

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

海能达通信股份有限公司拟股权转让
涉及的子公司深圳市诺萨特科技有限公司的
股东全部权益价值
资产评估报告

北方亚事评报字[2019]第01-680号



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一九年十一月二十一日

目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	4
一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	4
二、评估目的	8
三、评估对象和评估范围	8
四、价值类型	10
五、评估基准日	10
六、评估依据	10
七、评估方法	12
八、评估程序实施过程 and 情况	17
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	21
十二、资产评估报告使用限制说明	23
十三、资产评估报告日	23
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	24
附 件	25

资产评估师声明

（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；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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。

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。

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

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

（五）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。

（六）本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

（七）资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，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。

海能达通信股份有限公司拟股权转让 涉及的子公司深圳市诺萨特科技有限公司的 股东全部权益价值 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2019]第01-680号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受海能达通信股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对深圳市诺萨特科技有限公司股东全部权益于评估基准日（2019年9月30日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对深圳市诺萨特科技有限公司截止评估基准日所体现的股东全部权益价值作出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：本次评估的目的是量化深圳市诺萨特科技有限公司于评估基准日2019年9月30日的股权全部权益价值，为委托人拟股权转让提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象是深圳市诺萨特科技有限公司的股东全部权益价值；评估范围是深圳市诺萨特科技有限公司的全部资产及负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019年9月30日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：

在评估基准日2019年9月30日持续经营前提下，诺萨特评估前资产总额为159,292.28万元，负债总额为152,541.06万元，净资产为6,751.22万元；评估

后资产总额为 182,240.18 万元, 负债总额为 152,483.22 万元, 净资产为 29,756.96 万元, 评估增值 23,005.74 万元, 增值率为 340.76%。

诺萨特评估结果汇总表

单位: 万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	150,528.50	150,528.50	-	-
非流动资产	2	8,763.78	31,711.67	22,947.90	261.85
其中: 可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	8,758.32	31,706.22	22,947.90	262.01
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10	5.46	5.46	-	-
资产合计	11	159,292.28	182,240.18	22,947.90	14.41
流动负债	12	152,463.94	152,463.94	-	-
非流动负债	13	77.12	19.28	-57.84	-75.00
负债合计	14	152,541.06	152,483.22	-57.84	-0.04
净资产	15	6,751.22	29,756.96	23,005.74	340.76

注: 万元四舍五入会产生尾差

本次评估的最终结果, 即诺萨特于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东权益价值 29,756.96 万元 (大写为人民币贰亿玖仟柒佰伍拾陆万玖仟陆佰元)。

七、评估结论使用有效期: 本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年, 即从 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日止的期限内有效, 超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、特别事项说明: 无

九、资产评估报告日: 本评估报告日为二零一九年十一月二十一日。

以上内容摘自资产评估报告正文, 欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论, 应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的 子公司深圳市诺萨特科技有限公司的 股东全部权益价值 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2019]第01-680号

海能达通信股份有限公司：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受贵公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对深圳市诺萨特科技有限公司股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日所表现的市场价值作出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人

本项目委托人为海能达通信股份有限公司，被评估单位为深圳市诺萨特科技有限公司，现对其介绍如下：

（一）委托人及被评估单位介绍

[委托人简介]

企业名称：海能达通信股份有限公司（以下简称“海能达”）

住 所：深圳市南山区高新区北区北环路 9108 号海能达大厦

法定代表人：陈清州

公司类型：上市股份有限公司

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

注册资金：183722.0491 万元（人民币）

注册 号：440301103177938

成立日期：1993 年 05 月 11 日

经营范围：开发矿用对讲机、防爆通讯产品及配件、无线电通讯器材及配件，提供相关技术服务（不含限制项目）；无线电通讯器材软件的技术开发；通信工程的咨询和相关的技术服务；系统集成；计算机软件和通信软件开发；视频监控系统技术开发和销售及相关的技术咨询和服务（以上各项不含限制项目）；开发、销售数码产品；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；自有物业租赁（不含限制项目）。[^]生产矿用对讲机、防爆通讯产品及配件、无线电通讯器材及配件；手机、通讯类产品、电子类产品、执法记录仪的研发、生产和销售。

