

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
资产评估说明

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

第一部分	关于评估说明使用范围的声明	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明	2
第三部分	评估对象及评估范围说明	3
一、	评估对象及评估范围.....	3
二、	实物资产分布情况及特点.....	4
三、	企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	4
四、	引用其他机构结论情况.....	5
第四部分	资产核实情况总体说明	6
一、	资产核实人员组织、实施时间和过程.....	6
二、	影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、	核实结论.....	8
第五部分	资产基础法的评估技术说明	9
一、	流动资产评估说明.....	9
二、	固定资产评估说明.....	12
三、	长期待摊费用评估说明.....	25
四、	负债评估说明.....	26
第六部分	评估结论及分析	30
一、	评估结论.....	30
二、	评估结论分析.....	30
三、	资产流动性对评估价值的影响.....	31

第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本评估说明仅用于此次评估目的或供资产评估主管机关、企业主管部门审查资产评估报告书和检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给任何单位和个人，也不得见诸公开媒体。

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

二零一九年十一月二十一日

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

根据国家资产评估的有关规定，该部分内容委托人和被评估单位撰写。具体内容见“附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

（本页以下部分无正文。）

第三部分 评估对象及评估范围说明

一、评估对象及评估范围

评估对象为深圳市诺萨特科技有限公司（以下简称“诺萨特”或“公司”）于评估基准日 2019 年 9 月 30 日的股东全部权益价值。

评估范围是诺萨特于评估基准日 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、长期待摊费用等，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。

诺萨特 2019 年 9 月 30 日资产负债表

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

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

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
------	----------------------	-------------------	----------------------

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

二、实物资产分布情况及特点

纳入本次评估范围的实物资产为深圳市诺萨特科技有限公司的房屋建筑物及设备类资产。

1、房屋建筑物

房屋建筑物类固定资产账面原值 108, 880, 543. 48 元，账面净值 87, 208, 130. 58 元。具体包括 1 号厂房及 4 号单身宿舍，均建成于 2010 年 12 月，总建筑面积为 48, 053. 16 m²。

2、设备类资产：

纳入本次评估范围的设备类资产为诺萨特截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日申报的全部电子设备，主要分布于深圳市诺萨特科技有限公司办公区。具体情况如下：

诺萨特固定资产-设备类情况表

金额单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	562, 067. 21	375, 083. 56
电子设备	562, 067. 21	375, 083. 56

纳入本次评估范围的电子设备共计 58 项，主要为空调、洗地机等办公设备，分布在办公区域内。

三、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无形资产情况

无此项

(2) 其他无形资产

无此项

2. 企业申报的表外资产的类型、数量

无此项

四、引用其他机构结论情况

引用致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的致同审字(2019)第 441ZB9367 号审计报告。

除此之外未引用其他机构结论。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一)资产核实组织工作

在进入现场核实前，成立了以现场项目负责人为主的资产核实小组，制定了现场核实实施计划，各个项目组分别就企业的资产、负债及经营情况进行清查核实。

自 2019 年 10 月 16 日至 10 月 22 日，评估组对申报评估的资产进行了核实、现场勘察和与企业沟通。

(二)资产核实主要步骤

1. 指导企业相关人员清查资产、申报数据并收集准备资料

先期评估人员指导被评估单位相关的财务与资产管理人员按照评估机构提供的“资产评估申报明细表”填写要求、资料清单，细致准确地登记填报，对被评估资产的产权归属证明文件和反映性能、状态指标等情况的文件资料进行收集。

2. 初步审查被评估单位提供的资产评估申报明细表

评估人员通过翻阅有关资料，了解各自评估具体范围及对象。然后仔细核对资产评估申报明细表，初步检查有无填项不全、错填、资产项目不明确，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估明细表有无漏项等。

3. 现场实地核查和数据核实

依据资产评估明细表，针对不同的资产性质及特点，采取不同的核查方法对申报资产进行现场核查。对历史数据主要根据企业的财务报表及相关管理报表进行核对。

4. 修改和完善申报数据并与相关部门人员进行访谈交流

根据现场实地核查情况结合企业的相关管理报表，进一步完善资产评估申报明细表，并向企业相关人员了解企业发展历史及资产使用管理情况等。

5. 核实产权证明文件

对评估范围内的固定资产的产权情况进行调查核实，做到评估范围内资产的产权清晰。对重大资产，评估人员通过核实资产的购置合同或协议、相应的购置发票等来核实其产权情况，对权属不清的资产要求被评估单位提供权属说明和承诺。

(三) 资产核实的主要方法

在核实工作中，我们针对不同的资产性质、特点及实际情况，采取了不同的核实方法。

1. 对实物性资产的核实方法

评估人员根据企业提供的资产评估明细表，对所列各项实物资产进行现场核实、鉴定及记录。

(1) 对于评估范围内的房屋建（构）筑物，首先，清查核实基础数据并收集评估所需资料。评估人员进入现场后根据被评估企业提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面价值等；收集委估建筑物的有关财务、产权资料。

