

东莞东洋科技发展有限公司拟收购
东莞东洋智能科技有限公司股权
涉及的东莞东洋智能科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 439 号

（共 2 册，第 1 册）

中京民信（北京）资产评估有限公司

2017 年 11 月 25 日

总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
摘 要	2
第一章 基本情况	4
一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	4
二、评估目的	7
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	8
五、评估价值类型及定义	9
第二章 评估依据	9
一、经济行为依据	9
二、法律法规依据	9
三、评估准则依据	10
四、资产权属依据	10
五、取价依据	11
六、其他依据及参考资料	11
第三章 评估方法	11
成本法(资产基础法)	12
一、流动资产	12
二、固定资产	13
三、在建工程	14
四、无形资产——土地使用权	14
五、负债	15
第四章 评估程序及实施过程	15
一、进行前期调查	15
二、编制评估计划	16
三、开展现场工作	16
四、整理评估资料	17
五、进行评定估算	17
六、进行汇总分析	17
七、提交评估报告	17
第五章 评估假设	17
一、本次评估采用的假设	17
二、评估假设对评估结论的影响	18
第六章 评估结论	18
一、评估结果	18
二、评估结论	19
四、关于部分股权的价值	19
第七章 特别事项说明	19
第八章 评估报告的使用限制说明	20

第九章 评估报告日及其他.....	20
资产评估报告附件:	22

第二册 资产评估说明

说明一、关于《资产评估说明》使用范围的声明	
说明二、关于进行资产评估有关事项的说明	
说明三、评估对象与评估范围说明	
说明四、资产核实总体情况说明	
说明五、评估技术说明	
第一部分 成本法(资产基础法)评估技术说明	
说明六、评估结论与分析说明	
附件、企业提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》	

资产评估师声明

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、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本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，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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和法律、行政法规规定的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。

本资产评估机构及资产评估师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；委托人和其他相关当事人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、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、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。

东莞东沅科技发展有限公司拟收购 东莞东沅智能科技有限公司股权 涉及的东莞东沅智能科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字(2017)第 439 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东莞东沅科技发展有限公司的委托，按照法律、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，对东莞东沅科技发展有限公司拟收购东莞东沅智能科技有限公司股权事宜涉及的东莞东沅智能科技有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为东莞东沅智能科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为东莞东沅智能科技有限公司的全部资产和负债。

评估基准日为 2017 年 10 月 31 日。

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，我们对东莞东沅智能科技有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，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。

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出东莞东沅智能科技有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日评估结论如下：

资产账面价值 5,912.24 万元，评估值 5,977.30 万元，评估增值 65.06 万元，增值率 1.10%。

负债账面价值 4,517.57 万元，评估值 4,517.57 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 1,394.67 万元，评估值 1,459.73 万元，评估增值 65.06 万元，增值率 4.66%。详见下表：

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%
1 流动资产	519.85	519.85	-	-
2 非流动资产	5,392.39	5,457.45	65.06	1.21
3 其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4 持有至到期投资	-	-	-	-
5 长期应收款	-	-	-	-
6 长期股权投资	-	-	-	-
7 投资性房地产	-	-	-	-
8 固定资产	71.84	57.96	-13.88	-19.32
9 在建工程	132.49	132.49	-	-
10 工程物资	-	-	-	-
11 固定资产清理	-	-	-	-
12 生产性生物资产	-	-	-	-
13 油气资产	-	-	-	-
14 无形资产	5,188.06	5,267.00	78.94	1.52
15 开发支出	-	-	-	-
16 商誉	-	-	-	-
17 长期待摊费用	-	-	-	-
18 递延所得税资产	-	-	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	-
20 资产总计	5,912.24	5,977.30	65.06	1.10
21 流动负债	4,517.57	4,517.57	-	-
22 非流动负债	-	-	-	-
23 负债合计	4,517.57	4,517.57	-	-
24 净资产（所有者权益）	1,394.67	1,459.73	65.06	4.66

以下事项提请报告使用者予以关注：

本资产评估报告仅用于上述经济行为，由委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一七年十月三十一日起至二〇一八年十月三十日止。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，本评估报告即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

东莞东沣科技发展有限公司拟收购 东莞东沣智能科技有限公司股权 涉及的东莞东沣智能科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字(2017)第 439 号

