明 .....	32
十三、 评估报告日 .....	33
评估报告附件 .....	34

## 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、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，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。

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。

## 评估报告摘要

### 重要提示

本摘要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，应认真阅读评估报告正文。

北京中企华资产评估有限责任公司接受广东开平春晖股份有限公司委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债在评估基准日的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

评估目的：为广东开平春晖股份有限公司出售资产及负债提供价值参考。

评估对象：广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债。

评估范围：评估范围是被评估单位拟出售的资产及负债。截至评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产）及流动负债，总资产账面价值为 33,297.79 万元；总负债账面价值 9,076.95 万元，净资产账面价值 24,220.84 万元。

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

价值类型：市场价值

评估方法：资产基础法

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，广东开平春晖股份有限公司总资产账面价值为 33,297.79 万元，评估价值为 38,130.90 万元，增值额为 4,833.11 万元，增值率为 14.51%；总负债账面价值为 9,076.95 万元，评估价值为 9,076.95 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 24,220.84 万元（账面价值业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计），评估价值为 29,053.95 万元，增值额为 4,833.11 万元，增值率为 19.95%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

### 评估结果汇总表

评估基准日：2016年12月31日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	13,302.57	13,156.93	-145.64	-1.09
非流动资产	2	19,995.22	24,973.96	4,978.75	24.90
其中：长期股权投资	3	1,500.00	1,083.29	-416.71	-27.78
投资性房地产	4	99.30	106.11	6.81	6.86
固定资产	5	13,003.90	13,156.87	152.97	1.18
无形资产	6	5,392.02	10,627.69	5,235.67	97.10
其中：土地使用权	9	5,392.02	10,626.53	5,234.51	97.08
资产总计	7	33,297.79	38,130.90	4,833.11	14.51
流动负债	8	9,076.95	9,076.95	0.00	0.00
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	
负债总计	10	9,076.95	9,076.95	0.00	0.00
净资产	11	24,220.84	29,053.95	4,833.11	19.95

本评估报告仅为评估报告中描述的经济行为提供价值参考依据，评估结论的使用有效期限自评估基准日2016年12月31日至2017年12月30日。

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。

## 广东开平春晖股份有限公司拟出售资产及负债项目

### 评估报告正文

广东开平春晖股份有限公司：

北京中企华资产评估有限责任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，遵循独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

#### 一、 委托方、被评估单位及业务约定书约定的其他评估报告使用者

（一）本次评估的委托方暨被评估单位为广东开平春晖股份有限公司。

1. 企业名称：广东开平春晖股份有限公司（以下简称“春晖股份”）
2. 住所：广东省开平市三埠区港口路 10 号 19 幢
3. 法定代表人：余炎祯
4. 注册资本：人民币 159,567.8796 万元
5. 公司类型：其他股份有限公司（上市）

6. 经营范围：加工、产销涤纶长丝、锦纶长丝、高粘切片、瓶级切片及化纤产品；轨道交通制造；货物仓储（不含危险化学品）；货物装卸管理；房地产开发、销售、租赁及物业管理；酒店投资与管理；经营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（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。）

#### 7. 历史沿革：

广东开平春晖股份有限公司（以下简称春晖股份）前身为广东开平涤纶企业集团股份有限公司，系于 1992 年 9 月经广东省企业股份制试点联审小组和广东省经济体制改革委员会以粤股审[1992]53 号

文批复，以广东省开平涤纶企业集团公司(国有独资企业)作为独家发起人设立的股份有限公司，注册资本为 163,970,000.00 元，于 1999 年 8 月 19 日取得注册号为 4400001009765 号的企业法人营业执照。

2000 年 3 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发行字[2000]38 号文《关于核准广东开平春晖股份有限公司公开发行股票的通知》，春晖股份于 2000 年 4 月 25 日至 2000 年 5 月 8 日，采用对法人配售和对一般投资者上网发行相结合的方式向社会公开发行人民币普通股 70,000,000 股，于 2000 年 6 月 1 日在深圳证券交易所上市，发行后本公司股本增至 233,970,000 股。

截至评估基准日时，春晖股份总股本 159,567.8796 万元，股份总数 159,567.8796 万股(每股面值 1 元)，其中流通 A 股 58,652.8804 万股，限售 A 股 100,914.9992 万股。

截至评估基准日，春晖股份前十大股东如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	占总股本比例(%)	股本性质
1	广州市鸿众投资合伙企业(有限合伙)	301,204,818	18.8800	限售流通 A 股
2	拉萨经济技术开发区泰通投资合伙企业(有限合伙)	259,036,148	16.2300	限售流通 A 股
3	义乌上达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	96,385,548	6.0400	限售流通 A 股
4	苏州上达股权投资基金合伙企业(有限合伙)	96,385,548	6.0400	限售流通 A 股
5	金鹰基金-平安银行-金鹰穗通 5 号资产管理计划	90,361,268	5.6600	限售流通 A 股
6	广州市鸿锋实业有限公司	75,180,180	4.7100	A 股流通股
7	拉萨亚祥兴泰投资有限公司	60,240,976	3.7800	限售流通 A 股
8	张宇	60,240,966	3.7800	限售流通 A 股
9	中欧盛世资产-广州农商银行-深圳市融通资本财富管理有限公司	19,940,618	1.2500	A 股流通股
10	江门市弘晟投资合伙企业(有限合伙)	18,000,000	1.1300	限售流通 A 股
	合计	1,076,976,070	67.5000	

