

本报告依据中国资产评估准则编制

鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜  
涉及的东台润田精密科技有限公司  
股东全部权益价值项目  
资产评估报告

中瑞评报字[2023]第 000777 号

(共一册，第一册)



中瑞世联资产评估集团有限公司  
ChungRui World Union Appraisal Group

2023年5月24日

## 目 录

声 明 .....	1
资产评估报告摘要 .....	2
资产评估报告正文 .....	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 .....	4
二、评估目的 .....	7
三、评估对象和评估范围 .....	8
四、价值类型 .....	13
五、评估基准日 .....	14
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	18
八、评估程序实施过程 and 情况 .....	29
九、评估假设 .....	31
十、评估结论 .....	33
十一、特别事项说明 .....	36
十二、评估报告使用限制说明 .....	38
十三、评估报告日 .....	38
十四、签名盖章 .....	39
资产评估报告附件 .....	40

## 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、行政法规规定和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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、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。

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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、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。

八、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。

九、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。

十、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。

# 鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜

## 涉及的东台润田精密科技有限公司

### 股东全部权益价值项目

### 资产评估报告摘要

中瑞评报字[2023]第 000777 号

鸿日达科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用收益法和资产基础法，对东台润田精密科技有限公司的股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

评估目的：因鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜，本次评估目的即对该经济行为所涉及的东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

评估对象：东台润田精密科技有限公司的股东全部权益价值。

评估范围：东台润田精密科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等）、流动负债和非流动负债等。

评估基准日：2022 年 12 月 31 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、资产基础法。

评估结论：本资产评估报告选用资产基础法评估结果作为评估结论。具体评估结论如下：

东台润田精密科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,478.36 万元，总负债账面价值为 12,079.02 万元，股东全部权益账面价值为 29,399.34 万元。东台润田精密科技有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 32,496.94 万元，增值额为 3,097.60 万元，增值率为 10.54%。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	1	15,294.19	15,537.12	242.93	1.59
非流动资产	2	26,184.17	27,794.58	1,610.41	6.15
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	-	-		
固定资产	10	20,182.17	20,919.06	736.89	3.65
在建工程	11	2,166.38	2,170.18	3.80	0.18
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	3,483.13	4,564.37	1,081.24	31.04
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	48.43	48.43	-	-
递延所得税资产	19	221.69	10.17	-211.52	-95.41
其他非流动资产	20	82.37	82.37	-	-
<b>资产总计</b>	21	<b>41,478.36</b>	<b>43,331.70</b>	<b>1,853.34</b>	<b>4.47</b>
流动负债	22	10,834.76	10,834.76	-	-
非流动负债	23	1,244.26	-		
<b>负债总计</b>	24	<b>12,079.02</b>	<b>10,834.76</b>	<b>-1,244.26</b>	<b>-10.30</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	25	<b>29,399.34</b>	<b>32,496.94</b>	<b>3,097.60</b>	<b>10.54</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

即东台润田精密科技有限公司的股东全部权益价值为 **32,496.94** 万元（大写金额为人民币叁亿贰仟肆佰玖拾陆万玖仟肆佰元整）。

本资产评估报告仅为资产评估报告中描述的经济行为提供价值参考，评估结论的使用有效期自评估基准日起一年。

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、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

以上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。

# 鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜

## 涉及的东台润田精密科技有限公司

### 股东全部权益价值项目

### 资产评估报告正文

中瑞评报字[2023]第 000777 号

鸿日达科技股份有限公司：

中瑞世联资产评估集团有限公司（以下简称为“中瑞世联”或我公司）接受贵公司的委托，遵守法律、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，履行适当的资产评估程序，采用收益法和资产基础法，对贵公司拟进行股权转让事宜涉及的东台润田精密科技有限公司股东全部权益在 2022 年 12 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、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

本次资产评估的委托人为鸿日达科技股份有限公司，被评估单位为东台润田精密科技有限公司，无资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人。

##### （一） 委托人概况

###### 1. 注册登记情况

名称：鸿日达科技股份有限公司

统一社会信用代码：9132058375050665X4

类型：股份有限公司(上市)

住所：玉山镇青淞路西侧

法定代表人：王玉田

注册资本：20,667.00 万人民币

成立日期：2003-06-27

营业期限：2003-06-27 至 无固定期限

经营范围：许可项目：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，具体经营项目以审批结果为准）一般项目：电子元器件制造；电子元器件与机电组件设备销售；模具制造；模具销售；非居住房地产租赁；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；锻件及粉末冶金

制品制造；工业自动化控制系统装置制造；金属制品研发；软件开发（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## （二）被评估单位概况

### 1. 注册登记情况

名称：东台润田精密科技有限公司

统一社会信用代码：91320981MA1X7TAH95

类型：有限责任公司

住所：东台经济开发区东渣路东侧、东区四路北侧

法定代表人：宋世勇

注册资本：25,000.00 万人民币

成立日期：2018-09-20

营业期限：2018-09-20 至 无固定期限

经营范围：精密电子元器件、电脑电子连接器、通信电子连接器、汽车电子连接器、医疗电子连接器、家用电子连接器、工业机械电子连接器、汽车线束、机械设备线束、塑胶五金制品、精冲模、精密型塑模、模具标准件的研发、生产、销售；自营和代理各类商品和技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）；金属制品加工。（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）一般项目：电力电子元器件制造；电力电子元器件销售；电池零配件生产；电池零配件销售；光伏设备及元器件制造；光伏设备及元器件销售；电机制造（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

### 2. 历史沿革

东台润田精密科技有限公司于 2018 年 9 月，由昆山捷皇电子精密科技有限公司（鸿日达科技股份有限公司曾用名）出资成立。注册资本为 10000.00 万元，设立时股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	昆山捷皇电子精密科技有限公司	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00
	合计	10,000.00	100.00	10,000.00	100.00

2019 年 12 月，东台润田精密科技有限公司转出 20% 股权，新增股东东台市汇金新特产业投资基金(有限合伙)，注册资本增至 25,000.00 万元。各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	昆山捷皇电子精密科技有限公司	20,000.00	80.00	20,000.00	80.00
2	东台市汇金新特产业投资基金(有限合伙)	5,000.00	20.00	5,000.00	20.00
	合计	25,000.00	100.00	25,000.00	100.00

2020年10月，股东昆山捷皇电子精密科技有限公司更名为鸿日达科技股份有限公司。

截至评估基准日，各股东出资额及持股比例情况如下表：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	持股比例 (%)	实缴出资额 (万元)	实缴比例 (%)
1	鸿日达科技股份有限公司	20,000.00	80.00	20,000.00	80.00
2	东台市汇金新特产业投资基金(有限合伙)	5,000.00	20.00	5,000.00	20.00
	合计	25,000.00	100.00	25,000.00	100.00

