

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟股权转让涉及的  
东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2023）第 031 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇二三年三月九日



# 中国资产评估协会

## 资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1142020031202300070
合同编号:	HBBM2023-022
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	京信评报字(2023)第031号
报告名称:	深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟股权转让涉及的东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	36,278,791.65元
评估机构名称:	中京民信(北京)资产评估有限公司
签名人员:	陈坚 (资产评估师) 会员编号: 42200010 田宇龙 (资产评估师) 会员编号: 42200011



(可扫描二维码查询备案业务信息)

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

生成日期: 2023年03月09日

## 声 明

一、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。

二、本资产评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人（以下简称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资产评估报告的使用人。

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；未按照法律、行政法规规定或者超出使用范围使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

本资产评估机构及资产评估师提示委托人及其他资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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其评估对象可实现价格的保证。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人、被评估单位依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟股权转让涉及的  
东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值  
资产评估报告

京信评报字（2023）第 031 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

在评估中，我们对东莞市和科达液晶设备有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了核查验证，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

经评估，在上述评估目的下，在持续经营等假设条件下，东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益于评估基准日 2022 年 12 月 31 日所表现的市场价值为 3,627.88 万元。评估值比账面资产增值 1,508.06 万元，增值率 71.14 %。即：东莞市和科达液晶设备有限公司总资产账面价值 6,967.95 万元，评估价值为 8,476.01 万元，增值额为 1,508.06 万元，增值率为 21.64 %；总负债账面价值为 4,848.13 万元，评估价值为 4,848.13 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,119.82 万元，评估价值为 3,627.88 万元，增值额为

1,508.06 万元，增值率为 71.14 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

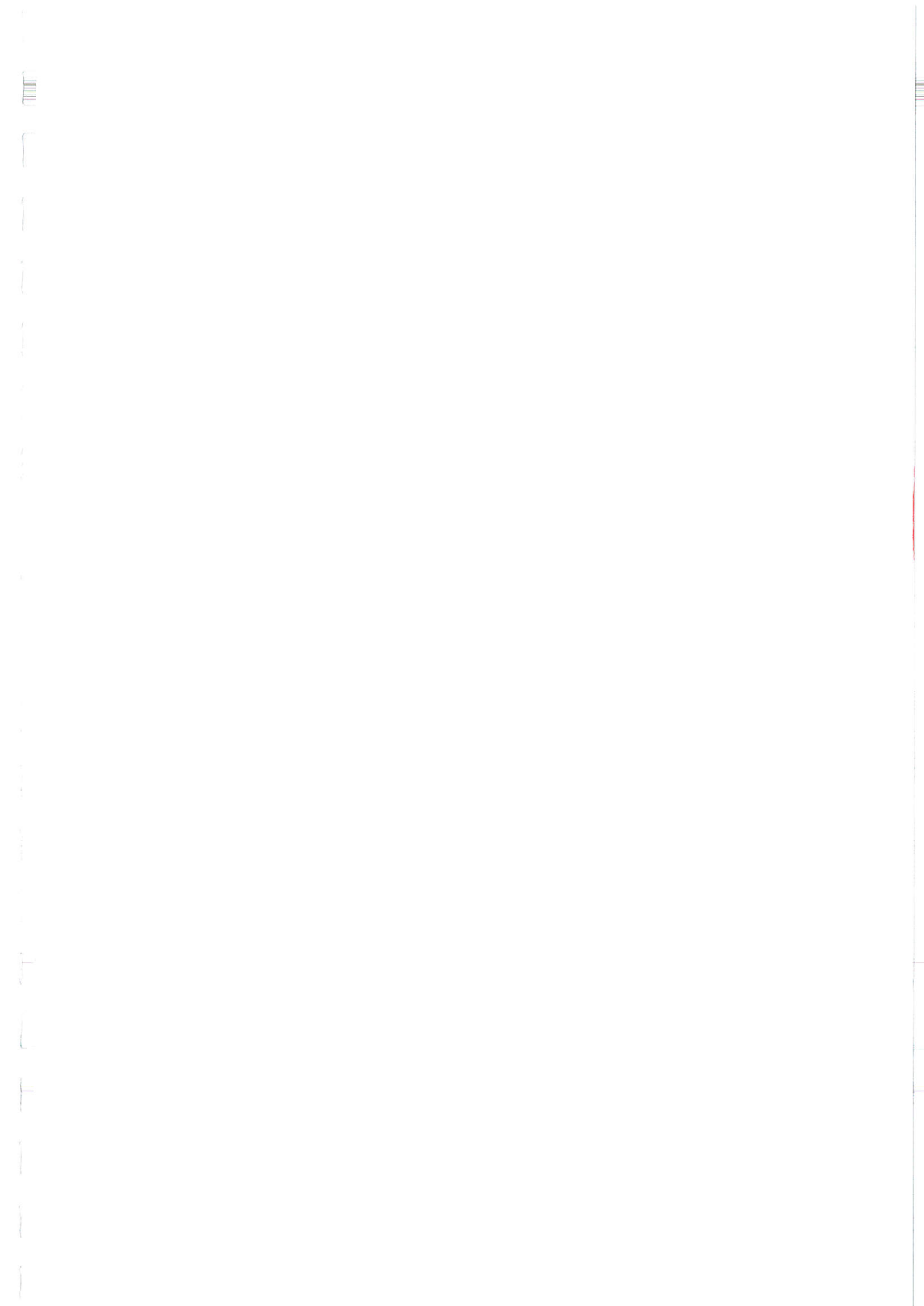
金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	216.19	216.19		-
非流动资产	6,751.77	8,259.82	1,508.06	22.34
投资性房地产	3,934.08	4,617.55	683.48	17.37
固定资产	2,299.87	2,467.35	167.48	7.28
无形资产	441.08	1,174.92	733.83	166.37
长期待摊费用	76.74		-76.74	-100.00
资产总计	<b>6,967.95</b>	<b>8,476.01</b>	1,508.06	<b>21.64</b>
流动负债	4,457.13	4,457.13		-
非流动负债	391.01	391.01		-
负债合计	<b>4,848.13</b>	<b>4,848.13</b>		-
净资产（所有者权益）	<b>2,119.82</b>	<b>3,627.88</b>	1,508.06	<b>71.14</b>