东莞东沣科技发展有限公司：

中京民信(北京)资产评估有限公司接受东莞东沣科技发展有限公司的委托，按照法律、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)和收益法，按照必要的评估程序，对东莞东沣科技发展有限公司拟收购东莞东沣智能科技有限公司事宜涉及的东莞东沣智能科技有限公司股东全部权益在 2017 年 10 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

(一)委托人概况

名称：东莞东沣科技发展有限公司

类型：有限责任公司（外商投资企业与内资合资）

住所：东莞松山湖高新技术产业开发区工业东路 24 号现代企业加速器 6 号厂房 201A10 室。

法定代表人：赵永生

注册资金：人民币壹亿元

成立日期：2017 年 8 月 17 日

经营期限：长期

经营范围：科技领域内的实业投资、投资咨询、股权投资；新能源、新材料的技术开发、技术咨询、技术服务、技术推广、技术转让。（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。）

(二)被评估单位概况

名称：东莞东沣智能科技有限公司

住所：东莞松山湖高新技术产业开发区工业东路 24 号现代企业加速器 6 号厂房

201A6 室。

法定代表人：武哲

注册资本：人民币 6000 万元

成立日期：2017 年 2 月 14 日

营业期限：2017 年 2 月 14 日至长期

经营范围：研发、销售智能产品；从事科技领域内技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；清洁能源动力装置研发、销售、技术转让及咨询；清洁能源动力运载器研发、技术转让及咨询（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

截止评估基准日，各股东实际出资情况如下：

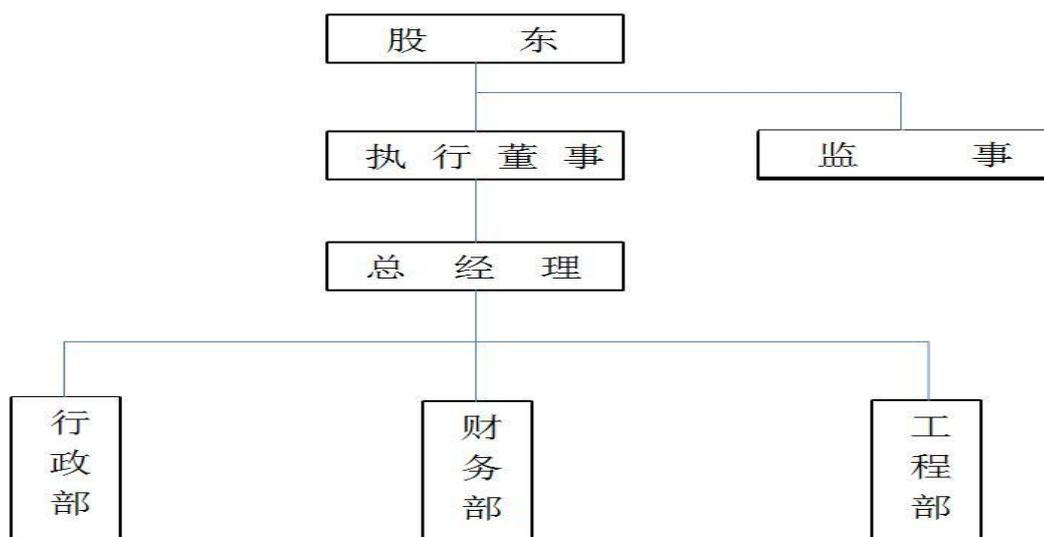
金额单位：人民币元

序号	投资者名称	认缴出资额	认缴出资比例	实缴出资额
1	东莞东沅新能源技术有限公司	60,000,000.00	100%	15,000,000.00
	合计	60,000,000.00	100%	15,000,000.00

2、历史沿革

东莞东沅智能科技有限公司系由东莞东沅新能源技术有限公司出资组建，于 2017 年 2 月 14 日取得东莞市工商行政管理局颁发的企业法人营业执照。公司设立时注册资本为人民币 6000 万元，其中东莞东沅新能源技术有限公司认缴出资人民币 6000 万元，截止 2017 年 10 月 31 日，公司实收注册资本为人民币 1,500 万元。

