

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟股权转让事宜涉及肇庆市广恒
灯饰有限公司全部股东权益价值评估项目

资产评估报告

粤安城评报字（2022）11ZCPG(G)006号

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

二〇二二年一月二十三日

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告（正文）	5
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	5
二、评估目的	16
三、评估对象和评估范围	17
四、价值类型及其定义	20
五、评估基准日	20
六、评估依据	20
七、评估方法及技术思路	23
八、评估程序的实施过程和情况	30
九、评估假设	31
十、评估结论	33
十一、特别事项说明	37
十二、评估报告使用限制说明	39
十三、资产评估报告日	40
资产评估报告附件	42

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专业人员不承担责任。

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专业人员遵守法律、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专业人员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、资产评估专业人员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。资产评估专业人员不具有对评估对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属真实性做任何形式的保证。

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。

资产评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目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。同时提请评估报告使用者关注评估报告中的评估假设、限制使用条件以及特别事项说明。

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司接受肇庆大旺海印又一城商业有限公司的委托，根据国家有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，按照必要的评估程序及公认的评估方法，并结合委估对象的实际情况，对肇庆市广恒灯饰有限公司股东全部权益进行了评估工作，于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

一、**委托人：**肇庆大旺海印又一城商业有限公司

二、**被评估单位：**肇庆市广恒灯饰有限公司

三、**评估目的：**肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟股权转让需了解肇庆市广恒灯饰有限公司全部股东权益价值

四、**评估对象及评估范围：**

本次评估对象为肇庆市广恒灯饰有限公司股东全部权益；本次评估范围是肇庆市广恒灯饰有限公司截至评估基准日所拥有的全部资产和负债

五、**价值类型：**市场价值

六、**评估基准日：**2021年12月31日

七、**评估方法：**资产基础法、收益法

八、**评估结论：**经过实施必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，肇庆市广恒灯饰有限公司之股东全部权益在持续经营下于评估基准日的市场价值评估结果如下：

1、**资产基础法(成本法)评估结果**

评估范围资产账面价值为 658.56 万元，评估值为 5,451.33 万元，增幅 727.77%；评估范围负债账面价值为 599.06 万元，评估值为 599.06 万元，无增幅；评估范围净资产账面价值为 59.50 万元，评估值为 4,852.27 万元，增幅 8,055.32%。

2、**收益法评估结果**

肇庆市广恒灯饰有限公司经采用收益法评估之股东全部权益价值为人民币叁仟零壹拾柒万柒仟壹佰元整（RMB3,017.71 万元），增幅 4971.94%。

3、选取评估结论

经综合分析，本评估报告最终选取资产基础法(成本法)的评估结论：评估基准日肇庆市广恒灯饰有限公司之股东全部权益价值为人民币肆仟捌佰伍拾贰万贰仟柒佰元整（RMB4,852.27 万元）。具体评估结果如下：

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	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	1	308.00	308.00	0.00	0.00
非流动资产	2	350.56	5,143.3 3	4,792.7 7	1,367.18
投资性房地产	3	78.91	795.76	716.85	908.44
固定资产	4	155.54	2,509.5 5	2,354.0 1	1,513.40
无形资产	5	116.10	1,838.0 2	1,721.9 2	1,483.14
资产总计	6	658.56	5,451.3 3	4,792.7 7	727.77
流动负债	7	599.06	599.06	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	9	599.06	599.06	0.00	0.00
净 资 产	10	59.50	4,852.2 7	4,792.7 7	8,055.32

九、特别事项说明：

1、利用专业报告事项

本次评估所涉及的账面价值由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）北京自贸试验区分所进行审计，并出具的利安达审字[2022]京 B2001 号无保留意见的《肇庆市广恒灯饰有限公司审计报告 2021 年度》，经审计待估资产及负债包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和流动负债，资产总额为 658.56 万元，负债总额为

599.06 万元，净资产为 59.50 万元。

2、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估标的车间三，根据委托人提供的粤房地权证肇旺私字第 20110906 号显示：登记“规划用途”为住宅，实为信息登记错误，根据委托方提供的《情况说明》，应按同地块厂区内另一同类型物业“车间四”的规划用途车间（产权证号：粤房地权证肇旺私字第 20110905 号）类型进行评估。

3、被评估单位申报评估的表外资产情况

结合本次评估目的并考虑股权转让权益的完整性，委托方申报了截止至评估基准日暂未入账的固定资产-构筑物及其他辅助设施，经现场勘察，该资产均可正常使用。根据《场地租赁合同》（海固-19-GH-空地-02）：“租赁到期应收回的场地不可拆分部分。产权归本公司所有”（具体详见《场地租赁合同》和《构筑物及其他辅助设施评估申报表》），该等资产最终权益应归被评估单位所有，应纳入评估范围内，主要为简易厂房，建成时间为 2020 年 1 月，申报评估面积为 14,000.00 m²；保卫室、围墙、水泥地面，建成时间均为 2011 年 7 月。相关数量或建筑面积均由委托方及被评估单位申报填写，因条件限制，评估人员未能进行实际丈量，其数量的真实准确性应由委托方及被评估单位负责。

十、评估结论使用有效期：

本评估结论仅对肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟股权转让需了解肇庆市广恒灯饰有限公司股东全部权益价值之经济行为价值参考。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。资产评估结论使用有效期自评估基准日起一年内（即 2021 年 12 月 31 日至 2022 年 12 月 30 日）有效。当评估基准日后的委估资产状况和外部市场出现重大变化，致使原评估结论失效时，评估报告使用者应重新委托评估。

资产评估报告（正文）

粤安城评报字（2022）11ZCPG(G)006号

肇庆大旺海印又一城商业有限公司：

广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司接受贵公司的委托，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，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟股权转让涉及肇庆市广恒灯饰有限公司的股东全部权益于评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

本次评估委托人为肇庆大旺海印又一城商业有限公司，被评估单位为肇庆市广恒灯饰有限公司。

（一）委托人

名称：肇庆大旺海印又一城商业有限公司

统一社会信用代码：914412005745342129

注册地址：肇庆市高新区大旺大道70号海印又一城商场A销售中心二楼01室

法定代表人：邵建明

注册资本：人民币壹亿元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2011年04月30日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营；物业租赁；物业管理；酒店经营管理；体育场馆管理。（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

1、企业基本情况

企业名称：肇庆市广恒灯饰有限公司

统一社会信用代码：914412007649438343

注册地址：肇庆高新区文德八街1号车间四

法定代表人：邵建明

注册资本：人民币壹佰元

公司类型：有限责任公司(法人独资)

成立日期：2004年07月26日

经营期限：长期

经营范围：生产、销售：灯饰产品、家用电器、五金件；场地租赁；物业管理。

(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)

2、企业基本信息

公司股东及持股比例、股权变更历史情况：

肇庆市广恒灯饰有限公司于2004年07月26日成立，由李应启和陆永文共同出资，认缴注册资本总额为人民币100万元。李应启货币出资金额90万元，占注册资本90%；陆永文出资10万元，占注册资本10%。法定代表人为李应启。截止到2004年7月14日，公司已收到全体股东缴纳的注册资本合计人民币100万元，经肇庆市祥信会计师事务所有限公司审验，并出具祥会所验[2004]254号验资报告。其中，各股东出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
李应启	90.00	90%	90.00
陆永文	10.00	10%	10.00
合计	100.00	100%	100.00

2015年8月14日，经股东会决议同意陆永文将占公司注册资本10%的股权，共10万元的出资以10万元转让给陆沛玲；并同意公司住所变更为：肇庆高新区文德八街1号车间四。股东、股权变更后，各股东出资情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
李应启	90.00	90%	90.00
陆沛玲	10.00	10%	10.00
合计	100.00	100%	100.00

2018年5月8日，股东出资及股权比例情况如下：

股东姓名	认缴出资额（万元）	出资比例（%）	实缴出资额（万元）
肇庆大旺海印又一城商业有限公司	100.00	100%	100.00
合计	100.00	100%	100.00

本次公司变更后至评估基准日股东及持股比例均无变化。

3、公司经营情况（公司业务）

肇庆市广恒灯饰有限公司注册的经营项目为生产、销售：灯饰产品、家用电器、五金件；场地租赁；物业管理。截止至评估基准日，公司的目前业务主要为场地租赁；物业管理；尚未有其他业务类型，目前正常经营中。

4、企业所在行业市场情况

（1）宏观因素情况分析

国际经济环境：

2020 年伊始，突如其来的新冠肺炎疫情对全球经济社会发展带来前所未有的冲击，国际疫情持续蔓延，世界经济严重衰退，产业链供应链循环受阻，国际贸易投资萎缩，国际经济面临的不稳定不确定因素显著增多。

