

武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产
涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权
资产评估报告



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

| | |
|---|--|
| 报告编码: | 4747200011202200084 |
| 合同编号: | 深圳亿通2022-0112 |
| 报告类型: | 法定评估业务资产评估报告 |
| 报告文号: | 深亿通评报字(2022)第1078号 |
| 报告名称: | 武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权资产评估报告 |
| 评估结论: | 46,778,200.00元 |
| 评估机构名称: | 深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司 |
| 签名人员: | 李月兰 (资产评估师) 会员编号: 37070017 蔡永安 (资产评估师) 会员编号: 36030025 |
|  (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: 2022年06月10日

本报告依据中国资产评估准则编制

武汉日海新材料科技有限公司
拟转让资产涉及的铝模设备
和铝模租赁合同相关债权
资产评估报告

深亿通评报字（2022）第1078号

（共壹册，第壹册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二二年六月九日

武汉日海新材料科技有限公司拟转让 资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权 资产评估报告

目录

| | |
|--|----|
| 声明..... | 1 |
| 资产评估报告摘要..... | 2 |
| 资产评估报告..... | 4 |
| 一、 委托人、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人..... | 4 |
| 二、 评估目的..... | 7 |
| 三、 评估对象和评估范围..... | 7 |
| 四、 价值类型..... | 9 |
| 五、 评估基准日..... | 9 |
| 六、 评估依据..... | 10 |
| 七、 评估方法..... | 11 |
| 八、 评估程序实施过程 and 情况..... | 12 |
| 九、 评估假设..... | 14 |
| 十、 评估结论..... | 14 |
| 十一、 特别事项说明..... | 15 |
| 十二、 资产评估报告使用限制说明..... | 16 |
| 十三、 资产评估报告日..... | 18 |
| 资产评估报告附件:..... | 19 |

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。

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清单由委托人、产权持有人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。

**武汉日海新材料科技有限公司拟转让
资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权
资产评估报告
摘要**

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权进行了评估。

评估目的：为满足武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产的需要，提供武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权市场价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权；评估范围为武汉日海新材料科技有限公司申报的铝模设备和铝模租赁合同相关债权（详见评估申报明细表）。

价值类型： 市场价值

评估基准日： 2022年5月31日

评估方法： 市场法、成本法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经市场法、成本法评估，武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权于本次评估基准日的评估值为大写人民币肆仟陆佰柒拾柒万捌仟贰佰元（RMB 4,677.82 万

元)。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

对评估结论产生影响的特别事项：

(一)本次评估范围内的铝模租赁合同相关债权在评估基准日尚未开具发票，账面值为零。

(二)铝模租赁合同相关债权中有 21 项债权金额合计 4,871,274.08 元，该部分租赁合同已执行完毕，铝模设备已退场。

铝模租赁合同相关债权中有 21 项债权金额合计 15,429,626.96 元，该部分租赁合同正在执行。

(三)铝模租赁合同相关债权及铝模设备评估值包含了增值税。

(四)相关租赁协议继续执行所需履约费用及配套服务费，评估值未做扣减。

其他特别事项详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字(2022)第 1078 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

深亿通评报字（2022）第1078号

武汉日海新材料科技有限公司拟转让
资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权
资产评估报告

日海智能科技股份有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）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、公正的原则，采用市场法、成本法，按照必要的评估程序，对武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产涉及的铝模设备和铝模租赁合同相关债权在 2022 年 5 月 31 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、产权持有人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人简介

名称：日海智能科技股份有限公司（以下简称“日海智能”）

统一社会信用代码：914403007542710936

类型：股份有限公司

住所：深圳市南山区大新路198号马家龙创新大厦17层1701

法定代表人：杨宇翔

注册资本：37440 万人民币

成立日期：2003年11月14日

经营期限：2003年11月14日至无固定期限

经营范围：一般经营项目是：销售通信配套设备(包括但不限于配线设备、光电子产品、光模块、波分复用设备、光电器件、连接器件和网络机柜等产品)、无线通信设备、移动通信系统天线及基站附件(包含但不限于基站、室分、美化天线和馈线附件、无源器件等产品); 数据中心的机房机柜、数据通信设备、微型DC柜、微模块系统、数据处理业务及技术、开发网络集成系统、数据中心解决方案和配套产品的相关集成、研发设计、生产、销售与技术咨询和售后服务及安装服务、建设、运维; 灯杆、智慧路灯、广播通信铁塔及桅杆系列产品、高低压成套开关电器设备; 通信电源、电源产品及配电设备相关产品(包含但不限于一体化电源、不间断电源系统(UPS)、电源分配单元(PDU)等)、节能系列产品、能源柜; 空调设备设计、研发与销售(包括但不限于工业空调、机房精密空调设备、基站空调设备、通讯机柜空调设备); BBU机柜(包括但不限于BBU一体化集中机柜、BBU节能机柜和5G BBU机柜等产品)及相关配套设备的研发、生产、销售与技术咨询和服务; 监控系统设计开发、生产和销售服务(包括但不限于动力环境监控系统、智能监控采集处理服务(器)系统); 通信测试设备和施工工具、通用电子电力产品、新能源电动汽车充电类系统设备及配套设备(含硬件及软件产品)、自动切换开关及监控通讯系统、精密设备环境控制系统及配件、智能门禁和安防系统的产品和软件的应用、无线传感产品、无线通讯装置和智能门锁, 并从事上