海能达通信股份有限公司（Hytera）是由深圳市好易通科技有限公司 2009 年改制而设立。2011 年 5 月 18 日，依据中国证券监督管理委员会证监许可（2011）651 号文《关于核准海能达通信股份有限公司首次公开发行股票的批复》，公司向社会公开发行人民币普通股（A 股）7,000 万股，此次公开发行股票业经深圳鹏城会计师事务所有限公司审验，并于 2011 年 5 月 23 日出具深鹏所验字[2011]156 号验资报告。2011 年 5 月 27 日，公司股票在深圳证券交易所上市。海能达是一家专注于专业通信设备研究、开发、制造及销售的高科技企业，十几年来持续保持国内研、产、销第一的领先地位，也是全球专业无线通讯领域前五强的企业之一。目前，海能达是亚洲唯一掌握三大数字核心技术的厂家，以居于行业领先地位的技术实力、研产销一体化、规模化优势保持着高速增长。

海能达长期聚焦于专网通信行业，主要从事对讲机终端、集群系统及调度系统等专业无线通信设备及软件的研发、生产、销售和服务，并提供整体解决方案，是我国专网通信行业的龙头企业和全球专网通信的技术领先企业。公司产品主要应用于政府与公共安全部门、公用事业以及工商业用户的应急通信、指挥调度和日常工作通信等。

[被评估单位简介]

企业名称：深圳市诺萨特科技有限公司（以下简称“诺萨特”或“公司”）

统一社会信用代码：91440300595697125P

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：曾华

注册资本：400 万人民币

实缴资本：400 万人民币

成立日期：2012 年 04 月 20 日

营业期限至：2032 年 04 月 20 日

住所：深圳市龙岗区宝龙街道宝龙四路 3 号海能达科技厂区 1 号厂房

经营范围：卫星通信设备系统、零配件的研发与销售，近地小卫星设备系统研发与销售；计算机软硬件、通讯产品技术开发及销售；国内贸易；经营进出口业务；自有物业租赁；物业管理。（法律、行政法规或者国务院决定禁止和规定在登记前须经批准的项目除外）

1、历史沿革

深圳市诺萨特科技有限公司（原名深圳市海天朗科技有限公司）经深圳市工商行政管理局核准成立于 2012 年 4 月 20 日，持有企业法人营业执照，注册号 440307106172493，注册资本 20 万元人民币，股东为深圳市兰普源照明科技股份有限公司。

2012 年 4 月 25 日，海能达通信股份有限公司与深圳市兰普源照明科技股份有限公司签署购买标的物业转让协议，约定通过股权收购方式购买标的物业。2012 年 5 月 4 日，经深圳市工商行政管理局核准注册资金变更为 400 万元，新增出资由原股东深圳市兰普源照明科技股份有限公司缴纳。2012 年 5 月 9 日海能达通信股份有限公司与原股东深圳市兰普源照明科技股份有限公司签署股权转让协议，以股权收购的形式获得诺萨特 100%的股权，转让对价为 10670 万元，其中 1 号厂房及 4 号单身宿舍价值为 10550 万元。2012 年 5 月 24 日，深圳市诺萨特科技有限公司领取了股权变更后的营业执照，自此诺萨特成为海能达全资子公司。

2018 年 6 月 1 日，公司名称由“深圳市海天朗科技有限公司”变更为“深圳市诺萨特科技有限公司”。目前公司作为一个集采平台，主要为母公司海能达及其他内部关联公司提供材料采购服务。

截止评估基准日，诺萨特的股权结构如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	海能达通信股份有限公司	400	100%
合 计		400	100%