3、组织机构图



4、主要资产状况

企业的主要资产为流动资产和非流动资产。流动资产包括货币资金、其他应收款。非流动资产包括固定资产、在建工程、无形资产，其中固定资产为车辆和电子设备、车辆账面原值 684,159.99 元，账面净值 684,159.99 元，电子设备为电脑、打印机、投影仪等办公设备，账面原值 35,166.00 元，账面净值 34,239.72 元；在建工程为东沅新能源装备产业化项目；无形资产为位于东莞市生态园福兴路东侧国有土地使用权。

5、主要经营业绩

东莞东沅智能科技有限公司于 2017 年 2 月在东莞松山湖高新技术产业开发区注册成立，是东莞东沅新能源技术有限公司的全资子公司，截至评估基准日止被评估单位处于初创期，无自有产品，对未来经营无明确规划，无营业收入。

6、近年的资产、负债及经营状况

资产负债表

金额单位：人民币元

项 目	2017 年 10 月 31 日
流动资产：	
货币资金	5,007,681.47
其他应收款	190,845.86
流动资产合计	5,198,527.33
非流动资产：	
固定资产	718,399.71
在建工程	1,324,937.25
无形资产	51,880,583.28
非流动资产合计	53,923,920.24
资产总计	59,122,447.57
流动负债：	
应付账款	28,900.00
应付职工薪酬	15,220.48
应交税费	131,607.67
其他应付款	45,000,000.00
流动负债合计	45,175,728.15
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	45,175,728.15
所有者权益：	
实收资本	15,000,000.00
未分配利润	-1,053,280.58
所有者权益合计	13,946,719.42

项 目	2017年10月31日
负债和所有者权益总计	59,122,447.57

利润表

金额单位：人民币元

项 目	2017年度2-10月
一、营业收入	-
减：营业成本	-
税金及附加	252,689.54
管理费用	817,195.93
财务费用	-16,604.89
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,053,280.58
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-1,053,280.58
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-1,053,280.58

以上数据已经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字[2017]第18-00045号标准无保留意见审计报告。

7、委托人与被评估单位之间的关系

委托人东莞东沣科技发展有限公司拟收购被评估单位东莞东沣智能科技有限公司股权，委托人与被评估单位为关联方，受同一最终控股公司控制。

(三)约定的其他评估报告使用者概况

资产评估委托合同未约定委托人以外的其他评估报告使用者。

二、评估目的

委托人东莞东沣科技发展有限公司拟收购被评估单位东莞东沣智能科技有限公司股权，为此，东莞东沣科技发展有限公司特委托中京民信(北京)资产评估有限公司对东莞东沣智能科技有限公司于2017年10月31日的股东全部权益价值进行评估，为东莞东沣科技发展有限公司拟收购东莞东沣智能科技有限公司股权事宜提供价值参考依据。

三、评估基准日

(一)本项目资产评估基准日为2017年10月31日。

(二)上述评估基准日是委托人考虑本次经济行为需要所选取。

(三)评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

(一)评估对象为东莞东洋智能科技有限公司股东全部权益价值。

(二)评估范围为东莞东洋智能科技有限公司的全部资产及负债。资产包括货币资金、其他应收款、固定资产、在建工程、无形资产，负债包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款。其账面金额如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	5,198,527.33
货币资金	5,007,681.47
其他应收款	190,845.86
二、非流动资产合计	53,923,920.24
固定资产	718,399.71
在建工程	1,324,937.25
无形资产	51,880,583.28
三、资产总计	59,122,447.57
四、流动负债合计	45,175,728.15
应付账款	28,900.00
应付职工薪酬	15,220.48
应交税费	131,607.67
其他应付款	45,000,000.00
五、非流动负债合计	-
六、负债总计	45,175,728.15
七、净资产（所有者权益）	13,946,719.42

列入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所(特殊普通合伙)审计并出具大信审字[2017]第 18-00045 号标准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

评估范围内的主要实物资产账面反映为固定资产和在建工程。

1、固定资产

固定资产为车辆、电子设备，其中车辆为丰田轿车 2 项、别克商务车 1 项；电子设备为电脑、打印机、投影仪等办公用电子设备，共计 7 项。以上设备均分布于东莞东洋智能科技有限公司办公室、停车场。

