鹤山美华纺织有限公司
企业整体价值
评估报告书

广东正恒资评字[2020]第 0063 号

广东正恒资产土地房地产评估有限公司

二〇二〇年九月二十一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

目录

签字注册评估师声明.....1
评估报告摘要.....3
评估报告正文.....6
一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者 6
二、评估目的.....6
三、评估对象和评估范围.....7
四、价值类型及其定义.....7
五、评估基准日.....7
六、评估依据.....8
七、评估方法定义及选取.....9
八、评估程序实施过程和情况.....9
九、计算过程.....11
十、评估假设.....22
十一、评估结论.....23
十二、特别事项说明.....24
十三、评估报告使用限制说明.....25
十四、评估报告日.....25
十五、评估机构.....25
十六、评估人员.....26
附件.....27

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

声明

1、 本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2、 委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

3、 本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

4、 本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5、 资产评估机构及评估专业人员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， 并确信评估结论是合理的。

6、 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、特别事项说明及其评估结论的影响。我们提请评估报告使用者密切关注本报告的“评估假设”、“特别事项说明”和“评估报告使用限制说明”、“使用范围与有效期”。

7、 评估对象涉及的资产清单由委托方或产权持有单位申报；本机构及估价人员按委托方指定的资产评估对象和范围进行了资产评估，资产评估范围与委托范围一致，未重未漏，但提供必要的资料并保证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。因资料有误造成估价结果偏差的，本公司和评估人员不承担相应的责任。

8、 估价人员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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

注，但仅对委估资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

9、 估价人员对实物资产的勘察按常规仅限于其表观质量和使用、保养状况，未触及被遮盖、隐蔽及难于接触到的部位，估价人员未受委托对它们的质量进行专业技术检测和评估，评估以委托方及被评估单位提供的资料为基础，如果这些评估对象的内在质量有瑕疵，评估结论可能会受到不同程度的影响。

本报告除按规定报送有关政府管理部门或依据法律需公开的情形外，未经本评估公司许可，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本声明系广东正恒资评字[2020]第0063号整体资产评估报告书不可分割的部分。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山美华纺织有限公司企业整体价值
评估报告摘要

广东正恒资评字[2020]第0063号

一、评估目的：鹤山美华纺织有限公司拟了解企业整体在评估基准日的公允价值，特委托广东正恒资产土地房地产评估有限公司对鹤山美华纺织有限公司的企业整体价值进行评估，为上述价值咨询之经济行为提供参考意见。

二、价值类型及其定义：根据评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估价值类型为公允价值，公允价值是指熟悉市场情况的买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。

三、评估范围与对象：本项目评估对象为鹤山美华纺织有限公司的企业整体价值，评估范围为截止评估基准日2020年8月31日鹤山美华纺织有限公司财务报表所列示的全部资产及负债，具体资产类型和账面价值列表如下：

科目名称	调整后账面价值
一、流动资产合计	**15,101,011.62**
货币资金	168,258.38
预付账款	53.04
内部往来借方	14,889,391.09
其他流动资产	43,309.11
二、非流动资产合计	**3,045,807.40**
固定资产	2,076,342.38
无形资产	969,465.02
三、资产总计	**18,146,819.02**
四、流动负债合计	**3,752,075.75**
应付账款	19,367.47
预收账款	830.30
应付职工薪酬	10,292.07
应交税费	5,785.69
其他应付款	3,715,800.22
五、负债合计	**3,752,075.75**
六、所有者权益合计	**14,394,743.27**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实收资本	14,374,314.81
资本公积	20,428.46
盈余公积	424,021.33
未分配利润	-424,021.33

四、评估基准日：2020年8月31日。

五、评估方法：评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用资产基础法进行评估。

从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业所提供的各项资料比较完整清晰，因此用资产评估基本方法中的资产基础法进行评估是可行的。

六、评估结论：

经评估，委估资产在评估基准日2020年8月31日，资产账面值18,146,819.02元，**资产评估值24,848,737.62元**；负债账面值3,752,075.75元，**负债评估值3,752,075.75元**；所有者权益账面值14,394,743.27元，**所有者权益评估值21,096,661.87元**，增值额为6,701,918.60元，增值率为46.56%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日　　金额单位：人民币元

项目		调整后账面价值	评估价值	增减值	增加率
		A	B	C=B-A	D=C/|A|×100%
1	**流动资产合计**	**15,101,011.62**	**15,101,011.62**	**-**	**-**
2	货币资金	168,258.38	168,258.38	-	-
3	预付账款	53.04	53.04	-	-
4	内部往来借方	14,889,391.09	14,889,391.09	-	-
5	其他流动资产	43,309.11	43,309.11	-	-
6	**非流动资产合计**	**3,045,807.40**	**9,747,726.00**	**6,701,918.60**	**220.04**
7	固定资产	2,076,342.38	6,351,921.00	4,275,578.62	205.92
8	无形资产	969,465.02	3,395,805.00	2,426,339.98	250.28
9	**资产总计**	**18,146,819.02**	**24,848,737.62**	**6,701,918.60**	**36.93**
10	**流动负债合计**	**3,752,075.75**	**3,752,075.75**	**-**	**-**
11	应付账款	19,367.47	19,367.47	-	-
12	预收账款	830.30	830.30	-	-
13	应付职工薪酬	10,292.07	10,292.07	-	-
14	应交税费	5,785.69	5,785.69	-	-
15	其他应付款	3,715,800.22	3,715,800.22	-	-
16	**负债合计**	**3,752,075.75**	**3,752,075.75**	**-**	**-**

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

17	**所有者权益合计**	**14,394,743.27**	**21,096,661.87**	**6,701,918.60**	**46.56**
18	实收资本	14,374,314.81	14,374,314.81	-	-
19	资本公积	20,428.46	6,722,347.06	6,701,918.60	32,806.77
20	盈余公积	424,021.33	424,021.33	-	-
21	未分配利润	-424,021.33	-424,021.33	-	-
22	**负债和所有者权益总计**	**18,146,819.02**	**24,848,737.62**	**6,701,918.60**	**36.93**

评估结论详细情况见报告正文,并请关注特别事项说明中披露事项。

七、报告日：2020年9月21日。

八、报告有效期：经核准的资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年，即2020年8月31日至2021年8月30日。

以上内容摘自资产评估报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读资产评估报告书全文。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山美华纺织有限公司企业整体价值
评估报告正文

广东正恒资评字[2020]第0063号

鹤山美华纺织有限公司：

我们接受贵司委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用公认的资产评估方法，按照必要的评估程序对鹤山美华纺织有限公司拟进行企业整体价值咨询所涉及的全部资产及负债在评估基准日2020年8月31日的公允价值进行了评估，现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托方、产权持有者和委托方以外的其他评估报告使用者

（一）委托方（即产权持有者）简介：

名称：鹤山美华纺织有限公司

统一社会信用代码：91440700768418471D

住所：鹤山市沙坪镇人民东路16号

法定代表人：郭敏

注册资金：壹佰捌拾贰万美元

成立日期：2004年11月04日

公司类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

经营范围：生产经营高档织物面料的织染及后整理加工和各类经纬编针织品。(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)。

简介：鹤山美华纺织有限公司成立于2004年11月04日，位于鹤山市沙坪镇人民东路16号，公司注册资本182万美元。

（二）业务约定书约定的其他评估报告使用者

1、国家法律法规规定的其他评估报告使用者。

二、评估目的

鹤山美华纺织有限公司拟了解企业整体在评估基准日的公允价值，特委托广东正恒资产土地房地产评估有限公司对鹤山美华纺织有限公司的企业整体价值进行评

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估，为上述价值咨询之经济行为提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本项目评估对象为鹤山美华纺织有限公司的企业整体价值，评估范围为截止评估基准日2020年8月31日鹤山美华纺织有限公司财务报表所列示的全部资产及负债，具体资产类型和账面价值列表如下：

科目名称	调整后账面价值
一、流动资产合计	**15,101,011.62**
货币资金	168,258.38
预付账款	53.04
内部往来借方	14,889,391.09
其他流动资产	43,309.11
二、非流动资产合计	**3,045,807.40**
固定资产	2,076,342.38
无形资产	969,465.02
三、资产总计	**18,146,819.02**
四、流动负债合计	**3,752,075.75**
应付账款	19,367.47
预收账款	830.30
应付职工薪酬	10,292.07
应交税费	5,785.69
其他应付款	3,715,800.22
五、负债合计	**3,752,075.75**
六、所有者权益合计	**14,394,743.27**
实收资本	14,374,314.81
资本公积	20,428.46
盈余公积	424,021.33
未分配利润	-424,021.33

四、价值类型及其定义

根据评估目的及评估对象的特点等相关条件，本次选择的评估价值类型为公允价值，公允价值是指熟悉市场情况的买卖双方在公平交易的条件下和自愿的情况下所确定的价格，或无关联的双方在公平交易的条件下一项资产可以被买卖或者一项负债可以被清偿的成交价格。

五、评估基准日

本着有利于保证评估结果有效地服务于评估目的，尽量减少和避免评估基准日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

后的调整事项，准确的划定评估范围，准确高效地核验资产，根据经济行为的性质，确定评估基准日为2020年8月31日。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之外经济环境及市场情况确定。本报告书所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价值标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据：

1、签订的业务约定书。

（二）法律法规依据：

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（由中华人民共和国第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议于 1998年8月29日修订通过，自1999年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，自1995年1月1日起施行）；；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令2016年第46号，自2016年12月1日起施行）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令2017年第86号，自2017年6月1日起施行）；

6、其他相关法律法规依据。

（三）准则依据：

1、财资[2017]43号《资产评估基本准则》；

2、中评协[2017]30号《资产评估执业道德准则——基本准则》；

3、中评协[2018]35号《资产评估执业准则——资产评估报告》；

4、中评协[2018]36号《资产评估执业准则——资产评估程序》；

5、中评协[2017]33号《资产评估准则——资产评估委托合同》；

6、中评协[2017]46号《资产评估机构业务质量控制指南》；

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

7、中评协[2017]48号《资产评估对象法律权属指导意见》；

8、中评协[2017]47号《资产评估价值类型指导意见》；

9、中评协[2018]37号《资产评估执业准则——资产评估档案》；

10、中评协[2017]37号《资产评估准则——无形资产》；

11、中评协[2017]38号《资产评估准则——不动产》；

12、中评协[2018]38号《资产评估执业准则——企业价值》；

13、《固定资产分类与代码》（GB/T 14885-2010）；

14、《企业会计准则》（财政部令第33号）。

（四）权属依据：

1、《房地产权证》、《国有土地使用证》复印件；

2、营业执照、公司章程、验资报告等复印件等产权资料；

3、其他能证明资产产权的有关文件、合同、协议、会计凭证等资料。

（五）取价依据：

1、广东省房屋建筑工程概算定额；

2、鹤山市房地产市场信息；

3、评估基准日2020年8月31日银行贷款利率；

4、现金盘点表和银行对账单；

5、评估机构收集的信息资料及询价资料；

6、《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》及其他取价依据。

七、评估方法定义及选取

（一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的思路。

根据委托方介绍，鹤山美华纺织有限公司本次评估的目的是为股权价值咨询之

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

经济行为提供参考意见,资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值,委估资产的明细较易取得,单项资产的价值均可通过市场调查等方式获取,故适宜采用资产基础法进行评估。

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用资产基础法进行评估。从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业所提供的各项资料比较完整清晰，因此用资产评估基本方法中的资产基础法进行评估是可行的。

（二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断鹤山美华纺织有限公司股东全部权益价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

从评估对象的实际情况角度分析，被评估单位历史经营财务数据健全，管理有序，会计核算健全，企业的各项资产、负债资料齐备，不仅可根据财务资料和构建资料等确定资产数量，还可通过现场勘查核实其使用状况及数量记录真实性。经清查后，被评估单位资产构成清晰，可以从公开市场获取评估资产现行市场价值所需的相关信息，满足采用资产基础法进行评估的条件。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估分五个阶段进行：

（一）接受委托：

1.接受委托了解委托单位及被评估单位的基本情况，明确评估目的，确定评估范围和对象及评估基准日；

2.与委托方签署资产评估协议书；

3.收集相关评估资料，拟订评估工作计划。

（二）资产清查

评估人员进入现场后，指导企业清查资产，填报资产清查评估明细表，同时收集产权证明文件及其它准备资料，然后根据企业提供的清查评估明细表现场检查核实资产，对表中漏填，误填的项目，要求企业进行修改和补充，作为评估的依据。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（三）评定估算