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

本摘要仅用于上述评估目的，供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用者使用，评估结论有效期一年，即自二〇二二年十二月三十一日起至二〇二三年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定的除外。



# 深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟股权转让涉及的 东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2023）第 031 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司的委托，根据法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用成本法（资产基础法），按照必要的评估程序，对深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟股权转让涉及的东莞市和科达液晶设备有限公司的股东全部权益价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

## 第一章 基本情况

### 一、委托人、被评估单位及其他评估报告使用人

#### （一）委托人概况

名称：深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司

法定住所及经营场所：深圳市龙华区大浪街道浪口社区华荣路 294 号和科达工业园  
2 栋 1 层-3 层

成立日期：2009-01-05

营业期限：2009-01-05 至 5000-01-01

法定代表人：金文明

注册资本：10,000 万元人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

经营范围：一般经营项目是：国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。许可经营项目是：全系列超声波清洗机、高压喷洗机、碳氢化合物清洗机、电子玻璃平板清洗机、电子玻璃加工设备、工业纯水设备、中水回用设备和工程、污水处理设备和工程、废气处理设备和工程、电镀生产设备以及工控软件、嵌入式软件的开发、设计和销售、工业自动化设备、机器人及相关电子元器件和结构部件的生产加工。

(二) 被评估单位概况

名称：东莞市和科达液晶设备有限公司

法定住所及经营场所：东莞市清溪镇罗马工业区福源路9号和科达工业园

成立日期：2011-01-06

营业期限：2011-01-06 至无固定期限

法定代表人：金文明

注册资本：5,400 万元人民币

企业性质：其他有限责任公司

经营范围：生产、销售液晶玻璃加工设备、玻璃加工设备、电子玻璃清洗设备、太阳能清洗设备、玻璃清洗设备、超声波设备、专用机械设备（电镀设备）、水净化设备、污水处理设备、废气处理设备；开发、设计和销售：工业自动化软件；生产、加工、销售：工业自动化设备、机器人、电子元器件；污水处理工程、废气处理工程；线路板电子专用设备、太阳能硅片专用设备、风能发电机部件、汽车配件、电子卫浴设备配件、半导体电子相关专用设备；工控件的开发、设计；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）

1、股权结构和历史沿革

东莞市和科达液晶设备有限公司，于2011年1月6日成立，截止至评估基准日东莞市和科达液晶设备有限公司股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额（万元）	出资比例（%）
深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司	货币	5200	96.30%
深圳市和科达电镀设备有限公司	货币	200	3.70%
合计		5400	100%

2、主要资产

东莞市和科达液晶设备有限公司主要资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、合同资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用。

3、近三年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
----	-------------	-------------	-------------