实地查勘。根据申报表，核对各建筑物的名称、座落地点、结构形式、建筑面积等，并对照企业评估基准日时的资产现状，将资产申报表中的缺项、漏项进行填补，做到账实相符，不重不漏。在勘察时，还主要察看了房屋、构筑物的外型、层数、高度、跨度、内外装修、室内设施、各构件现状、基础状况以及维修使用情况，并作了详细的观察记录。

评估人员对委托评估的房屋建筑物、构筑物作详细的查看，除核实建筑物、构筑物数量及内容是否与申报情况一致外，主要查看建筑物结构、装修、设施、配套使用状况。

(2) 对于评估范围内的设备类资产评估人员向公司管理人员了解设备的购置、更新改造、维护修理和工作状况情况，并对其资产状态、工作环境和维护保养情况进行调查了解，并抽查了部分设备的购置发票；对重点设备，大型设备采取查阅设备运行记录，技术档案，了解设备的运行状况；向现场操作，维护人员了解设备的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情

况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以全面盘点的方式对实物进行清查核实。

2. 对无形资产的核实

此项目不涉及无形资产，故此处不赘述对其具体的核实方法。

3. 对非实物性流动资产核实情况

评估人员主要通过核对企业财务总账、各科目明细账、会计凭证、银行对账单、余额调节表、相关业务合同、发询证函及向企业业务人员进行访谈等资料和程序对非实物性流动资产进行核实。

4. 对负债核实情况

主要调查负债的业务内容、形成过程、发生时间、相关业务合同、相关税金、的纳税申报材料、相关费用的计提依据及标准、查阅公司与债务人的余额对账单、款项的支付结算情况以及向企业业务人员了解其他特殊情况。重点向财务或相关当事人了解申报评估的应付款项是否为基准日实际存在的债务，是否有确定的债权人等。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无

三、核实结论

评估人员对列入评估范围资产的清查工作是与被评估单位共同进行的。通过资产清查，经修改完善后，资产清查数量与被评估单位提供的申报表相符。

清查核实结论是：评估范围内的资产情况与被评估单位申报的评估明细表及有关资料基本一致。

第五部分 资产基础法的评估技术说明

资产基础法即成本法，是指在合理评估企业各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。

所有者权益评估值=资产评估值-负债评估值

纳入本次评估范围的是诺萨特于评估基准日的全部资产及负债，具体包括流动资产、固定资产、长期待摊费用、流动负债、非流动负债。现按主要类别分述如下：

一、流动资产评估说明

诺萨特申报的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，详细情况如下表：

流动资产明细表

单位：元

	科目名称	账面价值
1	货币资金	16,264.10
2	应收票据	11,475,750.67
3-1	应收账款	985,017,605.14
3-2	减：应收账款坏账准备	17,051.44
3-3	应收账款净额	985,000,553.70
4	预付款项	45,098,736.46
5-1	其他应收款	463,693,953.06
5-2	减：其他应收款坏账准备	232.47
5-3	其他应收款净额	463,693,720.59

评估说明如下：

（一）货币资金

货币资金均为银行存款，账面价值为 16,264.10 元。

1. 银行存款

（1）基本情况

评估基准日账面值为 16,264.10 元，共 5 个账户，均为人民币账户。

（2）评估值的确认原则

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。涉及的未达款项，公司财务人员编写了相应的银行存款余额调节表。在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以核实后账面值作为评估价值。

（3）评估结果

银行存款的评估值为 16,264.10 元。

货币资金的评估值为 16,264.10 元。

（二）应收票据

1、基本情况

应收票据账面价值 11,475,750.67 元，共计 23 项，均为银行承兑汇票。

2、评估值的确认原则

评估人员收集并盘点应收票据，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。截止评估基准日，票据未贴现。应收票据按清查核实后的账面值确定评估值。

3、评估结果

应收票据的评估值为 11,475,750.67 元。

（三）应收账款

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 985,017,605.14 元，计提坏账准备 17,051.44 元，账面净额为 985,000,553.70 元，共计 12 项。其款项主要为应收与关联方的货款等。

2. 评估值的确认原则

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。

3. 评估结果

应收账款的评估值为 985,000,553.70 元。

（四）预付账款

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 45,098,736.46 元，共计 66 项，主要为诺萨特预付的材料款。

2. 评估值的确认原则

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，验证申报表列金额的正确性。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。

3. 评估结果

预付账款的评估值为 45,098,736.46 元。

（五）其他应收款

1. 基本情况

评估基准日账面余额为 463,693,953.06 元，计提坏账准备 232.47 元，账面价值为 463,693,720.59 元，共计 6 项。其款项主要为代垫公积金、社保以及关联

单位的内部往来。

2. 评估值的确认原则

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，对不同年限的其他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。