评估人员考虑各相关因素，选择与委估资产相适应的评估方法，然后在现场勘查、鉴定的基础上，收集有关的市场信息资料，对委估资产进行评定估算，得出初步评估结论。

（四）评估汇总

评估小组首先对与委估资产有关的背景资料、技术鉴定记录及其他各类参考数据资料进行分类整理；然后对评估的整体情况和初步评估结论进行分析讨论，进行必要的修正；最后由评估人员撰写各分项评估说明和资产评估报告书，经评估机构内部三级审核后出具正式资产评估报告书。

（五）提交资产评估报告书

评估机构将出具的正式资产评估报告书提交委托方。

九、计算过程

评估人员根据评估目的、价值类型和资料收集情况等条件，在本次评估中采用资产基础法进行评估。

从评估对象的实际情况角度分析，被评估企业所提供的各项资料比较完整清晰，因此用资产评估基本方法中的资产基础法进行评估是可行的。

（一）流动资产

鹤山美华纺织有限公司的流动资产包括货币资金、预付账款、内部往来借方和其他流动资产。

1、核对账目

对鹤山美华纺织有限公司提供的资产评估申报资料逐项核对、归纳，与资产负债表、总账以及明细表的相关科目2020年8月31日期末金额核对，以验证报表的正确性，同时抽查部分凭证和查阅相关文件，进行验证。检查会计处理是否正确，并根据实际情况按会计制度调整相关科目。

2、现场核对

本公司评估人员与鹤山美华纺织有限公司的有关人员一道进行现场核对数据，并了解各项流动资产的具体情况同时获取有关合同及支付凭证等资料。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

（1）货币资金

货币资金账面值168,258.38元，主要包括库存现金和银行存款，调整后账面值168,258.38元，对于货币资金的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日对银行对账单、银行存款余额表及相关凭证进行审核以及企业财务人员对现金进行清点，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值，评估值为：168,258.38元。

（2）预付账款

预付账款账面值53.04元，主要为预付佛山市禅城区下朗永丰起毛厂、江苏德力化纤有限公司的款项，调整后账面值为53.04元。对于预付账款部分的评估，评估人员通过对申报单位记账凭证进行审核，评估值按评估目的实现后可实现的权利价值进行评估，本次以核实后的调整后账面值为评估值，评估值为：53.04元。

（3）内部往来借方

内部往来借方账面值14,889,391.09元，主要为美达尼龙有限公司的股东出资款项，调整后账面值为14,889,391.09元。对内部往来款项的评估，经评估人员和企业人员分析，评估值按评估目的实现后可实现的权利价值进行评估，本次以核实后的调整后账面值为评估值，评估值为：14,889,391.09元。

（4）其他流动资产

其他流动资产账面值 43,309.11 元，主要为待扣税金，调整后账面值为43,309.11 元。对于其他流动资产部分的评估，评估人员通过对申报单位记账凭证进行审核，评估值按评估目的实现后可实现的权利价值进行评估，本次以核实后的调整后账面值为评估值，评估值为：43,309.11元。

以上合计，鹤山美华纺织有限公司流动资产账面净值15,101,011.62元，调整后账面净值15,101,011.62元，评估值合计15,101,011.62元。

（二）固定资产

鹤山美华纺织有限公司的固定资产主要为房屋建筑物。

（1）房屋建筑物

房屋建筑物账面净值为2,076,342.38元，包括鹤山市沙坪人民东路16号之五、之六合共两处建筑物，调整后账面净值为2,076,342.38元，经过现场勘查及核实，

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

建筑物具体情况及估值如下：

1）鹤山市沙坪人民东路16号之五房产，《房地产权证》证号为：粤房地证字第C6272472号，建筑面积为13,251.38平方米，建筑结构及层数为钢筋混凝土结构5层，房屋用途为工业厂房，竣工日期为1993年，权属人为鹤山美华纺织有限公司。评估人员现场勘查，评估对象外墙为玻璃马赛克，顶部为钢筋混凝土，室外已安装铁防盗门和铝合金窗，窗户有部分破损，室内地面为水泥地，内墙和天花均为批灰，目前空置。

2）鹤山市沙坪人民东路16号之六房产，《房地产权证》证号为：粤房地证字第C6272473号，建筑面积为864.00平方米，建筑结构及层数为钢筋混凝土结构2层，房屋用途为工业厂房，竣工日期为1993年，权属人为鹤山美华纺织有限公司。评估人员现场勘查，评估对象外墙为玻璃马赛克，顶部为钢筋混凝土，室外已安装铁防盗门和塑钢窗，室内地面为水泥地，内墙和天花均为批灰，目前空置。

3）经评估人员共同分析，估价对象为生产性用房，经济使用年限为50年，已使用27年，理论成新率为46%，观察成新率为60%，综合成新率约50%，于评估基准日按重置价值确定评估对象价值为如下：

估价对象	用途	竣工	面积（㎡）	重置单价（元/㎡）	综合成新率	评估单价（元/㎡）	评估总价（元/㎡）
鹤山市沙坪人民东路16号之五	生产性用房	1993年	13,251.38	900	50%	450	5,963,121.00
鹤山市沙坪人民东路16号之六	生产性用房	1993年	864.00	900	50%	450	388,800.00
小计			14,115.38				6,351,921.00

经上合计，鹤山美华纺织有限公司固定资产账面值2,076,342.38元，调整后账面值2,076,342.38元，评估值合计6,351,921.00元。

（三）无形资产

鹤山美华纺织有限公司的无形资产主要为土地使用权。

（1）土地使用权

土地使用权账面值价值969,465.02元，调整后账面值969,465.02元，根据委托方提供资料及估价人员调查，鹤山美华纺织有限公司所属的土地位于鹤山市沙坪

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

镇人民东路16号（楼冲大岗背）地块，评估对象具体情况如下：

①、评估对象概况

A.权益状况：

待估宗地位于鹤山市沙坪镇人民东路16号（楼冲大岗背）地块，《国有土地使用证》证号为：鹤国用（2007）第000266号，证载用途为工业用地，登记土地面积6,468.20平方米，登记使用权类型为国有出让，土地使用权人为鹤山美华纺织有限公司。

B.实物状况：

待估宗地位于鹤山市沙坪镇人民东路16号（楼冲大岗背）地块，用途设定为工业用地，至评估基准日评估对象宗地红线外“五通”（通给水、通排水、通电、通路、通通讯）,红线内已建有建筑物。宗地地势平坦，地基承载力较好，能满足一般工程建设的需要。宗地形状较规则，呈多边形。

综合考虑鹤山市的规划发展及该地块的宗地位置及宗地面积各项因素，宗地作为工业用地使用，符合最高最佳使用原则。

C.区域状况：

1、区域状况

鹤山市属于江门市，位于广东省南部珠江三角洲腹地，地跨东经 112º28’－113º2’，北纬22º28’－22º051’。处西江下游右岸，珠江三角洲西南部，北邻高明南海顺德，西接新兴，东毗蓬江，南连开平。全市总面积1082.7平方公里，市政府驻沙坪街道，现下辖9个镇和1个街道（鹤山市辖沙坪街道和雅瑶、龙口、古劳、桃源、共和、址山、鹤城、宅梧、双合等9个镇），26个社区居民委员会、112个村民委员会、10个三峡库区移民村，户籍人口36.98万，常住人口46万，拥有旅居海外的华侨、华人和港澳台同胞36.2万，分布于51个国家和地区，是全国著名侨乡之一。人称“海内一个鹤山，海外一个鹤山”。

沙坪镇地处鹤山城区，市政府所在地，毗邻江门市区、新会区。全镇总面积146平方公里，属丘陵地区，辖下15个农村村委会、88条自然村和5个城镇管理区，面积40.5平方公里，人口94599人。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

2、环境条件

鹤山地处北回归线以南(北纬22.29度-22.52度，东经112.28度-113.25度)，属南亚热带季风区，境内具有海洋气候特征，温、光、热、雨量充足，四季宜种。2015年日照1705.1小时，年平均气温23℃，年总降雨量1978.5公厘左右，夏秋多台风暴雨，无霜期为365天，冬春有冷空气侵袭和偶有奇寒，无霜期长。

3、交通条件

（1）道路通达度。鹤山市陆路四通八达，325国道、江(门)肇(庆)以及佛(山)开(平)高速公路交汇于此，新（会）台（山）高速在邻近经过，成为珠江三角洲西南部的交通枢纽。鹤山拥有国家一类口岸鹤山港，每天有高速豪华客轮往返鹤山与香港之间（香港中港城码头开）。南距开平市水口港（1000吨码头）、台山市公益港（1000吨集装箱及客货运码头）仅6公里，北距鹤山港（3000吨集装箱货运及客运码头）40公里，镇内交通已实现网络化、硬底化。

（2）公交便捷度。鹤山市内多条线路辐射市区。另外，从鹤山汽车总站坐车，可直达重庆、梧州、广州、深圳、珠海、东莞、惠州、虎门、梅州、番禺、肇庆、佛山、江门、水口等城市。至广州70公里，至佛山40公里，距江门23.8公里，至珠海130公里。区域内开通了公共汽车业务、出租车业务，出租的士、面的穿插于街道，公交便捷度较好，能满足区域内外人员的流动。

4、基础设施

镇内基础设施完善，水、电供应充足，邮电、通讯、互联网信息传输方便，当地各类银行可提供外向兑换、直汇等服务。鹤山市全市实现公路网络化、硬底化，现有公路通车里程达885.8公里，公路密度每百平方公里达到79.95公里，鹤山港是国家一类口岸,市内每天有高速豪华客轮与香港对开,港口可停泊3000吨级货轮，年吞吐量160万吨，并建立了政府电子政务专网平台，已完成鹤山主变电工程、古劳扩建主变电工程、35项农网改造工程和15配网工程等。供水干管总长850公里，城区饮用水普及率100%,使用液化石油气普及率98%,支持20多条自然村新铺设(扩宽）了水泥路，为全镇96条自然村重新制作了统一标识的村名指示牌。

5、公共设施状况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

有鹤山市人民医院、鹤山市中医院、鹤山市妇幼保健医院等医疗单位，有鹤山最大的购物中心大润发、新建成的鹤山广场大型购物中心、人人乐、百货大厦、华润万家、新天地商业广场、华客隆购物广场、顺客隆购物广场、新世纪商业广场等众多购物场所，也有鹤山图书馆、鹤山市文化馆、鹤山博物馆、鹤山市体育中心、鹤山剧院等公共场所，以及中国银行、工商银行、交通银行、农业银行、珠江村镇银行、建设银行等金融机构，并有以色色会所为代表的特色休闲场所。另外，知名连锁企业麦当劳、肯德基、国美电器等也相继进入了鹤山。

沙坪镇是江门地区现代化新型小城镇建设和信息化建设的试点镇。曾获评江门市"五邑"杯小城镇达标建设一等奖和省卫生先进镇。鹤山拥有全国示范性高中1所（鹤山市第一中学）、省一级学校5所、江门市一级学校5所、鹤山市一级学校6所以及鹤山市职业技术高级中学。鹤山著名的中小学和幼儿园有：鹤山一中、鹤华中学、纪元中学、鹤山二中、沙坪中学、鹤山三中等，沙坪镇第一、第二、第三、第四、第五、第六小学，碧桂园中小学，向阳花幼儿园、财贸幼儿园、新星幼儿园、沙坪镇幼儿园等。建有占地1万多平方米、投资1400万元的大型农贸市场，总投资500万元的镇级图书馆。

6、产业集聚规模

全市形成电子电器、橡胶和塑料制品、电气制造、新光源、金属制品、印刷包装、制鞋、纺织制衣、化工等九大工业支柱产业，形成了完善的产业发展链。国家火炬计划江门新材料产业基地、中国印刷产业基地、中国男鞋生产基地、中国水暖卫浴五金产业基地、中国制伞名镇、中国凉茶之乡先后落户鹤山。全市累计有国家级高新技术企业21家。

沙坪镇"三高"农业发展迅速，初步形成面向城区的"菜篮子"基地。由于农村土地大部分已被征用，各村委会都大力利用征地补偿款发展二、三产业，全镇有4个村委会成为亿元产值村委会，7个村委会集体经济年纯收入超百万元，农村经济不断发展，农民收入不断增加。沙坪镇确立"工业立镇，第三产业富镇"的指导思想，经济迅速发展。现有镇办企业29家，其中"三资"企业8家，民营、个体私营企业3497家，从业人员11205人，初步形成商贸、制鞋、建筑、电子、五金、橡塑等支