## 8. 企业概况：

春晖股份目前主要经营化纤业务及高铁配件业务。

化纤行业经过十多年的快速扩张，产能过剩状况严重，结构性矛盾突出，行业竞争不断升级，导致产品价格持续下跌，涤纶行业已连续两年出现亏损。同时周边地区的产能亦在增加，使春晖股份的产品受到了冲击，形成了压力。因同行竞争程度不断加深，去年公司的利润空间亦有所收窄，经营业绩进一步出现严重下滑，对公司下一步的生存和发展带来了新的挑战 and 考验。春晖股份目前正对化纤产品进行战略收缩，因环保原因暂停部分生产线，逐步淘汰市场前景差、经济效益低的产品，致力发展轨道交通装备制造业务。

### 9. 经会计师模拟，被评估单位 2016 年度的财务、经营状况

被评估单位拟出售的资产 2016 年 12 月 31 日模拟资产负债状况如下表：

金额单位：人民币元

资产	2016 年 12 月 31 日
<b>一、流动资产合计</b>	<b>133,025,670.04</b>
货币资金	40,784,034.44
应收票据	26,276,269.80
应收账款	4,501,480.44
预付款项	751,494.06
应收利息	740,733.34
其他应收款净额	6,911,447.22
存货	48,872,784.28
其他流动资产	4,187,426.46
<b>二、非流动资产合计</b>	<b>199,952,169.94</b>
长期股权投资	15,000,000.00
投资性房地产	992,983.68
固定资产	130,039,035.48
无形资产	53,920,150.78
<b>三、资产总计</b>	<b>332,977,839.98</b>
<b>四、流动负债合计</b>	<b>90,769,445.74</b>
短期借款	36,000,000.00
应付账款	37,516,372.48
预收账款	5,295,752.28
应付职工薪酬	2,586,996.72



应交税费	2,679,902.72
应付利息	461,426.25
应付股利	1,513,063.42
其他应付款	4,715,931.87
五、非流动负债合计	0.00
六、负债总计	90,769,445.74
七、净资产合计	242,208,394.24

被评估单位拟出售的资产 2016 年度模拟经营状况如下表：

### 2016 年度利润表

金额单位：人民币元

项目	2016 年
一、营业总收入	459,105,087.76
其中：营业收入	459,105,087.76
二、营业总成本	747,644,120.15
其中：主营业务成本	490,850,821.11
营业税金及附加	7,777,327.54
销售费用	6,653,194.90
管理费用	45,819,882.59
财务费用	21,923,222.25
资产减值损失	174,619,671.76
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-288,539,032.39
加：营业外收入	445,711.16
减：营业外支出	4,209,233.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-292,302,554.64
减：所得税费用	0.00
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-292,302,554.64

注：以上财务数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，为审计师根据春晖股份拟出售的资产情况进行模拟后得到的数据。

#### （二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

本评估报告仅供交易方和国家法律、法规规定的评估报告使用者使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

广东开平春晖股份有限公司拟出售资产及负债，北京中企华资产评估有限责任公司接受广东开平春晖股份有限公司的委托，对广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债进行评估，为广东开平春晖股份有限公司拟出售资产及负债提供价值参考。

## 三、 评估对象和评估范围

### （一） 评估对象

根据本次评估目的，评估对象是广东开平春晖股份有限公司的拟出售的资产及负债。

### （二） 评估范围

本次评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产(长期股权投资、投资性房地产、固定资产、无形资产)及流动负债，总资产账面价值为 33,297.79 万元；总负债账面价值 9,076.95 万元，净资产账面价值 24,220.84 万元。

评估范围内的主要资产情况如下：

1. 存货：为在途物资、原材料、库存商品及在产品，其中原材料、库存商品及在产品分布在广东开平春晖股份有限公司的仓库内，在途物资为企业采购的原材料，目前在运输途中。

2. 长期股权投资：共 1 项，具体投资情况如下：

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	投资日期	投资成本	投资比例
1	广东诚晖投资有限公司	2013-08-29	15,000,000.00	100%

3. 投资性房地产：纳入本次评估范围的投资性房地产为位于开平市三埠区东明路 7 号原广东开平春晖股份有限公司厂区内，房产证号为粤房地权证 F 开平（2012）字第 1100027184 号，建筑面积 638.55 平方米，系原广东开平春晖股份有限公司机修房厂房；土地证号为开府国用（2014）第 08579 号，工业出让用地，土地使用权证面积 2,866.10 平方米。

4. 房屋建（构）筑物：纳入评估范围的房屋建筑物分布在春晖股份厂区内。广东开平春晖股份有限公司房屋建筑物按厂区及使用部门划分为涤纶一厂、涤纶二厂、涤纶三厂、股份切片厂、锦纶厂及公司后勤。其中涤纶一厂建成于 1985 年至 1990 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为生产用的厂房及仓库；涤纶二厂建成于 1991 年至 1994 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为办公楼、生产用的厂房及仓库；涤纶三厂建成于 1999 年至 2002 年之间，主要建筑结构为钢混、钢结构，主要为生产用的厂房及仓库；股份切片厂为一栋生产用厂房，钢混结构，建成于 2002 年；锦纶厂建成于 1991 年至 1993 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为办公楼、膳堂、宿舍、生产用的厂房及仓库；公司后勤房屋建筑物建成于 1984 年至 2005 年之间，主要建筑结构为钢混结构，主要为办公用的办公楼、专家楼等，共计 76 项。