3. 评估结果

其他应收款的评估值为 463,693,720.59 元。

二、固定资产评估说明

（一）房屋建（构）筑物的评估说明

1、房屋建筑物概况

纳入本次评估范围的房屋建筑物共 2 项，为企业拥有的位于深圳市龙岗区宝龙工业城海能达科技厂区 1 号厂房及 4 号单身宿舍，建筑面积合计为 48,053.16 平方米，截至评估基准日，均已办理不动产权属登记，权利人为深圳市诺萨特科技有限公司，土地使用权类型均为出让，土地用途均为工业，土地使用权截至日期均为 2054 年 5 月 31 日，建成时间为 2010 年，建筑结构为钢混，账面原值为 108,880,543.48 元，截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日账面净值为 87,208,130.58 元，详见下表：

序号	权证编号	建筑物名称	土地使用权期限	楼层	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	宗地面积 (m ²)
1	粤(2019)深圳市不动产权第 0051555 号	宝龙工业城海能达科技厂区 1 号厂房	2054/5/31	1-7 层	钢混	2010/12/15	34547.93	49888.1

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

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的
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说明

2	粤 (2019) 深圳市不动产权第 0051556 号	宝龙工业城海能达科技厂区 4 号楼单身宿舍	2054/5/31	1-8 层	钢混	2010/12/15	13505.23	
合 计							48,053.16	

2、评估方法

根据有关规定，遵循独立、公正、客观的原则及其他一般公认的评估原则，我们对本次评估范围内的资产进行了必要的核实及查对，查阅了有关文件、资料，实施了我们认为必要的程序，在此基础上，根据评估目的和评估对象的具体情况，此次采用了市场法、收益法进行测算，具体说明如下：

1) 评估方法的选取

①评估对象为工业厂房及宿舍，所在区域市场上类似物业出售案例较多，因此适宜采用市场法进行评估；

②评估对象存在或潜在存在出租收益，且评估人员已取得市场上类似物业的市场租金信息，因此本次评估适宜采用收益法进行评估。

2) 评估咨询过程简介

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

3、评估过程

(1) 市场法

1) 比较案例选取

通过评估人员了解和分析，本次评估选取与委估不动产具有可比性的网上挂牌待售案例作为可比案例进行修正，经评估人员调查了解，该区域工业用途不动产实际成交价一般在报盘销售价格的 97%左右，本次评估以网上挂牌售价的 97%确认其预计成交单价，比较案例情况如下：

可比实例	物业坐落	类型	建筑面积 (m ²)	报盘价格 (万元)	预计成交 单价(元/ m ²)	发布日期	备注
A	南联第五工业区	整体出售	8,300.00	5,650.00	6,603	近期	三级市场报盘
B	顶佳工业园	整体出售	8,600.00	5,800.00	6,542	近期	三级市场报盘
C	横岗三祥塑胶	整体出售	6,000.00	4,000.00	6,467	近期	三级市场报盘

2) 编制比较因素条件说明表

估价对象与比较实例的比较因素条件详述见下表：

因 素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
位 置		宝龙工业城海能达科技厂区及宿舍	南联第五工业区	顶佳工业园	横岗三祥塑胶
交易价格（元/平方米）		待估	6,603	6,542	6,467
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易时间		评估基准日	近期	近期	近期
区 域 因 素	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	工业聚集程度	较高	较高	较高	较高
	基础设施完善程度	较高	较高	较高	较高
	公共配套完善程度	较好	较好	较好	较好
	环境质量优劣度	一般	一般	一般	一般
个 别	建筑结构	钢混	钢混	钢混	钢混
	物业类型	厂房办公及宿舍	厂房办公及宿舍	厂房办公及宿舍	厂房办公及宿舍

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的
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说明

因素	所在楼层	厂房及办公 1-7 层, 宿舍 1-8 层	厂房 1-4 层 6800 平米, 宿舍 1-6 层 1200 平米, 配电房 保安室杂物房 300 平米	厂房 1-3 层 5100 平米, 单一层 1000 平米, 办公楼 2 层 600 平米, 宿舍 1-4 层 1600 平米	厂房 1-3 层 4800 平米, 宿舍 1-5 层 1000 平米, 配电房保安室 200 平米
	新旧状况	较新	较新	一般	较新
	容积率	1.90	1.66	1.06	2.00
	土地使用权期限	使用至 2054 年	使用至 2052 年	使用至 2051 年	使用至 2049 年
	建筑面积 (平方米)	48,053.16	8,300.00	8,600.00	6,000.00

编制比较因素条件指数表

①交易情况：待估资产与比较实例 A、B、C 交易情况均属正常，无非正常交易因素，故不进行交易情况比较修正；

②交易时间：可比案例拟交易时间与比较案例 A、B、C 的交易时间均为近期，故不进行交易时间情况比较修正；

③区域因素

交通便捷程度：根据估价对象所在区域路网密度、路面宽度、道路质量、及道路畅通程度、公交线路多少，是否有地铁站点，距离公交车站等情况，分为便捷、较便捷、一般、不便捷四个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