评估基准日至报告出具日，各股东及其出资额未发生任何变化。

### 3.经营业务及主要资产配置情况

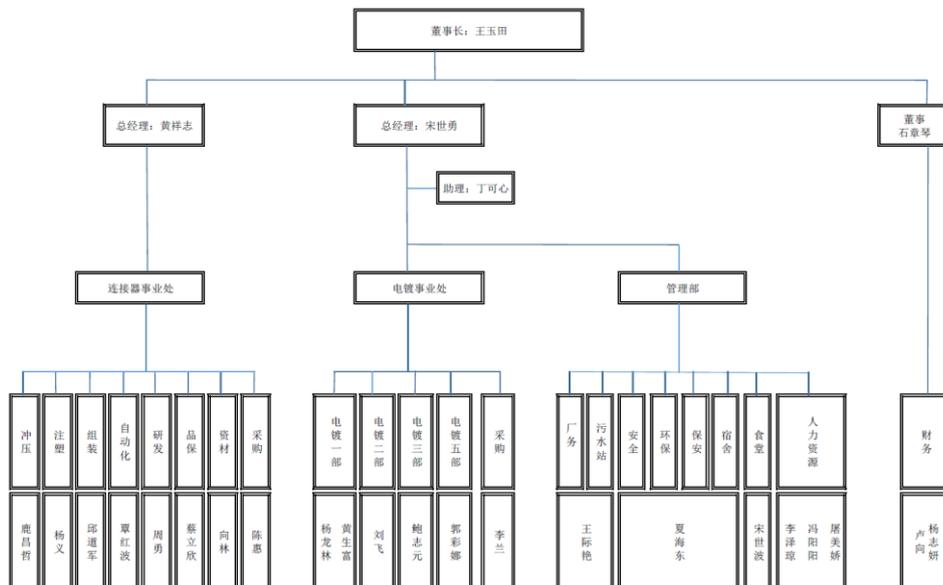
东台润田精密科技有限公司主要经营业务为从事各类3C消费电子使用的连接器的生产、制造和销售业务，以及为控股股东鸿日达科技股份有限公司、及其他客户提供电镀加工服务。

东台润田精密科技有限公司2021年末总资产4.22亿元、负债1.49亿元，净资产2.72亿元；2022年末总资产4.15亿元、负债1.21亿元，净资产2.94亿元。

### 4. 公司组织结构

公司由董事长直接领导下设特助进行辅助，有下设连接器事业处、电镀事业处、管理部等3个部门，详见下表。

东台润田精密科技有限公司组织架构



## 5.主要税项及政策

企业主要税种及法定税率列示如下表：

税种	具体税率情况
增值税	一般纳税人应税收入按 13%、9%及 3%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 7% 计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的 15% 计缴。

## 6.近三年的资产、负债和财务、经营状况

### 财务状况及经营成果

金额单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	50,477.63	42,163.60	41,478.36
负债总额	24,255.21	14,945.23	12,079.02
净资产	26,222.43	27,218.37	29,399.34
项目	2020 年年度	2021 年年度	2022 年 1-12 月
营业收入	18,578.50	19,506.00	20,432.11
利润总额	1109.55	1,220.17	2,402.88
净利润	973.97	995.94	2,180.97

上述 2020 年度、2021 年度和资产评估基准日财务数据已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计，并分别出具了容诚审字[2021]215F0084 号无保留意见的审计报告、容诚审字[2022]215F0137 号无保留意见的审计报告、容诚审字[2023]215F0143 号无保留意见的审计报告。

### 7.委托人和被评估单位之间的关系

委托人是被评估单位的控股母公司。

#### (二) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

## 二、 评估目的

中瑞世联资产评估集团有限公司接受鸿日达科技股份有限公司的委托，对鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜，对该经济行为所涉及的东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

### 三、 评估对象和评估范围

#### (一) 评估对象

评估对象为东台润田精密科技有限公司的股东全部权益价值。

#### (二) 评估范围

评估范围为东台润田精密科技有限公司的全部资产及负债。评估范围内的资产包括流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等）、流动负债和非流动负债等。总资产账面价值为41,478.36万元,总负债账面价值为12,079.02万元,股东全部权益账面价值为29,399.34万元。具体资产类型和审计后账面价值详见下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值
<b>流动资产小计</b>	<b>152,941,881.91</b>
货币资金	18,164,356.94
应收票据及应收账款	80,283,292.95
预付款项	548,442.99
其他应收款	284,997.25
存货	53,579,665.01
其他流动资产	81,126.77
<b>非流动资产小计</b>	<b>261,841,682.73</b>
固定资产	201,821,703.01
在建工程	21,663,760.55
无形资产	34,831,329.03
长期待摊费用	484,291.31
递延所得税资产	2,216,877.21
其他非流动资产	823,721.62
<b>资产总计</b>	<b>414,783,564.64</b>
<b>流动负债小计</b>	<b>108,347,586.43</b>
短期借款	64,315,861.11
应付票据及应付账款	36,440,817.97
应付职工薪酬	2,872,174.35
应交税费	4,573,890.92
其他应付款	144,842.08
<b>非流动负债小计</b>	<b>12,442,617.64</b>
<b>递延收益</b>	<b>12,442,617.64</b>
<b>负债总计</b>	<b>120,790,204.07</b>
<b>净资产(股东全部权益)</b>	<b>293,993,360.57</b>

本次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。账面价值已经容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所审计,并出具了容诚审字[2023]215F0143号无保留意见的审计报告。

### （三）企业主要资产情况

纳入评估范围的实物资产包括：存货、房屋建（构）筑物、机器设备、电子设备、在建工程等。

纳入评估范围的非实物资产主要为：货币资金、应收款项、其他流动资产、无形资产、长期待摊费用、递延所得税资产和其他非流动资产等。

以上资产的类型及特点如下：

#### 1. 存货

存货主要包括原材料、在产品、库存商品和周转材料。主要分部在企业生产车间和仓库中。

#### 2. 固定资产

##### （1）房屋建筑物类资产

##### 1) 房屋建筑物

房屋建筑物主要包括 1#幢—6#幢厂房、1-2 号宿舍楼、食堂等；位于东台经济开发区东区四路 28 号东台润田精密科技有限公司厂区内；建筑日期主要为 2019 年 6 月；主要用于生产经营；建筑结构包括钢混及混合结构；装修情况为简装或毛坯；日常维护情况良好，截至基准日，可正常用于生产经营。

##### 2) 构筑物及其他辅助设施

构筑物主要为生产用房屋建筑物配套设施。有厂区道路、地面等，从结构来看主要为砼结构，截至基准日，可正常使用。

##### （2）设备类资产

##### 1) 机器设备

机器设备共 1961 项，主要为干燥机、电镀设备、注塑机和高压柜等，主要分布于厂区生产车间内，截至基准日，该类设备使用状况良好。

##### 2) 电子设备

电子设备共 236 项，主要有电脑、打印复印一体机、空调等。截至基准日，上述设备使用、维护、保养正常。

#### 3. 在建工程

在建工程主要包括土建工程、设备安装工程。其中土建工程主要包括二期厂房建设工程，2022 年 11 月开工，预计 2023 年 10 月完工；设备安装主要包括 UV 涂装生