项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年12月31日
流动资产	29,276,817.18	15,640,277.92	2,161,887.75
投资性房地产		41,375,624.77	39,340,768.57
固定资产	68,691,564.57	30,886,761.50	22,998,668.43
在建工程		1,244,100.00	
无形资产	7,446,887.65	3,206,709.52	4,410,835.32
长期待摊费用	1,534,757.30	1,151,067.98	767,378.66
递延所得税资产	2,076,767.68		
资产总计	109,026,794.38	93,504,541.69	69,679,538.73
流动负债	25,522,668.72	21,676,760.00	44,571,250.26
非流动负债	42,300,058.42	43,631,205.24	3,910,063.16
负债合计	67,822,727.14	65,307,965.24	48,481,313.42
股东权益合计	41,204,067.24	28,196,576.45	21,198,225.31

### 利润表

金额单位：人民币元

项目	2020年度	2021年度	2022年度
一、营业收入	13,032,552.75	6,019,646.50	7,605,643.22
二、营业利润	1,987,321.07	-10,547,304.19	-6,916,403.16
三、利润总额	1,989,120.32	-10,930,723.11	-6,998,351.14
四、净利润	1,293,651.76	-13,007,490.79	-6,998,351.14

被评估单位 2020 年财务报表数据业经东莞诚良会计师事务所（普通合伙）审计并出具诚良审字【2021】第 8277 号审计报告；被评估单位 2021 年财务报表数据业经东莞诚良会计师事务所（普通合伙）审计并出具诚良审字【2022】第 8290 号审计报告；被评估单位 2022 年财务报表数据业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具和信审字（2023）第 000331 号无保留意见审计报告。

#### （三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 96.30% 的股权，为被评估单位控股股东。

#### （四）其他评估报告使用人

##### 1、资产评估合同约定的其他评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

##### 2、法律、行政法规规定的资产评估报告使用人

法律、行政法规规定的资产评估报告使用人从相关法律、行政法规的规定。

## 二、评估目的

深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司拟进行股权转让。为此，深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值进行评估，为深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为东莞市和科达液晶设备有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围为东莞市和科达液晶设备有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及流动负债、非流动负债。截至评估基准日，账面资产总额为 6,967.95 万元，负债总额为 4,848.13 万元，净资产为 2,119.82 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值
流动资产	216.19
非流动资产	6,751.77
投资性房地产	3,934.08
固定资产	2,299.87
无形资产	441.08
长期待摊费用	76.74
资产总计	6,967.95
流动负债	4,457.13
非流动负债	391.01
负债合计	4,848.13
净资产（所有者权益）	2,119.82

纳入评估范围的资产及负债业经和信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具和信审字（2023）第 000331 号无保留意见审计报告。

（三）委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）主要实物资产状况

被评估单位的主要实物资产为投资性房地产和固定资产。

投资性房地产主要为企业位于东莞市清溪镇罗马福源路 8 号的 3 栋厂房、宿舍楼 1、

4-6层、2栋厂房5层的部分房地产以及其对应的土地使用权，建筑面积共计14,469.97平方米，占地面积为2,720.22平方米。评估范围内的资产不动产权证分别为：粤（2021）东莞不动产权第0301395号、粤（2021）东莞不动产权第0301393号、粤（2020）东莞不动产权第0224320号，钢混结构，于2019-2020年建成。目前，评估对象对外出租。日常使用维护情况正常。

固定资产包括房屋建筑物、构筑物、机器设备。其中房屋建筑物5项，建筑面积11,821.57平方米，包括宿舍用房、厂房、保安室、配电房等；构筑物及附属设施4项，主要为围墙、场地、伸缩门等；机器设备主要包括厂房弱电智能化系统、消防喷淋系统、厂区监控系统等，均能正常使用。

评估人员对评估范围内的投资性房地产、固定资产进行了现场调查，并核对了企业提供的相关采购合同及发票、不动产权证书、工程合同、相关记账凭证等产权资料，上述资产属于东莞市和科达液晶设备有限公司所有，未发现产权争议情况。

#### （五）无形资产状况

被评估单位的无形资产主要为土地使用权、其他无形资产。

土地使用权地位于东莞市清溪镇罗马福源路8号，土地使用权由东莞市和科达液晶设备有限公司以转让方式取得，证载土地总面积18,000.39平方米，其中2720.22平方米土地使用权在投资性房地产中评估（依据建设工程规划许可证证载占地面积估算），无形资产评估的土地使用权面积为15,280.17平方米。原始入账价值为4,194,409.91元，账面价值3,068,564.58元。

纳入评估的其他无形资产为软件著作权，共计4项，为账外资产。

#### （六）列入评估范围的账面无记录资产状况

被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，但账面无记录的资产为其他无形资产，共计4项，均为东莞市和科达液晶设备有限公司所有。