构筑物：纳入评估范围的构筑物主要为厂区道路、围墙、停车场、码头及车棚等，共计 35 项。

#### 5. 设备类

(1) 机器设备：共计 693 项，主要为聚酯切片生产线、涤纶 POY 生产线、直纺 POY 生产线、加弹机及其动力配套设施。

(2) 车辆：共计 13 项，主要包括小型客车和小型轿车等。

(3) 电子设备：共计 313 项，主要为各类电脑、打印机、空调等办公设备。

#### 6. 土地使用权

纳入本次评估范围的广东开平春晖股份有限公司的 7 宗土地使用权，已办理土地使用权证，证载权利人均广东开平春晖股份有限公司，且均已设立抵押。具体情况如下：

序号	土地权证编号	土地位置	终止日期	用地性质	土地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	开府国用（2012）第 05294 号	三埠区长沙港口路 10 号 A	2082-11-21 2052-11-21	出让	城镇住宅、 商服用地	49,086.00
2	开府国用（2014）第 08612 号	开平市三埠区长沙港口路 10 号	2044/12/16	出让	办公、宿舍、 仓库	1,881.16

3	开府国用(2014)第08613号	开平市三埠区虹桥路7号	2044/12/16	出让	厂房、办公	61,026.00
4	开府国用(2014)第8581号	开平市三埠区东明路9号	2045/12/17	出让	工业用地	51,018.80
5	开府国用(2014)第08582号	开平市三埠区东明路9-2号	2045/12/17	出让	办公、宿舍	22,323.00
6	开府国用(2014)第08580号	三埠区美华路1号之二	2052/11/28	出让	工业	63,505.60
7	开府国用(2013)第08497号	沙冈区新美工业开发区A号	2052/11/28	出让	工业用地	58,115.17
合计						306,955.73

### 7. 其他无形资产

纳入评估范围的其他无形资产主要为春晖股份拥有的商标权。企业申报的账面未做记录。

截至评估基准日，春晖股份拥有4件境内注册商标。无形资产清单如下所示：

序号	商标名称	注册证号	注册人	商品类别	权利期限	商标图像
1	诚晖	第4894994号	广东开平春晖股份有限公司	第1类	2009-01-14-2019-01-13	
2	诚晖	第4894991号	广东开平春晖股份有限公司	第22类	2009-03-07-2019-03-06	
3	诚晖	第4894992号	广东开平春晖股份有限公司	第23类	2009-04-21-2019-04-20	
4	诚晖	第4894993号	广东开平春晖股份有限公司	第24类	2009-04-21-2019-04-20	

评估基准日，评估范围内的资产、负债账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计。

## 四、 价值类型及其定义

根据《资产评估价值类型指导意见》，资产评估师所执行的资产评估业务对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求时，资产评估师通常应当选择市场价值作为评估结论的价值类型。经评估人员与委托方充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自

身条件等因素，最终选定市场价值作为本评估报告的评估结论的价值类型。

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

本项目评估基准日是 2016 年 12 月 31 日。

确定该评估基准日主要考虑资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况，同时考虑到与审计报告时间相衔接。本次评估基准日由委托方确定，并在评估业务约定书中作了相应约定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为依据

1. 广东开平春晖股份有限公司委托评估函。

### （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修正）；
2. 《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过）；
3. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）
4. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007 年 10 月 1 日实施）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第 50 号，经财政部、国家税务总局令第 65 号修订）；
6. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
7. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十

届全国人民代表大会第五次会议通过);

8. 《企业会计准则——基本准则》(2006年2月15日财政部令第33号,2014年7月23日《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》财政部令第76号)

9. 《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通过);

10. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(国务院令第256号);

11. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过);

12. 《中华人民共和国商标法》(2013年8月30日第十二届全国人民代表大会常务委员会第四次会议《关于修改〈中华人民共和国商标法〉的决定》第三次修正);

13. 《中华人民共和国商标法实施条例》(中华人民共和国国务院令第358号公布2014年4月29日中华人民共和国国务院令第651号修订);

14. 《关于进一步规范银行函证及回函工作的通知》(财政部财会[2016]13号);

15. 有关其他法律、法规、通知文件等。

### (三) 评估准则依据

1. 《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

2. 《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

3. 《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

4. 《中国资产评估协会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);

5. 《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

6. 《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

7. 《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

8. 《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

9. 《资产评估准则——无形资产》(中评协[2008]217号);

10. 《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);
11. 《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);
12. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);
13. 《商标资产评估指导意见》(中评协[2011]228号);
14. 《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);
15. 《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);
16. 《资产评估准则——利用专家工作》(中评协[2012]244号);
17. 《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248号);
18. 其他准则。

#### (四) 权属依据

1. 企业法人营业执照;
2. 企业出资证明(章程、验资报告);
3. 房屋所有权证、土地使用权证
4. 车辆行驶证;
5. 商标注册证书;
6. 重要设备购置合同、发票等;
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关的会计凭证及其它资料。

