

**广东开平春晖股份有限公司  
拟出售资产及负债项目  
评估说明**

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

|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 第一部分 关于评估说明使用范围的声明 .....        | 1  |
| 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....    | 2  |
| 第三部分 资产评估说明 .....               | 3  |
| 第一章 评估对象与评估范围说明 .....           | 3  |
| 一、 评估对象与评估范围 .....              | 3  |
| 二、 企业申报的实物资产情况 .....            | 4  |
| 三、 企业申报的无形资产情况 .....            | 7  |
| 四、 企业申报的表外资产情况 .....            | 8  |
| 五、 引用其他机构报告结论所涉及的相关资产 .....     | 8  |
| 第二章 资产核实情况总体说明 .....            | 10 |
| 一、 资产核实人员组织、实施时间和过程 .....       | 10 |
| 二、 影响资产核实的事项及处理方法 .....         | 11 |
| 三、 核实结论 .....                   | 11 |
| 第三章 资产基础法评估技术说明 .....           | 14 |
| 一、 流动资产评估技术说明 .....             | 14 |
| 二、 长期股权投资评估技术说明 .....           | 23 |
| 三、 投资性房地产评估说明 .....             | 26 |
| 四、 房屋建(构)筑物评估技术说明 .....         | 28 |
| 五、 机器设备评估技术说明 .....             | 39 |
| 六、 土地使用权评估技术说明 .....            | 53 |
| 七、 无形资产-其他无形资产评估技术说明 .....      | 65 |
| 八、 流动负债评估技术说明 .....             | 67 |
| 第四章 评估结论及分析 .....               | 72 |
| 评估说明附件 .....                    | 76 |
| 附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....     | 76 |
| 附件二、长期股权投资-广东诚晖投资有限公司评估说明 ..... | 76 |

## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅供委托方、相关监管机构 and 部门使用。除法律法规规定外，材料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。

## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容委托方广东开平春晖股份有限公司（以下简称“春晖股份”）撰写、单位负责人签字、加盖单位公章并签署日期。

## 第三部分 资产评估说明

### 第一章 评估对象与评估范围说明

#### 一、评估对象与评估范围

##### (一) 委托评估对象

根据评估目的，评估对象是广东开平春晖股份有限公司拟出售的资产及负债。

##### (二) 委托评估范围

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 9,076.94 万元，净资产账面价值 24,220.84 万元。

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

##### (三) 委托评估的资产权属状况

1. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的位于开平市三埠长沙港口路10号的18处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地证字第C0839978号至C0839985号、粤房地证字第C0839988号至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号至C0840000号；位于开平市三埠长沙虹桥路7号的15处房屋建筑物已办理房地产权证，证号为粤房地证字第C0839942号至C0839956号；位于开平市三埠长沙东明路9号的23处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地证字第C7241262号至C7241269号、粤房地证字第C0839969号至C0839977号、粤房地证字第C0839957号至C0839962号；位于开平市沙冈区美华路1号的10处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地权证F开平(2013)字第0900001314号至0900001318号、粤房地权证F开平(2013)

字第0900001611号至0900001615号；位于开平市三埠区东明路7号的1处房产已办理房地产权证，证号为粤房地权证F开平（2012）字第1100027184号，其余均未办理房屋所有权证，其中部分房屋已设立抵押，具体清单详见评估明细表。

2. 截至评估基准日，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，证载权利人为广东开平春晖股份有限公司，土地使用权证号为开府国用（2012）第05294号的土地用途为城镇住宅、商服用地，土地使用权证号为开府国用（2014）第08612号的土地用途为办公、宿舍、仓库，土地使用权证号为开府国用（2014）第08613号的土地用途为厂房、办公，土地使用权证号为开府国用（2014）第8581号的土地用途为工业用地，土地使用权证号为开府国用（2014）第08582号的土地用途为办公、宿舍，土地使用权证号为开府国用（2014）第08580号、开府国用（2013）第08497号的土地用途均为工业，总面积为306,955.73平方米，土地性质均为出让，均已设立抵押。

3. 截至评估基准日，纳入本次评估范围的投资性房地产为位于广东省开平市三埠区东明路7号的工业厂房及对应土地，房地产权证号为粤房地权证F开平（2012）字第1100027184号，土地证号为开府国用（2014）第08579号，建筑面积638.55平方米，对应土地面积为2,866.10平方米，且该土地已设立抵押，其对应房产未抵押。

4. 截至评估基准日，广东开平春晖股份有限公司的机器设备共计693项，已设立抵押共计32项，其中加弹机26项，POY生产线6项。详见评估明细表。

5. 车辆共计13项，均已取得车辆行驶证，其中车牌号为粤B8M1M0的丰田陆地巡洋舰证载产权人为深圳市世纪科怡科技发展有限公司，评估人员已取得企业出具的产权权属声明，其权属实际归广东开平春晖股份有限公司所有。详见评估明细表。

## 二、企业申报的实物资产情况

企业申报的纳入评估范围的实物资产包括：存货、投资性房地产、

房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、车辆等。实物资产的类型及特点如下：

#### （一）存货

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。

#### （二）投资性房地产

纳入本次评估范围的投资性房地产为位于广东省开平市三埠区东明路7号的工业厂房及对应土地，房地产权证号为粤房地权证F开平（2012）字第1100027184号，土地证号为开府国用（2014）第08579号，建筑面积638.55平方米，对应土地面积为2,866.10平方米，且该土地已设立抵押，其对应房产未抵押。

#### （三）长期股权投资

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% |

#### （四）房屋建（构）筑物

1. 房屋建（构）筑物：纳入评估范围的房屋建（构）筑物分布在广东开平春晖股份有限公司厂区内。广东开平春晖股份有限公司房屋建（构）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、砖混结构及钢结构，主要为生产用的厂房及仓库、皮带运输走廊、钢架平台、码头等；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、砖混结构及钢结构，主要为办公楼、生产用的厂房及仓库、围墙、马路、摩托车车棚等；涤纶三厂建成于1999年至2002年之间，主要建筑结构为钢混结构、钢结构、砖混结构，主要为生产用的厂房及仓库、围墙、空压站、摩托车车棚等；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、钢结构，主要为办公楼、膳堂、宿舍、生产用的厂房及仓库、船罐基础等；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、钢结构，主要为办公用的办公楼、专家楼、停车场等。

#### (五) 机器设备

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，分布于切片厂、锦纶厂、涤纶一厂、涤纶二厂、涤纶三厂、公司后勤5个厂区及1处仓库。其中：

切片厂：共计3项，主要为3万吨聚酯切片生产线、6万吨聚酯切片生产线。设备主要购置于2001年。目前整体出租，设备维护保养较差。

锦纶厂：共计155项，主要为1.1万吨锦纶切片生产线、涤纶POY生产线、FDY生产线、加弹机、倍捻机、制冷机组、柴油发电机组、空调机、卷轴仪、吊车、货梯、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于80-90年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于锦纶切片生产线规模较小，涤纶POY生产线主要为24位4锭，由于生产效率、能耗、产品质量欠佳等问题，整厂于2016年1月份全部停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶一厂：共计53项，主要为涤纶POY生产线、空调系统、注色机、冷却塔、柴油发电机、提升机、真空泵、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于80-90年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于涤纶POY生产线主要为24位4锭，生产规模较小、生产效率低、产品质量问题等已被淘汰。该厂已于2007年底全线停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶二厂：共计128项，主要为涤纶POY生产线、加弹机、柴油发电机组、冷却塔、络筒机、吊车、超声波清洗机、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于80-90年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于涤纶POY生产线主要为24位4锭、6锭，生产规模较小、生产效率低、产品质量



问题等已被淘汰。该厂已于 2014 年底全线停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶三厂：共计 314 项，主要为直纺 POY 生产线、加弹机、活塞式压缩机、螺杆压缩机、蒸汽双效型溴化锂吸收式制冷机、强伸仪、条干仪、空调机、染色机、干燥器、叉车、干燥器、染色编织机、加湿设备、凉水塔、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于 90-00 年代。其中，12 条直纺 POY 生产线（4 条 32 位 8 锭、8 条 24 位 8 锭）于 2016 年 11 月全部停产，其余设备尚在正常运行。设备技术状况一般，停产设备未采取保护措施。

公司后勤：共计 40 项，主要为仓库用设备，包括液压登车桥、电动堆高车、变幅皮带机、冷风机、手推液压车、抽湿机等，设备技术状况较好正常在用。

2. 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。

3. 车辆：共计 13 项，主要包括小型客车与小型轿车等。

### 三、企业申报的无形资产情况

企业申报的纳入评估范围的无形资产包括：土地使用权及商标。无形资产的类型及特点如下：

#### 1. 土地使用权

截至评估基准日，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，证载权利人均均为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      | 准用年限  | 证载面积(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/<br>2052-11-21 | 出让   | 城镇住宅、商服用地 | 70/40 | 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、    | 40    | 1,881.16              |

|    |                           |                   |            |    |           |    |            |
|----|---------------------------|-------------------|------------|----|-----------|----|------------|
|    |                           |                   |            |    | 仓库        |    |            |
| 3  | 开府国用<br>(2014)第<br>08613号 | 开平市三埠区虹<br>桥路7号   | 2044/12/16 | 出让 | 厂房、<br>办公 | 40 | 61,026.00  |
| 4  | 开府国用<br>(2014)第 8581<br>号 | 开平市三埠区东<br>明路9号   | 2045/12/17 | 出让 | 工业<br>用地  | 40 | 51,018.80  |
| 5  | 开府国用<br>(2014)第<br>08582号 | 开平市三埠区东<br>明路9-2号 | 2045/12/17 | 出让 | 办公、<br>宿舍 | 40 | 22,323.00  |
| 6  | 开府国用<br>(2014)第<br>08580号 | 三埠区美华路1<br>号之二    | 2052/11/28 | 出让 | 工业        | 40 | 63,505.60  |
| 7  | 开府国用<br>(2013)第<br>08497号 | 沙冈区新美工业<br>开发区A号  | 2052/11/28 | 出让 | 工业<br>用地  | 40 | 58,115.17  |
| 合计 |                           |                   |            |    |           |    | 306,955.73 |

## 2. 商标

企业申报的商标均为表外资产，详见“四、企业申报的表外资产情况”。

## 四、企业申报的表外资产情况

纳入评估范围的表外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-<br>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-<br>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-<br>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-<br>2019-04-20 |  |

## 五、引用其他机构报告结论所涉及的相关资产

截至评估基准日，评估范围内的资产、负债账面值业经大华会计师事务所(特殊普通合伙)审计，并于 2017 年 5 月 9 日出具大华审字[2017]006745 号审计报告。本评估报告引用了上述审计报告结论。

## 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

在进入现场清查前，制定了现场清查实施计划，在企业相关人员的配合下对纳入评估范围的资产进行了清查。评估清查核实于2016年12月13日至2017年1月18日完成。评估人员对评估范围内的资产和负债进行了必要的清查核实。

#### 1. 指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料

评估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 and 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. 现场实地勘察

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估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勘察，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘察方法。

#### 4. 补充、修改和完善资产评估明细表

评估人员根据现场实地勘察结果，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，以做到：账、表、实相符。

### 5. 核实产权证明文件

对纳入评估范围的投资性房地产、房屋建筑物、设备、车辆、土地使用权等资产进行调查，查验产权资料，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请企业核实或出具相关产权说明文件。

## 二、影响资产核实的事项及处理方法

资产清查过程中，评估人员没有发现影响资产核实的事项。

## 三、核实结论

经过清查核实，评估人员发现存在的问题如下：

(一)截至评估基准日，经调查，广东开平春晖股份有限公司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广东开平春晖股份有限公司相关人员根据现场测量计算得出，评估人员现场核实确定。具体情况详见评估明细表。

(二)根据现场勘查，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。

(三)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。

(四)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。

(五)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。

(六)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 15 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; 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。

(七) 机器设备共计 693 项, 已设立抵押共计 32 项, 其中加弹机 26 项, POY 生产线 6 项。详见评估明细表。

(八) 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。

除上述情况外，广东开平春晖股份有限公司资产核算真实、准确，各项资产完整、产权清晰，无其他瑕疵事项。

### 第三章 资产基础法评估技术说明

#### 一、流动资产评估技术说明

##### (一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：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。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称          | 账面价值                  |
|---------------|-----------------------|
| 货币资金          | 40,784,034.44         |
| 应收票据          | 26,276,269.80         |
| 应收账款合计        | 6,269,607.10          |
| 减：坏账准备（风险损失）  | 1,768,126.66          |
| 应收账款净额        | 4,501,480.44          |
| 预付款项          | 751,494.06            |
| 应收利息          | 740,733.34            |
| 其他应收款合计       | 28,685,297.94         |
| 减：坏账准备（风险损失）  | 21,773,850.72         |
| 其他应收款净额       | 6,911,447.22          |
| 存货合计          | 54,108,164.16         |
| 减：存货跌价准备      | 5,235,379.88          |
| 存货净额          | 48,872,784.28         |
| 其他流动资产        | 4,187,426.46          |
| <b>流动资产合计</b> | <b>133,025,670.04</b> |

##### (二) 核实过程

在清查工作中，评估人员针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的清查方法。

##### 1. 实物性流动资产的核实

现金的清查：评估人员对纳入本次评估范围内的现金进行了现场盘点。



存货的清查：存货为原材料、库存商品、在产品和在途物资。评估人员在企业管理人员和负责人的陪同下，对分布在各仓库的存货进行了抽查，并根据评估基准日至盘点日的收、发额倒推评估基准日账面余额。