#### （七）列入评估范围的账上有账下无资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现账上有账下无资产。

### 四、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了

解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 五、评估基准日

（一）本项目资产评估基准日为 2022 年 12 月 31 日。

（二）上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为实现所选取。

## 第二章 评估依据

### 一、经济行为依据

深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司关于对控股子公司进行资产评估的决定。

### 二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

（二）《资产评估行业财政监督管理办法》（根据 2019 年 1 月 2 日《财政部关于修改〈会计师事务所执业许可和监督管理办法〉等 2 部部门规章的决定》（中华人民共和国财政部令第 97 号）修改）；

（三）《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修正）；

（四）《中华人民共和国企业所得税法》（根据 2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》第二次修正）；

（五）《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（中华人民共和国财政部 国家税务总局令第 65 号，根据 2011 年 10 月 28 日《关于修改〈中华人民共和国增值税暂行条例实施细则〉和〈中华人民共和国营业税暂行条例实施细则〉的决定》修订）；

（六）《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 691 号，根据 2017 年 11 月 19 日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改

《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》第二次修订)；

(七) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号)；

(八) 《关于调整增值税税率的通知》(财政部、国家税务总局财税〔2018〕32号)；

(九) 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)；

(十) 《中华人民共和国著作权法》(2020 年 11 月 11 日, 中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国著作权法〉的决定》, 自 2021 年 6 月 1 日起施行)；

(十一) 《中华人民共和国证券法》(2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订)；

(十二) 《监管规则适用指引—评估类第 1 号》中国证券监督管理委员会；

(十三) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(十四) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(十五) 《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过)；

(十六) 《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 709 号修改)；

(十七) 其他与本项评估有关的法律法规。

### 三、评估准则依据

(一) 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43号)；

(二) 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30号)；

(三) 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31号)；

(四) 《资产评估执业准则——资产评估方法》(中评协〔2019〕35号)；

- (五) 《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2018〕36号);
- (六) 《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2018〕35号);
- (七) 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (八) 《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2018〕37号);
- (九) 《资产评估执业准则——利用专家工作及相關报告》(中评协〔2017〕35号);
- (十) 《资产评估执业准则——企业价值》(中评协〔2018〕38号);
- (十一) 《资产评估执业准则——无形资产》(中评协〔2017〕37号);
- (十二) 《著作权资产评估指导意见》(中评协〔2017〕50号);
- (十三) 《知识产权资产评估指南》(中评协〔2017〕44号);
- (十四) 《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- (十五) 《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十六) 《评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (十七) 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十八) 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十九) 《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》(中评协〔2019〕39号);
- (二十) 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T50291-2015);
- (二十一) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);
- (二十二) 其他与本项评估有关的评估准则、规范。

#### 四、资产权属依据

- (一) 机动车行驶证、设备购置合同及发票;
- (二) 不动产权证书、土地出让合同;
- (三) 软件著作权登记证书等。

#### 五、取价依据

- (一) 2022年版《机电产品价格信息查询系统》;
- (二) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (三) 评估基准日近期的阿里巴巴、马可波罗、京东、中国供应商等专业设备交易

价格信息网站；

- (四) 全国银行间同业拆借中心受权公布的评估基准日贷款市场报价利率 (LPR)；
- (五) 安居客网站公布的当地厂房、宿舍出租信息；
- (六) 2022 年 12 月 20 日全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率；
- (七) 广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 (2018)；
- (八) 评估基准日广东省、东莞市建筑材料、机械及人工价格；
- (九) 《广东省征地补偿保护标准》；
- (十) 《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》；
- (十一) 《广东省土地管理实施办法》(粤府令 146 号)；
- (十二)《广东省物价局关于取消和降低涉及住房建设收费的通知》(粤价[2001]323 号)；
- (十三) 东莞市自然资源局公布的近期土地使用权招拍挂成交信息；
- (十四) 评估人员收集到的其他相关资料。

#### 六、其他依据及参考资料

- (一) 东莞市和科达液晶设备有限公司提供的基准日资产评估明细表；
- (二) 东莞市和科达液晶设备有限公司基准日审计报告；
- (三) 东莞市和科达液晶设备有限公司提供的评估基准日及前两年的财务报表；
- (四) 评估人员收集的市场数据、价格资料等其他相关资料；
- (五) 企业提供的有关财务凭证等资料；
- (六) 评估人员对评估现场实地勘查记录资料；
- (七) 评估人员收集的其他有关资料。

### 第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法 (资产基础法)。按照《资产评估执业准则-企业价值》，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、成本法 (资产基础法) 三种基本方法的适用性，选择评估方法。对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量分析方式后，确定