工业聚集程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 2。

基础设施完善程度：分为高、较高、一般、较低、低五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 2。

公共配套完善程度：分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

环境质量优劣度：分为优、较优、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每增加或减少一个级别，指数向上或向下修正 2。

④个别因素

根据个别样点调查，影响房地产个别因素随情况变化，房地产价值亦发生相应的变化。

建筑结构：分钢混结构、混合（砖混）结构、砖结构、木结构四个等级，以

估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

物业类型：待估对象及三个比较案例均为标准厂房，因此本项因素不做修正；

所在楼层：待估对象及三个比较案例均为整体出售，因此本项因素不做修正；

新旧程度，分为新、较新、一般、较旧、旧五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

容积率：根据相关信息计算出评估对象不动产及三个可比案例不动产的容积率分别为 1.90、1.66、1.06、2.00，随着容积率的上升，舒适度会下降，以评估对象土地容积率 1.9 为 100%，综合考虑，确定比较案例的容积率修正分值分别为 102、104、100。

土地使用权期限：截至评估基准日，评估对象不动产剩余土地使用年限为 34.69 年，三个可比案例剩余土地使用年限分别为 32.77 年、31.77 年、29.77 年，以评估对象土地剩余使用年限 34.69 年为 100%，测算得出比较案例的年限修正分值为 98%、97%、95%。

建筑物面积：分好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每上升或下降一个等级，指数向上或向下修正 2。

根据因素条件说明表中的待估资产与比较实例的因素情况，对比分析并量化比较指数，编制因素条件指数表，具体内容见下表：

比较因素条件指数表

因 素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
区域因素	交通便捷程度	100	100	100	100
	工业聚集程度	100	100	100	100
	基础设施完善程度	100	100	100	100
	公共配套完善程度	100	100	100	100
	环境质量优劣度	100	100	100	100
个别因素	建筑结构	100	100	100	100
	物业类型	100	100	100	100
	所在楼层	100	100	100	100
	新旧状况	100	100	96	100
	容积率	100	102	104	100
	土地使用权期限	100	98	97	95
	建筑面积（平方米）	100	102	102	102

3) 比较因素修正

在各因素条件指数表的基础上, 进行比较实例估价期日修正、交易情况、区域因素和个别修正, 即将估价对象的因素条件指数与比较实例的因素条件进行比较, 详见下表:

比较因素修正系数

因 素		案例 A	案例 B	案例 C
交易情况		100/100	100/100	100/100
交易日期		100/100	100/100	100/100
区域因素	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	工业聚集程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完善程度	100/100	100/100	100/100
	公共配套完善程度	100/100	100/100	100/100
	环境质量优劣度	100/100	100/100	100/100
个别因素	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	物业类型	100/100	100/100	100/100
	所在楼层	100/100	100/100	100/100
	新旧状况	100/100	100/96	100/100
	容积率	100/102	100/104	100/100
	土地使用权期限	100/98	100/97	100/95
	建筑面积 (平方米)	100/102	100/102	100/102
交易价格		6, 603. 00	6, 542. 00	6, 467. 00
比准价格 (元/平方米)		6, 476. 00	6, 623. 00	6, 674. 00
评估单价 (元/平方米)		6, 591. 00		

4) 市场法测算结果

通过对可比案例与评估对象不动产各项差异的修正得出修正后的比准价格, 采用算术平均数计算评估对象不动产的评估单价。则:

$$\begin{aligned} \text{评估对象不动产单价} &= (6, 476. 00 + 6, 623. 00 + 6, 674. 00) \div 3 \\ &= 6, 591 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

(2) 收益法

1) 年有效租金收入

$$\text{年有效租金收入} = \text{建筑面积} \times \text{租金单价} \times (1 - \text{租金损失率})$$

年租金: 根据评估人员对所在区域同类型房地产市场法租金的调查和了解, 该不动产市场月租金约为 24 元/平方米。

空置及其他租金损失率: 被评估房地产潜在存在空置等租金损失, 根据评估

人员调查和了解，结合评估对象房地产特点，综合考虑取租金损失率为 2%。

2) 年管理费

管理费是指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，主要为产权持有单位因房屋出租所发生的成本，综合考虑，确定年管理费用为租金收入的 1%。

3) 年维修费

维修费是指为保证房屋正常使用每年需支付的修缮费。一般根据房屋重置价的 0.2%-1% 计算，房屋重置价格根据当地造价管理站公布工程造价信息结合委估房地产的结构类似进行确定。评估对象重置价格约为 2,500.00 元/m²，根据评估对象实际情况，确定维修费率取 1%。