进入 2021 年，百年一遇的新冠肺炎疫情继续重创全球经济。各国封锁措施进一步使经济大面积停摆、失业率飙升，GDP 跌幅普遍创历史极值。一些国家被迫重新“禁足”，经济活动再次收缩；更多国家在“保生命”和“保生计”之间的艰难平衡中更倾向于后者，但经济“带病上岗”，复苏势头明显减缓。

多数经济学家和国际经济组织预计，目前全球经济为上世纪 30 年代大萧条以来最严重的衰退。相比十几年前国际金融危机后的经济恢复，2021 年的全球经济反弹难言强劲。此次疫情导致的全球 GDP 降幅是 2009 年的 7 倍以上，疫后经济复苏的基数效应远强于上次危机后的复苏，但多数人预期 2021 年的全球经济增长率甚至不及 2010 年的 5%。而且，本次复苏预计将很不平衡，将对世界经济格局演变产生深远的影响。

国内经济环境：

我国经济得到持续改善，以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局正在逐步形成，新的比较优势发挥作用。

从国家统计局公布的 2020 年宏观经济数据和 2021 年上半年数据来看，我国经济得到持续改善，新的比较优势凸显，主要体现在以下方面。

一方面，2020 年我国经济逐季改善，在全球主要经济体中唯一实现经济正增长，经济实力迈上新台阶。2020 年随着新冠肺炎疫情得到控制，我国经济得以逐季改善，全年达到 2.3 个百分点的正增长，经济增长水平逐步恢复常态。经济实力迈上新台阶，2020 年我国 GDP 总量超过百万亿，占世界的 17%；人均 GDP 达到 72447 元，上升到世界第 59 位；工业增加值占世界比例超过 30%。

另一方面，2021 年我国经济持续改善，以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局在逐步形成。从 2021 年公布的数据可知：

一是从增长结构来看，2021 年我国经济增长持续改善，结构继续优化。上半年国内生产总值 532167 亿元，按可比价格计算，同比增长 12.7%；两年平均增长 5.3%，比一季度加快 0.3 个百分点，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。从增长结构来看，2021 年上半年最终消费对经济增长的贡献率为 61.7%，拉动 GDP 增长 7.84 个百分点；资本形成总额对经济增长贡献率为 19.2%，拉动 GDP 增长 2.4 个百分点；净出口增长 19.1%，拉动 GDP 增长 2.4 个百分点。

二是从工业增加值来看，已经基本恢复到新冠肺炎疫情发生前的经济水平，工业企业利润增长强劲。今年上半年，全国规模以上工业增加值同比增长 15.9%，两年平均增长 7.0%，比一季度加快 0.2 个百分点；服务业增加值对经济增长贡献率达 53%，比一季度提高 2.1 个百分点。

三是从国内市场来看，内需强劲恢复。今年上半年全国固定资产投资（不含农户）255900 亿元，同比增长 12.6%，两年平均增长 4.4%；社会消费品零售总额 211904 亿元，同比增长 23.0%，两年平均增长 4.4%，比一季度加快 0.2 个百分点。

四是从国际市场来看，货物和服务进出口持续改善。今年上半年货物进出口总额 180651 亿元，同比增长 27.1%。同时，从服务贸易来看，今年一季度，我国服务贸易进出口同比增长 0.5%；其中服务出口增长 22.8%；进口下降 13.5%，服务贸易逆差下降 74.7%。1—5 月我国服务贸易进出口同比增长 3.7%；出口增长 20.1%，两年平均增长 8.3%；进口下降 7.5%，两年平均下降 14.8%，逆差下降 67.3%。

“十四五”期间和未来我国的经济增长面临的挑战：

2021 年世界经济处于恢复阶段，世界银行估算 2021 年全球 GDP 增长为 4 个百分点，虽然世界经济仍在恢复的过程中，但是面临的国际环境会更复杂。首先，疫情的防控存在极大的不确定性。虽然我国很好地控制了疫情，但是国际上还存在极大的不确定性。现在全球的新冠肺炎疫情确诊病例总数不断攀升，对国际经济产生极大的不确定性，对我国的对外经济存在极大的影响。其次，国外政策的不确定性对我国宏观经济产生冲击。如美国的超规模刺激措施会带来通货膨胀，带来美元的贬值，进而影响大宗商品的价格上涨，对我国人民币的汇率和价格水平产生影响，从而造成我国经济的不确定性。

因此，构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，最关

键的还是要靠我国国内市场。从现在的数据来看，我国投资、消费水平会进一步恢复，国际组织也预测我国 2021 年经济增长会超过 8%，但是从最近几年的数据以及 2021 年的数据来看，“十四五”期间和未来我国的经济增长还存在以下问题。

一方面，2021 年整体投资水平虽然有所恢复，但是持续下滑的趋势没有得到明显改变。一是投资水平还有待进一步恢复。尽管 2020 年受疫情影响，我国投资水平仍达到增长 2.9 个百分点，但是和 2019 年增长 5.4 个百分点、2018 年增长 5.9 个百分点相比，分别下降 2.5 个百分点和 3 个百分点。今年上半年投资增长 12.6 个百分点，两年平均增长 4.4 个百分点，尚未达到疫情前的水平。

二是民间投资水平增长不快。从民间投资来看，今年上半年民间投资同比增长 15.4%，与 2020 年的民间投资水平相比仅上涨 1 个百分点，比 2019 年的 4.7% 和 2018 年的 8.7% 下降了 3.7 个百分点和 7.7 个百分点。

三是民间投资占比下降。如果进一步考察投资结构，民间资本的投资在整体投资中的占比是持续下降的，从 2015 年的 64 个百分点下降到 2020 年 55.7 个百分点，今年一季度也仅仅为 57.3 个百分点。

四是我国消费存在结构性问题。首先，我国服务性消费存在不足，导致恩格尔系数上升。受到新冠肺炎疫情疫情影响，我国服务消费下降，2020 年人均服务型消费支出 9037 元，比上年下降 8.6%，占居民人均消费支出的比重为 42.6%。恩格尔系数在疫情后出现上升，2021 年一季度上升到 33.22%，其中城镇 32%，农村 35.9%。其次，消费水平存在地区不平衡和城乡差距。同时，城镇居民的人均消费始终是农村居民的 2 倍以上。最后，虽然我国进出口旺盛，但是我国高端制造业供给还存在一定不足，较依赖进口。2020 年中国货物贸易进出口总值达到 32.16 万亿元人民币，同比增长 1.9%，创历史新高。但是，我国核心技术产品还需依赖进口，2019 年我国芯片自给率仅为 30% 左右，自给率不足。

影响我国经济增长内生动力的原因：

我国内需存在的问题和高端供给不足的问题造成了我国内生动力不足，除新冠肺炎疫情疫情影响外，还存在更深层次的问题，需要在未来的经济发展中综合考虑。

第一，投资水平中民营经济的投资增长速度不快是非常重要的原因，国际经济的不确定性对今年的投资提出了挑战。

第二，我国消费水平下降的根本原因是居民收入的问题。这包括收入占 GDP 比重不高、居民收入增长不快、居民收入结构存在问题以及收入不平等的问题。

第三，我国产业结构中第二产业，特别是制造业下降过快。从 2012 年至 2020 年，第二产业国内生产总值占比从 45.4% 下降至 37.8%，就业人口比例从 30% 下降到 28%，已经呈现出较为明显的“去工业化”的迹象。一方面，我国“去工业化”显得过早。国际经验表明，发达国家开始“去工业化”时，其人均收入已经达到 1 万美元左右（按 1990 年价格计算），而 2012 年我国已进入“去工业化”时人均 GDP 折合仅 6100 美元。另一方面，我国“去工业化”显得过快。近年来第二产业在 GDP 占比平均每年下降近 1 个百分点，对比美国近四十年的去工业化进程，平均每年下降不超过 0.5%，我国“去工业化”下降较快。2021 年一季度进一步下降到 37.15%，今年上半年有所增长 38.9%，而我国第三产业和第二产业的劳动生产率之比在 0.8 左右（2018 年是 0.76）。

（2）区域经济因素分析

肇庆市位于广东省中西部，东部和东南部与佛山市接壤，西南与云浮市相连，西及西北与广西壮族自治区梧州市和贺州市交界，北部及东北部与清远市相邻。

近年来，肇庆深入打造“跨县集群、一县一园、一镇一业、一村一品”现代农业产业体系。上半年，全市 10 个省级现代农业产业园实现总产值 37.21 亿元，新增注册 3 家配套加工企业。此外，粤港澳大湾区肇庆（怀集）绿色农副产品集散基地、粤港澳大湾区“菜篮子”产品肇庆配送分中心项目建设扎实推进，大型生猪养殖项目建设正在加紧建设，进一步助推肇庆现代农业与食品产业的集群化发展。

