



众联资产评估有限公司
ZHONG LIAN
ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市新亚电子制程股份有限公司
拟增资所涉及的深圳市科素花岗玉有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2018]第 1089 号

(共 1 册, 第 1 册)

湖北众联资产评估有限公司

2018 年 5 月 4 日

目 录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	9
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	10
二、评估目的.....	15
三、评估对象和评估范围.....	15
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	17
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	19
八、评估程序实施过程 and 情况.....	28
九、评估假设.....	30
十、评估结论.....	31
十一、特别事项说明.....	31
十二、资产评估报告使用限制说明.....	35
十三、资产评估报告日.....	36
第四部分、资产评估报告附件.....	38

第一部分、声明

声明

深圳市新亚电子制程股份有限公司：

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。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、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。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。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要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。

湖北众联资产评估有限公司接受深圳市新亚电子制程股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对深圳市新亚电子制程股份有限公司拟增资所涉及的深圳市科素花岗玉有限公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为深圳市新亚电子制程股份有限公司拟对深圳市科素花岗玉有限公司增资所涉及的深圳市科素花岗玉有限公司股东全部权益在 2018 年 3 月 31 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为深圳市科素花岗玉有限公司股东全部权益；评估范围是深圳市科素花岗玉有限公司审计后的全部资产及相关负债。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2018 年 3 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用收益法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2018 年 3 月 31 日，深圳市科素花岗玉有限公司经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 9,619.51 万元，总负债为 6,515.67 万元，净资产为 3,103.84 万元；评估后的股东全部权益为 22,486.53 万元，增值额为 19,382.69 万元，增值率为 624.47%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2018 年 3 月 31 日至 2019 年 3 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1、权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

(1) 子公司惠州市彩玉微晶新材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订最高额抵押合同为深圳市新力达电子集团有限公司抵押担保，以公司位于博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区地段的宿舍和厂房抵押给上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行，抵押期限：2017年8月29日至2020年8月28日。具体情况如下：

序号	名称	产权证号	面积 (m ²)
1	宿舍 A 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021904 号	209.00
2	宿舍 B 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021927 号	4,410.30
3	宿舍 C 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021928 号	4,410.30
4	宿舍 D 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021924 号	2,656.80
5	厂房一	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021917 号	13,313.20
6	厂房二	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021905 号	1,308.20
7	厂房三	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021919 号	1,308.20
8	厂房四	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021920 号	1,308.20
9	厂房五	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021909 号	11,060.44
10	厂房六	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021921 号	11,060.44
11	厂房七	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021929 号	11,060.44
12	厂房八	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021929 号	13,313.20

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

(2) 子公司惠州市彩玉微晶新材料有限公司纳入评估范围内运输设备的轻型厢式货车 QL5042XHEWR (粤 B00M67) 由深圳市新亚电子制程股份有限公司转让所得，转让时未过户，行驶证登记所有人为深圳市新亚电子制程股份有限公司。惠州市彩玉微晶新材料有限公司已提供声明资产为惠州市彩玉微晶新材料有限公司所有。

(3) 子公司惠州市彩玉微晶新材料有限公司纳入评估范围内房屋建筑物的高管区保安室和东南出口保安室，均未办理房地产权证，房屋建筑物所占用土地已取得《国有土地使用权证》，惠州市彩玉微晶新材料有限公司已提供《未办理产权声明函》，声明资

产为惠州市彩玉微晶新材料有限公司所有，具体资产情况如下：

序号	名称	结构	面积（m ² ）	位置
1	高管区保安室	砖混	25.87	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区
2	东南出口保安室	砖混	31.20	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区

上述高管区保安室和东南出口保安室纳入评估范围的建筑物，且建筑面积和性质以被评估单位提供的为准，评估人员只对被评估单位提供的数据进行复核。本次评估未考虑建筑面积、性质是否精确和房屋建筑物产权瑕疵对评估值的影响。

2、未决事项、法律纠纷等不确定因素：

（1）本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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的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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

（2）在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

3、重大期后事项

（1）评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产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。