2、公司执行的主要会计政策

（1）会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

（2）营业周期

本公司营业周期为12个月，并以此作为资产和负债的流动性划分标准。

（3）记账本位币

本公司采用人民币为记账本位币。

（4）固定资产折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	35	5	2.71
机器设备	年限平均法	3-15	5	31.67-6.33
电子设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19
运输设备	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	3-5	5	31.67-19

3、税项

公司主要税种及税率如下表：

税种	计税依据	税率%
增值税	销售货物，提供劳务	13
城市维护建设税	按实际应缴流转税额计缴	7
教育费附加	按实际应缴流转税额计缴	3
地方教育费附加	按实际应缴流转税额计缴	2
企业所得税	按应纳税所得额	25

4、企业历史财务状况

诺萨特近三年资产及经营状况如下：

单位：万元

项 目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日	2019 年 9 月 30 日
总资产	10,471.72	42,033.32	115,852.32	159,292.28
负债合计	263.58	32,706.23	107,335.56	152,541.06
股东权益合计	10,208.14	9,327.08	8516.76	6,751.22
项 目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 1-9 月
营业收入	1,455.44	41,193.57	108,467.92	86,996.87
营业成本	617.88	40,504.76	106,740.65	87,637.45
利润总额	-184.89	-881.05	-810.32	-1,765.54
净利润	-184.89	-881.05	-810.32	-1,765.54

(二)委托人与被评估单位的关系

委托人海能达通信股份有限公司为被评估单位深圳市诺萨特科技有限公司的唯一股东。

(三)资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估的目的是量化深圳市诺萨特科技有限公司于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益价值，为委托人拟股权转让提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一)评估对象

评估对象为诺萨特于评估基准日的股东全部权益价值。

(二)评估范围

评估范围是深圳市诺萨特科技有限公司于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的全部资产和负债。评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用，总

资产账面价值为 1,592,922,807.70 元；负债为流动负债及非流动负债，总负债账面价值为 1,525,410,592.51 元；净资产账面价值 67,512,215.19 元。

深圳市诺萨特科技有限公司 2019 年 9 月 30 日资产负债简表

单位：人民币元

资 产	期末余额	负债及所有者权益	期末余额
货币资金	16,264.10	短期借款	
应收票据	11,475,750.67	应付票据	48,600,532.08
应收账款	985,000,553.70	应付账款	432,882,128.28
预付款项	45,098,736.46	预收款项	291,967,064.27
应收利息		应付职工薪酬	463,988.82
应收股利		应交税费	34,719,309.77
其他应收款	463,693,720.59	应付利息	
存货		应付股利（应付利润）	
持有待售资产		其他应付款	716,006,371.27
一年内到期的非流动资产		一年内到期的非流动负债	
其他流动资产		其他流动负债	
流动资产合计	1,505,285,025.52	流动负债合计	1,524,639,394.49
可供出售金融资产		递延收益	771,198.02
长期股权投资		递延所得税负债	
投资性房地产		其他非流动负债	
固定资产	87,583,214.14	非流动负债合计	771,198.02
在建工程		负债合计	1,525,410,592.51
无形资产		实收资本（或股本）	4,000,000.00
开发支出		资本公积	102,718,000.00
商誉		盈余公积	
长期待摊费用	54,568.04	未分配利润	-39,205,784.81
递延所得税资产		归属于母公司所有者权益合计	67,512,215.19
其他非流动资产		*少数股东权益	
非流动资产合计	87,637,782.18	所有者权益（或股东权益）合计	67,512,215.19
资产总计	1,592,922,807.70	负债及所有者权益（或股东权益）总计	1,592,922,807.70

纳入本次评估范围的资产和负债与经济行为确定的资产和负债范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值经致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具致同审字(2019)第 441ZB9367 号审计报告。

被评估单位本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为。

四、价值类型

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素综合确定的。

五、评估基准日

（一）本项目的评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

（二）按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

（三）本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本报告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

本次评估工作中所遵循的经济行为依据、法律依据、准则依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）经济行为依据