## 2. 非实物性流动资产的清查

主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证，对非实物性流动资产进行清查。我们对银行存款、其他货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、应收利息、其他应收款及其他流动资产等科目的重要记账凭证进行了重点核验，部分账款发函验证，没有发函或者无法收到回函的账款，采用查阅合同、账簿资料等进行审核。

### (三) 评估方法

#### 1. 货币资金

##### (1) 库存现金

评估基准日库存现金账面价值 55,000.00 元，全部为人民币现金。

评估人员采用倒推方法验证评估基准日的库存现金余额，并同现金日记账、总账现金账户余额核对，以核实无误后的账面价值作为评估值。评估倒推法计算公式为：基准日现金评估值=盘点日库存现金数+截至盘点日付出未记账-截至盘点日收入未记账+基准日到盘点日现金支出金额-基准日到盘点日现金收入金额。

评估人员和被评估单位财务人员共同对现金进行了盘点，并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现金账面价值一致。

现金评估值为 55,000.00 元。

##### (2) 银行存款

银行存款账面值 32,546,129.44 元，为广东开平春晖股份有限公司在各个金融机构开设的存款账户 13 个，其中账号为 686057759934、2012008019242145629、2012008029014002559、100124600161010001 的为美元账户，其余均为人民币账户。

评估人员对银行存款基本户进行了函证，并取得了每户银行存款

的银行对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，并对双方未达账项的调整进行核实。经了解未达账项的形成原因等，没有发现对净资产有重大影响的事宜，且经核对被评估单位申报的各户存款的开户行名称、账号等内容均属实。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。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。

案例：明细表 3-1-2，序号 4

中国建设银行股份有限公司，银行账号为 44001670901051297413，评估基准日银行存款账面余额为 9,010,040.46 元，评估人员根据银行出具的评估基准日银行存款对账单和调节表，银行对账单余额为 9,010,040.46 元，与银行回函相符，无未达账项，故以核实后账面值 9,010,040.46 元确认为评估值。

案例二：明细表 3-1-2，序号 9

中国工商银行股份有限公司美元（待核查户），银行账号为 2012008029014002559，评估基准日银行存款账面余额为 49,096.38 美元，评估人员根据银行出具的评估基准日银行存款对账单和调节表，银行对账单余额为 49,096.38 美元，无未达账项。对于外币账户，按照基准日的外币汇率乘以核实后的金额确认评估值。根据查询，2016 年 12 月 31 日的中国人民银行外币汇率中间价为 6.9370，故该账户可确认的评估值为 340,581.59 元。

银行存款的评估值为 32,546,129.44 元。

### (3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 8,182,905.00 元，为存放在中国工商银行股份有限公司和中国农业银行股份有限公司的信用证保证金，均为人民币账户。

其他货币资金评估方法同银行存款。

其他货币资金评估值为 8,182,905.00 元。

综上，货币资金的评估值为 40,784,034.44 元。

## 2. 应收票据

评估基准日应收票据账面价值 26,276,269.80 元，核算内容为被

评估单位因销售商品而收到的银行承兑汇票。

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。

应收票据评估值为 26,276,269.80 元。

### 3. 应收账款

评估基准日应收账款账面原值 6,269,607.10 元，核算内容为被评估单位因销售商品经营活动应收取的款项。评估基准日应收账款计提坏账准备 1,768,126.66 元，应收账款账面净额 4,501,480.44 元。

评估人员查阅了有关账证，并向企业财务人员了解了应收账款形成的原因和对方信誉情况，同时对金额较大的款项寄发了询证函。应收账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。对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据如下公式确定评估值：

应收账款评估价值=应收账款的账面原值-预计可能发生的风险损失

$$\begin{aligned} &= 6,269,607.10 - 1,768,126.66 \\ &= 4,501,480.44 \text{ 元} \end{aligned}$$

应收账款评估值为 4,501,480.44 元。

### 4. 预付款项

评估基准日预付款项账面价值 751,494.06 元，核算内容为被评估单位按照合同规定预付的材料款。

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。

预付款项评估值为 751,494.06 元。

#### 5. 应收利息

评估基准日应收利息账面价值 740,733.34 元，核算内容为被评估单位应收广东诚晖投资有限公司的借款利息。

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。

应收利息评估值为 740,733.34 元。

#### 6. 其他应收款

评估基准日其他应收款账面原值 28,685,297.94 元，核算内容为被评估单位除应收账款、预付款项等以外的其他各种应收及暂付款项。评估基准日其他应收款计提坏账准备 21,773,850.72 元，其他应收款账面净额 6,911,447.22 元。

评估人员查阅了有关账证，并向企业财务人员了解了其他应收款形成的原因和对方信誉情况。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。对于很可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，按照账龄分析法，估计出这部分可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值；账面上的“坏账准备”科目按零值计算。根据如下公式确定评估值：

$$\begin{aligned}\text{其他应收款} &= \text{其他应收款的账面原值} - \text{预计可能发生的风险损失} \\ &= 28,685,297.94 - 21,773,850.72 \\ &= 6,911,447.22 \text{ (元)}\end{aligned}$$

其他应收款评估值为 6,911,447.22 元。

#### 7. 存货

评估基准日存货账面价值 54,108,164.16 元，核算内容为原材料、库存商品、在产品和在途物资。评估基准日存货计提跌价准备

5,235,379.88 元，存货账面余额 48,872,784.28 元。

#### (1) 原材料

评估基准日原材料账面价值 7,360,012.14 元，计提原材料跌价准备 4,023,422.77 元，账面净额 3,336,589.37 元，核算内容为库存的各种材料，包括油剂、纸箱及备件等。主要原材料有轴承、POY 油剂、DTY 纸筒管、变送器等。

评估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、市场价格信息等。按照重要性原则对大额采购合同进行了抽查。2017 年 1 月 9 日，评估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。

被评估单位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。

#### 案例：DTY 油剂（明细表 3-9-2，序号 28）

DTY 油剂，账面数量 20,780.90 千克，实际盘存核实数量 20,780.90 千克，为正常使用原材料，评估人员向采购部门询得评估基准日不含税的采购单价为 20.98 元/千克。

评估值=数量×不含税采购单价

$$=20,780.90 \times 20.98$$

$$=435,978.58 \text{ (元)}$$

原材料评估值为 3,336,589.37 元。

#### (2) 库存商品

评估基准日库存商品账面价值为 14,173,794.30 元，计提存货跌价准备 53,305.61 元，账面净额为 14,120,488.69 元。核算内容为 DTY 等产品。

评估人员向被评估单位调查了解了库存商品的销售模式、供需关系、市场价格信息等。对评估基准日近期的销售合同进行了抽

查。在现场评估人员和被评估单位存货管理人员共同对库存商品进行了抽盘。

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。

**案例：DTY167/288 白（明细表 3-9-5，序号 8）**

DTY167/288 白账面数量 372,244.46 公斤，实盘数量 372,244.46 公斤，向销售部门询得评估基准日不含税的售价为 7.91 元/公斤，为畅销销售库存商品。销售费用率、销售税金及附加率及利润率按企业 2016 年度损益表数据统计如下：

金额单位：人民币元

| 项目            | 销售收入           | 销售税金<br>及附加  | 销售税金<br>及附加率 | 销售费用         | 销售费率  | 利润总额            | 销售利润率   |
|---------------|----------------|--------------|--------------|--------------|-------|-----------------|---------|
| 2016 年 1-12 月 | 459,105,087.76 | 7,777,327.54 | 1.69%        | 6,653,194.90 | 1.45% | -292,302,554.64 | -63.67% |

则销售费用率取 1.45%、销售税金及附加率取 1.69%，销售利润率取-63.67%。因当期企业出现亏损，本次评估不考虑所得税及部分税后利润的扣除。所以：

评估值=数量×不含税销售单价×(1-销售费用率-销售税金及附加率)

$$=372,244.46 \times 7.91 \times (1-1.45\%-1.69\%)$$

$$=2,851,997.83 \text{ 元}$$

库存商品的评估值为 13,203,058.10 元。

**(3) 在产品**

评估基准日在产品账面价值为 14,085,663.64 元，计提存货跌价准备 1,158,651.50 元，账面净额为 12,927,012.14 元，核算内容为进入后纺工序加工的POY、DTY 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。

在产品评估值为 12,388,100.00 元。

#### (4) 在途物资

在途物资账面值为 18,488,694.08 元，为涤纶丝 POY。

由于货物在 2017 年 1 月份才验收入库，评估基准日时企业尚未入账，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。

在途物资评估值为 18,488,694.08 元。

#### (5) 存货跌价准备

存货计提跌价准备 5,235,379.88 元，存货跌价准备评估为零。

#### (6) 存货评估结果

### 存货评估结果汇总表

金额单位：人民币元

| 科目名称            | 账面价值                 | 评估价值                 | 增减值                  | 增值率%           |
|-----------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------|
| 原材料             | 7,360,012.14         | 3,336,589.37         | -4,023,422.77        | -54.67         |
| 库存商品            | 14,173,794.30        | 13,203,058.10        | -970,736.20          | -6.85          |
| 在产品（自制半成品）      | 14,085,663.64        | 12,388,100.00        | -1,697,563.64        | -12.05         |
| 在途物资            | 18,488,694.08        | 18,488,694.08        | 0.00                 | 0.00           |
| <b>存货合计</b>     | <b>54,108,164.16</b> | <b>47,416,441.55</b> | <b>-6,691,722.61</b> | <b>-12.37</b>  |
| <b>减：存货跌价准备</b> | <b>5,235,379.88</b>  | <b>0.00</b>          | <b>-5,235,379.88</b> | <b>-100.00</b> |
| <b>存货净额</b>     | <b>48,872,784.28</b> | <b>47,416,441.55</b> | <b>-1,456,342.73</b> | <b>-2.98</b>   |

存货评估值为 48,719,123.25 元，评估减值 153,661.03 元，减值率 0.31%。存货评估增减值原因如下：

原材料评估减值的主要原因为广东开平春晖股份有限公司的辅助材料及配品备件长期闲置，已无法达到使用要求，评估值仅考虑其可变现价值所致。

库存商品评估减值主要原因为近年来企业产品价格持续下跌，企业生产成本高于市场销售价格所致。

在产品评估减值的主要原因为近年来企业产品价格持续下跌，企业生产成本高于市场销售价格所致。

## 8.其他流动资产

评估基准日其他流动资产账面价值 4,187,426.46 元,主要为已交的所得税。

对于企业已交的所得税,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。

其他流动资产评估值为 4,187,426.46 元。

### (四)评估结果

流动资产评估结果及增减值情况如下表:

流动资产评估结果汇总表

金额单位:人民币元

| 科目名称          | 账面价值                  | 评估价值                  | 增减值                  | 增值率%         |
|---------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|--------------|
| 货币资金          | 40,784,034.44         | 40,784,034.44         | 0.00                 | 0.00         |
| 应收票据          | 26,276,269.80         | 26,276,269.80         | 0.00                 | 0.00         |
| 应收账款合计        | 6,269,607.10          | 6,269,607.10          | 0.00                 | 0.00         |
| 减:坏账准备(风险损失)  | 1,768,126.66          | 1,768,126.66          | 0.00                 | 0.00         |
| 应收账款净额        | 4,501,480.44          | 4,501,480.44          | 0.00                 | 0.00         |
| 预付款项          | 751,494.06            | 751,494.06            | 0.00                 | 0.00         |
| 应收利息          | 740,733.34            | 740,733.34            |                      |              |
| 其他应收款合计       | 28,685,297.94         | 28,685,297.94         | 0.00                 | 0.00         |
| 减:坏账准备(风险损失)  | 21,773,850.72         | 21,773,850.72         | 0.00                 | 0.00         |
| 其他应收款净额       | 6,911,447.22          | 6,911,447.22          | 0.00                 | 0.00         |
| 存货合计          | 54,108,164.16         | 47,416,441.55         | -6,691,722.61        | -12.37       |
| 减:存货跌价准备      | 5,235,379.88          |                       | -5,235,379.88        | -100.00      |
| 存货净额          | 48,872,784.28         | 47,416,441.55         | -1,456,342.73        | -2.98        |
| 其他流动资产        | 4,187,426.46          | 4,187,426.46          | 0.00                 | 0.00         |
| <b>流动资产合计</b> | <b>133,025,670.04</b> | <b>131,569,327.31</b> | <b>-1,456,342.73</b> | <b>-1.09</b> |

流动资产评估值 131,569,327.31 元,评估减值 1,456,342.73 元,减值率 1.09%。评估减值主要是由于存货评估减值,具体如下:

1) 原材料评估减值的主要原因为广东开平春晖股份有限公司的辅助材料及配品备件长期闲置,已无法达到使用要求,评估值仅考虑其可变现价值所致。

2) 库存商品评估减值主要原因为近年来企业产品价格持续下跌,企业生产成本高于市场销售价格所致。



3)在产品评估减值的主要原因为近年来企业产品价格持续下跌,企业生产成本高于市场销售价格所致。

## 二、长期股权投资评估技术说明

### (一)评估范围

评估基准日长期股权投资共 1 项,账面原值 15,000,000.00 元,长期股权投资计提减值准备 0.00 元,长期股权投资账面价值 15,000,000.00 元,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       | 投资比例 | 账面价值          |
|--------------|------------|------------|------|---------------|
| 1            | 广东诚晖投资有限公司 | 2013-08-29 | 100% | 15,000,000.00 |
| 长期股权投资合计     |            |            |      | 15,000,000.00 |
| 减:长期股权投资减值准备 |            |            |      | 0.00          |
| 长期股权投资净额     |            |            |      | 15,000,000.00 |