其中一种方法的评估结果作为评估结论。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。使用市场法的基本条件是：有一个较为活跃的市场，市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等可以收集并量化。对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

企业价值评估中的收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。但是由于企业已于2020年初停产，停产后的收入主要为替其母公司深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司提供少量加工服务，此加工服务不具有稳定性，且停产后的主要的生产设备已处于闲置状态，故不具备采取收益法的基本要求。

企业价值评估中的成本法（资产基础法），是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）评估结果作为评估结论。

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用及流动负债、非流动负债，评估方法主要采用成本法（资产基础法）。各类资产的具体评估方法如下：

### 一、流动资产

流动资产包括货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、合同资产。

#### （一）货币资金

货币资金为货币资金、银行存款。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、



总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

## （二）应收款项

应收款项包括应收账款、预付账款、其他应收款。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及大额款项进行函证，根据函证情况，以核实后的账面余额确认评估值；对于内部个人款项，以核实后账面余额确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，结合帐龄判断是否可能存在风险损失并估计风险损失金额，以核实后账面值扣减估计的风险损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑风险损失问题，将其评估为零。

预付账款、合同资产：对大额款项进行函证，按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

## 二、投资性房地产

投资性房地产主要为企业位于东莞市清溪镇罗马福源路8号的3栋厂房、宿舍楼1、4-6层、2栋厂房5层的部分房地产。根据《资产评估执业准则—不动产》(中评协〔2017〕38号)，房地产评估主要采取市场法和收益法。采用市场比较法和收益法无法得出房地产公允价值时，可以采用符合会计准则的其他方法。

市场比较法，是选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。使用市场比较法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以收集并量化的。由于委估资产为工业厂房、宿舍等，市场交易案例很少，因此无法采用市场法进行评估。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。既不能采用市场法，又不能采用收益法时，才涉及用成本法计算公允价值。根据本次评估目的，成本法一般无

法准确反映商品房的市场价值，因此不适宜选用成本法。

收益法，是指预测评估对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到评估对象价值或价格的方法。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。

评估人员依据《房地产估价规范》（国家标准 GB/T50291-2015）和本规定明确的定价原则，评估对象可以参考比照同类型房产市场正常的租金价格，同时遵循房地产最高最佳使用的原则，采用收益法进行评估测算。

收益法的基准原理和计算公式

收益法是以房地产的预期收益为基础，以适当的资本化率将预期收益资本化而求得评估对象价值的方法。其计算公式采用年收益按比例递增的计算公式：

$$V = a \div (r - g) \times [1 - ((1 + g) / (1 + r))^n]$$

V—房地产价格

a—房地产第一年纯收益

r—综合还原利率

n—未来可获收益的年限（年）

g—年纯收益增长率

### 三、设备

纳入本次评估范围内的设备主要包括厂房弱电智能化系统、消防喷淋系统、厂区监控系统等，均能正常使用。

#### （一）评估方法选取

根据《资产评估执业准则—机器设备》，机器设备评估一般可采取成本法、市场法和收益法进行。评估时应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，选取适当的方法。

市场法，是指将评估对象与市场上已有交易案例进行比较，并对比较因素进行修正，从而确定评估对象价值的一种评估方法。使用市场法的基本条件是：需要有一个较为活跃的交易市场；市场案例及其与评估对象可比较的指标、参数等资料是可以搜集并量化的。本评估项目的机器设备难以收集市场交易案例，不适用市场法。

收益法，是指通过将评估资产预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估

思路。运用收益法进行评估时，被评估资产必须具有独立获利能力或者获利能力可以量化，未来收益期限也能合理量化。因本次评估的设备无法与其他固定资产分别量化其收益，因此无法选用收益法。

成本法的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目的机器设备能满足成本法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料，因此适宜选用成本法。

## （二）评估方法说明

本次评估对机器设备采用重置成本法进行评估。

设备类评估的成本法是通过估算全新设备的重置成本，然后扣减实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，或在综合确定成新率的基础上，确定设备评估值的方法。成本法的基本计算公式为：

评估价值=重置成本×成新率

## （三）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用，如：设备购置费（设备出厂价）、运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用和可抵扣增值税进项税额等。

对于机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、前期及其他费用、资金成本和可抵扣增值税进项税额，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税进项税额

(1) 设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2022年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息（阿里巴巴、马可波罗、京东、中国供应商等网站），并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