1. 海能达通信股份有限公司总裁办公会决议。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；

2. 《中华人民共和国公司法》（2018 年 10 月 26 日，十三届全国人大常委会第六次会议第四次修正）；

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

3. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018 年 12 月 29 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；

4. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 538 号，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过）；

5. 《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）；

6. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（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〔2018〕36 号；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2018〕35 号；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协〔2017〕33 号；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协〔2018〕37 号；

7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2018〕38 号；

8. 《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；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46 号；

10. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47 号；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48 号；

12. 《资产评估执业准则——不动产》中评协〔2017〕38 号；

13. 《资产评估执业准则——机器设备》中评协〔2017〕39 号；

14. 《中国资产评估协会资产评估报告统一编码管理暂行办法》（中评协〔2018〕44 号）。

（四）产权证明依据

1. 有关资产合同、发票、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；

2. 委托人和被评估单位承诺函；

3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 银行对账单及相关函证回函；
3. 评估人员向有关厂商的电话询价；
4. 设备经销商、生产厂家提供的报价单及网上报价查询；
5. 被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
6. 被评估单位申报的资产评估明细表；
7. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其它

1. 《资产评估常用数据参数手册》（第二版）；
2. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
3. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估基本准则》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法（即成本法）、市场法和收益法。资产基础法是指以被评估单位评估基准日的资产与负债表为基础，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；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，确定评估对象的评估方法；收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象的评估方法。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法进行评估。

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。其前提条件是：第一，被评估资产处于继续使用状态或

被假定处于继续使用状态；第二，应当具备可利用的历史资料。本次评估的委估资产具备以上条件。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。诺萨特公司主要是一家集采平台公司，由于母公司海能达内部进行业务调整，根据海能达在 9 月 2 日进行的总裁办公会议可知未来计划剥离诺萨特承担的国内集采平台采购业务，另投资成立子公司承接，故诺萨特不能满足收益法的使用条件，本次不适用收益法。

（二）资产基础法的评估说明

1. 流动资产的评估

流动资产包括货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员根据公司提供的清查评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并按照公司提供的银行账号进行了函证，根据函证回函和提供的银行对账单对银行存款情况进行了核实，存款核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项。未涉及的未达款项。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额一致的情况下，以账面值作为评估价值。

（2）应收票据

评估人员收集了应收票据扫描件，并仔细核对了开票单位及前手，确认票面金额无误，均属于未到期的应收票据，票面无利率。应收票据按清查核实后的账面值确定评估值。

（3）应收账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对应收账款核实无误的基础上，根据申报的应收账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，向该公司财务人员及相关人员进行了了解，由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员按照《企业会

计准则》以及评估相关法规的规定，具体分析了应收账款形成的原因，款项发生时间及欠款方信用情况，判断各账户欠款的可收回性。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提评估风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

（4）预付账款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。在对预付账款核实无误的基础上，根据被评估单位申报的预付账款明细表中所列客户业务内容、发生日期、金额，与该公司财务人员及相关人员进行了交谈，由财务人员及相关人员详细介绍债务单位的实际情况，评估人员按照资产评估相关法规及规范的要求，具体分析了预付账款形成的原因，根据所能收回的相应的资产或权利的价值确定评估价值。

（5）其他应收款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员具体分析了其他应收款形成的原因，款项发生时间、金额及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有函证的款项，通过替代程序予以核实验证。

对于期后已收回和有充分理由相信能全额收回的，按账面余额确认评估值；对于欠款时间较长，欠款企业信誉差，根据评估人员调查、了解预计不能全额收回但又没有确凿证据证明不能收回或不能全额收回的款项，在逐笔分析业务内容的基础上，参照审计结论，对不同年限的应收款根据发生时间的不同，按一定比例计提评估风险损失，以账面余额扣减评估风险损失额确定评估值。对于企业计提的坏账准备直接评估为零。