实物资产存在以下特点：

固定资产分布于公司停车场和办公室，维护保养较好，可以正常使用，截止评估基准日无设定抵押等情况。

2、在建工程

在建工程为东沅新能源装备产业化项目 1 项，截至评估基准日已做完前期工程，形象进度和付款比例均为 1%。

截至评估基准日在建工程施工情况正常。

(五)无形资产状况

无形资产为国有土地使用权 1 项，截止评估基准日未设定抵押等其他权利。

(六)列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

(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。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目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。

第二章 评估依据

一、经济行为依据

东莞东沅科技发展有限公司委托中京民信(北京)资产评估有限公司进行资产评估的委托合同。

二、法律法规依据

(一)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)；

(二)《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第 86 号)；

(三)《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，并于 2014 年 3 月 1 日起施行)；

(四)《中华人民共和国企业所得税法》(中华人民共和国主席令 2007 年第 63 号)；

(五)《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 538 号)；

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

(七)《关于印发<会计监管风险提示第 5 号--上市公司股权交易资产评估>的通知》(证监办(2013)6 号)；

- (八)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);
- (九)《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过);
- (十)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号1998年12月24日);
- (十一)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号);
- (十二)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号);
- (十三)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)《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协〔2017〕31号);
- (四)《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协〔2017〕32号);
- (五)《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协〔2017〕33号);
- (六)《资产评估执业准则——资产评估档案》(中评协〔2017〕34号);
- (七)《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》(中评协〔2017〕35号);
- (八)《资产评估执业准则——不动产》(中评协〔2017〕38号);
- (九)《资产评估执业准则——机器设备》(中评协〔2017〕39号);
- (十)《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);
- (十一)《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);
- (十二)《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);
- (十三)《房地产估价规范》GB/T50291-2015(中华人民共和国住房和城乡建设部公告第797号);
- (十四)《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
- (十五)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

- (一)企业财务部门提供的各类合同、凭证、发票;

- (二) 机动车行驶证;
- (三) 《国有土地使用证》;
- (四) 其他权属证明文件。

五、取价依据

- (一) 《资产评估常用数据与参数手册》;
- (二) 评估基准日近期的《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站;
- (三) 委估资产的购置合同、协议及购置发票等凭证;
- (四) 委估设备类固定资产评估明细表;
- (五) 2017 年版《机电产品价格信息查询系统》;
- (六) 《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号);
- (七) 评估师现场察看和市场调查取得的有关评估资料;
- (八) 国家宏观经济、数据处理和存储服务行业、区域市场及企业统计分析数据;
- (九) 被评估单位评估基准日的审计报告;
- (十) 有关协议及其他相关资料。

六、其他依据及参考资料

- (一) 被评估单位提供的资产评估申报表;
- (二) 被评估单位提供的基准日会计报表、账册及凭证;
- (三) 被评估单位提供的《关于进行资产评估有关事项的说明》;
- (四) 财政部发布的《企业会计准则》。

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。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于被评估企业属非上市公司,同一行业的上市公司业务结构、经营模式、企业规模、资产配置和使用情况、企业所处的经营阶段、成长性、经营风险、财务风险等因素与被评估企业相差较大,且评估基准日附近中国同一行业的可比企业的买卖、收购及合并案例较少,所以相

关可靠的可比交易案例的经营和财务数据很难取得，无法计算适当的价值比率，故本次评估不采用市场法。

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，但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。但是，被评估单位处于初创期，无自有产品，对未来经营无明确规划，故应用收益法进行评估受限。

成本法（资产基础法）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）并以成本法评估值作为评估结论。

成本法(资产基础法)

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、固定资产、无形资产、在建工程、流动负债，评估方法主要采用重置成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、其他应收款。

(一)货币资金

对货币资金中的银行存款的账面金额进行核实，对银行存款余额调节表进行试算平衡，对主要存款账户进行发函询证。货币资金以核实后的账面值确定评估值。

(二)其他应收款

评估人员经过核对账簿，核查结算账户、原始凭证，验证其账账、账证是否相符，具体了解往来款项的发生时间、实际业务内容、款项回收情况、欠款人资金、信用状况，对大额账款发函进行了询证和确认，同时，按照账龄将其他应收款进行了分类，对于内部单位及个人借款，可全额收回的，按核实后的账面值确定评估值，对外单位款项，对