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

(3) 基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$

根据设备明细，设备简单，不需要基础费。

(4) 安装调试费的确定

根据《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(5) 前期及其他费用

本次评估对象设备的账面价值不包含前期及其他费用，设备较为简单，不需要考虑前期及其他费用。

(6) 资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，设备购置价、运杂费、基础费和安装调试费等为均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = \text{设备建造费用总和} \times \text{资金投入方式系数} \times \text{整体建造合理工期} \times \text{基准日银行贷款基准利率}$$

根据设备明细，不应考虑资金成本。

#### (7) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告 2019 年第 39 号）的相关规定，计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价格} / 1.13 \times 13\% + (\text{运费} + \text{基础费} + \text{安装调试费}) / 1.09 \times 9\% + \text{前期及其他费用} / 1.06 \times 6\%$$

#### (四) 成新率的确定

1、对于重要或大型设备，按照观察法（即勘查打分法）确定观察法成新率，结合使用年限法确定的年限法成新率，而确定综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 40\% + \text{观察法成新率} \times 60\%$$

年限法成新率计算公式如下：

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

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

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

勘察成新率是评估人员根据经验对标的物技术状况（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）和损耗程度做出的判断。

2、对于评估范围内的机器设备为价值量较小的通用设备，以年限法为主确定设备的成新率。

#### 四、房屋建（构）筑物

委估的生产用房屋建（构）筑物为自用，并不能单独产生收益不适宜运用收益法进行评估，而同类房屋建筑物的市场交易较少难以找到合适案例，亦不适宜运用市场法进行评估，故本次评估采用重置成本法。

重置成本法计算公式为：评估值=重置全价×成新率

##### 1、重置全价的确定

重置全价=建安工程造价+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣进项税

### (1) 建安工程造价

对于被评估单位不能提供工程预（决）算资料的项目，采用重编预算法，即按工程预算的编制方法，对待估建筑物成本构成项目重新估算其重置成本。即根据待估建筑物工程竣工图纸或按评估要求绘制工程图，按照编制工程预决算方法，在计算工程量基础上按现行工程预算价格和费率，编制工程预算书，再按现行标准计算间接成本，从而计算出建筑物建安工程造价。

对于评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”第二版中的有关参数来确定。

对于构筑物以其经核实后的账面价值为基础，运用国家统计局发布的相关指数调整修正至评估基准日的价格水平确定建安工程造价。

(2) 前期及其他费用按照项目总的投资规模，参照国家、地方及行业有关收费规定计取。

### (3) 资金成本

本次评估资金成本按建筑工程合理工期计算。即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建(构)筑物重新建造时其资金投入为均匀投入，资金利息率按全国银行间同业拆借中心受权公布的贷款市场报价利率（LPR）进行计算。

## 2、成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率；对构筑物采用年限法确定委估对象的成新率。

### (1) 打分法：

依据房屋建(构)筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为：成新率=结构部分合计得分×结构部分权重+装修部分合计得分×

装修部分权重+设备部分合计得分×设备部分权重

(2) 年限法:

根据房屋建(构)筑物的已使用年限和尚可使用年限来确定房屋建(构)筑物的成新率,其计算公式如下:

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

## 五、无形资产——土地使用权

根据《资产评估执业准则-不动产》、《城镇土地估价规程》，土地使用权通行的评估方法有基准地价系数修正法、成本逼近法、收益还原法、市场比较法等。

评估方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况，并结合评估对象的具体特点及估价目的等，选择适当的评估方法。

根据评估人员所掌握的资料，委托评估的土地使用权为工业用途，评估人员无法收集到相关基准地价文件，故不适用基准地价修正法。

评估对象无法单独产生收益，考虑到评估的可操作性，故此次不采用收益还原法。

根据评估人员所掌握的资料，委托评估的土地使用权为工业用途，从成本累加方式得出的计算价格可以体现工业用地的价格水平，故可以采用成本逼近法对工业用地进行评估。

评估对象所处区域近两年工业用地交易比较活跃，土地公开招拍挂市场类似交易案例较易取得，适用市场比较法进行评估。

综上所述，根据上述评估准则、规程以及对评估对象的用途、性质、特点、评估目的及宗地所处区域的影响因素等资料进行的收集、分析和整理，并结合评估对象的实际情况，本次评估确定采用市场比较法、成本逼近法两种方法综合评定其土地使用权市场单价，然后再乘以土地使用权面积，得到委估土地使用权市场价值。

### 一、市场比较法

#### (一) 基本原理

市场比较法的基本原理是根据替代原则，将评估对象与在较近的时期内已经发生交易的类似土地实例进行比较对照，并依据实例的价格，对评估对象和实例的评估基准日、交易情况、使用年限、区域以及个别因素等差别进行修正，得出评估对象在评估基准日