2、固定资产

(1)房屋建（构）筑物

本次委估的房屋建筑物为企业外购的房屋，采取市场法、收益法进行评估。

①市场法

市场法是在求取一项房地产的价格时，根据替代原则，将待估房地产与较近时期内已经发生了交易的类似实例加以比较对照，并依据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出被评估房地产在评估基准日价值的一种方法，其计算公式为：

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

V：评估对象价格

VB：比较实例价格

A：评估对象交易情况指数/比较实例交易情况指数

B：评估对象对象估价期日房价指数/比较实例交易日期房价指数

C：评估对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数

D：评估对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数

②收益法

收益法是运用适当的房地产折现率，将未来各年期的预期房地产正常纯收益折算到评估基准日的现值，来确定评估对象价格的一种方法。计算公式如下：

$$V=a\div r\times[1-(1+r)^{-n}]$$

式中：V—房地产收益价格

a—年纯收益

r—折现率

n—收益年期

(2) 设备类资产

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，主要采用成本法进行评估。

计算公式为：评估值=重置全价×成新率

根据企业提供的设备明细清单，逐一进行了核对，做到账表相符，同时通过

对有关的合同、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，组织专业工程技术人员对主要设备进行了必要的现场调查和核实。

（1）重置全价的确定

设备的账面价值构成一般包括以下内容：设备购置价格、运杂费、安装调试费、其他费用、资金成本以及可抵扣的增值税。

机器设备的重置全价=设备购置价格+运杂费+安装调试费+前期费用及其他费用+资金成本-可抵扣的增值税

①设备购置价格

凡能询到基准日市场价格的设备，以此价格再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法从市场询到价格的设备，通过查阅报价手册，参考近期购买设备时各厂商的报价，再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价；凡无法询价的设备，用规模经济效益指数加以修正后，以此价格为基础再加上运杂费、安装调试费、其它费用及资金成本减应扣增值税来确定其重置全价。

列入本次评估范围的设备均为即插即用设备，采购时卖家送货上门，故不再计算运杂费、安装调试费及前期费用。

②资金成本，对于大、中型设备，合理工期在6个月以上的计算其资金成本。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+其他费用）×贷款利率×贷款期限×0.5

列入本次评估范围的设备不涉及资金成本，故不计算。

（2）成新率的确定

对于电子办公设备，通过对设备使用状况的现场调查，用年限法（年限成新率）、观察法（观察成新率）确定其综合成新率，综合成新率按照年限成新率的40%权重和观察成新率的60%权重考虑；

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

综合成新率=年限成新率×40%+观察成新率×60%

对超期限的老设备，如能发挥其功能，其成新率不低于15%；对报废设备，视其具体结构材质来确定残值回收率。按实际能够变现价格扣除合理处理费用后

值确定；电子设备按零值确定。

（3）评估值的确定

将重置全价和成新率相乘，得出评估值。

3、长期待摊费用

评估人员首先对总账、明细账、会计报表及清查评估明细表进行核对，核实结果账、表、单相符。并执行了抽查原始凭证、核实结算合同等替代检查程序，确定真实性和完整性，以清查核实后尚未摊销额作为评估值。

4. 负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应付票据、应付账款、预收账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等负债。非流动负债为其他非流动负债（递延收益）。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行函证和抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

（四）评估结果的确定方法

综合分析后，为了科学、客观地评估被评估单位的股东全部权益价值，本次评估采用资产基础法确定最终评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行。

（一）前期准备、接受委托

本事务所首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委

托人、其他相关当事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，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估专业人员于 2019 年 10 月 16 日进驻现场，结合被评估单位填报的资产负债清查评估明细表，通过询问、函证、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债进行现场调查。根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料，并对所收集利用的资产评估资料通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行核查验证。通过对评估对象现场调查及收集的评估资料了解评估对象现状，关注评估对象及其所涉及资产的法律权属。项目组于 2019 年 10 月 23 日结束现场工作。

