本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

维科技术股份有限公司拟股权收购
涉及的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益

资产评估报告

大学评估[2018]980008号

第一册（共一册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二0一八年五月二十五日

维科技术股份有限公司拟股权收购

涉及东莞忠信企业管理有限公司的股东全部权益

资产评估报告

目录

声明 1

摘要 2

正文 6

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人 6
二、评估目的 8
三、评估对象和评估范围 9
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 16
九、评估假设 16
十、评估结论 18
十一、特别事项说明 19
十二、资产评估报告使用限制说明 21
十三、资产评估报告日 22

附件 24

附件一资产评估汇总表或明细表 25
附件二其他与评估有关的文件 26

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应该正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

五、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位（或者产权持有单位）申报并经其采用签名、盖章或者法律允许的其他方式确认；委托人和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。

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定条件的影响或限制，评估报告使用人应当充分考虑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。

维科技术股份有限公司拟股权收购涉及的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益资产评估报告

摘要

大学评估[2018]980008号

重要提示

以下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。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受维科技术股份有限公司的委托，对东莞忠信企业管理有限公司的股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

评估目的：维科技术股份有限公司拟收购东莞忠信企业管理有限公司股权之经济行为，对所涉及的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象：为东莞忠信企业管理有限公司的股东全部权益。

评估范围：东莞忠信企业管理有限公司申报的资产及负债。

评估基准日：2018年03月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，纳入本次评估范围的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益的评估值

为人民币陆仟捌佰零捌万伍仟叁佰柒拾肆元陆角柒分(RMB68,085,374.67元)。

对评估结论产生影响的特别事项：

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位因分立于2017年4月24日成立，并于2017年9月按广东中诚安泰会计事务所有限公司以2016年9月30日为分立基准日出具的中诚安泰专审字（2016）第1606061号审计报告进行了账户处理，但相关固定资产-房屋建筑物的入账明细与实物及产权证均难以一一核对，故纳入本次评估范围内的房屋建筑物均以被评估单位于2018年4月17日取得的不动产权证上所载明的房产为准。在现场勘察过程中，我们发现被评估宗地上尚有少量未取得不动产权证的房屋建筑物，因被评估单位未提供这些无证房屋建筑物的政府部门批准建设相关资料，也未提供包含建筑面积等主要要素的明细清单，故本次评估结果中未包含这些无证房屋建筑物可能存在的价值或因可能存在的违建而带来的损失。

另外，被评估单位未能提供原土地出让合同等相关资料，故在本次评估过程中，我们未考虑被评估的宗地是否涉及产权因股权转让受限的问题。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

忠信管理公司与东莞维科电池有限公司于2018年1月1日签订了《厂房租赁合同》，忠信管理公司将其位于横沥镇新城工业区厂房2栋、电房1栋、宿舍3栋及食堂（建筑面积约28,255.3平方米）出租给东莞维科电池有限公司使用。租赁期限为25年（从2018年1月1日起至2043年1月1日止），该厂房租赁每月每平方米建筑面积租金为人民币10元（不含税），年租金为3,390,636.00元（不含税）。东莞维科电池有限公司于2018年4月1日正式接管上述厂房。

除上述租赁事项外，被评估单位未提供有关被评估单位及其相关资产有涉及对外担保、或有负债（或有资产）、涉及法律纠纷等未决或未确定事项。

（三）评估程序受到限制的情形

1．受客观条件之限制，对纳入本次评估范围的房地产进行评估时，我们以

被评估单位提供的不动产权证上证载面积为准进行评估的。

2．评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

（四）重大期后事项

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

（五）其他需要说明的问题

1．受维科技术股份有限公司的委托，本次评估范围除特别说明外，仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2．忠信管理公司系分立设立，对于分立的资产及实收资本，以广东中诚安泰会计事务所有限公司出具的中诚安泰专审字（2016）第 1606061 号《专项审计报告》中的数据确认。

3．忠信管理公司账上未反映有房产的保险费，是否投保不明确。

4．本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结果。

5．本报告评估结果是对 2018 年 03 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6．本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应当充分考虑和判断评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结果的影响。