产线、自动单臂式滚镀镍金银生产线等，其账面价值主要为设备购置成本，其中 UV 涂装生产线 2022 年 5 月开工，预计 2023 年 01 月完工。

#### 4.货币资金

货币资金主要为人民币账户的现金和银行存款，基准日账面余额 18,164,356.94 元。

#### 5.应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付款项和其他应收款等。

应收票据为企业近 1 年内经营而应收的银行承兑汇票，基准日账面余额 68,626,871.67 元；应收账款为企业近 1 年内经营而应收的货款，基准日账面余额 11,656,421.28 元；预付账款为企业预付的货款和材料款等，基准日账面余额为 548,442.99 元；其他应收款为电费，基准日账面余额为 284,997.25 元。

#### 6.无形资产

##### (1) 账面记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面记录的无形资产包括土地使用权和办公软件。截至基准日，一期土地使用权产权正常，无他项权利，二期土地使用权尚未办理不动产权证书。办公软件可正常使用。具体情况如下：

金额单位：人民币元

序号	土地权证编号	土地位置	取得日期	用地性质	土地用途	准用年限	面积(m <sup>2</sup> )	原始入账价值	账面价值
1	苏(2020)东台市不动产权第1417474号	东台经济开发区东区四路28号1-14栋	2019/06	出让	工业	50	40,150.71	12,004,560.00	11,144,233.20
2	苏(2020)东台市不动产权第1417475号	东台经济开发区东区四路28号	2019/06	出让	工业	50	26,558.00		
4		东区二路南侧、经十路西侧	2022/10	出让	工业	50	91,944.00	23,721,552.00	23,602,944.24

金额单位：人民币元

序	无形资产名称和内容	取得日	法定/预计	原始入账价值	账面价值
---	-----------	-----	-------	--------	------

号		期	使用年限		
1	新天下防火墙	2020/03	5	59,734.52	25,884.86
2	CAD 软件	2022/08	5	31,495.58	28,870.87
3	CAD 软件	2022/09	5	31,495.58	29,395.86

## (2) 账面未记录的无形资产

企业申报纳入评估范围账面未记录的无形资产包括专利等。基准日时，涉及的账面未记录的无形资产情况如下：

序号	公开(公布)号	专利名称	类型	取得日期	专利权人	法定/预计使用年限	尚可使用年限
1	CN307959021S	储能连接器	外观专利	2022/12/30	东台润田精密科技有限公司	10	10.00
2	CN217677839U	一种耐阳极电 解腐蚀的铂钯 镍组合镀层结 构	实用新 型	2022/3/8	东台润田 精密科技 有限公司	10	9.18
3	CN216794122U	一种集成紧固 功能的一体注 塑成型式三选 三卡托	实用新 型	2021/11/19	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.88
4	CN216794121U	一种基于钢片 成型紧固弹片 的三选三一体 式卡托	实用新 型	2021/11/19	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.88
5	CN216794123U	一种有效防止 卡片掉落的三 选三一体式卡 托	实用新 型	2021/11/19	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.88
6	CN216251222U	低电阻低成本 USBType-C 连 接器端子料带	实用新 型	2021/9/30	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.75
7	CN216251223U	接地钢片一体 式 USBType-C 连接器端子料 带	实用新 型	2021/9/30	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.75
8	CN215098465U	一种双料带产 品自动裁切检 测包装一体设 备	实用新 型	2021/3/24	东台润田 精密科技 有限公司	10	8.23
9	CN213026642U	一种焊接强度 高且公母座互 配感好的板对 板连接器结构	实用新 型	2020/6/6	东台润田 精密科技 有限公司	10	7.43
10	CN212388130U	一种耐腐蚀的	实用新	2019/9/5	东台润田	10	6.68

鸿日达科技股份有限公司拟进行股权转让事宜  
涉及的东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值项目资产评估报告

		充电接口镀层结构	型		精密科技有限公司		
11	CN211605453U	一种板对板连接器母座结构	实用新型	2020/2/26	东台润田精密科技有限公司	10	7.15
12	CN211404849U	一种板对板连接器公端结构	实用新型	2020/2/26	东台润田精密科技有限公司	10	7.15
13	CN210182670U	一种便于组装的 Type-C 母头	实用新型	2018/11/22	东台润田精密科技有限公司	10	5.89
14	CN210120266U	一种防水 24pin type c 母座	实用新型	2019/1/4	东台润田精密科技有限公司	10	6.01
15	CN209434545U	一种 Type C 左右双层防水连接器	实用新型	2018/12/7	东台润田精密科技有限公司	10	5.93
16	CN209434426U	一种夹板 TypeC 防水母座	实用新型	2018/12/29	东台润田精密科技有限公司	10	5.99
17	CN208775681U	一种用于电池座组装的输送机构	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
18	CN208743457U	一种卡帽的裁切装置	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
19	CN208743602U	一种用于卡托组装的铆接装置	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
20	CN208745337U	一种用于卡托的整形装置	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
21	CN208745144U	一种卡托的水口料去除机构	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
22	CN208753708U	一种用于电池座的固定片插接机构	实用新型	2018/7/31	东台润田精密科技有限公司	10	5.58
23	CN208112615U	一种手机卡座用顶杆及手机卡座	实用新型	2017/10/20	东台润田精密科技有限公司	10	4.80
24	CN106356665B	一种防水 USB 连接器及其制造方法	发明专利	2016/10/14	东台润田精密科技有限公司	20	13.78
25	CN207560072U	一种带有检测单元的手机卡座	实用新型	2017/10/27	东台润田精密科技有限公司	10	4.82
26	CN207303419U	一种移动通讯设备用卡连接器	实用新型	2017/8/28	东台润田精密科技有限公司	10	4.65
27	CN207303588U	一种多卡组合	实用新	2017/8/18	东台润田	10	4.63

		卡托装置	型		精密科技 有限公司		
28	CN207233984U	一种耳机座	实用新 型	2017/7/25	东台润田 精密科技 有限公司	10	4.56
29	CN207165805U	一种焊线式耳 机座	实用新 型	2017/7/28	东台润田 精密科技 有限公司	10	4.57
30	CN206195051U	一种防水 USB Type-C 连接器	实用新 型	2016/10/10	东台润田 精密科技 有限公司	10	3.77
31	CN103747120B	一种带有托盘 的双层手机卡 座	发明专 利	2013/12/17	东台润田 精密科技 有限公司	20	10.96
32	CN103682897B	一种双层卡座	发明专 利	2013/12/4	东台润田 精密科技 有限公司	20	10.92