4) 年保险费的确定

保险费是指房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用。按评估对象建筑物重置值的 0.02%-0.2% 计算，结合评估对象的实际情况，取保险费率为 0.1%。

5) 税费

税金是指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的房产税、增值税及附加税费。

根据相关税法规定的规定，对企事业单位、社会团体以及其他社会组织出租非住房（包括门面、写字楼等）取得的租金收入，按照 12.00% 的税率计征房产税；

因该物业早于 2016 年 5 月 1 日取得，根据国家税务总局公告 2016 年第 16 号规定，该房产出租应缴增值税适用于简易征税税率，即 5%，则应预缴税款=含税出租租金÷（1+5%）×5%；

城建税、教育费附加和地方教育费附加分别为应纳增值税的 7%、3%、2%，合计 12%。

6) 年纯收入

房地产年纯收益=年总收益-运营费用

本次评估中假设房地产年纯收益现金流为均匀流入，据评估人员调查和了解，评估对象房地产年出租净收益增长率约为 3%。

7) 收益年限

出租房地产的剩余收益年限根据房产的尚可使用寿命及土地剩余使用年限按孰低原则确定。被评估对象房屋为刚混结构，建成于 2010 年，预计尚可使用年限为 50 年，所占用土地使用权终止日期分别为 2054 年 5 月 31 日，至评估基准日土地剩余使用年限为 34.69 年，本次评估按最低剩余可使用年限确定为收益年限，即 34.69 年。

8) 折现率

根据本次房地产的特点，本次折现率的确定采用累加法求取，即折现率=无风险报酬率+投资风险补偿率+管理负担补偿率+缺乏流动性补偿率-投资带来的优惠率。

无风险报酬率：取 5 年以上国债到期收益率，经查询和计算为 3.56%；

投资风险补偿率：因考虑工业房地产投资具有一定的投资风险，综合考虑取投资风险补偿率为 0.5%；

管理负担补偿率：因投资和管理该项目对投资人额外增加管理负担，综合考虑取管理负担补偿率为 0.5%；

缺乏流动性折扣率：因该项目为工业不动产，市场交易难度较大，综合考虑取缺乏流动性折扣率为 1%；

投资带来的优惠率：投资该项目无额外的优惠率；

综合以上计算得出该物业折现率为 5.56%。

9) 评估值

通过以上评估程序，评估对象不动产收益法评估测算结果为 22,018.48 万元，评估单价为 4,582.11 元/平方米。测算过程详见下表：

序号	项 目	金额	单位	取值标准	计算基数
一	年有效毛收入	1,356.25	万元		
1	月租金	24	元/平方米		
2	年潜在毛收入	1,383.93	万元		
3	租金空置损失	27.68	万元	2.00%	
二	年总费用	373.03	万元		
1	管理费	13.56	万元	1.00%	年有效毛收入
2	维修费	120.13	万元	1.00%	建筑物重置成本
3	保险费	12.01	万元	0.10%	建筑物重置成本
4	相关税费	227.33	万元		

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

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的
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说明

4-1	房产税	155.00	万元	12%	年有效毛收入
4-2	增值税	64.58	万元	5%	年有效毛收入
4-3	增值税附加	7.75	万元	12%	增值税
三	年净收益	983.22	万元		
	预计租金增长率	3%			
四	收益年限	34.69	年		土地剩余年限
五	折现率	5.56%			
六	收益现值	22,018.48	万元		
七	评估测算单价	4,582.11	元/平方米		

(3) 评估结果确定

根据评估对象不动产的具体情况，分别采用了市场法和收益法进行了评估测算，其中运用市场法测算的不动产单价为 6,591.00 元 / 平方米，运用收益法测算的不动产单价为 4,582.11 元/平方米，结合评估目的综合考虑，本次评估选取市场法测算结果作为本次评估结果：

则：评估对象不动产评估单价为 6,591.00 元/平方米。

评估总价=建筑面积×单价

=48,053.16×6,591.00

=316,718,400.00（元）

(4) 评估结果

通过以上评估程序，纳入本次评估范围内的房屋建筑物评估值合计为 316,718,400.00 元，评估增值 229,510,269.42 元，增值率 263.18%。

(二) 设备类资产的评估说明

1、评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为诺萨特截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日申报的电子设备，主要分布于深圳市诺萨特科技有限公司办公区内。申报情况如下表所示：

诺萨特固定资产-设备类情况表

金额单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	562,067.21	375,083.56
电子设备	562,067.21	375,083.56

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

2、设备概况

本次委估的电子设备主要为监控设备、空调、清洁用品等，分布在供应链物业部内，目前设备状态良好，均能正常使用。

到达大修期限的设备，由工程部门联系厂家进行大修，大修完毕的设备由工程部门组织验收。未到大修期限的设备出现故障，一般在使用部门进行维修。

对于新购置设备，验收合格投入使用前要进行上岗培训，合格后方可上机操作。所有设备操作人员必须持证上岗，设备管理实行使用和维护相结合原则。实行包机制度，定期维护保养，检修，简单故障处理。

