

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

广东鸿特科技股份有限公司拟股权收购所涉及的
广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告

鹏信资评报字[2018]第 S053 号

(共 2 册, 第 1 册)

评估基准日: 2017 年 12 月 31 日

资产评估报告日: 2018 年 6 月 2 日



深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司

SHENZHEN PENGXIN APPRAISAL LIMITED

中国广东省深圳市福田区福中路 29 号(彩田路口)福景大厦中座十四楼

Floor 14, Middle Block, Fujing Building, 29 Fuzhong Road, Futian District, Shenzhen, China

电话(Tel): +86755-8240 6288

传真(Fax): +86755-8242 0222

直线(Dir): +86755-8240 3555

邮政编码(Postcode): 518026

<http://www.pengxin.com>

Email: px@pengxin.com

评估报告目录

声明	1
评估报告摘要	1
评估报告正文	1
一、委托人、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者	1
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	6
四、价值类型及其定义	11
五、评估基准日	11
六、评估依据	11
七、评估方法	14
八、评估程序实施过程和情况	29
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	37
十三、评估报告日	37
评估报告附件	39

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、本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本资产评估报告；本资产评估报告使用人违反前述规定使用本资产评估报告的，本公司及其签字资产评估师不承担责任。

三、本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

四、本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、本公司及本资产评估报告的签字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、公正的原则，并对所出具的本资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象及其对应的评估范围所涉及的资产评估明细表中的申报评估信息及其他重要资料等由委托人申报或提供并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性和有效性负责。

七、本公司及本资产评估报告的签字资产评估师与本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。

八、本资产评估报告的资产评估专业人员已经对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行了必要的现场调查；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抽查查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

九、本公司出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受本资产评估报告中假设和限制条件的限制，本资产评估报告使用人应当充分考虑本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。

十、未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有约定的除外。

广东鸿特科技股份有限公司拟股权收购所涉及的 广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告摘要

鹏信资评报字[2018]第 S053 号

谨提请评估报告摘要之使用者和阅读者注意：评估报告摘要之内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当详细阅读评估报告全文。

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司（以下简称“本公司”）接受广东鸿特科技股份有限公司的委托，就广东鸿特科技股份有限公司拟股权收购所涉及的广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值在评估基准日的市场价值进行了评估，现将评估报告正文的相关内容摘要如下：

一、评估目的：确定评估基准日广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益的市场价值，为广东鸿特科技股份有限公司拟收购广东远见精密五金股份有限公司股权提供价值参考依据。

二、评估对象：广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益，与评估对象相对应的评估范围为广东远见精密五金股份有限公司申报的、业经审计后的全部资产以及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

三、评估基准日：2017 年 12 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：本次评估采用资产基础法、收益法及市场法对广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值进行评估。

六、评估结论：

1. 采用资产基础法评估的广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：22,553.37 万元人民币。

2. 采用收益法评估的广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：32,048.39 万元。

3. 采用市场法评估的广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益于评估基准日的评估值为：34,139.71 万元。

经综合分析，本次评估以收益法的评估结果作为本评估报告之评估结论，即：公司股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为：32,048.39 万元。

评估报告使用者应当充分考虑评估报告中载明的假设和限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

2016 年 12 月广东远见精密五金股份有限公司与广发银行股份有限公司东莞分行签订的最高额抵押合同（合同编号：（2016）莞银综授额字第 000047 号-担保 01，广东远见精密五金股份有限公司将自有生产经营用的房屋建筑物（权证号：粤(2016)东莞不动产权第

0054655 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054653 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054657 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054644 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054739 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054642 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054651 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054650 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054647 号)及所对应的土地使用权(权证号:东府国用(2012)第特 43 号)抵押给广发银行股份有限公司东莞分行,本抵押贷款合同担保的最高债权额为 70,042,903.00 元。

根据(2016)莞银综授额字第 000047 号-担保 04"质押合同,广东远见精密五金股份有限公司在授信额度下开出汇票时需按不少于票面金额的 30%向广发银行交存承兑保证金。截至评估基准日尚有承兑保证金 3,675,223.43 元。

2016 年 9 月广东远见精密五金股份有限公司新增长期借款 256.90 万元,根据"P6638/16-MTG001"抵押贷款确认函,以 1 台激光加工机和 1 台数控折弯机作抵押,设备总价人民币 367.00 万,账面价值 2,714,419.76 元。同时质押存款 243,650.00 元。

2016 年 10 月广东远见精密五金股份有限公司与东联融资租赁有限公司签订融资性售后回租合同,抵押的固定资产账面价值 4,119,283.38 元。

截止评估基准日,以上抵质押事项尚未解除,本次评估未考虑抵质押事项对评估值的影响,提请报告使用人关注。

2015 年 9 月 28 日广东远见精密五金股份有限公司与仲利国际租赁有限公司签订 AA15090263WBX 号租赁合同,购买 3 台龙门双点压力机,租赁物现值 1,840,000.00 元,首付 30%,融资 70%即 1,288,000.00 万,租金共计 1,421,000.00 元,未确认融资费用 133,000.00 元,租期 34 个月,到期租赁设备归本公司所有。2015 年 11 月 5 日签订“0769 东莞 0020151105006”动产抵押登记书,以租赁设备抵押给出租人,并在东莞市工商行政管理局办理抵押登记。

2016 年 5 月广东远见精密五金股份有限公司与拉赫兰顿融资租赁(中国)有限公司签订 101-0005665-000 租赁合同,融资租赁购入 3 台闭式单点压力机。租赁物现值 3,538,461.53 元,本次融资额 80%即 2,830,769.23 元。最低租赁付款额 3,864,646.15,未确认融资费 326,184.62 元,租期 36 个月,到期租赁设备归本公司所有(上述金额不含增值税)。

2016 年 9 月广东远见精密五金股份有限公司与拉赫兰顿融资租赁(中国)有限公司签订 101-0005963-000 租赁合同,融资租赁购入 3 台压力机及 2 台液压机。租赁物现值 5,461,538.46 元,本次融资额 80%即 4,369,230.77 元。最低租赁付款额 5,953,846.15,未确认融资费 492,307.69 元,租期 36 个月,到期租赁设备归本公司所有(上述金额不含增值税)。

2016 年 12 月广东远见精密五金股份有限公司与东瑞盛世利融资租赁有限公司签订 AS160130 租赁合同,融资租赁购入切割机及折弯机各一台。租赁物现值 3,247,863.25 元,本次融资额 70%即 2,273,504.27 元。最低租赁付款额 3,574,666.67,未确认融资费 326,803.42 元,租期 36 个月,到期租赁设备归本公司所有(上述金额不含增值税)。

2016 年 10 月广东远见精密五金股份有限公司与东联融资租赁有限公司签订 HZ201610016 融资性售后回租合同,以 9 台压力机、2 台折弯机和 1 台激光加工机融资 7,000,000.00 元,同时支付保证金 933,333.00 元,控股股东韩勇、周文君及东莞市金纳金融投资有限公司提供担保,承担连带责任保证。租金总额 7,700,000.00 元,未确认融资费 770,000.00 元,租期 24 个月(上述金额含增值税)。



评估结论仅在评估报告载明的评估基准日成立。评估结果体现的是本次评估目的在评估基准日的市场价值，在资产评估结果使用有效期自评估基准日起一年内（即 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日）有效。

广东鸿特科技股份有限公司拟股权收购所涉及的 广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值项目

资产评估报告正文

鹏信资评报字[2018]第 S053 号

广东鸿特科技股份有限公司：

本公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，采用资产基础法、收益法及市场法进行评估，按照必要的评估程序，对广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值于 2017 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、被评估企业和资产评估委托合同中约定的其他评估报告使用者

(一)委托人概况

公司名称：广东鸿特科技股份有限公司；（以下简称「鸿特科技」，股票代码：300176）

统一社会信用代码：914412007528545278；

注册地址：肇庆市鼎湖城区北十区

办公地址：广东省东莞市南城区众创金融街 1 号楼 20 层

法定代表人：张林；

注册资本：10,728.00 万人民币；

企业类型：其他股份有限公司(上市)；

成立日期：2003 年 7 月 22 日；

经营范围：设计、制造、加工、销售：铝合金精密压铸件、汽车零配件、汽车双离合器变速器（DCT）关键零件及部件、通讯类零配件；自有设备租赁（非监管设备）；互联网信息服务；互联网信息技术开发、技术咨询、技术转让；股权投资；投资咨询（不含金融、证券、期货咨询）；经济信息咨询服务；电子结算系统的开发；数据处理和存储服务；企业征信服务。（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）

公司简介：

广东鸿特科技股份有限公司是一家专门生产铝合金压铸件的现代化企业，公司主要产品是用于汽车发动机、变速箱及底盘制造的铝合金精密压铸件及其总成。公司产品除内销外还直接出口到欧美等国家，是许多世界知名汽车厂家的一级供应商，并且是福特 V 型前盖总成在北美以外的唯一供应商。公司“汽车精密压铸加工件扩产建设项目”名列广东省“现代产业 500 强项目”中 13 个汽车产业先进制造业项目之一。公司取得了 TS16949 质量体系认证、ISO14001 环境体系认证。

(二)被评估单位概况

公司名称：广东远见精密五金股份有限公司；（以下简称「远见精密」）

统一信用代码：91441900789413717P；

公司注册地址：东莞市凤岗镇宏盈工业区；

法定代表人：韩勇；

注册资本：6,300.00 万元人民币；

企业类型：股份有限公司(非上市、自然人投资或控股)；

成立日期：2006 年 5 月 15 日；

经营范围：生产、销售：电器零部件、汽车零部件、灯具灯饰零部件及其他高档金属件；研发、生产：模具、自动化设备；加工、生产：精密机械；实业投资；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）。

1. 公司简介

广东远见精密五金股份有限公司于 2006 年 5 月 15 日在东莞市工商行政管理局登记成立，主要经营服务项目：1.精密五金模具设计与制造，精密五金制品冲压加工；2.大型机箱机柜、台车机壳、钣金外壳高速数控冲床折弯焊 4.接加工；3.铁线制品、管类制品的造型加工以及表面浸塑处理；4.机械传动零件、多功能夹头、模具标准件的精密机械加工；5.金属喷粉、烤漆、丝印、电镀、氧化、拉丝、镜面抛光等表面处理加工。

公司自建标准工业园 36000 余平方米，设备总投资近亿元，引进了大量国内外精密、加工设备及精密检测仪器，组建从营销、设计、制造、加工、全流程服务的经营团队。

2. 历史沿革

广东远见精密五金股份有限公司的前身是东莞市远见金属制品有限公司，是由自然人韩勇一人出资设立的有限责任公司。于 2006 年 5 月 15 日取得东莞市工商行政管理局颁发的注册号为 441900000463326 的企业法人营业执照，现变更为 91441900789413717P 号统一社会信用代码，法定代表人为韩勇。

公司设立时的注册资本为 100.00 万元，2006 年 4 月 29 日业经东莞市骏业会计师事务所出具“东骏会验字【2006】第 1002 号《验资报告》予以验证。

设立时的股权结构如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	100.00	100.00
合计	100.00	100.00

2006 年 9 月 5 日，根据股东会决议及修改后公司章程，公司股东韩勇以货币出资增加注册资本 100.00 万元，于 2006 年 9 月 14 日前出资完毕；变更后总注册资本和实收资本为人民币 200.00 万元，增加注册资本已经东莞市骏业会计师事务所“东骏会验字【2006】第 1028 号”验资报告验证。

本次变更完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	200.00	100.00

合计	200.00	100.00
----	--------	--------

2006 年 11 月 1 日，根据股东会决议及修改后公司章程，公司股东韩勇以货币出资增加注册资本 80.00 万元，于 2006 年 11 月 16 日前出资完毕；变更后总注册资本和实收资本为人民币 280.00 万元，增加注册资本已经东莞市骏业会计师事务所“东骏会验字【2006】第 1037 号”验资报告验证。

本次变更完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	280.00	100.00
合计	280.00	100.00

2006 年 12 月 20 日，根据股东会决议及修改后公司章程，公司股东韩勇以货币出资 108.00 万元、实物出资 900.00 万元，合计增加注册资本 1,008.00 万元，于 2007 年 1 月 4 日前出资完毕；变更后总注册资本和实收资本为人民币 1,288.00 万元，本次增加注册资本已经东莞市骏业会计师事务所“东骏会验字【2007】第 1001 号”验资报告验证。其中实物出资价值部份已经东莞市东企平资产评估有限公司“东评字 2006 第 155 号”评估报告评估确认。

本次变更完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	1288.00	100.00
合计	1288.00	100.00

2015 年 7 月 23 日，经公司股东会决议批准，公司名称由原来“东莞市远见金属制品有限公司”变更为“广东远见精密五金有限公司”。

2015 年 10 月 14 日，公司有有限责任公司变更为股份有限公司，公司名称由原来“广东远见精密五金有限公司”变更为“广东远见精密五金股份有限公司”

2015 年 10 月 18 日，根据股东会决议及修改后公司章程，增加股东周文君。公司股东韩勇以公司资本公积转增资本出资 56.50 万元，以未分配利润出资 513.00 万元，以货币出资 642.50 万元，股东周文君以货币出资 1,500.00 万元，合计增加注册资本 2,712.00 万元。上述资本公积和未分配利润均以 2015 年 09 月 30 日为截止日，且经东莞市骏业会计师事务所审计并出具“东骏会审字【2015】第 9047 号”审计报告。本次增加注册资本已经东莞市骏业会计师事务所“东骏会验字【2015】第 9005 号”、“东骏会验字【2015】第 9006 号”、“东骏会验字【2015】第 9007 号”验资报告验证。

本次变更完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	2,500.00	62.50
周文君	1,500.00	37.50
合计	4,000.00	100.00

2015 年 11 月 6 日，根据股东会决议及修改后公司章程，增加股东华建荣、吴树伟、陆任奎、周炼、周惠群、杨再红、鄢梅珍、汪载林、黄建强、黄俊康、胡海萍、张月川、郑建平、梁丽蓉、周伟强、洪春风、莫莉共 17 人。公司增加注册资本 2,300.00 万元，认购价人民币 6,900.00 万元，由新增股东以货币资金于 2015 年 12 月 31 日之前缴足。股东认购价超过注册资本部分 4,600.00 万元计入资本公积。本次增加注册资本已经东莞市骏业会计师事务所

所“东骏会验字【2015】第 9008 号”验资报告验证。

本次变更完成后各股东出资额和出资比例情况如下：

股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）
韩勇	2,500.00	39.68
周文君	1,500.00	23.81
华建荣	235.00	3.73
吴树伟	208.00	3.30
陆任奎	200.00	3.18
周 炼	200.00	3.18
周惠群	199.00	3.16
杨再红	157.00	2.49
鄢梅珍	150.00	2.38
汪载林	140.00	2.22
黄建强	120.00	1.90
黄俊康	102.00	1.62
胡海萍	100.00	1.59
张月川	100.00	1.59
郑建平	100.00	1.59
梁丽蓉	99.00	1.57
周伟强	70.00	1.11
洪春风	70.00	1.11
莫 莉	50.00	0.79
合计	6,300.00	100.00

2016 年 7 月 14 日，公司获得全国中小企业股份转让系统出具的《关于同意广东远见精密五金股份有限公司股票在全国中小企业股份转让系统挂牌的函》，并于 2016 年 8 月 1 日正式登陆全国中小企业股份转让系统，代码：838110。

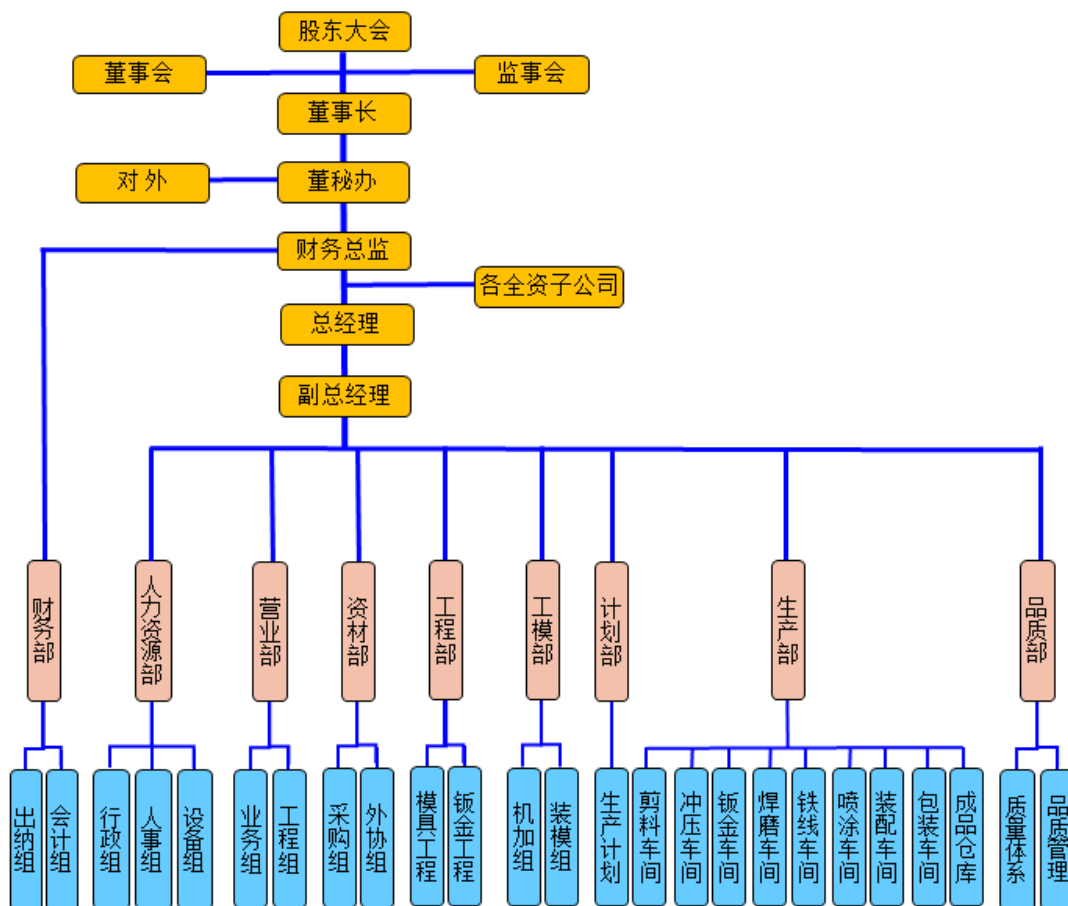
以上变更事项均已在东莞市工商行政管理局办理变更登记。

3.公司主要服务项目

- (1) 精密五金模具设计与制造，精密五金制品冲压加工；
- (2) 大型机箱机柜、台车机壳、钣金外壳高速数控冲床折弯焊 41 接加工；
- (3) 铁线制品、管类制品的造型加工以及表面浸塑处理；
- (5) 机械传动零件、多功能夹头、模具标准件的精密机械加工；5.金属喷粉、烤漆、丝印、电镀、氧化、拉丝、镜面抛光等表面处理加工。

本公司主要服务的行业客户：汽车零部件产品行业；电子通信类产品行业；医疗器械类产品行业；仪器家电类产品行业；灯箱展柜类行业等。

4.组织架构



5.被评估企业资产、负债及财务状况

截至 2017 年 12 月 31 日，公司资产总额为 20,380.16 万元，负债总额为 5,671.58 万元，净资产额为 14,708.58 万元。2017 年公司实现主营收入 13,661.76 万元，净利润 1,497.65 万元。公司评估基准日及近三年资产、负债及财务状况如下表：

资产、负债及财务状况（母公司口径）

金额单位：万元

项目	2014 年 12 月 31	2015 年 12 月 31	2016 年 12 月 31	2017 年 12 月 31
总资产	8,969.17	15,377.25	21,715.66	20,380.16
总负债	7,122.85	4,027.79	8,504.73	5,671.58
净资产	1,846.33	11,349.46	13,210.93	14,708.58
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	6,823.15	9,938.17	19,123.04	13,661.76
主营成本	5,563.82	7,831.84	14,005.75	9,935.40
利润总额	154.02	620.19	2,499.99	1,585.94
净利润	110.12	460.63	1,861.47	1,497.65

资产、负债及财务状况（合并口径）

金额单位：万元

项目	2014 年 12 月 31	2015 年 12 月 31	2016 年 12 月 31	2017 年 12 月 31
总资产	8,969.17	15,377.25	21,803.86	20,752.55
总负债	7,122.85	4,027.79	8,515.12	5,723.07

归属于母公司所有者权益	1,846.33	11,349.46	13,288.74	15,029.48
项目	2014 年度	2015 年度	2016 年度	2017 年度
主营业务收入	6,823.15	9,938.17	19,123.04	13,661.76
主营成本	5,563.82	7,831.84	14,005.75	9,935.40
利润总额	154.02	620.19	2,604.20	1,912.51
归属于母公司所有者的净利润	110.12	460.63	1,939.28	1,740.74

2014 年年度数据、2015 年度数据、2016 年度数据及评估基准日数据已经中天运会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具了中天运（2016）审字第 90479 号、中天运（2017）审字第 90173 号、中天运（2018）审字第 90594 号年度《审计报告》。

（三）委托人与被评估单位关系

本次评估委托人广东鸿特科技股份有限公司与被评估单位广东远见精密五金股份有限公司仅为收购与被收购的关系。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用者

资产评估委托合同约定的评估报告使用者为委托人及被评估单位、评估目的对应经济行为为涉及的有关政府职能部门以及其他按国家法律法规规定的评估报告使用者。

除上述资产评估委托合同约定的报告使用者外，任何机构或个人不能由于得到评估报告而成为评估报告使用者。

二、评估目的

根据广东鸿特科技股份有限公司与广东远见精密五金股份有限公司股东签订的《股权收购意向协议》（2018 年 3 月 23 日），广东鸿特科技股份有限公司拟收购广东远见精密五金股份有限公司股权。

本次评估目的是确定评估基准日广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益的市场价值，为广东鸿特科技股份有限公司拟收购广东远见精密五金股份有限公司股权提供价值参考依据。

除法律法规、规章、其他规范性文件的有关规定外，材料的全部或部分内容不得提供给其他任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象为广东远见精密五金股份有限公司的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为广东远见精密五金股份有限公司在评估基准日的全部资产及相关负债。广东远见精密五金股份有限公司申报评估的 2017 年 12 月 31 日账面资产总额为 20,380.16 万元，负债总额为 5,671.58 万元，净资产额为 14,708.58 万元。

具体如下表:

序号	科目	账面值 (元)
1	货币资金	22,601,636.98
2	应收票据	31,824,205.85
3	应收账款	37,306,533.96
4	预付帐款	503,167.68
5	其他应收款	2,682,607.35
6	存货	24,621,049.80
7	流动资产	119,539,201.62
8	长期应收款	1,053,000.00
9	长期股权投资	18,000,000.00
10	固定资产	58,110,154.92
11	无形资产	5,374,733.31
12	长期待摊费用	973,370.31
13	递延所得税资产	123,399.95
14	其他非流动资产	627,761.34
15	非流动资产	84,262,419.83
16	资产总计	203,801,621.45
17	短期借款	9,444,469.98
18	应付票据	11,952,316.93
19	应付账款	20,228,941.73
20	预收账款	59,000.00
21	应付职工薪酬	2,685,635.69
22	应交税款	2,430,422.80
23	其他应付款	56,400.00
24	一年内到期的非流动负债	7,744,833.00
25	流动负债	54,602,020.13
26	长期应付款	2,113,808.91
27	非流动负债合计	2,113,808.91
28	负债合计	56,715,829.04
29	净资产	147,085,792.41

1.上述资产与负债数据摘自中天运会计师事务所(特殊普通合伙)出具的中天运(2018)审字第90594号年度《审计报告》,本次评估是在审计基础上进行的。

2.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。

(三)纳入评估范围的主要资产法律权属情况、经济状况和物理状况

广东远见精密五金股份有限公司申报评估的资产包括存货、长期应收款、长期股权投资、房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备。其中:

存货为原材料、委托加工物资、产成品(库存商品)、在产品(自制半成品)、发出商

品。账面余额 25,196,252.46 元，存货跌价准备 575,202.66 元，账面价值 24,621,049.80 元，

原材料为日常生产所需的板材、棒材等，包冷轧板、热轧板、酸洗板、铝板、铝块、不锈钢等；

委托加工物资为委外加工的镀锌板、不锈钢、工模部 MEH-7005614、工模部 T16-0064、大头轴 46-987-31SC、盖型轴套 46-173-05SN、弹簧支架 ALK013、剪料组 46-021-02SN 等；

库存商品为生产完工入库的产成品，包括 82-MC-226MT18-S、46-005-02TX、46-BB-W01A03、46-BB-W01A05、46-022-02TX、46-022-03TX 等；

在产品包括冲压车间 46-059-16DH 内片、冲压车间 46-059-16DH 外壳、冲压车间 46-C11-01BX-1 内合页、冲压车间 46-202-05SZ01 等；

发出商品包括 46-026-02TX、46-031-02TN、46-180-02TQB03、46-352-03SSB、44510226853 DWG.005MT11、扣件、46-038-05TX 等。

存货存放在公司生产车间及仓库内，原材料可以正常进行生产，部分存在不良的情况，委外加工物资均正常的生产加工，产成品和库存商品可以正常对外销售，存在部分不良的情况。

长期应收款为应收拉赫兰顿融资租赁（中国）有限公司的融资租赁保证金，账面价值 1,053,000.00 元。

长期股权投资共计 2 项，均为全资子公司，具体情况如下：

长期股权投资账面值一览表

序号	被投资单位名称（全称）	投资日期	协议投资期限	持股比例%	账面价值（人民币元）	备注
1	东莞市金纳金融投资有限公司	2016/1/14	长期	100%	18,000,000.00	
2	东莞市铭洁厨具科技有限公司	2017/8/2	长期	100%	-	尚未出资
合计					18,000,000.00	
减：长期股权投资减值准备					-	
净额					18,000,000.00	

房屋建筑物包括 1#厂房、2#厂房、3#厂房、4#厂房、5#厂房、办公楼、A 宿舍、B 宿舍、C 宿舍、建钢结构厂房工程等。陆续构建于 2008 年 12 月至 2015 年 12 月间，房屋建筑物产权为被评估单位拥有，目前使用正常。

房屋建筑物情况如下表：

序号	权证编号	证载权利人	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
1	粤(2016)东莞不动产权第 0054655 号	广东远见精密五金股份有限公司	5#厂房	钢筋混凝土	2008/12/31	m ²	5,571.98
2	粤(2016)东莞不动产权第 0054653 号	广东远见精密五金股份有限公司	4#厂房	钢筋混凝土	2008/12/31	m ²	5,540.25
3	粤(2016)东莞不动产权第 0054657 号	广东远见精密五金股份有限公司	2#厂房	钢筋混凝土	2008/12/31	m ²	4,884.64
4	粤(2016)东莞不动产权第 0054644 号	广东远见精密五金股份有限公司	3#厂房	钢筋混凝土	2008/12/31	m ²	5,639.17

5	粤(2016)东莞不动产权第 0054739 号	广东远见精密五金股份有限公司	1#厂房	钢筋混泥土	2008/12/31	m ²	5,573.59
6	粤(2016)东莞不动产权第 0054642 号	广东远见精密五金股份有限公司	办公楼	钢筋混泥土	2008/12/31	m ²	1,633.76
7	粤(2016)东莞不动产权第 0054651 号	广东远见精密五金股份有限公司	B 宿舍	钢筋混泥土	2009/9/1	m ²	2,021.58
8	粤(2016)东莞不动产权第 0054650 号	广东远见精密五金股份有限公司	A 宿舍	钢筋混泥土	2009/9/1	m ²	2,421.22
9	粤(2016)东莞不动产权第 0054647 号	广东远见精密五金股份有限公司	C 宿舍	钢筋混泥土	2009/9/1	m ²	2,021.58
10			钢结构厂房工程		2015/12/30	m ²	1,300.00

机器设备为生产用的通用和专用设备,主要有 AMADA 数控转塔冲床、JM31-800 龙门型单点高性能压力机、数控转塔冲床、压力机、数控转塔冲床、哈挺桥堡立式加工中心、AMADA 数控转塔冲床、数控电火花线切割机、龙门型单点主性能压力机、JH21-400B\QT 开式固定台压力机、闭式单点压力机、AMADA 激光加工机、拉杆框架单动液压机、闭式双点单动压力机、AMADA 飞行光路式高速光纤激光切割机、喷粉线等设备,机器设备存放于各生产车间,设备保养良好,均正常使用。

车辆包括江淮牌 HFC5141XXYK2R1T、东风牌 EQ5040XXYN72D4AC、江淮牌 HFC5151XXYP70K1D4、江淮 HFC5162XXYK1R1ZT、江淮牌 HFC5162XXYP70K1E1、江淮牌 HFC5162XXYP70K1E、别克牌 SGM6522UAA2、比亚迪 BYD6481ST6D 等车辆,用于日常办公及货运,车辆保养良好,均正常使用。

电子设备主要为电脑、打印机、空调、扫描仪及指纹考勤机等,该设备分布于办公区域内,截止评估基准日均正常使用。

上述各类设备均由广东远见精密五金股份有限公司使用,资产于现场勘察时其使用状况未见异常。

根据被评估单位提供的投资协议、项目合同资料、产权证明文件等资料显示其产权属于广东远见精密五金股份有限公司。

(四)申报评估的在评估基准日资产负债表中的无形资产情况

截至评估基准日 2017 年 12 月 31 日,企业申报的资产范围内账面记录或未记录的无形资产包括:土地使用权、外购软件和专利权。

1.土地使用权

土地使用权共 1 宗,位于位于东莞市凤岗镇宏盈工业区。宗地面积共 30,645.40 m²,使用权年限 50 年,至 2054 年 8 月 17 日,土地用途为工业用地。

土地使用权基本情况如下表:

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	土地使用权到期日	土地用途	准用年限	开发程度	面积(m ²)
1	东府国用(2012)第特 43 号	远见精密地块	东莞市凤岗镇宏盈工	2004/8/18	2054/8/17	工业用地	50	五通一平	30,645.40

			业区						
--	--	--	----	--	--	--	--	--	--

2.外购软件

外购软件主要包括工程绘图软件、CAD 工具软件、工程绘图软件、工程绘图软件、CAX/PDM 软件、ERP 系统、金蝶软件款 (K3)、金蝶软件加站费用、操作系统、办公软件、数据库、知识驱动机械 CAX/PDM 软件、金飞跃 UG 设计软件、迪艾 ETA/DYNA-FORM 工程软件、金蝶软件二维码条码打印、杀毒软件、IP-guard 管理软件等。

3.专利

专利技术包括在国内申请已取得及已申请未批准的发明专利、实用新型专利等，专利技术共计 23 项。

专利技术登记情况如下表：

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利申请日	授权公告日	专利权人	法律状态
1	焊接夹具	201620274682.X	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
2	车架后横梁检具	201620274459.5	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
3	覆膜机	201620274605.4	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
4	型面及孔位检具	201620275662.4	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
5	浸塑机	201620274467.X	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
6	翻边模具	201620274684.9	实用新型	2016/4/1	2016/9/14	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
7	浸塑机	201610206739.7	发明	2016/4/1		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
8	翻边模具	201610206770.0	发明	2016/4/1		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
9	带可拆镶件的冲压模具	201720190076.4	实用新型	2017/2/28	2017/10/31	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
10	带氮气弹簧的冲压模具	201720190015.8	实用新型	2017/2/28	2017/9/5	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
11	汽车仪表盘安装支架检具	201720189585.5	实用新型	2017/2/28	2017/1/21	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
12	带限位滑块的冲压模具	201720189597.8	实用新型	2017/2/28	2017/9/5	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
13	带脱料板的冲压模具	201720189500.3	实用新型	2017/2/28	2017/9/5	广东远见精密五金股份有限公司	专利权维持
14	斜冲孔模具	201710672087.0	发明	2017/8/8		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
15	斜冲孔模具	201720988656.8	实用新型	2017/8/8		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
16	斜冲孔机构	201720988645.X	实用新型	2017/8/8		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
17	下臂左右安装支架检具	201721034420.7	实用新型	2017/8/17		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
18	整形模具	201720988644.5	实用新型	2017/8/8		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
19	电机支架成型模具	201720988642.6	实用新型	2017/8/8		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
20	转向管柱下固定板检具	201721037822.2	实用新型	2017/8/17		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
21	汽车连接板检具	201721037700.0	实用新型	2017/8/17		广东远见精密五金股份有限公司	申请中

序号	专利名称	专利号	专利类型	专利申请日	授权公告日	专利权人	法律状态
		3				金股份有限公司	
22	车架右纵梁内加强板检具	201721037800.6	实用新型	2017/8/17		广东远见精密五金股份有限公司	申请中
23	检具定位机构	201721034454.6	实用新型	2017/8/17		广东远见精密五金股份有限公司	申请中

(五)申报评估的表外资产情况

广东远见精密五金股份有限公司无与本次评估目的所对应的经济行为有关而又未申报评估的表外资产。

(六)引用其他评估机构出具的报告结论所涉及的资产情况

本次评估未涉及引用其他评估机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

企业价值评估一般可供选择的价值类型包括市场价值和非市场价值。

根据本次评估目的，评估对象的价值类型为在持续经营前提下的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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

本次评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

为使经济行为实现的时间尽可能与评估基准日相近，同时考虑被评估企业结算、资产清查和编制财务报表所需要的时间以及有关经济行为的总体计划等因素，委托人确定上述会计期末为本次评估的评估基准日。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

(一)行为依据

根据广东鸿特科技股份有限公司与广东远见精密五金股份有限公司股东签订的《股权收购意向协议》（2018 年 3 月 23 日）。

(二)法律依据

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》（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修订）；

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

会第十次会议修订)；

4.《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)；

5.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过)；

6.《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)及其实施条例；

7.《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)及其实施条例；

8.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》(2016年修订版)；

9.《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，[1990])；

10.《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)；

11.《关于做好建筑业营改增建设工程 计价依据调整准备工作的通知》(建办标[2016]4号)；

12.《资产评估行业财政监督管理办法》(财政部令第86号，2017)；

13.国土资源部办公厅《关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范(试行)〉的通知》(国土资厅发[2013]20号)；

14.《中华人民共和国专利法》(2008年12月27日修改)；

15.其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三)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[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—利用专家工作及相关报告》(中评协[2017]35号)；

8.《资产评估执业准则—企业价值》(中评协[2017]36号)；

9.《资产评估执业准则—无形资产》(中评协[2017]37号)；

10.《资产评估执业准则—不动产》(中评协[2017]38号)；

11.《资产评估执业准则—机器设备》(中评协[2017]39号)；

- 12.《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44 号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；
- 16.《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49 号）；
- 17.《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
- 18.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
- 19.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 20.《企业会计准则—基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部 2006 年颁布）。

(三)权属依据

- 1.评估基准日股份持有证明或出资证明；
- 2.《中华人民共和国房屋所有权证》；
- 3.《中华人民共和国国有土地使用证》；
- 4.《中华人民共和国不动产登记证》；
- 5.《中华人民共和国机动车行驶证》；
- 6.《发明专利证书》；
- 7.《实用新型专利证书》；
- 8.存货、重大设备购置发票；
- 9.有关产权转让合同；
- 10.其他权属证明文件等。
- 11.委托人及被评估企业提供的相关声明及承诺。

(四)取价依据

- 1.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504 号）；
- 2.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10 号）；
- 3.《关于工程勘察设计收费管理规定有关问题的补充通知》（计办价格[2002]1153 号）；
- 4.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670 号）；
- 5.《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980 号）；
- 6.《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》（计价格[2002]125 号）；
- 7.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《机动车强制报废标准规定》；

- 8.《2018 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）；
- 9.《广东省建筑工程消耗量定额》（2010 版）；
- 10.《广东省装饰装修工程消耗量定额》（2010 版）；
- 11.《广东安装工程消耗量定额》（2010 版）；
- 12.《全国统一安装工程预算定额广东省综合单价表》；
- 13.《广东省工程造价信息》(2017 年 12 月)；
- 14.中国土地市场网公布的土地出让公告信息；
15. 东莞市 2016 年国有建设用地基准地价更新修正体系；
- 16.被评估企业提供的与其经营有关资料和财务会计记录及财务报告；
- 17.被评估企业提供的未来经营预测等有关资料；
- 18.评估基准日有效的贷款利率、外汇汇率等有关资料；
- 19 与被评估企业所在行业有关的国家宏观、区域市场等统计分析资料；
- 20.同花顺 ifind 资讯金融终端；
- 21.有关价格目录或报价资料；
- 22.评估人员现场调查记录及收集的其他相关价格信息资料；
- 23.与本次评估有关的其他参考资料。

(五)其它参考资料

- 1.被评估单位提供的各类《资产清查评估申报明细表》；
- 2.委托人简称与本公司签订的《资产评估委托合同》；
- 3.被评估单位简称相关人员访谈记录；
- 4.委托人、被评估单位撰写的《关于进行资产评估有关事项的说明》；
- 5.委托人及被评估单位承诺函；
- 6.评估人员现场清查核实记录、现场勘察所收集到的资料，以及评估过程中参数数据选取所收集到的相关资料；
- 7.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

企业价值评估的基本方法主要有收益法、市场法和资产基础法。

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。

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。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

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，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用三种方法进行评估。评估方法选择理由如下：

根据《资产评估执业准则—企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上具有一定数量的具有可比性的交易案例。鉴于被评估单位所处行业为汽车零部件生产行业，我国资本市场有多个汽车零部件生产类上市公司，具备采用市场法的基础，本次评估可以选择市场法。

通过对国家有关政策、国家经济运行环境和相关行业发展情况以及广东远见精密五金股份有限公司的经营情况等分析，广东远见精密五金股份有限公司目前运行正常，其管理团队和其他主要职员以及经营环境等均相对稳定，相关收益的历史数据能够获取，在一定的假设条件下，广东远见精密五金股份有限公司的未来收益期限及其所对应收益和风险能够进行相对合理预测和估计，适宜采用收益法进行评估。

由于被评估单位资产有完整的会计记录信息，纳入评估范围内的各项资产及负债权属清晰，相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，适宜采用资产基础法进行评估。

根据以上分析，本次评估确定采用资产基础法、收益法和市场法进行评估。

(二)资产基础法应用概要

根据企业价值评估中的资产基础法的含义，企业价值评估的基本模型为：

股东全部权益价值=企业各项资产的价值之和-企业各项负债的价值之和

各类资产和负债具体的评估方法简述如下：

1.流动资产

流动资产评估范围包括货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款及存货。

(1)货币资金：对货币资金中的现金、银行存款及其他货币资金的账面金额进行核实，以核实后的账面价值确定评估价值。

(2)应收票据

评估人员在对应收票据核实无误的基础上，对应收票据核实票面金额、期限、是否带息等，经核实待估票据均为银行承兑汇票，银行承兑汇票以核实后的账面值确定评估值。

(3)应收款项：包括应收账款、预付款项、其他应收款。

对应收账款、其他应收款，评估人员在核实其价值构成及债务人情况的基础上，具体分析欠款数额、时间和原因、款项回收情况、债务人资金、信用、经营管理现状等因素，以每笔款项的可收回金额或核实后的账面价值确定评估价值；对预付款项具体分析了形成的原因，根据所能收回的相应货物形成的资产或权利或核实后的账面价值确定评估价值。

(4)存货

包括原材料、委托加工物资、库存商品（产成品）、在产品和发出商品。

①原材料

对单价小、周转快、可以正常使用的、其实际成本与基准日市价基本一致的材料，或购进时间短、市场价格未发生变化的资产，可根据清查核实后的数量，以账面成本确定评估价值；对于价格变动较大、购入时间相对较长的材料，根据每项资产的清查核实后数量，结合评估基准日市价考虑运杂费、自然损耗及验收入库费用后确定评估值；对积压物资，应按可变现净值进行评估计价。

②委托加工物资

主要为委外加工的产品，截至评估基准日，产品都在正常的加工，评估时，主要对委托加工物资的发出成本、加工费用及数量进行核实，以核实后的账面值作为评估值。

③库存商品（产成品）

产成品主要为生产完工入库的产成品，采用如下评估方法：

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售金额减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估值=不含税销售金额×[1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-所得税收入比率-营业利润率×（1-所得税率）×r]×数量

a. 不含税销售金额：不含税销售金额是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b. 产品销售税金及附加费率是按评估基准日销售税金及附加与营业收入的比例计算；

c. 销售费用率是按销售费用与营业收入的比例计算；

d. 营业利润率=营业利润÷营业收入，

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用；

e. 所得税收入比率=所得税÷营业收入

f. 所得税率为 15%；

g. r 为利润扣除比例，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

④在产品

在产品为尚未完工、正在生产加工的各型号的空调设备及已从材料仓领出的准备进行生产的材料。

评估时以完工产成品的不含税销售金额减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定完工产成品评估值，完工产成品评估值与完工程度相乘得出在产品评估值。

相同的产成品评估值=不含税销售金额×[1-产品销售税金及附加费率-销售费用率-所得税收入比率-营业利润率×（1-所得税率）×r]

- a. 不含税销售金额：不含税销售金额是按照评估基准日前后的市场价格确定的；
- b. 产品销售税金及附加费率是按销售税金及附加与营业收入的比例计算；
- c. 销售费用率是按销售费用与营业收入的比例计算；
- d. 营业利润率=营业利润÷营业收入，

营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用；

- e. 所得税收入比率=所得税÷营业收入

- f. 所得税率为 15%；

g. r 为利润扣除比例，由于在产品尚在制作中，产品完工尚具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 60%，勉强可销售的产品为 100%。

在产品评估值=相同产成品评估值×完工程度×数量。

对于从材料仓领出尚未进行生产的材料，按原材料的评估方法评估。

⑤发出商品

发出商品为已发出，尚未经验收和结算的产成品。发出商品评估方法与库存商品（产成品）一致，此处不再赘述。

2.长期应收款

长期应收款为应收的融资租赁保证金，评估人员将申报表与会计报表、明细账、总账进行了核对，查阅了相关长期应收款的原始凭证和国拨资金的相关文件，对相应往来进行了核对。以经核实后的账面价值确认评估值。

3.长期股权投资的评估

评估人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

对被投资单位评估基准日的整体资产进行了评估，然后将被投资单位评估基准日净资产评估值乘以占股比例计算确定评估值。考虑到被投资单位均为新近成立，尚无经营业务发生，本次评估仅采用资产基础法对长期股权投资单位进行评估。

评估中所遵循的评估原则、采用的评估方法、各项资产及负债的评估过程等保持一致，在评估中采用同一标准、同一尺度，以合理公允和充分地反映各被投资单位各项资产的价值。

长期投资评估值=被投资单位整体评估后净资产×持股比例

在确定长期股权投资评估值时，评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢折价。

4.房屋建筑物的评估

根据本次评估目的和委估资产的实际现状，房屋建筑物为企业自建方式取得，用于自用，本次评估采用重置成本法进行评估。

重置成本法：是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物

在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。

基本公式：房屋建筑物评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置价值的确定

主要建筑物的评估，以结算报告中工程量为基础，按现行计价定额、当地的建筑材市场价格和取费程序，采用定额计价中的实物法，确定其重建所需的建安综合造价；其他建筑物是在实地勘察的基础上，以类比的方法，综合考虑各项评估要素，确定重置单价并计算重置价值。

重置价值由建安造价、前期及其他费用、资金成本三部分组成。

A、建筑安装工程造价

建筑安装工程造价包括基础工程、土建工程、钢结构工程、屋面工程，给排水、电气工程的总价。委托未提供该房屋的建筑工程决算资料，本次建安工程造价采用重编概算法进行计算，评估人员套用 2010 年《广东省建筑工程综合定额》、《广东省建筑工程计价办法》、2010 年《广东省装饰装修工程综合定额》、《广东省工程造价》、《东莞市工程造价》等调整计算土建工程造价以及给排水、电气等安装工程造价。根据资产所在地政府的有关规定，计算各类建设取费及建设单位所支付的前期费用及其它费用。

B、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筑造价外的其它费用两个部分。

C、资金成本的确定

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 = [建筑安装工程造价（含税价） + 前期及其他费用（含税价）] × 合理工期 × 贷款利率 ÷ 2

②综合成新率的确定

对于单价价值小、结构相对简单的建（构）筑物，采用年限法并根据具体情况进行修正后确定。

对于价值大、重要的建（构）筑物采用勘察成新率和年限成新率综合确定，其计算公式为：

综合成新率 = 年限成新率 × 40% + 勘察成新率 × 60%

A、年限成新率

依据委估建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限和尚可使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限成新率 = 尚可使用年限 ÷ （已使用年限 + 尚可使用年限） × 100%

B、勘察成新率

评估人员实地勘察委估建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设施部分进行现场勘查，结合建筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

勘察成新率=结构部分评分×70%+装修部分评分×20%+设备部分评分×10%

③评估值的确定

将重置全价与成新率相乘，求取评估基准日的房屋建筑物评估值。其计算公式为：评估值=重置全价×成新率。

5.设备资产

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，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

A.重置全价的确定

1)机器设备重置全价

机器设备重置全价由设备购置价、运杂费、安装工程费、其他费用和资金成本等部分组成。依据财政部、国家税务总局（财税〔2008〕170号）《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》，自2009年1月1日起，购进或者自制（包括改扩建、安装）固定资产发生的进项税额，可根据《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令第538号）和《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）的有关规定，从销项税额中抵扣。

依据《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，在全国范围内全面推开营业税改征增值税（营改增）试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，由缴纳营业税改为缴纳增值税。

因此，对于生产性机器设备在计算其重置全价时应扣减设备购置所发生的增值税进项税额。

重置全价=设备购置价（不含税）+运杂费（不含税）+安装调试费（不含税）+工程建设其他费用（不含税）+资金成本

①设备购置费

主要通过向生产厂家或国内代理商公司询价、或参照《2018机电产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价（含税），则购置价（不含税）=购置价（含税）/1.17；

②运杂费的确定

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地的距离不同，参照《资产评估常用方法与参数手册》按不同运杂费率计取。对部分设备生产厂家或销售商提供免费运输，此处不考虑运杂费。

运杂费（含税）=购置价（含税）×运杂费率

运杂费（不含税）=运杂费（含税）/1.11。

③安装调试费的确定

根据设备的特点、重量、安装难易程度，参照《资产评估常用方法与参数手册》，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取。

安装调试费=购置价（含税）×安装费率

安装调试费（不含税）=安装调试费（含税）/1.11

对小型、无须安装的设备，或包安装设备不考虑安装调试费。

④其它费用

其他费用包括管理费、设计费、工程监理费、环境评价费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备进行计算。

其他费用（含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税））×其它费率(含税)

其他费用（不含税）=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（不含税））×其它费率(不含税)。

⑤资金成本

资金成本：根据该公司对整个公司的资本投入和建设时间分析，以建设时间1年资金均匀投入计算。

资金成本=（购置价格（含税）+运杂费（含税）+安装调试费（含税）+其他费用（含税））×贷款利率×建设工期×1/2。

2)运输车辆重置全价

根据车辆市场信息及等近期车辆市场价格资料，确定本评估基准日的车辆的含税购置价，根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》及深圳市相关文件计入车辆购置税、新车上户牌照手续费，确定其重置全价。

重置全价=不含税购置价+车辆购置税+新车上户牌照手续费

①含税购置价：参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定，其它费用依据车辆管理部门的收费标准确定。

不含税购置价=含税购置价÷1.17

②车辆购置税：根据2001年国务院第294号令《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》的有关规定：车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。

购置税=购置价÷（1+17%）×税率%。

③新车上户牌照手续费：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

3)电子设备重置全价

根据当地市场信息及中关村网等近期市场价格资料，依据其购置价（不含税价）确定重置全价。

B.成新率的确定

1)机器设备成新率

在本次评估过程中，按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

对于超期使用的设备，本次评估根据二手市场价确认评估值。

2)电子设备成新率

对价值量较小的一般设备和电子设备则采用年限法确定其成新率。

$$\text{成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{经济使用年限} \times 100\%$$

对于超期使用的设备，本次评估根据二手市场价确认评估值。

3)车辆成新率

对于运输车辆，依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号文《机动车强制报废标准规定》评估人员对车辆按类型分别采用的行驶里程成新率、使用年限成新率及综合成新率确定如下，即

$$\text{行驶里程成新率} = (1 - \text{已行驶里程} / \text{规定行驶里程}) \times 100\%$$

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定或经济使用年限}) \times 100\%$$

$$\text{综合成新率} = \text{Min}(\text{行驶里程成新率}, \text{使用年限成新率})$$

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

C、评估值的确定

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

6.无形资产

(1)无形资产—土地使用权

根据《城镇土地估价规程》，土地估价方法主要有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法和公示地价系数修正法等。估价方法的选择应针对待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合待估宗地所在区域地产市场的实际情况，选择适当的估价方法。

本次评估根据土地使用权的特点及实际利用和开发状况，估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后分析认为：

待估宗地附近及周边区域有类似用途土地使用权公开交易，可以找到近期成交案例，故可以采用市场比较法进行评估。

待估宗地处于当地基准地价覆盖范围内，该区域有较完整的基准地价修正体系，因此宜采用公示地价系数修正法进行估价。

将两种方法所得结果进行分析比较，确定最终的土地价格结果。

1) 市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待估评估土地的价格时,根据替代原则,将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并根据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别,修正得出待估土地的评估时地价的方法。

其计算公式为:待估宗地价格=比较实例宗地价格×待估宗地情况指数/比较实例宗地情况指数×待估宗地估价期日地价指数/比较实例宗地估价期日地价指数×待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数×待估宗地个别因素条件指数/比较实例宗地个别因素条件指数。

选择比较交易实例时,根据待估宗地情况,应符合以下要求:

- a.用途类型相同或相近
- b.交易类型相同
- c.属于正常交易
- d.地域及个别条件相近
- e.统一价格基础

2) 公示地价系数修正法

根据《城镇土地估价规程》,公示地价系数修正法评估宗地地价的计算公式为:

土地价格=基准地价× Σ 修正系数

根据《城镇土地估价规程》的一般规定,修正体系应包括交易期日修正 K1、个别因素修正系数 ΣK 。东莞市基准地价修正体系包括以下内容:用地类型修正系数 K2、工业临港区修正系数 K3、容积率修正系数 K4、土地剩余使用年期修正 K5、开发程度修正 F。

土地价格=基准地价×K1×(1± ΣK)×K2×K3×K4×K5+F

式中: K1——交易期日修正系数

K2——用地类型修正系数

K3——工业临港区修正系数

K4——容积率修正系数

K5——土地剩余使用年期修正

ΣK ——个别因素修正系数

F——开发程度修正

将两种方法所得结果进行分析比较,确定最终的土地价格结果。

(2)其他无形资产-商品软件

对外购的商品软件参考市场价确定评估值。

(3)对于专利技术类无形资产的评估方法

1) 评估方法选择

本次评估的专利技术是产权持有者多年经营和研发成果,由于对无形资产成本核算上不完整。同时受无形资产成本与其价值具有弱对应性,因此,对于本次无法采用成本法评估。

采用市场比较法的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平交易。结合本次评估专利技术的自身特点及市场交易情况。据我们的市场调查及有关介绍,目前类似专利技术的交易案例很难收集,因此,本次评估由于没有找到可比的历史交易案例及交易价格数据,故也不无法采用市场法评估。

由于以上评估方法的局限性,根据本次评估目的和评估对象的实际情况,评估对象有未来较为明确的实施使用范围,资产未来使用效果和其他生产要素投入是可以预测的。因此,本次评估选择收益法进行评估。

2) 评估方法说明

本次评估采用收益法评估专利技术资产,即从在一定的规模条件下的专利技术资产能够为公司带来的超额收益入手,再根据折现率进行折现,得出该评估对象在一定的经营规模下于评估基准日的公允价值。基本计算公式为:

评估值=未来收益期内专利技术资产带来的超额收益现值之和

$$\sum_{t=1}^n [X_t / (1+i)^t]$$

式中:

P—专利技术资产评估值

X_t—未来第 t 年的专利技术资产带来的超额收益

n—收益年限

t—未来第 t 年

i—专利技术资产折现率

经与企业管理、营销、技术部门沟通,确认无形资产超额收益主要来源于商标的美誉度、工艺装备优势、管理优势、销售渠道优势、专利技术优势和人力资源优势。无形资产在不同方面为企业带来收益,区别明显,容易区分和衡量相对重要性。因此本次评估将企业无形资产划分为商标、工艺装备、管理、销售渠道、专利技术和人力资源等六个无形资产组合。在此基础上,预测未来收入、成本、利润、超额收益,并按照不同的贡献程度,对超额收益进行分成,进而评估或测算专利技术无形资产的价值。

由于专利技术无形资产的明细项目较多,进一步考核无形资产明细项目贡献程度、分成高低非常困难。因此,本次专利技术评估未将评估值细分至专利技术明细项目。

7.长期待摊费用

长期待摊费用为房屋装修和建筑物维修工程及业务宣传费的摊余价值。

对长期待摊费用,在核实支出和摊销政策的基础上,以评估目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。

8.递延所得税资产

本次评估范围内的递延所得税资产为资产减值准备暂时性差异产生的递延所得税资产。评估人员通过核对明细账与总账、报表，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性、完整性。以核实后账面值确定为评估值。

9.其他非流动资产

其他非流动资产主要为预付的厂房款、设备款。评估人员查阅了相关会计凭证、合同等资料，核对了款项的合理性、真实性，以核实后账面值作为评估值。

9.各类负债

对企业负债的评估，主要是进行审查核实，评估人员对相关的文件、合同、账本及相关凭证进行核实，确认其真实性后，以核实后的账面价值或根据其实际应承担的负债确定评估价值。对于不具有债务属性的负债评估为零。

(三)收益法应用概要

收益法亦称收益现值法，是通过估算被评估资产在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出被评估资产的评估值的一种资产评估方法。

具体到本项目采用现金流折现方法(DCF)是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。

1.基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及企业的资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以企业历史会计报表为依据估算其股东全部权益价值(净资产)，即首先按收益途径采用现金流折现方法(DCF)，估算企业的经营性资产的价值，再加上企业报表中未体现对外投资收益的对外长期投资的权益价值、以及基准日的其他非经营性或溢余性资产的价值，来得到企业的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，得出企业的股东全部权益价值(净资产)。

2.本次评估的具体思路是：

(1)对纳入评估范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型估算预期收益(净现金流量)，并折现得到经营性资产的价值；

(2)对在预期收益(净现金流量)估算中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金；应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计及收益的在建工程类等资产；定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债)，单独估算其价值；

(3)由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股东全部权益价值(净资产)。

3.评估模型

(1)基本模型

本次评估的基本模型为：

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

式中：

E：股东全部权益价值(净资产)；

B：企业价值；

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

P：经营性资产价值；

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

式中：

R_i ：未来第 i 年的预期收益(自由现金流量)；

R_n ：永续期的预期收益(自由现金流量)；

r ：折现率；

n ：未来经营期；

$\sum C_i$ ：基准日存在的非经营性或溢余性资产的价值。

$$C_i = C_1 + C_2 + C_3 + C_4 \quad (4)$$

式中：

C_1 ：预期收益(自由现金流量)中未体现投资收益的全资、控股或参股投资价值；

C_2 ：基准日现金类资产(负债)价值；

C_3 ：预期收益(自由现金流量)中未涉及在建工程价值；

C_4 ：基准日呆滞或闲置设备、房产等资产价值；

D：付息债务价值。

(2)收益指标

本次评估，使用企业自由现金流量作为经营性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

净利润=主营业务收入-主营业务成本-税金及附加+其他业务利润-期间费用（营业费用+管理费用+财务费用）-所得税（6）其中：

$$\text{扣税后付息债务利息} = \text{长短期付息债务利息合计} \times (1 - \text{所得税})$$

追加资本=资产更新投资+营运资本增加额+新增长期资产投资 (7)

其中:

资产更新投资=固定资产更新=房屋建筑物更新+机器设备更新+其他设备(电子、运输等)更新 (8)

营运资金追加额=当期营运资金-上期营运资金 (9)

其中: 营运资金=现金+存货+应收款项-应付款项 (10)

应收款项=应收票据+应收账款-预收款项+其他应收款(扣减非经营性其他应收款后) (10-1)

应付款项=应付票据+应付账款-预付款项+应付职工薪酬(月度)+应交税金(月度)+其他应付款(扣减非经营性其他应付款后) (10-2)

新增长期资产投资=新增固定资产投资+新增无形或其他长期资产(11)

根据企业的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来预期的自由现金流量,并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期,在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和,测算得到企业经营性资产价值。

(3)折现率

本次评估采用加权平均资本资产成本模型(WACC)确定折现率 r

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (12)$$

式中:

w_d : 评估对象的债务比率;

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (13)$$

w_e : 评估对象的权益资本比率;

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (14)$$

r_e : 权益资本成本,按资本资产定价模型(CAPM)确定权益资本成本;

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (15)$$

式中:

r_f : 无风险报酬率;

r_m : 市场预期报酬率;

ε : 评估对象的特性风险调整系数;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (16)$$

β_u : 可比公司的无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{(1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i})} \quad (17)$$

β_t : 可比公司股票(资产)的预期市场平均风险系数

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (18)$$

式中:

K: 一定时期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$;

β_x : 可比公司股票(资产)的历史市场平均风险系数

$$\beta_x = \frac{\text{Cov}(R_x; R_p)}{\sigma_p} \quad (19)$$

式中:

$\text{Cov}(R_x, R_p)$: 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。

(4) 预测期的确定

企业成立于 2006 年 5 月, 并开始营业, 现在处于快速发展时期, 预期未来一定时期仍将会快速稳定向好发展, 预测期一般为 5 年, 即 2018 年至 2022 年。

(5) 收益期的确定

由于企业运行机制比较稳健, 可保持长期经营, 故收益期按永续确定。

(四) 市场比较法应用概要

1. 概述

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。

由于目前国内交易案例资料难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择交易案例比较法；上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算适当的价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。截至基准日，被评估单位所处行业可比上市公司可选范围较为广泛，本次选择采用上市公司比较法。

本次评估采用上市公司比较法。

2. 评估思路

(1) 价值比率的选取

就企业价值评估而言，价值比率通常选择市盈率（PE）、市净率（PB）、市销率（PS）等。在上述三个指标中，市销率（Price-to-sales, PS）， $PS = \text{总市值} \div \text{主营业务收入}$ ，或者 $PS = \text{股价} \div \text{每股销售额}$ ；市销率越低，说明该公司股票目前的投资价值越大；主要适用于销售成本率较低的服务类企业，或者销售成本率趋同的传统行业的企业。而市盈率（PE）、市净率（PB）侧重股东权益价值的判断，侧重通过净利润、净资产指标数据以合理确定评估对象的价值为目的。

首先，对于市销率（PS）主要适用于销售成本率较低的服务类企业，或者销售成本率趋同的传统行业的企业，而被评估单位属于汽车零部件、电器零部件等高档金属件生产企业，非服务业和传统行业，故不适用市销率（PS）评估。其次，被评估单位属于汽车零部件、电器零部件等高档金属件生产企业，公司净资产较高，采用 PB 能真正反映其价值；同时，被评估单位近年来净利润规模相对稳定，本次评估采用市盈率（PE）指标来对其市场价值进行估算。

本次评估采用市盈率（PE）和市净率（PB）指标来对其市场价值进行估算，然后加以校核比较。最后选取两个指标的平均结果作为市场法最终评估结论。

(2) 可比指标的选取

根据本次评估目的、评估对象、行业特点、企业财务分析指标，结合各家汽车零部件生产企业的财务数据披露情况，我们分别从盈利能力、营运能力、偿债能力、发展能力、资产规模五个方面分别选取了经济指标，分别是，盈利能力指标：净资产收益率 ROE、营业利润率、成本费用利润率、总资产报酬率；营运能力指标：总资产周转率、流动资产周转率、应收账款周转率；偿债能力指标：资产负债率、速动比率、流动比率；发展能力指标：营业收入增长率、营业利润增长率、总资产增长率；资产规模指标：资产总额、净资产、总股本。

(3) 技术思路

采用市场法时，应当选择与被评估单位进行比较分析的参考企业，保证所选择的参考企业与被评估单位具有可比性。参考企业通常应当与被评估单位属于同一行业，或受相同经济因素的影响。具体来说一般需要具备如下条件：

- A. 必须有一个充分发展、活跃的市场；
- B. 存在三个或三个以上相同或类似的参照物；

C. 参照物与被评估对象的价值影响因素明确，可以量化，相关资料可以搜集。

由于目前国内交易案例资料难以收集且无法了解其中是否存在非市场价值因素，因此不宜选择该方法；考虑到该行业存在可比上市公司，上市公司经营数据可公开获取，本次评估选择采用上市公司比较法，即将估价对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算估价对象的合理价值的方法。

运用市场比较法估价通过下列步骤进行：

A. 搜集上市汽车零部件生产企业信息，选取和确定比较样本汽车零部件生产企业。

B. 价值比率的确定。

C. 分析比较样本汽车零部件行业公司和待估对象，选取比较参数和指标，确定比较体系。

D. 通过样本汽车零部件行业公司的参数和指标与待估对象的参数和指标进行比较，得出修正指标。

E. 通过样本汽车零部件行业公司的修正指标与样本公司的价值比率进行相乘，得到修正价值指标。

F. 对修正价值指标进行加和平均，得到待估对象的价值指标。

G. 扣除流动性折扣后，选取最合理的估值确定为待估对象的评估值。

3.评估模型

本次评估的基本模型为：

目标公司价值=目标公司净利润×可比公司修正 PE

目标公司价值=目标公司净资产×可比公司修正 PB

其中：目标公司 PE /PB=修正后可比公司 PE /PB 的加权平均值=可比公司 PE /PB×可比公司 PE /PB 修正系数×可比公司所占权重

可比公司 PE /PB 修正系数=∑影响因素 Ai 的修正系数

影响因素 Ai 的修正系数=目标公司系数/可比公司系数。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一)明确资产评估业务基本事项

通过向委托人了解总体方案，明确委托人和其他资产评估报告使用人、被评估单位、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、资产评估报告提交时间及方式等资产评估业务基本事项。

(二)订立资产评估委托合同

根据了解的资产评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托人订立资产评估委托合同。

(三)编制资产评估计划

根据评估项目的具体情况，由项目负责人编制资产评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将资产评估计划报经本公司相关人员审核批准。

(四)现场调查

根据批准的资产评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括获取被评估企业根据企业会计准则编制的资产负债表以及与此相对应的各项资产和负债的申报评估明细表；以资产负债表和申报评估明细表为基础核对表与表、表与账册之间的勾稽关系；识别申报评估的相关资产和负债；抽查验证申报评估的相关资产和负债的会计凭证以及相关权属证明材料；调查了解评估范围内实物资产的存放、运行、维护、保养状况等。

(五)收集整理评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估单位的财务资料、资产权属证明材料、相关资产的市场交易信息、行业信息等。

(六)评定估算形成评估结论

根据现场调查情况和所收集的评估资料，结合评估对象的实际状况和特点，选择相应的具体评估方法，对评估范围内的资产/负债分别进行评估测算，在此基础上形成评估结论。

(七)编制出具评估报告

项目负责人（本报告的签字资产评估师）在以上工作的基础上编制资产评估报告，经本公司内部审核通过后，出具资产评估报告并提交给委托人。

(八)整理归集评估档案

评估人员对工作底稿、资产评估报告及其他相关资料进行整理，形成资产评估档案。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设。本评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

(一)基本假设

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。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定待评估资产在公开市场中进行交易，从而实现其市场价值。资产的市场价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而不是由个别交易决定。这里的公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

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。

(二)评估外部环境的假设

1.假设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。

2.假设有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用、融资条件等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三)评估对象和范围方面的假设

1.企业未来的经营管理班子尽职，并继续保持现有的经营管理模式。

2.评估只基于基准日现有的经营能力。不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资等情况导致的经营能力扩大。

3.本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4.评估范围仅以委托人及被评估企业提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估企业提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

5.本次评估测算的各项参数取值不考虑通货膨胀因素的影响；

6. 本次评估假设广东远见精密五金股份有限公司高新技术企业认证到期后能复审通过，企业所得税按 15%征收。

(四)有关资料真实性的假设

本次评估假设委托人及被评估企业提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十、评估结论

我们认为，除评估报告所载明的特别事项说明外，在广东远见精密五金股份有限公司持续经营和本报告载明的评估目的、价值类型、评估基准和评估假设条件下，评估结果如下：

(一)资产基础法评估结果

采用资产基础法评估的广东远见精密五金股份有限公司于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的评估结论如下：

总资产账面价值 20,380.16 万元，评估值 28,210.85 万元，评估增值 7,830.68 万元，增值率 38.42%。总负债账面价值 5,671.58 万元，评估值 5,671.58 万元，评估无增减值。净资产账面价值 14,708.58 万元，评估值 22,539.26 万元，评估增值 7,830.68 万元，增值率 53.24%。

具体评估结果如下表所示（金额单位为人民币万元）：

项 目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100%

1	流动资产	11,953.92	12,286.50	332.58	2.78
2	非流动资产	8,426.24	15,938.46	7,512.21	89.15
3	长期应收款	105.30	105.30	-	-
4	其中：长期股权投资	1,800.00	448.77	-1,351.23	-75.07
5	固定资产	5,811.02	11,650.09	5,839.07	100.48
6	无形资产	537.47	3,614.56	3,077.09	572.51
7	其中：土地使用权	381.41	2,908.25	2,526.84	662.51
8	长期待摊费用	97.34	53.25	-44.09	-45.30
9	递延所得税资产	12.34	3.71	-8.63	-69.92
10	其他非流动资产	62.78	62.78	-	-
11	资产总计	20,380.16	28,224.96	7,844.79	38.49
12	流动负债	5,460.20	5,460.20	-	-
13	非流动负债	211.38	211.38	-	-
14	负债总计	5,671.58	5,671.58	-	-
15	净资产（所有者权益）	14,708.58	22,553.37	7,844.79	53.33

评估增减值主要原因为：

项目	增减值额(万元)	增值率(%)	变动原因
存货	332.58	13.51	产品的评估值中包含部分利润
长期股权投资	-1,351.23	-75.07	被投资单位净资产减少
房屋建筑物	5,681.51	619.39	近年材料、人工及机械费上涨
设备类	157.57	2.79	设备折旧年限短于评估经济寿命年限所致
土地使用权	2526.84	662.51	工业区配套设施改善，周边土地市场价格大幅增
其他无形资产	550.25	352.57	专利技术发生时费用化
长期待摊费用	-44.09	-45.3	部分长期待摊合并至房屋建筑物评估

(二)收益法评估结果

采用收益法评估的「远见精密」的股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值为 32,048.39 万元，相对于其于评估基准日的账面值 14,708.58 万元，增值 17,339.81 万元，增值率 117.89%。

(三)市场法评估结果

经实施清查核实、实地查勘、市场调查、评定估算等评估程序，采用市场法-上市公司比较法对企业股东全部权益价值进行评估。在评估基准日 2017 年 12 月 31 日市场价值为 34,139.71 万元，相对于其于评估基准日的账面值 14,708.58 万元，增值 19,431.13 万元，增值率 132.11%。

(四)评估结果分析及最终评估结论

1.评估结果的差异分析

采用资产基础法、收益法及市场法评估的「远见精密」股东全部权益于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的市场价值分别为 22,553.37 万元、32,048.39 万元、34,139.71 万元，三种方法得出的结果均有差异。三种评估方法差异的原因主要是：

(1) 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。

(2) 收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（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；

(3) 市场法评估采用了上市公司比较法。上市公司比较法将估价对象与同行业的上市公司进行比较，对这些上市公司已知价格和经济数据作适当的修正，以此估算估价对象的价值。市场法反映了在正常公平交易的条件下公开市场对于企业价值的评定，其中涵盖了供求关系的影响。

上述原因造成了三种评估方法结果产生差异。

2. 评估结果的选取

首先，资产基础法是指在合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。该方法是以资产或生产要素的重置为价值标准，对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了评估；企业整体获利能力的大小不完全是由构成企业整体资产的各单项要素的价值之和决定的，作为一个有机的整体，除单项资产能够产生价值以外，其合理的资源配置、优良的管理、经验、经营形成的商誉等综合因素形成的各种无形资产也是不可忽略的价值组成部分，这是资产基础法所无法完全覆盖的。

其次，广东远见精密五金股份有限公司主要从事生产、销售：汽车零部件、电器零部件、灯具灯饰零部件及其他高档金属件，行业内类似上市公司业绩相对比较平稳，业务规模也相对比较大，公司管理相对也比较成熟，而广东远见精密五金股份有限公司目前正处于一个高速发展阶段，在公司规模和管理成熟度上与上市公司均有一定的差异，这种差异用市场比较法较难准确量化；其次，我国股票市场行情波动较大，基本处于一个政策行情市场，最近几年中国股市波动幅度较大，一定程度上影响了可比案例市盈率；再者，目前国内外评估界在缺少流动性折扣上理论和实践存在差异较大，难以准确的确定缺少流动性折扣率，基于以上原因，进而造成市场法评估结果出现偏差。

收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，作为目前采用较多的一种成熟的估值方法，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，广东远见精密五金股份有限公司目前正处于一个高速发展阶段，预期收益能力较强，收益法能比较好的反映企业的这种预期获利能力。鉴于本次被评估单位核心资产为公司的人力资源、技术及设备领先优势。公司的收入及利润的产生均主要依赖于上述资产，将会为公司带来较大的收益，故确定以收益法评估结果作为本次评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法结果作为本次评估结论。由此得到广东远见精密五金股份有限公司股东全部权益价值评估值为 32,048.39 万元。

本次评估广东远见精密五金股份有限公司的股东全部权益于评估基准日之市场价值时，未考虑股权流动性等因素对股权价值的影响。

十一、特别事项说明

评估报告所载评估结果仅反映评估对象在本次评估目的、价值类型、评估基准日和评估假设条件下，根据有关经济原则确定的市场价值。我们认为：我们在评估过程中发现的以下

事项可能会影响评估结论，但在目前情况下我们无法估计其对评估结果的影响程度。谨提请评估报告使用人和阅读人注意。

本次评估涉及有关资料、数据均以委托人和被评估单位提供的数据、报表及有关资料为准，委托人和被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责；评估机构及资产评估师在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

(一) 引用其他机构出具的评估结论情况

本次评估中，无引用其他评估机构出具的评估结论的情况。

(二) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）

2016年12月广东远见精密五金股份有限公司与广发银行股份有限公司东莞分行签订的最高额抵押合同（合同编号：（2016）莞银综授额字第 000047 号-担保 01，广东远见精密五金股份有限公司将自有生产经营用的房屋建筑物（权证号：粤(2016)东莞不动产权第 0054655 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054653 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054657 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054644 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054739 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054642 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054651 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054650 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054647 号）及所对应的土地使用权（权证号：东府国用（2012）第特 43 号）抵押给广发银行股份有限公司东莞分行，本抵押贷款合同担保的最高债权额为 70,042,903.00 元。

根据（2016）莞银综授额字第 000047 号-担保 04"质押合同，广东远见精密五金股份有限公司在授信额度下开出汇票时需按不少于票面金额的 30%向广发银行交存承兑保证金。截至评估基准日尚有承兑保证金 3,675,223.43 元。

2016 年 9 月广东远见精密五金股份有限公司新增长期借款 256.90 万元，根据"P6638/16-MTG001"抵押贷款确认函，以 1 台激光加工机和 1 台数控折弯机作抵押，设备总价人民币 367.00 万，账面价值 2,714,419.76 元。同时质押存款 243,650.00 元。

2016 年 10 月广东远见精密五金股份有限公司与东联融资租赁有限公司签订融资性售后回租合同，抵押的固定资产账面价值 4,119,283.38 元。

截止评估基准日，以上抵质押事项尚未解除，本次评估未考虑抵质押事项对评估值的影响，提请报告使用人关注。

2015 年 9 月 28 日广东远见精密五金股份有限公司与仲利国际租赁有限公司签订 AA15090263WBX 号租赁合同，购买 3 台龙门双点压力机，租赁物现值 1,840,000.00 元，首付 30%，融资 70%即 1,288,000.00 万，租金共计 1,421,000.00 元，未确认融资费用 133,000.00 元，租期 34 个月，到期租赁设备归本公司所有。2015 年 11 月 5 日签订“0769 东莞 0020151105006”动产抵押登记书，以租赁设备抵押给出租人，并在东莞市工商行政管理局办理抵押登记。

2016 年 5 月广东远见精密五金股份有限公司与拉赫兰顿融资租赁（中国）有限公司签订 101-0005665-000 租赁合同，融资租赁购入 3 台封闭式单点压力机。租赁物现值 3,538,461.53 元，本次融资额 80%即 2,830,769.23 元。最低租赁付款额 3,864,646.15，未确认融资费 326,184.62 元，租期 36 个月，到期租赁设备归本公司所有（上述金额不含增值税）。

2016 年 9 月广东远见精密五金股份有限公司与拉赫兰顿融资租赁（中国）有限公司签订 101-0005963-000 租赁合同，融资租赁购入 3 台压力机及 2 台液压机。租赁物现值

5,461,538.46 元，本次融资额 80%即 4,369,230.77 元。最低租赁付款额 5,953,846.15，未确认融资费 492,307.69 元，租期 36 个月，到期租赁设备归本公司所有（上述金额不含增值税）。

2016 年 12 月广东远见精密五金股份有限公司与东瑞盛世利融资租赁有限公司签订 AS160130 租赁合同，融资租赁购入切割机及折弯机各一台。租赁物现值 3,247,863.25 元，本次融资额 70%即 2,273,504.27 元。最低租赁付款额 3,574,666.67，未确认融资费 326,803.42 元，租期 36 个月，到期租赁设备归本公司所有（上述金额不含增值税）。

2016 年 10 月广东远见精密五金股份有限公司与东联融资租赁有限公司签订 HZ201610016 融资性售后回租合同，以 9 台压力机、2 台折弯机和 1 台激光加工机融资 7,000,000.00 元，同时支付保证金 933,333.00 元，控股股东韩勇、周文君及东莞市金纳金融投资有限公司提供担保，承担连带责任保证。租金总额 7,700,000.00 元，未确认融资费 770,000.00 元，租期 24 个月（上述金额含增值税）。

本次评估中，除上述事项外，无其他抵质押、担保、租赁及其或有负债（或有资产）的情况。

(三)关于经济行为本身对评估结论的影响

本次评估中，未发现经济行为本身对本次评估结论产生重要影响的因素存在。

(四)重大合同、重大诉讼事项

本次评估中，未发现重大合同、重大诉讼事项。

(五)产权瑕疵事项

纳入评估范围的 1 项房产尚未取得房产证。本次评估中，该项房屋建筑面积按施工图纸和评估人员与企业资产管理人员现场测量结果作为评估计算的依据。企业取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结论进行调整。具体房屋明细如下表所示：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积
钢结构厂房工程	钢结构	2015/12/30	m ²	1,300.00

对于上述事项，广东远见精密五金股份有限公司已就房屋建筑物取得做了详细说明，并出具声明，以上未办证房屋建筑物归公司所有，上述资产使用正常，不存在产权纠纷，如果上述资产出现产权问题，与承做本次资产评估的机构无关。评估是以产权权属明确不存在纠纷的前提进行的。

纳入评估范围内的资产，不存在证载权利人与实际使用者名称不符的情况。资产评估师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。

(六)未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估中，未发现被评估企业存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

(七)重大期后事项

2018 年 2 月 13 日，广东远见精密五金股份有限公司与广发银行股份有限公司东莞分行签订的最高额抵押合同（合同编号：（2018）莞银综授额字第 000026 号-担保 01），广东远见精密五金股份有限公司将自有生产经营用的房屋建筑物（权证号：粤(2016)东莞不动产权第 0054655 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054653 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054657 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054644 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054739 号、粤(2016)

东莞不动产权第 0054642 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054651 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054650 号、粤(2016)东莞不动产权第 0054647 号)及所对应的土地使用权(权证号:东府国用(2012)第特 43 号)抵押给广发银行股份有限公司东莞分行。

2018 年 4 月 20 日广东远见精密五金股份有限公司召开 2017 年年度股东大会,审议通过了《关于拟申请公司股票在全国中小企业股份转让系统终止挂牌的议案》和《关于提请股东大会授权董事会全权办理向全国中小企业股份转让系统申请终止挂牌相关事宜的议案》,

2018 年 4 月 20 日,广东远见精密五金股份有限公司与东莞证券股份有限公司签订关于终止挂牌的专项财务顾问协议,广东远见精密五金股份有限公司拟申请在全国中小企业股份转让系统终止挂牌。

2018 年 4 月 26 日,广东远见精密五金股份有限公司向全国中小企业股份转让系统有限责任公司报送了股票终止挂牌申请材料。经全国中小企业股份转让系统有限责任公司核对,申请材料符合《全国中小企业股份转让系统业务规则(试行)》的相关要求,予以受理,并于递交当日收到全国股转公司出具的《受理通知书》。

2018 年 3 月 28 日,李克强总理主持召开国务院常务会议,确定深化增值税改革的措施,明确将进一步减轻市场主体税负。会议决定,从 2018 年 5 月 1 日起,将制造业等行业增值税税率从 17%降至 16%,将交通运输、建筑、基础电信服务等行业及农产品等货物的增值税税率从 11%降至 10%,本次评估收益法预测增值税考虑了本次减税事项,增值税减按 16%计算。

本次评估中,除上述事项外,未发现被评估企业存在其他重大期后事项。

(八)评估程序受到限制的情况

本次评估中,资产评估师未对各种设备在评估基准日的技术性能和参数做技术检测,资产评估师假定被评估单位提供的有关技术资料和运行资料是真实有效的前提下,通过现场调查做出判断。

(九)其他需要说明的事项

广东远见精密五金股份有限公司于 2017 年 12 月 11 取得广东省科学技术厅、广东省财政厅、广东省国家税务局、广东省地方税务局联合下发的编号 GR201744008728 号的高新技术企业证书,证书有效期为三年,期间为 2017 年度至 2019 年度。根据企业所得税法第二十八条规定:“国家重点扶持的高新技术企业,减按 15%的税率征收企业所得税”。

截至评估基准日广东远见精密五金股份有限公司银行承兑汇票保证金余额 3,675,223.43 元,应付票据余额 11,952,316.93 元,票据保证金比例 30.00%,票据保证金应为 3,585,695.08 元。由于作废银行承兑汇票 298,427.28 元,所对应保证金 89,528.24 元尚未退回。

广东远见精密五金股份有限公司全资子公司东莞市金纳金融投资有限公司对广东盛元中天生物科技有限公司的长期股权投资,评估时我们未取得广东盛元中天生物科技有限公司经会计师审计的财务报表,我们仅按评估基准日广东盛元中天生物科技有限公司未经审计自行编制的资产负债表所列示的净资产数乘以持股比例确定对广东盛元中天生物科技有限公司的长期股权投资的评估值。

评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见,并不承担相关当事人决策的责任。评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

本次评估中，除上述事项外无其他需要说明的事项。

十二、评估报告使用限制说明

(一)本资产评估报告的使用范围

1.本资产评估报告使用人的范围限制：本资产评估报告使用人限于且仅限于委托人、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、行政法规规定的本资产评估报告使用人，即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、行政法规规定的本资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人均不得成为本资产评估报告的使用人。

2.本资产评估报告的用途或使用目的的范围限制：本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评估目的使用本资产评估报告，即本资产评估报告只能按照法律、行政法规规定用于本资产评估报告所载明的评估目的所对应的经济行为，除此之外，其他任何情形均不得使用本资产评估报告。

3.本资产评估报告所载评估结论的使用有效期的范围限制：本资产评估报告所载评估结论的使用有效期自评估基准日起不超过一年。

4.本资产评估报告的摘抄、引用或者披露的限制：未经本公司书面同意，本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、行政法规规定和资产评估委托合同另有规定的除外。

(二)超使用范围使用本资产评估报告的责任说明

资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和上述载明的使用范围使用本资产评估报告的，本公司及相关资产评估专业人员不承担责任。

(三)本资产评估报告的其他使用限制说明

1.本资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

2.本资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设条件，当使用本资产评估报告所载评估结论时的实际情况与评估基准日的情况或者本资产评估报告所载评估假设条件不再相符时，通常情况下，评估结论也不会成立。

3.本资产评估报告使用人应当关注特别事项说明，并在实施评估目的所对应的经济行为过程中采取相应的措施。

十三、评估报告日

本公司资产评估师何新华、聂竹青于 2018 年 6 月 2 日形成最终专业意见，并签署本评估报告。

本评估报告附有若干附件，系本评估报告的组成部分。



(此页为签字页，无正文)

深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司 法定代表人：

中国·深圳 资产评估师：

二〇一八年六月二日 资产评估师：

评估报告附件

- 附件一：经济行为文件；
- 附件二：委托人、被评估企业营业执照(复印件)；
- 附件三：被评估企业于评估基准日经审计的资产负债表；
- 附件四：委托人及被评估企业承诺函；
- 附件五：签字资产评估师承诺函；
- 附件六：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司企业法人营业执照(复印件)；
- 附件七：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司资产评估资格证书(复印件)；
- 附件八：深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司证券期货相关业务评估资格证书(复印件)；
- 附件九：签字资产评估师资格证书(复印件)；
- 附件十：资产评估委托合同。