#### 7.长期待摊费用

主要是通达工业宿舍区供热管道费用等零星费用的支出和摊余情况，以及形成新资产和权利。

#### 8.递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。企业按照暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，确认的递延所得税资产。

#### 9.其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付工程款，经核实账面记录无误。

#### （四）企业申报的表外资产的类型、数量

截至本次评估基准日，除前述未入账无形资产外，无其它表外资产。

#### （五）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估报告利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所于 2023 年 4 月 18 日出具的容诚审字[2023]215F0143 号审计报告披露的东台润田精密科技有限公司截至 2022 年度和 2021 年度财务报表及审计报告的审计结论。

### 四、 价值类型

资产评估价值类型包括市场价值和公允价值以外的价值类型。经资产评估师与委

托人充分沟通后，根据本次评估目的、市场条件及评估对象自身条件等因素，本次评估采用持续经营前提下的市场价值作为选定的价值类型，具体定义如下：

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

本项目评估基准日是 2022 年 12 月 31 日。

评估基准日是由委托人根据有利于经济行为实现的原则，并考虑与经济行为时点相衔接，以及考虑到资产评估是对某一时点的资产提供价值参考，选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产的整体情况等因素综合确定。

## 六、 评估依据

### （一）经济行为文件

委托人于 2023 年 5 月 25 日召开的第一届董事会第十九次会议审议通过了《关于公司回购子公司股权的议案》。

### （二）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，中华人民共和国主席令 第 46 号,中华人民共和国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，中华人民共和国主席令 第 15 号，第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议第四次修正)；

3. 《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)；

4. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第 86 号，2019 年 1 月 2 日财政部令第 97 号修改)；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2019 年 4 月 23 日《国务院关于修改部分行政法规的决定》修订)；

6. 《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2008 年国务院令 第 512 号)；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年财政部、国家税务总局令 第 65 号)；

8. 《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）；
9. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年国务院令第691号）；
10. 《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
11. 《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）；
12. 财政部 税务总局《关于进一步完善研发费用税前加计扣除政策的公告》（2023年第7号）；
13. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
14. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；
15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第709号修订）；
16. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部令第14号）；
17. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国资委第12号令）；
18. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国资委、财政部第32号令）；
19. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权〔2006〕274号）；
20. 《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修订）；
21. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、财政部、证监会第36号令）；
22. 《监管规则适用指引——评估类第1号》（2021年1月22日，中国证监会发布）；
23. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日修订）；
24. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
25. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日修订）；
26. 《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》（国务院令第

55号，2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

27.《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》（2013年12月7日国务院令第六45号第三次修订）；

28.国土资源部办公厅《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资源厅发〔2018〕4号）；

29.《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

30.《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人大常委会第六次会议第三次修正，2020年10月17日第十三届全国人大常委会第二十二次会议第四次修正）；

31.《中华人民共和国专利法实施细则》（2010年国务院令第五69号）；

32.其他与资产评估相关的法律、法规等。

### （三）评估准则依据

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.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协〔2019〕35号）；

8.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协〔2017〕46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.《资产评估准则术语 2020》（中评协〔2020〕31号）；

12.《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）；

13.《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）；

- 14.《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
- 15.《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 16.《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
- 17.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 18.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；
- 19.《企业会计准则-基本准则》（2014年7月23日根据中华人民共和国财政部令 第76号《财政部关于修改<企业会计准则-基本准则>的决定》修订）；
- 20.其他与资产评估相关的准则依据等。

#### （四）权属依据

1. 不动产所有权证书；
2. 部分机器设备采购合同及发票；
3. 其他权属证明文件。

#### （五）取价依据

1. 委托人提供的审计报告；
2. 被评估单位提供的重要协议、供销合同、发票等财务、经营资料；
3. 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）；
4. 评估人员现场调查收集的其他估价信息相关资料；
5. 委托人提供的盈利预测及相关资料；
6. 国家宏观、行业统计分析资料；
7. 可比上市公司的相关资料；
8. 同花顺 iFinD 数据端；
9. 市场询价资料。

#### （六）其他参考依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
2. 与被评估单位相关人员的访谈记录；
3. 中瑞世联资产评估集团有限公司数据资料；
4. 委托人与我公司签订的《资产评估委托合同》；
5. 被评估单位提供的其他有关资料。

## 七、 评估方法

### （一）评估方法的选择

依据资产评估基本准则，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

资产评估专业人员应当根据评估目的、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。

市场法适用的前提条件是：

- 1.评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- 2.有关交易的必要信息可以获得。

收益法适用的前提条件是：

- 1.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- 2.预期收益所对应的风险能够度量；
- 3.收益期限能够确定或者合理预期。

成本法（资产基础法）适用的前提条件是：

- 1.评估对象能正常使用或者在用；
- 2.评估对象能够通过重置途径获得；
- 3.评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

本次评估选用的评估方法为：收益法和资产基础法。评估方法选择理由如下：

未选用市场法评估的理由：被评估单位营业规模相对较小，在资本市场和产权交易市场均难以找到足够的与评估对象相同或相似的可比企业交易案例，故不适用市场法评估。

选取收益法评估的理由：被评估单位未来收益期和收益额可以预测并可以用货币衡量；获得预期收益所承担的风险也可以量化，故本次评估选用了收益法。

选取成本法评估的理由：评估基准日资产负债表内及表外各项资产、负债可以被识别，并可以用适当的方法单独进行评估，故本次评估选用了资产基础法。

### （二）评估方法简介

#### A. 收益法

企业价值评估中的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。

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评估。

股权自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东的现金流量，对应的折现率为权益资本成本，评估值内涵为股东全部权益价值。现金流计算公式为：

股权自由现金流量=净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金增加额-偿还付息债务本金+新借付息债务

企业自由现金流折现法，现金流口径为归属于股东和负息债务债权人在内的所有投资者现金流量，对应的折现率为加权平均资本成本，评估值内涵为企业整体价值。现金流计算公式为：

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等综合分析，本次收益法评估采用企业自由现金流折现模型。计算公式如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-负息负债价值

#### 1.企业整体价值

企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产净值

##### (1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位正常生产经营相关的，且企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：P——经营性资产价值

i——预测年度

r——折现率

R<sub>i</sub>——第 i 年企业自由现金流量

n——预测期年限

R<sub>n+1</sub>——预测期后企业自由现金流量(终值)

#### ①收益期和预测期

通过分析被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况，未发现有影响企业持续经营的事项，则设定收益期为无限年期。