地价的方法。

$$V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$$

式中：

V——评估对象价格；

VB——比较实例价格；

A——评估对象情况指数/比较实例宗地情况指数

B——评估对象交易期日地价指数/比较实例宗地交易日期地价指数；

C——评估对象区域因素条件指数/比较实例宗地区域因素条件指数；

D——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

E——评估对象年期修正指数/比较实例年期修正指数

## （二）比较实例的选择条件

选择比较实例时，根据评估对象的具体情况，应符合以下要求：

- 1、选择3个以上(包括3个)比较实例；
- 2、与评估对象土地用途相同或相近；
- 3、与评估对象处于同一供需圈内；
- 4、与评估对象土地交易类型相同或相似；
- 5、交易案例必须为正常交易，或修正为正常交易；
- 6、与评估对象评估日期接近；
- 7、统一价格基础。

## 二、成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据。是运用经济学等投资理念，加上基本成本投资所应得的利润来求得土地价格的一种基本估算方法。

按照《城镇土地估价规程》，采用成本逼近法计算宗地价格依据下列公式计算：

土地价格=（土地取得费+土地开发费+税费+利息+利润+土地增值收益）×土地使用年限修正系数×个别因素修正系数×宗地面积

## 六、无形资产——其他无形资产

无形资产评估的方法通常有成本法、市场法和收益法三种。

市场法就是根据类似无形资产的市场价经过适当的调整，来确定无形资产价值的方法。由于我国的市场经济尚不成熟，无形资产的交易更少，因此无形资产评估中市场法的使用也很少，故不选用。

收益法是将无形资产在未来收益期内产生的收益，按一定的折现率折算成现值，来求得无形资产价值的方法。无形资产的价值，实际最终取决于能否给企业带来超额收益。由于企业已于2020年初停产，停产后的收入主要为替其母公司深圳市和科达精密清洗设备股份有限公司提供少量加工服务，此加工服务不具有稳定性，且停产后的主要生产设备已处于闲置状态，软件著作权也未使用于生产产品，并未产生超额收益，故不选用收益法。

成本法就是根据无形资产的成本来确定无形资产价值的方法。这里的成本是指重置成本，就是将当时所耗用的材料、人工等开支和费用用现在的价格来进行计算而求得的成本，或者是用现在的方法来取得相同功能的无形资产所需消耗的成本，本次评估对象为软件著作权的全部财产权益，其重置成本能够与权益相对应。因此，本次评估采用成本法。其开发成本主要为其开发团队的人员工资，并考虑相关的申请代理费、资金成本和利润，从而确定评估值。计算公式如下：

$$\text{评估值} = (\text{开发团队人均工资} \times \text{开发人数} \times \text{合理周期} + \text{申请代理费}) \times (1 + \text{基准日银行贷款基准利率} + \text{成本费用利润率}) \times (1 - \text{贬值率})$$

## 七、长期待摊费用

长期待摊费用为被评估单位车间内升级整改修缮工程所发生费用的摊余额。评估中了解长期待摊费用的内容、原始发生额和摊销期，核查所形成的资产或者权利是否已在其他类型资产中反映。该装修费是企业自有的厂房的内部改造装修，其评估值已包含在房产评估中。

## 八、负债

负债为流动负债及长期负债，包括应付账款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、一年内到期的非流动负债、长期应付款。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

## 第四章 评估程序实施过程和情况

### 一、进行前期调查

我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人、被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托人对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托人洽谈并签订资产评估委托合同。

### 二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相应的时间安排。

### 三、进行现场调查

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产评估申报明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括投资性房地产、固定资产、无形资产的产权证明文件、设备购置合同或发票、车辆行驶证等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场勘查:

1、检查被评估单位填报的资产及负债评估明细表有无错项、漏项、重复;对照资产及负债评估明细表,逐类与财务总账进行比对;抽查各类资产或负债中的重点项目,将其与财务明细账记录的数据进行核对;做到账、表一致;

2、对资产评估明细表所列各类实物资产,到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实,并与账面记录进行核对;同时,对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘,形成详尽的查勘记录,并与资产管理人員和操作使用人員进行交谈,查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录;对存货,查看在产品完工程度并了解入账过程;

3、对照土地资料,实地查看地形、地貌,了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况;对其他无形资产,了解形成或取得过程、在生产过程中的作用、对企业获取收益的贡献程度等;

4、对大额、重点应收款项进行函证,了解业务往来及对方单位信用情况;查阅主要负债的相关协议、合同,了解发生时间、形成过程,偿债情况;