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

柱行业。拥有生产 ADIDAS、NIKE 世界名牌服装和高级不锈钢餐具、刀具、钢丝绳、螺旋缝焊钢管等优质产品的多家大型企业，产品远销欧美、日本、新加坡等地。

2019 年 1-12 月，完成规模以上工业产值 526.27 亿元，增长 6.04%；增加值 147.86 亿元，增长 6.9%。部分行业产值实现较快增长，其中橡胶和塑料制品业 48.15 亿元，增长 12.4%；食品制造业 26.45 亿元，增长 47%；通用设备制造业 18.29 亿元，增长 26.5%。产值占比前三位的行业：电气机械及器材制造业产值 76.87 亿元，下降 1.02%；金属制品业产值 59.55 亿元，增长 9.34%；印刷和记录媒介复制业产值 53.19 亿元，下降 2.63%。外商及港澳台资企业 207.83 亿元，增长 6.86%；规上民营企业产值 338.87 亿元，增长 5.73%，占规上工业产值的 64.39%。

（评估对象地理位置图）

鹤山市沙坪镇人民东路 16 号（楼冲大岗背）的一处国有出让工业用地，靠近大围一街，周边工业聚集程度一般，工业氛围一般，工业配套设施基本齐备。

②、评估方法的选取

●剩余法（不选取）：剩余法是在测算完成开发后的不动产正常交易价格的基础上，扣除正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等，以价格余额来估算待估土地价格的方法。待估宗地为待开发用地，由于委托方无法提供相关规划设计条件，无法确定开发规模，故本次评估不适宜选用剩余法。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

●市场比较法（选取）：市场比较法是指在求取一宗待估宗地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与在近期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较，并跟据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素，修正得出待估土地价值的方法。由于估价对象所在区域商住土地市场活跃度较高，土地市场上近期成交的可比实例（同一供需圈、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估适宜选用市场比较法估价。

●成本逼近法（不选取）：成本逼近法，是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的方法。成本逼近法一般适用于新开发土地的估价，特别适用于既无收益又很少有交易情况的学校、公园及公共建筑、公益设施等特殊性的土地估价。估价对象为收益性土地，故估价对象不适宜采用成本逼近法进行估价。

●收益还原法（不选取）：收益还原法是在估算土地在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的还原率，将估价对象在未来每年的纯收益折算为评估基准日收益总和的方法。适用于评估有收益或潜在收益的土地和建筑物。虽然待估宗地是具有收益的土地，但由于周边区域较少与估价对象土地用途相同的单纯土地出租经营情况，故不适宜选用收益还原法。

●基准地价系数修正法（选取）：适宜用于政府已公布基准地价且基准地价修正体系较为完善的地区。估价对象位于基准地价覆盖范围内，且有完整修正体系，修正后有一定参考性。故选用公示地价系数修正法进行测算。

综上所述，评估方法选用市场比较法和基准地价系数修正法。

市场法其计算公式为待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×评估对象个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数

基准地价系数修正法其基本公式为：

$P= P0\times K0\times (1+\sum K1)\times y\times T$

其中：P 为待估宗地的地价

P0 为待估宗地所在区域的基准地价

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

K0为待估宗地容积率的修正系数

∑K1为待估宗地个别因素修正系数之和

y为待估宗地的土地剩余使用年限修正系数

T为待估宗地的期日修正系数

③、地价定义

本次评估的地价定义是指依照《城镇土地估价规程》和估价的具体要求，于评估基准日2020年8月31日，宗地地价定义如下：

待估宗地：位于鹤山市沙坪镇人民东路16号（楼冲大岗背）地块，房地产权证证号为：鹤国用（2007）第000266号，使用权面积为6,468.20平方米，土地使用权性质为国有出让，用途为工业用地，土地实际开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通通讯、通路）和宗地红线内已建有建筑物，本次评估设定开发程度为宗地红线外“五通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路）和宗地红线内场地平整条件下的国有出让工业用地土地使用权市场价格。

④、估价结果

经过估价人员对委估宗地的现场查勘,并对各种有关信息进行了收集、整理和分析，依据土地估价的原则、理论和方法，综合考虑当地房地产市场、社会经济发展等因素对地价的影响，综合评定出委估宗地在2020年8月31日，满足评估假设和地价定义等条件下，评估基准日评估值为：3,395,805.00元，评估单价为525元/平方米。

经上合计，鹤山美华纺织有限公司无形资产账面值969,465.02元，调整后账面值969,465.02元，评估基准日评估值合计3,395,805.00元。

（四）负债

鹤山美华纺织有限公司的负债包括应付账款、预收帐款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

1、核对账目

对鹤山美华纺织有限公司提供的价格评估申报资料逐项核对、归纳，与资产负债表、总账以及明细表的相关科目2020年8月31日期末金额核对，以验证报表的

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

正确性，同时抽查部分凭证和查阅相关文件，进行验证。检查会计处理是否正确，并根据实际情况按会计制度调整相关科目。

2、现场核对

本公司评估人员通过与鹤山美华纺织有限公司的有关人员一道进行清查盘点并了解各项款项的具体情况同时获取有关合同及支付凭证等资料。

根据鹤山美华纺织有限公司的具体情况，对各项负债根据评估目的实现后应该承担的偿还义务进行评估：

（1）应付账款

应付账款账面值19,367.47元，主要为汕头荣昌、鹤山雄伟等合共4项款项，调整后账面值为19,367.47元。评估人员通过对申报单位评估基准日记账凭证确认，经核实,财务的义务确实，以核实后的调整后帐面值为评估值。应付账款评估基准日评估值根据评估目的实现后应该承担的偿还义务进行评估，评估值为：19,367.47元。

（2）预收账款

预收账款账面值830.30元，主要为预收中山市琪兴纺织品有限公司和恩平锦兴纺织有限公司两家企业的款项，调整后账面值为830.30元。评估人员通过对申报单位评估基准日预收账款审核以及记账凭证确认，以核实后的调整后账面值为评估值。评估值为：830.30元。

（3）应付职工薪酬

应付职工薪酬账面值 10,292.07 元，主要为工资和工会经费，调整后账面值10,292.07 元，对于应付职工薪酬的评估，评估人员通过对申报单位评估基准日应付职工薪酬审核，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。评估基准日评估值为：10,292.07元。

（4）应交税费

应交税费账面值5,785.69元，主要为应交所得税、房产税等合共4项税费，调整后账面值5,785.69元，对于应交税费的评估，评估人员和审计人员通过对申报单位评估基准日应交税费审核，核对无误后，以经核实后的账面价值确认评估价值。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

评估基准日评估值为：5,785.69元。

（5）其他应付款

其他应付款账面值3,715,800.22元，主要为按金、社保费和应付股利，其中应付股利为3,715,365.03元，调整后账面值为3,715,800.22元。对于其他应付款的评估，评估人员和审计人员通过对单位记账凭证及委托方提供的《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》复印件进行核对，债务确实存在。经评估人员核实，以经核实后的账面价值确认评估价值。评估值为：3,715,800.22元。

经上合计，鹤山美华纺织有限公司各项负债账面值合计3,752,075.75元，调整后账面值合计3,752,075.75元，评估值合计3,752,075.75元。

（五）所有者权益的评估说明

鹤山美华纺织有限公司的所有者权益包括实收资本、资本公积、盈余公积和未分配利润。

1、核对账目

对鹤山美华纺织有限公司提供的资产评估申报资料逐项核对、归纳，与资产负债表、总账以及明细表的相关科目2020年8月31日期末金额核对，以验证报表的正确性，同时抽查部分凭证和查阅相关文件，进行验证。检查会计处理是否正确，并根据实际情况按会计制度调整相关科目。

2、现场核对

本公司评估人员通过与鹤山美华纺织有限公司的有关人员一道进行清查盘点并了解各项应收款项的具体情况同时获取有关合同及支付凭证等资料。

根据鹤山美华纺织有限公司的具体情况，对各项所有者权益根据评估目的实现后投资人应该拥有的企业资产所有权进行评估：

（1）实收资本（或股东权益）

实收资本账面值14,374,314.81元，主要为实收新会新锦纺织有限公司和导通投资有限公司的股东投资资本净额，调整后账面值为14,374,314.81元。根据委托方提供的公司章程以及验资报告，实收资本包括货币出资和实物出资，其中货币出资总额为1,192,476.29美元，实物出资为机器设备，作价627,523.71美元。经核

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

实，账务的权利确实，以核实后的调整后帐面值为评估值。实收资本（或股东权益）评估基准日评估值根据评估目的实现后投资人应该拥有的企业资产所有权进行评估，评估值为：14,374,314.81元。

（2）资本公积

资本公积账面值20,428.46元，主要为资本（或股本）溢价和资产评估溢价，经审核，以及查阅相关资料并做调整，调整后账面值为20,428.46元，经审核，固定资产和无形资产均有溢价，其中固定资产账面净值为2,076,342.38元，现评估价值为6,351,921.00元，资产较账面净值增值4,275,578.62元；无形资产账面净值为969,465.02元，现评估价值为3,395,805.00元，资产较账面净值增值2,426,339.98元，均调至资本公积—资产评估溢价。资本公积评估基准日评估值根据评估目的实现后投资人应该拥有的企业资产所有权进行评估，评估值为：6,722,347.06元。

（3）盈余公积

盈余公积账面值424,021.33元，主要为法定盈余公积金，调整后账面值为424,021.33元，根据委托方提供的《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》复印件，计提10%提取法定盈余公积金。盈余公积评估基准日评估值根据评估目的实现后投资人应该拥有的企业资产所有权进行评估，评估值为：424,021.33元。

（4）未分配利润

未分配利润账面值-424,021.33元，调整后账面值为-424,021.33元，以及查阅相关资料并做调整，本年利润评估基准日评估值根据评估目的实现后投资人应该拥有的企业资产所有权进行评估，评估基准日评估值为：-424,021.33元。

经上合计，鹤山美华纺织有限公司各项所有者权益账面值合计14,394,743.27元，调整后账面值合计14,394,743.27元，评估值合计21,096,661.87元。

十、评估假设

1. 本评估报告的分析和结论是在恪守独立、客观和公正原则基础上形成的，仅在评估报告设定的依据、前提、评估假设下成立。

2. 本评估结论是在本次评估目的下，反映评估对象在评估基准日和目前政

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

策、环境和价格水平条件下的市场价值。

3. 假定国家宏观经济政策不发生重大变化。

4. 假定无遇有自然力和其他任何不可抗力的影响。

5. 不考虑通货膨胀对评估结果的影响。

6. 假定公司在资产评估后继续生产经营，正常运转。

7. 本评估报告中的估算是在假定所有重要的及潜在的可能影响评估价值的因素都已在我们与委托方、被评估单位之间充分提示前提下做出的。

8. 评估工作相当部分材料是委托方及被评估单位提供的，评估人员不可能对此材料作进一步的审核，资料的真实性和准确性应当由提供方负责。如果这些材料的可靠性有疑问，评估结论自然也会失效。

9. 评估结论是本评估机构出具的，受机构评估人员的职业水平和能力影响。

十一、评估结论

经评估，委估资产在评估基准日2020年8月31日，资产账面值18,146,819.02元，**资产评估值 24,848,737.62 元**；负债账面值 3,752,075.75 元，**负债评估值 3,752,075.75 元**；所有者权益账面值 14,394,743.27 元，**所有者权益评估值 21,096,661.87元** ，增值额为6,701,918.60元，增值率为46.56%。

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020年8月31日　　金额单位：人民币元

项目		调整后账面价值	评估价值	增减值	增加率
		A	B	C=B-A	D=C/| A | ×100%
1	**流动资产合计**	**15,101,011.62**	**15,101,011.62**	**-**	**-**
2	货币资金	168,258.38	168,258.38	-	-
3	预付账款	53.04	53.04	-	-
4	内部往来借方	14,889,391.09	14,889,391.09	-	-
5	其他流动资产	43,309.11	43,309.11	-	-
6	**非流动资产合计**	**3,045,807.40**	**9,747,726.00**	**6,701,918.60**	**220.04**
7	固定资产	2,076,342.38	6,351,921.00	4,275,578.62	205.92
8	无形资产	969,465.02	3,395,805.00	2,426,339.98	250.28
9	**资产总计**	**18,146,819.02**	**24,848,737.62**	**6,701,918.60**	**36.93**
10	**流动负债合计**	**3,752,075.75**	**3,752,075.75**	**-**	**-**
11	应付账款	19,367.47	19,367.47	-	-