一般而言，企业近期的收益可以相对准确地预测，而远期收益预测的准确性相对较差，根据被评估单位的情况，将企业的收益期划分为预测期和预测期后两个阶段。

#### ②预测期企业自由现金流量

企业自由现金流量=净利润+折旧/摊销+税后利息支出-营运资金增加-资本性支出

#### ③折现率

本次评估收益额口径为企业自由现金流量，按照收益额与折现率口径一致的原则，折现率采用加权平均资本成本模型(WACC)确定。计算式如下：

$$WACC = R_e \frac{E}{D+E} + R_d \frac{D}{D+E} (1-T)$$

式中： $R_e$ ——权益资本成本；

$R_d$ ——债务资本成本；

$E/(D+E)$ ——权益资本占全部资本的比重

$D/(D+E)$ ——债务资本占全部资本的比重

$T$ ——企业所得税税率

其中：权益资本成本  $R_e$  采用资本资产定价模型(CAPM)计算，计算式如下：

$$R_e = R_f + \beta \times MRP + R_s$$

式中： $R_e$ ——股权收益率

$R_f$ ——无风险收益率

$\beta$ ——企业风险系数

MRP——市场风险溢价

$R_s$ ——公司特有风险调整系数

#### ④预测期后企业自由现金流量（终值）

预测期后企业自由现金流量（终值）是指预测期后的企业自由现金流量折算至预测期末年的价值，本次评估设定被评估单位永续经营，且预计至预测期后，企业的经营收益趋于稳定，预测期后年度的企业自由现金流量根据预测期末年的企业自由现金流量调整确定。

## (2) 溢余资产价值

溢余资产是指超过企业正常经营所需的，企业自由现金流量预测未涉及的资产。本次评估采用成本法进行评估。

## (3) 非经营性资产净值

非经营性资产净值是指与企业正常经营无关的，企业自由现金流量预测未涉及的资产和负债的净值。本次评估根据资产、负债的性质和特点，采用成本法进行评估。

## 2. 负息负债价值

负息负债是指评估基准日需要付息的债务。本次评估对付息负债，采用成本法进行评估。

## B. 资产基础法

### 1. 流动资产

#### (1) 货币资金

包括现金和银行存款，通过现金盘点、核实银行对账单、银行存单等，以核实后的价值确定评估值。

#### (2) 应收票据

对不带息票据以其票面金额确定评估值，坏账准备评估为零。

#### (3) 应收款项

对于，应收账款和其他应收款，在账面核实无误的基础上，对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对企业计提的坏账准备评估为零。

#### (4) 预付账款

根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。对于能够收回相应货物或权利的，按核实后的账面值作为评估值。对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应资产或权益的预付账款，其评估值为零。

#### (5) 存货

存货主要有原材料、在库周转材料、库存商品、在产品和发出商品。其中：

原材料：评估人员通过抽查盘点，调查企业的购货合同及出入库清单，对于近期价格稳定的，以清查核实后账面值确认评估值。

评估人员对产成品进行了抽查盘点并倒扎，此确定评估基准日产成品的数量质量。对于产成品评估，根据其不含税销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{库存商品评估值} &= \text{不含税销售收入} - \text{销售费用} - \text{全部税金} - \text{适当数额的税后净利润} \\ &= \text{不含税销售单价} \times \text{库存数量} \times (1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税率} - \\ &\quad \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{扣减率}) \end{aligned}$$

发出商品，参照库存商品计算过程，但不考虑销售费用率及利润扣减率。

在产品主要为待转出的生产成本。根据企业的核算方法，无法提供完工度和约当量，故对于该类半成品，本次评估已核实后的账面价值确定为评估值。

在库周转材料：采用成本法进行评估。将相同或相似低值易耗品的现行购置价格作为重置全价，再根据实际使用状况和使用年限综合确定成新率，二者相乘后得出其评估值；对在库低值易耗品由于其购入时间不长且市场价格水平比较稳定，以其实际发生的成本确定评估值。

#### （6）其他流动资产

其他流动资产以核实后账面值确认为评估值。

### 2.非流动资产

#### （1）房屋建筑物

根据各类房屋建筑物的特点、评估价值类型、资料收集情况等相关条件，对自建房屋、构筑物主要采用成本法进行评估；对外购商品房等适合房地合一评估的，采用市场法或收益法进行评估。

##### ◆成本法

成本法是指按评估时点的市场条件和被评估房屋建筑物的结构特征计算重置同类房屋建筑物所需的重置成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房屋建筑物价值的一种方法。

成本法计算公式如下：

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

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{权重} + \text{勘察成新率} \times \text{权重}$$

##### 1) 重置成本的确定

房屋建筑物的重置成本一般包括：建安综合造价、前期及其他费用、资金成本和应扣除的增值税。房屋建筑物重置成本计算公式如下：

重置成本=建安综合造价+前期及其他费用+资金成本-应扣除的增值税

#### ①建安综合造价

根据评估房屋建筑物具体情况，分为钢筋混凝土结构，评估专业人员按结构类型、使用功能、分布地域对评估范围内建筑物进行系统的分类，将结构相同或相近的建筑物分别编组，在各种结构中选出典型工程，收集典型工程的预/结算书、竣工图纸等竣工资料，抽查核实工程量，对（预）结算书中核查后的工程量，依据《盐城市 2022 年第 12 期材料价格信息》，套用《江苏省建设工程费用定额》【2022】154 号文，计算出建安综合造价。

同类结构中其他房屋的建安综合造价采用典型工程差异系数调整法计算，影响房屋建安综合造价的因素主要包括层数、层高、外形、平面形式、进深、开间、墙身材料、装修标准、设备设施、施工困难程度等，把待估对象和典型工程进行比较，获取综合调整系数，待估对象建安综合造价等于典型工程建安综合造价乘以综合调整系数。

对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价。

#### ②前期及其他费用的确定

前期及其他费用，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安造价外的其它费用两个部分。

#### ③资金成本

资金成本系在建设期内为工程建设所投入资金的贷款利息，其采用的利率按贷款市场报价利率（LPR）计算，工期按建设正常合理周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款利率×1/2

#### ④应扣除的增值税

根据财税[2016]36 号、财税[2018]32 号、《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 号文件，对于符合增值税抵扣条件的，按计算出的增值税从房屋建筑物重置全价中予以扣减。其计算公式如下：

应扣除增值税=税前建安综合造价/1.09×9%+前期及其他费中可抵扣增值税项目

/1.06×6%

## 2) 综合成新率的确定

采用理论成新率和勘察成新率相结合的方法确定房屋建筑物的综合成新率。

### ① 理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

或

理论成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

### ② 勘察成新率的测定

首先将影响房屋建筑物成新率的主要因素按结构(基础、墙体、承重、屋面)、装修(楼地面、内外装修、门窗、顶棚)、设备设施(水卫、暖气、电照)分项,参照建设部“房屋完损等级评定标准”的规定,结合现场勘察实际现状确定各分项评估完好值,再根据权重确定勘察成新率。

勘察成新率=结构部分打分值×权重+装修部分打分值×权重+安装部分打分值×权重

### ③ 综合成新率

理论成新率取权重 0.4, 勘察成新率取权重 0.6。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

## 3) 评估值的确定

评估值=重置成本×综合成新率

### (2) 设备类资产

根据本次评估目的和被评估设备的特点,主要采用重置成本法进行评估。

采用重置成本法评估的设备:

评估值=重置全价×综合成新率

#### A. 机器设备

##### ① 重置全价的确定

重置全价=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费+资金成本-可抵扣的  
增值税

#### a.设备含税购置价的确定

对于大型关键设备，主要是通过查阅设备的订货合同、发票，查询《机电产品报价手册》中设备价格或向生产厂家咨询评估基准日市场价格，或参考评估基准日近期同类设备的价格确定购置价；对于小型设备主要是通过查询评估基准日的市场报价信息确定购置价；对于没有市场报价信息的设备，主要是通过参考同类设备的购置价确定。

#### b.运杂费

根据设备生产厂商与设备使用单位的运距、设备体积大小、设备的重量、价值以及所用交通工具等因素视具体情况综合确定。对于设备购置价中已包含运杂费的，不再单独考虑运杂费。

设备运杂费=设备购置费×运杂费率

#### c.安调费

安装调试费是指设备安装调试费用和基础费，若设备购置价中包含安装调试费，则不再单独考虑。否则参考《资产评估常用数据与参数手册》计算，公式如下：

安装调试费=设备购置价×安装调试费率

#### d.前期及其他费用

本次设备评估中前期及其他费用主要包括项目建设管理费和环评费等。

详细费率见下表

序号	费用名称	计算基础	费率%	取费依据
1	项目建设管理费	土建+设备	1.53	财建字【2016】504号
2	勘察设计费	土建	0.58	市场价
3	工程监理费	土建		
4	工程招投标代理服务费	土建		
5	可行性研究费	土建+设备	2.00	市场价
6	环境影响评价费	土建+设备	0.20	市场价
小计			4.31	

#### e.资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装调试费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其他费用)×合理建设工期×

贷款基准利率 $\times 1/2$

f.可抵扣增值税

根据财税〔2008〕170号、财税〔2016〕36号、《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号等文件规定，对于符合增值税抵扣条件的设备，计算出可抵扣的增值税。

公式为：

可抵扣的设备增值税=设备购置价/1.13 $\times 13\%$

可抵扣的安装费增值税=安装调试费/1.09 $\times 9\%$

可抵扣的设备运费增值税=运费/1.09 $\times 9\%$

可抵扣的前期及其他费用=前期及其他费用/1.06 $\times 6\%$

②成新率的确定

主要设备采用综合成新率确定，一般设备采用年限成新率确定。

综合成新率=年限成新率 $\times 40\%$ +勘察成新率 $\times 60\%$

年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限） $\times 100\%$

观察成新率由观察法（又称打分法）确定：即由具有专业知识和丰富经验的评估人员与现场的技术人员对委估资产的实体各主要部位进行现场勘察，考察和分析资产的实体损耗情况，同时结合设备的维修、保养、使用状况情况，综合考虑后确定被评估资产的观察成新率。

C. 电子设备

①重置全价

重置全价=设备含税购置价-可抵扣增值税  
=设备含税购置价/1.13

②成新率的确定

主要采用年限成新率确定。

年限成新率=（经济使用年限-已使用年限）/经济使用年限 $\times 100\%$

或 年限成新率=尚可使用年限/（尚可使用年限+已使用年限） $\times 100\%$

（3）无形资产-土地使用权

A.无形资产-土地使用权

考虑到委估宗地的具体情况、用地性质及评估目的，结合估价师收集的有关资料，本次评估的评估对象为工业用地，依据该地区房地产市场发育情况，考虑到地块的最佳利用方式，为使评估结果更接近市场价值，本次评估采用基准地价系数修正法、市场比较法。

### 基准地价系数修正法

基准地价修正法是指利用城镇基准地价和基准地价系数修正表等评估成果，按照替代原则，就影响待估宗地的区域因素和个别因素的影响程度，与基准地价修正系数说明表中的区域因素和个别因素指标条件比较，得出修正系数后进行修正，最后根据基准地价评估基准日、使用年限、开发程度和容积率分别对待估宗地进行修正，求得待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

$$\text{宗地地价} = \text{适用的基准地价} \times K1 \times K2 \times k3 \times k4 \times (1 + \Sigma K)$$

式中：

K1—期日修正系数

K2—年期修正系数

K3—开发程度修正系数

K4—容积率修正系数

$\Sigma K$ —影响地价各种因素修正系数之和

### 市场法

市场比较法是根据替代原则，将待估宗地与具有替代性的，且在评估基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并依据后者已知的成交价格，参照待估宗地的交易时间、交易情况、交易方式、土地使用年限、区域以及个别因素等，修正评出比准地价，最终以交易的类似地产比准地价估算待估宗地在评估基准日的价格。计算公式如下：

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

式中：

P—待估宗地地价；

PB—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日期地价指数；

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年期修正指数。

#### B.无形资产-外购类无形资产

对于评估基准日市场上有销售的外购软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

对于无形资产，一般可采用市场法、成本法和收益法三种方法进行评估。

本次委估专利包含发明专利有实用新型专利，而这些专利一般不满足替代原则的，现实中不可能在评估基准日再重新研发一项与被评估专利资产将效果相同或相近的专利资产。此外，由于专利保护法保护被评估专利资产在评估基准日的唯一性，因此从替代性及法律保护上是不存在重置概念的。故本次评估未采用成本法。

市场法的适用前提条件是要有相同或相似的交易案例，且交易行为应该是公开公平的。经评估人员调查了解及有关行业内人士介绍，目前国内没有类似技术的转让案例，因此市场法也不适用本次评估。

由于本次评估的专利未来将要实施的企业是确定的，且未来的收益也是可预测的，因此本次评估我们采用收益法。

即首先预测使用委估专利技术在未来的经济年限内各年的销售收入；然后再乘以适当的委估专利技术在销售收入中的许可费率；再用适当的资金机会成本（即折现率）对每年的收入贡献进行折现，得出的现值之和即为委托评估技术的评估现值，计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i \times K}{(1+r)^i}$$

其中：P——专利技术评估值

K——许可费率

R<sub>i</sub>——专利技术产生的销售收入

i——收益期限

r——折现率

#### (4) 长期待摊费用

了解待摊费用支出和摊余情况，以及形成新资产和权利及尚存情况。根据评估目的的实现后的资产占有者还存在的、且与其他评估对象没有重复的资产和权利的价值确定评估值。

#### (5) 递延所得税资产

评估范围的递延所得税资产是企业核算资产在后续计量过程中因企业会计准则规定与税法规定不同，产生资产的账面价值与其计税基础的差异。对于可弥补亏损形成的递延所得税资产，按照预计未来实现盈利可弥补以前年度可弥补亏损的部分及相应的所得税率，计算确定递延所得税资产的评估值。

#### (6) 其他非流动资产

其他非流动资产经核实账面记录无误，本次评估以核实后账面值确定为评估值。

### 3. 流动负债

流动负债包括短期借款、应付账款、应付职工薪酬、应交税费和其他应付款；非流动负债为递延收益。

对以上流动负债，评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实。本次评估以核实后的账面值确定评估值。对递延收益，由于企业相关义务已经履行，款项后期无需支付且相关所得税已经先期支付，故递延收益评估为零。

### (三) 评估结论确定的方法

本次评估结论确定的方法为资产基础法。

## 八、 评估程序实施过程和情况

资产评估专业人员于 2023 年 5 月 5 日至 2023 年 5 月 18 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

### (一) 接受委托

我公司与委托人洽谈，就评估目的、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、评估工作各方参与人工作配合和协助等资产评估业务基本事项达成一致，签订资产评估委托合同，拟定评估计划。

## （二）前期准备

针对本项目特点和资产分布情况，我公司制定了资产评估方案，组建了评估团队。

为便于被评估单位的财务与资产管理人员理解并提交资产评估资料，我公司对被评估单位相关配合人员进行了资产评估资料准备工作培训，并指派专人指导被评估单位清查资产、准备评估资料、核实资产、验证资料，对资产评估资料准备过程中遇到的问题进行解答。

## （三）现场调查

### 1.资产核实

#### （1）指导被评估单位填表和准备应向资产评估机构提供的资料

资产评估专业人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照资产评估机构提供的“资产评估明细表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确地填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

#### （2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估明细表

资产评估专业人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估明细表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估明细表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估明细表”进行完善。

#### （3）现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，资产评估专业人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

#### （4）补充、修改和完善资产评估明细表

资产评估专业人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估明细表”，以做到：账、表、实相符。

#### （5）查验产权证明文件资料

评估人员对评估范围内资产的产权进行了调查，对权属资料不完善、权属资料不清晰的情况，提请企业核实。

### 2.尽职调查

资产评估专业人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

(1) 被评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；

(2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；

(3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；

(4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；

(5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；

(6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；

(7) 其他相关信息资料。

#### (四) 资料收集

资产评估专业人员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，从委托人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，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

#### (五) 评定估算

资产评估专业人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成初步资产评估报告。

#### (六) 内部审核

根据我公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成初步资产评估报告后提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，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有关内容进行沟通，根据反馈意见进行合理修改后出具并提交资产评估报告。

### 九、 评估假设

本资产评估报告分析估算采用的假设条件如下：

#### (一) 一般假设

1.交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2.公开市场假设：假设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。

3.企业持续经营假设：假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规，在可预见的将来持续不断地经营下去。

4.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。

5.假设评估基准日后无人力不可抗拒因素及不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

## （二）特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务。

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、方式与目前方向保持一致。

3.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

4.假设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.假设被评估单位完全遵守所有有关的法律法规。

6.委托人及被评估单位提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

7.假设评估人员所依据的对比公司的财务报告、交易数据等均真实可靠；

8.本次评估假设被评估单位现金流于年度内均匀流出流入。

9.假设评估基准日后被评估单位的产品或服务保持目前的市场竞争态势。

10.假设评估基准日后被评估单位的研发能力和技术先进性保持目前的水平。

11.假设被评估单位已签租约合法、有效；已签租约实际履行，不会改变和无故终止。假设被评估单位高新技术企业资格到期可正常延续，以后年度企业所得税率为15%；

12.资产评估专业人员未对各种设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测，在假定委托人提供的有关技术资料 and 运行记录是真实有效的前提下，通过实地勘

察作出的判断；

13.资产评估专业人员对评估对象的现场勘查仅限于评估对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报告以评估对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

本报告评估结论在以上假设和限制条件下得出，当出现与上述评估假设和限制条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

## 十、评估结论

本次资产评估分别采用收益法和资产基础法对东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值进行评估，根据以上评估工作，得出如下评估结论：

### （一）收益法评估结果

在本报告所列假设和限定条件下，经采用收益法，东台润田精密科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,478.36 万元，总负债账面价值为 12,079.02 万元，股东全部权益账面价值为 29,399.34 万元。东台润田精密科技有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 20,380.00 万元，减值额为 9,019.34 万元，减值率为 30.68%。

具体评估结果详见下列评估结果汇总表：

**资产评估结果汇总表（收益法）**

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	1	15,294.19			
非流动资产	2	26,184.17			
其中：债权投资	3	-			
其他债权投资	4	-			
长期应收款	5	-			
长期股权投资	6	-			
其他权益工具投资	7	-			
其他非流动金融资产	8	-			
投资性房地产	9	-			
固定资产	10	20,182.17			
在建工程	11	2,166.38			
生产性生物资产	12	-			
油气资产	13	-			
使用权资产	14	-			
无形资产	15	3,483.13			
开发支出	16	-			
商誉	17	-			

长期待摊费用	18	48.43			
递延所得税资产	19	221.69			
其他非流动资产	20	82.37			
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>41,478.36</b>			
流动负债	22	10,834.76			
非流动负债	23	1,244.26			
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>12,079.02</b>			
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>29,399.34</b>	<b>20,380.00</b>	<b>-9,019.34</b>	<b>-30.68</b>

收益法评估详细情况见各资产评估明细表。

## （二）资产基础法评估结果

经采用资产基础法评估，东台润田精密科技有限公司评估基准日总资产账面价值为 41,478.36 万元，总负债账面价值为 12,079.02 万元，股东全部权益账面价值为 29,399.34 万元。东台润田精密科技有限公司于评估基准日的股东全部权益评估价值为 32,496.94 万元，增值额为 3,097.60 万元，增值率为 10.54%。

### 资产评估结果汇总表（资产基础法）

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	1	15,294.19	15,537.12	242.93	1.59
非流动资产	2	26,184.17	27,794.58	1,610.41	6.15
其中：债权投资	3	-	-		
其他债权投资	4	-	-		
长期应收款	5	-	-		
长期股权投资	6	-	-		
其他权益工具投资	7	-	-		
其他非流动金融资产	8	-	-		
投资性房地产	9	-	-		
固定资产	10	20,182.17	20,919.06	736.89	3.65
在建工程	11	2,166.38	2,170.18	3.80	0.18
生产性生物资产	12	-	-		
油气资产	13	-	-		
使用权资产	14	-	-		
无形资产	15	3,483.13	4,564.37	1,081.24	31.04
开发支出	16	-	-		
商誉	17	-	-		
长期待摊费用	18	48.43	48.43	-	-
递延所得税资产	19	221.69	10.17	-211.52	-95.41
其他非流动资产	20	82.37	82.37	-	-
<b>资产总计</b>	<b>21</b>	<b>41,478.36</b>	<b>43,331.70</b>	<b>1,853.34</b>	<b>4.47</b>
流动负债	22	10,834.76	10,834.76	-	-
非流动负债	23	1,244.26	-		
<b>负债总计</b>	<b>24</b>	<b>12,079.02</b>	<b>10,834.76</b>	<b>-1,244.26</b>	<b>-10.30</b>
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>25</b>	<b>29,399.34</b>	<b>32,496.94</b>	<b>3,097.60</b>	<b>10.54</b>