#### (五) 取价依据

1. 《国家计委、建设部关于发布<工程勘察设计收费管理规定>的通知》(计价格[2002]10号);
2. 《国家发展改革委调整<招标代理服务收费标准>的通知》(发改价格[2011]534号);
3. 《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);

4. 《国家发展改革委、建设部关于印发〈建设工程监理与相关服务收费管理规定〉的通知》（发改价格[2007]670号）；
5. 《国家计委关于印发〈建设项目前期工作咨询收费暂行规定〉的通知》（计价格[1999]1283号）；
6. 《国家计委、国家环境保护总局关于规范〈环境影响咨询收费有关问题〉的通知》（计价格[2002]125号）；
7. 《关于核定〈防雷设施检测等服务收费项目和收费标准〉的复函》（粤价函[2004]409号）；
8. 《广东省物价局、广东省建设厅关于〈白蚁防治收费管理有关问题〉的通知》（粤价[2002]370号）；
9. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；
10. 评估基准日银行存贷款基准利率；
11. 《房屋完损等级及评定标准》原城乡建设环境保护部（城住字[1984]第678号）；
12. 《广东省房屋建筑工程概算定额》（2014年版）；
13. 《广东省建设工程造价管理规定》（省政府令第205号）
14. 《广东省住房和城乡建设厅关于营业税改征增值税后调整广东省建设工程计价依据的通知》（粤建市函〔2016〕1113号）；
15. 《机电产品报价手册》（2016年）；
16. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
17. 评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
18. 与此次资产评估有关的其他资料。

#### （六）其他参考依据

1. 广东开平春晖股份有限公司提供的资产清单和评估申报表；
2. 大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的专项审计报告；
3. 北京中企华资产评估有限责任公司信息库。



## 七、 评估方法

本次纳入评估范围的春晖股份拟出售的资产及负债包括公司化纤板块业务及部分非轨道交通装备制造业务的长期股权投资，拟出售的资产及负债是公司独立的业务模块，具备独立的运营获利能力，且会计师针对春晖股份拟出售的资产及负债模拟了 2016 年度财务报表，本次评估也将上述拟出售的资产及负债视同为一个整体，以企业价值类型进行评估测算。

企业价值评估的基本方法主要有资产基础法、收益法和市场法。

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

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。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

《资产评估准则——企业价值》规定，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，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，因适合市场法的可比交易案例和市场参数较少，故本次无法采用市场法进行评估；又由于被评估单位连年亏损，且企业管理层判断在可预见的将来没有扭亏为盈的迹象，故本次不采用收益法进行评估；因此本次对纳入评估范围的资产及负债采用资产基础法评估。

### 资产基础法（模拟报表口径）

#### 1. 流动资产

评估范围内的流动资产主要包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款、存货和其他流动资产等。

(1) 货币资金：包括现金、银行存款和其他货币资金，通过现金盘点、核实银行对账单、银行函证等，以核实后账面值作为评估值。对于外币账户，则按照基准日的外币汇率乘以核实后的金额确认评估值。

(2) 对于应收款项（应收账款、其他应收款）在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于企业应收款项中因无充分证据，但有可能无法收回的款项，根据账龄和可收回可能性参照企业计提坏账准备的方法与计提比例估算风险损失，评估值以扣除风险损失后的金额确定；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。

(3) 对于应收票据，评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

(4) 对于预付款项，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了预付款项形成的原因、对方单位的资信情况等。按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。

(5) 对于应收利息，评估人员向被评估单位相关人员调查了解了应收利息形成的原因。查阅被评估单位相关借款合同，核实应收利息的计算正确性，以核实后的账面价值作为评估值。

(6) 关于存货的评估，本次评估范围内的存货为原材料、库存商品、在产品和在途物资。评估人员根据企业提供的存货清单，核实了有关购置发票和会计凭证，了解了存货的保管、内部控制制度，并对其进行了盘点。

① 原材料采用实际成本核算，本次评估对正常使用的原材料采用市场法评估，根据清查核实后的数量乘以现行市场购买价，得出各项

资产的评估值；对长期闲置并基本报废的原材料按可变现净值确定评估值。

②对于库存商品，采用市场法评估，评估基准日，企业库存商品均为订单生产，属于畅销商品。由于企业利润总额为负，因此对于畅销销售的库存商品，根据其销售价格减去销售费用、全部税金来确定评估值。

③对于在产品，评估人员向被评估单位调查了解了产品的生产工艺、生产流程；产品的销售模式、供需关系、市场价格信息；以及在产品的价值构成等。在产品均为按订单生产中的产品，本次评估取得其生产完成后的完全成本，测算出在产品完工比例。产品完成状态的评估方法同库存商品，测算出完成状态的评估值后，乘以完工比例确定在产品的评估价值。

④对于在途物资，由于货物在2017年1月份才验收入库，企业没有入账，评估人员检查了相关合同、发票和2017年1月材料入库单，本次评估以核实后的账面值确定评估值。

(7)其它流动资产，为企业已交的所得税。评估人员核对了其账务记录及付款凭证，以核实后的价值确认评估值。

## 2. 长期股权投资

对于长期股权投资评估人员通过查阅有关的投资协议、公司章程、出资证明、验资报告、营业执照、基准日资产负债表等有关资料，并在其股东投资时间、数额、比例、公司设立日期、注册资本、经营范围等均无误的基础上予以评估。