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12	预收账款	830.30	830.30	-	-
13	应付职工薪酬	10,292.07	10,292.07	-	-
14	应交税费	5,785.69	5,785.69	-	-
15	其他应付款	3,715,800.22	3,715,800.22	-	-
16	**负债合计**	**3,752,075.75**	**3,752,075.75**	**-**	**-**
17	**所有者权益合计**	**14,394,743.27**	**21,096,661.87**	**6,701,918.60**	**46.56**
18	实收资本	14,374,314.81	14,374,314.81	-	-
19	资本公积	20,428.46	6,722,347.06	6,701,918.60	32,806.77
20	盈余公积	424,021.33	424,021.33	-	-
21	未分配利润	-424,021.33	-424,021.33	-	-
22	**负债和所有者权益总计**	**18,146,819.02**	**24,848,737.62**	**6,701,918.60**	**36.93**

评估结论详细情况见资产评估结果明细表。

十二、特别事项说明

以下为评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1、本次评估是在独立、公正、客观、科学的原则下作出的，我公司及参加评估人员与委托方、产权持有者及被评估单位之间无任何利害关系，评估人员在评估过程中，恪守职业规范。

2、评估结论是本评估机构出具的，受本机构评估人员的职业水平和能力影响。

3、本报告未考虑与委评资产相关的债权债务和未来市场变化风险、短期强制处分等因素对评估结果的影响。

4、本次评估是依据委托方、被评估单位提供的有关产权证明结合评估人员现场勘验实物基础上做出的，本公司对其委评资产产权归属或因产权引起纠纷不承担任何法律责任。

5、注册评估师执行资产评估业务的目的，是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，而对评估对象法律权属的确认或发表意见不属于注册资产评估师执业范围，注册资产评估师仅对委托方、被评估单位和相关当事方提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行必要的查验，被评估单位应对所提供评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

6、本报告是在被评估单位提供给评估机构的产权依据、财务会计数据等基础上

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

结合评估机构掌握的相关资料作出的，对因被评估单位提供的情况和资料不实而造成评估结果失实或引起产权纠纷的，本公司对其产生后果不负任何责任。

7、注册资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任，资产评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价值的保证。

8、被评估单位存在的所能影响资产评估值的瑕疵事项，在其委托时未作特殊说明的，而评估人员根据专业经验未能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

9、经评估人员实地勘察和向委托方及被评估单位了解，未发现评估基准日之后至评估报告提出日之间对评估结论造成重大影响的重大事项。若发生评估基准日期后事项时，不能直接使用评估结论。评估基准日后，评估报告有效期内资产数量及作价标准发生变化，并对资产评估价值产生明显影响时，委托方应及时聘请具有评估资格的资产评估机构进行评估而不能再使用本报告。

十三、评估报告使用限制说明

1、评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途；

2、评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用；

3、未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

4、经核准后的评估结论使用有效期为一年，即从 2020 年 8 月 31 日至 2021 年 8 月 30 日有效，超过一年，需重新进行资产评估。

十四、评估报告日

本报告于 2020 年 9 月 21 日正式提交委托方。

十五、评估机构

机构名称：广东正恒资产土地房地产评估有限公司

统一社会信用代码：91440705791196774J

法人代表签字：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

十六、评估人员

	姓名	资格证号
资产评估师	杨浩	中国注册资产评估师 杨浩 42110021
房地产评估师	何丽萍	中国注册房地产估价师 何丽萍 4420180190

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件

1、委托方提供的资产负债表、利润表；

2、委托方营业执照复印件；

3、《房地产权证》、《国有土地使用证》证复印件；

4、公司章程、《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》、《验资报告》及其他资料复印件；

5、资产评估机构法人营业执照复印件；

6、资产评估机构资产备案函；

7、注册评估师资格证书复印件；

8、估价对象现场照片；

9、评估结果明细表（表1至表6）。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

资 产 负 债 表

编制单位：鹤山美华纺织有限公司　　2020 年 8 月 31 日　　单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	168,258.38	418,556.98	短期借款	-	-
交易性金融资产	-	-	交易性金融负债	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融资产			衍生金融负债		
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收帐款	-	-	应付帐款	19,367.47	19,367.47
应收款项融资			预收款项	830.30	830.30
预付款项	53.04	53.04	合同负债		
其他应收款	-	-	应付职工薪酬	10,292.07	14,384.07
其中：应收利息	-	-	应交税费	5,785.69	1.70
应收股利	-	-	其他应付款	3,715,800.22	435.19
存货	-	-	其中：应付利息	-	-
合同资产			应付股利	3,715,365.03	-
持有待售资产	-	-	持有待售负债	-	-
一年内到期的非流动资产	-	-	一年内到期的非流动负债	-	-
内部往来借方	14,889,391.09	14,889,391.09	内部往来贷方	-	-
其他流动资产	43,309.11	64,968.48	其他流动负债	-	-
流动资产合计	15,101,011.62	15,372,969.59	**流动负债合计**	3,752,075.75	35,018.73
非流动资产：			非流动负债：		
债权投资			长期借款	-	-
可供出售金融资产	-	-	应付债券	-	-
其他债权投资			租赁负债		
持有至到期投资	-	-	长期应付款	-	-
长期应收款	-	-	长期应付职工薪酬		
长期股权投资	-	-	预计负债	-	-
其他权益工具投资			递延收益		
其他非流动金融资产			递延所得税负债	-	-
投资性房地产	-	-	其他非流动负债	-	-
固定资产	2,076,342.38	2,309,419.40	**非流动负债合计**	-	-
在建工程	-	-	**负债合计**	3,752,075.75	35,018.73
生产性生物资产	-	-	所有者权益：		
油气资产	-	-	股本	14,374,314.81	14,374,314.81
使用权资产			其他权益工具		
无形资产	969,465.02	987,586.30	资本公积	20,428.46	20,428.46
开发支出	-	-	减：库存股	-	-
商誉	-	-	其他综合收益		
长期待摊费用	-	-	专用储备		
递延所得税资产	-	-	盈余公积	424,021.33	-
其他非流动资产	-	-	未分配利润	-424,021.33	4,240,213.29
非流动资产合计	3,045,807.40	3,297,005.70	**所有者权益合计**	14,394,743.27	18,634,956.56
资产总计	18,146,819.02	18,669,975.29	**负债和所有者权益总计**	18,146,819.02	18,669,975.29

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

利 润 表

编制单位：鹤山美华纺织有限公司　　2020 年 8 月　　单位：元

项　　目	本月数	累计数
一、营业收入	-	-
减：营业成本	-	-
税金及附加	3,430.42	27,443.36
销售费用	-	-
管理费用	55,352.02	496,494.04
研发费用	-	-
财务费用	3.00	910.86
其中：利息费用	-	-
利息收入	-	511.52
加：其他收益	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-58,785.44	-524,848.26
加：营业外收入	-	-
减：营业外支出	-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-58,785.44	-524,848.26
减：所得税费用	-	-
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-58,785.44	-524,848.26
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	-58,785.44	-524,848.26
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
六、综合收益总额		
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

统一社会信用代码 91440700768418471D

名　　称　鹤山美华纺织有限公司

类　　型　有限责任公司(台港澳与境内合资)

住　　所　鹤山市沙坪镇人民东路16号

法定代表人　郭敏

注册资本　壹佰捌拾贰万美元

成立日期　2004年11月04日

营业期限　2004年11月04日　至　2034年11月03日

经营范围　生产经营高档印染纯棉布、混纺及印染加工和各类印染编织品。（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）

登记机关

2017 年 12 月 27 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和《广东省城镇房地产权登记条例》规定，为保护房屋所有权及其所占用土地使用权的权利人的合法权益，对权属人申请登记本证所列房地产，经审查属实，特发此证。

房地产权证

广东省人民政府

粤房地证字第 C 6272472 号

权属人	鹤山美华纺织有限公司		
身份证明		国籍	
房屋所有来源	1993年12月28日自建	房屋用途	
房屋价格	全部	房屋所有权性质	
土地使用来源	出让	土地使用权性质	国有
坐落	鹤山市沙坪人民东路16号之五		
建筑结构	钢筋混凝土		
层数	5	竣工日期	1993年12月28日
建筑面积	5贰仟陆佰贰拾壹点零壹 平方米		
使用面积	5壹万叁仟贰佰伍拾壹点叁陆 平方米		
其中住宅建筑面积	平方米		
其中套内建筑面积	5壹万叁仟贰佰伍拾壹点叁陆 平方米		
四至	东：自墙 南：自墙 西：自墙 北：自墙		

土地情况	地号	010105063	图号 2520.00-497.00
	用途	工业用地(221)	土地等级
	使用权类型	出让	终止日期 2056年03月14日
	使用权面积	平方米	
	自用面积	平方米	
	共用面积	5陆仟肆佰贰拾壹点贰零 平方米	
	使用权证号		发证机关
房地产共有（用）基况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号
	以下空白		

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

座房屋共用土地。

046497

登记机关：鹤山市人民政府（盖章）房地产权证专用章

登记日期：2008年06月20日

权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：抵押权　权利范围：全部　权利价值：[illegible]200.00元
设定日期：2008年08月19日至2018年08月19日

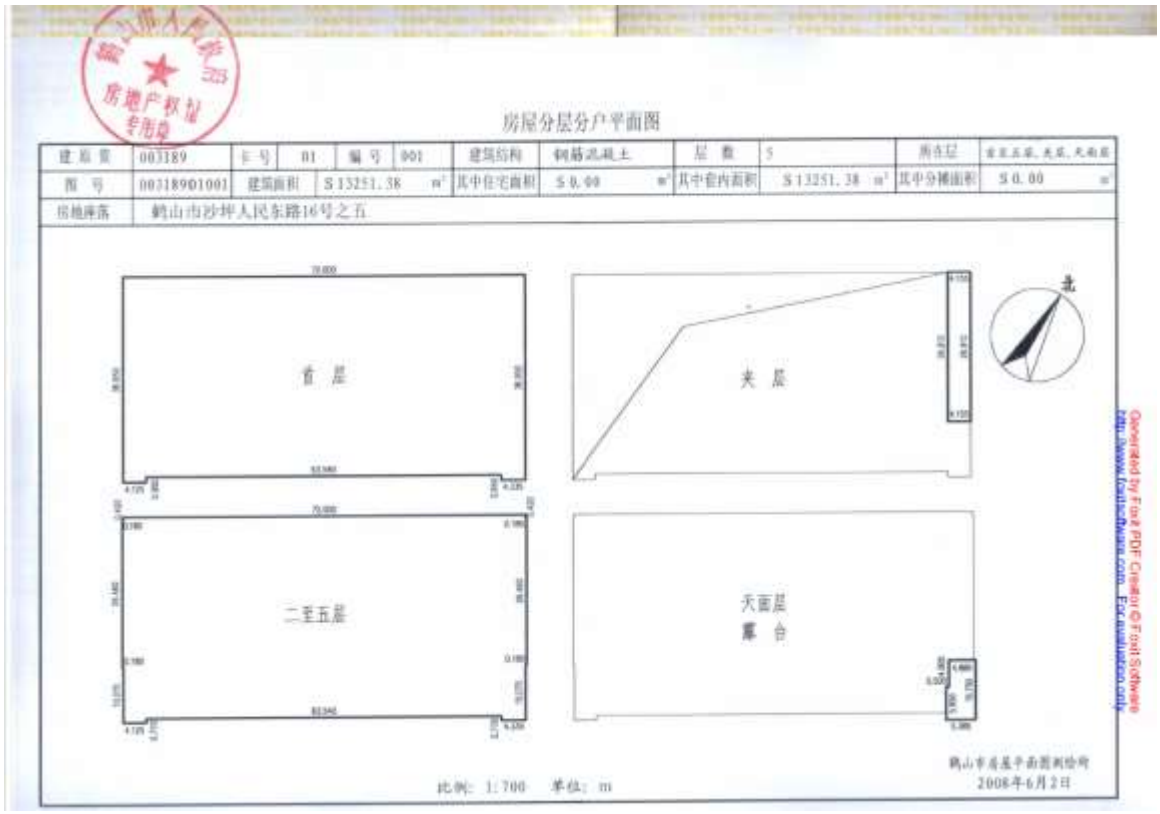
权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：最高额抵押权　权利范围：全部
债务履行期：2011年08月08日至2012年08月07日

权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：一般抵押权　权利范围：全部　债权数额：[illegible]351380.00元
债务履行期：2012年12月04日至2013年09月25日

他项权利人：中国建设银行股份有限公司江门市分行
登记时间：2015年11月21日

他项权利情况

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.