述产品的工程服务及精密设备的集成、维修、维护和调试(生产仅限分公司经营); 锂电池(包含但不限于通信电池、储能电池等)、蓄电池(包含但不限于铅酸电池等)以及BMS系统的设计开发、销售; 物联网云信息计算、物联网整合应用、物联网解决方案系统集成及销售、物联网集成项目的建设及运维; 移动互联网网络平台、新网络媒体、电子商务系统平台、网站、网页的技术开发、设计, 许可经营项目是: 通信配套设备(包括但不限于配线设备、光器件和网络机柜等产品)、无线通信设备、移动通信系统天线及基站附件(包括但不限于基站、室分、美化天线和馈线附件、无源器件等产品)、数据通信设备、数据中心解决方案的配套产品及相关集成、灯杆、智慧路灯、广播通信铁塔及桅杆系列产品、高低压成套开关电器设备、通信电源及配电设备、节能系列产品、通信测试设备和通信施工工具、通用电子电力产品、新能源电动汽车充电类系统设备及配套设备(含硬件及软件产品)、自动切换开关及监控通讯系统、精密设备环境控制系统及配件、智能门禁和安防系统的产品和软件的应用、无线传感产品、无线通讯装置和智能门锁的生产, 并从事上述产品的工程服务及精密设备的集成、维修、维护和调试(生产仅限观澜分公司经营); 云端数据存储服务、数据备份服务、数据处理、数据分析; 云计算服务和灾备服务。

(二) 产权持有人简介

名称: 武汉日海新材料科技有限公司(以下简称“武汉日海”)

统一社会信用代码: 91420115063022135Q

类型: 有限责任公司

住所: 武汉东湖新技术开发区光谷三路628号山推楚天混凝土机械生产基地一期办公楼一楼102室

法定代表人: 程娜娜

注册资本：1000万元人民币

成立日期：2013年3月18日

经营期限：2013年3月18日至2033年3月17日

经营范围：新材料技术及设备的开发、销售和技术服务；通讯技术的研发、转让、推广、技术咨询服务；通讯用配线设备、户外设施及相关集成产品制造、销售及相关工程服务；合同能源管理；广播通信铁塔及桅杆系列产品的制造及销售；通讯工程安装施工，钢结构工程安装施工；建筑工程铝模、爬架及相关产品的设计、研发、生产、销售及租赁；建筑材料及相关产品的设计、研发、生产及销售。（涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）

（三）除委托人以外的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告仅供委托人及资产转让的相关当事方使用，无其他资产评估报告使用人（法律法规另有规定除外）。

（四）委托人、其他资产评估报告使用者与产权持有人关系

委托人间接持有产权持有人100%股权。

二、评估目的

为满足武汉日海新材料科技有限公司拟转让资产的需要，提供武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权市场价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象为武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权。

(二)评估范围为武汉日海新材料科技有限公司申报的铝模设备和铝模租赁合同相关债权。

(三)评估对象概况描述

1、铝模设备

申报铝模设备是企业自制设备，账面原值 40,499,987.33 元，账面净值 31,539,946.40 元，共计 22 项，全部为建筑用铝模，评估基准日均已出租，分布在承租方武汉各施工现场。

2、铝模租赁合同相关债权

申报铝模租赁合同相关债权金额 20,300,901.04 元。包括 42 项铝模租赁合同相关债权，具体如下：

(1)已全部退板铝模租赁合同相关债权共 21 项，金额合计 4,871,274.08 元。该部分租赁合同已执行完毕，铝模设备已退回武汉日海。

(2)尚未执行完毕的 21 项铝模租赁合同相关债权，金额合计 15,429,626.96 元。该部分租赁合同正在执行中，铝模设备在承租方施工现场。

申报的铝模租赁合同相关债权仅包括铝模资产租赁协议中尚未开具发票的部分，已开票未收款的部分已在武汉日海计入应收账款，未纳入本次评估范围。

本次纳入评估范围的资产与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

（四）权属瑕疵事项

无。

（五）抵押、担保情况

上述设备目前无抵押、担保情况。

（六）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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