每台设备都录入设备管理中心系统，实行动态管理，设备的购置日期、主要技术参数、性能、工作量、账面价值、使用地点、日常维护记录、大修记录等相关信息，全部记录在系统中，对设备的管理维护提高了效率，提供了方便。

3、评估过程

（1）核实工作

对诺萨特提供的设备类评估明细表进行审核，对各类设备申报表填写不合理及空缺栏目要求该单位进行修改、补充；申报表中有无虚报、漏报，重报的设备，对在申报表中盘盈、盘亏、拆除、待报废等设备，要求该单位在申报表中说明，并要求使用单位出具书面说明。对该单位经修改补充过的设备评估明细表，该单位加盖公章作为评估人员的评估依据。

（2）评估人员依据设备申报表上项目进行现场调查

现场核对设备、名称、规格、型号，生产厂家及数量是否与申报表一致。

了解设备工作条件，现有技术状况以及维护、保养情况等。

对重大、关键、价格昂贵的设备要求该单位提供设备购置合同和原始发票，近期技术鉴定书或检修原始记录及有关技术资料的复印件，并向操作者了解设备在使用中存在的问题，以及出现的故障和原因等情况，作为评估成新率的参考依据之一。

（3）评定估算

①根据本次评估目的，设备评估采用成本法。

②为了保证评估的真实性和准确性，对大型或价值量大的各种设备，先查阅

设备购置合同，再加上相关费用按照国家税法规定考虑扣除相应的增值税后确定其购置价格，进而计算重置全价。

③重点设备的成新率主要采用现场调查并结合已使用年限、经济寿命年限的方法综合确定，即通过对该设备使用情况的现场考察，并查阅必要的设备运行、维护、检修、性能考核等记录及与运行、检修人员交换意见后，结合对已使用年限的运行情况进行调查，与经济寿命年限综合测算予以评定。

④由评估公司组织专家组对评估明细表进行了审查和修改，然后加以初步汇总。

（4）评估汇总

①经过以上评定估算，综合分析评估结果的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行了复查。

②在经审核修改的基础上，汇总资产评估明细表。

③把本次评估所用的基础资料(如企业提供的各主要设备质量情况调查表、调查统计表、有关设备的合同及相关资料复印件等)及评估作业表、询价记录等编辑汇总存档。

（5）撰写报告

按国有资产评估相关规定及资产评估准则，编制“设备评估技术说明”。

4、评估依据

（1）被评估单位提供的评估申报表及其有关说明资料；

（2）设备的采购发票、订货合同以及权属证明文件；

（3）《2019 年中国机电产品价格手册》；

（4）《资产评估常用数据与参数手册》（第二版）；

（5）《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号发布，2008 年 11 月 5 日国务院第 34 次常务会议修订通过，自 2009 年 1 月 1 日起施行）；

（6）财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》财税{2019}39 号；

（7）被评估单位填报的设备状况调查表；

（8）被评估单位提供的设备相关技术资料；

5、评估方法

本次评估采用成本法。

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。

6、典型案例

案例 1：单冷柜机（电子设备明细表 第 5 项）

1、设备概述

设备名称：单冷柜机

规格型号：KF-120LW/K

生产厂家：格力电器股份有限公司

启用日期：2015 年 8 月

数量：1 台

账面原值：9,065.38 元

账面净值：2,032.06 元

主要技术性能参数：

基本参数

空调类型：立柜式空调

冷暖类型：单冷

能效等级：三级能效

能效比：3.12

制冷量：12000W

室内机噪音：44-50dB

室外机噪音：≤60dB

2、评定估算

(1) 重置全价的确定

该设备购置价包含运杂费、安装调试费，重置全价由设备购置价确定。经浏览相关网站查询，该型号设备基准日含税销售单价为 9,199.00 元，不含税单价为 8,100.00 元（取整）。

(2) 成新率确定

设备自 2015 年 8 月购置并启用至评估基准日止，此类设备经济使用年限为 6 年，已使用年限为 4.13 年，尚可使用年限为 1.87 年。评估人员现场勘查，功能完好，保养维护良好。

年限成新率=尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）×100%

=1.87/（4.13+1.87）×100%

=31%（取整）

(3) 评估价值计算

评估价值=重置全价×成新率

=8,100.00×31%

=2,511.00（元）

7、评估结果及分析

根据上述评定估算程序，得出设备类固定资产评估结论如下表：

单位：元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
固定资产-电子设备	562,067.21	375,083.56	486,300.00	343,775.00	-75,767.21	-31,308.56	-13.48	-8.35
设备类净额合计	562,067.21	375,083.56	486,300.00	343,775.00	-75,767.21	-31,308.56	-13.48	-8.35