鹤山市人民政府 房地产权证专用章

房屋分层分户平面图

建筑物	003189	卡号	01	编号	001	建筑结构	钢筋混凝土	层数	5	所在层	首层五层、夹层、天面层
图号	0031890001	建筑面积	S 13251.38	m²	其中住宅面积	S 0.00	m²	其中套内面积	S 13251.38 m²	其中分摊面积	S 0.00 m²
房地座落	鹤山市沙坪人民东路16号之五										

首层

二至五层

夹层

天面层
塔台

北

比例：1:700　单位：m

鹤山市房屋平面图制绘所
2008年6月2日

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

粤房地他项权证　鹤山 字第 010001423号

房地产他项权利人	中国建设银行股份有限公司江门市分行
房地产权属人	鹤山美华纺织有限公司
房地产权证号	C6272472
房屋坐落	沙坪人民东路16号之五
他项权利范围	全部
他项权利种类	最高额抵押权
债权数额	13251380.00
登记时间	2013-11-21

附　　记

房屋编号:046497

填发单位:(盖章)

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

根据《中华人民共和国城市房地
理法》和《广东省城镇房地产权
条例》规定，为保护房屋所有权
所占用土地使用权的权利人的合
益，对权属人申请登记本证所列
产，经审查属实，特发此证。

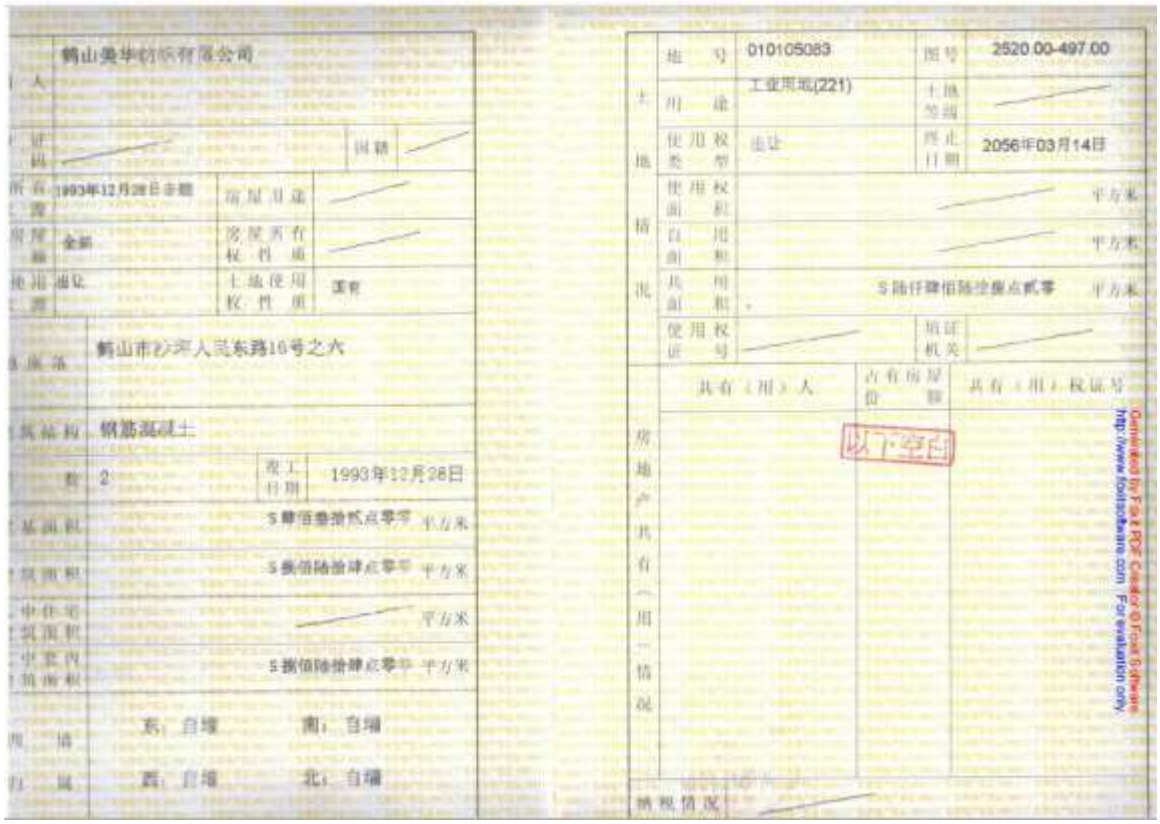
广东省人民政府

房地产权证

粤房地证字第 C 6272473 号

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



鹤山美华纺织有限公司			
证件		国籍	
所在楼宇	1993年12月28日全部	房屋用途	
房屋结构	全部	房屋所有权性质	
地址	鹤山市�runrun人民东路16号之六		
建筑结构	钢筋混凝土		
数	2	竣工日期	1993年12月28日
基底面积	5肆佰叁拾贰点零零 平方米		
建筑面积	5叁佰陆拾肆点零零 平方米		
中住宅建筑面积			平方米
中套内建筑面积	5捌佰陆拾肆点零零 平方米		
四至	东：自墙	南：自墙	
	西：自墙	北：自墙	

土地情况	地号	010105083	图号 2520.00-497.00
	用途	工业用地(221)	土地等级
	使用权类型	出让	终止日期 2056年03月14日
	使用权面积		平方米
	自用面积		平方米
	共用面积	5陆仟肆佰陆拾壹点贰零零	平方米
	使用权证号		填证机关
房地产共有（用）情况	共有（用）人	占有房屋份额	共有（用）权证号
	以下空白		
纳税情况			

Optimized by Foxit PDF Compressor © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

多座房屋共用土地。

046498

登记机关：（盖章）

登记日期2008年06月20日

权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：抵押权　权利范围：全部　权利价值：[illegible]
设定日期：2008年08月19日至2018年08月19日

权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：最高额抵押权　权利范围：全部　债权数额：[illegible]
债务履行期：2011年09月08日至2012年09月07日

权利人：中国建设银行股份有限公司新会支行
权利种类：最高额抵押权　权利范围：全部　债权数额：Y3068700.00元
债务履行期：2012年12月01日至2013年09月25日

他项权利情况

修改权利人：中国建设银行股份有限公司江门市分行
登记时间：2013年11月21日

Optimized by Foxit PDF Compressor © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山市人民政府 房地产权证专用章

房屋分层分户平面图

建筑物	003189	幢号	02	编号	001	建筑结构	钢筋混凝土	层数	2	所在层	首、二层		
图号	00318902001	建筑面积	S 864.00	m²	其中住宅面积	S 0.00	m²	其中套内面积	S 864.00	m²	其中分摊面积	S 0.00	m²
房地座落	鹤山市沙坪人民东路16号之六												

Generated by Free PDF Creator © Free Software
http://www.freepdfsoftware.com For evaluation only.

鹤山市房屋平面图制作所

粤房地他项权证 鹤山 字第 010001423号

房地产他项权利人	中国建设银行股份有限公司江门市分行
房地产权属人	鹤山美华纺织有限公司
房地产权证号	C6272473
房屋坐落	沙坪人民东路16号之六
他项权利范围	全部
他项权利种类	最高额抵押权
债权数额	864000.00
登记时间	2013-11-21

附 记
房屋编号:046498

填发单位:(盖章) 鹤山市住房和城乡建设局 房地产登记专用章

Generated by Free PDF Creator © Free Software
http://www.freepdfsoftware.com For evaluation only.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤 国用（2007）第000288 号

土地使用权人	鹤山美华纺织有限公司		
座 落	沙坪镇人民东路16号(楼冲大岗背)		
地 号	010105083	图 号	2520.00-497.00
地类（用途）	工业用地(221)	取得价格	/
使用权类型	出让	终止日期	2056年03月14日
使用权面积	6468.2 M²	其中 使用面积	6468.2 M²
		其中 分摊面积	/ M²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

鹤山市 人民政府 （章）

登记机关　　证书监制机关

2007 年 03 月 13 日　　No

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software http://www.foxitsoftware.com For evaluation only

鹤 国用（2007

土地使用权人	鹤山美
座 落	沙坪镇
地 号	01010
地类（用途）	工业用
使用权类型	
使用权面积	

根据《中华
人民共和国土地
和国城市房地产
保护土地使用权
用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

鹤山市 人民政府 （章）

2007 年 03 月 13 日

记事

登记机关　　证书监制机关

2007 年 03 月 13 日　　No

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software http://www.foxitsoftware.com For evaluation only

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤 他项（2013）第 000433 号

土地他项权利人	中国建设银行股份有限公司江门市分行		
义 务 人	鹤山美华纺织有限公司		
座 落	沙坪镇人民东路16号（楼沖大岗首）		
地 号	440784001005GB00607	图 号	2520.00-497.00
权属性质	国有土地使用权	使用权面积	6468.2 M²
地类（用途）	工业用地（221）	使用权类型	出让

为保护土地他项权利人的合法权益，对土地权利人申请登记的本证所列土地他项权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

发证机关章

2013 年 月 日

他项权利：土地使用权抵押权。押面积：6468.2平方米。最高额为人民币480.24万元。抵押贷款期限至2018年11月13日止。

宗地编号：

地籍编号：

2012.11.11

中华人民共和国国土资源部证

土地证书管理专用章

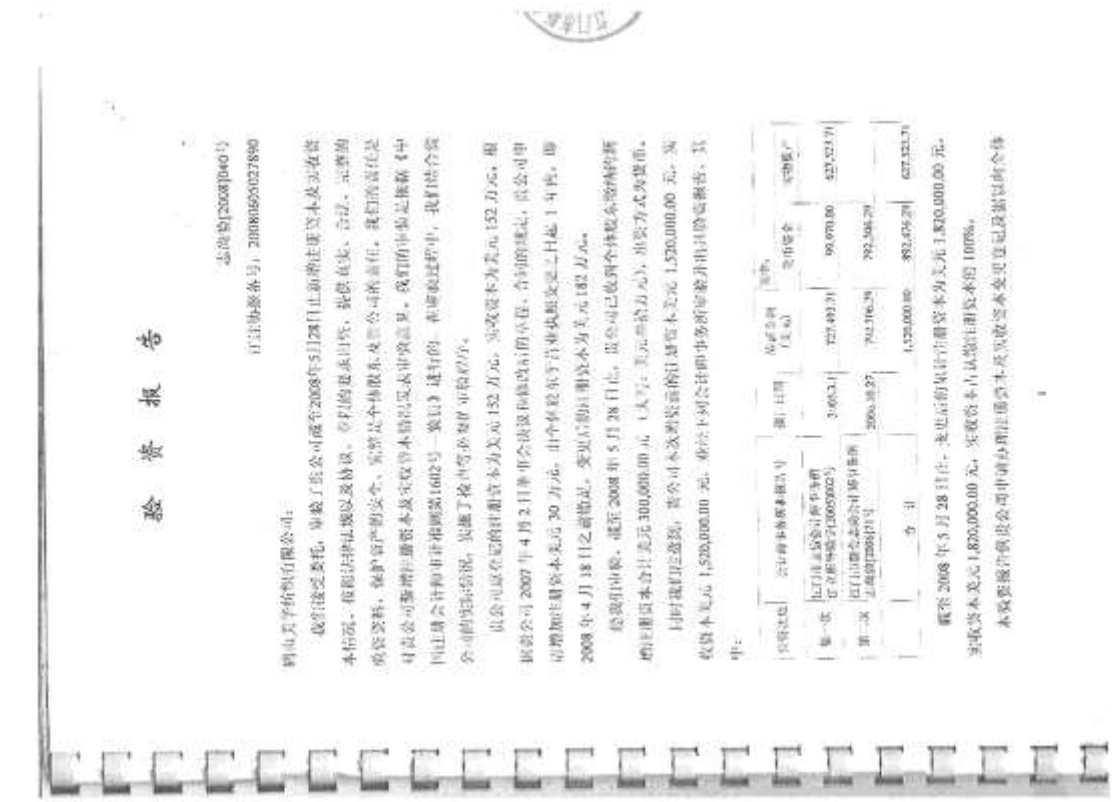
No 4002777440

Generated by Foxit PDF Creator © Foxit Software
http://www.foxitsoftware.com For evaluation only.