聚焦汽车产业，加快在汽车零部件方面的发展，发展电池、电控、电机、轮胎、底盘、传感器、照明系统等汽车配套产业。特别指出，肇庆要依托大旺产业园和粤港澳大湾区生态科技产业园等载体，加快发展新能源汽车制造。

在先进材料领域，以广州、佛山、中山、肇庆、梅州、惠州、清远、韶关、河源、潮州、汕尾、云浮、揭阳等市为依托，大力发展高端建筑陶瓷、绿色水泥等建材产业。

针对金属加工领域这个细分领域，充分利用再生铝回收重熔以及有色金属铸件与铝加工产业集聚的优势，重点发展铝型材、有色金属铸件等有色金属产业。

聚焦生物医药与健康产业，支持江门、肇庆、湛江建设再生医学大动物实验基地、南药健康产业基地。作为肇庆“4+4”主导产业之一，生物医药产业发展势头也是只增不减。

根据广东省地区生产总值统一核算结果，2021 年前三季度我市地区生产总值为 1846.79 亿元，同比增长 14.0%，两年平均增长 7.0%。其中，第一产业增加值为 287.48

亿元，同比增长 9.8%，两年平均增长 6.2%；第二产业增加值为 787.28 亿元，同比增长 21.9%，两年平均增长 10.1%；第三产业增加值为 772.03 亿元，同比增长 8.8%，两年平均增长 4.7%。

农业生产实现较快增长。前三季度，全市农林牧渔业实现产值 451.04 亿元，同比增长 12.2%，两年平均增长 7.8%。畜牧业是前三季度我市农业经济快速增长的关键因素，拉动农林牧渔业总产值增长 9.4 个百分点，贡献率达 77.2%。生猪存栏和出栏量均有大幅增长，生猪存栏量 154.19 万头，增长 31.6%；生猪出栏量 233.34 万头，增长 44.7%。早稻产量达到 52.97 万吨，同比增长 3.2%；蔬菜产量 207.77 万吨，增长 3.2%；园林水果产量 32.90 万吨，增长 2.5%；水产品产量为 37.74 万吨，增长 3.1%。

工业生产恢复态势良好。前三季度，全市规上工业实现增加值 623.27 亿元，同比增长 24.9%，比 2019 年增长 23.2%，两年平均增长 11.0%。分门类看，制造业、采矿业、电热力燃气及水生产和供应业同比增长分别为 25.9%、17.9%、16.4%。分经济类型看，国有控股企业、股份制企业、私营企业、外商及港澳台商投资企业同比增长分别为 32.4%、31.1%、26.1%和 11.3%。从主要企业看，全市规上工业百强企业完成增加值 317.64 亿元，增长 32.0%。从“4+4”产业看，“4+4”产业实现工业产值 2295.58 亿元，占全市规上工业总产值的 74.9%，同比增长 39.4%，两年平均增长 21.3%。

固定资产投资保持稳定增长。前三季度，固定资产投资同比增长 18.5%，两年平均增长 13.1%。分产业看，第一产业同比增长 10.2%，两年平均增长 9.2.9%；第二产业同比增长 37.5%，两年平均增长 9.4%；第三产业同比增长 11.6%，两年平均增长 12.7%。从投资性质看，工业投资同比增长 37.6%，两年平均增长 9.4%；工业技改投资同比增长 48.1%，两年平均增长 17.7%。房地产开发投资同比增长 8.4%，两年平均增长 13.9%。基础设施投资同比下降 18.2%，两年平均增速下降 8.2%。

外贸市场呈现个位数增长。前三季度，完成外贸进出口总额 295.4 亿元，同比增长 6%。其中，出口 201.6 亿元，同比增长 2.5%；进口 93.8 亿元，同比增长 14.3%。

金融业平稳运行。9 月末，全市金融机构本外币各项存款余额 3055.90 亿元，同比增长 8.8%，比 2019 年 9 月末增长 17.7%，两年平均增长 8.5%；各项贷款余额 2701.05 亿元，同比增长 11.5%，比 2019 年 9 月末增长 29.4%，两年平均增长 13.8%。

居民收入稳步增长。前三季度，肇庆城镇居民人均可支配收入 28334 元，同比增长 10.8%；农村居民人均可支配收入 17273 元，同比增长 11.5%。

财政收支良好，民生支出占比近七成。前三季度，地方一般公共预算收入 119.50

亿元，同比增长 22.9%，比 2019 年前三季度增长 29.2%，两年平均增长 13.7%。其中，税收收入 69.90 亿元，同比增长 18.5%。地方一般公共预算支出 299.28 亿元，同比增长 6.5%，两年平均增长 6.3%；其中民生类支出占比达 69.7%。

（3）行业与市场情况

近年来，我国房屋租赁公司大量成立，从社会各类人员中吸引了大量的从业人员，其从业人员层次繁多，人员素质参差不齐，专业人才乏，从业人员缺乏必要的理论知识和实践经验，而又没有经过专门的职业道德教育和专业技能的培训，从业人员整体素质参差不齐，专业人员匮乏。从业人员的流动性也较大。这些都使得从业人员之间无论是在专业素质还是道德素质乃至服务意识等方面都有着较大的差距。

随着房地产市场的日益繁荣，作为贯穿行业发展始终的房屋租赁机构，逐渐体现他们在行业中重要地位，并将全面引导行业未来的发展。但刚刚起步的房屋租赁市场还远没有走向成熟，因此，一个规范有序的房屋租赁市场的建立，依然任重而道远。

随着工业企业经济的不断上涨，对工业厂房的需求也是与日俱增。工业厂房是为生产产品提供工作空间场所的建筑物。设计人员在设计工业厂房时应该根据实际任务书和工艺设计人员提供的生产工艺资料，提炼出建筑专业的设计信息：平面形状、柱网尺寸、剖面形式、建筑体型，选择合理的结构方案和围护结构的类型，以及细部构造设计，协调建筑结构、给排水、电气、暖通等工种，认真贯彻“坚固适用，经济合理，技术先进”的设计原则。

随着我国经济的高速发展，城市化进程不断加速和产业结构、社会生活方式的变化，工业生产正以劳动力密集型向技术密集型转化。这对工业厂房设计迎来了新的发展时期。一个个造型活泼生动的、洁净优美的现代化工厂在祖国的工地上展现出来。业主为创造自己的品牌、树立企业的形象、加大对生产空间及生存空间的人性化投入，在工业厂房设计中更加考虑了人的需求，这不仅体现在人们对生活物质的需求，更体现在人们的精神世界对美的渴望、对理想的追求、对事业的进取，这些都是可以通过工业厂房体现出来的。

2021 工业厂市场前景及投资风险分析

最新数据显示，1—11 月份，全国规模以上工业企业实现利润总额 57445.0 亿元，同比增长 2.4%，增速比 1—10 月份提高 1.7 个百分点。

随着采暖季到来，动力煤需求增加、价格上涨，带动煤炭行业利润加速修复。同时，在出口替代效应叠加节假日等因素共同作用下，1—11 月份纺织服装、皮革毛皮、

家具制造、文娱用品、化学纤维等行业利润降幅较 1—10 月份收窄 0.5—3.7 个百分点。

随着社会的发展和科技的进步,工业厂房设计从以往的以生产设备为中心朝着以人为本的方向发展,人的因素在建筑中越来越重要,工业厂房的人性化设计要求建筑师摒弃只重生产工艺的需求,轻人得行为和心里需求的倾向,注重人对空间环境的体验和感受,创造方便、安全、健康和舒适的工作空间,使工业厂房空间环境与人相融合,创造让人产生归属感和亲切感的良好生活环境,最终达到提高员工的生活质量及工作效率的目的。随着信息时代的到来,高新技术的推广和应用,使工业厂房成为城市建筑文化的重要组成部分。

厂房投资一直都是工业领域的大市场,厂房市场一直处于活跃状态,加上这几年社会发展的现状,未来肯定是谁掌握越多的厂房资源,未来的发展肯定会更好,经济的推动确实是会影响传统经济,但后续也会回转,这就看市场行情的变化了,厂房市场也是一个大趋势。

(4) 企业未来发展趋势

肇庆市广恒灯饰有限公司注册的经营项目为生产、销售:灯饰产品、家用电器、五金件;场地租赁;物业管理。截止至评估基准日,公司的业务主要为场地租赁;物业管理。企业尚未有改变或增加其他业务经营方向的决策,公司的未来拟进行整体出售或继续进行物业租赁及管理。

7、对外投资情况:无

8、企业历史财务状况

(1) 被评估单位近年资产负债状况见下表:

单位:人民币元

项目	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31
资产合计	5,041,041.17	5,740,232.62	6,585,627.68
负债合计	5,904,458.12	5,937,792.44	5,990,645.91
所有者权益合计	-863,416.95	-197,559.82	594,981.77

(2) 被评估单位近年经营状况见下表:

单位:人民币元

项目\年份	2019. 12. 31	2020. 12. 31	2021. 12. 31

一、营业收入	395,181.47	1,093,018.23	1,416,338.61
二、营业成本	27,182.97	72,487.92	72,487.92
营业税金及附加	196,921.08	122,480.71	157,574.98
营业费用	0.00	0.00	0.00
管理费用	245,234.46	231,453.16	377,550.16
财务费用	401.43	739.31	939.35
资产减值损失	0.00	0.00	0.00
加：公允价值变动收益	0.00	0.00	0.00
其他收益	0.00	0.00	1,448.20
三、营业利润	-74,558.47	665,857.13	809,234.40
加：营业外收入	10,000.00	0.00	0.00
减：营业外支出	0.00	0.00	0.00
四、利润总额	-64,558.47	665,857.13	809,234.40
减：所得税	0.00	0.00	16,692.81
五、净利润	-64,558.47	665,857.13	792,541.59

上表 2019 年财务数据为被评估单位提供的资产负债表数、利润表数，未经会计师事务所审计，评估专业人员按照必要的程序进行了必要的核实并披露，数据的完整性和真实性应由企业负责；2020 年财务数据为大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2021]第 1-01748 号无保留意见的年度审计报告。评估基准日财务数据为利安达会计师事务所（特殊普通合伙）北京自贸试验区分所出具的利安达审字[2022]京 B2001 号无保留意见的年度审计报告。

9、企业执行的主要会计政策

以持续经营为前提条件，被评估单位执行《企业会计准则》，相关主要科目会计政策情况如下：

（1）记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

（2）投资性房地产

本公司投资性房地产的类别，包括出租的建筑物。投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量。

本公司投资性房地产中出租的建筑物采用年限平均法计提折旧，具体核算政策与固定资产部分相同。

(3) 固定资产

①固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足以下条件时予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

②固定资产分类和折旧方法

本公司固定资产主要分为：房屋及建筑物；折旧方法采用年限平均法。根据各类固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地之外，本公司对所有固定资产计提折旧。

资产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20.00	5.00	4.75

③融资租入固定资产的认定依据、计价方法

融资租入固定资产为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁。融资租入固定资产初始计价为租赁期开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值较低者作为入账价值；融资租入固定资产后续计价采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提折旧及减值准备。

(4) 无形资产

①无形资产的计价方法

本公司无形资产按照成本进行初始计量。购入的无形资产，按实际支付的价款和相关支出作为实际成本。投资者投入的无形资产，按投资合同或协议约定的价值确定实际成本，但合同或协议约定价值不公允的，按公允价值确定实际成本。自行开发的无形资产，其成本为达到预定用途前所发生的支出总额。

本公司无形资产后续计量方法分别为：使用寿命有限无形资产采用直线法摊销，并在年度终了，对无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整；使用寿命不确定的无形资产不摊销，但在年度终了，对使用寿命进行复核，当有确凿证据表明其使用寿命是有限的，则估计其使用寿命，按直线法进行摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

资产类别	使用寿命（年）	摊销方法
土地使用权	土地使用年限	直线法

②使用寿命不确定的判断依据

本公司将无法预见该资产为公司带来经济利益的期限，或使用期限不确定的无形资产确定为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的判断依据为：来源于合同性权利或其他法定权利，但合同规定或法律规定无明确使用年限；综合同行业情况或相关专家论证等，仍无法判断无形资产为公司带来经济利益的期限。

每年年末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，主要采取自下而上的方式，由无形资产使用相关部门进行基础复核，评价使用寿命不确定判断依据是否存在变化等。

③内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准，以及开发阶段支出符合资本化条件的具体标准：

内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益；开发阶段的支出，满足确认为无形资产条件的转入无形资产核算。

（5）税项

主要税种及税率：

税种	计税依据	法定税率%
增值税	商品销售/提供应税服务	5、6、9、13
企业所得税	应纳税所得额	20
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额	7

（三）委托人与被评估企业关系

委托人为肇庆大旺海印又一城商业有限公司，被评估单位为肇庆市广恒灯饰有限公司，他们系产权持有关系。

（四）委托人以外的其他评估报告使用者

根据《资产评估委托合同》约定，本评估报告的使用者为委托人和国家法律、法规规定的评估报告使用者。

除国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟转让股权事宜，需对所涉及的肇庆市广恒灯饰有限公司股东全部权益价值进行评估，本次评估为委托人该经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次资产评估的对象是肇庆市广恒灯饰有限公司截至评估基准日的股东全部权益价值。

（二）评估范围

本次评估范围为肇庆市广恒灯饰有限公司评估基准日经审计后资产负债表列示的全部资产及负债，其中资产总额账面值 6,585,627.68 元，负债总额账面值 5,990,645.91 元，所有者权益账面值 594,981.77 元。企业资产评估申报汇总表如下：

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	3,080,038.43
2	货币资金	50,038.43
9	其他应收款	3,030,000.00
13	二、非流动资产合计	3,505,589.25
18	投资性房地产	789,101.40
19	固定资产	1,555,443.06
20	其中：建筑物类	1,555,443.06
21	设备类	0.00
27	无形资产	1,161,044.79
28	其中：土地使用权	1,161,044.79
29	其他无形资产	0.00
35	三、资产总计	6,585,627.68
36	四、流动负债合计	5,990,645.91
43	应交税费	25,453.91
46	其它应付款	5,965,192.00
49	五、非流动负债合计	0.00
57	六、负债合计	5,990,645.91
58	七、净资产	594,981.77

以上纳入评估范围的资产及负债与委托的经济行为涉及的评估范围相一致。

(三) 对被评估单位产生重要影响的主要资产概况

1、纳入本次评估的货币资金有库存现金和银行存款，货币资金账面值为人民币 50,038.43 元。其中库存现金为人民币 3,523.72 元，银行存款为人民币 46,514.71 元。

2、其他应收款

纳入评估范围内的其他应收款账面值为人民币 3,030,000.00 元，计提坏账准备金 0.00 元，其他应收款净值人民币 3,030,000.00 元。主要内容为广东海印集团股份有限公司的往来款。

3、投资性房地产

纳入评估范围内的投资性房地产账面原值为人民币 1,526,061.92 元，账面净值为人民币 789,101.40 元，该建筑物实际用途为车间。截止至评估基准日，资产均可正常使用，目前已出租。资产具体情况如下：

序号	权证 编号	房屋 名称	来源	结构	建成年月	建筑面积(m ²)	他项权 利	证载用途	实际用 途	层数	账面价值	
											原值	净值
1	粤房地权证肇 旺私字第 20110905号	项目:101041503 车间四	自建	钢、钢混	2011年1月	1,464.5124	无	车间	车间	1.00	763,030.96	394,550.70
2	粤房地权证肇 旺私字第 20110906号	项目:101041505 车间三	自建	钢、钢混	2011年1月	1,464.5124	无	住宅	车间	1.00	763,030.96	394,550.70
账面余额合计						2,929.0248					1,526,061.92	789,101.40
减:减值准备												
账面净值合计											1,526,061.92	789,101.40

4、固定资产-房屋建筑物

纳入评估范围内的固定资产-房屋建筑物账面原值为人民币 3,008,109.16 元，账面净值为人民币 1,555,443.06 元，该建筑物用途为宿舍，截止至评估基准日，资产均可正常使用，目前已大部分出租。资产具体情况如下：

序号	权证 编号	房屋 名称	来源	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	用途	层数	他项 权利	地址	土地证号	账面价值	
												原值	净值
1	粤房地权证肇旺私 字第20110907号	项目:101041507 宿舍楼	自建	钢混	2011年1月	4297.2988	宿舍	5	无	肇庆市高新区 文德八街一号	肇国用(2007) 第W039号	3,008,109.16	1,555,443.06
账面余额合计												3,008,109.16	1,555,443.06
减:减值准备													
账面净值合计												3,008,109.16	1,555,443.06

5、固定资产-构筑物及其他辅助设施

纳入评估范围内的固定资产-构筑物及其他辅助设施截止至评估基准日暂未入账，主要资产为简易厂房，建成时间为 2020 年 1 月，面积为 14,000.00 m²；保卫室、