本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用，并且只能用于评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外，未征得本评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结果的有效期通常为一年，从评估基准日起计算，即从2018年03月31日至2019年03月30日。超过一年，或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为 2018 年 05 月 25 日。

维科技术股份有限公司拟股权收购涉及的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益资产评估报告

正文

大学评估[2018]980008号

维科技术股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对维科技术股份有限公司拟实施的收购行为涉及的东莞忠信企业管理有限公司股东全部权益在2018年03月31日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人

（一）委托人概况

企业名称：维科技术股份有限公司（简称“维科精华”，股票代码600152）

统一社会信用代码：91330200144069541X

住所：宁波市海曙区和义路 99 号

法定代表人：何承命

注册资本：44,066.074700万人民币

企业性质：股份有限公司(上市)

成立日期：1993 年 07 月 28 日

营业期限：1993 年 07 月 28 日至长期

经营范围：锂离子电池、电池材料及配件、新能源汽车的电机及整车控制

系统、锂聚合物电池、燃料电池、动力电池、储能电池、超级电容器、电池管理系统及可充电电池包、风光电储能系统的研发、制造和销售（制造限分支机构经营）；对新能源、新材料行业的投资；锂电池及相关产品的技术服务、测试服务、咨询服务以及售后服务；家纺织品、针织品、装饰布的制造、加工（制造、加工限分支机构经营）；自营和代理货物和技术的进出口，但国家限定经营或禁止进出口的货物和技术除外；房屋租赁；经济贸易咨询、技术咨询、投资咨询服务。（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（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）

（二）被评估单位概况

1．公司简介

企业名称：东莞忠信企业管理有限公司（以下简称忠信管理公司）

统一社会信用代码：91441900MA4WFWET9J

住所：东莞市横沥镇新城工业区1栋201室

法定代表人：赵孝纯

注册资本：512.16500万香港元

企业性质：有限责任公司(外国法人独资)

成立日期：2017年04月24日

营业期限：2017年04月24日至2037年04月24日

2．公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

忠信管理公司由忠信制模有限公司以分立公司分割的净资产出资设立。

截至评估基准日，忠信管理公司实收资本为512.16500万香港元，股东名称、出资额和出资比例如下：

股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额（万香港元）	出资额（万元人民币）	出资比例%
1	忠信制模有限公司	512.16500	521.619241	100.00

3．公司产权和经营管理结构

公司主要资产为房屋建筑物及土地，主要房屋建筑物不动产权证齐全。经营管理结构根据公司章程：公司的权力机构是股东会。设董事会，董事会由 3 名董事组成，由股东委派产生，设董事长 1 名，董事 2 名。设监事 1 人，由股东委派产生。

4. 近一年资产、财务及经营状况

忠信管理公司近一年及基准日资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2018 年 03 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	489.60	478.98
负债	4.00	
净资产	485.60	478.98
	2018 年 1-3 月	2017 年度
营业总收入	22.8	22.8
利润总额	6.62	-16.88
净利润	6.62	-16.88

5. 委托人和被评估单位（或者产权持有单位）之间的关系（如产权关系、交易关系）

委托人为维科技术股份有限公司，被评估单位为东莞忠信企业管理有限公司。委托人是被评估单位的股权拟收购方。

二、评估目的

维科技术股份有限公司拟收购东莞忠信企业管理有限公司全部股权。

本评估结果仅供委托人维科技术股份有限公司这一经济行为作价值参考。不得作为其他经济目的、其他用途使用，不得与其他评估报告混用。报告使用者只能基于本次评估目的而使用股东全部权益价值，不得拆零使用，不得使用评估结果对应的中间过程或中间内容。

三、评估对象和评估范围

（一）根据维科技术股份有限公司的委托，本次评估对象为东莞忠信企业管理有限公司的股东全部权益。

（二）本次评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。评估范围具体包括：

1．东莞忠信企业管理有限公司于2018年03月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	400,114.50
2	非流动资产	4,495,910.00
3	其中：固定资产	2,399,909.35
4	无形资产	2,096,000.65
5	长期待摊费用	
6	资产总计	4,896,024.50
7	流动负债	40,039.83
8	非流动负债	
9	负债合计	40,039.83
10	净资产（所有者权益）	4,855,984.67