评估基准日 2022 年 5 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

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。

六、评估依据

(一) 法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年中华人民共和国主席令第46号公布);

2、《资产评估行业财政监督管理办法》(2019年中华人民共和国财政部令第97号《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》修改);

3、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日中华人民共和国十三届全国人大三次会议表决通过,自2021年1月1日起施行);

4、《关于深化增值税改革有关政策的公告》(2019年4月1日财政部、税务总局、海关总署公告第39号);

5、《关于深化增值税改革有关事项的公告》(2019年国家税务总局公告第14号);

6、其他有关的法律、法规和规章制度。

(二) 准则依据

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、资产评估机构业务质量控制指南(中评协[2017]46号);
- 8、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39号);
- 9、资产评估价值类型指导意见(中评协[2017]47号);
- 10、资产评估对象法律权属指导意见(中评协[2017]48号);
- 11、资产评估执业准则——资产评估方法(中评协[2019]35号)。

(三) 取价依据

- 1、铝模租赁协议等其他相关资料;
- 2、委托评估的资产评估明细表;
- 3、经实地盘点核实后填写的委估资产清单;
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料;
- 5、同花顺 IFinD 资讯金融终端;
- 6、产权持有人近期处置铝模设备相关数据资料;
- 7、委托人及产权持有人提供的其他与评估有关的资料;
- 8、委托人及产权持有人撰写的《关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

(一) 铝模租赁合同相关债权

铝模租赁合同相关债权在核实无误的基础上,根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

（二）铝模设备

考虑委估铝模设备已租赁，且租赁合同执行的相关债权已包含在委估第一项租赁合同相关债权中。铝模设备仅以租赁合同到期后的铝模设备价值做为其评估值。

铝模设备租赁到期后收回，经改造后可重新出租。部分铝材和钢材可以改造后继续使用，其他不可改造使用的铝材和钢材需报废处置。

评估值=铝材重量×铝材评估单价+钢材重量×钢材评估单价

重量=铝模设计面积×理论重量×（1-合理损耗率）

铝材评估单价=铝材单价*60%+废铝单价*40%

钢材评估单价取武汉日海近期处置均价。

八、评估程序实施过程和情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、产权持有人和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取产权持有人对委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于2022年6月7日进驻现场，结合产权持有人填报的评估明细表，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、查询、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于2022年6月8日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

(一) 公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。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，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

(二) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(三) 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评估结论的影响。

(四) 假设拟转让铝模设备相关租赁合同可以按约定执行完毕。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在本次评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，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。

十、评估结论

评估结论：经市场法、成本法评估，武汉日海新材料科技有限公司拟转让铝模设备和铝模租赁合同相关债权于本次评估基准日的评估值为大写人民币肆仟陆佰柒拾柒万捌仟贰佰元（RMB 4,677.82 万元）。

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、 特别事项说明

(一) 本次评估范围内的铝模租赁合同相关债权在评估基准日尚未开具发票，账面值为零。

(二) 铝模租赁合同相关债权中有 21 项债权金额合计 4,871,274.08 元，该部分租赁合同已执行完毕，铝模设备已退场。

铝模租赁合同相关债权中有 21 项债权金额合计 15,429,626.96 元，该部分租赁合同正在执行。

(三) 铝模租赁合同相关债权及铝模设备评估值包含了增值税。

(四) 相关租赁协议继续执行所需履约费用及配套服务费，评估值未做扣减。

(五) 在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1、当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

2、当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

3、对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(六) 委托人及产权持有人所提供的资料是进行本次资产评估的基础，委托人及产权持有人应对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，

不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围，我们提请报告使用人关注。

（七）资产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，并不承担相关当事人决策的责任。

（八）本资产评估报告是在委托人及相关当事方提供基础文件数据资料的基础上做出的。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任；资产评估师的责任是对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见。

（九）本评估结论为委估资产于评估基准日在完全产权下的市场价值，未考虑上述资产未来可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响。

（十）没有考虑评估对象的流动性对评估结论的影响。

（十一）评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与产权持有人未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（十二）评估基准日至本评估报告日之间，委托人及产权持有人未作特殊说明，且评估人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2023 年 5 月 30 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(二)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。

(三)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。

(四)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。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2022年6月9日。

(以下无正文)

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区耀华创建大厦1204

电话：0755-83225773

邮编：518040



资产评估师

资产评估师



二〇二二年六月九日