对于控股的长期股权投资评估采用整体评估的方法对被投资单位进行评估，并按评估后的股东全部权益乘以股权比例确定评估值。

## 3. 投资性房地产

根据委托评估目的，针对委估的房产的资产特征，结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据，本次对于投资性房地产的房屋建筑物采用成本法进行评估，对于土地使用权采用市场法进行评估。具体的评估方法详见房屋建筑物及土地使用权部分。

## 4. 房屋建(构)筑物

根据委托评估目的，针对委估建筑物的资产特征，结合评估人员收集掌握的相关可靠的评估依据，对于自建房屋建（构）筑物采用成本法进行评估得出重置全价，在重置全价的基础上扣除实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值确定评估值，对于账面已计提的固定资产减值准备评估为零。

#### 1) 重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括：不含税建筑安装工程费用、扣减前期费中可抵扣增值税后的建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下：

重置全价=不含税建安综合造价+含税前期及其他费用+资金成本-前期费中可抵扣增值税

##### (1) 建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建筑物，根据当地执行的定额标准和有关取费文件，分别计算土建工程费用和各安装工程费用，得出基准日时的建安工程税前造价及含税建安工程造价。

对于价值量小、结构简单的建（构）筑物采用单方造价法确定其建安工程税前造价及含税建安工程造价。

##### (2) 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照产权持有者的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

##### (3) 前期费中可抵扣增值税

根据“财税[2016]36号”文件，对于符合增值税抵扣条件的，重置全价应扣除相应的增值税。

前期费中可抵扣增值税=含税建安工程造价×(勘察费率+工程监理费率+工程招投标代理服务费率+可行性研究费率+环境影响评价费率+雷击风险评估费率)/1.06×6%。

##### (4) 资金成本

资金成本按照产权持有者的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以建安综合造

价、前期及其他费用等总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(含税建安综合造价+含税前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### 2) 实体性贬值的确定

实体性贬值是指房屋建(构)筑物在实体方面的损耗所造成的价值损失,是由于使用、年限、天气、无人看管、失修,甚至故意破坏等因素,造成房屋建(构)筑物使用损耗及自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响,判断被评估房屋建(构)筑物的成新率,从而估算被评估资产的成新率。本次根据如下公式确定贬值率:

实体性贬值率=已使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

实体性贬值=重置全价×实体性贬值率

#### 3) 功能性贬值

功能性贬值是指房屋建(构)筑物由于建筑设计不完善、设备过时或建筑内其他方面的设计瑕疵等因素,使房屋建(构)筑物的效用相对损失,从而形成房屋建(构)筑物的功能性贬值。

功能性贬值=重置全价×功能性贬值率

#### 4) 经济性贬值

经济性贬值,也称为外部损失,是指资产本身的外部影响造成的价值损失。房屋建(构)筑物在实际使用中,与其利用方向相对应的主要设备利用率下降,甚至闲置,并由此引起资产的运营收益减少。本次对于纳入评估范围的房屋建(构)筑物,通过和企业管理层访谈,了解纳入评估范围的房屋建(构)筑物对应的资产组运营收益状况,本次根据如下公式确定贬值率:

经济性贬值率=[1-(资产预计可被利用的生产能力/资产原设计的生产能力)<sup>X</sup>)]×100%

其中:资产预计可被利用的生产能力参考纳入评估范围的资产组对应的2016年度实际生产能力来确定;

X——功能价值指数;

经济性贬值=重置全价×经济性贬值率

### 5). 评估值的确定

评估值=重置全价-实体性贬值-功能性贬值-经济性贬值

在得出上述评估值的基础上,以被估对象能否有继续使用功能为前提,以基础和主体结构的稳定性和牢固性为主要条件,并考虑其装修及配套设施新旧程度,设定被评估对象的最低综合成新率,并得到被评估对象的最低估值,通过重置全价扣减实体性贬值、功能性贬值及经济性贬值之后的评估值最低应不低于设定的最低估值。

### 5. 设备类资产

根据委托评估目的,结合评估对象实际情况,主要采用成本法,部分设备采用二手市场价进行评估。

A. 成本法基本公式为: 评估值=重置全价×综合成新率

#### 1) 重置全价的确定

(1) 机器设备中对于需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价、运杂费、安装工程费、建设工程前期及其他费用和资金成本等;对于不需要安装的设备,重置全价一般包括:设备购置价和运杂费。同时,根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税(2009)113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》以及《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号),对于增值税一般纳税人,符合增值税抵扣条件的设备,设备重置全价应该扣除相应的增值税。设备重置全价计算公式如下:

重置价确定:对于大型关键设备,主要是通过向生产厂家咨询评估基准日市场价格,或参考评估基准日近期同类设备的合同价确定购置价;对于小型设备主要依据《机电产品报价手册》(2016年)和设备最新市场成交价格予以确定;对于没有市场报价信息的设备,主要是通过参考同类设备的购置价确定。

运杂费:是指设备在运输过程中的运输费、装卸搬运费及其他有关的各项杂费,对于运杂费率则参照设备生产厂家与安装地的距离来综合确定,运杂费计算公式如下:

运杂费=设备购置价×运杂费率

安装工程费：由于主要大型的设备基础都已在房屋建（构）筑物中核算，故设备基础费在房屋建筑物类资产评估中考虑。其他安装工程费，主要包括人工费、机械费等则根据相应的行业、国家或地方政府规定的定额计取。

前期及其他费用：建设工程前期及其他费用按照产权持有者的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

资金成本：资金成本按照产权持有者的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备购置价} + \text{运杂费} + \text{安装工程费} + \text{前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

(2) 对于车辆，主要通过市场询价确定车辆市场购置价，再加上车辆购置税和相关手续牌照费作为其重置全价。

即：车辆重置全价=购置价/(1+增值税税率)+[购置价/(1+增值税税率)]×车辆购置税税率+其他合理费用

根据《财政部国家税务总局关于减征 1.6 升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》规定，自 2015 年 10 月 1 日起至 2016 年 12 月 31 日，对购置 1.6 升及以下排量乘用车暂减按 5% 的税率征收车辆购置税，本次评估对于 1.6 升及以下排量乘用车按 5% 的购置税税率进行测算。

(3) 对于通用类电子设备，主要通过网上查询及市场询价等方式取得设备购置价，在此基础上考虑各项合理费用，如运杂费等。其中对于部分询不到价格的设备，采用替代性原则，以同类设备价格并考虑合理费用后确定重置全价。

## 2) 综合成新率的确定

通过对设备(仪器)使用情况(工程环境、保养、外观、开机率、完好率)的现场考察,查阅必要的设备(仪器)运行、事故、检修、性能考核等记录进行修正后予以确定。

#### ①对于专用设备

主要依据设备经济寿命年限、已使用年限,通过对设备使用状况、技术状况的现场勘察了解,确定其尚可使用年限,然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

②对于车辆,依据国家颁布的车辆强制报废标准,对于非营运的小、微型汽车以车辆行驶里程确定理论成新率,然后结合现场勘察情况进行调整,其公式为:

$$\text{行驶里程理论成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

对于需考虑车牌费的车辆,车牌费按当期当地小汽车增量竞价结果平均单价确定。

③对于办公设备、电子设备等通用设备,主要通过对设备使用状况的现场勘察,并根据各类设备的经济寿命年限,综合确定其成新率。

### 3)评估值的确定

(1)对于机器设备、电子设备,评估值=设备重置全价×综合成新率

(2)对运输车辆,由于深圳市车辆牌照是由公开拍卖得来,故  
 车辆评估值=车辆重置价值×综合成新率+车辆牌照费

B.对于部分机器设备、车辆以及电子设备采用市场法评估。

$$\text{评估值} = \text{交易案例的售价} \times \text{时间因素修正} \times \text{交易情况因素修正} \times \text{地域因素修正} \times \text{功能因素修正}$$

时间因素修正:是指参照物交易时间与被评估资产价值分析基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正:是指参照物交易情况与被评估资产交易情



况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

地域因素修正：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

功能因素修正：是指资产实体功能过剩和不足对价格的影响。

#### 6. 无形资产-土地使用权

根据《资产评估准则—不动产》，注册资产评估师执行不动产评估业务，应当根据评估对象特点、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资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合评估人员收集的当地土地市场成交资料，及当地地产市场发育程度，本次评估采用市场法进行评估。

(1) 市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的不同，并将类似成交土地的市场价格进行调整，从而确定被评估土地使用权价值的一种资产评估方法。

(2) 运用市场法评估土地使用权包括以下几个步骤

a. 明确评估对象； b. 进行公开市场调查，收集相同或相类似土地交易的市场基本信息资料，寻找参照物； c. 分析整理资料并验证其真实性，判断选择参照物； d. 把被评估资产与参照物比较； e. 分析调整差异，做出结论。

(3) 市场法运用的形式

按市场法确定的评估值=参照物价格×时间因素修正系数×交易情况因素修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

时间因素修正系数：是指参照物交易时间与被评估资产评估基准日相差时间所影响的被评估资产价格的差异。

交易情况因素修正系数：是指参照物交易情况与被评估资产交易情况的不同所影响的被评估资产价格的差异。

区域因素修正系数：是指资产所在地区或地段条件对资产价格的影响差异。

个别因素修正系数：是指资产其他个别因素的不同对价格的影

响。

#### 7. 其他无形资产

纳入评估范围的商标并非为驰名商标,企业申请系为防止法律风险,起到标识作用,不具有为产品带来额外收益的能力,本次采用成本法进行评估。

成本法的技术思路是把取得资产的成本、期间费用以及合理利润加和得出重置成本,减去无形资产损耗或贬值来确定无形资产的价格。

#### 8. 负债

关于负债中短期借款、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、应付利息、应付股利、其他应付款的评估,我们根据企业提供的各项目明细表,对账面值进行了核实,以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

### 八、 评估程序实施过程和情况

评估人员于2016年12月13日至2017年5月8日对纳入此次评估范围内的资产及负债进行了评估。主要评估过程如下:

#### (一) 接受委托

2016年12月13日,我公司与委托方就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项,以及各方的权利、义务等达成协议,并与委托方协商拟定了相应的评估计划。

#### (二) 前期准备

接受委托之后,快速组建评估队伍及制定具体工作方案,对参加项目的评估人员和企业相关人员进行了培训。按照委托方对本项目的要求,我们与被评估单位共同制定了需要企业填写的表格及需要提交的资料清单。