各项应收款进行了风险分析，以可收回金额确认评估值。

二、固定资产

固定资产主要为办公用车和经营用电子设备，本次评估采用重置成本法进行评估。

设备类固定资产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，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：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

本次评估对车辆、电子设备均采用重置成本法进行评估。

设备类固定资产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、功能性贬值以及经济性贬值，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：

$$\text{评估价值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

（一）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。

1、车辆重置成本的确定

对于车辆，评估人员通过查询 2017 年版《机电产品价格信息查询系统》及《太平洋汽车网》、《搜狐汽车网》、《易车网》、《汽车点评网》、《全纳车网》等网站，并经适当调整确定重置单价，加计国家统一规定的车辆购置税等税费以及其他合理费用，确定重置成本；同时，根据财政部、国家税务总局颁布的《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2013〕106 号）文件，所有车辆均不抵扣进项税。即：

$$\text{重置成本} = \text{车辆购置价} \times \left(1 + \frac{\text{车辆购置税税率}}{1 + 17\%} \right) + \text{车辆的其他费用}$$

2、电子设备重置成本的确定

对于电子设备，评估人员通过查询 2017 年版《机电产品价格信息查询系统》及《太平洋电脑网》、《中关村在线》等网站并经适当调整确定重置单价，即：

$$\text{电子设备重置成本} = \text{含税购置价}$$

（二）成新率的确定

1、对于具有公安交通管理部门发放的《机动车行驶证》的车辆，参照《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）的有关规定，以车辆行驶里程、使用年限两种方法，根据“孰低法原则”确定理论成新率；对于《机动车强制报废标准规定》中规定的小、微型非营运载客汽车、大型非营运轿车、轮

式专用机械车等无使用年限限制的车辆以行驶里程确定理论成新率，然后结合现场勘察情况对理论成新率进行调整。

成新率计算公式为：

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

$$\text{里程成新率} = \frac{\text{规定最高行驶里程} - \text{已行驶里程}}{\text{规定最高行驶里程}} \times 100\%$$

理论成新率 = MIN（年限成新率，里程成新率）

成新率 = 理论成新率 × 调整系数

2、电子设备由于价值量小且属于通用设备，主要采用年限法确定成新率，即根据设备的经济寿命年限及产品的技术更新速度等因素综合确定。按使用年限确定成新率的公式为：

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

（三）评估值的确定

根据成本法评估的原理，将重置成本和成新率相乘得出评估值。其基本计算公式如下：

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$

三、在建工程

对于实际完成工程量较少的项目，在建工程账面价值为工程进度款。委估项目开工时间距评估基准日不足半年，工程款支付时间离评估基准日接近，价格变化不大，形象进度和付款进度均一致。评估人员根据在建工程申报的金额，经账实核对后在确认其与关联的资产项目不存在重复计价的情况下，以核实后账面价值作为评估值。

四、无形资产——土地使用权

本次评估采用市场比较法对委估宗地进行评估。

（一）市场比较法基本原理

市场比较法是在求取待估土地的价格时，根据替代原则，将待估宗地与近期内同一供需圈内的类似土地实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、个别因素、区域因素等差别，修正得出待估宗地在评估期日价格的一种方法。

其基本公式：

$$P = P_B \times A \times B \times C \times D \times E$$

P—待估宗地价格；

P_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数除以比较实例宗地交易情况指数；

B—待估宗地估价期日地价指数除以比较实例宗地交易期日地价指数；

C—待估宗地区域因素条件指数除以比较实例宗地区域因素条件指数；

D—待估宗地个别因素条件指数除以比较实例宗地个别因素条件指数；

E—待估宗地年期修正指数除以比较实例宗地年期修正指数。

(二) 市场比较法基本程序

- 1、收集交易实例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立价格可比基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行交易时间修正；
- 6、进行区域因素修正；
- 7、进行个别因素修正；
- 8、进行年限修正；
- 9、求取比准价格。

五、负债

负债为流动负债，包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款。

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。

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 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

2017年11月1日，我公司接到委托人的通知后，即安排有关负责人到委托人和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以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

2017年11月2日-2017年11月3日，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、开展现场工作

2017年11月10日-2017年11月15日，评估人员开展现场工作。

(一)向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债评估明细表。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，包括固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、审计报告等。