围墙、水泥地面，建成时间均为 2011 年 7 月。截止至评估基准日，资产均可正常使用。具体情况如下：

序号	名称	结构	建成年月	长度 (m)	宽度 (m)	高度/厚 度(m)	面积m ²	他项 权利	账面价值	
									原值	净值
1	简易厂房	轻钢结构，彩钢板	2020年1月			8.00	14,000.00	无	0.00	0.00
2	保卫室	钢混	2011年7月	8.00	4.00		32.00	无	0.00	0.00
3	围墙	砖混	2011年7月	654.77	0.20	2.50	1,636.93	无	0.00	0.00
4	水泥地面	混泥土	2011年7月			0.10	23,424.26	无	0.00	0.00

（注：以上相关数量或建筑面积均由委托方及被评估单位申报填写，其真实性由委托方及被评估单位负责。）

6、土地使用权

被评估单位目前持有的土地共 1 宗，该宗地位于肇庆高新区创业路西南、文德十一街北面，土地权证编号为肇国用（2007）第 W039 号，证载权利人为肇庆市广恒灯饰有限公司，面积 31,648.03 平方米，终止日期为 2057 年 9 月 5 日。土地性质为国有出让土地，土地用途为工业用地，土地现状为“五通一平”，地上建有建筑物。具体情况如下：

序号	权证 编号	宗地名称	土地位置	土地 用途	使用 权 性质	终止日期	开发程度	面积 (m ²)	原始	账面价值
									入账价值	
1	肇国用 (2007)第 W039号	项目: 101041501 广恒灯饰地块	肇庆高新区创业 路西南、文德十 一街北面	工业用 地	出让	2057年9月5日	五通一平	28,719.01	1,627,632.80	1,161,044.79

（四）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

1、企业申报的账面记录的无形资产

根据被评估单位的申报，账面记录的无形资产为土地使用权 1 宗，该宗地位于肇庆高新区创业路西南、文德十一街北面，土地权证编号为肇国用（2007）第 W039 号，证载权利人为肇庆市广恒灯饰有限公司，面积 31,648.03 平方米，终止日期为 2057 年 9 月 5 日。土地性质为国有出让土地，土地用途为工业用地，土地现状为“五通一平”，地上建有建筑物。

2、企业申报的账面未记录的无形资产

企业无申报的账面未记录的无形资产。

（五）企业申报的表外资产

本次评估被评估单位申报评估的表外资产：

1、固定资产-构筑物及其他辅助设施

纳入评估范围内的固定资产-构筑物及其他辅助设施，主要资产为彩钢车间、保卫室、围墙、水泥地面，共 4 项。截止至评估基准日，资产均可正常使用。

（六）引用其他机构出具报告结论所涉及的资产

本次评估报告中引用了大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2021]第 1-01748 号无保留意见的年度审计报告；利安达会计师事务所（特殊普通合伙）北京自贸试验区分所出具的利安达审字[2022]京 B2001 号无保留意见的年度审计报告。

四、价值类型及其定义

价值类型是指资产评估结果的价值属性及表现形式，即价值内涵。价值类型需要与资产行为的发生相匹配。

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。

市场价值是指自愿的买方与自愿的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

根据资产评估委托合同的约定，本次评估的评估基准日为 2021 年 12 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的与委托人协商确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

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，均以该日之外部经济环境以及市场情况确定。本报告中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）行为依据

委托人与受托人共同签订的《资产评估委托合同》；

（二）有关法律法规依据

1、《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)；

2、《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通过修正)；

3、《中华人民共和国会计法》(中华人民共和国主席令第24号)；

4、《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)；

5、《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)；

6、《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号)；

7、《财政部关于修改〈企业会计准则——基本准则〉的决定》(财政部令第76号)；

8、《中华人民共和国企业所得税法》(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修订)；

9、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》(中华人民共和国国务院令第512号)；

10、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税第[2016]36号)；

11、《关于营业税改征增值税部分试点纳税人增值税申报有关事项调整的公告》(国家税务总局公告2016年第30号)；

12、《关于调整增值税税率的通知》财税[2018]32号(财政部、税务总局2018年4月4日公布)；

13、《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)；

14、《房地产估价规范》(住房和城乡建设部第797号文,中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015)；

15、其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 资产评估相关规范及标准

1、《资产评估基本准则》(财资[2017]43号)；

2、《资产评估职业道德准则》(中评协[2017]30号)；

3、《资产评估执业准则——资产评估程序》(中评协[2018]36号)；

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2018]35号)；

5、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》(中评协[2017]33号)；

- 6、《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7、《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 8、《资产评估专家指引第10号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6号）；
- 9、《资产评估执业准则——企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 10、《资产评估执业准则——无形资产》（中评协（2017）37号）；
- 11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；
- 12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】53号）；
- 13、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16、财政部颁布的国内企业会计准则体系。

（四）产权依据

- 1、企业营业执照；
- 2、公司章程；
- 3、《房地产权证》；
- 4、《建设工程规划许可证》、《建设用地规划许可证》；
- 5、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证等其它资料。

（五）取价依据

- 1、被评估单位提供的资产负债表、资产清查明细表、各年度审计报告等其他文件资料；
- 2、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料；
- 3、中国土地市场网；
- 4、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委、建设部计价格(2002)10号文；
- 5、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知(发改价格[2007]670号)；
- 6、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283)；
- 7、中国人民银行颁布的金融机构存贷款利率；
- 8、国务院国资委统计评价局制定的《2021年企业绩效评价标准值》的统计数据；

- 9、 Wind 资讯数据库资料信息；
- 10、 中国债券信息网（www.chinabond.com.cn）公布的债券交易资料；
- 11、 房地产所在地的房地产市场交易价格信息和征地补偿信息；
- 12、 房地产所在地建筑安装工程预算定额、建筑安装工程费用定额等工程造价信息；
- 13、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料。

（六）参考资料及其它

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》（中国经济科学出版社）；
- 2、评估人员现场勘查、核实资料；
- 3、其他与委托评估资产有关的证明资料；
- 4、其他有关资料。

七、评估方法及技术思路

（一）资产评估的基本方法

进行股东全部权益价值评估，要根据评估目的、评估对象、价值类型、评估时的市场状况及在评估过程中资料收集情况等相关条件，分析资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或多种资产评估基本方法。

按照有关资产评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

1、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，对企业各项资产、负债价值逐项清查，逐项评估，最终采用评估总资产价值扣减评估总负债价值，确定评估对象价值的方法，采用成本法的前提条件有：

- （1）被评估企业各单项资产能被确认，取得的历史数据完整；
- （2）可以调查取得购建被评估资产的现行途径及相应社会平均成本资料。

2、收益法：是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估。现金流量折现法是对企业未来的现金流量及其风险进行预期，然后选择合理的折现率，将未来的现金流量折合成现值以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于股东全部权益价值或具有控制权的股东部分权益价值的评估。应用收益法必须具备的基本前提有：

- (1) 被评估资产的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (2) 资产所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可用货币衡量；
- (3) 被评估资产预期获利年限可以预测；
- (4) 企业能通过不断地自我补偿和更新，使企业持续经营下去并保证其获利能力。

3、市场法：是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的方法。其使用的基本前提有：

- (1) 存在一个充分发展且活跃的资本市场；
- (2) 资本市场上存在相同或类似的参照物，或存在着足够的交易案例；
- (3) 参照物与评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集且具合理性、有效。

(二) 评估方法的选取

由于目前国内的类似企业在产权交易市场或交易案例不多，相似权益性资产交易市场尚不活跃，相似交易对象信息尚缺乏透明度，难以取得充分、可靠的经营财务数据；在资本市场上同行业、同规模、同业务类型的上市公司数量不多，其经营业务和财务数据与被评估单位差距较大，不具可比性，难以获得适当的价值比率或经济指标建立相应的评价体系和回归分析，故难以采用市场法进行评估。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化，强调的是企业整体预期的盈利能力。根据被评估单位的经营现状、经营计划及发展规划，该业务未来时期里具有可预期的持续经营能力和盈利能力，具有持久发展前景。考虑到被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测及可量化，因此本次评估可以采用收益法进行评估。

被评估单位为成立多年，其管理有序，会计核算清晰，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，满足采用成本途径评估的要求。因此，假设待估企业在持续经营前提下，可从成本取得途径的角度采用资产基础法进行评估。

因此，根据本项目评估目的及评估对象的具体情况，采用成本法（资产基础法）、收益法评估被评估单位在评估基准日全部股东权益价值。

（三）各类资产及负债的具体实施过程如下：

1、采用资产基础法（成本法）评估企业评估基准日列示的资产及负债价值的具体评估方法

采用资产基础法评估待估企业评估基准日列示的资产及负债的市场价值，即对评估基准日企业拥有的各项资产采用适当的评估方法分别评估其市场价值并加总，然后扣除评估基准日企业实际承担的各项负债的市场价值之和，从而得出待估企业评估基准日列示的资产及负债的市场价值。各类资产及负债的具体评估方法如下：