#### (三) 现场调查

根据广东开平春晖股份有限公司提供的评估申报资料,评估人员于2016年12月13日至2017年1月18日期间对评估对象涉及的资

产和负债进行了必要的清查核实,对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

实物资产清查过程如下:

1、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”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求,进行登记填报,同时收集评估范围内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。

2、审查和完善被评估单位提供的资产评估明细表

评估人员通过查阅有关资料,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,根据调查核实的资料,对评估明细表进行完善。

3、现场实地勘察

依据资产评估明细表,评估人员对申报的固定资产、在建工程进行盘点和现场勘察。针对不同的资产性质及特点,采取不同的勘察方法。非实物资产主要通过查阅企业的原始会计凭证、函证和核实有关评估目的证明文件的方式核查企业债权债务的形成过程和账面数字的准确性。实物清查资产主要为核实资产数量、使用状态、产权及其他影响评估作价的重要因素。

4、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。

5、查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围的资产的产权进行了调查,对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况,提请企业核实。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获

取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### （五） 评定估算

评估人员结合企业实际情况确定各类资产的作价方案，明确各类资产的具体评估参数和价格标准，并和其他中介机构进行多次对接，最后汇总资产评估初步结果、进行评估结论的分析、撰写评估报告和说明的初稿。

#### （六） 内部审核、征求意见及出具报告

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成评估报告草稿一审后形成评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成评估报告征求意见稿并提交客户征求意见，根据反馈意见进行合理修改后形成评估报告正式稿并提交委托方。

### 九、 评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### （一） 一般假设

1. 本次评估以公开市场交易为假设前提；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
5. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
6. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
7. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且

有能力担当其职务；

8. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

9. 假设评估基准日后被评估单位在现有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；

10. 除非另有说明，公司完全遵守所有有关的法律法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

11. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

12. 被评估单位及相关责任方提供的有关本次评估资料是真实的、完整、合法、有效的。

#### （二）特殊假设

1. 本次评估报告以产权人拥有评估对象的合法产权为假设前提；

2. 没有考虑已抵押或者将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

3. 纳入本次评估范围的部分房屋建筑物尚未办理出房屋所有权证，未办理房屋所有权证的房产建筑面积由广东开平春晖股份有限公司相关人员现场测量计算得出，并由评估人员现场核实确定，假设企业人员和评估师现场共同测量的建筑物面积与实际面积一致；

4. 评估人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，评估师在假定产权持有者提供的有关技术资料和运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘察作出的判断。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构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

根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的

原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债在评估基准日的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

截至评估基准日 2016 年 12 月 31 日，广东开平春晖股份有限公司总资产账面价值为 33,297.79 万元，评估价值为 38,130.90 万元，增值额为 4,833.11 万元，增值率为 14.51%；总负债账面价值为 9,076.95 万元，评估价值为 9,076.95 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 24,220.84 万元(账面价值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计)，评估价值为 29,053.95 万元，增值额为 4,833.11 万元，增值率为 19.95%。

### 评估结果汇总表

评估基准日：2016 年 12 月 31 日

金额单位：人民币万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	13,302.57	13,156.93	-145.64	-1.09
非流动资产	2	19,995.22	24,973.96	4,978.75	24.90
其中：长期股权投资	3	1,500.00	1,083.29	-416.71	-27.78
投资性房地产	4	99.30	106.11	6.81	6.86
固定资产	5	13,003.90	13,156.87	152.97	1.18
无形资产	6	5,392.02	10,627.69	5,235.67	97.10
其中：土地使用权	9	5,392.02	10,626.53	5,234.51	97.08
资产总计	7	33,297.79	38,130.90	4,833.11	14.51
流动负债	8	9,076.95	9,076.95	0.00	0.00
非流动负债	9	0.00	0.00	0.00	
负债总计	10	9,076.95	9,076.95	0.00	0.00
净资产	11	24,220.84	29,053.95	4,833.11	19.95

### 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。

(二) 由企业提供的与评估相关的产权证明文件、财务报表、会计凭证、资产清单及其他有关资料真实、合法、完整、可信。被评估单位或评估对象不存在应提供而未提供、评估人员已履行评估程序仍无法获知的其他可能影响资产评估值的瑕疵事项、或有事项或其他事项。

(三) 截至评估基准日，经调查，原春晖股份部分房屋建筑物未办理房屋所有权证，未办理房屋所有权证的房产建筑面积由原广东开平春晖股份有限公司相关人员根据建筑图纸及现场测量计算得出，评估人员现场核实确定。具体情况详见评估明细表。

(四) 车牌号为粤 B8M1M0 的丰田小型越野车，车辆证载产权人为深圳市世纪科怡科技发展有限公司，系原广东开平春晖股份有限公司所有。春晖股份上述车辆的权属已作出声明，其所有权归广东开平春晖股份有限公司所有，产权权属无争议。

(五) 截至评估基准日，原春晖股份按厂区划分为分别为涤纶一厂（含公司后勤）、涤纶二厂（含锦纶厂）、涤纶三厂（含股份切片厂），其中涤纶一厂、涤纶二厂除了公司后勤的一幢办公楼在用，其他房屋建筑物均已闲置，生产线均已停产；涤纶三厂已有部分生产线停产，具体详见评估明细表。