### (二)长期股权投资概况

1.广东诚晖投资有限公司(评估基准日后已更名为“广东诚晖实业投资有限公司”,以下简称“诚晖投资”)

(1)注册地址:开平市三埠长沙港口路 10 号 19 幢 301 室

(2)法定代表人:方振颖

(3)注册资本:3000 万元

(4)公司类型:有限责任公司(法人独资)

(5)经营范围:项目投资及咨询;股权投资;生产、销售:涤纶长丝、锦纶长丝、高粘切片、瓶级切片及化纤产品;交通设施制造;货物仓储(不含危险化学品);房地产开发、商品房销售、物业管理及租赁;酒店投资与管理;货物进出口、技术进出口。(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)。

(6)历史沿革:广东诚晖投资有限公司系由广东开平春晖股份有限公司出资设立的,于 2013 年 8 月 29 日在开平市工商行政管理局登记设立,取得注册号为 440000000086324 的《企业法人营业执照》,成立时注册资本 500 万元。成立时股权结构如下:

| 股东名称 | 出资额(单位:万元) | 股权比例(单位:%) |
|------|------------|------------|
|------|------------|------------|

|              |        |        |
|--------------|--------|--------|
| 广东开平春晖股份有限公司 | 500.00 | 100.00 |
| 合计           | 500.00 | 100.00 |

截至评估基准日2016年12月31日,广东诚晖投资有限公司股权结构如下:

| 编号 | 股东名称         | 认缴出资额   | 持股比例 |
|----|--------------|---------|------|
| 1  | 广东开平春晖股份有限公司 | 3000 万元 | 100% |
|    | 合计           | 3000 万元 | 100% |

(7) 评估基准日的财务和经营状况:

### 资产负债表

金额单位: 元

| 资产               | 2016 年 12 月 31 日     |
|------------------|----------------------|
| <b>一、流动资产合计</b>  | <b>16,023,287.30</b> |
| 货币资金             | 9,749,062.72         |
| 应收利息             | 739,224.58           |
| 其他应收款净额          | 5,535,000.00         |
| <b>二、非流动资产合计</b> | <b>4,577,080.71</b>  |
| 长期股权投资           | 2,400,000.00         |
| 固定资产             | 2,177,080.71         |
| <b>三、资产总计</b>    | <b>20,600,368.01</b> |
| <b>四、流动负债合计</b>  | <b>7,201,651.44</b>  |
| 应付利息             | 740,733.34           |
| 其他应付款            | 6,460,918.10         |
| <b>五、非流动负债合计</b> | <b>0.00</b>          |
| <b>六、负债总计</b>    | <b>7,201,651.44</b>  |
| <b>七、所有者权益合计</b> | <b>13,398,716.57</b> |

### 利润表

金额单位: 元

| 项目             | 2016 年            |
|----------------|-------------------|
| <b>一、营业总收入</b> | <b>0.00</b>       |
| 其中: 营业收入       | 0.00              |
| <b>二、营业总成本</b> | <b>393,442.26</b> |
| 其中: 主营业务成本     | 393,442.26        |
| 营业税金及附加        | 0.00              |
| 销售费用           | 0.00              |

|                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 管理费用                       | 229,799.70           |
| 财务费用                       | -143,857.44          |
| 资产减值损失                     | 307,500.00           |
| 加：投资收益（损失以“-”号填列）          | -999,999.00          |
| <b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-1,393,441.26</b> |
| 加：营业外收入                    | 0.00                 |
| 减：营业外支出                    | 0.00                 |
| <b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b> | <b>-1,393,441.26</b> |
| 减：所得税费用                    | 57.75                |
| <b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>   | <b>-1,393,499.01</b> |

### （三）核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的长期股权投资构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写长期股权投资评估申报表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

评估人员查阅了被评估单位长期股权投资明细账、总账、记账凭证，查阅了被投资单位公司章程、出资验资报告，核对了长期股权投资账面记载的真实性，以及长期股权投资的投资日期、原始投资额、持股比例等，评估人员对被投资单位展开全面现场调查。

#### 第三阶段：评定估算阶段

根据长期股权投资的特点，遵照评估准则及相关规定，采用适宜的评估方法，确定其在评估基准日的市场价值，并编制相应的评估计算表，撰写长期股权投资评估技术说明。

### （四）评估方法

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。

#### (五) 长期投资整体评估举例

广东诚晖投资有限公司整体评估说明详见附件二。

#### (六) 评估结果

金额单位：人民币元

| 序号 | 被投资单位名称    | 账面价值          | 评估价值          | 增减值           | 增值率%   |
|----|------------|---------------|---------------|---------------|--------|
| 1  | 广东诚晖投资有限公司 | 15,000,000.00 | 10,832,900.00 | -4,167,100.00 | -27.78 |
| 合计 |            | 15,000,000.00 | 10,832,900.00 | -4,167,100.00 | -27.78 |

长期股权投资评估减值，主要是因为被投资单位自身经营亏损，评估人员对其进行了整体评估，评估后的企业价值低于初始投资成本，造成长期股权投资评估减值。

### 三、投资性房地产评估说明

#### (一) 评估范围与对象

列入本次评估范围的投资性房地产为位于广东省开平市三埠区东明路7号的工业厂房及对应土地，房地产权证号为粤房地权证F开平(2012)字第1100027184号，土地证号为开府国用(2014)第08579号，建筑面积638.55平方米，对应土地面积为2,866.10平方米，且该土地已设立抵押。

#### (二) 评估对象概况

委估对象设计用途为机修房，实际用途为机修房，位于广东省开平市三埠区东明路7号，位于广东开平春晖股份有限公司厂区内，共一层。目前机修房已对外出租，出租面积为638.55平方米。具体明细如下：

| 序号 | 房产证号                        | 房屋名称 | 结构 | 建成年月    | 计量单位 | 建筑面积   |
|----|-----------------------------|------|----|---------|------|--------|
| 1  | 粤房地权证F开平(2012)字第1100027184号 | 机修房  | 钢混 | 2009-01 | 平方米  | 638.55 |

经现场勘查，投资性房地产总体情况如下：

(1) 基础承载能力。该厂房的基础承载能力较差，发现墙体出现

明显裂缝。

(2) 主体结构强度一般，建筑物承重构件和非承重构件均一般，继续使用年限较短。

(3) 生产用房维护管理较差，房屋内外装修一般。

(4) 维修维护状况较差。

综上所述，我们认为本次被评估的建筑物，继续使用年限较短。

### (三) 权利状况

截至评估基准日，评估范围内的房屋建筑物已取得房地产权证。

### (四) 评估程序

(1) 核对原始资料：根据委托方提供的档案资料，对房地产进行了核对。

(2) 现场勘察：对建筑物的现场查勘评估，遵循公正、客观、科学的原则，根据委托单位提供建筑物的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采光通风等设备情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素，区域因素及各结构部位完损状况，作好详细记录。

### (3) 确定评估值

根据所选用的评估方法计算评估值。

### (五) 评估方法

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。

### (六) 评估结果

#### 投资性房地产评估结果表

金额单位：人民币元

| 科目名称   | 账面价值              | 评估价值                | 增值额              | 增值率%        |
|--------|-------------------|---------------------|------------------|-------------|
| 投资性房地产 | 992,983.68        | 1,061,100.00        | 68,116.32        | 6.86        |
| 合计     | <b>992,983.68</b> | <b>1,061,100.00</b> | <b>68,116.32</b> | <b>6.86</b> |

增减值原因分析：

投资性房地产评估增值主要是因为房产建造时间较早，人工、材

料等费用上涨所致。

企业土地取得时间较早，且整个开平地区近年来土地市场价格呈上升趋势，导致土地使用权评估增值。

#### 四、房屋建(构)筑物评估技术说明

##### (一) 评估范围

本次评估范围为广东开平春晖股份有限公司所拥有的房屋建筑物、构筑物。评估基准日账面情况具体如下：

金额单位：人民币元

| 科目名称               | 账面价值                  |                       | 计提减值准备金额             |
|--------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|                    | 原值                    | 净值                    |                      |
| 固定资产--房屋建筑物        | 256,473,342.85        | 142,725,537.27        | 72,341,698.43        |
| 固定资产--构筑物          | 23,191,063.72         | 9,350,278.81          | 4,531,321.31         |
| <b>房屋建(构)筑物类合计</b> | <b>279,664,406.57</b> | <b>152,075,816.08</b> | <b>76,873,019.74</b> |

##### (二) 房屋建(构)筑物概况

纳入评估范围的房屋建(构)筑物分布在广东开平春晖股份有限公司厂区内。广东开平春晖股份有限公司房屋建(构)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、砖混结构及钢结构，主要为生产用的厂房及仓库、皮带运输走廊、钢架平台、码头等；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、砖混结构及钢结构，主要为办公楼、生产用的厂房及仓库、围墙、马路、摩托车车棚等；涤纶三厂建成于1999年至2002年之间，主要建筑结构为钢混结构、钢结构、砖混结构，主要为生产用的厂房及仓库、围墙、空压站、摩托车车棚等；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、钢结构，主要为办公楼、膳堂、宿舍、生产用的厂房及仓库、船罐基础等；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、钢结构，主要为办公用的办公楼、专家楼、停车场等。房屋建筑物类资产基本概况如下：

##### 1. 房屋建(构)筑物用途分类

委估资产主要是为生产而建的厂房、车间及辅助建筑物和构筑物。待估建筑物以生产性房屋为主。主要构筑物有厂区道路、围墙、停车场、码头及车棚等；其它非生产的建筑物主要有办公楼、专家楼、厂区宿舍楼、膳堂等。

## 2. 房屋建（构）筑物结构特征

委估建筑中的生产厂房及主要配套建筑主要为钢筋混凝土结构、钢结构。委估构筑物主要为砖混结构、钢混结构、钢结构等。

## 3. 利用状况与日常维护

纳入评估范围的房屋建（构）筑物于评估基准日大部分处于闲置状态。经现场勘察，企业房屋建（构）筑物总体情况如下：

(1) 各主要办公楼、厂房、职工宿舍、构筑物基础承载能力较差，发现部分建（构）筑物墙体出现明显裂缝。

(2) 主体结构强度一般，各类建（构）筑物承重构件和非承重构件均一般，继续使用年限较短。

(3) 生产用房维护管理较差，房屋内外装修一般。

(4) 维修维护状况较差。大部分房屋未能得到维修维护，影响其继续使用年限。

注：截至评估基准日，广东开平春晖股份有限公司涤纶一厂、涤纶二厂、锦纶厂的房屋建（构）筑物已经闲置，且闲置时间较长，厂房闲置后基本未有维护保养。厂区内的厂房均为专用厂房，闲置厂区基本上无法实现转换用途出租，同时由于产权持有单位目前配置的设备工艺较为落后，纺织化纤行业不景气、开平市工业不发达等因素的影响，各闲置厂区厂房均无法通过出租等方式再利用，考虑到春晖股份目前在仍在逐渐关停在用的生产线，企业管理层在可预见的将来均没有再启用上述闲置厂房的计划，因此以上房屋建（构）筑物已基本失去使用价值。

## 4. 账面价值的构成

房屋建筑物账面原值主要为建安工程费、前期费用及其他费用等构成。

## 5. 权利状况

截至评估基准日，纳入本次评估范围的位于开平市三埠长沙港口路 10 号的 18 处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地证字第 C0839978 号至 C0839985 号、粤房地证字第 C0839988 号至 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 号至 C0840000 号；位于开平市三埠长沙虹桥路 7 号的 15 处房屋建筑物已办理房地产权证，证号为粤房地证字第 C0839942 号至 C0839956 号；位于开平市三埠长沙东明路 9 号的 23 处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地证字第 C7241262 号至 C7241269 号、粤房地证字第 C0839969 号至 C0839977 号、粤房地证字第 C0839957 号至 C0839962 号；位于开平市沙冈区美华路 1 号的 10 处房屋建筑物已办理房地产权证，证号分别为粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001314 号至 0900001318 号、粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001611 号至 0900001615 号；位于开平市三埠区东明路 7 号的 1 处房产已办理房地产权证，证号为粤房地权证 F 开平（2012）字第 1100027184 号。其余为未办理房屋所有权证，详细见评估明细表。

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；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。

### （三）评估程序

#### 1. 核对原始资料

根据委托方提供的房屋建（构）筑物评估明细表，对房屋建（构）筑物进行了核对，对明细表填写不符合评估要求之处与产权持有单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

#### 2. 现场勘察

2.1 对建筑物的现场查勘评估，按照《资产评估准则》的要求，遵循独立、客观、公正的原则，根据产权持有单位提供的建（构）筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场查勘核实，并结合现场了解的建筑物个别因素、区域因素及建筑物各部位完损状况，作好详细记录。

2.2 同时考察房屋建（构）筑物结构及内容是否与申报情况一致，重点查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(1) 结构：为了判断建筑物基础的安全性，初步确定基础的可靠性和合理性，为评估提供依据。根据结构类型对承重墙、梁、板柱进行观测，查看有无变形开裂，有无不均匀沉降，查看混凝土构件有无露筋、麻面、变形，查看墙体是否有风化以及风化的严重程度。