（2）由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位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，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法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或不利因素，则

会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，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或不利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交易决策。

（3）对于被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

（4）本评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权、少数股权以及流动性等因素产生的溢价或折价的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

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。

第三部分、资产评估报告正文

**深圳市新亚电子制程股份有限公司
拟增资所涉及的深圳市科素花岗玉有限公司
股东全部权益价值评估项目**

资产评估报告正文

众联评报字[2018]第 1089 号

深圳市新亚电子制程股份有限公司：

湖北众联资产评估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，对深圳市新亚电子制程股份有限公司拟增资所涉及的深圳市科素花岗玉有限公司股东全部权益在 2018 年 3 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、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：深圳市新亚电子制程股份有限公司

类型：上市股份有限公司

住所：深圳市福田区中康路卓越梅林中心广场(北区)1 栋 306A

法定代表人：许雷宇

成立日期：2003 年 01 月 10 日

统一社会信用代码：91440300745197274Y

营业范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内汽车销售（不含小轿车）；物业管理；制冷产品、机械设备的研发与销售。

（二）被评估单位概况

名称：深圳市科素花岗玉有限公司（以下简称：科素公司）

类型：有限责任公司

住所：深圳市福田区梅林街道中康路卓越梅林中心广场北区 1 栋 2 楼 201

法定代表人：许伟明

成立日期：2015 年 12 月 23 日

统一社会信用代码：91441322MA4UKXJYXU

1、基本情况：

科素公司通过改良特有的长晶技术，模拟天然石材在自然界的形成过程，所独创的一种新型高端环保饰面材料-花岗玉。产品主要用于外墙装饰、内墙装饰、地面装饰、厨卫台面和应用深加工。目前科素惠州工厂拥有 2 条生产线，每条线每天的产能是 1200 平方米。公司将致力于成为较大规模的建筑领域超硬饰面新材生产基地。

(1) 科素公司系由徐琦和许伟明共同出资设立。公司设立时的注册资本 1,000.00 万元，徐琦出资 200.00 万元，占注册资本的 20%；许伟明出资 800.00 万元，占注册资本的 80%。设立时股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
徐琦	2,000,000.00	2,000,000.00	20.00
许伟明	8,000,000.00	8,000,000.00	80.00
合 计	10,000,000.00	10,000,000.00	100.00

(2) 2018 年 3 月 26 日，经公司股东会决议和修改后的章程规定，公司增加注册资本人民币 3,900.00 万元，增资 3,900.00 万元由徐琦和许伟明出资，注册资本由人民币 1,000.00 万元增加至人民币 4,900.00 万元，其中徐琦出资 980.00 万元，占注册资本的 20.00%；许伟明出资 3,920.00 万元，占注册资本的 80.00%：本次增资后股东及股权结构如下：

股东名称	注册资本	实收资本	持股比例(%)
徐琦	9,800,000.00	9,800,000.00	20.00
许伟明	39,200,000.00	39,200,000.00	80.00
合 计	49,000,000.00	49,000,000.00	100.00

2、近年经营成果及主要会计政策

(1) 近年经营成果

1) 合并的财务数据

企业近两年及基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币元

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	82,996,444.10	93,047,405.12	115,161,768.63
非流动资产	152,533,163.81	256,666,703.56	252,435,819.92
其中：固定资产净额	49,835,101.58	188,513,329.67	185,926,249.38
在建工程	54,811,331.84	6,266,896.77	7,008,172.49
工程物资	283,995.30	-	-
无形资产	44,625,706.45	43,713,426.25	43,485,356.20
长期待摊费用	-	2,680,394.96	3,051,739.12
递延所得税资产	1,994,685.24	6,171,664.22	5,471,299.24
其他非流动资产	982,343.40	9,320,991.69	7,493,003.49
资产总计	235,529,607.91	349,714,108.68	367,597,588.55
流动负债	237,175,965.01	363,963,683.53	238,959,782.66
非流动负债	-	-	100,000,000.00
负债合计	237,175,965.01	363,963,683.53	338,959,782.66
净资产	-1,646,357.10	-14,249,574.85	28,637,805.89

企业近两年及基准日的损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	36,960.00	5,504,889.44	29,170,491.38
减：营业成本	31,584.00	4,412,844.02	14,013,879.05
营业税金及附加	659,655.95	1,030,569.86	267,257.22
销售费用	194,506.85	3,454,779.57	1,591,056.98
管理费用	10,991,542.37	13,088,850.59	3,021,691.64
财务费用	13,046.80	344,236.73	4,999,528.22
资产减值损失	1,476.80	28,443.92	122,527.90
加：公允价值变动收益	-	-	-
投资收益	-	-	-
其他收益	-	-	-
三、营业利润	-11,854,852.77	-16,854,835.25	5,154,550.37

深圳市科素花岗玉有限公司股东全部权益价值评估项目

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
加：营业外收入	80,061.00	106,089.72	42,734.20
减：营业外支出	2,010.94	31,451.20	8,270.00
四、利润总额	-11,776,802.71	-16,780,196.73	5,189,014.57
减：所得税费用	-1,993,935.24	-4,176,978.98	1,301,633.83
五、净利润	-9,782,867.47	-12,603,217.75	3,887,380.74

注：2016 年的财务数据为未审数；2017 年和评估基准日的财务数据均已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“信会师报字[2018]第 ZI 号”审计报告。

2) 母公司单体的财务数据

企业近两年及基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币元

资产	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 3 月 31 日
流动资产	488,348.13	4,656,811.55	75,833,859.06
非流动资产	507,465.75	1,207,885.18	20,361,280.46
其中：长期股权投资		-	20,313,120.88
固定资产净额	11,528.83	36,332.16	34,544.29
递延所得税资产	495,936.92	1,171,553.02	13,615.29
资产总计	995,813.88	5,864,696.73	96,195,139.52
流动负债	2,483,647.15	9,407,742.45	65,156,695.37
非流动负债		-	-
负债合计	2,483,647.15	9,407,742.45	65,156,695.37
净资产	-1,487,833.27	-3,543,045.72	31,038,444.15

企业近两年及基准日的损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
一、营业收入	36,960.00	5,386,012.45	29,170,491.38
减：营业成本	31,584.00	4,247,647.07	20,075,250.53
营业税金及附加		-	11,131.03
销售费用	194,506.85	2,408,644.67	1,462,929.38
管理费用	1,789,654.20	1,495,530.43	557,042.90
财务费用	785.82	-1,011.13	-1,546.60

项 目	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-3 月
资产减值损失	4,176.80	12,175.78	38,108.57
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益		-	-
其他收益		-	-
三、营业利润	-1,983,747.67	-2,776,974.37	7,027,575.57
加：营业外收入		46,145.82	-
减：营业外支出	22.52	-	-
四、利润总额	-1,983,770.19	-2,730,828.55	7,027,575.57
减：所得税费用	-495,936.92	-675,616.10	1,759,206.58
五、净利润	-1,487,833.27	-2,055,212.45	5,268,368.99

注：2016 年的财务数据为未审数；2017 年和评估基准日的财务数据均已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具的“信会师报字[2018]第 ZI 号”审计报告。

（2）长期股权投资单位概况

截止评估基准日科素公司长期股权投资共 1 家公司，均为全资子公司。具体如下：

序号	被投资单位	投资日期	注册资本（元）	投资比例
1	惠州市彩玉微晶新材有限公司	2017 年 8 月	40,000,000.00	100%

名称：惠州市彩玉微晶新材有限公司

类型：有限责任公司（法人独资）

住所：博罗县杨村镇金杨工业区

法定代表人：谢屹

注册资本：人民币肆仟万元

成立日期：2014 年 12 月 25 日

统一社会信用代码：914413223248396621

经营范围：微晶超硬材料的研发、生产、销售（以上项目不含电镀、铸造工序）；国内贸易；货物及技术进出口。（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。）

（3）主要会计政策

科素公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准

则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

3、委托人和被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位属于同一控制的关联方。

（二）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人、被评估单位。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本评估就深圳市新亚电子制程股份有限公司拟增资所涉及科素公司的股东全部权益，湖北众联资产评估公司接受深圳市新亚电子制程股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的科素公司股东全部权益在2018年3月31日的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是科素公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为科素公司审计后的全部资产及负债。

截止评估基准日2018年3月31日，企业的资产总额为96,195,139.52元，负债总额65,156,695.37元，股东全部权益账面价值31,038,444.15元。评估范围详见下表：

金额单位：元

科目名称	2018年3月31日
货币资金	3,347,628.61
应收账款	182,625.53
预付账款	114,162.00
其他应收款	62,458,687.07
存货	9,633,894.12
其他流动资产	96,861.73
流动资产合计	75,833,859.06
长期股权投资	20,313,120.88
固定资产	34,544.29
递延所得税资产	13,615.29
非流动资产合计	20,361,280.46

资产总计	96,195,139.52
流动负债	65,156,695.37
非流动负债	0.00
负债合计	65,156,695.37
所有者权益	31,038,444.15

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。评估基准日账面值经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为信会师报字[2018]第 ZI 号，审计意见为：标准无保留意见。

1、对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次被评估单位申报的纳入评估的实物资产主要包括：存货及设备。

（1）存货情况：

存货为库存商品，评估申报表账面价值为 9,633,894.12 元，主要是纳米 6S、冰玉白、茶马古道、翠玉白、黄木纹、灰木纹等花岗玉。存放于被评估单位仓库，

（2）电子设备

电子设备为办公设备，主要有电脑、打印机、办公家具等，分布于被评估单位办公区。设备保养情况总体良好。

2、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（1）企业申报的账面记录的无形资产情况

无。

（2）企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

3、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。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即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

本项目选定的资产评估基准日是 2018 年 3 月 31 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托方的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

湖北众联资产评估有限公司与深圳市新亚电子制程股份有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

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修订，自 2014 年 3 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国证券法》（2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过修订）；

4、《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《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，自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例》（2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订）；

7、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011 年 10 月 28 日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自 2011 年 11 月 1 日起施行）；

8、财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

9、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号，2009

年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正);

10、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 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修订);

11、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014 年 7 月 9 日国务院第 54 次常务会议通过修订);

12、《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

13、《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》;

14、《房地产估价规范 GB 50291-2015》;

15、《企业会计准则—基本准则》(财政部令第 76 号修订, 2014 年 7 月 15 日);

16、其他相关法律、法规和通知文件等。

(三) 准则依据

1、《资产评估准则基本准则》(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[2017]31 号);

4、《资产评估执业准则——资产评估报告》(中评协[2017]32 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[2017]34 号);

7、《资产评估执业准则——企业价值》(中评协[2017]36 号);

8、《资产评估执业准则——不动产》(中评协[2017]38 号);

9、《资产评估执业准则——机器设备》(中评协[2017]39 号);

10、《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协[2017]46 号);

11、《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2017]47 号);

12、《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协[2017]49 号)。

(四) 权属依据

1、企业营业执照;

2、土地和房产权属证明文件;

3、车辆行驶证及相关权属证明;

4、重大机器设备的购置发票;

- 5、企业出资证明（公司章程、验资报告等）；
- 6、其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》杨志明著，由机械工业出版社出版于2011-11-01；
- 2、各地区土地级别与基准地价更新资料；
- 3、各地区关于土地征用及开发的各项政策法规；
- 4、各地区城镇规划土地、房地产等方面的地方性文件；
- 5、国家、地方相关部门公布的建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 6、国家有关部门公布的物价指数；
- 7、机械工业信息研究院2018年《中国机电产品报价手册》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
- 8、评估咨询网《机电设备价格参数及报价信息查询系统》；
- 9、Wind资讯金融数据终端；
- 10、《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第294号令，自2001年1月1日起施行）；
- 11、《机动车强制报废标准规定》（2012年12月27日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令2012年第12号公布，自2013年5月1日起施行）；
- 12、中国人民银行《金融机构存贷款基准利率表》（2015年10月24日）；
- 13、企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备调查表》，设备运行记录及检修记录、设备管理制度等有关资料；
- 14、被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 15、被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 16、被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 17、评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产

基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

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。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

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。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了经审计的历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。

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，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对评估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

综上所述，本项目采用资产基础法和收益法评估方法进行评估。

1、资产基础法

（1）关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。对于现金及人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

2) 应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款

数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

按以上标准，确定评估风险损失为零，以经核实后的账面值作为应收账款和其他应收款的评估值。

3) 预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物等情况，以核实后的账面值作为评估值。

4) 存货

纳入本次评估范围的存货为原材料、在库周转材料、产成品（库存商品）和在产品。具体评估方法如下：

①原材料

原材料主要是纯碱、玻渣。依据公司提供的原材料清单，我们核实了有关的合同、发票、清单和会计凭证，并采取抽样法对其商品数量进行检查。原材料库存时间较短、流动性强、市场价格变化不大，以核实后的账面价值确定评估值。

②在库周转材料

在库周转材料主要为各类五金工具、零配件、工具等低值易耗品，对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购材料，以抽查核实后的账面价值确定评估值。

③库存商品

库存商品主要为公司待售的冰玉白、茶马古道、翠玉白、黄木纹、灰木纹等花岗玉产品。本次评估根据其出厂销售不含税价格扣减销售费用、营业利润率和适当数额的税后净利润确定评估值。其评估值计算公式为：

$$\text{评估值} = \text{产品核实后的数量} \times \text{单位产品不含税售价} \times [1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times r]$$

其中 r 的取值，畅销产品为 0，正常销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

④在产品

在产品为花岗玉正在生产发生的成本。在产品公司按实际成本记账，其成本组成为生产领用的原材料、制造费用、辅助材料和人工费用等，评估人员在核查

其成本构成与核算情况后认为其账面值基本可以体现在产品的现时价值，故以核实后的账面值确认评估值。

5) 其他流动资产

其他流动资产为待认证增值税进项税。对于待认证增值税进项税，按核实后的账面价值确定评估值。

(2) 关于长期股权投资资产评估

本次评估长期股权投资是通过对被投资单位进行整体评估来确定其在评估基准日的净资产价值，以资产基础法评估后得出的该公司的股东全部权益价值乘以投资单位的持股比例得出长期投资的评估价值。

(3) 关于房屋建筑物类资产评估

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，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，进而计算出建筑物评估值。

重置成本法计算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

1) 重置全价的确定

重置全价 = 建筑安装工程造价 + 前期及其它费用 + 资金成本 + 利润

① 建筑安装工程造价 = 定额直接费 + 间接费 + 安全文明施工专项费 + 利润 + 税金

按照建筑物工程量，套用定额所规定的工料机消耗量计算出定额直接费，再用评估基准日取费费率及材料价格进行取费计算得出各分项工程造价，汇总后得出建筑安装工程造价。

② 工程前期及其它费用包括：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筑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，其采用的利率按基准日中国人民银行规定标准计算，工期按建设正常情况周期计算，并按均匀投入考虑：

资金成本 = (工程建安造价 + 前期及其它费用) × 合理工期 × 贷款利息 × 50%

④ 开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会

平均资产收益水平为依据。

2) 成新率的确定

建筑物成新率的确定，采用理论成新率和勘察成新率两种方法计算，经加权平均得出成新率。

理论成新率=尚可使用年限÷（已使用年限+尚可使用年限）×100%

勘察成新率由评估人员现场实地勘察考评打分评定。

综合成新率=勘察成新率×0.6+理论成新率×0.4

3) 评估值的确定

评估值=重置全价×成新率

（4）关于设备类固定资产评估

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，本次评估采用重置成本法进行评估。

设备评估值=设备重置全价×设备综合成新率

根据企业提供的机器设备明细清单，进行了账、实核对，做到账表、账实相符，同时通过对有关的合同、发票等法律权属证明及会计凭证审查核实对其权属予以确认。在此基础上，组织设备评估人员进行现场勘察和核实。

1) 重置全价的确定

纳入本次评估范围内的设备购置价格均不含增值税。

重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本+前期费及其他费用

①设备购置价格

购置价主要依据设备最新市场成交价格，并参考产品报价手册予以确定。

②设备运杂费

根据设备生产销售企业与各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。

③设备安装调试费

首先查询专用设备的价格中是否包含厂家上门免费的安装调试，如果不包含，则根据设备安装的复杂程度和技术要求高低，分别对不同专业生产性质的生产设备按不同行业规定的取费标准确定，或评估人员调查了解企业设备实际安装调试费用综合

确定。

④资金成本

不论是企业自有资金还是从银行借贷资金用于设备购置，均计算资金成本。资金成本的计算时间按设备的合理工期并假设资金在合理工期内均匀投入考虑，贷款利率按评估基准日执行的商业银行同期贷款的基准利率确定。

⑤前期费及其他费用

主要取费项目有建设单位管理费、环评费等。前期及其他费用取费标准主要执行：计价格[2002]10号《工程勘察设计收费》、发改价格[2007]670号《建设工程监理费管理规定》、财建[2002]394号《建设单位管理费》、计价格[2002]1980号《招标代理服务费》、计价格[2002]125号《环评费》等具体标准。

2) 成新率的确定

对于机械设备，首先，采用年限法和技术鉴定法（通过对设备使用状况的现场勘察，并综合考虑实际技术状况、技术进步、设备负荷与利用率、维修保养状况等因素）综合确定成新率。

之后，采用综合成新率法确定成新率。即：年限法成新率和技术鉴定法成新率加权平均确定综合成新率，年限法成新率权重系数取 0.4，技术鉴定法成新率权重系数取 0.6。计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{年限法成新率} \times 0.4 + \text{技术鉴定法成新率} \times 0.6$$

式中：

$$\text{年限法成新率} = [(\text{经济耐用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济耐用年限}] \times 100\%$$

对于小型设备主要按理论成新计算其成新率，如少数设备实际技术状态与理论成新率差别较大时，则用勘察情况加以调整。

3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 综合成新率。

（5）关于在建工程的评估

审查评估基准日在建工程形象进度与付款进度是否相符，以核实后的资产占有方对此项资产已投入的资金（即账面价值）再考虑相应的资金成本作为评估值。对于合理工期时间不超过半年或金额较小的项目不计取资金成本，按账面值确认评估值。

（6）关于土地使用权的评估

按照《城镇土地估价规程》的规定，土地使用权评估方法应根据当地地产市场发展情况，并结合估价对象的具体特点及特定的估价目的等条件适当选择。

1) 市场比较法

经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对估价对象采用市场法测算土地价格。市场比较法是根据类似土地成交价格来求取被评估对象价值的方法。公式为：

$$V=VB\times A\times B\times D\times E$$

式中：V：待估宗地价格；

VB：比较实例价格；

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：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

2) 成本逼近法

成本逼近法是指以开发土地所耗费的各种费用之和为依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的方法。其基本公式：

$$P=Ea+Ed+T+R1+R2+R3$$

式中：P——土地价格；

Ea——土地取得费用；

Ed——土地开发费用；

T——相关税费；

R1——利息；

R2——利润；

R3——土地增值收益。

（7）关于长期待摊费用的评估

评估人员通过了解其合法性、合理性、真实性和准确性，及账面构成情况、费用和支出的摊余情况，以可使用年限作为摊销期限，并结合原始入账价值，按摊余价值确定评估价值。

（8）关于递延所得税资产评估

对于递延所得税，按照企业所得税法和企业会计准则第 18 号-所得税的有关规定，对计提资产减值准备等形成的暂时性差异进行分析计算，从而确定递延所得税的评估值。

（9）关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

2、收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估企业价值的一种方法。

（1）评估模型公式

本次收益法评估的现金流量选用企业自由现金流，折现率选用加权平均资本成本估价模型（“WACC”）。

股东全部权益资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值-有息负债

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

R_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

（2）预测期及收益期的确定

本次评估根据企业的经营目标采用永续年期作为收益期。对未来收益期的预测分段预测，其中，第一阶段为评估基准日至企业有明确经营目标的年期，即 2018 年 4 月 1 日，在此阶段根据企业的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为 2024 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

（3）净现金流量的确定

本次评估现金流量采用企业自由现金流，净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用 + 营业外收支净额-所得税+折旧及摊销利息费用×(1-所得税率)-资本性支出-营运资金追加额

(4) 折现率的确定

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量，则本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 r：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e$$

式中：

Wd：评估对象的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)}$$

We：评估对象的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)}$$

re：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 re；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中：

rf：无风险报酬率；

rm：市场预期报酬率；

ε：评估对象的特定的风险调整系数；

βe：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1 - t) \times \frac{D}{E})$$

βu：可比公司的无杠杆市场风险系数；

$$\beta_u = \frac{\beta_i}{(1 + (1 - t) \frac{D_i}{E_i})}$$

Bx: 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{Cov(R_x, R_p)}{\sigma_p}$$

式中: $Cov(R_x, R_p)$:一定时期内样本股票的收益率和股票市场组合收益率的协方差;

σ_p : 一定时期内股票市场组合收益率的方差。

D_i 、 E_i : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

（5）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

（6）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产，此类资产不产生利润。

八、评估程序实施过程 and 情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、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、委托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。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于 2018 年 4 月 2 日与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估

疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1、指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估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，按要求填写“资产评估申报表”，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、审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估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“资产评估申报表”，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“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3、资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

4、根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员根据本次资产评估业务具体情况收集了资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分

析市场法、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1、假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2、假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3、假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
- 4、假设和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；
- 6、假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
- 7、假设评估基准日后无不可抗力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采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
- 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、方式与目前保持一致；
- 3、假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出

现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4、假设评估基准日后被评估单位的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，不会发生重大的核心专业人员流失问题；

5、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出，现金流在每个预测期间的中期产生。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字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

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法和收益法评估方法对科素公司的股东全部权益价值进行了评估。

1、资产基础法评估结论：

科素公司评估基准日账面总资产为 9,619.51 万元，负债为 6,515.67 万元，净资产 3,103.84 万元，采用资产基础法评估后的总资产 14,767.87 万元，增值 5,148.36 万元，增值率 53.52%；总负债评估值 6,515.67 万元，无增减值；股东全部权益价值 8,252.20 万元，增值 5,148.36 万元，增值率 165.87%。具体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

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	7,583.39	7,894.16	310.77	4.10
2 非流动资产	2,036.12	6,873.71	4,837.59	237.59
3 其中：长期股权投资	2,031.31	6,862.80	4,831.49	237.85
4 固定资产	3.45	3.50	0.05	1.45
5 递延所得税资产	1.36	7.41	6.05	444.85
6 资产总计	9,619.51	14,767.87	5,148.36	53.52
7 流动负债	6,515.67	6,515.67	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债总计	6,515.67	6,515.67	-	-
10 净资产(所有者权益)	3,103.84	8,252.20	5,148.36	165.87

2、收益法评估结果

科素公司评估基准日账面总资产为 9,619.51 万元，负债为 6,515.67 万元，净资产 3,103.84 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 22,486.53 万元，增值额为 19,382.69 万元，增值率为 624.47%。

3、评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 22,486.53 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值高 14,234.33 万元，高 172.49%。

两种评估方法差异的原因主要是：资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

收益法是在对企业未来收益预测的基础上计算评估价值的方法，不仅考虑了各项资产是否在企业中得到合理和充分利用、组合在一起时是否发挥了其应有的贡献等因素对企业股东全部权益价值的影响，也考虑了企业所享受的各项优惠政策、运营资质、行业竞争力、公司的管理水平、人力资源、要素协同作用等因素对股东全部权益价值的影响。鉴于本次评估的目的，交易双方更看重的是被评估企业未来的经营状况和获利能力，并且交易对方根据收益法评估中的盈利预测做了利润承诺，收益法更适用于本次评估目的，因此选用收益法评估结果，即：

科素公司评估基准日账面总资产为 9,619.51 万元，负债为 6,515.67 万元，净资产 3,103.84 万元，采用收益法评估后股东全部权益价值 22,486.53 万元，增值额为 19,382.69 万元，增值率为 624.47%。

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) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、子公司惠州市彩玉微晶新材料有限公司与上海浦东发展银行股份有限公司深圳分行签订最高额抵押合同为深圳市新力达电子集团有限公司抵押担保，以公司位于博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区地段的宿舍和厂房抵押给上海浦东发展银行股份

有限公司深圳分行，抵押期限：2017年8月29日至2020年8月28日。具体情况如下：

序号	名称	产权证号	面积 (m ²)
1	宿舍 A 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021904 号	209.00
2	宿舍 B 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021927 号	4,410.30
3	宿舍 C 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021928 号	4,410.30
4	宿舍 D 栋	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021924 号	2,656.80
5	厂房一	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021917 号	13,313.20
6	厂房二	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021905 号	1,308.20
7	厂房三	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021919 号	1,308.20
8	厂房四	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021920 号	1,308.20
9	厂房五	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021909 号	11,060.44
10	厂房六	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021921 号	11,060.44
11	厂房七	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021929 号	11,060.44
12	厂房八	粤 (2017) 博罗县不动产权第 5021929 号	13,313.20

本次评估未考虑该事项对评估值的影响。

2、子公司惠州市彩玉微晶新材有限公司纳入评估范围内运输设备的轻型厢式货车 QL5042XHEWR (粤 B00M67) 由深圳市新亚电子制程股份有限公司转让所得，转让时未过户，行驶证登记所有人为深圳市新亚电子制程股份有限公司。惠州市彩玉微晶新材有限公司已提供声明资产为惠州市彩玉微晶新材有限公司所有。

3、子公司惠州市彩玉微晶新材有限公司纳入评估范围内房屋建筑物的高管区保安室和东南出口保安室，均未办理房地产权证，房屋建筑物所占用土地已取得《国有土地使用权证》，惠州市彩玉微晶新材有限公司已提供《未办理产权声明函》，声明资产为惠州市彩玉微晶新材有限公司所有，具体资产情况如下：

序号	名称	结构	面积 (m ²)	位置
1	高管区保安室	砖混	25.87	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区
2	东南出口保安室	砖混	31.20	博罗县杨村镇陈村及水华寨村金杨工业区

上述高管区保安室和东南出口保安室纳入评估范围的建筑物，且建筑面积和性质以被评估单位提供的为准，评估人员只对被评估单位提供的数据进行复核。本次评估未考虑建筑面积、性质是否精确和房屋建筑物产权瑕疵对评估值的影响。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

1、本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，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的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以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2、在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者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得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（三）重大期后事项

1、评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产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。

2、由委托人和被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在委托人、被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。委托人、被评估单位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，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法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或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，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或不利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

出交易决策。

3、对于被评估单位可能存在的其他影响评估结果的瑕疵事项，在进行资产评估时被评估单位未作特别说明而资产评估师根据其执业经验一般不能获悉的情况下，评估机构和资产评估师不承担相关责任。

4、本评估结论是被评估单位股东全部权益价值，股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。特提请报告使用者在引用本评估报告结论作为控股权或少数股权交易参考时，需在本评估结论基础上考虑可能存在的控股权、少数股权以及流动性等因素产生的溢价或折价的影响。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者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）使用范围

1、本资产评估报告经承办该项业务的资产评估师签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用；

2、评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2018年3月31日至2019年3月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3、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。

4、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。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制事项。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为二〇一八年五月四日，是资产评估师形成评估结论的日期。

【本页无正文】

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

二〇一八年五月四日