（1）货币性资产

货币性资产包括现金、银行存款等，币种均为人民币，以评估基准日企业合法持有或享有追索权的货币金额为基础，扣除可能存在的回收成本及风险损失后的数额为其评估价值。

（2）应收类款项

对其他应收款的评估，评估人员在清查核实中，对资产负债表、总账、明细账和企业填制的评估明细表进行核对，抽查凭证审查其金额、内容、数量、日期是否与账表相符。

评估时，逐一具体分析各往来款项的数额、欠款时间和原因、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对各款项收回的可能性作出判断，预计风险损失，从而确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，应按全部应收款额计算评估值；对于符合有关管理制度规定应予核销的或有确凿根据表明无法收回的，应按零值计算；“坏账准备”则评估为零。对于欠款时间较长（账龄长）、超过信用期、且长期无业务往来应收款项，很可能发生坏账损失，但具体的损失项目和损失的金额无法准确判断，对此部分应收账款，我们参照会计计提坏账准备的方式，以账龄为基础，根据企业历史上处理坏账损失的经验和计提坏账准备的会计政策，估计出可能收不回的款项，再从这部分应收账款总额中扣除得到评估值。

（3）投资性房地产

投资性房地产采用收益现值法进行评估，并考虑投资性房地产现有短期或长期租约，包括租期、租金收取方式以及约定租金相对于市场租金的差异等，对其市场价值的影响。收益现值法是指运用适当的资本化率，将待估房地产预计未来各期的正常纯收益折现到评估时点，并将其累加后得出待估房地产的公开市场价值。

收益现值法的计算公式：

$$P=V/(r-s)*\{1-[(1+s)/(1+r)]^n\}$$

其中：

P:评估价值

V:年客观收益

r:资本化率

s:租金收益年增长率

n:收益年限

V: 年纯收益按以下公式计算：

$V_i = \text{第 } i \text{ 年月租金（含增值税）} \times 12 \times (1 - \text{租金损失率}) \times \text{建筑面积} + \text{押金利息收入} - \text{房产税} - \text{增值税及附加} - \text{印花税} - \text{管理费} - \text{维修费} - \text{租赁管理费} - \text{保险费}$ ；

押金利息参照当地租赁管理条例规定租赁押金不得超过三个月租金，在此租赁押金取二个月租金，利息按中国人民银行于评估基准日执行的一年期定期存款利率计取；

房产税依照《中华人民共和国房产税暂行条例》规定，从租计征是按房产的租金收入的12%计算；

增值税及附加依照《中华人民共和国增值税暂行条例》及其他文件规定，按租金收入的5.93%计算；

出租管理费根据评估人员掌握的社会平均水平按年租金收入的2%计算；

房屋空置和租金损失率随着现有实际出租率逐年提高而降低，直到达到一个稳定状态，稳定状态的房屋空置和租金损失率为每年半个月，约为年租金的5%；

维修费按照根据目前物业维修统计资料以有效租金收入1.5%计算；

保险费按不动产财产保险类，按房产评估值的0.15%计算。

n: 该房产剩余收益年期，为评估基准日到房地产到期年限。

R: 收益还原率的确定，按照基准日一年期银行存款利率，根据待估房地产所处的地区经济状况及未来预测、待估房地产的用途及新旧程度和维修保养情况等，考虑

3-5%的风险报酬，结合当地当前工业房地产包含的一般平均还原利率，综合确定折现率采用 6% 计算。

(4) 固定资产—房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施

重置成本法对主要建筑物的评估，是根据建筑工程资料和竣工结算资料按建筑物工程量，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算建筑物评估净值。

建筑物评估值=重置全价×成新率

其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算评估值。

1) 重置全价

重置全价由建安工程费、勘察设计和前期工程费、建筑税费、投资利息、开发利润等五部分组成。

a. 建安工程费的确定

建筑安装工程造价包括建筑工程、装饰工程、安装工程的总价。本次评估建安工程费根据《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额 2018》、《关于发布肇庆市端州区建设工程 2021 年参考造价的通知》等资料，再根据国家数据网公布的工业生产者出厂价格指数进行调整，最终得出基准日时的该建筑物的建安工程费。

b. 前期工程费

前期工程费，包括当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其它费用两个部分。参照国家及当地政府有关文件规定，结合本项目的投资额度确定。

c. 建筑税费的确定

建筑税费包括城市基础设施建设费和报建等其他税费。参照国家及当地政府有关文件规定，结合本项目的投资额度确定。

d. 投资利息的确定

投资利息系在建设期内为工程建设所投入资金的利息，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，投资利息的计算基础为工程建安工程费、前期及其它费用和建筑税费。工期按整个项目正常建设情况下的合理工期计算，并按均匀投入考虑。

评估基准日基准利率表

各项贷款	年利率%
一年以内（含一年）	4.35
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.9
个人住房公积金贷款	年利率%
五年以下（含五年）	2.75
五年以上	3.25

投资利息=（（建安工程费+前期工程费+建筑税费）×（（1+贷款利率）ⁿ合理工期/2-1）

e. 开发利润的确定

根据《2021年企业绩效评价标准值》房地产开发业全行业中的销售利润率确定业主投资利润。

2) 成新率

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用年限法成新率和打分法成新率确定综合成新率。

综合成新率=年限法确定的成新率×权重+打分法确定的成新率×权重

（6）无形资产评估

本次评估范围内的无形资产为土地使用权，采用市场法进行评估。

对土地使用权进行评估的方法包括市场比较法、基准地价系数修正法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法等，其中从评估理论角度来看，市场比较法评估过程中受评估人员主观因素的影响最小，其评估结果最为直观，最为委托人理解和接受。由于委估土地使用权所在地同类型的土地交易实例较多，能满足市场比较法的应用要求，故本次评估对委估土地使用权采用市场比较法进行评估。

“市场法”是将估价对象与在近期已经发生交易的类似资产加以比较对照，从已经发生了交易的类似资产的已知价格，修正得出估价对象价格的一种估价方法。

其计算公式为：待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地交易情况指数/比较实例宗地交易情况指数×待估宗地评估期日地价指数/比较实例宗地评估期日地价指数×待估宗地地区因素条件指数/比较实例地区因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数×土地使用年限修正系数。

（6）应交税费

应交税费为增值税、应交城市维护建设税、企业所得税等。评估人员通过了解被评估单位应纳税项的内容，核查相关数据的正确性及汇缴真实性，以经核实后账面值作为评估值。

（7）应付款项

应付款项包括应付账款、其他应付款等。评估人员核对了应付款项有关账簿记录，文件资料，并选取金额较大或异常的款项抽查其原始凭证，同时进行业务与合同及其合理性分析和必要的函证工作。在此基础上确定应付款项的真实性，以经核实后确定的账面价值作为评估值。

（四）采用收益法评估企业评估基准日股权价值的具体评估方法及过程

（1）收益法评估的工作过程

① 接受委托后，利用有关资料了解企业的基本情况，并初步确定评估的具体途径、方法和参数，拟定需提交资料清单；

② 进入现场后，向企业提交评估资料清单，以便企业相关人员进行评估准备；

③ 向企业高级管理人员了解企业未来整体发展规划、投资计划、改扩建项目等情况；

④ 收集企业市场竞争情况等资料；

⑤ 结合企业实际情况，对企业未来发展进行预测；

⑥ 讨论选取有关方法和参数进行评估结果计算。

（2）收益法评估的基本思路

本次收益法评估选用企业自由现金流模型，即预期收益是公司全部投资资本（股东全部权益和有息债务）产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债，得出股东全部权益价值。计算公式：

$$\text{股东全部权益价值} = \text{企业自由净现金流量折现值} - \text{有息债务} + \text{非经营性资产价值} - \text{非经营性负债} + \text{溢余资产}$$

（3）收益法评估的计算公式

根据企业实际情况，假设企业可永续经营，则按预期收益能力法进行企业评估可按下列公式计算：

本次评估采用的具体估算公式为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：股东全部权益价值；

D：评估对象的有息债务价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R_i：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R_n：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

C_i：评估基准日存在的非经营与溢余性资产的价值。

企业自由现金流=税后净利润+折旧与摊销+财务费用-资本性支出-净营运资金变动

企业股东全部权益价值=企业自由现金流现值+溢余资产价值+非经营性资产价值+其他资产-带息负债

八、评估程序的实施过程和情况

（一）本公司选派资产评估人员，组成评估项目小组，历经评估前期准备工作、正式进驻企业，开始评估工作、完成现场工作、出具评估报告书，具体过程如下：

（1）明确评估业务基本事项

承接评估业务时，通过与委托人沟通、查阅资料或初步调查等方式，明确委托人、被评估单位、其他资产评估报告使用人等相关当事方、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、评估假设和限制条件等评估业务基本事项。