(六) 根据现场勘查，原春晖股份名下的部分生产用房及辅助设施处于闲置状态，其中房屋建筑物 51 项，账面原值 144,196,204.48 元，账面净值 68,412,964.00 元，已计提减值准备 37,839,936.00 元；构筑物 18 项，账面原值 9,523,520.94 元，账面净值 1,705,822.99 元，已计提减值准备 540,493.20 元。具体详见评估明细表。

(七) 截至评估基准日，纳入评估范围的机器设备闲置共 392 项，账面原值 1,670,021,047.56 元，账面净值 411,695,536.10 元，已计提减值准备 386,135,577.80 元，具体详见评估明细表。

(八) 截至评估基准日，纳入评估范围的电子设备闲置共 244 项，账面原值 3,703,565.96 元，账面净值 531,201.40 元，已计提减值准备 483,688.86 元，具体详见评估明细表。

(九) 截至评估基准日，春晖股份位于开平市三埠长沙虹桥路 7 号房地产权证号为粤房地证字第 C0839942 号-粤房地证字第 C0839956 号的 15 处房屋建筑物、位于开平市三埠长沙东明路 9 号房地产权证号为粤房地证字第 C0839957 号-粤房地证字第 C0839962 号，粤房地证字第 C0839969 号-粤房地证字第 C0839977 号的 14 处房屋建筑物、位于开平市三埠长沙港口路 10 号房地产权证号为粤房地证字第 C0839978 号-粤房地证字第 C0839985 号，粤房地证字第 C0839988 号-粤房地证字第 C0839990 号，粤房地证字第 C0839992 号，粤房地证字第 C0839994 号，粤房地证字第 C0839996 号-粤房地证字第 C0840000 号的 18 处房屋建筑物及对应的土地使用权已在中国银行股份有限公司江门分行设立抵押，房屋抵押期限为：2010 年 2 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，土地抵押期限为：开府国用（2012）第 05294 号土地为 2015 年 1 月 6 日至 2025 年 12 月 31 日，开府国用（2014）第 08612 号、开府国用（2014）第 08613 号、开府国用（2014）第 8581 号土地为：2016 年 1 月 28 日至 2026 年 1 月 28 日；位于开平市沙冈区美华路 1 号粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001611 号-粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001615 号的 5 处房屋建筑物及对应的土地使用权已在交通银行股份有限公司珠海分行设立抵押，抵押期限为：2013 年 8 月 1 日至 2016 年 8 月 1 日（抵押期限已过期，尚未重新办理抵押登记）；位于开平市沙冈区美华路 1 号粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001314 号-粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001318 号的 5 处房屋建筑物及对应的土地使用权已在中国农业银行股份有限公司开平市支行设立抵押，房屋抵押期限为：2013 年 8 月 19 日至 2018 年 8 月 18 日，开府国用（2014）第 08580 号土地抵押期限为：2014 年 10 月 24 日至 2019 年 10 月 23 日；土地使用权证号为开府国用（2014）第 08582 号、开府国用（2014）第 08579 号的 2 处土地使



用权已在中国银行股份有限公司江门分行设立抵押，抵押期限为：2016年1月28日至2026年1月28日，具体清单详见评估明细表。

(十) 根据财政部、国家税务总局联合发布的《关于减征1.6升及以下排量乘用车车辆购置税的通知》(财税[2016]136号)，自2017年1月1日起至12月31日止，对购置1.6升及以下排量的乘用车减按7.5%的税率征收车辆购置税。自2018年1月1日起，恢复按10%的法定税率征收车辆购置税。本次评估未考虑该税率调整对评估结果的影响。

(十一) 评估基准日后，评估报告出具日前，春晖股份全资子公司广东诚晖投资有限公司名称变更为“广东诚晖实业投资有限公司”，同时变更经营范围。公司已取得最新变更后的营业执照。

(十二) 大华会计师事务所(特殊普通合伙)对纳入评估范围的广东开平春晖股份有限公司及其全资子公司广东诚晖投资有限公司在评估基准日的数据做了审计，同时出具了广东开平春晖股份有限公司的母公司模拟报表及模拟合并报表，并未对上述子公司出具单独报表，也未单独出具审计报告。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论及经济行为产生的影响。

## 十二、 评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

(二) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

(三) 本评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，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) 本评估报告系资产评估师依据国家法律法规出具的专业性结论，在评估机构盖章，资产评估师签字后，方可正式使用；

(五) 本评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日 2016 年 12 月 31 日至 2017 年 12 月 30 日。

### 十三、 评估报告日

评估报告提出日期为 2017 年 5 月 9 日。

法定代表人授权人：黎东标



资产评估师：



资产评估师：



北京中企华资产评估有限责任公司



二〇一七年五月九日

## 评估报告附件

附件一、经济行为文件；

附件二、法定代表人授权书

附件三、被评估单位模拟审计报告（另附）；

附件四、委托方和被评估单位法人营业执照复印件；

附件五、委托方和被评估单位的承诺函；

附件六、签字资产评估师的承诺函；

附件七、北京中企华资产评估有限责任公司资产评估资格证书复印件；

附件八、北京中企华资产评估有限责任公司证券业资质证书复印件；

附件九、北京中企华资产评估有限责任公司营业执照副本复印件；

附件十、北京中企华资产评估有限责任公司评估人员资格证书复印件。