（三）整理资料、评定估算

资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、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。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，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。

（四）形成结论、提交报告

资产评估专业人员对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。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的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于企业所处运营环境的变化以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，必须建立一些假设以便资产评估师对资产进行价值判断，充分支持我们所得出的评估结论。本次评估是建立在以下前提和假设条件下的：

（一）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指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，彼此都有获取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. 持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）特别假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；

2. 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；

3. 本次评估未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其评估价值的影响，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。

4. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

5、评估结论依据的是委托人及被评估企业提供的资料，假设委托人及被评估企业提供的资料是客观合理、真实、合法、完整的。

评估人员根据运用资产基础法对企业进行评估的要求，认定这些假设条件在

评估基准日时成立，并根据这些假设推论出相应的评估结论。如果未来经济环境发生较大变化或其它假设条件不成立时，评估结果会发生较大的变化。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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得出不同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对诺萨特的股东全部权益价值采用资产基础法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

在评估基准日 2019 年 9 月 30 日持续经营前提下，诺萨特评估前资产总额为 159,292.28 万元，负债总额为 152,541.06 万元，净资产为 6,751.22 万元；评估后资产总额为 182,240.18 万元，负债总额为 152,483.22 万元，净资产为 29,756.96 万元，评估增值 23,005.74 万元，增值率为 340.76%。

诺萨特评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=(B-A)/A×100%
流动资产	1	150,528.50	150,528.50	-	-
非流动资产	2	8,763.78	31,711.67	22,947.90	261.85
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	8,758.32	31,706.22	22,947.90	262.01
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10	5.46	5.46	-	-
资产合计	11	159,292.28	182,240.18	22,947.90	14.41
流动负债	12	152,463.94	152,463.94	-	-
非流动负债	13	77.12	19.28	-57.84	-75.00
负债合计	14	152,541.06	152,483.22	-57.84	-0.04
净资产	15	6,751.22	29,756.96	23,005.74	340.76

（二）评估结论分析

1. 资产基础法评估增减值原因

运用资产基础法进行评估后，各项资产评估结果与账面价值变动原因分析如下：

（1）固定资产评估增值原因是：

房屋建筑物类固定资产评估增值分析：由于纳入本次评估范围的房屋建筑物取得时间较早，随着区域工业开发区的发展及所在区域基础设施配套的完善，不动产价格有所上涨所致。

设备评估减值分析：由于企业拥有的设备均为通用设备，更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，造成该类资产减值。

（2）非流动负债增值分析：原因是递延收益主要为拆迁补偿及奖励，此内容未形成实际负债，故本次评估按留存所得税金额确认。

（三）本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对诺萨特的股东全部权益价值进行了评估，本次评估结果，即诺萨特于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东权益价值 29,756.96 万元（大写为人民币贰亿玖仟柒佰伍拾陆万玖仟陆佰元）。

十一、特别事项说明

报告使用者在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，在依据本报告自行决策时给予充分考虑。

（一）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、担保和质押事宜，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。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构作出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评估机构及资产评估师不承担相关责任。

（五）本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料，缺乏对资产流动性的分析依据，本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

（六）对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊说明而评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

（七）报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效，它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

（八）评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，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额进行相应调整。

2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。

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。

（九）本报告未考虑股权控制性对评估值的影响。

（十）本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

（二）本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（三）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（四）本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，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，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（五）本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2019年9月30日起，至2020年9月29日止。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一九年十一月二十一日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所
(特殊普通合伙)

资产评估师：
签名并盖章

资产评估师：
签名并盖章

中国.北京市

二零一九年十一月二十一日

附 件

1. 总裁办公会决议；
2. 被评估单位审计报告
3. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
4. 委托人和被评估单位法人营业执照；
5. 委托人和被评估单位的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构营业执照、资产评估机构备案文件、证券期货相关业务评估
资格证书；
8. 资产评估师职业资格证书登记卡；
9. 资产评估结果汇总表与明细表。