（2）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，综合分析专业胜任能力和独立性，评价项目风险，确定承接评估业务后，与委托人签订资产评估委托合同。

（3）编制资产评估计划

根据本评估项目的特点、规模和复杂程度，编制合理的资产评估计划，并根据执行资产评估业务过程中的具体情况及时修改、补充资产评估计划。

（4）现场调查

2022年1月10日至2022年1月12日，根据评估业务的具体情况对评估对象进行必要的勘查，指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料，包括将资产评估申报表与被评估单位有关财务报表、总账、明细账进行核对，并对相关资料进行验证，采取必要措施确信资料来源的可靠性，对不动产和其他实物资产进行必要的现场勘查，了解资产的使用状况及性能。

（5）确定评估方法并收集资产评估资料

通过对评估对象和评估范围内资产的调查了解，确定适当的评估方法，同时收集与资产评估有关的市场资料及信息，根据评估项目的进展情况及时补充收集所需要的评估资料。

（6）财务经营状况分析及盈利预测的复核

分析被评估单位的历史经营情况，分析收入、成本和费用的构成及其变化原因，分析其商业模式、获利能力及发展趋势，分析被评估单位的综合实力、管理水平、盈利能力、发展能力、竞争优势等因素。根据被评估单位财务计划和发展规划，结合经济环境和市场发展状况分析，对企业编制的盈利预测进行复核。

（7）评定估算及内部复核

整理被评估单位提供的资料、收集到的市场资料及信息，在对被评估单位财务经营状况分析的基础上，根据评估基本原理和规范要求恰当运用评估方法进行评估形成初步评估结论，对信息资料、参数数量、质量和选取的合理性等进行综合分析形成资产评估结论，按评估准则的要求撰写资产评估报告，资产评估机构进行必要的内部复核工作。

（8）出具资产评估报告

与委托人及资产评估相关当事人进行必要的沟通，听取各方对资产评估结论的反馈意见并引导委托人及其他资产评估报告使用人合理理解资产评估结论，出具资产评估报告并以恰当的方式提交给委托人。

九、评估假设

（一）基础性假设

1、交易假设：假设评估对象处于交易过程中，评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2、公开市场假设：假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3、企业持续经营假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象及其所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

（二）宏观经济环境假设

- 1、国家现行的经济政策方针无重大变化；
- 2、银行信贷利率、汇率、税率无重大变化；
- 3、被评估单位所占地区的社会经济环境无重大变化；
- 4、被评估单位所属行业的发展态势稳定，与被评估单位生产经营有关的现行法律、法规、经济政策保持稳定；

（三）评估对象于评估基准日状态假设

1、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产的购置、取得或开发过程均符合国家有关法律法规规定。

2、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及资产均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象及其所涉及资产之价款、税费、各种应付款项均已付清。

3、除评估专业人员所知范围之外，假设评估对象及其所涉及实物等有形资产无影响其持续使用的重大技术故障，该等资产中不存在对其价值有不利影响的有害物质，该等资产所在地无危险物及其他有害环境条件对该等资产价值产生不利影响。

（四）收益法预测假设

1、一般假设

（1）假设评估对象所涉及企业在评估目的经济行为实现后，仍将按照原有的经营目的、经营方式持续经营下去，其收益可以预测；

（2）假设评估对象所涉及企业按评估基准日现有（或一般市场参与者）的管理水平继续经营，不考虑该等企业将来的所有者管理水平优劣对企业未来收益的影响；

（3）未来的收益预测中所采用的会计政策与被评估单位以往各年及撰写本报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致；

- (4) 税收政策和执行税率无重大显著变化；
- (5) 收益的计算以中国会计年度为准，均匀发生；
- (6) 无其他不可预测和不可抗力因素对被评估单位经营造成重大影响；
- (7) 未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

2、特殊假设及主要参数

- (1) 本次评估参照被评估单位管理层提供的整体业务模式；
- (2) 被评估企业制定的各项经营计划、资金筹集计划等能够顺利执行；
- (3) 假设被评估企业能够按照企业管理层规划的经营规模和能力、经营条件、经营范围、经营方针进行正常且持续的生产经营。

评估人员根据运用收益法对企业进行评估的要求，认定管理层提供的假设条件在评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估人员将不承担由于假设条件的改变而可能推导出不同评估结果的责任。

(五) 限制性假设

1、本评估报告假设由委托人提供的法律文件、技术资料、经营资料等评估相关资料均真实可信。我们亦不承担与评估对象涉及资产产权有关的任何法律事宜。

2、除非另有说明，本评估报告假设通过可见实体外表对评估范围内有形资产视察的现场调查结果，与其实际经济使用寿命基本相符。本次评估未对该等资产的技术数据、技术状态、结构、附属物等进行专项技术检测。

十、评估结论

(一) 在持续经营前提下，肇庆市广恒灯饰有限公司全部资产及负债于评估基准日 2021 年 12 月 31 日的评估结果如下：

1、成本法（资产基础法）资产评估结果汇总表如下：

评估范围资产账面价值为 658.56 万元，评估值为 5,451.33 万元，增幅 727.77%；评估范围负债账面价值为 599.06 万元，评估值为 599.06 万元，无增幅；评估范围净资产账面价值为 59.50 万元，评估值为 4,852.27 万元，增幅 8,055.32%。

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	$D=C/A \times 100\%$
流动资产	1	308.00	308.00	0.00	0.00
非流动资产	2	350.56	5,143.33	4,792.77	1,367.18
投资性房地产	3	78.91	795.76	716.85	908.44
固定资产	4	155.54	2,509.55	2,354.01	1,513.40
无形资产	5	116.10	1,838.02	1,721.92	1,483.14
资产总计	6	658.56	5,451.33	4,792.77	727.77
流动负债	7	599.06	599.06	0.00	0.00
非流动负债	8	0.00	0.00	0.00	0.00
负债总计	9	599.06	599.06	0.00	0.00
净资产	10	59.50	4,852.27	4,792.77	8,055.32

评估结论详细情况详见评估结果汇总表、分类汇总表及各类资产清查评估明细表。

2、收益法评估测算结果表如下：

经收益法计算的肇庆市广恒灯饰有限公司评估基准日全部股东权益权益价值为人民币 3,017.71 万元，增幅 4971.94 %。计算结果表如下：

金额单位：人民币万元

项目	预测期					
	2022年12月	2023年12月	2024年12月	2025年12月	2026年12月	2027年12月
一、业务收入预测	167.83	176.88	274.70	351.23	360.47	361.18
减：营业成本	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25	7.25
减：营业税金及附加	16.06	16.12	16.71	17.16	17.22	20.22
减：销售费用	-	-	-	-	-	-
减：管理费用	41.75	35.08	36.75	38.11	38.48	38.49
减：财务费用	-	-	-	-	-	-
加：投资收益						

二、营业利润	102.77	118.43	214.00	288.71	297.52	295.22
加：营业外收入	-	-	-	-	-	-
减：营业外支出	-	-	-	-	-	-
三、利润总额	102.77	118.43	214.00	288.71	297.52	295.22
所得税	2.57	4.34	13.90	21.37	22.25	22.02
四、净利润	100.20	114.09	200.10	267.34	275.27	273.20
加：折旧和摊销	24.79	24.79	24.79	24.79	24.79	24.79
减：资本性支出	-	-	-	-	-	-
减：营运资金追加投入	-	-	-	-	-	-
五、自由现金流	124.99	138.88	224.89	292.13	300.06	297.99
折现率 7.56%	0.9297	0.8644	0.8037	0.7472	0.6948	0.6459
六、自由现金流现值	116.21	120.05	180.74	218.29	208.47	192.48
预测期现金流现值						1,036.25
2027年后现金流现值						2,254.66
自由现金流现值合计						3,290.91
加：盈余资产						-
加：非经营资产						-273.20
加：长期投资						-
减：有息负债						-
股东权益价值						3,017.71

（二）评估结果的分析与选择

经采用资产基础法和收益法分别进行评估，两种评估方法下评估价值相差较大，为 1,834.56 万元，主要原因为：由于委托方为房地产开发企业，前期收购该项资产的目的是作为公司资源（土地）储备，未来可以进行城市更新（旧厂房拆除重建类更新）或获取资产增值收益，短期内建有部分厂房以出租经营为主，但现状下的出租经营收益，未能充分发挥该地块及相应物业的经济效益，该土地现有建设强度偏低，建有大量简易厂房，被评估企业也一直未进行实际的工业运营，无法发挥土地应有的产出收益，工业物业租金收益在扣除企业运营管理费用后的收益现值无法充分体现企业重建成本的投入价值。因此收益法评估结论低于资产基础法评估数据。