(2) 装饰：对房屋建（构）筑物装饰查看的主要内容是看装饰的内容有无脱落、开裂、损坏，另外还要看装饰的新旧程度。

(3) 设备：水、电设施是否完好齐全，是否畅通，有无损坏和腐蚀，能否满足使用要求。

(4) 围护结构：如非承重墙、门、窗、隔断、散水、防水、保温等，查看有无损坏、丢失、腐烂、开裂等现象。

### 3. 市场调查

根据采用评估方法的需要，评估人员到有关建设管理部门和所在市建筑经济定额管理部门及产权持有单位的财务、基建等部门进行调查咨询，取得当地的现行概（预）算定额、各项费用取费费率标准和政府行政事业性收费文件等资料，有关编制概（预）算定额资料，以及本地区主要建筑材料现行市场价格。

### 4. 确定评估值

根据所选用的评估方法计算评估值。

#### (四) 评估方法

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×(勘察设计费率+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。

### （五）典型案例

#### 案例一：开平市沙冈区美华路 1 号 25 幢涤纶三厂仓库(表 4-6-1

## 房屋建筑物评估明细表，序号 54)

## 1. 概况

开平市沙冈区美华路 1 号 25 幢涤纶三厂仓库，仓库位于开平市沙冈区美华路 1 号，钢混结构，共 2 层，檐高 8 米，外墙马赛克，内墙涂料、大白，铁门、铁窗，水泥地面，外墙的部分马赛克脱落，墙体出现部分裂纹、渗漏现象，维护保养较差。该仓库于 1999 年 12 月建成并投入使用，建筑面积为 20,969.77 平方米。该房屋已办理出房屋所有权证，证号为粤房地权证 F 开平（2013）字第 0900001317 号。

## 2. 重置全价的确定

## (1) 建安综合造价

该建筑物于 1999 年 12 月建成并投入使用，建筑物工程造价计算是依据有关建筑工程资料及评估人员现场对建筑物的勘查估算，结合广东省建筑工程取费标准进行计算，计算结果如下。

## ① 土建工程造价

土建工程造价包括主体、室内外及其他配套工程等，计算结果如下表所示：

土建工程造价计算表

金额单位：人民币元

| 序号  | 名称          | 计算方法                           | 费率      | 金额            |
|-----|-------------|--------------------------------|---------|---------------|
| 1   | 分部分项工程费     | $\Sigma$ (清单工程量 $\times$ 综合单价) |         | 11,533,373.50 |
| 2   | 措施项目费       | 2.1+2.2                        |         | 505,161.76    |
| 2.1 | 安全文明施工措施项目费 | 分部分项工程费                        | 3.88%   | 447,494.89    |
| 2.2 | 其他措施项目费     | 分部分项工程费                        | 0.50%   | 57,666.87     |
| 3   | 其他项目费       | 分部分项工程费                        | 11.300% | 1,303,271.21  |
| 4   | 规费          | 分部分项工程费                        | 5.47%   | 630,875.53    |
| 5   | 税前工程造价      | 1+2+3+4                        |         | 13,972,682.00 |
| 6   | 增值税销项税额     | 5 $\times$ 增值税税率               | 11.00%  | 1,536,995.02  |
| 7   | 工程造价        | 5+6                            |         | 15,509,677.01 |

## ② 安装工程造价

安装工程，包括水电、消防安装工程等，计算结果如下表所示：

### 安装工程造价计算表

金额单位：人民币元

| 序号  | 名称          | 计算方法                           | 费率      | 金额           |
|-----|-------------|--------------------------------|---------|--------------|
| 1   | 分部分项工程费     | $\Sigma$ (清单工程量 $\times$ 综合单价) |         | 1,048,488.50 |
| 2   | 措施项目费       | 2.1+ 2.2                       |         | 55,360.19    |
| 2.1 | 安全文明施工措施项目费 | 分部分项工程费                        | 4.78%   | 50,117.75    |
| 2.2 | 其他措施项目费     | 分部分项工程费                        | 0.50%   | 5,242.44     |
| 3   | 其他项目费       | 分部分项工程费                        | 11.000% | 115,333.74   |
| 4   | 规费          | 分部分项工程费                        | 5.69%   | 59,659.00    |
| 5   | 税前工程造价      | 1+2+3+4                        |         | 1,278,841.42 |
| 6   | 增值税销项税额     | 5 $\times$ 增值税税率               | 11.00%  | 140,672.56   |
| 7   | 工程造价        | 5+ 6                           |         | 1,419,513.98 |

#### ③不含税建筑安装工程造价

含税建筑安装工程造价=土建工程造价+ 安装工程造价

=15, 509, 677. 01+1, 419, 513. 98

=16, 929, 191. 00 元 (取整)

不含税建筑安装工程造价=含税建筑安装工程造价-建筑安装工程增值税

=16, 929, 191. 00- ( 1, 536, 995. 02 +140, 672. 56 )

=15, 251, 523. 00 (取整)

#### (2) 含税工程前期及其他费用

##### 工程前期及其他费用计算表

| 序号 | 项 目            | 计费基数         | 费 率(%) | 取费依据             |
|----|----------------|--------------|--------|------------------|
| 1  | 建设单位管理费        | 工程造价         | 1.81%  | 财建[2016]504 号    |
| 2  | 勘察设计费          | 工程造价         | 3.12%  | 计价格[2002]110 号   |
| 3  | 工程监理费          | 工程造价         | 2.35%  | 发改价格[2007]670 号  |
| 4  | 工程招投标代理服务<br>费 | 工程造价         | 0.18%  | 发改价格[2011]534 号  |
| 5  | 可行性研究费         | 工程造价         | 0.47%  | 计价格[1999]1283 号  |
| 6  | 环境影响评价费        | 工程造价         | 0.17%  | 计价格[2002]125 号   |
| 7  | 雷击风险评估         | 工程造价         | 0.15%  | 粤价函 (2004) 409 号 |
| 8  | 白蚁防治费          | 建筑面积(元/ 平方米) | 3.00   | 粤价[2002]370 号    |
| 9  | 防雷设计施工图技       | 建筑面积(元/ 平方米) | 0.10   | 粤价函 (2004) 409 号 |

|  |     |  |  |  |
|--|-----|--|--|--|
|  | 术审查 |  |  |  |
|--|-----|--|--|--|

$$\begin{aligned}\text{含税工程前期及其他费用} &= 16,929,191.00 \times 8.25\% + 20,969.77 \times 3.10 \\ &= 1,461,665.00 (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

### (3) 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。

$$\begin{aligned}\text{前期费中可抵扣增值税} &= \text{含税建安工程造价} \times (\text{勘察设计费率} + \text{工程监理费率} + \text{工程招投标代理服务费费率} + \text{可行性研究费率} + \text{环境影响评价费率} + \text{雷击风险评估费率}) / 1.06 \times 6\% \\ &= 16,929,191.00 \times 6.44\% / 1.06 \times 6\% \\ &= 61,712.00 \text{元} (\text{取整})\end{aligned}$$

### (4) 资金成本

该工程合理工期为1年，贷款利率4.35%，资金按建设期均匀投入考虑。

$$\begin{aligned}\text{资金成本} &= (\text{含税建安综合造价} + \text{含税前期及其他费用}) \times \text{合理工期} \times \text{利率} / 2 \\ &= (16,929,191.00 + 1,461,665.00) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 400,001.00 (\text{元}) (\text{取整})\end{aligned}$$

(5) 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

$$\begin{aligned}&= 15,251,523.00 + 1,461,665.00 + 400,001.00 - 61,712.00 \\ &= 17,051,500.00 (\text{取整至百位})\end{aligned}$$

## 3. 实体性贬值的确定

经评估人员现场勘查，位于开平市沙冈区美华路1号25幢涤纶三厂仓库虽然尚在使用中，但是外墙的部分马赛克脱落，墙体出现部分裂纹、渗漏现象，维护保养较差，考虑到仓库已使用至评估基准日已使用17.02年，使用损耗及自然损耗等对房屋建筑物造成实体性损耗，结合该仓库的维护管理状况，判断其尚可使用年限为33年，则

$$\begin{aligned}\text{实体性贬值率} &= \text{已使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\% \\ &= 17.02 / (17.02 + 33) \times 100\%\end{aligned}$$

$$=34\% \text{ (取整)}$$

实体性贬值=重置全价×实体性贬值率

$$=17,051,500.00 \times 34\%$$

$$=5,797,510.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}$$

#### 4. 功能性贬值

经和企业访谈，该房屋建筑设计的利用方向为仓库，实际可以按仓库利用，因此不考虑功能性贬值。

#### 5. 经济性贬值

截至评估基准日，考虑到该房屋作为仓库利用，不属于专业厂房，虽然企业自身对于该建筑物的利用率不高，但由于目前市场环境下的物流仓储行业较为发达，其预计可被利用的生产能力可通过出租等方式得到充分利用，通过和企业管理层访谈，该房屋不考虑经济性贬值。

#### 6. 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

$$=17,051,500.00-5,797,510.00-0.00-0.00$$

$$=11,253,990.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}$$

在得出上述评估值的基础上，考虑到该仓库尚有继续使用功能，其基础和主体结构基本稳定，但考虑其装修较差，房屋已经较为陈旧，其配套设施较差，我们设定该仓库的最低综合成新率为 30%，并由此得到该仓库的最低评估值。

评估值=重置全价×综合成新率

$$=17,051,500.00 \times 30\%$$

$$=5,115,450.00 \text{ (元)} \text{ (取整)}$$

对比以上两种估值结果，取其中较大者确定为该仓库评估值。

因此，该仓库的评估价值为 11,253,990.00 元。

#### (六) 评估结果

1. 经评估，房屋建(构)筑物评估结果如下表：

**房屋建(构)筑物评估结果汇总表**

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 | 计提减值准 | 评估价值 | 增减额 |
|------|------|-------|------|-----|
|------|------|-------|------|-----|



|       | 原值                    | 净值                    | 备金额                  | 原值                    | 净值                   | 原值                   | 净值                |
|-------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|
| 房屋建筑物 | 256,473,342.85        | 142,725,537.27        | 72,341,698.43        | 251,521,400.00        | 70,411,954.00        | -4,951,942.85        | 28,115.16         |
| 构筑物   | 23,191,063.72         | 9,350,278.81          | 4,531,321.31         | 19,069,486.63         | 5,265,321.00         | -4,121,577.09        | 446,363.50        |
| 合计    | <b>279,664,406.57</b> | <b>152,075,816.08</b> | <b>76,873,019.74</b> | <b>270,590,886.63</b> | <b>75,677,275.00</b> | <b>-9,073,519.94</b> | <b>474,478.66</b> |

## 2. 增减值说明:

(1) 房屋建筑物评估原值减值主要是因为①账面上的房屋建筑物账面价值均包含增值税，而本次评估未考虑增值税；②部分房屋建筑物入账价值含有设备价值，对应的设备由于长期闲置，已基本报废；

房屋建筑物评估净值增值主要是因为企业对于部分长期闲置以及由于部分由于厂区运营收益减少而带来贬值的房屋建筑物充分计提了减值准备，部分房屋建筑物评估采用的经济寿命年限大于企业折旧年限，实体性贬值额低于企业计提的折旧，导致部分房屋建筑物评估净值增值。

(2) 构筑物评估原值减值主要是由于①账面上的构筑物账面价值均包含增值税，而本次评估未考虑增值税；②部分房屋建筑物入账价值含有设备价值，对应的设备由于长期闲置，已基本报废；

构筑物评估净值增值主要是因为企业对于部分长期闲置以及由于部分由于厂区运营收益减少而带来贬值的构筑物充分计提了减值准备，部分构筑物评估采用的经济寿命年限大于企业折旧年限，实体性贬值额低于企业计提的折旧，导致部分房屋建筑物评估净值增值。

## 五、机器设备评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的设备类资产包括：机器设备、车辆、电子设备。设备类资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面原值                    | 账面净值                  | 计提减值准备金额              |
|------|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 机器设备 | 2,058,349,215.30        | 528,707,013.82        | 476,600,436.16        |
| 车辆   | 5,243,767.35            | 2,511,488.55          | 54,671.61             |
| 电子设备 | 4,241,057.47            | 946,891.48            | 674,046.94            |
| 合计   | <b>2,067,834,040.12</b> | <b>532,165,393.85</b> | <b>477,329,154.71</b> |

## (二) 机器设备概况

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，分布于切片厂、锦纶厂、涤纶一厂、涤纶二厂、涤纶三厂、公司后勤 5 个厂区及 1 处仓库。其中：

切片厂：共计 3 项，主要为 3 万吨聚酯切片生产线、6 万吨聚酯切片生产线。设备主要购置于 2001 年。目前整体出租，设备维护保养较差。

锦纶厂：共计 155 项，主要为 1.1 万吨锦纶切片生产线、涤纶 POY 生产线、FDY 生产线、加弹机、倍捻机、制冷机组、柴油发电机组、空调机、卷轴仪、吊车、货梯、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于 80-90 年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于锦纶切片生产线规模较小，涤纶 POY 生产线主要为 24 位 4 锭，由于生产效率、能耗、产品质量欠佳等问题，整厂于 2016 年 1 月份全部停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶一厂：共计 53 项，主要为涤纶 POY 生产线、空调系统、注色机、冷却塔、柴油发电机、提升机、真空泵、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于 80-90 年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于涤纶 POY 生产线主要为 24 位 4 锭，生产规模较小、生产效率低、产品质量问题等已被淘汰。该厂已于 2007 年底全线停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶二厂：共计 128 项，主要为涤纶 POY 生产线、加弹机、柴油发电机组、冷却塔、络筒机、吊车、超声波清洗机、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于 80-90 年代，多数设备属于超期服役设备，外观陈旧有锈蚀技术状况较差。由于涤纶 POY 生产线主要为 24 位 4 锭、6 锭，生产规模较小、生产效率低、产品质量问题等已被淘汰。该厂已于 2014 年底全线停产，设备未采取特殊保护措施。

涤纶三厂：共计 314 项，主要为直纺 POY 生产线、加弹机、活塞式压缩机、螺杆压缩机、蒸汽双效型溴化锂吸收式制冷机、强伸仪、

条干仪、空调机、染色机、干燥器、叉车、干燥器、染色编织机、加湿设备、凉水塔、变配电设备等辅助配套动力设备设施。该厂设备主要购置于 90-00 年代。其中，12 条直纺 POY 生产线（4 条 32 位 8 锭、8 条 24 位 8 锭）于 2016 年 11 月全部停产，其余设备尚在正常运行。设备技术状况一般，停产设备未采取保护措施。

公司后勤：共计 40 项，主要为仓库用设备，包括液压登车桥、电动堆高车、变幅皮带机、冷风机、手推液压车、抽湿机等，设备技术状况较好正常在用。

2. 车辆：共计 13 项，主要包括小型客车与小型轿车等。

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。

#### 4. 相关会计政策

##### (1) 账面原值构成

机器设备类资产账面价值主要由设备购置费、安装调试费、运杂费、其他费用（包括勘察设计费、工程监理费、建设单位管理费、工程保险费等分摊费）等。

运输设备，车辆账面原值中含车辆购置费。

##### (2) 折旧方法

被评估单位采用（年限平均法）计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类设备资产的年折旧率如下：

| 固定资产类别  | 使用年限  | 残值率% | 年折旧率%     |
|---------|-------|------|-----------|
| 机器设备    | 10-28 | 5.00 | 5.33-9.60 |
| 车辆      | 12    | 5.00 | 7.92      |
| 电子及其他设备 | 10    | 5.00 | 9.5       |

#### (三) 核实过程

1. 核对账目：根据产权持有者提供的设备类资产评估申报明细表，首先与产权持有者的设备类资产明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分设备类资产核对了原始记账凭证等。

2. 资料收集：评估人员按照重要性原则，根据设备类资产的类型、金额等特征收集了设备购置发票、合同、技术说明书；收集了车辆行驶证复印件和车辆状况调查表；收集了设备日常维护与管理

制度等评估相关资料。

3. 现场勘查：评估人员和产权持有者相关人员共同对评估基准日申报的设备类资产进行了盘点与查看。核对了设备名称、规格、型号、数量、购置日期、生产厂家等基本信息；了解了设备的工作环境、利用情况、维护与保养情况等使用信息；了解了设备的完损程度和预计使用年限等成新状况；填写了典型设备的现场调查表。

4. 现场访谈：评估人员向产权持有者调查了解了设备类资产的性能、运行、维护、更新等信息；调查了解了各类典型设备评估基准日近期的购置价格及相关税费；调查了解了设备类资产账面原值构成、折旧方法、减值准备计提方法等相关会计政策与规定。

#### (四) 评估方法

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。对于部分长期闲置且无法再使用或待报废的设备，采用可变现价值进行评估。

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：

$$\text{运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

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:

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

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

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。

评估值=交易案例的售价×时间因素修正×交易情况因素修正×地域因素修正×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。

#### (五) 典型案例

##### 案例一：加弹机(明细表 4-6-3 序号 409)

设备名称：加弹机

规格型号：FK6V-1000

生产厂家：德国巴马格公司

账面原值：35,240,858.72 元

账面净额：9,070,771.88 元

数量：11 台

启用日期：2003 年 4 月

该加弹机为德国巴马格公司生产的用于涤纶加弹设备，整机共 240 锭，最高工作速度为 1000m/min，使用双面单独变频控制，可使用不同工艺生产不同品种规格产品，可生产细旦、高 F 数产品。

##### 1. 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装工程费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

(1) 设备购置价：评估人员咨询了德国巴马格公司上海代表处，该加弹机现在含税采购价格为人民币 352 万元/台（该价格为到厂价，包含了运杂费、前期及其他费用）。

购置全价=购置单价×数量

$$=3,520,000.00 \times 11$$

$$=38,720,000.00 \text{ 元}$$

(2) 安装调试费的确定：查阅资产评估参数手册并结合该设备的实际情况，安装调试费取设备购置价的 5%。

安装调试费=38,720,000.00×5%

$$=1,936,000.00 \text{ 元。}$$

(3) 资金成本的确定：设备从订货到安装调试合理工期约为 1 年，基准日 1 年期的银行贷款利率为 4.35%，资金按建设期均匀投入

考虑。

资金成本=(购置价+运杂费+安装调试费+前期费用)×资金成本率

$$\begin{aligned} &= (38,720,000.00 + 1,936,000.00) \times 4.35\% \times 1/2 \\ &= 884,268.00 \text{ 元 (取整) }。 \end{aligned}$$

(6) 可抵扣增值税：设备增值税税率为 17%，设备安装费的增值税税率为 11%，则：

$$\begin{aligned} \text{可抵扣增值税} &= \text{购置价} / 1.17 \times 17\% + \text{安装调试费} / 1.11 \times 11\% \\ &= 38,720,000.00 / 1.17 \times 17\% + 1,936,000.00 / 1.11 \times 11\% \\ &= 5,817,839.00 \text{ 元 (取整) } \end{aligned}$$

(3) 重置全价的确定：

$$\begin{aligned} \text{重置全价} &= \text{设备购置价} + \text{安装工程费} + \text{资金成本} \\ &= 38,720,000.00 + 1,936,000.00 + 884,268.00 - 5,817,839.00 \\ &= 35,722,400.00 \text{ 元 (取整至百位) } \end{aligned}$$

2. 成新率的确定

该加弹机于 2003 年 4 月投入运营，截止至评估基准日已运营 13.76 年。至评估基准日，该设备正常运行，经分析确认该设备尚可使用 3 年。

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \\ &= 3 / (3 + 13.76) \times 100\% \\ &= 18\% \text{ (取整) } \end{aligned}$$

3. 评估值的确定：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 35,722,400.00 \times 18\% \\ &= 6,430,032.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

**案例二：小型轿车(明细表 4-6-4 序号 3)**

车辆牌号：粤 JR1750

车辆型号：雅阁 HG7201

生产厂家：本田

购置日期：2003 年 12 月



启用日期：2007 年 12 月  
已行驶公里数：162,672.00 公里  
账面原值：298,091.00 元  
账面净值：14,904.55 元  
主要技术参数：  
车身结构：四门 5 座  
车辆自重：1870kg  
车辆尺寸：4814mm\*1821mm\*1463mm  
轴距：2738mm  
动力类型：汽油机  
进气形式：自然吸气  
功率转速（rpm）：6000  
扭矩转速（rpm）：4500  
排放标准：国 2  
排量：2L  
0-100 加速时间：12.4s  
1. 车辆概况：

该车为雅阁 HG7201 小型轿车，至评估基准日，已运行 156 个月，行驶 162,672.00 公里，未发生过重大交通事故，未进行过大修。评估人员经现场观察及向车管人员了解后认为：该车发动机启动平稳，动力、技术性能一般，各系统能满足正常的工作状态，各项性能均可达到原设计要求，机件完整，车况较好，运行正常，可满足使用需要。

2. 经评估人员对该车现场勘察得知，该车使用至今未进行过大修，目前行驶状态尚好。现场勘察结果如下：

发动机：车辆启动后，发动机无摆动现象，无噪音。车架，桥箱未变形，转向灵活。发动机舱内布置格局无调整，发动机部分比较牢固，车架无修复焊接的痕迹。经现场核验该车动力性能较好，四轮的独立悬架系统都没有异常，在通过路障时，无震荡和颠簸感，驾驶的舒适程度一般，机油箱口洁净度一般。

制动机构：刹车合乎要求，刹车轨迹左右一致，刹车、油门踏板

工作正常。

变速机构：换挡流畅，变速箱、离合器工作正常，所用润滑油洁净程度一般；电喷点火，尾气排放符合排放标准。

车内仪表及装饰：仪表指示准确，仪表及车灯齐全，车内保养一般，座椅表面轻微破损，前座椅自动调节功能正常。

润滑与环保：所用润滑油洁净；尾气排放基本符合排放标准。

外观：仪表及车灯齐全，车身清洁程度一般，前座椅自动调节功能正常。

### 3. 评估值确定：

比较因素条件说明表

| 比较因素  |      |                                             | 待估车辆                 | 案例 1                 | 案例 2                 | 案例 3                 |
|-------|------|---------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 交易价格  |      |                                             |                      | 42,800.00            | 45,000.00            | 41,800.00            |
| 规格型号  |      |                                             | 雅阁 2004 款<br>自动 2.0L | 雅阁 2004 款<br>自动 2.0L | 雅阁 2004 款<br>自动 2.0L | 雅阁 2004 款<br>自动 2.0L |
| 交易情况  |      |                                             | 正常                   | 挂牌                   | 挂牌                   | 挂牌                   |
| 交易时间  |      |                                             | /                    | 2016/12/22           | 2017/1/12            | 2017/1/3             |
| 交易地点  |      |                                             | 江门                   | 佛山                   | 东莞                   | 黄石                   |
| 启用年限  |      |                                             | 2003/12              | 2004/6               | 2004/5               | 2004/7               |
| 已行驶里程 |      |                                             | 162,672.00           | 150,000.00           | 170,000.00           | 160,000.00           |
| 里程成新率 |      |                                             | 73%                  | 75%                  | 72%                  | 73%                  |
| 功能因素  | 发动机  | 1.发动机启动正常                                   | 一般                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       |      | 2.运行平稳、无杂、噪音，无颤动、温度正常，起动、加速，各档变速轻、准可靠，无撞击声。 | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       |      | 3.机油箱口洁净度                                   | 一般                   | 一般                   | 较好                   | 一般                   |
|       | 制动机构 | 4.制动机构操作灵活、无虚、旷量                            | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       |      | 5.刹车基本合乎要求，刹车轨迹左右一致                         | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       | 变速机构 | 6.变速箱变速轻快、准确、可靠，离合器无虚量                      | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       |      | 7.无齿轮撞击声，各位准确                               | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |
|       |      | 8.尾气排放合格，润滑油呈淡黄透明色，洁净。                      | 较好                   | 较好                   | 较好                   | 较好                   |

|  |         |                                                    |    |    |    |    |
|--|---------|----------------------------------------------------|----|----|----|----|
|  | 车内仪表及装饰 | 9.车内各种仪表齐全，准确。                                     | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
|  |         | 10.音响、空调机运转正常                                      | 一般 | 一般 | 较好 | 较好 |
|  |         | 11.机舱装饰及座椅状况良好，座椅清洁整齐，无大皱折                         | 一般 | 一般 | 较好 | 一般 |
|  | 外观      | 12.各种灯光齐全(大、小灯、尾灯、雾灯等)且无损坏，铝轮辋光洁无损，螺母无松动。轮胎磨损均匀、正常 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
|  |         | 13.车表面油漆滑亮，无划伤，雨刷、反光镜等齐全，工作正常，底盘无锈蚀，门窗整洁           | 一般 | 较好 | 较好 | 较好 |

注：功能状况描述分：好、较好、一般、差四种。

比较因素条件指数表

| 比较因素          |                                             | 待估车辆 | 案例 1      | 案例 2      | 案例 3      |
|---------------|---------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格          |                                             |      | 42,800.00 | 45,000.00 | 41,800.00 |
| 交易情况          |                                             | 100  | 105       | 105       | 105       |
| 交易时间          |                                             | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 交易地点          |                                             | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 尚可行驶里程        |                                             | 100  | 103       | 98        | 101       |
| 发动机<br>(35%)  | 1.发动机启动正常                                   | 100  | 102       | 102       | 102       |
|               | 2.运行平稳、无杂、噪音，无颤动、温度正常，起动、加速，各档变速轻、准可靠，无撞击声。 | 100  | 100       | 100       | 100       |
|               | 3.机油箱口洁净度                                   | 100  | 100       | 102       | 100       |
| 制动机构<br>(25%) | 4.制动机构操作灵活、无虚、旷量                            | 100  | 100       | 100       | 100       |
|               | 5.刹车基本合乎要求，刹车轨迹左右一致                         | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 变速机构<br>(20%) | 6.变速箱变速轻快、准确、可靠，离合器无虚量                      | 100  | 100       | 100       | 100       |
|               | 7.无齿轮撞击声，各位准确                               | 100  | 100       | 100       | 100       |
|               | 8.尾气排放合格，润滑油呈淡黄透明色，洁净。                      | 100  | 100       | 100       | 100       |
| 车内仪表          | 9.车内各种仪表齐全，准确。                              | 100  | 100       | 100       | 100       |
|               | 10.音响、空调机运转正常                               | 100  | 100       | 102       | 102       |

|              |                                                    |     |     |     |     |
|--------------|----------------------------------------------------|-----|-----|-----|-----|
| 及装饰<br>(10%) | 11.机舱装饰及座椅状况良好,座椅清洁整齐,无大皱折                         | 100 | 100 | 102 | 100 |
| 外观<br>(10%)  | 12.各种灯光齐全(大、小灯、尾灯、雾灯等)且无损坏,铝轮辋光洁无损,螺母无松动。轮胎磨损均匀、正常 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|              | 13.车表面油漆滑亮,无划伤,雨刷、反光镜等齐全,工作正常,底盘无锈蚀,门窗整洁           | 100 | 102 | 102 | 102 |

注: 功能因素综合修正系数 =  $(1 \times 2 \times 3) \times 35\% + (4 \times 5) \times 25\% + (6 \times 7 \times 8) \times 20\% + (9 \times 10 \times 11) \times 10\% +$

$(12 \times 13) \times 10\%$

比较因素修正系数表

| 比较因素   |               |                                             | 待估车辆       | 案例 1      | 案例 2      | 案例 3      |
|--------|---------------|---------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 交易价格   |               |                                             |            | 42,800.00 | 45,000.00 | 41,800.00 |
| 交易情况   |               |                                             | 100/ (100) | 0.95      | 0.95      | 0.95      |
| 交易时间   |               |                                             | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
| 交易地点   |               |                                             | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
| 尚可行驶里程 |               |                                             | 100/ (100) | 0.97      | 1.02      | 0.99      |
| 功能因素   | 发动机<br>(35%)  | 1.发动机启动正常                                   | 100/ (100) | 0.98      | 0.98      | 0.98      |
|        |               | 2.运行平稳、无杂、噪音,无颤动、温度正常,启动、加速,各档变速轻、准可靠,无撞击声。 | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|        |               | 3.机油箱口洁净度                                   | 100/ (100) | 1.00      | 0.98      | 1.00      |
|        | 制动机构<br>(25%) | 4.制动机构操作灵活、无虚、旷量                            | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|        |               | 5.刹车基本合乎要求,刹车轨迹左右一致                         | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|        | 变速机构<br>(20%) | 6.变速箱变速轻快、准确、可靠,离合器无虚量                      | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|        |               | 7.无齿轮撞击声,各位准确                               | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|        |               | 8.尾气排放合格,润滑油呈淡黄透明色,洁净。                      | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |

|             |              |                                                    |            |           |           |           |
|-------------|--------------|----------------------------------------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
|             | 车内仪表及装饰(10%) | 9.车内各种仪表齐全,准确。                                     | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|             |              | 10.音响、空调机运转正常                                      | 100/ (100) | 1.00      | 0.98      | 0.98      |
|             |              | 11.机舱装饰及座椅状况良好,座椅清洁整齐,无大皱折                         | 100/ (100) | 1.00      | 0.98      | 1.00      |
|             | 外观(10%)      | 12.各种灯光齐全(大、小灯、尾灯、雾灯等)且无损坏,铝轮辋光洁无损,螺母无松动。轮胎磨损均匀、正常 | 100/ (100) | 1.00      | 1.00      | 1.00      |
|             |              | 13.车表面油漆滑亮,无划伤,雨刷、反光镜等齐全,工作正常,底盘无锈蚀,门窗整洁           | 100/ (100) | 0.98      | 0.98      | 0.98      |
| 比准价格        |              |                                                    |            | 38,000.00 | 39,600.00 | 37,100.00 |
| 评估单价的确定(取整) |              |                                                    | 38,200.00  |           |           |           |

注:待估车辆评估值=Σ比准价格÷案例数

故雅阁 HG7201 小型轿车的评估值为 38,200.00 元。

### 案例三: 打印机(明细表 4-6-5 序号 310)

生产厂家: 兄弟

规格型号: 兄弟 7480D

数量: 1 台

账面原值: 1581.20 元

账面净值: 1,481.04 元

购入日期: 2016 年 4 月

启用日期: 2016 年 4 月

技术参数:

产品类型: 黑白激光多功能一体机

涵盖功能: 打印/复印/扫描/传真

黑白打印速度: 30ppm

打印分辨率：600×600dpi

首页打印时间：<8.5 秒

复印速度：30cpm

复印分辨率：600×600dpi

最大处理幅面：A4

内存容量：32MB

耗材类型：鼓粉分离

双面功能：自动

供纸盒容量：标配 250 页

接口类型：USB2.0

### 1. 重置全价的确定

经向经销商询价，该设备评估基准日不含税价为 1,500.00 元/台（取整至百位），经销商负责送货安装，故：

重置全价=重置单价×数量

$$=1,500.00 \times 1$$

$$=1,500.00(\text{元})$$

### 2. 综合成新率的确定

设备至评估基准日已使用 0.72 年，评估人员向有关管理和使用人员了解和现场勘察，该设备性能正常，整体保养良好，运作稳定可靠。评估人员根据实际使用状况结合经济寿命年限确定该设备尚可使用 5.00 年，则：

综合成新率=尚可使用年限/(尚可使用年限+已使用年限)×100%

$$=5.00/(5.00+0.72) \times 100\%$$

$$=87\%(\text{取整})$$

### 3. 评估值的确定

评估值=重置全价×综合成新率

$$=1,500.00 \times 87\%$$

$$=1,305.00(\text{元})$$

## (六) 评估结果

机器设备评估结果及增减值情况如下表：

## 机器设备评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

| 项目名称 | 账面价值             |                | 计提减值准备金额       | 评估价值           |               | 增值额               |              |
|------|------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|-------------------|--------------|
|      | 原值               | 净值             |                | 原值             | 净值            | 原值                | 净值           |
| 合计   | 2,067,834,040.12 | 532,165,393.85 | 477,329,154.71 | 224,258,230.00 | 55,891,465.00 | -1,843,575,810.12 | 1,055,225.86 |
| 机器设备 | 2,058,349,215.30 | 528,707,013.82 | 476,600,436.16 | 220,826,430.00 | 52,927,430.00 | -1,837,522,785.30 | 820,852.34   |
| 运输设备 | 5,243,767.35     | 2,511,488.55   | 54,671.61      | 2,967,400.00   | 2,688,603.00  | -2,276,367.35     | 231,786.06   |
| 电子设备 | 4,241,057.47     | 946,891.48     | 674,046.94     | 464,400.00     | 275,432.00    | -3,776,657.47     | 2,587.46     |

评估增减值原因主要如下:

1. 机器设备评估原值减值是因为: ①部分设备账面原值包含增值税, 而本次评估未考虑增值税; ②对于部分长期闲置且无法再使用的设备, 采用可变现价值进行评估, 评估原值小于账面原值; ③部分设备年代较久, 产能落后, 本次采用成本法或二手市场价评估, 其市场价值较入账时明显下降。

机器设备评估净值增值是因为: ①企业对于部分闲置设备充分计提了减值准备; ②部分设备评估时所采用的经济寿命年限高于企业账面的会计折旧年限。

2. 车辆评估原值减值主要是因为近年来车辆市场价格呈下降的趋势; 且企业账面上部分车辆闲置时间较久, 处于待报废状态, 本次按可变现价值评估, 其评估价值低于账面价值所致。

评估净值增值主要是因为评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限所致。

3. 电子设备评估原值减值主要是因为电子设备更新换代较快, 市场价格呈下降趋势, 评估净值增值主要是因为评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限所致。

## 六、土地使用权评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的共 7 宗土地使用权, 土地证号为开府国用(2012)第 05294 号的土地使用权用途为商住, 面积为 49,086.00 平方米; 其余 6 宗土地使用权用途均为工业, 总面积为 257,869.73 平方米, 土

地性质为出让。

纳入评估范围的宗地的土地位置、面积、用途等如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 土地权证编号                    | 土地位置                   | 终止日期                     | 土地用途          | 面积(m <sup>2</sup> ) | 原始入账价值        | 账面价值          |
|----|---------------------------|------------------------|--------------------------|---------------|---------------------|---------------|---------------|
| 1  | 开府国用<br>(2012)第<br>05294号 | 三埠区长沙<br>港口路10号<br>A   | 2082-11-21<br>2052-11-21 | 城镇住宅、<br>商服用地 | 49,086.00           | 24,361,948.81 | 20,362,387.49 |
| 2  | 开府国用<br>(2014)第<br>08612号 | 开平市三埠<br>区长沙港口<br>路10号 | 2044/12/16               | 办公、宿<br>舍、仓库  | 1,881.16            | 211,472.12    | 122,781.83    |
| 3  | 开府国用<br>(2014)第<br>08613号 | 开平市三埠<br>区虹桥路7<br>号    | 2044/12/16               | 厂房、办公         | 61,026.00           | 6,860,287.10  | 4,110,514.33  |
| 4  | 开府国用<br>(2014)第 8581<br>号 | 开平市三埠<br>区东明路9<br>号    | 2045/12/17               | 工业用地          | 51,018.80           | 5,735,319.62  | 3,343,389.18  |
| 5  | 开府国用<br>(2014)第<br>08582号 | 开平市三埠<br>区东明路9-2<br>号  | 2045/12/17               | 办公、宿舍         | 22,323.00           | 6,422,462.00  | 4,544,194.84  |
| 6  | 开府国用<br>(2014)第<br>08580号 | 三埠区美华<br>路1号之二         | 2052/11/28               | 工业用地          | 63,505.60           | 16,023,308.12 | 11,614,427.81 |
| 7  | 开府国用<br>(2013)第<br>08497号 | 沙冈区新美<br>工业开发区<br>A号   | 2052/11/28               | 工业用地          | 58,115.17           | 14,099,541.38 | 9,822,455.30  |
| 合计 |                           |                        |                          |               | 306,955.73          | 73,714,339.15 | 53,920,150.78 |

## (二) 土地使用权概况

纳入评估范围内的7宗土地，截至评估基准日，均已办理土地使用权证，土地使用权证号分别为开府国用(2012)第05294号、开府国用(2014)第08612号、开府国用(2014)第08613号、开府国用(2014)第8581号、开府国用(2014)第08582号、开府国用(2014)第08580号、开府国用(2013)第08497号，土地总面积为306,955.73平方米。土地性质均为出让，土地证号为开府国用(2012)第05294号的土地使用权，土地用途为商住用地，其余六宗土地使用权的用途



均为工业用地。

截至评估基准日，全部 7 宗土地使用权均已设定抵押权。抵押权人分别为中国银行股份有限公司江门分行、中国农业银行股份有限公司开平支行及交通银行珠海分行。

### (三) 价格定义

#### 1. 地价内涵

本报告所评估的待估宗地国有土地使用权价格是指待估宗地在评估基准日 2016 年 12 月 31 日宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”，宗地内达到土地平整“一平”的开发条件下，土地用途为商住用地及工业用地，性质为出让、剩余使用年限下的市场价值。

#### 2. 土地实际开发程度和用途

待估宗地已建成宿舍、办公楼、厂房、门卫房等，实际开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地内达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及土地平整“五通一平”的开发水平，开府国用（2012）第 05294 号土地登记用途为商住用地，其余土地登记用途为工业用地。

#### 3. 土地估价时设定的开发条件

本次估价设定土地开发程度为宗地外达到通路、通电、通上水、通下水、通讯“五通”和宗地内达到土地平整“一平”的开发水平。

### (四) 评估过程

#### 价格影响因素分析：

##### 1. 一般因素

###### ① 地理位置

开平市位于广东省中南部、珠江三角洲西南面，毗邻港澳，北距广州市 110 公里，地跨东经  $112^{\circ} 13' \sim 112^{\circ} 48'$ ，北纬  $21^{\circ} 56' \sim 22^{\circ} 39'$ ，东北连新会，正北靠鹤山，东南近台山，西南接恩平，西北邻新兴。全市总面积 1659 平方公里，境内南北西部多低山丘陵，东、中部多丘陵平原，潭江自西向东横贯市腹，地势自南北两面向潭江河各地带倾斜，海拔 50 米以下的平原面积占全市面积的 69%，丘

陵面积占 29%，山地面积占 2%。潭江、苍江相会，穿流而过，水深河宽，素有“小武汉”之称，历来是重要商埠和货物集散地。

## ②气候资源

开平地处华南亚热带，常年绿色植被，四季常春。开平市属亚热带低纬地区，位于珠江口西岸，全区有 285 公里的海岸线，受海洋性季风影响，气候特征是温暖多雨，日照平均在 1700 小时以上。气候温暖湿润，适宜种植水稻和各种经济植物，无霜期在 360 天以上，终年无雪，气温年际变化不大，年平均气温全区均在 22℃ 左右。夏季会有台风和暴雨。温度：冬天最低 5℃，夏天最高 38℃。

## ③自然资源

开平资源丰富。全市共有乔、灌木 315 种，其中，裸子植物门有 7 科 26 种，被子植物门的双子叶植物纲分 51 科 256 种，单子叶植物纲分 3 科 33 种；矿产资源有铁、锰、铜、锡、金、铀、独居石、锂云母、煤、耐火石、钾长石等 33 种。农业以水稻为主，是广东 18 个重点产粮区之一。

## ④社会经济条件

2016 年，全市规模以上工业经济呈 V 型走势运行。上半年规模以上工业发展速度逐步放缓，下滑至 6 月份的全年最低点 2.3% 后，由 7 月份开始增长速度逐步回升，1-12 月份，规模以上工业企业累计完成增加值 121.00 亿元，同比增长 7.6%，增长速度比第三季度快 0.2 个百分点，比第二季度快 5.3 个百分点。

2016 年，全市固定资产投资的运行态势平稳，年内增长速度基本保持在 20%-25% 的两位数区间发展，其中：在上半年运行于区间的上限水平，下半年则走向于区间的下半部运行。

2016 年，全市在基础设施建设、技术改造等领域加大了投资力度，年内新增了绿苑山庄二区二期、名苑 10 号等投资额超亿元的大中型房地产项目，为我市固定资产投资的稳定发展打下了坚实的基础。1-12 月份，我市累计完成固定资产投资 255.07 亿元，同比增长 21.98%，增长速度比去年同期加快了 0.82 个百分点。

2016 年，全市消费市场在波动中不断发展壮大，呈现出稳中有

进的喜人势头。反映消费市场运行情况的社会消费品零售总额指标发展速度呈逐月回升的运行态势。

2016 年，全市货币供给稳定，各项贷款保持两位数的增长速度发展，贷款规模进一步扩大。1-12 月份，各项贷款余额 266.16 亿元，同比增长 18.23%。金融机构的货币资金存贷比为 50.68%，比上年同期上升 3.77 个百分点。随着我市货币资金存贷比的适度上升，为我市实体经济发展提供了金融保障。

## 2. 区域因素

评估对象均位于开平市新美工业区区块。

(1) 位置：开平市是广东省江门市一个代管县级市，地处五邑侨乡中部，东北连新会，正北靠鹤山，东南近台山，西南接恩平，西北邻新兴，总面积约 1659 平方公里。

### (2) 交通状况：

开平市水陆交通方便，开阳高速，325 国道横贯全境地，全市通车水泥公路 800 多公里，市区通各农村镇的道路全部水化。三埠港列为国家一级口岸，有客、货轮直抵香港、广州各沿海各地，其中 2 艘往返香港的豪华客轮，5 小时可达目的地，出租车 200 辆，公交车线路 1—10、13 路。全市实现了城乡电话程控化。

## 3. 个别因素

### (1) 位置

开府国用（2012）第 05294 号、开府国用（2014）第 08612 号宗地所在区域位于港口路，周边主要为工业企业；开府国用（2014）第 08613 号宗地所在区域位于虹桥路，周边主要为工业企业；开府国用（2014）第 8581 号、开府国用（2014）第 08582 号宗地所在区域位于东明路，周边主要为工业企业；开府国用（2014）第 08580 号、开府国用（2013）第 08497 号宗地所在区域位于美华路，周边主要为工业企业。

### (2) 交通条件

待估宗地新美工业区地块离主干道国道 325 线约 2 公里，距离在建高铁开平站仅有 5 公里，新美工业区地块主要位于谭江与苍江交汇

处，水运交通极其发达，与周围道路相连通畅，交通便捷度较高。

(3) 基础设施条件

委估地块所属区域供水、供电充足，排水系统为雨污分流系统，通讯网络较好，区域环境质量较优，基础设施能够满足一般的生产生活。

(4) 周围土地利用状况

新美工业区 7 宗土地所在区域周边主要以工业用地为主，待估宗地所在区域工业企业集聚情况较好，配套状况较好，商业繁华度较低。

(5) 城市规划限制

待估宗地所在区域无规划限制。

(6) 宗地面积

待估宗地土地面积大小适中，对于工业生产用地布局无不利影响。

(7) 宗地形状

待估宗地形状较规则，形状对土地利用无不利影响。

(8) 宗地坡度与地基

宗地地面平坦，地基承载力较好，地基条件一般，进行一般工程建设前一般需要进行一定的地基处理。

(9) 宗地内市政设施条件

供电：供电保证率 95%以上，能够满足生产所需。

供水：供水保证率 95%以上，能够满足生产所需。

排水：待估宗地内排水体制为雨污分流，从总体上看，排水状况较好。

通讯：待估宗地内通讯线路畅通，通讯设施能够满足工作需要。

(10) 宗地用途

待估的 7 宗土地，其中 1 宗为商住用地，其余 6 宗实际用途均为工业用地。

(11) 土地使用年期

广东开平春晖股份有限公司通过出让方式取得待估宗地使用权，宗地性质为国有出让工业用地。截至评估基准日，待评估的 7 宗土地

剩余使用年限如下表：

| 序号 | 土地权证编号              | 终止日期       | 准用年限 | 剩余年限  |
|----|---------------------|------------|------|-------|
| 1  | 开府国用（2012）第 05294 号 | 2082-11-21 | 70   | 65.93 |
|    |                     | 2052-11-21 | 40   | 35.93 |
| 2  | 开府国用（2014）第 08612 号 | 2044/12/16 | 50   | 27.98 |
| 3  | 开府国用（2014）第 08613 号 | 2044/12/16 | 50   | 27.98 |
| 4  | 开府国用（2014）第 8581 号  | 2045/12/17 | 50   | 28.98 |
| 5  | 开府国用（2014）第 08582 号 | 2045/12/17 | 50   | 28.98 |
| 6  | 开府国用（2014）第 08580 号 | 2052/11/28 | 50   | 35.93 |
| 7  | 开府国用（2013）第 08497 号 | 2052/11/28 | 50   | 35.93 |

#### (12) 土地利用状况

待估宗地已建成宿舍、办公楼、厂房、门卫房等，土地利用强度较高。

#### (13) 其他因素

其他因素对待估宗地的利用基本无影响。

#### 4. 评估方法的选用

根据《资产评估准则—不动产》，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异同，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。

#### 5. 典型案例(明细表 4-7-1, 序号 7)

委估宗地土地证号为开府国用(2013)第 08497 号, 位于沙冈区新美工业开发区 A 号, 用途工业, 土地性质出让, 终止日期至 2052 年 11 月 28 日, 使用权面积 58,115.17 平方米。宗地内地面平坦, 地基承载力一般, 达到通路、通电、通上水、通下水、通讯及土地平整“五通一平”, 基础设施配套齐全。

市场法是指通过比较被评估土地与最近类似成交土地的异同, 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。其基本公式为:

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

根据替代原则, 选取近期同一供需圈内相近的三个工业出让用地交易案例进行比较, 说明如下:

待估宗地: 位于沙冈区新美工业开发区 A 号, 土地面积 58,115.17 平方米, 土地用途工业, 土地剩余使用年期为 35.93 年;

案例 1: 位于开平市翠山湖新区城南一路东侧、环翠南路北侧, 土地面积 6,690.74 平方米, 土地用途工业, 规划容积率大于 1.0, 小于等于 1.8, 出让年限 50 年, 成交日期为 2016 年 8 月, 成交地价 296.00 元/平方米;

案例 2: 位于开平市水口工业基地 F8 号, 土地面积 26,686.27

平方米，土地用途工业，规划容积率大于 0.8，小于等于 1.8，出让年限 50 年，成交日期为 2016 年 1 月，成交地价 285.00 元/平方米；

案例 3：位于开平市翠山湖新区环翠西路北侧、城南一路西侧，土地面积 27,621.14 平方米，土地用途工业，规划容积率大于 1.0，小于等于 1.8，出让年限 50 年，成交日期为 2016 年 8 月，成交地价 298.00 元/平方米。

| 项目   | 地址                        | 土地性质 | 用途 | 面积(m2)    | 剩余年限  | 交易时间    | 成交价(元/m2) |
|------|---------------------------|------|----|-----------|-------|---------|-----------|
| 案例 1 | 开平市翠山湖新区城南一路东侧、环翠南路北侧 3 号 | 出让   | 工业 | 6,690.74  | 50.00 | 2016-08 | 296.00    |
| 案例 2 | 开平市水口工业基地 F8 号            | 出让   | 工业 | 26,686.27 | 50.00 | 2016-01 | 285.00    |
| 案例 3 | 开平市翠山湖新区环翠西路北侧、城南一路西侧 B 号 | 出让   | 工业 | 27,621.14 | 50.00 | 2016-08 | 298.00    |

比较因素条件说明表

| 项目          |       |                    | 估价对象       | 实例一       | 实例二       | 实例三       |
|-------------|-------|--------------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| 交易单价（元/平方米） |       |                    |            | 296.00    | 285.00    | 298.00    |
| 土地用途        |       |                    | 工业         | 工业        | 工业        | 工业        |
| 交易情况        |       |                    | 正常         | 正常        | 正常        | 正常        |
| 交易方式        |       |                    | 成交         | 成交        | 成交        | 成交        |
| 交易日期        |       |                    | 2016/12/31 | 2016/8/24 | 2016/1/28 | 2016/8/24 |
| 土地尚可使用年限（年） |       |                    | 35.93      | 50        | 50        | 50        |
| 区域因素        | 交通状况  | 距货物集散地（车站、码头、机场）距离 | 较近         | 较近        | 较近        | 较近        |
|             |       | 距区域主干道距离           | 较近         | 较近        | 较近        | 较近        |
|             | 工业成熟度 | 产业集聚程度             | 较高         | 较高        | 较高        | 较高        |
|             |       | 产业配套程度             | 较优         | 较优        | 较优        | 较优        |
|             | 基础    | 供水保证率              | 较优         | 较优        | 较优        | 较优        |

|      |      |                |           |                  |                  |                  |
|------|------|----------------|-----------|------------------|------------------|------------------|
| 个别因素 | 设施状况 | 排水保证率          | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      |      | 供热保证率          | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      |      | 供气保证率          | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      |      | 通讯保障率          | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      | 环境状况 | 污染物排放及治理状况     | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      |      | 距危险设施或污染源的临近程度 | 较近        | 较近               | 较近               | 较近               |
|      |      | 自然条件           | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      | 其他   | 按土地实际情况增加      | 无         | 无                | 无                | 无                |
|      | 临路状况 |                | 较优        | 较优               | 较优               | 较优               |
|      | 开发程度 |                | 五通一平      | 五通一平             | 五通一平             | 五通一平             |
|      | 容积率  |                |           | $>1.0, \leq 1.8$ | $>0.8, \leq 1.8$ | $>1.0, \leq 1.8$ |
|      | 面积   |                | 58,115.17 | 6,690.74         | 26,686.27        | 27,621.14        |
|      | 形状   |                | 规则        | 规则               | 规则               | 规则               |

比较因素条件系数表

| 项目          | 待估宗地 | 实例一    | 实例二    | 实例三    |
|-------------|------|--------|--------|--------|
| 交易单价（元/平方米） |      | 296.00 | 285.00 | 298.00 |
| 土地用途        | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 交易情况        | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 交易方式        | 100  | 100    | 100    | 100    |
| 交易日期        | 100  | 100    | 99     | 100    |
| 土地尚可使用年限（年） | 100  | 108    | 108    | 108    |



|      |        |                    |     |     |     |     |
|------|--------|--------------------|-----|-----|-----|-----|
| 区域因素 | 交通状况   | 距货物集散地（车站、码头、机场）距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 距区域主干道距离           | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 工业成熟度  | 产业集聚程度             | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 产业配套程度             | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 基础设施状况 | 供水保证率              | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 排水保证率              | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 供热保证率              | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 供气保证率              | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 通讯保障率              | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 环境状况   | 污染物排放及治理状况         | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 距危险设施或污染源的临近程度     | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      |        | 自然条件               | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 其他     | 按土地实际情况增加          | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 临路状况   |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 开发程度   |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 容积率    |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 面积     |                    | 100 | 103 | 101 | 101 |
|      | 形状     |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 地质条件   |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 地势     |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 水文条件   |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 规划限制   |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |
|      | 其他     |                    | 100 | 100 | 100 | 100 |

比较因素修正系数表

| 项目          |             |                    | 待估宗地    | 待估/例一   | 待估/例二   | 待估/例三   |
|-------------|-------------|--------------------|---------|---------|---------|---------|
| 交易单价（元/平方米） |             |                    |         | 296.00  | 285.00  | 298.00  |
| 土地用途        |             |                    | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易情况        |             |                    | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易方式        |             |                    | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 交易日期        |             |                    | 100/100 | 100/100 | 100/99  | 100/100 |
| 土地尚可使用年限（年） |             |                    | 100/100 | 100/108 | 100/108 | 100/108 |
| 区域因素        | 交通状况        | 距货物集散地（车站、码头、机场）距离 | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 距区域主干道距离           | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             | 工业成熟度       | 产业集聚程度             | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 产业配套程度             | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             | 基础设施状况      | 供水保证率              | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 排水保证率              | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 供热保证率              | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 供气保证率              | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 通讯保障率              | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             | 环境状况        | 污染物排放及治理状况         | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 距危险设施或污染源的临近程度     | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             |             | 自然条件               | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             | 其他          | 按土地实际情况增加          | 100/100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
|             | 修正系数        |                    |         | 0.90    | 0.93    | 0.92    |
|             | 比准价格        |                    |         | 266.00  | 265.00  | 274.00  |
|             | 评估单价(元/平方米) |                    | 268.00  |         |         |         |

因为比较案例与评估对象用途相同、位置相近，故取三个比较案例比准价格的算术平均值作为本次市场法评估测算结果：

单位价值=（266.00+265.00+274.00）/3=268.00 元/平方米（取整）

故委估宗地评估单价为 268.00 元/平方米，委估宗地面积 58,115.17 平方米，总地价 15,574,900.00 元。

### (五) 评估结果

#### 1. 经评估，土地使用权评估结果如下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 土地权证编号              | 面积(m <sup>2</sup> ) | 账面价值          | 评估价值           | 增减值           | 增值率%   |
|----|---------------------|---------------------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 1  | 开府国用(2012)第 05294 号 | 49,086.00           | 20,362,387.49 | 39,906,900.00  | 19,544,512.51 | 95.98  |
| 2  | 开府国用(2014)第 08612 号 | 1,881.16            | 122,781.83    | 483,500.00     | 360,718.17    | 293.79 |
| 3  | 开府国用(2014)第 08613 号 | 61,026.00           | 4,110,514.33  | 14,951,400.00  | 10,840,885.67 | 263.74 |
| 4  | 开府国用(2014)第 8581 号  | 51,018.80           | 3,343,389.18  | 12,703,700.00  | 9,360,310.82  | 279.96 |
| 5  | 开府国用(2014)第 08582 号 | 22,323.00           | 4,544,194.84  | 5,625,400.00   | 1,081,205.16  | 23.79  |
| 6  | 开府国用(2014)第 08580 号 | 63,505.60           | 11,614,427.81 | 17,019,500.00  | 5,405,072.19  | 46.54  |
| 7  | 开府国用(2013)第 08497 号 | 58,115.17           | 9,822,455.30  | 15,574,900.00  | 5,752,444.70  | 58.56  |
| 合计 |                     | 306,955.73          | 53,920,150.78 | 106,265,300.00 | 52,345,149.22 | 97.08  |

#### 2. 增减值说明：

土地使用权评估增值是由于企业土地取得时间较早，且整个开平地区近年来土地市场价格呈上升趋势，导致土地使用权评估增值。

## 七、无形资产-其他无形资产评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的无形资产主要为 4 项商标。清单见“第一章评估对象与评估范围说明”中的“四、企业申报的表外资产情况”。

### (二) 权利状况

纳入评估范围的商标的权利人均为广东开平春晖股份有限公司，权属清单详见“第一章评估对象与评估范围说明”中的“四、企业申报的表外资产情况”。

### (三) 核实过程

评估过程主要划分为以下三个阶段：

#### 第一阶段：准备阶段

评估人员对纳入评估范围的其他无形资产构成情况进行初步了解，设计了初步评估技术方案和评估人员配备方案；向被评估单位提交评估资料清单和评估申报明细表，按照资产评估准则的要求，指导被评估单位准备评估所需资料和填写其他无形资产评估申报明细表。

#### 第二阶段：现场调查阶段

根据被评估单位填报的资产评估申报表，结合资产的主要特点，对于商标，评估人员查阅和复制了相关证书，并通过检索，确认法律状态是否有效。

#### 第三阶段：评定估算阶段

评估人员查阅了相关资料，开展了市场调查和价格咨询，收集了大量市场信息，针对具体的评估对象对其进行评定估算，确定其在评估基准日的公允价值，并编制相应的评估明细表和汇总表。

### (四) 评估方法

本次评估范围内的无形资产主要为商标。

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。

### (五) 评估案例

#### 案例 1：商标(明细表 4-12-3，序号 1-4)

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-<br>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-<br>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-<br>2019-04-20 |  |

| 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                                                                                |
|----|------|-------------|--------------|--------|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 4  | 诚晖   | 第 4894993 号 | 广东开平春晖股份有限公司 | 第 24 类 | 2009-04-21-<br>2019-04-20 |  |

### 1. 重置价格确定

#### (1) 设计费

根据评估基准日向商标设计公司询价，确定商标的设计费约为 2,000.00 元/项。

#### (2) 代理费

根据评估基准日向商标代理公司询价，商标的代理费为 300.00 元/项。

#### (3) 注册费

根据评估人员查询，评估基准日商标的注册费为 600.00 元/项。

### 2. 贬值率确定

根据评估人员查询，商标到期后均可以进行续展，故不考虑贬值的因素。

### 3. 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= (2,000.00 + 300.00 + 600.00) \times 4 \\ &= 11,600.00 (\text{元}) \end{aligned}$$

### (六) 评估结果

经评估，无形资产-其他无形资产评估值为 11,600.00 元，评估增值 11,600.00 元。

其他无形资产评估增值主要是因为商标资产企业账面未记录，造成增值。

## 八、流动负债评估技术说明

### (一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括：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。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

| 科目名称 | 账面价值 |
|------|------|
|------|------|

|        |               |
|--------|---------------|
| 短期借款   | 36,000,000.00 |
| 应付账款   | 37,516,372.48 |
| 预收款项   | 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  |
| 流动负债合计 | 90,769,445.74 |

## (二) 核实过程

评估人员对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，并根据企业提供的负债评估申报资料，对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

## (三) 评估方法

### 1. 短期借款

评估基准日短期借款账面价值 36,000,000.00 元，是指企业向中国银行股份有限公司江门分行、中国建设银行股份有限公司开平支行借入的期限不超过一年的款项。

评估人员对企业的短期借款项目授信协议、借款合同进行核对，确认借款金额、利率和借款期限均无误，利息按月计提，并能及时偿还本金和利息。对于短期借款，以核实后的账面值确认评估值。

故短期借款的评估值为 36,000,000.00 元。

### 2. 应付账款

评估基准日应付账款账面价值 37,516,372.48 元。核算内容为被评估单位因购买材料、设备等应支付的材料款、设备款等。

评估人员向被评估单位调查了解了货物采购模式及商业信用情况，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的应付账款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。应付账款以核实无误后的账面价

值作为评估值。

应付账款评估值为 37,516,372.48 元。

### 3.预收款项

评估基准日预收款项账面价值 5,295,752.28 元。核算内容为被评估单位预收的货款。

评估人员向被评估单位调查了解了预收款项形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的预收账款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。预收款项以核实无误后的账面价值作为评估值。

预收款项评估值为 5,295,752.28 元。

### 4.应付职工薪酬

评估基准日应付职工薪酬账面价值 2,586,996.72 元。核算内容为被评估单位根据有关规定应付给职工的各种薪酬,包括:工资、职工教育经费等。

评估人员向被评估单位调查了解了员工构成与职工薪酬制度等,核对了评估基准日最近一期的职工薪酬支付证明,以及评估基准日应付职工薪酬的记账凭证。应付职工薪酬以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付职工薪酬评估值为 2,586,996.72 元。

### 5.应交税费

评估基准日应交税费账面价值 2,679,902.72 元。核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的各种税费,包括:增值税、资源税、企业所得税、城市维护建设税、房产税、土地使用税、个人所得税、印花税及教育费附加。

评估人员向被评估单位调查了解了应负担的税种、税率、缴纳制度等税收政策。查阅了被评估单位评估基准日最近一期的完税证明,以及评估基准日应交税费的记账凭证等。应交税费以核实无误后的账面价值作为评估值。

应交税费评估值为 2,679,902.72 元。

## 6.应付利息

评估基准日应付利息账面价值 461,426.25 元。核算内容为被评估单位按照合同约定应支付的利息。

评估人员取得了各笔借款的借款合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等,逐笔核对了借款金额、借款期限和借款利率,以及被评估单位评估基准日应付利息的记账凭证等。应付利息以核实无误后的账面价值作为评估值。

应付利息评估值为 461,426.25 元。

## 7.应付股利

评估基准日应付股利账面价值 1,513,063.42 元。核算内容为被评估单位应支付给股东的股利。

根据企业提供的申报明细表,评估人员核对有关合同、协议、股东会决议等资料,核实相关记账凭证,对其真实性、完整性进行了清查核实,以经审核无误的账面价值确认评估值。

应付股利评估值为 1,513,063.42 元。

## 8.其他应付款

评估基准日其他应付款账面价值 4,715,931.87 元,核算内容为被评估单位除应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费等以外的其他各项应付、暂收的款项。

评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因,按照重要性原则,对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证,并对相应的合同进行了抽查。对于其他应付款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他应付款评估值为 4,715,931.87 元。

## (四)评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表:

### 流动负债评估结果汇总表

金额单位:人民币元



| 科目名称          | 账面价值                 | 评估价值                 | 增值额         | 增值率%        |
|---------------|----------------------|----------------------|-------------|-------------|
| 短期借款          | 36,000,000.00        | 36,000,000.00        | 0.00        | 0.00        |
| 应付账款          | 37,516,372.48        | 37,516,372.48        | 0.00        | 0.00        |
| 预收款项          | 5,295,752.28         | 5,295,752.28         | 0.00        | 0.00        |
| 应付职工薪酬        | 2,586,996.72         | 2,586,996.72         | 0.00        | 0.00        |
| 应交税费          | 2,679,902.72         | 2,679,902.72         | 0.00        | 0.00        |
| 应付利息          | 461,426.25           | 461,426.25           | 0.00        | 0.00        |
| 应付股利          | 1,513,063.42         | 1,513,063.42         | 0.00        | 0.00        |
| 其他应付款         | 4,715,931.87         | 4,715,931.87         | 0.00        | 0.00        |
| <b>流动负债合计</b> | <b>90,769,445.74</b> | <b>90,769,445.74</b> | <b>0.00</b> | <b>0.00</b> |

## 第四章 评估结论及分析

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。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 9,076.94 万元，评估价值为 9,076.94 万元，无增减值变化；净资产账面价值为 24,220.84 万元（账面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        |
| <b>资产总计</b> | <b>7</b>  | <b>33,297.79</b> | <b>38,130.90</b> | <b>4,833.11</b> | <b>14.51</b> |
| 流动负债        | 8         | 9,076.94         | 9,076.94         | 0.00            | 0.00         |
| 非流动负债       | 9         | 0.00             | 0.00             | 0.00            |              |
| <b>负债总计</b> | <b>10</b> | <b>9,076.94</b>  | <b>9,076.94</b>  | <b>0.00</b>     | <b>0.00</b>  |

|     |    |           |           |          |       |
|-----|----|-----------|-----------|----------|-------|
| 净资产 | 11 | 24,220.84 | 29,053.95 | 4,833.11 | 19.95 |
|-----|----|-----------|-----------|----------|-------|

运用资产基础法对广东开平春晖股份有限公司的资产和相关负债进行评估后，部分资产的评估结果与账面值发生了变动，其变动情况见下表：

金额单位：人民币元

| 序号 | 科目名称     | 账面价值          | 评估价值           | 增值额           | 增值率%   |
|----|----------|---------------|----------------|---------------|--------|
| 1  | 存货净额     | 48,872,784.28 | 47,416,441.55  | -1,456,342.73 | -2.98  |
| 2  | 长期股权投资   | 15,000,000.00 | 10,832,900.00  | -4,167,100.00 | -27.78 |
| 3  | 投资性房地产净额 | 992,983.68    | 1,061,100.00   | 68,116.32     | 6.86   |
| 4  | 房屋建筑物    | 70,383,838.84 | 75,677,275.00  | 474,478.66    | 0.63   |
| 5  | 机器设备     | 4,818,957.50  | 52,927,430.00  | 820,852.34    | 1.58   |
| 6  | 车辆       | 52,106,577.66 | 2,688,603.00   | 231,786.06    | 9.43   |
| 7  | 电子设备     | 2,456,816.94  | 275,432.00     | 2,587.46      | 0.95   |
| 8  | 无形资产     | 53,920,150.78 | 106,276,900.00 | 52,356,749.22 | 97.10  |

#### 1. 存货评估增减值原因如下：

1) 原材料评估减值的主要原因为广东开平春晖股份有限公司的辅助材料及配品备件长期闲置，已无法达到使用要求，评估值仅考虑其可变现价值所致。

2) 库存商品评估减值主要原因为近年来企业产品价格持续下跌，企业生产成本高于市场销售价格所致。

3) 在产品评估减值的主要原因为近年来企业产品价格持续下跌，企业生产成本高于市场销售价格所致。

#### 2. 长期股权投资评估减值原因如下：

长期股权投资评估减值，主要是因为被投资单位自身经营亏损，评估人员对其进行了整体评估，评估后的企业价值低于初始投资成本，造成长期股权投资评估减值。

#### 3. 房屋建（构）筑物减值主要原因如下：

1) 房屋建筑物评估原值减值主要是因为①账面上的房屋建筑物账面价值均包含增值税，而本次评估未考虑增值税；②部分房屋建筑物入账价值含有设备价值，对应的设备由于长期闲置，已基本报废；

房屋建筑物评估净值增值主要是因为企业对于部分长期闲置以及由于部分由于厂区运营收益减少而带来贬值的房屋建筑物充分计

提了减值准备，部分房屋建筑物评估采用的经济寿命年限大于企业折旧年限，实体性贬值额低于企业计提的折旧，导致部分房屋建筑物评估净值增值。

2) 构筑物评估原值减值主要是由于①账面上的构筑物账面价值均包含增值税，而本次评估未考虑增值税；②部分房屋建筑物入账价值含有设备价值，对应的设备由于长期闲置，已基本报废；

构筑物评估净值增值主要是因为企业对于部分长期闲置以及由于部分由于厂区运营收益减少而带来贬值的构筑物充分计提了减值准备，部分构筑物评估采用的经济寿命年限大于企业折旧年限，实体性贬值额低于企业计提的折旧，导致部分房屋建筑物评估净值增值。

#### 4. 设备类资产增减值原因主要如下：

1) 机器设备评估原值减值是因为：①部分设备账面原值包含增值税，而本次评估未考虑增值税；②对于部分长期闲置且无法再使用的设备，采用可变现价值进行评估，评估原值小于账面原值；③部分设备年代较久，产能落后，本次采用成本法或二手市场价评估，其市场价值较入账时明显下降。

机器设备评估净值增值是因为：①企业对于部分闲置设备充分计提了减值准备；②部分设备评估时所采用的经济寿命年限高于企业账面的会计折旧年限。

2) 车辆评估原值减值主要是因为近年来车辆市场价格呈下降的趋势；且企业账面上部分车辆闲置时间较久，处于待报废状态，本次按可变现价值评估，其评估价值低于账面价值所致。

评估净值增值主要是因为评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限所致。

3) 电子设备评估原值减值主要是因为电子设备更新换代较快，市场价格呈下降趋势，评估净值增值主要是因为评估所采用的经济寿命年限大于企业折旧年限所致。

#### 5. 无形资产增值原因如下：

(1) 土地使用权评估增值是由于企业土地取得时间较早，且整个开平地区近年来土地市场价格呈上升趋势，导致土地使用权评估增值。

(2) 其他无形资产评估增值主要是因为商标资产企业账面未记录，造成增值。

## 评估说明附件

附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明

附件二、长期股权投资-广东诚晖投资有限公司评估说明