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国工商银行客户存款对账单

日期	业务产品种类	钞汇种类	钞汇号	对方户名	摘要	借方发生额	贷方发生额	余额	记账信息
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]



验资报告

志远验字[2008]第040号

开江验字[2008]第027890号

鹤山天宇纺织有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至2008年5月28日止新增注册资本及实收资本情况。按照法律法规及协议、章程的要求出具报告，我们的责任是对贵公司新增注册资本及实收资本情况发表意见。我们的审验是按照《中国注册会计师审计准则第1602号—验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

贵公司原注册资本为人民币152万元，实收资本为人民币152万元，根据贵公司2007年4月2日第二届董事会决议和修改后的章程，贵公司申请增加注册资本人民币30万元，由全体股东于首次出资之日起1年内，即2008年4月28日之前缴足，变更后的注册资本为人民币182万元。

经我们审验，截至2008年5月28日止，贵公司已收到全体股东缴纳的新增注册资本合计人民币300,000.00元（大写：人民币叁拾万元），其中：以货币方式缴纳人民币1,520,000.00元，以实物资产方式缴纳人民币1,820,000.00元。

本次变更后的注册资本为人民币1,820,000.00元，累计实收资本人民币1,820,000.00元，其中：

实收资本	出资方式	出资金额（人民币）	出资比例
第一次	以货币方式缴纳人民币1,000,000.00元	1,000,000.00	54.95%
第二次	以实物资产方式缴纳人民币820,000.00元	820,000.00	45.05%
合计		1,820,000.00	100.00%

截至2008年5月28日止，变更后的累计注册资本为人民币1,820,000.00元，累计实收资本人民币1,820,000.00元，实收资本占注册资本的100%。

本验资报告供贵公司申请办理注册资本变更登记及据以向公司

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

股东验资出资证明时使用，不应被视为是对贵公司偿债能力后资本充分、法律效力和经济可行性的保证，因此用户"信赖的后果，与执行本验资业务的注册会计师及本会计师事务所无关。

附件：1.新增注册资本实收情况明细表
2.注册资本变收资本变更后后对照表
3.验资事项说明

江门市鹤山会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2008年6月5日

附件1

新增注册资本实收情况明细表

截至 2008年5月24日止

被验资单位名称：鹤山美华纺织有限公司　　注册资本名称：无息　　货币单位：元

股东名称	认缴新增注册资本	货币		实物	长期资产	土地使用权	其他	合计（元）	金额（元）	占新增注册资本比例	其中：实收资本	
		币种金额	折合美元（外币资金金额）								金额（元）	占新增注册资本比例
基金新设有限公司	177,000.00	HKD1,230,150.00	177,234.61					177,234.61	177,000.00	59.00%		
导通投资有限公司	123,000.00	USD123,000.00	123,000.00					123,000.00	123,000.00	41.00%		
合计	300,000.00		300,234.61					300,234.61	300,000.00	100.00%	300,000.00	100.00%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件2

注册资本及实收资本变更前后对照表

截至2008年5月28日止

被审验单位名称：鹤山美华纺织有限公司　　注册资本币种：美元　　货币单位：元

股东名称	认缴注册资本				实收资本							
	变更前		变更后		变更前		本期增加额	变更后				
	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例		金额	占注册资本总额比例	其中：货币出资		
										金额	占注册资本总额比例	
新会新华纺织有限公司	896,800.00	59.00%	1,073,800.00	59.00%	896,800.00	59.00%	177,000.00	1,073,800.00	59.00%			
华基投资有限公司			746,200.00	41.00%	-		746,200.00	746,200.00	41.00%			
美斯投资控股有限公司	623,200.00	41.00%			623,200.00	41.00%	-623,200.00	-				
合计	1,520,000.00	100.00%	1,820,000.00	100.00%	1,520,000.00	100.00%	300,000.00	1,820,000.00	100.00%	300,000.00	100.00%	

说明：本表"其中：货币出资"栏中的"金额"和"占注册资本总额比例"栏，自2006年1月1日起实施新修订的《公司登记管理条例》之后，货币出资金额及占注册资本的比例。

4

附件3

验资事项说明

一、基本情况

贵公司原为由新会新华纺织有限公司（以下简称甲方）与美斯投资控股有限公司（以下简称乙方）共同投资设立的中外合资经营企业，于2004年10月28日经鹤山市对外贸易合作局以鹤外贸字（2004）117号文批准成立，并于2004年11月12日取得广东省人民政府颁发的商外贸粤合资字[2004]0003号《中华人民共和国外商投资企业批准证书》，于2004年11月4日取得江门市工商行政管理局核发的《企业法人营业执照》（注册号：企合粤江总字第006533号），根据贵公司现行合同规定，投资总额为152万美元，甲方出资比例为59%，乙方出资比例为41%。贵公司于2007年4月12日经鹤山市对外贸易经济合作局以鹤外贸字[2007]56号文批准增资，注册资本由原来的152万美元增至182万美元，双方出资比例保持不变。

贵公司于2007年11月21日经鹤山市对外贸易经济合作局以鹤外贸字[2007]205号文批准股权转让，股东乙方将其在合资企业中持有的41%股权（74.62万美元）及相应的一切权利、义务，进行整合资源优化配置与重组改制有限公司（注册地：香港，以下简称乙方）承接。股权转让后，原乙方退出合资企业，合资企业转为由甲方、乙方合资经营，双方出资比例不变，贵公司根据工商局批准证书（批准号不变）及企业法人营业执照（注册号：440700400015590号）。

二、新增资本的出资情况

根据经批准的变更后的贵公司章程的注册资本为美元182万元，甲方、乙方合作企业期限届满之日起1年内（即2008年4月1日以前）缴足，其中，甲方认缴出资17.7万美元，占新增注册资本的59%，出资方式为货币；乙方认缴出资12.3万美元，占新增注册资本的41%，出资方式为实物。

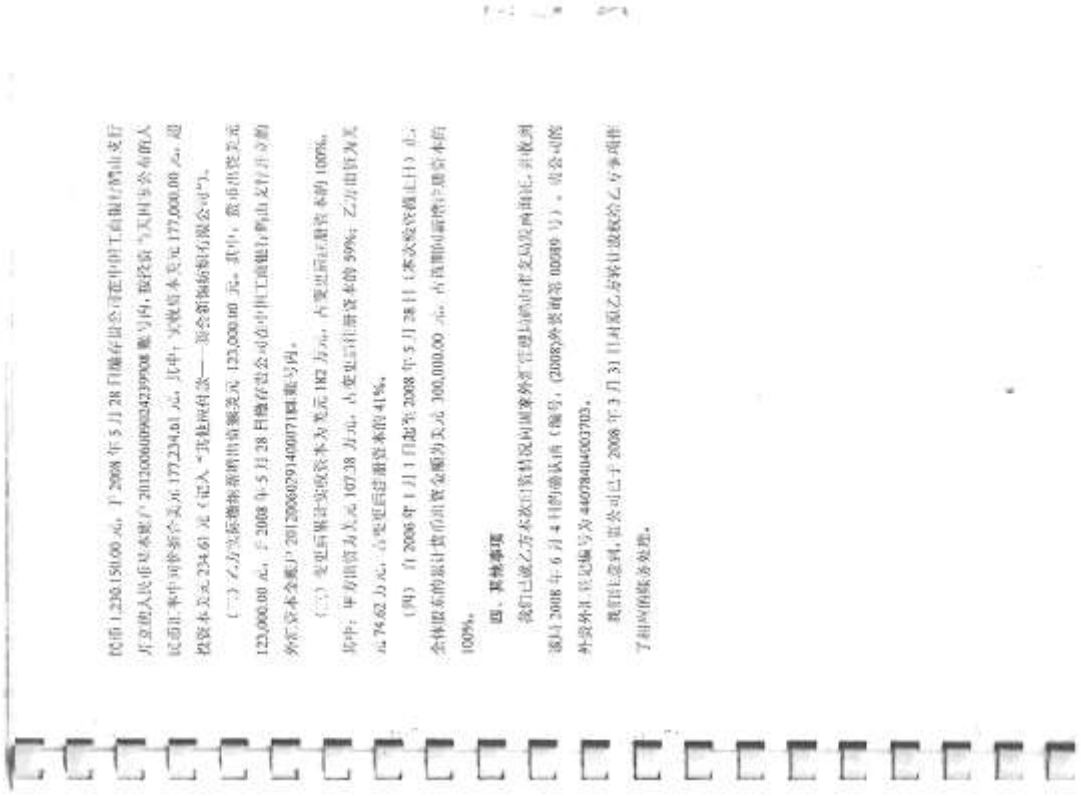
三、审验结果

截至2008年5月28日止，贵公司已收到甲、乙双方缴纳的出资合计人民币（实收资本）合计美元300,000.00元，新增实收资本占新增注册资本的100%。

（一）甲方实际缴纳的出资额折算美元177,000.00元，其中，货币出资人

5

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



四、其他事项

我行已就乙方本次以资产转让闲置外汇设备与乙方进行了沟通，并收到编号为 2008 年 6 月 4 日的通知书（编号：[2008]外资粤字 00086 号），同意乙方将闲置外汇设备转让给乙方。

我行注意到，贵公司已于 2008 年 3 月 31 日向乙方转让设备给乙方事项作了相应的账务处理。

企业法人营业执照

注册号 440782000100062

名　　称　江门市新会志尚会计师事务所有限公司

住　　所　广东省江门市新会区会城中心南路16号

法定代表人姓名　林展辉

注册资本　人民币叁拾万元

公司类型　有限责任公司

实收资本　人民币叁拾万元

经营范围　承办企业会计报表审计，验证企业资本；办理企业合并、分立、清算事宜中审计业务，法律行政、法规规定的其他审计业务，承办会计业务咨询，会计服务业务；担任会计常年顾问，代理记账。

成立日期　一九九四年三月一日

营业期限　至 长期

二〇〇八 年 二 月 [illegible] 日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

执业证书

经审查，江门市证券会计师事务有限公司 符合

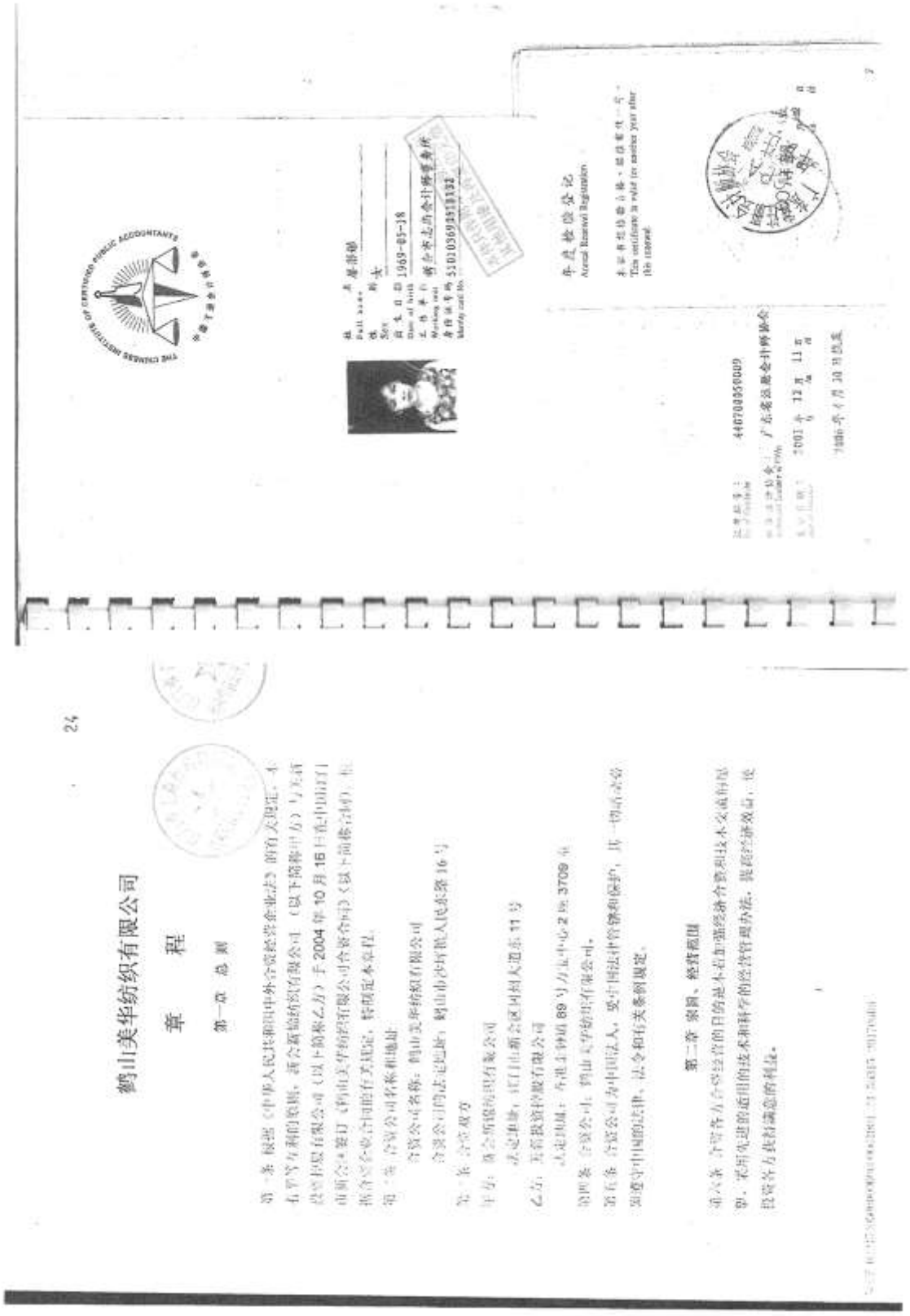
《中华人民共和国注册会计师法》及有关规定，准予执行注册会计师法定业务，特发此证。