2．企业申报的表外资产的类型、数量

根据东莞忠信企业管理有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及表外项目。

（三）上述评估对象和评估范围与委托人拟实施的拟股权收购行为涉及的资产对象和范围一致。

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

本次评估不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

（五）主要资产概况

本次评估范围中的主要资产为货币资金、应收账款、其他流动资产、固定

资产、无形资产和长期待摊费用。

1．货币资金

货币资金主要包括现金和银行存款。

2．应收账款

应收账款主要为应收的房租款。

3、其他流动资产

其他流动资产主要为预缴的企业所得税。

4．固定资产及无形资产

不动产权证号	坐落	不动产单元号	权利类型	权利性质	用途	土地：宗地面积（㎡）	房屋：建筑面积（㎡）	土地终止日期
粤（2018）东莞不动产权第0095319号	东莞市横沥村(忠信厂房1栋)	441926015006GB00828F00010001	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地：出让/房屋：自建房	土地：工业用地/房屋：工业	32,994.88	14,813.70	2051年05月17日
粤（2018）东莞不动产权第0095317号	东莞市横沥村(忠信厂房2栋)	441926015006GB00828F00030001					2,400.00	
粤（2018）东莞不动产权第0095316号	东莞市横沥村(忠信电房1栋)	441926015006GB00828F00040001					432.00	
粤（2018）东莞不动产权第0095311号	东莞市横沥村(忠信食堂1栋)	441926015006GB00828F00080001					2,104.00	
粤（2018）东莞不动产权第0095312号	东莞市横沥村(忠信A栋宿舍)	441926015006GB00828F00060001					2,835.20	
粤（2018）东莞不动产权第0095314号	东莞市横沥村(忠信B栋宿舍)	441926015006GB00828F00070001					2,835.20	
粤（2018）东莞不动产权第0095315号	东莞市横沥村(忠信C栋宿舍)	441926015006GB00828F00100001					2,835.20	
合计						32,994.88	28,255.30	

5．长期待摊费用

长期待摊费用为厂房装修改造费。

四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，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。

本次评估选择市场价值作为评估结果的价值类型，主要考虑了以下因素：（1）评估目的:本次评估的目的为仅供委托人拟股权收购这一经济行为作价值参考,是一个正常的市场经济行为,按市场价值进行交易能为交易各方所接受；（2）市场条件:本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；（3）评估对象:本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；（4）价值类型与评估假设的相关性:本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的,设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结果的影响。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2018年03月31日。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体情况。

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，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告书中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、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)经济行为依据

1．资产评估委托合同；

(二)法律法规依据

1.《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日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)；

2.《国有资产评估管理办法》(国务院第 91 号令，1991 年)；

3.《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第 14 号，2001 年 12 月 31 日发布)；

4.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国有资产监督管理委员会财政部令第 3 号，2003 年 12 月 31 日发布)；

5.《企业国有资产评估管理暂行办法》国务院国有资产监督管理委员会令第 12 号（2005 年 8 月 25 日)；

6.《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(国资委产权[2006]274 号)；

7.《中华人民共和国企业国有资产法》(由第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议于 2008 年 10 月 28 日通过，自 2009 年 5 月 1 日起施行)；

8.《关于促进企业国有产权流转有关事项的通知》(国资发产权[2014]95 号)；

9.《企业国有资产交易监督管理办法》(国务院国有资产监督管理委员会 财政部令 第 32 令，2016 年 6 月 24 日起公布施行)；

10.《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修订）及实施条例；

11.《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年修订)；

12.《中华人民共和国商业银行法》；

(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—评估程序》(中评协〔2017〕31号);

4.《资产评估执业准则—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.《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46号);

13.《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47号);

14.《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48号);

15. 参考《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

16. 参考《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

(四)资产权属依据

1. 不动产权证;

2. 其他权属证明文件。

(五)取价依据

1. 东莞忠信企业管理有限公司公司 2017 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料;

2. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件;

3. 本评估机构收集的有关询价资料和参数资料;

4.《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；

5.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建[2016]504号）；

6.《工程勘察设计收费管理规定》（计价格[2002]10号）；

7.《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）；

8.《建设工程监理与相关服务收费管理规定》（发改价格[2007]670号）；

9.《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）；

10.《中国人民银行贷款利率表》2015年10月24日起执行；

11．东莞市人民政府办公室关于发布东莞市2016年国有建设用地基准地价的通知（东府〔2018〕171号）

12．2018年3月东莞市主要建筑材料综合价格

13．其他取价依据。

(六)其他参考资料

1.《投资估价》（[美]Damodanran著，[加]林谦译，清华大学出版社）；

2.《价值评估：公司价值的衡量与管理（第 3 版）》 （[美]Copeland，T.等著，郝绍伦，谢关平译，电子工业出版社）；

3．工程建设有关技术资料及地质勘查资料；

4．评估人员现场勘察、记录等；

5．厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则--企业价值》第十七条规定，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、市场法和成本法（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。

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。由于忠信管理公司刚分设成立，除了部分厂房对外出租外，其他无任何经营，未来厂区如何经营使用尚未规划，相关经营收益无法预测，故不宜采用收益法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

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。受国内流通市场条件的限制，评估人员无法取得足够的、与被评估单位类似的参照企业交易案例资料；在上市公司中寻找在现金流量、增长潜力和风险等方面与被评估单位类似的参考公司也很困难，不具备市场法评估的比较条件。故不宜采用市场法对被评估单位的股东全部权益进行评估。

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。由于被评估单位各项资产、负债能够根据会计政策、企业经营等情况合理加以识别，评估中有条件针对各项资产、负债的特点选择适当、具体的评估方法，并具备实施这些评估方法的操作条件，故本次评估可以采用资产基础法。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估。

（二）资产基础法介绍

1．资产基础法定义

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。

2．资产基础法的应用前提

资产基础法是通过对被评估企业资产负债表表内及表外的各项资产、负债进行识别，被评估单位自成立以来各项资产和负债权属较为明晰，大部分单项

资产市场价格易获取并能得到验证，不存在不能识别的对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债。因此，可采用资产基础法进行评估。

3．资产基础法的计算公式

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，合理评估企业表内和表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

计算公式：股东全部权益价值=各单项资产评估值总额-负债评估值总额

八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2018年04月下旬开始进行前期工作，2018年05月09日进驻现场，最终于2018年05月25日形成评估结论。整个评估工作分四个阶段进行：

(一)评估前期准备工作阶段：接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二)资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，核实资产与验证资料；

(三)评定估算阶段：选择评估方法、收集市场信息和估算；

(四)评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总、评估结果分析、撰写报告、内部审核。确认无误后，向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

（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，资产评估专业人员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。

（二）特殊假设

1．现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2．被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3．被评估单位的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4．委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效；被评估单位各项资产的减值准备计提充分。

5．被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6．被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款

和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7．所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结果作相应调整。

十、评估结论

列入本次评估范围的东莞忠信企业管理有限公司的账面价值为资产4,896,024.50元、负债40,039.83元、净资产4,855,984.67元。

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，得出如下结论：

经评估，截止于评估基准日2018年03月31日，在公开市场持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，并基于市场价值的价值类型，经本报告程序和方法，纳入本次评估范围的东莞忠信企业管理有限公司的股东全部权益的评估值为人民币陆仟捌佰零捌万伍仟叁佰柒拾肆元陆角柒分(RMB68,085,374.67元)。具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	400,114.50	400,114.50	0.00	0.00
非流动资产	4,495,910.00	67,725,300.00	63,229,390.00	1,406.38
其中：固定资产	2,399,909.35	42,220,300.00	39,820,390.65	1,659.25
无形资产	2,096,000.65	25,505,000.00	23,408,999.35	1,116.84

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
资产总计	4,896,024.50	68,125,414.50	63,229,390.00	1,291.44
流动负债	40,039.83	40,039.83	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
负债合计	40,039.83	40,039.83	0.00	0.00
净资产（所有者权益）	4,855,984.67	68,085,374.67	63,229,390.00	1,302.09