评估增减值分析：

电子设备评估减值的主要原因是更新换代速度较快，市场价格整体呈快速下降趋势，造成该类资产原值减值。

三、长期待摊费用评估说明

1、基本情况

长期待摊费用共计 2 项，原始入账价值为 68,352.61 元，账面价值为 54,568.04

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

元，主要为诺萨特的空调维修保养费及货梯维修工程。

2、评估值的确认原则

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。并执行了抽查原始入账及摊销凭证、维修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。

3、评估结果

长期待摊费用评估值为 54,568.04 元。

四、负债评估说明

（一）评估范围

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、递延收益。具体如下表所示：

负债账面值明细表

单位：元

编 号	科目名称	账面价值
1	应付票据	48,600,532.08
2	应付账款	432,882,128.28
3	预收账款	291,967,064.27
4	应付职工薪酬	463,988.82
5	应交税费	34,719,309.77
6	其他应付款	716,006,371.27
7	递延收益	771,198.02

（二）评估过程

负债的评估过程主要划分为以下两个阶段：

第一阶段：准备阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对，使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报的项目进行改正，由企业重新填报，作到账表相符。

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况。

3. 对负债原始凭证抽样核查，确保债务情况属实。

第二阶段：评定估算阶段

1. 将核实调整后的负债评估明细表录入计算机，建立相应数据库。
2. 对各类负债采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表。
3. 撰写负债的评估技术说明。

（三）评估方法及说明

1、应付票据

（1）基本情况

应付票据共计 50 项，账面价值为 48,600,532.08 元，主要为企业经营过程中开出的商业承兑汇票。

（2）评估值的确认原则

评估人员通过查阅企业的采购合同、银行承兑协议及有关凭证和台账，在确认核算正确，事实清楚，以核实后的账面值作为评估值。

（3）评估结果

应付票据的评估值为 48,600,532.08 元

2、应付账款

（1）基本情况

应付账款共计 560 项，账面价值 432,882,128.28 元，主要为企业应付的材料款。

（2）评估值的确认原则

评估人员查阅了明细账和主要供应商的合同，并对大额应付款项进行了函证，在确认各款项涉及的交易行为真实、有效，金额核算无误的基础上，以核实后的账面值作为评估值。

（3）评估结果

应付账款的评估值为 432,882,128.28 元。

3、预收账款

（1）基本情况

预收账款共计 6 项，账面价值 291,967,064.27 元，主要为预收关联方海能达的货款等。

（2）评估值的确认原则

评估人员经查阅协议、账簿、凭证及相关合同、对大额项目进行了函证并与明细账核对无误，确认各款项涉及的交易行为真实有效、金额核算无误，预收账款以核实后的账面值作为评估值。

（3）评估结果

预收账款的评估值为 291,967,064.27 元。

4、应付职工薪酬

（1）基本情况

评估基准日应付职工薪酬账面价值 463,988.82 元，主要为企业应付的职工工资等。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。以核实后账面值确定评估值。

（3）评估结果

应付职工薪酬的评估值为 463,988.82 元。

5、应交税费

（1）基本情况

评估基准日应交税费账面价值 34,719,309.77 元，主要为企业应交的所得税、增值税及附加等。

（2）评估值的确认原则

评估人员根据诺萨特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；并履行了必要的评估程序，对其真实性进行了核实，核实结果与申报资料基本一致。在抽查了应交税费的计提和上缴凭证，确认应交税金的计提和上缴基本符合有关规定后，以账面值确定评估值。

（3）评估结果

应交税费的评估值为 34,719,309.77 元。

6、其他应付款

(1) 基本情况

评估基准日其他应付款账面价值 716,006,371.27 元, 主要为与关联方间的往来款等。

(2) 评估值的确认原则

评估人员经核查会计报表、会计账簿与申报资料一致。评估人员履行必要的评估程序, 逐笔分析了款项的账龄、金额、经济内容。在查阅了其他应付款明细分类账的基础上, 核实了款项涉及的相关协议、合同和凭证等, 并履行了必要的函证和替代程序, 以实际需支付的金额即账面值确定评估值。

(3) 评估结果

其他应付款的评估值为 716,006,371.27 元。

7、递延收益

(1) 基本情况

评估基准日递延收益账面价值 771,198.02 元, 为政府给予企业拆迁补偿及奖励。

(2) 评估值人确认原则

评估人员根据公司提供的资产评估明细表, 对会计报表、会计账簿和记账凭证进行了核查, 核实结果与申报一致, 并核对了相关的政府补助文件, 了解企业相关的会计政策, 该项补助实为收入, 未形成实际负债, 故本次评估按留存所得税金额确认。

(3) 评估结果

递延收益的评估结果为 192,799.51 元。

负债合计的评估值为 1,524,832,193.99 元。

第六部分 评估结论及分析

一、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

注：万元四舍五入会产生尾差

二、评估结论分析

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。

(二) 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）。

三、资产流动性对评估价值的影响

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。

附件一：企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人及被评估单位概况

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如下：

[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

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

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

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的
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说明