资产基础法评估详细情况见各资产评估明细表。

### （三）评估结论及增减值原因分析

东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值采用收益法的评估结果为 20,380.00 万元，资产基础法的评估结果为 32,496.94 万元，差异额为 12,116.94 万元，差异率为 59.46%。两种评估方法产生差异的主要原因是：

资产基础法和收益法的评估角度、路径不同。资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值。收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，反映了企业各项资产的综合获利能力。

当前我国的消费电子连接器行业处于发展较为缓慢的阶段，同质产品市场竞争大，价格波动较大，且历史年度企业取得收入主要依托于母公司，未来市场及行业政策波动较大，市场饱和度较高，市场规模整体缩小，从而造成收益法的评估结果也具有较大的不确定性。因此，本次评估不采用收益法的评估结论。

截至评估基准日，被评估单位属于重投资企业，生产设施投资比例占总资产比例较大，采用资产基础法能更好的反映公司价值，采用资产基础法的评估结果相对更具可信性，本次评估结论采用资产基础法评估结论。

综上所述，我们认为资产基础法评估结果更能反映东台润田精密科技有限公司股东全部权益价值，因此以资产基础法评估结果作为本次评估的最终结论。

即东台润田精密科技有限公司的股东全部权益价值为 **32,496.94 万元** (大写金额为人民币**叁亿贰仟肆佰玖拾陆万玖仟肆佰元整**)。

增减值主要原因分析：

1. 设备市场价格的变动，以及评估所考虑的使用年限长于企业计提折旧年限，故导致固定资产评估增值。
2. 土地市场价格上涨导致土地使用权评估增值。
3. 纳入评估的专利为账面未记录资产。

### （四）评估结论使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2022 年 12 月 31 日起至 2023 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、法规另有规定的除外。

## 十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现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：

### （一）关于引用其他机构出具报告结论的情况特别说明

本次评估报告利用了容诚会计师事务所(特殊普通合伙)苏州分所于 2023 年 4 月 18 日出具的容诚审字[2023]215F0143 号审计报告披露的东台润田精密科技有限公司截至 2022 年度和 2021 年度财务报表及审计报告的审计结论。

### （二）关于权属资料不全面或者存在瑕疵的情形特别说明

截至评估基准日，被评估单位于 2022 年 10 月通过挂牌出让取得的一宗土地使用权尚未取得产权证书。土地位置：东区二路南侧、经十路西侧；土地面积：91,944.00 平方米；工业用途，准用年限 50 年。我们经查阅该宗土地的出让合同及相应出让金支付凭证，且被评估单位对此做出书面确权声明。最终我们认为该宗土地使用权存在产权瑕疵，但不本次评估产生影响。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》的规定，资产评估机构及资产评估专业人员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，对评估对象的法律权属确认或发表意见超出资产评估专业人员的执业范围，资产评估专业人员不对评估对象的法律权属提供保证。

### （三）关于评估程序受到限制的情形特别说明

本次评估范围内各项构筑物、设备资产的技术规格或参数资料，是由被评估单位提供的，对被评估单位申报评估的设备，评估人员尽可能进行了现场抽查核实，对于因工作环境、地点、时间限制等原因不能现场调查的资产，如设备内部构造，评估人员通过向被评估企业有关人员调查、询问或查阅相关记录等方法进行核实。

### （四）关于评估资料不完整的情形特别说明

本项目不存在评估资料不完整的情形。

### （五）关于评估基准日存在的法律、经济等未决事项特别说明

本项目不存在法律、经济等未决事项。

### （六）担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系

截至评估基准日，被评估单位存在以下资产抵押情况，如下表：

抵押物名称	数量	所有权证书	所在地	登记机关	抵押日期	解押日期
房地产	房屋： 15912.5 m <sup>2</sup> ； 土地：26558 m <sup>2</sup>	苏(2020)东 台市不动 产第 1417475号	东台经济开 发区东区四 路28号	东台市国土 资源局	2022年5月 11日	2023年5月 18日
房地产	房屋 29447.49 m <sup>2</sup> 土 地：16099.28 m <sup>2</sup>	苏(2020)东 台市不动 产第 1417474号	东台经济开 发区东区四 路28号8-14 幢	东台市国土 资源局	2022年5月 11日	2023年5月 18日

**(七) 关于评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项  
特别说明**

无。

**(八) 关于本次资产评估对应的经济行为中,可能对评估结论产生重大影响的瑕  
疵情形特别说明**

无。

**(九) 本评估报告未考虑由于具有控制权可能产生的溢价对评估对象价值的影  
响,亦未考虑流动性对评估对象价值的影响**

**(十) 其他需要说明的事项**

1.本评估报告的评估结论是反映委托评估对象在持续经营、外部宏观经济环境不发生变化等假设前提下,于评估基准日所表现的本报告所列明的评估目的下的价值。

2.本评估报告的评估结论未考虑委估资产可能存在的产权登记或权属变更过程中的相关费用和税项;也未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

3.委托人和相关当事人未及时向评估人员说明对本评估结论可能产生影响的瑕疵事项,而评估人员履行了必要的评估程序无法正常获悉的情况下,评估机构及评估人员不承担相关责任。

4.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。

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、评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

1.资产评估报告的使用人为：鸿日达科技股份有限公司和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人。

2.资产评估报告所揭示的评估结论仅对本项目对应的经济行为有效。

3.资产评估报告的评估结论使用有效期为自评估基准日起一年。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在载明的评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

4.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

5.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、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。

（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师不承担责任。

（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。

（五）资产评估报告系资产评估机构及其资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，根据委托履行必要的资产评估程序后出具的专业报告，在资产评估机构盖章及资产评估师签字盖章后方可正式使用。

## 十三、评估报告日

本资产评估报告日为 2023 年 5 月 24 日。

（以下无正文）

#### 十四、签名盖章

(本页无正文，为签字盖章页)

资产评估师：王春娟  资产评估师：程恒洋 

中瑞世联资产评估集团有限公司



## 资产评估报告附件

- 附件一：经济行为文件复印件
- 附件二：被评估单位于评估基准日的审计报告复印件
- 附件三：委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 附件四：相关权属证明文件
- 附件五：委托人和被评估单位的承诺函
- 附件六：签名资产评估师的承诺函
- 附件七：北京市财政局变更备案公告复印件
- 附件八：资产评估机构法人营业执照副本复印件
- 附件九：签名资产评估师资格证明文件复印件
- 附件十：资产评估委托合同
- 附件十一：资产评估明细表

---

---