5、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别,查明投资性房地产、固定资产、无形资产的产权状况;并对可能影响资产评估的重大事项进行调查。

(四)通过座谈会、走访等方式,听取被评估单位有关人員对企业、重点资产的介绍,了解企业的生产、经营、管理状况,并形成访谈记录。

(五)开展被评估单位外部的调研活动,包括走访市场或查询市场资讯,了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况,以及市场竞争态势。

#### 四、收集整理评估资料

评估专业人員根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集,包括直接从市场等渠道独立获取的资料,从委托方、被评估单位等相关当事方获取的资料,以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料,根据评估工作需要进行分类,即按流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、长期待摊费用、负债评估等类别,并对收集的评估资料进行了必要的分析、归纳和整理,形成评定估算的依据。

## 五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

## 六、形成评估结论

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。

## 七、编制出具评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成初步报告。就初步评估报告向委托人征求意见，并对涉及的相关事项与委托人进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托人对报告的合理意见或建议。然后，资产评估机构及其资产评估专业人员完成上述资产评估程序后，由资产评估机构出具并提交资产评估报告。

## 第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

### 一、本次评估采用的假设

#### （一）基本假设

##### 1、交易假设

交易假设，是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

##### 2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、

用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

### 3、持续经营假设

持续经营假设，是指假定被评估企业在评估基准日后仍按照原来的经营目的、经营方式持续经营下去。

#### (二) 一般假设

1、假设评估基准日后国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化；

2、假设评估基准日后被评估单位的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务；

3、假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规；

4、假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5、假设评估基准日后无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

#### (三) 具体假设

1、假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致；

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3、本次评估的价值类型是市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响；

4、本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

根据资产评估的要求，我们认为上述假设条件在评估基准日时成立，并以此为基础进行评估测算，评估结论在上述评估假设条件下成立。当未来经济环境发生较大变化时，我们将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 二、评估假设对评估结论的影响

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

## 第六章 评估结论

东莞市和科达液晶设备有限公司于评估基准日 2022 年 12 月 31 日总资产账面价值 6,967.95 万元，评估价值为 8,476.01 万元，增值额为 1,508.06 万元，增值率为 21.64%；总负债账面价值为 4,848.13 万元，评估价值为 4,848.13 万元，无评估增减值；净资产账面价值为 2,119.82 万元，评估价值为 3,627.88 万元，增值额为 1,508.06 万元，增值率为 71.14%。

成本法（资产基础法）具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

金额单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	216.19	216.19		-
非流动资产	6,751.77	8,259.82	1,508.06	22.34
投资性房地产	3,934.08	4,617.55	683.48	17.37
固定资产	2,299.87	2,467.35	167.48	7.28
无形资产	441.08	1,174.92	733.83	166.37
长期待摊费用	76.74		-76.74	-100.00
资产总计	<b>6,967.95</b>	<b>8,476.01</b>	1,508.06	<b>21.64</b>
流动负债	4,457.13	4,457.13		-
非流动负债	391.01	391.01		-
负债合计	<b>4,848.13</b>	<b>4,848.13</b>		-
净资产（所有者权益）	<b>2,119.82</b>	<b>3,627.88</b>	1,508.06	<b>71.14</b>

成本法（资产基础法）评估结果详细情况见资产及负债评估明细表。

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

## 第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未对部分资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响；

二、依据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（以下称营改增）试点，被评估单位进行资产购置、建设时，增值税可以抵扣，故本次投资性房地产、房屋建（构）筑物、机器设备的评估值不含增值税；

三、被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中已列示，但账面无记录的资产为其他无形资产，共计4项，均为东莞市和科达液晶设备有限公司所有；

四、纳入本次评估范围内的厂房2栋5层及宿舍1层、4-6层已出租，在投资性房地产科目进行评估。此次评估的面积是按被评估单位提供的数据以及评估人员现场勘察的结果，若面积发生变化则评估结果应作相应的调整。

五、本次评估结论将涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。本评估结论并未考虑由于具有控制权与缺乏控制权等因素产生的溢价或折价的影响。

## 第八章 资产评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

二、本资产评估结论有效期一年，即自二〇二二年十二月三十一日起至二〇二三年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本评估结论即失效。我们不对委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、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的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任；

四、除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和  
个人不能成为资产评估报告的使用人。

五、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论。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评估对象可实现价格的保证。

六、未征得我公司同意，委托人不得将资产评估报告的内容被摘抄、引用或者披露  
于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

## 第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为二〇二三年三月九日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要  
组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  陈坚 0040

资产评估师:  田震

法定代表人:  陈震

中京民信(北京)资产评估有限公司