发证机关

批准文号：粤财法[1993]123号
证书编号：44070005

二〇〇三年一月廿八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn



鹤山美华纺织有限公司

章　程

第一章　总　则

第一条　根据《中华人民共和国中外合资经营企业法》的有关规定，本着平等互利的原则，新会新福纺织有限公司（以下简称甲方）与美新投资有限公司（以下简称乙方）于 2004 年 10 月 15 日在中国江门市新会签订《鹤山美华纺织有限公司合资合同》（以下简称合同），在合资合同的有关规定，特制定本章程。

第二条　合资公司名称和地址

合资公司名称：鹤山美华纺织有限公司

合资公司的法定地址：鹤山市沙坪镇人民东路 16 号

第三条　合资双方

甲方：新会新福纺织有限公司

法定地址：江门市新会区河村大道东 11 号

乙方：美新投资有限公司

法定地址：香港九龙钻石山 89 号九龙中心 2 座 3709 室

第四条　合资公司：鹤山美华纺织有限公司。

第五条　合资公司为中国法人，受中国法律管辖和保护，其一切活动必须遵守中国的法律、法令和有关条例规定。

第六条　本章程为合资公司的目的是本着加强经济合作和科技交流的原则，采用先进的适用的技术和科学的经营管理办法，提高经济效益，使投资各方获得满意的利益。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第七条 合资公司经营范围：生产经营各类经纬编针织品、化纤布。

生产规模为：年产经编布528.4万米。

第三章 总额和注册资本

第八条 合资公司的投资总额为217万美元，其中设备投资为63万美元，厂房投资为90万美元，设备改造费用为34万美元，铺底流动资金为30万美元。

第九条 合资公司的注册资本152万美元。

合资各方出资如下：其中：甲方89.68万美元，占59%，乙方62.32万美元，占41%。各方第一期出资额在合资企业成立后三个月内缴付应缴出资额的15%，剩余的在一年内缴清。

第十条 合资各方应按合同规定的期限、方式缴清各自出资额。

第十一条 合资各方缴付出资额后，经合资公司营运的中国注册会计师验资，并出具验资报告。

第十二条 合资期内，合资公司如需减少注册资本数额，必须经合资双方同意并报合同原审批机关批准方为有效。

第十三条 任何一方转让其出资额，另一方有优先购买权。

第十四条 合资公司注册资本的增加、转让，应由董事会会议一致通过后，再报审批机关批准，向原登记机构办理变更登记手续。

第四章 董事会

第十五条 合资公司设董事会。董事会是合资公司的最高权力机构。

第十六条 董事会决定合资公司的一切重大事宜。其职权主要如下：

1、决定和批准总经理提出的重要报告（如生产规划、年度营业报告、资金、信贷等）；

2、批准年度财务报表、收支预算、年度利润分配方案；

3、决定公司的重要规章制度；

4、决定设立分支机构；

5、修改公司章程；

6、决定合资公司停产、终止或与其他经济组织合并；

7、决定聘用总经理、副总经理、总工程师、总会计师、审计师等高级职员；

8、决定合资公司中止和期满时的清算事宜；

9、其他应由董事会决定的重大事宜。

第十七条 董事会由三名董事组成，其中甲方委派两名，乙方委派一名。董事任期为三年，可以连任，合资双方可对本方委派的董事在其任期内更换人选。

第十八条 董事会董事长由甲方委派，是合资公司的法定代表人。副董事长由乙方委派。

第十九条 合资各方在委派和更换董事人选时，应书面通知董事会。

第二十条 董事会例会每年召开一次。经三分之一或以上的董事提议，可以召开董事会临时会议。

第二十一条 董事会会议可根据需要在公司所在地或异地举行。

第二十二条 董事会会议由董事长召集并主持，董事长缺席时由副董事长召集并主持。

第二十三条 董事因故不能出席董事会会议，可以书面委托代理人出席董事会。如届时未出席也未委托他人出席，则作为弃权。

第二十四条 出席董事会会议的决定人数为全体董事的三分之二或以上，不足三分之二人数时，其通过的决议无效。

第二十五条 董事会会议在保障董事充分表达意见的前提下，可以用传

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

点与人进行表决并作出决议。

第二十六条 下列事项须经全体董事一致通过：

1、 对合资公司章程的修改和补充。

2、 注册资本的增减和转让。

3、 合资企业的延长、中止、解散。

4、 合资企业与其他经济组织的合并。

第二十七条 除第二十六条以外的其他事项须董事会三分之二以上的董事通过决定。

第五章 经营管理机构

第二十八条 合资公司设经营管理机构，下设生产、技术、销售、财务、行政等部门。

第二十九条 合资公司设总经理一人、副总经理若干名，正、副总经理由董事会聘请。

第三十条 总经理直接对董事会负责，执行董事会的各项决定，组织领导合资公司的日常生产、技术和经营管理工作。副总经理协助总经理工作，总经理不在时，代理行使总经理的职责。

第三十一条 董事长或副董事长、董事经董事会聘请，可担任合资公司总经理、副总经理及其他高级职员。

第六章 财务会计

第三十二条 合资公司的财务会计按照中国法律和法规对税务、财务有关规定办理。

第三十三条 合资公司会计年度采用日历年制，自公历一月一日起至十二月三十一日止为一个会计年度。

第三十四条 合资公司的一切凭证、帐簿、报表、用中文书写。

第三十五条 合资公司采用人民币为记帐本位币。人民币同其他货币折算，按实际发生之日中华人民共和国国家外汇管理局公布的牌价计算。

第三十六条 合资公司在中国银行或其他银行开立人民币及外币账户。

第三十七条 合资公司采用国际通用的权责发生制和借贷记帐法记帐。

第三十八条 合资公司的一切外汇事宜，按照《中华人民共和国外汇管理暂行条例》和有关规定以及合资公司合同的规定办理。

第七章 职 工

第三十九条 合资公司职工的招收、招聘、辞退、工资、福利劳动保护、劳动保护、劳动纪律等事宜，按照《中华人民共和国中外合资经营企业劳动管理规定》及其实施办法办理。

第四十条 合资公司有权对违反合资公司的规章制度和劳动纪律的职工，给予警告、记过、降薪的处分，情节严重，可予以开除。

第四十一条 职工的工资待遇，参照中国有关规定，根据合资公司具体情况，由董事会确定，并在劳动合同中具体规定。

合资公司随着生产的发展，职工业务能力和技术水平的提高，可适当提高职工的工资。

第四十二条 职工的福利、奖金、劳动保护和劳动保险等事宜，合资公司将按照当地政策分别在各项制度中加以规定，确保职工在正常条件下从事生产和工作。

第八章 工会组织

第四十三条 合资公司职工有权按照《中华人民共和国工会法》的规定，建立工会组织，开展工会活动。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

第九章 期限、终止、清算

第四十四条 合营期限为30年，自营业执照签发之日起计算。

第四十五条 合资各方如一致同意延长合资期限，经董事会会议作出决议，或在合资期满前六个月向原审批机关提交书面申请，经批准后方延长，并向原登记机构办理变更手续。

第四十六条 合资各方如一致认为终止合营符合各方最大利益时，可提前终止合营。合营公司提前终止合营，需董事会以开全体会议做出决定，并报原审批机构批准。

第四十七条 合资期满，董事会应提出清算程序、组织清算委员会人选，报成清算委员会，对合资公司财产进行清算。

第四十八条 清算委员会任务是对合资公司的财产、债权、债务进行全面清查，编制资产负债表和财产目录，根据合资合同规定的财产价格和国家有关规定，拟定清算方案，提请董事会通过后执行。

第四十九条 清算期间，清算委员会代表公司起诉或应诉。

第五十条 清算费用和清算委员会成员的酬劳应从合资公司现有财产中优先支付。

第五十一条 合资公司的债务和税款全部清偿后（其剩余财产如超过注册资本的，还应扣除依法交纳的所得税）的剩余财产，按合资各方在注册资本中的出资比例进行分配。

第五十二条 清算结束后，合资公司应向审批机构提出报告，并向原登记机构办理注销登记手续，缴回营业执照，同时对外公告。

第五十三条 合资公司结业后，其各种帐册，由甲方保存。

第十一章 附 则

第五十四条 本章程的修改，必须经董事会会议一致通过决议，并报审批机关批准。

第五十五条 本章程用中文书写。

第五十六条 本章程须经审批机关批准才能生效。

第五十七条 本章程于二〇〇四年十月16日由甲、乙双方的授权代表在中国江门市蓬会区签字。

甲方：新会新福纺织有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：美新投资控股有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山美华纺织有限公司补充章程

根据2007年4月2日《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》，经甲、乙双方协商，一致同意对原《中外合资经营鹤山美华纺织有限公司章程》（下称原章程）进行如下修改：

修改原章程第三章第八条

原为：合资公司的投资总额为217万美元。

现改为：合资公司的投资总额为247万美元。

第九条　原为：合资公司注册资本为152万美元，其中甲方认缴出资89.68万美元,占注册资本的59%；乙方认缴出资62.32万美元,占注册资本的41%。

现改为：合资公司的注册资本为182万美元。其中甲方认缴出资107.38万美元，占注册资本的59%。乙方认缴出资74.62万美元，占注册资本的41%。

修改原章程第二章第七条

原为：合资公司的经营范围：生产经营各类经纬编针织品、化纤布

现改为：合资公司的经营范围：生产经营中高档、弹力、差别化纤维、经纬编针织品。

年产量：中高档、弹力、差别化纤维、经纬编针织品1800吨；年产值：1亿元人民币。

增资后：甲方总投资145.73万美元，占59%；乙方总投资101.27万美元，占41%。增加注册资本30万美元用于购买：Maner&cie单面针织大圆机，型号S4-3.2;型号Mv4-3.2II等机台设备。

本补充章程的内容为原章程的一个不可分割的组成部分，经双方签

名盖章报审批机关批准后生效。

甲方：新会新丽纺织有限公司　　乙方：美华纺织有限公司

授权代表：　　授权代表：

二00七年四月二日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

12

关于《中外合资经营鹤山美华纺织有限公司章程》的修正案

根据2007年9月12日在广东省江门市签定的《关于<中外合资经营鹤山美华纺织有限公司合同>的补充合同》的约定制定本章程修正案。

一、合资各方的修正。

原章程第二章合资各方为：

原为：

甲方：新会新锦纺织有限公司（以下简称"甲方"）

注册号码：企作粤江总字第003647号

法定地址：广东省江门市冈州大道东11号

乙方：美新投资控股有限公司（以下简称"原乙方"）

注册号码：34869412-000-08-04-9

法定地址：香港金钟道89号力宝中心2座3709

For and on Behalf
HEAD STEP BY

现改为：

甲方：新会新锦纺织有限公司

注册号码：企作粤江总字第003647号

法定地址：广东省江门市冈州大道东11号

乙方：导通投资有限公司（以下简称"现乙方"）

注册号码：11801027-000-03-07-3

法定地址：香港干诺中道168至200号信德中心西翼22楼2203室

12

鹤山美华纺织有限公司补充章程

根据2007年4月23日《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》，经甲、乙双方协商，一致同意对原《中外合资经营鹤山美华纺织有限公司章程》（下称原章程）进行如下修改：

修改原章程第二章第七条

原为：合资公司的经营范围：生产经营中高档、弹力、差别化纤维、经纬编针织品。

现改为：合资公司的经营范围：生产经营高档织物面料的织染及后整理加工和各类经纬编针织品。

本补充章程的内容为原章程的一个不可分割的组成部分，经双方签名盖章报审批机关批准后生效。

甲方：新会新锦纺织有限公司　　乙方：美新投资控股有限公司

授权代表：　　授权代表：

二00七年四月二十三日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

13

鹤山美华纺织有限公司

章程（修订本）修正案

根据二零一三年十月四日《鹤山美华纺织有限公司董事会决议》，经全体股东协商，一致同意对《鹤山美华纺织有限公司章程（修订本）》进行如下修改：

增加第十一章监事及相关条款。

新增内容为："第十一章 监事

第五十八条 公司不设监事会，设监事一人，由中方股东委派，任期三年。任期届满，可以连任。监事行使下列职权：

（一）检查公司财务；

（二）对董事、总经理执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、法规、公司章程的董事、总经理提出罢免建议；