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

（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。

二、关于经济行为的说明

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 日的股权市场价值，为海能达通信股份有限公司拟股权转让事宜提供价值参考。

三、关于评估对象与评估范围的说明

（一）评估对象

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。

（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。评估基准日，评估范围内的资产包括流动资产、固定资产、长期待摊费用等，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 日资产负债表简表

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

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

海能达通信股份有限公司拟股权转让涉及的
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说明

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

本次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，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 号审计意见的审计报告。

纳入评估范围内的主要资产简述如下：

1、流动资产

- （1）货币资金：货币资金账面价值 16,264.10 元，均为银行存款。
- （2）应收票据：应收票据账面价值 11,475,750.67 元，均为银行承兑汇票。
- （3）应收账款：应收账款账面原值 985,017,605.14 元，计提坏账准备 17,051.44 元，账面净值 985,000,553.70 元。主要为企业应收的销售货款。
- （4）预付账款：预付账款账面价值 45,098,736.46 元，主要为企业预付的材料款。
- （5）其他应收款：其他应收款账面价值 463,693,953.06 元，计提坏账准备 232.47 元，账面净值 463,693,720.59 元。主要为代收社保，公积金及企业关联方

之间的内部往来。

2、固定资产

纳入本次评估范围的房屋建筑物类固定资产是深圳市诺萨特科技有限公司申报的房屋建筑物，共计 2 项。

（1）房屋建筑物类固定资产账面原值 108,880,543.48 元，账面净值 87,208,130.58 元。包括 1 号厂房及 4 号单身宿舍，均建成于 2010 年 12 月，总建筑面积为 48,053.16 m²。

（2）设备类资产：

纳入本次评估范围的设备类资产为诺萨特截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日申报的全部电子设备，主要分布于深圳市诺萨特科技有限公司办公区。具体情况如下：

诺萨特固定资产-设备类情况表

金额单位：元

科目名称	账面价值	
	原值	净值
设备类合计	562,067.21	375,083.56
电子设备	562,067.21	375,083.56

纳入本次评估范围的电子设备共计 58 项，主要为空调、洗地机等办公设备，分布在办公区域内。

3、长期待摊费用

长期待摊费用共计 2 项，原始入账价值为 68,352.61 元，账面价值为 54,568.04 元，主要为空调维修保养费及货梯维修工程。

4、流动负债

（1）应付票据：应付票据共计 50 项，账面价值为 48,600,532.08 元，主要为企业经营过程中开出的商业承兑汇票；

（2）应付账款：应付账款共计 560 项，账面价值 432,882,128.28 元，主要为企业应付的材料款；

（3）预收账款：预收账款共计 6 项，账面价值 291,967,064.27 元，主要为企业预收的货款；

（4）应付职工薪酬：应付职工薪酬账面价值 463,988.82 元，主要为企业应
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

付的职工工资；

(5) 应交税费：应交税费账面价值 34,719,309.77 元，主要为企业应交的所得税、增值税及附加等。

(6) 其他应付款：其他应付款账面价值 716,006,371.27 元，主要为关联方往来、房租押金等。

(7) 递延收益：递延收益账面价值 771,198.02 元，为政府给予企业拆迁补偿及奖励。

四、关于评估基准日的说明

本项目资产评估的基准日是 2019 年 9 月 30 日。

选择该评估基准日的理由是：

(一) 该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现；

(二) 该评估基准日为诺萨特的会计报表日，也是审计报告的审计截止日，便于评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

资产评估中的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

(一) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项。

无。

(二) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额及其对应资产负债情况。

无。

(三) 其他可能影响评估工作的重大事项

无。

六、资产负债清查情况

(一) 资产负债清查情况说明

1、列入本次清查范围的资产，是公司申报的资产和相关负债，审计后总资产账面价值为 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。

2、清查盘点时间：评估基准日为 2019 年 9 月 30 日，清查盘点时间自 2019

年 10 月 16 日至 2019 年 10 月 22 日。

3、实施方案：此项工作由公司财务科牵头，各相关部门参与。清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

4、清查结论：经清查，公司所有实物资产均经实地盘查，与账面数一致。基准日资产及相关负债账表、账账、账实相符。

七、资料清单

公司已向评估机构提供了以下资料：

- (一) 资产评估申报表；（由评估机构提供样式）
- (二) 审计报告；
- (三) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (四) 重大合同、协议等；
- (五) 生产经营统计资料；
- (六) 其他资料

（此页无正文，为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页）

委托人（盖章）：海能达通信股份有限公司

法定代表人（签字/盖章）：

年 月 日

（此页无正文，为企业关于进行资产评估有关事项的说明盖章页）

被评估单位（盖章）：深圳市诺萨特科技有限公司

法定代表人（签字/盖章）：

年 月 日