资产基础法评估结果详细情况见评估明细表。

本评估报告使用人在应用本评估结果时应注意特别事项对评估结果的影响。

十一、特别事项说明

（一）权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

被评估单位因分立于2017年4月24日成立，并于2017年9月按广东中诚安泰会计事务所有限公司以2016年9月30日为分立基准日出具的中诚安泰专审字（2016）第1606061号审计报告进行了账户处理，但相关固定资产-房屋建筑物的入账明细与实物及产权证均难以一一核对，故纳入本次评估范围内的房屋建筑物均以被评估单位于2018年4月17日取得的不动产权证上所载明的房产为准。在现场勘察过程中，我们发现被评估宗地上尚有少量未取得不动产权证的房屋建筑物，因被评估单位未提供这些无证房屋建筑物的政府部门批准建设相关资料，也未提供包含建筑面积等主要要素的明细清单，故本次评估结果中未包含这些无证房屋建筑物可能存在的价值或因可能存在的违建而带来的损失。

另外，被评估单位未能提供原土地出让合同等相关资料，故在本次评估过程中，我们未考虑被评估的宗地是否涉及产权因股权转让受限的问题。

（二）未决事项、法律纠纷等不确定因素

忠信管理公司与东莞维科电池有限公司于2018年1月1日签订了《厂房租赁合同》，忠信管理公司将其位于横沥镇新城工业区厂房2栋、电房1栋、宿舍3栋及食堂（建筑面积约28,255.3平方米）出租给东莞维科电池有限公司使用。

租赁期限为25年（从2018年1月1日起至2043年1月1日止），该厂房租赁每月每平方米建筑面积租金为人民币10元（不含税），年租金为3,390,636.00元（不含税）。东莞维科电池有限公司于2018年4月1日正式接管上述厂房。

除上述租赁事项外，被评估单位未提供有关被评估单位及其相关资产有涉及对外担保、或有负债（或有资产）、涉及法律纠纷等未决或未确定事项。

（三）评估程序受到限制的情形

1．受客观条件之限制，对纳入本次评估范围的房地产进行评估时，我们以被评估单位提供的不动产权证上证载面积为准进行评估的。

2．评估过程中，评估人员观察所评估建（构）筑物的外貌，在尽可能的情况下察看了建（构）筑物内部装修情况和使用情况，未进行任何结构和材质测试。

（四）重大期后事项

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

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

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

（五）其他需要说明的问题

1．受维科技术股份有限公司的委托，本次评估范围除特别说明外，仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准。我们没有对被评估单位除评估申报表列示的资产负债以外是否还拥有其他资产、负债、或有项目等进行调查和考虑。

2．忠信管理公司系分立设立，对于分立的资产及实收资本，以广东中诚安泰会计事务所有限公司出具的中诚安泰专审字（2016）第1606061号《专项审

计报告》中的数据确认。

3．忠信管理公司账上未反映有房产的保险费，是否投保不明确。

4．本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结果。

5．本报告评估结果是对 2018 年 03 月 31 日这一基准日所评估企业资产价值的客观公允反映，我公司对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

6．本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

本评估报告使用人应注意特别事项对评估结果的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）资产评估报告使用范围

1．评估报告的使用人

评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2．资产评估报告的用途

委托人或者其他评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

3．评估结论的使用有效期

根据现行有关规定，本资产评估报告有效期通常为一年，自评估基准日2018年03月31日起计算，至2019年03月30日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。超过一年，或虽未超

过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

4．资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）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。

（2）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、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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该正确理解评估结论，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评估对象可实现价格的保证。

（五）本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。此外，委托人须按国有资产相关规定，将本评估报告报有关部门核准或备案后，本评估报告方生效。

（六）本次评估结果是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下，为本次评估目的，根据公开市场的原则提出的公允估值意见，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压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时，评估结果一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

（七）本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2018 年 05

月 25 日。

谨此报告！

【以下无正文】

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

资产评估师：

资产评估师：