（三）对董事、总经理损害公司利益的行为进行纠正。"

原章程其他条款不变，修改内容为原章程的一个不可分割组成部分，经双方签章报审批机关批准后生效。

甲方：新会新锦纺织有限公司

授权代表：

乙方：导进投资有限公司 and on behalf of 导进投资有限公司 HEAD STEP INVESTMENT LIMITED

授权代表：

2015年10月29日

13

二、其他事宜。

1. 本修正案在合资各方签署后，报原审批机关审核，自审批之日起生效。

2. 本修正案为公司章程的组成部分，与原章程具有同等的法律效力，对甲、乙双方具有同等的法律约束力。

3. 除本修正案所作变更之外，原章程其它条款维持不变。

4. 本修正案由各方于二〇〇七年九月十二日在中国广东省江门市以中文签署，正本一式六份，合资双方与合资企业各执一份，其他送交有关部门办理手续及存查。

甲方：新会新锦纺织有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方：导进投资有限公司 and on behalf of 导进投资有限公司 HEAD STEP INVESTMENT LIMITED

法定代表人或授权代表：

第2页 共2页

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山美华纺织有限公司

董事会决议

一、时间：二〇二〇年八月十日

二、地点：鹤山美华纺织有限公司会议室

三、主持人：郭敏

四、出席董事：郭敏、何卓胜、苏建波

鹤山美华纺织有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2020 年 8 月 10 日在公司会议室召开。会议应到董事 3 人，实到董事 3 人。本次会议的召集、召开符合有关法律、法规和公司《章程》的规定。与会董事听取并讨论了《关于 2019 年度及以前年度利润分配的议案》，并形成决议如下：

审议通过了《关于 2019 年度及以前年度利润分配的议案》，同意对公司累计未分配利润进行如下处置：

2019 年度及以前年度可供股东分配利润为 3,816,191.96 元，决定提取 3,715,365.03 元的利润进行分配。

出席董事签字：

郭敏　　何卓胜　　苏建波

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

江门市立信会计师事务所有限公司
JIANG MEN LIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

验资报告

江立验外验字[2005]002号

鹤山美华纺织有限公司：

我们接受委托，审验了贵公司截至2005年1月26日止申请设立登记的注册资本第1期实收情况。按照国家相关法律、法规的规定和协议、合同、章程的要求出资，提供真实、合法、完整的验资资料，保护资产的安全、完整是全体股东及贵公司的责任，我们的责任是对贵公司注册资本第1期的实收情况发表审验意见。我们的审验是依据《独立审计实务公告第1号—验资》进行的。在审验过程中，我们结合贵公司的实际情况，实施了检查等必要的审验程序。

根据合同、章程的规定，贵公司申请登记的注册资本为美元152万元，由新会新银纺织有限公司（以下简称甲方）、美新投资控股有限公司（以下简称乙方）分两期于2006年11月4日之前缴足。本次出资为第1期，应于2005年2月4日之前缴足，经我们审验，截至2005年1月26日止，贵公司已收到甲方、乙方第1期缴纳的注册资本合计美元柒拾贰万柒仟肆佰捌拾柒元柒角壹分(USD727,487.71元)，其中，甲方以实物出资美元627,523.71元(投入原币RMB5,193,700元)，乙方以货币出资美元99,970元，甲、乙双方本期出资额占应缴注册资本总额的47.86%，尚欠缴出资额美元792,506.29元。

本验资报告供贵公司申请设立登记及据以向全体股东签发出资证明时使用，不应将其视为是对贵公司验资报告日后资本保全、偿债能力和持续经营能力等的保证，因使用不当所造成的后果，与执行本验资业务的注册会计师及其所在的会计师事务所无关。

江门市立信会计师事务所有限公司
JIANG MEN LIXIN CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO.,LTD

（本页无正文）

附件：1、本期注册资本实收情况明细表
2、累计注册资本实收情况明细表
3、验资事项说明

江门市立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

江门市蓬江区丰乐路怡居苑16幢4号　　中国注册会计师：

二00五年三月一日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

本期注册资本实收情况明细表

截至2005年1月26日止

公司名称：鹤山美华纺织有限公司　　注册资本币种：美元　　货币单位：元

股东名称	本期认缴注册资本金额	本期实际出资情况								
		货币		实物		无形资产		合计（注册资本币种）	其中：实缴注册资本	
		原币金额（USD）	按注册资本币种折算的金额	原币金额（USD）	按注册资本币种折算的金额	原币金额	按注册资本币种折算的金额		金额（USD）	占认缴注册资本比例
[illegible]	134,920.00			5,106,700.00	627,523.71			627,523.71	627,523.71	69.97%
[illegible]	93,450.00	99,970.00	99,970.00					99,970.00	99,970.00	16.04%
合计	228,000.00		99,970.00		627,523.71			727,493.71	727,493.71	

注：本期（第1期）实缴注册资本金额为认缴出资总额（1亿元人民币）的15%。

江门市立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：[illegible]

累计注册资本实收情况明细表

截至2005年1月26日止

公司名称：鹤山美华纺织有限公司　　注册资本币种：美元　　货币单位：元

股东名称	认缴注册资本总额		前期累计实缴注册资本		本期实缴注册资本		累计实缴注册资本	
	金额（USD）	占注册资本总额比例	金额	占注册资本总额比例	金额（USD）	占注册资本总额比例	金额（USD）	占注册资本总额比例
[illegible]	[illegible]	85%			627,523.71	41.28%	627,523.71	41.28%
[illegible]	623,200.00	[illegible]			99,970.00	6.58%	99,970.00	6.58%
合计	1,520,000.00	100%			727,493.71	47.86%	727,493.71	47.86%

江门市立信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：[illegible]

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

附件3

验资事项说明

一、组建及审批情况

贵公司经鹤山市对外贸易经济合作局以鹤外资字（2004）117号文件批准设立，由广东省人民政府于2004年11月2日颁发商外资粤鹤合资证字[2004]0003号《中华人民共和国台港澳侨投资企业批准证书》，由甲、乙双方共同出资组建，于2004年11月4日取得江门市工商行政管理局核发的企合粤江总字第008533号《企业法人营业执照》。

二、申请的注册资本及出资规定

根据经批准的合同、章程的规定，贵公司申请登记的注册资本为美元152万元，由全体股东分两期于2006年11月4日之前（即领取营业执照后二年内）缴足。本次出资为第1期，应于2005年2月4日之前（即领取营业执照后三个月内）缴足。其中：甲方应出资美元134,520元，占认缴注册资本的15%，出资方式为以实物出资，乙方已出资美元93,480元，占认缴注册资本的15%，出资方式为以货币出资。

三、审验结果

截至2005年1月26日止，贵公司已收到甲、乙双方第1期缴纳的注册资本合计美元727,493.71元。

（一）甲方于2005年1月25日投入实物（机器设备），作价人民币5,193,700元，按投入当天国家外汇基准汇价折合美元627,523.71元（详见"固定资产出资清单"）。贵公司与甲、乙双方已于2005年1月25日签署固定资产投资确认书，已办妥有关财产权转移手续，并已按规定将上述资产作为实收资本登记入帐，本次验资也已作现场清点确认。

（二）乙方于2005年1月26日缴存中国工商银行鹤山市支行资本金美元帐户2012006029140007788账号美元99,970元，已取得国家外汇管理局鹤山市支局鹤汇检回字[2005]013号回函确认。

固定资产出资清单

被审验单位名称：鹤山美华纺织有限公司　　截至2005年1月26日止　　货币单位：元

投资者名称	投入日期	固定资产名称	单位	数量	约定币种 币别	约定币种 金额	折合人民币 汇率	折合人民币 金额	备注
[illegible]	2005.1.25	[illegible]	台	2	RMB	456,700		456,700	
		[illegible]	台	1	RMB	298,400		298,400	
		[illegible]（10号机）	台	1	RMB	20,800		20,800	
		[illegible]（8号机）	台	1	RMB	6,800		6,800	
		[illegible]（1、2号机）	台	2	RMB	5,100		5,000	
		[illegible]	台	4	RMB	441,500		441,500	
		[illegible]	台	4	RMB	479,700		479,700	
		[illegible]（3、4号机）	台	2	RMB	5,400		5,400	
		[illegible]（5、6号机）	台	2	RMB	9,600		9,600	
		[illegible]（7、8号机）	台	2	RMB	9,200		9,200	
		[illegible]	台	1	RMB	65,200		65,200	
		[illegible]	台	1	RMB	27,700		27,700	
		[illegible]	台	2	RMB	121,400		121,400	
		[illegible]	台	1	RMB	717,500		717,500	
		[illegible]	台	1	RMB	130,400		130,400	
		[illegible]	台	1	RMB	10,400		10,400	
		[illegible]	台	1	RMB	9,100		9,100	
		[illegible]	台	1	RMB	214,900		214,900	
		[illegible]	台	1	RMB	27,800		27,800	
		[illegible]	台	1	RMB	89,800		89,800	
		[illegible]	台	1	RMB	14,800		14,800	
		[illegible]	台	2	RMB	17,500		17,500	
		[illegible]	台	2	RMB	253,500		253,500	
		[illegible]	台	1	RMB	175,000		175,000	
		[illegible]	台	1	RMB	107,300		107,300	
		[illegible]	台	2	RMB	182,200		182,200	
		[illegible]	台	2	RMB	198,800		198,800	
		[illegible]	台	2	RMB	36,000		36,000	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	103,600		103,600	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	29,100		29,100	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	40,000		40,000	
		[illegible]	台	2	RMB	42,800		42,800	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	85,700		85,700	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	151,600		151,600	
		[illegible]	台	[illegible]	RMB	367,900		367,900	
		[illegible]	台	2	RMB	314,300		314,300	
合计			台	54	RMB	5,193,700		5,193,700	

企业法人
营业执照

名　　称　江门市立信会计师事务所有限公司
住　　所
法定代表人
注册资本
企业类型
经营范围

注册号
成立日期

登记机关
年　月　日
营业期限　自
至

会计师事务所
执业证书
（副本）

证书编号
批准文号
发证机关

名　　称	江门市立信会计师事务所有限公司
办公地址	江门市丰乐路十字路第10幢4号
法定代表人（首席合伙人）	周海棠
营业执照号码	4407012003970
年检情况	

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

营业执照

统一社会信用代码 91440705791196774J

名　　称 广东正恒资产土地房地产评估有限公司

类　　型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 吴健新

经营范围 资产、土地、房地产评估及咨询服务。（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。）

注册资本 人民币壹仟万元

成立日期 2006年07月25日

营业期限 长期

住　　所 江门市新会区会城启超大道56号258号

登记机关 江门市新会区市场监督管理局 2019年07月09日

扫描二维码登录"国家企业信用信息公示系统"了解更多登记、备案、许可、监管信息。

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

年报时间：每年1月1日至6月30日。

国家市场监督管理总局监制

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

广东省财政厅

粤财评备〔2018〕63号

关于广东正恒资产土地房地产评估有限公司登记的备案公告

广东正恒资产土地房地产评估有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为广东正恒资产土地房地产评估有限公司，组织形式为有限责任公司，统一社会信用代码为91440705791196774J。

二、广东正恒资产土地房地产评估有限公司法定代表人为吴健新。

三、资产评估机构股东和申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

特此公告。

广东省财政厅

2018年3月29日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中国资产评估协会
China Appraisal Society

资产评估师职业资格证书
登 记 卡
（评估机构人员）

姓名：杨浩

性别：男

登记编号：42110021

单位名称：广东正恒资产评估土地房地产评估有限公司

初次登记时间：2011-08-01

年检信息：通过（2017-04-19）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

本人印鉴：

中国资产评估协会

打印时间：2018年4月9日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：http://cx.cas.org.cn

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

中华人民共和国
房地产估价师注册证书
Certificate of Registered Real Estate Appraiser
People's Republic of China

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.

中华人民共和国住房和城乡建设部
发证机关

No. 00160463

姓 名 / Full name
何丽萍

性 别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
440782198601068029

注 册 号 / Registration No.
4420180190

执业机构 / Employer
广东正恒资产土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

估价对象部分照片

房屋建筑物

鹤山市沙坪人民东路 16 号之五

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

鹤山市沙坪人民东路 16 号之六

鹤山市沙坪镇人民东路 16 号（楼冲大岗背）地块

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn