



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Asset Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市超频三科技股份有限公司拟发行股份购买股权

涉及的浙江炯达能源科技有限公司

全部股东权益价值

资产评估报告

资产评估报告编号：北京亚超评报字（2018）第 A124 号

资产评估报告日：二零一八年五月二十日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 2201—2206
电话：(010) 51716863

邮编：100036
传真：(010) 51716863

深圳市超频三科技股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的

浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值

资产评估报告目录

资产评估报告声明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	13
一、绪言	13
二、委托人、被评估单位和评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况	14
三、评估目的	20
四、评估对象及评估范围	20
五、价值类型及其定义	24
六、评估基准日	24
七、评估依据	24
八、评估方法	28
九、评估程序实施过程 and 情况	40
十、评估假设	43
十一、评估结论	45
十二、特别事项说明	50
十三、资产评估报告使用限制说明	53
十四、资产评估报告日	55
资产评估报告附件	57
一、与评估目的相对应的经济行为文件；	
二、被评估单位专项审计报告；	
三、委托人和被评估单位法人营业执照；	
四、评估对象涉及的主要权属证明资料；	
五、委托人和其他相关当事人的承诺函；	
六、签名资产评估师的承诺函；	
七、资产评估机构资格证明文件；	
八、资产评估机构法人营业执照副本；	
九、资产评估师资格证书；	
十、资产评估委托合同。	

深圳市超频三科技股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的
浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受深圳市超频三科技股份有限公司的委托，资产评估师根据资产评估准则的要求，在履行基本评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本评估报告声明如下：

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。

深圳市超频三科技股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的
浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值

资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对深圳市超频三科技股份有限公司拟收购股权涉及的浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的：

本次资产评估的目的是：深圳市超频三科技股份有限公司拟收购浙江炯达能源科技有限公司 49.00% 股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日，对浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益价值进行评估；本次资产评估的目的是为深圳市超频三科技股份有限公司拟收购股权行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：

评估对象是浙江炯达能源科技有限公司股东部分权益，评估范围是浙江炯达能源科技有限公司的全部资产及负债。截止本次评估基准日 2017 年 12 月 31 日，浙江炯达能源科技有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）专项审计审定的资产负债情况为：总资产账面值 13,884.93 万元，总负债账面值 8,179.36 万元，净资产（所有者权益）账面值 5,705.56 万元。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结果：

(一)浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益采用资产基础法评估结果

浙江炯达能源科技有限公司在评估基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 13,884.93 万元，总负债账面值 8,179.36 万元，净资产账面值 5,705.56 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：浙江炯达能源科技有限公司资产总额评估价值为 14,523.98 万元，负债合计评估价值为 8,179.36 万元，净资产评估价值为 6,344.61 万元（人民币陆仟叁佰肆拾肆万陆仟壹佰元整）；净资产增值额为 639.05 万元，增值率为 11.20%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产负债项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	资产总计	13,884.93	14,523.98	639.05	4.60
2	负债合计	8,179.36	8,179.36	-	-
3	净资产(所有者权益)	5,705.56	6,344.61	639.05	11.20

(二)浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益采用收益法评估结论

浙江炯达能源科技有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日在持续经营的前提下，纳入评估范围的会计报表总资产账面值

13,884.93 万元，总负债账面值 8,179.36 万元，净资产账面值 5,705.56 万元。

收益法评估的结论是：浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益价值评估值为人民币 35,496.14 万元（人民币叁亿伍仟肆佰玖拾陆万壹仟肆佰元整），较浙江炯达能源科技有限公司的净资产（所有者权益）5,705.56 万元，评估增值 29,790.58 万元，增值率为 522.13%。

（三）评估结果分析

浙江炯达能源科技有限公司收益法的评估结论较基础资产法评估结论差异 29,151.53 万元，差异率为 459.47%。

1、资产基础法仅能反映组成企业单个资产本身的重置价值（或市场价值、未来收益现值），而不能全面、合理地体现各资产整合之后对企业的未来现金流的收益，从而不能全面反映整个被评估企业的未来盈利能力的价值。

2、采用资产基础法也无法涵盖诸如生产经营许可资质、客户资源、商誉、专利和商标等无形资产的价值。由于浙江炯达能源科技有限公司是一家专业的节能服务公司，其核心竞争能力为其所拥有的多年经营形成的品牌优势、客户渠道优势等，收益法对其整体赢利能力和未来收益进行折现，其评估结果更能体现评估对象在持续经营条件下的整体价值。

3、资产基础法对企业价值评估时，对浙江炯达能源科技有限公司已投入使用并取得分享收益的用于 EMC 合同能源管理的设备及即将投入运营的在建工程中的设备，只考虑了其重置成本而没有对其未

来收益预测,即 EMC 合同能源管理的设备及即将投入运营的在建工程中的设备的未来收益权的价值没有包括在资产基础法中,从而使资产基础法评估结论较收益法评估结论偏低。评估人员没有在资产基础法对上述设备的未来收益权单独评估的理由是:(1)本次评估的目的是为股权收购提供价值参考,收购方主要考虑的是企业整体的未来盈利能力,而不是单独考虑某一项或几项资产的未来盈利能力;(2)若对上述设备作为一个资产组的未来收益评估之后作为资产基础法对企业价值评估的组成部分之一,依然无法体现上述工程在社会上给被评估单位带来的良好社会效益、社会影响、示范效应等不可量化的价值。而将上述设备在未来形成的收益已通过《EMC 合同能源管理合同》与能源管理的合作方给予约定,除了部分与政府在未来可能调整电价对其收益有一定的波动外,在实质上是已确定了收益分享的金额比例及时间,对被评估单位未来收益构成重大有利影响,被评估单位在已开展的 EMC 合同能源管理项目积累的宝贵经验及已进入的合同谈判阶段的机场航站楼、城市亮化工程,也是此次评估时对未来收益预测的重要参考依据。

4、空调销售和安装业务已取得了部分主要供应商的产品销售和安装授权,并与房地产开发商形成的长期合作伙伴关系也为被评估单位批量地进行空调销售、空调安装业务提供盈利基础。

基于上述原因及本次评估的目的,最终选取收益法得出的评估价值作为最终评估结论。

(四) 浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益评估结果

根据评估目的（拟收购股权），以收益法的评估结论作为浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益评估价值为 35,496.14 万元（人民币叁亿伍仟肆佰玖拾陆万壹仟肆佰元整）。

七、对评估结果产生影响的特别事项

下列可能影响评估结论的重大事项，是评估人员无法确定的，请报告使用人关注：

（一）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。

（二）委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、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本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

（三）本次评估中所涉及的浙江炯达能源科技有限公司的未来盈利预测是建立在浙江炯达能源科技有限公司管理层制定的盈利预测基础上的。浙江炯达能源科技有限公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据在评估过程中了解的信息进行了适当的调整。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

托方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。

（四）本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出决策。

（五）本次评估中，我们参考和采用了浙江炯达能源科技有限公司历史及评估基准日经审计的财务报表，以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据，我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证，也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

（六）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位纳入本次评估范围《固定资产—车辆评估明细表》的第5、6项汽车大众辉腾汽车共2台（车牌号：浙A290HT、浙AJD105），在评估基准日所载的所有权人为浙江中大元通融资租赁有限公司，该

2 台汽车实质属于被评估单位出资采购,目前还在办理过户手续之中,评估机构已取得了由被评估单位提供的《关于车辆产权的声明书》。

(七) 评估资料不完整的情形

由于《在建工程—设备安装工程评估明细表》中的中行湖州分行和农行平阳支行 EMC 项目已基本完工,还没有取得正式的《节能评估报告》,评估人员在测算节能电量时是以被评估单位提供的《EMC 合同能源管理合同》及附件中的数量为基础测算的。

(八) 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

1、被评估单位自 2012 年 12 月起持续与中微光电子(潍坊)有限公司发生灯具采购合同关系,后中微光电子(潍坊)有限公司将与本公司的债权全部转让给山东中微光电子有限公司,就中微光电子(潍坊)有限公司灯具质量给本公司造成的损失及其怠于履行维保义务事宜,浙江炯达提出补偿主张,就货款支付事宜产生纠纷,山东省潍坊市中级人民法院于 2016 年 11 月 22 日作出一审判决((2016)鲁 07 民初 176 号),浙江炯达应向对方支付货款 18,111,853.98 元(货款共计 19,483,822.38 元,扣除未到期的质保金 1,371,968.40 元,本次应支付货款 18,111,853.98 元)、违约金 1,745,585.00 元以及案件受理费和财产保全费 132,742.00 元。

浙江炯达不服一审判决,于 2016 年 12 月向山东省高级人民法院提起上诉,经过重新审理,山东高级人民法院于 2017 年 10 月 26 日下达(2017)鲁民终 1153 号民事判决书,维持一审判决原判。

2、被评估单位自 2014 年以来与杭州炫辉环境设备工程有限公司

有空调安装业务往来。直至 2016 年 2 月 1 日,浙江炯达累计欠杭州炫辉环境设备工程有限公司空调安装费用共计 190,965.00 元整,除去 2016 年 2 月 1 日当日支付的 100,000.00 元整,浙江炯达尚欠杭州炫辉环境设备工程有限公司 90,965.00 元整,最终杭州炫辉环境设备工程有限公司像萧山区人民法院提起诉讼。

(九) 所有权或使用权受到限制的资产

1、受到限制资产的类别

序号	项目	2017 年 12 月 31 日账面余额(元)	受限原因
1	货币资金	11,181,719.73	保函及票据保证金
	合计	11,181,719.73	

(十) 评估基准日期后事项

1、截止到出报告日前 2018 年 2 月 8 日,浙江炯达与山东中微光电子有限公司达成和解,山东省潍坊市中级人民法院下发了(2017)鲁 07 执 353 号通知书,浙江炯达与山东中微光电子有限公司买卖合同案件达成和解并履行,故该案以执行完毕结案。

2、截止到出报告日前 2018 年 4 月杭州炫辉环境设备工程有限公司已向法院提出撤诉申请,萧山区人民法院下发了(218)浙 0109 民初 252 号民事裁定书,故该案以执行完毕结案。

2018 年 1 月浙江炯达能源科技有限公司将其所拥有的权证号为浙(2017)萧山区不动产权第 0091830 号和浙(2017)萧山区不动产权第 0091834 号的位于保亿中心 2 栋 2601 室和保亿中心 2 栋 2602 室的两处房产抵押给东芝开利空调销售(上海)有限公司,作为双方业务合作时东芝开利空调销售(上海)有限公司提供产品的抵押款。

(十一) 本评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保

证。

(十二) 本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

(十三) 本次收益法评估结论未考虑流动性的影响。

在此，请评估报告使用者注意特别事项对评估结论的影响。

八、评估结果使用有效期：自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，即自 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日。

九、评估报告意见形成日期：二零一八年五月二十日。

本评估结果系对评估基准日资产公允价值的反映。评估结果系根据本报告书所述依据、前提、方法、程序得出，评估结果只有在上述依据、前提存在的条件下，以及委托人和被评估单位所提供的所有原始文件及资料都是真实与合法的条件下成立。评估结果没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化、有关法规政策变化以及遇有自然力或其他不可抗力对资产价值的影响。

评估基准日后，报告使用有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

以上内容摘自资产评估报告书正文,欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结果,应当阅读资产评估报告正文。

深圳市超频三科技股份有限公司拟发行股份购买股权涉及的
浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2018）第 A124 号

深圳市超频三科技股份有限公司：

一、绪言

北京亚超资产评估有限公司（以下简称北京亚超评估公司）接受深圳市超频三科技股份有限公司（以下简称超频三）的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，本着独立、客观和公正的原则，按照公认的资产评估方法，执行必要的评估程序，对深圳市超频三科技股份有限公司拟实施股权收购行为涉及的浙江炯达能源科技有限公司股东部分权益在 2017 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对委托评估资产在 2017 年 12 月 31 日这一评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

本次评估采用的主要评估方法是资产基础法、收益法，在评估过程中，亚超评估公司的评估人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现

将资产评估情况及评估结果报告如下：

二、委托人、被评估单位和评估合同约定的其他评估报告使用人概况

本次评估的委托人为深圳市超频三科技股份有限公司。本次资产评估报告的使用者为深圳市超频三科技股份有限公司、浙江炯达能源科技有限公司及其股东、法律法规规定的资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

企业名称：深圳市超频三科技股份有限公司。

统一社会信用代码：91440300774117464B。

住所：深圳市龙岗区天安数码创业园1号厂房A单元07层A701房。

注册资本：人民币12,295.50万元。

法定代表人：杜建军。

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）。

经营范围：兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易，货物进出口、技术进出口。研究开发、生产及销售LED灯及其散热器组件、电脑散热器、汽车散热器及其组件、变频器散热器、医疗设备散热器等工业散热器、热传导散热材料、散热器热管、散热模块模组、计算机软硬件及配件、数控设备、检测测试设备的技术开发、生产和销售、并提供相关技术信息咨询和服务。

成立日期：2005年04月27日。

（二）被评估单位概况

1、基本情况

企业名称：浙江炯达能源科技有限公司。

统一社会信用代码：91330101574395152A。

住所：浙江省杭州市萧山区宁围街道市心北路 857 号 261-1 室。

注册资本：人民币 3,000.00 万元。

法定代表人：黄海燕。

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）。

经营范围：服务：新能源产品、太阳能产品、节能产品、节能设备的技术开发与技术服务、安装与维护，工程技术咨询，工程管理咨询，建设设计咨询，会务服务；批发、零售：led 灯，节能产品，节能设备，家用电器，中央空调，暖通设备，冷暖通风设备，楼宇自控系统，灯光亮化系统的设计安装维护。生产户内外灯具、消防智能电源及灯具（生产限分支机构经营）。

浙江炯达能源科技有限公司子公司——杭州炯达瞰澜能源科技有限公司

经营期限：自 2011 年 05 月 31 日至 2041 年 05 月 30 日。

成立日期：2011 年 05 月 31 日。

2、浙江炯达能源科技有限公司股东

浙江炯达能源科技有限公司（以下简称“公司”）的前身为杭州炯达贸易有限公司（以下简称“炯达贸易”），经杭州市工商行政管理局（现杭州市市场监督管理局景区分局）批准，于 2011 年 5 月 31 日正式成立，领取了 330194000009761 号企业法人营业执照，并于

2015 年 11 月 10 日换领了统一社会信用代码为 91330101574395152A 的营业执照。

公司注册资本为 100 万元人民币，由陈洁和马晓波各出资 50 万元；2011 年 11 月 25 日，陈洁将持有公司的 50.00%股权转让给黄海燕，马晓波将持有公司的 40.00%股权转让给黄海燕；2012 年 1 月 27 日，公司增加注册资本人民币 400.00 万元，由原股东黄海燕增加投资 400.00 万元，同时黄海燕将持有公司的 8.00%股权转让给翁婷；2012 年 5 月 27 日，公司增加注册资本 1,000.00 万元，其中黄海燕增加投资 900.00 万元，翁婷以货币方式增加投资 100.00 万元；马晓波将持有公司的 2.00%股权转让给翁婷；2012 年 10 月 10 日，翁婷将持有杭州炯达贸易有限公司 10.00%股权转让给汤燕；2012 年 11 月 12 日，公司召开股东会，一致同意公司名称变更为“浙江炯达能源科技有限公司”；2013 年 11 月 22 日，黄海燕将持有公司 30.00%股份转让给丁利；2014 年 6 月 1 日，汤燕将持有公司 10.00%股权转让给黄海燕；2015 年 1 月 15 日，丁利将持有公司 30.00%股权转让给庄日东；2015 年 6 月 15 日，庄日东将持有公司 10.00%股权转让给姚勇杰；2015 年 12 月 11 日，庄日东将持有公司 15.00%股权转让给陈书洁；2016 年 6 月 23 日，公司增加注册资本 1,500.00 万元，增资后公司认缴注册资本 3,000.00 万元，由公司原股东按原出资比例增资；2017 年 4 月 20 日，公司召开股东会，同意将截至 2017 年 3 月 31 日公司未分配利润中的 1,500.00 万元用于增资，本次增资后，公司全额缴纳了认缴的注册资本 3,000.00 万元；2017 年 7 月 13 日，

黄海燕将持有公司 3% 的股权转让给杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）；姚勇杰将持有公司 10% 的股权转让给杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）；陈书洁将持有公司 2% 的股权转让给杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）；庄日东将持有公司 5% 的股权转让给杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）；2017 年 9 月 11 日，黄海燕、陈书洁和杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）分别将其持有公司 51% 的股权转让给深圳市超频三科技股份有限公司。

截至评估基准日，浙江炯达能源科技有限公司的股权结构如下：

单位：人民币万元

序号	股东名称	出资额	持股比例%
1	黄海燕	984.90	32.83
2	陈书洁	191.10	6.37
3	杭州赢海投资管理合伙企业（有限合伙）	294.00	9.80
4	深圳市超频三科技股份有限公司	1,530.00	51.00
合 计		3,000.00	100.00

3、企业历史沿革

浙江炯达能源科技有限公司（以下简称“公司”）的前身为杭州炯达贸易有限公司（以下简称“炯达贸易”），经杭州市工商行政管理局（现杭州市市场监督管理局景区分局）批准，于 2011 年 5 月 31 日正式成立，领取了 330194000009761 号企业法人营业执照，并于 2015 年 11 月 10 日换领了统一社会信用代码为 91330101574395152A 的营业执照。

4、近两年资产、财务、经营状况

2016 年度及 2017 年浙江炯达能源科技有限公司的资产负债状况和经营情况，已经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并

出具了众环审字(2017)1160135号、众环审字(2018)110089号审计报告。

近两年的资产负债情况如下:

金额单位:人民币元

项目名称	2016年12月31日	2017年12月31日
流动资产	55,746,792.74	49,767,600.74
非流动资产	47,929,641.13	89,081,672.41
其中:可供出售金融资产	-	-
持有至到期投资	-	-
长期应收款	-	-
长期股权投资	-	-
投资性房地产	-	2,776,780.37
固定资产	43,818,320.33	78,654,244.04
在建工程	2,783,855.07	7,111,378.30
工程物资	-	-
固定资产清理	-	-
生产性生物资产	-	-
油气资产	-	-
无形资产	-	-
开发支出	-	-
商誉	-	-
长期待摊费用	876,976.57	-
递延所得税资产	450,489.16	539,269.70
其他非流动资产	-	-
资产合计	103,676,433.87	138,849,273.15
流动负债	59,712,338.18	63,589,425.05
非流动负债	11,210,349.46	18,204,222.87
负债合计	70,922,687.64	81,793,647.92
净资产(所有者权益)	32,753,746.23	57,055,625.23

近两年的经营情况如下:

金额单位:人民币元

项目	2016年12月31日	2017年12月31日
一、营业收入	56,330,525.05	77,545,009.40
其中:主营业务收入	56,052,362.92	76,567,346.07
其他业务收入	278,162.13	977,663.33
减:营业成本	33,151,704.88	39,080,193.43
: 主营业务成本	32,446,379.65	38,860,202.87
其他业务成本	705,325.23	219,990.56
减:税金及附加	157,744.57	203,611.33
营业费用	1,295,676.09	1,874,861.85
管理费用	7,110,118.25	13,276,722.04
财务费用	610,936.80	1,006,690.52
资产减值损失	649,230.24	411,248.77

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
加：公允价值变动收益	-	-
加：投资收益	5,735.33	220,164.10
其他收益	-	416,126.59
二、营业利润	13,360,849.55	22,327,972.15
加：营业外收入	17,387.38	1,371,968.40
减：营业外支出	1,799.21	155,521.30
四、利润总额	13,376,437.72	23,544,419.25
减：所得税费用	984,168.30	2,092,540.25
加：未确认的投资损失	-	-
五、净利润	12,392,269.42	21,451,879.00

财务指标

项目	2016 年度	2017 年度
一、盈利能力状况		
净资产收益率(%)	37.62%	37.60%
总资产报酬率(%)	11.95%	15.45%
销售(营业)利润率(%)	22.00%	27.66%
盈余现金保障倍数	-	-
成本费用利润率(%)	31.08%	38.84%
资本收益率(%)		
二、资产质量状况		
总资产周转率(次)	54.33%	55.85%
应收账款周转率(次)	286.65%	281.59%
不良资产比率(新制度)(%)		
流动资产周转率(次)	101.05%	155.81%
资产现金回收率(%)	-	-
三、债务风险状况		
资产负债率(%)	68.23%	58.91%
已获利息倍数	2289.50%	2438.79%
速动比率	83.00%	76.70%
现金流动负债比率(%)	-	-
带息负债比率(%)	33.08%	38.45%
或有负债比率(%)	-	-
四、经营增长状况		
销售增长率(%)	-6.65%	37.66%
资本保值增值率(%)	161.78%	173.21%
销售平均增长率(%)	-	-
总资产增长率(%)	71.38%	33.93%
技术投入比率(%)	-	-

盈利能力分析

1) 总收入

财务指标	2016 年度	2017 年度
营业收入(元)	56,330,525.05	77,545,009.40
净利润(元)	12,392,269.42	21,451,879.00

财务指标	2016 年度	2017 年度
综合毛利率 (%)	41.15	49.60
净资产收益率 (%)	37.62	37.6

2) 三大主要业务板块收入

金额单位：人民币元

项目	2016 年收入	2016 年成本	2017 年收入	2017 年成本
emc 项目	17,469,854.66	4,149,556.54	32,124,681.92	6,698,932.83
led 项目	8,437,612.08	5,744,011.00	15,973,734.32	11,316,771.69
空调项目	30,144,896.18	22,552,812.11	28,468,929.84	20,844,498.34
合计	56,052,362.92	32,446,379.65	76,567,346.08	38,860,202.86

5、浙江炯达能源科技有限公司执行 2006 会计准则。

(三) 委托人与被评估单位的关系

委托人深圳市超频三科技股份有限公司，是被评估单位浙江炯达能源科技有限公司的股东，持有后者 51% 的股权。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用人

委托人以外的其他评估报告使用人有：资产评估管理部门，法律法规规定的资产评估报告使用人。

本评估报告仅供委托人和评估合同约定的其他评估报告使用人按照本评估目的使用，法律、法规另有规定的除外，评估人员和评估机构对委托人和其他评估报告使用人不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

深圳市超频三科技股份有限公司拟收购浙江炯达能源科技有限公司 49.00% 股权，委托北京亚超资产评估有限公司以 2017 年 12 月 31 日为评估基准日，对浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益价值进行评估；本次资产评估的目的是为深圳市超频三科技股份有限

公司拟收购股权行为提供价值参考依据。

四、评估对象及评估范围

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。

(一) 评估对象和评估范围

1、评估对象

浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益价值。

2、评估范围

浙江炯达能源科技有限公司的全部资产及相关负债。具体资产类型包括，主要由流动资产、投资性房地产、固定资产、在建工程、流动负债和非流动负债等构成等构成。全部资产及相关负债在评估基准日账面价值如下表：

金额单位：人民币元

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
流动资产：		流动负债：	
货币资金	16,105,941.85	短期借款	5,600,000.00
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据	582,436.00	应付票据	13,573,275.27
应收账款	27,538,554.70	应付账款	18,933,969.67
预付款项	3,343,820.10	预收款项	12,254,286.64
应收利息		应付职工薪酬	751,676.27
应收股利		应交税费	2,637,679.30
其他应收款	1,058,231.31	应付利息	
存货	997,122.78	应付股利	
一年内到期的非流动资产	141,494.00	其他应付款	1,888,537.90
其他流动资产		一年内到期的非流动负债	7,950,000.00
		其他流动负债	
流动资产合计	49,767,600.74	流动负债合计	63,589,425.05
非流动资产：		非流动负债：	
可供出售金融资产		长期借款	17,900,000.00

资 产	账面价值	负债及所有者权益	账面价值
持有至到期投资		应付债券	
长期应收款		长期应付款	
长期股权投资		专项应付款	
投资性房地产	2,776,780.37	预计负债	
固定资产	78,654,244.04	递延所得税负债	304,222.87
在建工程	7,111,378.30	其他非流动负债	
工程物资			
固定资产清理		非流动负债合计	18,204,222.87
生产性生物资产		负 债 合 计	81,793,647.92
油气资产		所有者权益:	
无形资产		实收资本	
开发支出		资本公积	
商誉		减:库存股	
长期待摊费用		盈余公积	
递延所得税资产	539,269.70		
其他非流动资产		未分配利润	
非流动资产合计	89,081,672.41	所有者权益合计	57,055,625.23
资 产 总 计	138,849,273.15	负债及所有者权益合计	138,849,273.15

针对本次评估目的,中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对浙江炯达能源科技有限公司评估基准日会计报表进行了审计,并出具了无保留意见的审计报告。本次评估工作在审计的基础上进行。

(二) 主要资产的基本情况

(1) 流动资产

浙江炯达能源科技有限公司的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、存货。流动资产账面余额为49,767,600.74元,占资产总额的35.84%。

(2) 非流动资产

浙江炯达能源科技有限公司的非流动资产为投资性房地产、固定资产、在建工程、递延所得税资产。非流动资产账面价值89,081,672.41元,占资产总额的64.16%。

截止评估基准日，固定资产为房屋建筑物（保亿中心 2 栋 2601-2604 室，面积 1704.36 m²）、EMC 设备、电子设备、运输车辆。实物资产分布在办公区内，项目施工场地，均处于正常状态，可以满足日常生产经营所用。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量。

除上述情况外，截止评估基准日，浙江炯达能源科技有限公司存在账外无形资产专利权——一种路灯外观专利，该专利申请日期为 2017 年 4 月 10 日，公告日期为 2017 年 11 年 03 日，专利申请号为 CN201730116013.X，根据评估人员了解该外观专利尚未正式应用到浙江炯达能源科技有限公司的产品之中。

除以上专利外，浙江炯达能源科技有限公司还存在账外无形资产商标—— 炯达，该商标注册号为：13552563；商标有效期限为 2015-03-14 至 2025-03-13，主要应用于灯；发光二极管(LED)照明器具；空气净化用杀菌灯；空中运载工具用照明设备；路灯；球形灯罩；探照灯；照明器械及装置；照明用发光管；自行车车灯，该商标的价值已在相关的 LED 灯产品中体现。

除上述未记录的无形资产外，企业承诺不存在其他拥有的、账面未记录的其他资产。

（四）引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估未引用其他机构出具的报告的结论。

五、价值类型及其定义

根据国有资产管理与评估的有关法规，遵循独立、客观、公正和科学的原则及其他一般公认的评估原则，我们对评估范围内的资产进行了必要的核查及鉴定，查阅了有关文件及技术资料，实施了我们认为必要的其他程序。

在此基础上，考虑价值类型与评估假设的相关性，根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件的影响等因素，确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：市场价值是指自愿买方与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。

六、评估基准日

本次资产评估基准日为 2017 年 12 月 31 日。

该基准日离经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，有利于资产的清查；经与委托人和被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门

的法律法规，以及在评估中参考的资料主要有：

（一）经济行为依据

《股权转让意向框架协议》。

（二）法律法规依据

1、《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）；

2、《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日，第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）；

5、《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）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号）。

（三）准则依据

1、财政部《资产评估准则—基本准则》、《资产评估职业道德准则—基本准则》；

2、中国资产评估协会《资产评估准则—企业价值》（中评协【2011】227号）；

3、中国资产评估协会《资产评估准则—评估报告》、《资产评

估准则—评估程序》、《资产评估准则—评估委托合同》、《资产评估准则—工作底稿》、《资产评估准则—机器设备》、《资产评估准则—不动产》、《资产评估价值类型指导意见》；

4、中国注册会计师协会《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》；

5、中国资产评估协会文件中评协[2008]218号《企业国有资产评估报告指南》；

6、《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》（中评协[2011]230号）；

7、中国资产评估协会关于印发《资产评估职业道德准则—独立性》的通知（中评协[2012]248号）；

8、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999）；

9、《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号）。

（四）产权依据

- 1、被评估单位提供的公司章程；
- 2、被评估单位提供的企业法人营业执照；
- 3、被评估单位提供的不动产证；
- 4、被评估单位提供的车辆行驶证、设备购置发票复印件等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用数据与参数手册》；
- 2、评估基准日执行的《中国人民银行贷款利率表》；

- 3、《2017 机电产品报价手册》（机械工业出版社）；
- 4、中华人民共和国商务部、国家发改委、公安部、环境保护部联合发布的《机动车强制报废标准规定》（2012 年第 12 号令）；
- 5、国务院 2000 年第 294 号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》；
- 6、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 7、被评估单位提供的未来收益预测数据；
- 8、委托人提供的产品销售资料及生产成本资料；
- 9、委托人提供的财务会计资料、经济合同等；
- 10、评估人员现场勘察记录底稿；
- 11、评估人员收集的其他有关价格资料；
- 12、被评估单位提供的浙江方圆检测集团股份有限公司出具的编号为 FY20161205-0098 号《节能评估报告》；浙江省能源监察总队能源监测中心站出具的编号为：浙能监（测）[2017]第 005 号《城市道路照明改造项目能源测算报告》，浙能监（测）[2014]第 13 号《城市道路照明改造项目改造前后对比检测报告》；浙能监（测）[2014]第 26 号《城市道路照明改造项目改造前后对比检测报告》；浙能监（测）[2013]第 18 号《天台县城市道路照明照度检测报告》；浙能监（测）[2017]第 005 号；绍兴市能源检测院出具的编号为 NYJC-20160005a 号《温州市洞头区城市照明节能改造项目》测试报告等。

（六）其他依据

1、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料。

2、委托人及被评估单位提供的历年审计报告及评估基准日专项审计报告。

3、评估人员实地勘察、调查、收集的其他资料。

4、深圳市超频三科技股份有限公司与北京亚超资产评估有限公司签订的《资产评估业务约定书》北京亚超评委字【2018】第 A117 号。

八、评估方法

（一）评估基本方法及评估方法选择

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据《资产评估准则——企业价值》资产评估师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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

1、评估基本方法

（1）市场法

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定

评估对象价值的具体方法。

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，在与被评估企业比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

市场法适用的前提条件是：1) 存在一个活跃的公开市场且市场数据比较充分；2) 公开市场上有可比的交易案例。

(2) 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。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评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估师及其他评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

收益法从资产预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义，从理论上讲，收益法的评估结论具有较好的可靠性和说服力。

未来收益折现法的评估计算公式如下：

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

式中：P—评估值

R_i —企业未来第 i 年企业自由现金流量

r —折现率

i —未来第 i 年

n —企业经营期

收益法适用的前提条件是：1) 被评估对象的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；2) 资产拥有者获得预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；3) 被评估对象预期获利年限可以预测。

(3) 资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，通过评估企业表内及表外各项资产、负债对整体的贡献价值，合理确定评估对象价值的评估方法。在对持续经营前提下的企业价值进行评估时，单项资产或者资产组合作为企业资产的组成部分，其价值通常受其对企业贡献程度的影响。

资产基础法的基本计算公式为：

股东全部权益评估价值=各单项资产评估价值之和+各项负债评估价值之和；

股东部分权益评估价值=股东全部权益评估价值×持股比例。

资产基础法适用的前提条件是：1) 被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；2) 能够确定被评估对象具有预期获利潜力；3) 具备可利用的历史资料。

2、评估方法选择

三种基本方法是从不同的角度去衡量资产的价值。某项资产选用何种或哪些方法进行评估取决于评估目的、评估对象、市场条件、掌握的数据情况等等诸多因素。

资产基础法仅能反映组成企业单个资产本身的重置价值（或市场价值、未来收益现值），而不能全面、合理地体现各资产整合之后对企业的未来现金流的收益，从而不能全面反映整个被评估企业的未来盈利能力的价值。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益，经过风险折现后的现值和作为被评估单位股权的评估价值，涵盖了诸如客户资源、商誉、人力资源、技术业务能力等无形资产的价值，能充分反映被评估单位的股权的市场价值。

因此，本次评估确定采用收益法的评估结果作为浙江炯达能源科技有限公司股东全部权益最终评估价值。

（二）评估的具体方法

★收益法

1、评估方法的运用实施过程

本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型，即以未来若干年度内的企业自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，再加上溢余资产、非经营性资产（减去非经营性负债）得出企业整体价值，然后减去付息债务即得到股东全部权益价值。

（1）评估模型

本次收益法评估选用企业自由现金流折现模型。

(2) 计算公式

股东权益价值=经营性资产价值+长期股权投资价值+溢余资产价值和
非经营性资产价值-付息债务价值

其中：经营性资产价值按以下公式确定

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

式中：P—评估值

R_i —企业未来第 i 年企业自由现金流量

r —折现率

i —未来第 i 年

n —企业经营期

(3) 收益预测期的确定

被评估企业属于节能环保性能源安装、销售企业，无固定经营期限，也不存在未来停止经营的任何因素，因此本次评估确定收益预测期为永续，其中 2018 年至 2022 年 12 月为具体预测期，2023 年以后为永续稳定期。

(4) 企业自由现金流量的确定

本次评估采用企业自由现金流量，企业自由现金流量的计算公式如下：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息支出（扣除税务影响）-资本性支出-净营运资金变动

被评估单位所开展的业务涉及三大板块，包括空调销售与安装项

目、EMC 项目、LED 销售项目，上述三大板块可分根据是否交增值税及所得税政策的不同可分为两大类：

序号	项目	进项增值税	销项增值税	所得税
1	空调销售项目	17.00%	17.00%	25.00%
2	空调安装项目	6.00%	6.00%	
3	LED 销售项目	17.00%	17.00%	
4	EMC 能源管理项目	0	0	三免三减半

由于不同板块适用增值税、所得税政策不同，为了清晰地反映评估计算过程，本次评估根据业务特点：1) 将 1 至 3 项合在一起评估，按一般收益法的思路（收入减成本及费用，加非付现成本之后，按同类可比企业的风险修正得到的折现系数计算得出）计算出净现金流后折现；2) EMC 能源管理项目享受三免三减半的所得税政策（其计算思路与普通的生产销售基本相似，不同的地方：1) 主要是无进销项增值税的计算、2) 对于所得税应根据收益实际形成的第 1 至 3 个年度免征所得税，第 4 至 6 个年度减半征收（所得税率 12.50%），之后根据利润全额征收所得税（所得税率 25.00%）。

根据被评估单位上述业务的特点，本次评估对来现金流预测时分为空调销售与安装和 LED 销售项目、EMC 能源管理项目两大类。

（5）折现率的确定

被评估企业的业务由空调销售与安装、LED 销售、EMC 合同能源管理三大板块构成，根据其业务所属行业细分为节能服务行业，按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流，则折现率 r 选取加权平均资本成本估价模型(WACC)确定，计算过程如下：

折现率计算公式

$$WACC = Re \times E / (E + D) + Rd \times (1 - T) \times D / (D + E)$$

式中：Re—权益资本成本；

E—权益市场价值；

Rd—债务成本；

D—付息债务

T—企业所得税率

其中 Re 采用资本资产定价模型（CAPM）

$$Re = Rf + \beta \times ERP + Rc$$

式中：Rf—目前的无风险报酬率；

β —权益的系统风险系数；

ERP—市场风险溢价；

Rc—企业特定风险调整系数。。

（6）非经营性资产和溢余资产价值

非经营资产和溢余资产主要包括富余现金和有价值证券、非流动投资和对非并表子公司的投资，以及其他非经营性资产等，将作为非经营性资产单独估值。

★资产基础法

资产基础法的基本原理为：根据现时条件重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，扣减被评估资产已发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值，估算资产价值；也可根据委估资产的成新率，确定其评估值。

本报告中所称的成新率均为已考虑实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值后的综合成新率。按照国家有关法律、法规及资产评估操作规范的要求，根据不同的资产类别，分别采用不同的方法进行评估。

具体评估方法如下：

资产部分

1、货币资金：根据盘点、函证、查证银行对账单及账务等方法对企业申报数进行清查核实确认，并以清查核实值作为评估值。

2、应收账款、预付款项、其他应收款、一年到期非流动资产、其他流动资产等债权类项目：通过函证、查证等方法清查核实，通过分析欠款单位的资信、债权账龄，考虑坏账损失后，确定评估值。

其中，对于有充分理由相信全部都能收回的，按全部应收款额确定评估值；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，按零值确定评估值；对于很可能收不回的款项，估计出这部分可能收不回的款项，再从这部分应收账款数额中扣除得到评估值。各种情况确定的评估值汇总得出应收款项的评估价值。

3、存货：根据企业申报的各类存货明细项目及有关会计资料，在明细账、总账、会计报表核对相符的基础上，进行抽查盘点或全部盘点，核实并调整账实不符存货项目，以盘点结果确认存货实物数量。

4、其他流动资产，在评估过程中评估人员向财务人员了解其他流动资产形成的原因，因此在评估时我们在清查核实的基础上，以核实后的账面价值作为评估价值。

5、对于长期股权投资：对于投资控股的杭州炯达瞰澜能源科技

有限公司,根据评估人员调查了解到该全资子公司目前处于未经营的状态,账面仅有一个银行基本账户和两笔与母公司往来款,报表数为-19,144.35元,后经审计调整该长投账面值为零,评估人员考虑到截至评估基准日该公司注册资金尚未到位,最终以调整前原报表数-19,144.35元作为评估值。

6、投资性房地产:根据《投资性房地产评估指导意见》(试行),投资性房地产一般适用市场法或收益法评估其公允价值。结合目前被评估房屋的实际用途采用市场法进行评估。市场法即根据替代原理,选取与待估房地产相同或类似地区的已交易的且用途相同的房地产与待估房地产进行比较,对差异因素进行修正,求取待估房地产价格的方法。首先调查与评估对象类似的交易案例(3个),再结合评估人员现场勘查的资料,在建立价格可比的基础上,分别进行交易情况、交易日期、房地产状况(区位、权益、实物状况)修正后得到比准价格,然后再计算求出待估对象的评估价格。

公式:评估对象比准价格=可比实例价格×交易情况修正×交易日期修正×房地产状况修正

即:评估对象比准价格=可比案例价格×(100/交易情况修正)×(交易日期修正/100)×(100/房地产状况修正)

7、固定资产:纳入评估范围的固定资产包括机器设备类。

(1) 机器设备、电子设备评估方法

采用成本法。成本法基本计算公式为:

资产评估值=重置成本×成新率。

①确定重置成本

A 对于 EMC 能源管理专用设备, 由于该类设备的主要客户是政府、公共事业单位应用于道路、小区等公共设施, 不能单独上市交易, 产生的收益也是社会型效益, 不易用货币量化, 故不易采用市场法、收益法对待估的设备进行评估; 评估人员查阅了《能源管理合同》, 并对构成主要成本的近期同类 LED 灯具市场及建筑劳务市场的价格进行了解, 认为整体供需要平衡, 波动不大, 故选用了价格指数调整法计算 EMC 能源管理专用设备重置成本。

B 电子设备的重置成本包括购建设备所发生的必要的、合理的直接成本费用、间接成本费用和因资金占用所发生的资金成本。设备的直接成本包括: 设备购置价, 即购买或建造设备所发生的费用, 运杂费, 安装调试费。机器设备、电子设备重置成本的评估计算公式为:

$$\text{机器设备、电子设备重置成本} = G1 + G2 + G3 + G4$$

其中: G1—设备购置或建造价格

G2—运杂费

G3—安装调试费

G4—资金成本

对于能够查询到评估基准日市场价格的国产设备, 以此价格再加上运杂费和安装调试费来确定其重置全价。

对于无法从市场获得价格的国产设备, 向设备原生产厂或代理公司进行电话查询, 或通过查阅“机电产品报价手册”等所列价格, 加运杂费、安装调试费来确定设备的重置全价。

根据《财政部、国家税务总局关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》（财税【2008】170号）以及新《条例》、《细则》针对固定资产进项税抵扣政策的有关规定：从2009年1月1日起，增值税一般纳税人购进（包括接受捐赠、实物投资）或者自制（包括改建、安装）固定资产发生的进项税额（简称固定资产进项税额），可凭增值税专用发票、海关进口增值税专用缴款书和运输费用结算单（统称增值税和扣税凭证）从销项税中抵扣；在评估过程中，增值税已经予以抵扣。

②确定成新率

技术鉴定法：此方法主要适用于价值较高、使用环境特殊的重要设备。

使用年限法：此方法通常用于数量多、价值低的设备，也可用于价值高、但运行环境及维护保养都比较正常的设备。 $\text{成新率} = (\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济寿命年限} \times 100\%$

对于超期服役的设备，如尚能发挥功能，按现场勘查情况确定成新率。

③确定评估值，将重置全价与成新率相乘，计算得出评估值。

对于已经更新换代、无法确定其重置全价的电子设备，评估人员采用现行市价法进行评估，按照二手市场的类似设备的现行市价，综合比较确定其评估值。

（2）车辆评估方法

对于在现行市场上正常销售的运输车辆，采用成本法评估，基本

计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

运输车辆重置全价由购置价、车辆购置税和其它合理费用（如验车费、牌照费、手续费等）三部分构成。购置价参照同类车型评估基准日最新交易的市场价格确定。

车辆重置价值的评估计算公式为：

$$\text{重置价值} = \text{车辆市场价格} \times (1 + 10\%/117\%) + \text{其他合理费用}$$

运输车辆成新率主要根据国家经贸委、国家计委、国家环保总局等有关部门于 1997 年 7 月 15 日颁布的汽车报废标准及以上各局于 2000 年 12 月 21 日发布的《关于调整汽车报废标准若干规定的通知》的规定，结合运输车辆的可行驶里程、已行驶里程，确定车辆行驶里程成新率；然后根据可行驶年限、已行驶年限确定使用年限成新率；按照两者孰低的原则，取两者中较低者作为该车辆的理论成新率；理论成新率结合现场勘察成新率综合确定委估车辆的综合成新率。

对于已经更新换代的运输车辆，由于无法确定重置全价，评估人员采用现行市价法进行评估，按照二手市场的类似车辆的现行市价，综合比较确定其评估值。

8、在建工程：通过对现场勘察，查阅预（结）算书以及察看相关的付款合同，对在建工程逐项进行核对与计算，进而确认评估值。

9、递延所得税资产：递延所得税资产是因会计准则规定与税法规定不同，导致资产的账面价值与其计税基础之差，这种暂时性差异与适用所得税税率计算的结果，便为递延所得税资产，是可在以后年

度进行抵扣的应纳税额。本次评估以清查核实的账面值作为递延所得税资产评估值。

负债的评估

本次企业申报评估的负债为流动负债和长期负债，包括应付票据、应付账款、预收款项、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款、递延收益。

评估人员根据中华人民共和国财政部 2006 年颁布的《企业会计准则》及相关法规，对负债采用的评估方法主要是查证核实，工作程序如下：

(1)核对清查评估明细表与报表、总账、明细账是否一致；

(2)逐项核实负债是否客观存在；

(3)抽查记账凭证及附件，以推断其余额的可靠性；

(4)如果存在不应在本科目核算的负债，评估人员将余额调整至其他相关科目。

九、评估程序实施过程和情况

根据企业国有资产评估的有关规定及相关法律法规和会计核算的一般原则，按照资产评估评估委托合同约定的事项，亚超评估公司对被评估单位的资产负债进行了必要的核查并实施了对资产的实地察看与核对；对委托人及被评估单位提供的法律权属资料进行了必要的查验并收集了相关的产权证明文件复印件；对会计记录及相关资料进行了验证审核；进行了必要的市场调查和资产价格查询；实施了其

他有必要的资产评估程序。资产评估的工作过程如下：

（一）接受委托及准备阶段

1、亚超评估公司接受深圳市超频三科技股份有限公司委托，从事本资产评估项目。在接受委托后，亚超评估公司根据项目特点确定了参加本项目的评估人员及项目负责人；与委托人相关人员就本次资产评估的评估目的、评估对象、评估范围、评估基准日、委托评估资产的主要特点等关键问题进行了认真讨论；拟定了评估计划。

2、根据委托评估资产特点，有针对性地布置评估申报明细表及相关资料准备工作。我们于2018年4月15日至4月20日对被评估单位参与资产评估的配合人员进行了培训，指导各有关人员填写资产评估申报明细表。

3、评估方案的设计

依据资产评估对象的特点，制定评估实施计划，确定评估人员，组成资产评估现场工作小组；划分为流动资产及负债组、投资性房地产组、机器设备组及其他组共四个评估小组；对纳入本次评估范围的各项资产及负债进行评估工作。

4、评估资料的准备

收集和整理被评估单位的基本资料；收集并核实待评估资产的产权文件；开展市场调查，收集和整理待评估资产的市场交易价格信息，收集被评估单位所属行业的背景资料及市场资料。

（二）现场清查阶段

1、评估对象真实性和合法性的查证

货币资金，我们通过查阅日记账，盘点库存现金、审核银行对账单及银行存款余额调节表等方式进行调查。

债权和债务，评估人员采取核对总账、明细账、抽查凭证，发询证函等方式确定资产和负债的真实性。

存货，评估人员根据企业提供的存货盘点表，对各类存货进行了抽查盘点，核实确认存货数量。

投资性房地产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对房屋状况进行记录，由被评估单位对核实情况进行确认。

固定资产，评估人员核对了资产的真实性和产权的合法性，并对设备状况进行记录，由被评估单位对清查核实情况进行确认。

2、设备运行状态调查

设备运行状态的调查采用重点和一般相结合的原则，重点调查车辆及电子设备。主要通过查阅设备（车辆）的运行记录、大修记录，在被评估单位设备管理人员的配合下现场实地观察设备的运行状态等方式进行。

3、价值构成的调查

根据各类资产的特点，通过分析复核历史数据的方式验证其账面价值构成的合理性和合规性。重点核查固定资产、存货的实物数量、账面值的准确性，债权和债务账面值的完整和准确性，并查阅了有关会计凭证和会计账簿等。

评估对象合理重置成本组成要素的调查分析：对评估对象现行的价值标准进行全面调查和分析，以合理确定委托评估资产的公允价

值。

（三）选择评估方法、收集市场信息和估算阶段

1、评估方法的选择。依据评估经济行为、现场勘察资料以及必要的市场调查等选择恰当的评估方法。

2、结果的确定。依据评估人员在评估现场勘察的结论以及我们进行的必要的市场调查，测算委托评估资产的市场价值或重置成本、成新率和评估值。

（四）评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告和内部审核阶段

按照我公司规范化要求，由项目负责人和评估师编制相关资产的评估说明。评估结果及相关资产评估说明按公司规定程序进行三级复核，即首先由项目现场负责人审核后提交项目负责人审核，项目负责人审核后再提交项目复核人审核，全部审核意见反馈回项目组，项目组在此基础上作进一步的修订，最后由项目组完成并提交报告。

十、评估假设

本评估报告书主要是基于以下重要假设及限制条件进行的，当以下重要假设及限制条件发生较大变化时，评估结果应进行相应的调整：

（一）一般假设

1、交易假设

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

估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

在企业价值评估，一般假设条件如下：

1、本评估报告遵循企业持续经营的假设，即假设被评估单位按目前的生产经营方式和规模持续经营，相应确定评估方法、参数和依据。

2、除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规。

3、假设企业提供的财务资料所采取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基本一致。

4、委托人及被评估单位提供的资料合法、客观、真实可靠。

5、影响企业经营的国家现行的有关法律、法规及关于行业的基本政策无重大变化，宏观经济形势不会出现重大变化；企业所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

6、国家现行的银行利率、汇率、税收政策等无重大改变。

7、没有考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，以及国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

（二）本次评估假设

1、本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提。

2、本次评估假设评估基准日后外部经济环境不会发生不可预见的重大变化。

3、本次评估假设被评估单位的经营业务合法，并不会出现不可预见的因素导致其无法持续经营，被评估资产现有用途不变并原地持续使用。

4、被评估单位和委托方提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整。

5、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。

6、本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股权或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估价值的影响，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。

7、在本次评估假设前提下，依据本次评估目的，确定本次评估的价值类型为市场价值，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

8、本次评估基于浙江炯达能源科技有限公司未来的经营管理团队尽职，并继续保持现有的经营管理模式经营，浙江炯达能源科技有限公司的经营活动和提供的服务符合国家的产业政策，各种经营活动合法，并在未来可预见的时间内不会发生重大变化。

9、本次评估预测是基于现有市场情况对未来的合理预测，不考虑今后市场发生目前不可预测的重大变化和波动。如政治动乱、经济危机、恶性通货膨胀等。

10、假设本次收益法评估中的电价维持在浙江省物价局颁布的《浙价资（2017）107号》的基础水平上不发生重大变化。

本次评估假设被评估企业股东于年度内均匀获得净现金流；当出现与前述假设条件不一致的事项发生时，本评估结果一般会失效。

十一、评估结论

根据国家有关资产评估及企业价值评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对浙江炯达能源科技有限公司纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，本公司评估人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上分别采用资产基础法、收益法对该公司股东全部权益在评估基准日所表现的市场价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

（一）资产基础法评估结果

浙江炯达能源科技有限公司在评估基准日2017年12月31日持

续经营的前提下，纳入评估范围的总资产账面值 13,884.93 万元，总负债账面值 8,179.36 万元，净资产账面值 5,705.56 万元。

本次采用资产基础法评估的结果是：资产总额评估价值为 14,523.98 万元，负债合计评估价值为 8,179.36 万元，净资产评估价值为 6,344.61 万元（人民币陆仟叁佰肆拾肆万陆仟壹佰元整）；净资产增值额为 639.05 万元，增值率为 11.20%。评估汇总情况详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

序号	资产负债项目	账面值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	4,976.76	4,976.76	-	-
2	非流动资产	8,908.17	9,547.22	639.05	7.17
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	-	-1.91	-1.91	-
7	投资性房地产	277.68	325.48	47.80	17.21
8	固定资产	7,865.42	8,458.59	593.17	7.54
9	在建工程	711.14	711.14	-	-
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	-	-	-	-
15	开发支出	-	-	-	-
16	商誉	-	-	-	-
17	长期待摊费用	-	-	-	-
18	递延所得税资产	53.93	53.93	-	-
19	其他非流动资产	-	-	-	-
20	资产总计	13,884.93	14,523.98	639.05	4.60
21	流动负债	6,358.94	6,358.94	-	-
22	非流动负债	1,820.42	1,820.42	-	-
23	负债合计	8,179.36	8,179.36	-	-
24	净资产（所有者权益）	5,705.56	6,344.61	639.05	11.20

（二）收益法评估结论

采用收益法评估的浙江炯达能源科技有限公司全部股东权益价值为 35,496.14 万元（人民币叁亿伍仟肆佰玖拾陆万壹仟肆佰元整），较评估前的净资产（所有者权益）5,705.56 万元，评估增值 29,790.58 万元，增值率为 522.13%。

（三）评估结果分析

浙江炯达能源科技有限公司收益法的评估结论较资产基础法评估结论差异 29,151.53 万元，差异率为 459.47%。

1、资产基础法仅能反映组成企业单个资产本身的重置价值（或市场价值、未来收益现值），而不能全面、合理地体现各资产整合之后对企业的未来现金流的收益，从而不能全面反映整个被评估企业的未来盈利能力的价值。

2、采用资产基础法也无法涵盖诸如生产经营许可资质、客户资源、商誉、专利和商标等无形资产的价值。由于浙江炯达能源科技有限公司是一家专业的节能技术服务公司，其核心竞争能力为其所拥有的多年经营形成的品牌优势、客户渠道优势等，收益法对其整体赢利能力和未来收益进行折现，其评估结果更能体现评估对象在持续经营条件下的整体价值。

3、资产基础法对企业价值评估时，对浙江炯达能源科技有限公司已投入使用并取得分享收益的用于 EMC 合同能源管理的设备及即将投入运营的在建工程中的设备，只考虑了其重置成本而没有对其未来收益预测，即 EMC 合同能源管理的设备及即将投入运营的在建工程中的设备的未来收益权的价值没有包括在资产基础法中，从而使资

产基础法评估结论较收益法评估结论偏低。评估人员没有在资产基础法对上述设备的未来收益权单独评估的理由是：1) 本次评估的目的是为股权收购提供价值参考，收购方主要考虑的是企业整体的未来盈利能力，而不是单独考虑某一项或几项资产的未来盈利能力；2) 若对上述设备作为一个资产组的未来收益评估之后作为资产基础法对企业价值评估的组成部分之一，依然无法体现上述工程在社会上给被评估单位带来的良好社会效益、社会影响、示范效应等不可量化的价值。而将上述设备在未来形成的收益已通过《EMC 合同能源管理合同》与能源管理的合作方给予约定，除了部分与政府在未来可能调整电价对其收益有一定的波动外，在实质上是已确定了收益分享的金额比例及时间，对被评估单位未来收益构成重大有利影响，被评估单位在已开展的 EMC 合同能源管理项目积累的宝贵经验及已进入的合同谈判阶段的机场航站楼、城市亮化工程，也是此次评估时对未来收益预测的重要参考依据。

4、空调销售和安装业务已取得了部分主要供应商的产品销售和安装授权，并与房地产开发商形成的长期合作伙伴关系也为被评估单位批量地进行空调销售、空调安装业务提供盈利基础。

基于上述原因及本次评估的目的，最终选取收益法得出的评估值作为最终评估结论。

（四）浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益价值评估结论

根据评估目的（拟收购股权），以收益法的评估结论作为浙江炯达能源科技有限公司的全部股东权益评估价值为 35,496.14 万元，（人

民币叁亿伍仟肆佰玖拾陆万壹仟肆佰元整)。

十二、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) 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。

(二) 委托方及相关当事方对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、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本报告中披露的有关产权瑕疵事项对评估结论的影响。

(三) 本次评估中所涉及的浙江炯达能源科技有限公司的未来盈利预测是建立在浙江炯达能源科技有限公司管理层制定的盈利预测基础上的。浙江炯达能源科技有限公司管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、科学性和完整性,以及企业未来盈利预测的合理性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核,并根据在评估过程中了解的信息进行了适当的调整。提供必要的资料并保证所提供的资料的真实性、合法性、完整性是委托方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。

(四) 本次评估中所采用的评估假设是在目前条件下,对委估对象未来经营的一个合理预测,如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素,则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托方和其他有关方面,我们并不保证上述假设可以实现,也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且,我们愿意提请有关方面注意,影响假设前提实现的各种不可预测和不可避免的因素很可能会出现,因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提,并综合考虑其他因素做出决策。

(五) 本次评估中,我们参考和采用了浙江炯达能源科技有限公司历史及评估基准日经审计的财务报表,以及我们在中国国内上市公司中寻找的有关对比公司的财务报告和交易数据。我们的估算工作在很大程度上依赖上述财务报表数据和交易数据,我们假定上述财务报表数据和有关交易数据均真实可靠。我们估算依赖该等财务报表中数据的事实并不代表我们表达任何我们对该财务资料的正确性和完整性的任何保证,也不表达我们保证该等资料没有其他要求与我们使用该数据有冲突。

(六) 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位纳入本次评估范围《固定资产—车辆评估明细表》的第5、6项汽车大众辉腾汽车共2台(车牌号:浙A290HT、浙AJD105),在评估基准日所载的所有权人为浙江中大元通融资租赁有限公司,该2台汽车实质属于被评估单位出资采购,目前还在办理过户手续之中,评估机构已取得了由被评估单位提供的《关于车辆产权的声明书》。

（七）评估资料不完整的情形

由于《在建工程—设备安装工程评估明细表》中的黄岩 EMC 合同、中行湖州分行 EMC 合同两个项目已基本完工，还没有取得正式的《节能评估报告》，评估人员在测算节能电量时是以被评估单位提供的《EMC 合同能源管理合同》及附件中的数量为基础测算的。

（八）评估基准日存在的法律、经济等期后事项

被评估单位自 2012 年 12 月起持续与中微光电子（潍坊）有限公司发生灯具采购合同关系，后中微光电子（潍坊）有限公司将与本公司的债权全部转让给山东中微光电子有限公司，就中微光电子（潍坊）有限公司灯具质量给本公司造成的损失及其急于履行维保义务事宜，浙江炯达提出补偿主张，就货款支付事宜产生纠纷，山东省潍坊市中级人民法院于 2016 年 11 月 22 日作出一审判决（（2016）鲁 07 民初 176 号），浙江炯达应向对方支付货款 18,111,853.98 元（货款共计 19,483,822.38 元，扣除未到期的质保金 1,371,968.40 元，本次应支付货款 18,111,853.98 元）、违约金 1,745,585.00 元以及案件受理费和财产保全费 132,742.00 元。

浙江炯达不服一审判决，于 2016 年 12 月向山东省高级人民法院提起上诉，经过重新审理，山东高级人民法院于 2017 年 10 月 26 日下达（2017）鲁民终 1153 号民事判决书，维持一审判决原判。

截止到出报告日前 2018 年 2 月 8 日，浙江炯达与山东中微光电子有限公司达成和解，山东省潍坊市中级人民法院下发了（2017）鲁 07 执 353 号通知书，浙江炯达与山东中微光电子有限公司买卖合同

案件达成和解并履行，故该案以执行完毕结案。

（九）所有权或使用权受到限制的资产

1、受到限制资产的类别

序 号	项 目	2017 年 12 月 31 日账面余额(元)	受限原因
1	货币资金	11,181,719.73	保函及票据保证金
	合 计	11,181,719.73	

（十）评估基准日期后事项

2018 年 1 月 17 日浙江炯达能源科技有限公司将其所拥有的权证号为浙（2017）萧山区不动产权第 0091830 号和浙（2017）萧山区不动产权第 0091834 号的位于保亿中心 2 栋 2601 室和保亿中心 2 栋 2602 室的两处房产抵押给东芝开利空调销售（上海）有限公司，作为双方业务合作时东芝开利空调销售（上海）有限公司提供产品的抵押款。

浙江炯达的全资子公司杭州炯达瞰澜能源科技有限公司已于 2018 年注销。

（十一）本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。

（十二）本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

（十三）本次收益法评估结论未考虑流动性的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告；委托人或者评估报告使用人违反前述规定使用评估报告的，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资产评估报告使用者用于 深圳市超频三科技股份有限公司拟收购浙江炯达能源科技有限公司 49%股权的评估目的。

(二) 评估报告仅供委托人、评估委托合同中约定的其他评估报告使用人和国家法律、法规规定的评估报告使用人使用；除此之外，任何机构和个人不能由于得到评估报告而成为评估报告的使用人。

(三) 评估报告使用人应当正确理解评估结果，评估结果不等同于评估对象可实现的价格，评估结果不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(四) 未征得出具评估报告的评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

(五) 评估结果的使用有效期；自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，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日，超过一年，需重新进行资产评估。

(六) 评估基准日后，报告使用有效期以内，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，若资产价值类型或价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值。

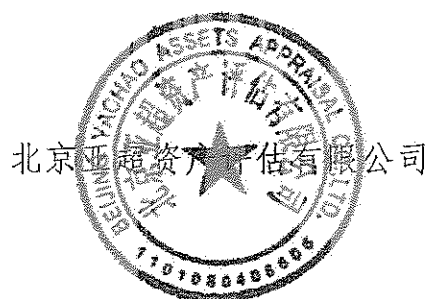
(七) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本评估报告。

(八) 本评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本评估专业意见形成的日期为二零一八年五月二十日。

(本页为签名盖章页)



中国·北京

中国资产评估师:



中国资产评估师:



二零一八年五月二十日

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件；
- 二、被评估单位专项审计报告；
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照；
- 四、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 五、委托人和其他相关当事人的承诺函；
- 六、签名资产评估师的承诺函；
- 七、资产评估机构资格证明文件；
- 八、资产评估机构法人营业执照副本；
- 九、资产评估师资格证书；
- 十、资产评估委托合同。