(三)根据评估准则的要求进行资产核实和现场查勘：

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，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈；

3、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；

4、对被评估单位提供的产权证明文件、资料进行征询、鉴别，查明固定资产和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员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

四、整理评估资料

2017年11月16日-2017年11月17日,对收集的评估资料进行分析,判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性,其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选,汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类,即按流动资产、固定资产、在建工程和无形资产评估等类别,对评估资料进行归纳整理。

五、进行评定估算

2017年11月18日-2017年11月19日,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、进行汇总分析

2017年11月20日-2017年11月21日,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,得出评估结论。

七、提交评估报告

2017年11月24日-2017年11月25日,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,形成报告初稿。就报告初稿向委托人征求意见,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,向委托人提交正式资产评估报告。

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

- 1、被评估单位持续经营,主要资产不改变用途;
- 2、评估范围内资产产权清晰,不存在权属纠纷;
- 3、委托人和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整;
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

二、评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托人和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，得出东莞东洋智能科技有限公司在评估基准日 2017 年 10 月 31 日的成本法(资产基础法)评估结果如下：

资产账面价值 5,912.24 万元，评估值 5,977.30 万元，评估增值 65.06 万元，增值率 1.10%。

负债账面价值 4,517.57 万元，评估值 4,517.57 万元，无增减值变化。

净资产账面价值 1,394.67 万元，评估值 1,459.73 万元，评估增值 65.06 万元，增值率 4.66%。详见下表：

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%
1	流动资产	519.85	519.85	-	-
2	非流动资产	5,392.39	5,457.45	65.06	1.21
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	-
4	持有至到期投资	-	-	-	-
5	长期应收款	-	-	-	-
6	长期股权投资	-	-	-	-
7	投资性房地产	-	-	-	-
8	固定资产	71.84	57.96	-13.88	-19.32
9	在建工程	132.49	132.49	-	-
10	工程物资	-	-	-	-
11	固定资产清理	-	-	-	-

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%
12 生产性生物资产	-	-	-	
13 油气资产	-	-	-	
14 无形资产	5,188.06	5,267.00	78.94	1.52
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	-	-	-	
18 递延所得税资产	-	-	-	
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	5,912.24	5,977.30	65.06	1.10
21 流动负债	4,517.57	4,517.57	-	-
22 非流动负债	-	-	-	
23 负债合计	4,517.57	4,517.57	-	-
24 净资产(所有者权益)	1,394.67	1,459.73	65.06	4.66

二、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，东莞东沅智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 10 月 31 日所表现的公允市场价值为 1,459.73 万元，评估增值 65.06 万元，增值率 4.66%。

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。

四、关于部分股权的价值

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部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托人：在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

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，我们未考虑该等资产用于本次评估目的可能承担的费用和税项，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、受东莞东沅科技发展有限公司的委托，本次评估范围以东莞东沅智能科技有限公司申报评估的资产及负债为限。

三、本报告中涉及的相关法律文件及资料由被评估单位负责提供，被评估单位对上述文件资料的真实性、合法性和完整性负责，并就此向本公司出具了承诺函。

四、对于委托人和被评估单位在委托时和评估过程中未作特殊说明的事项，而评估人员根据专业经验一般不能获悉及无法收集资料的情况下，评估机构及评估人员对此不承担相关责任。

五、被评估单位为小规模纳税人，增值税进项税额不得进行抵扣，故设备的评估值包含增值税。

第八章 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，由委托人使用。对于委托人将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告在评估目的实现日距评估基准日不超过一年且评估对象状况未发生较大变化或市场未发生较大波动时有效。我们不对委托人超出有效期使用评估报告或者在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专业人员不承担责任；

四、除委托人、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。

六、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本评估报告日为 2017 年 11 月 25 日，评估报告日是评估结论形成的日期。

二、本报告含有若干附件(见附件目录)，附件是本报告的重要组成部分。

(本页无正文)

承办资产评估师： 王莹

承办资产评估师： 王学国

法定 代 表 人： 周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司

2017年11月25日

资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位专项审计报告；
- 二、 委托人和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 四、 委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 五、 签名资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资备案文件或者资格证明文件；
- 七、 资产评估机构法人营业执照副本；
- 八、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- 九、 资产评估委托合同；
- 十、 资产评估明细表。