由于企业目前经营方式是对其现有物业资产进行出租，在企业现有状况下，资产的实际收益功能发挥不够充分，效益能力的最佳状态尚无法正常体现，其目前的租金收益不能完全体现资产的客观价值，因此，其收益法测算的股权价值具有一定的局限性，收益法结论很难合理体现企业的整体价值。而资产基础法下，该企业资产的记录清晰，各项财务登记资料完整，涉及的各项成本及市场数据较容易比准取得，因此，本次评估最终采用资产基础法的评估结论作为本次企业价值评估结果。

（三）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：在特定的评估目的、持续经营等假设条件下，肇庆市广恒灯饰有限公司全部权益于评估基准日 2021 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为人民币肆仟捌佰伍拾贰万贰仟柒佰元整（RMB4,852.27 万元）。

（四）资产基础法评估结论与账面价值比较变动情况及原因

1、投资性房地产评估净值比账面净值增值了 716.85 万元，增值率为 908.44%，增值的主要原因是账面价值为原始建造成本入账，不包含土地价值，本次评估依据市场租金，采用收益法进行评估（包含土地价值在内），本次增值原因分析主要为：①近年，土地市场价格上涨；②目前房地产重建成本已大幅高于历史水平，致使相应的房地产使用的市场租金提高，导致出租收益现值高于原始投资成本；③工业房地产多为自建自用，可供出租房源较少，供不应求。

2、固定资产评估净值比账面净值增值了 2,354.01 万元，增值率为 1,513.40%，主要是账面价值为单一房屋建筑物的建造成本，本次增值原因主要为：①本次评估范围内房屋建筑工程随着原材料价格波动、人工成本上涨等因素，以及会计折旧年限与固定资产经济使用寿命年限不一致，因此造成评估有所增值；②本次评估还包含了企业申报的表外资产—4 项构筑物及其辅助设施的价值在内，因此造成大幅度增值。

3、无形资产-土地使用权评估净值比账面净值增值了 1,721.92 万元，增值率为 1,483.14%，增值的主要原因为：①土地取得时间较早（2007 年），折旧摊销对资产账面净值影响较大；②近几年肇庆市工业用地市场供不应求，用地价格整体上涨所形成。根据中国地价动态监测网数据显示，2007-2021 年间，粤港澳大湾区工业用地一级市场价格平均上涨率约为 273.29%。二级市场价格远超该数据；③由于土地一级市场对供地企业有产业准入名录、投资强度、税收强度或销售额等考核限制，中小企业无法通过土地一级市场获取土地，存量用地出售案例较少，价格较高。

（五）评估结论有关说明

1、本评估结论系根据评估报告中描述的原则、依据、假设、方法、程序得出的，使用本评估结论需特别注意本报告之“评估假设”、“特别事项说明”“评估报告使用限制说明”；

2、本评估结论仅为本评估目的服务；

3、本评估结论未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力影响；

4、本评估结论未考虑特殊交易方式对评估结论的影响；

5、本评估结论未考虑流动性对评估对象价值的影响；

6、本评估结论未考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价。

十一、特别事项说明

本评估报告中的分析、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、限定条件以及以下特别事项说明及其对评估结论的影响。

本次评估对以下情况提请报告使用者予以关注：

（一）利用专业报告事项

本次评估所涉及的账面价值由利安达会计师事务所（特殊普通合伙）北京自贸试验区分所进行审计，并出具的利安达审字[2022]京 B2001 号无保留意见的《肇庆市广恒灯饰有限公司审计报告 2021 年度》，经审计待估资产及负债包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产和流动负债，资产总额为 658.56 万元，负债总额为 599.06 万元，净资产为 59.50 万元。

（二）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估标的车间三，根据委托人提供的粤房地权证肇旺私字第 20110906 号显示：登记“规划用途”为住宅，实为信息登记错误，根据委托方提供的《情况说明》，应按同地块厂区内另一同类型物业“车间四”的规划用途车间（产权证号：粤房地权证肇旺私字第 20110905 号）类型进行评估。

（三）抵押、担保，法律、经济纠纷等未决事项及其或有负债（或有资产）等事项

企业未报告有其他抵押、担保事项，也未报告有法律、经济纠纷等未决事项，本

次评估未考虑评估范围内的资产诸如存在抵押、担保、纠纷等任何限制因素对评估结论的影响。

（四）评估程序受限事项

本次评估未发现有评估程序受限的事项；

（五）期后重大事项

在评估基准日后、有效期以内，如果资产数量及作价标准发生变化，应按如下原则处理：

- 1、资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
- 2、资产价格标准发生变化并对资产评估价产生明显影响时，委托方应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托方在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

（六）其他需要说明的事项

1、本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对资产价格的影响。

2、结合本次评估目的并考虑股权转让权益的完整性，委托方申报了截止至评估基准日暂未入账的固定资产-构筑物及其他辅助设施，经现场勘察，该资产均可正常使用。根据《场地租赁合同》（海固-19-GH-空地-02）：“租赁到期应收回的场地不可拆分部分。产权归本公司所有”（具体详见《场地租赁合同》和《构筑物及其他辅助设施评估申报表》），该等资产最终权益应归被评估单位所有，应纳入评估范围内，主要为简易厂房，建成时间为2020年1月，申报评估面积为14,000.00 m²；保卫室、围墙、水泥地面，建成时间均为2011年7月。相关数量或建筑面积均由委托方及被评估单位申报填写，因条件限制，评估人员未能进行实际丈量，其数量的真实准确性应由委托方及被评估单位负责。

3、本次收益法中预测的企业未来营业收入数据等财务数据是由被评估单位提供，被评估单位确认其预测数据是在分析未来发展趋势及市场状况，结合其自身的经营情况及发展目标并考虑企业持续正常经营活动的基础上预测得出。我们是在被评估单位提供的相关资料和预测数据基础上进行调查分析，并按评估准则要求对被评估单位提

供数据的合理性复核分析并进行评估计算，被评估单位应对提供的所有资料和数据完整性、合法性、准确性和真实性负责并承担法律责任。若被评估单位提供的上述资料发生重大变化，则将直接影响评估结果。特请报告使用者注意。

4、本评估结论以委托方提供的有关权属证明材料为依据。根据《资产评估对象法律权属指导意见》，评估人员执行评估业务仅对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，本评估报告也不能作为确认评估对象法律权属的依据。委托方应对其所提供的评估对象法律权属资料的真实性、合法性和完整性承担法律责任。

5、本评估结论未考虑由于控股权和少数股权等因素产生的溢价或者折价，以及流动性对评估对象价值的影响。

6、对被评估单位可能存在的其他影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特别说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

本报告签字评估师提请报告使用者在使用本报告时，应关注以上特别事项说明及期后重大事项对评估结论以及本次经济行为可能产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。由委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托人及法律法规明确的其他评估报告使用者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）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未征得本评估机构同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

（三）本评估结论为本报告载明的评估目的而提出的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，并无强制执行的效力，报告使用人应正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（四）本次评估结果是依据本次评估目的，以持续使用和公开市场为前提，确定的现行市场价值，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对其评估价值的影响。

（五）按《资产评估执业准则——资产评估报告》指引，本资产报告的评估结论自评估基准日起一年内有效，即评估结论使用有效期为2021年12月31日起至2022年12月30日。请报告使用人在上述有效期内使用资产评估报告。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2022 年 1 月 23 日。

(接下页盖章页)

(本页无正文)

评估机构： 广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司

中国资产评估师

中国资产评估师

评估报告日： 2022年1月20日

资产评估报告附件

1. 成本法评估明细表
2. 收益法评估测算表
3. 委托人及被评估单位营业执照复印件
4. 被评估单位评估基准日审计报告复印件
5. 被评估单位资产权属证明资料复印件
6. 现场照片
7. 委托方及被评估单位承诺函复印件
8. 签字资产评估师承诺函
9. 评估机构营业执照复印件
10. 关于广州安城信房地产土地资产评估与规划测绘有限公司的备案公告复印件
11. 签字资产评估师职业资格证书复印件

资产评估师承诺函

肇庆大旺海印又一城商业有限公司：

受你方委托，我们对贵单位肇庆大旺海印又一城商业有限公司拟转让股权涉及肇庆市广恒灯饰有限公司股东全部权益价值，以 2021 年 12 月 31 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 1、我们具备相应的执业资格。
- 2、评估对象与评估范围与评估业务约定书约定一致。
- 3、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 4、根据资产评估准则和相关评估规范选取评估方法。
- 5、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 6、评估结论合理。
- 7、评估工作未受到干预并独立进行。

中国资产评估师

中国资产评估师

2022 年 1 月 23 日