



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

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

安徽德豪润达电气股份有限公司拟转让股权涉及
威斯达电器（中山）制造有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2019]第 1326 号

（共 1 册，第 1 册）

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 11 月 18 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 4242020018201900029

资产评估报告名称： 安徽德豪润达电气股份有限公司拟转让股权涉及
威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益
价值评估项目

资产评估报告文号： 众联评报字[2019]第1326号

资产评估机构名称： 湖北众联资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 尚赤(资产评估师)、张琳琳(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

第一部分、声明.....	1
第二部分、资产评估报告摘要.....	4
第三部分、资产评估报告正文.....	7
一、委托人及其他资产评估报告使用人.....	8
二、评估目的.....	10
三、评估对象和评估范围.....	10
四、价值类型及其定义.....	16
五、评估基准日.....	16
六、评估依据.....	17
七、评估方法.....	20
八、评估程序实施过程和情况.....	26
九、评估假设.....	28
十、评估结论.....	29
十一、特别事项说明.....	30
十二、资产评估报告使用限制说明.....	32
十三、资产评估报告日.....	33
第四部分、资产评估报告附件.....	34

第一部分、声明

声明

安徽德豪润达电气股份有限公司：

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

本摘要内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

湖北众联资产评估有限公司接受安徽德豪润达电气股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽德豪润达电气股份有限公司拟实施转让股权事宜涉及的威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：为安徽德豪润达电气股份有限公司拟实施转让股权事宜涉及的威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为威斯达电器（中山）制造有限公司的股东全部权益；评估范围是威斯达电器（中山）制造有限公司经审计后账面上列示的全部资产及相关负债。具体范围为委托人及被评估单位提供的审计后“各类资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2019 年 9 月 30 日

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日，威斯达电器（中山）制造有限公司经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 85,825.89 万元，总负债为 76,172.06

万元，净资产为 9,653.83 万元；评估后的股东全部权益为 29,711.22 万元，增值 20,057.39 万元，增值率 207.77%。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2019 年 9 月 30 日至 2020 年 9 月 29 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1. 威斯达电器（中山）制造有限公司的部分房屋建筑物无法提供相关权属证明材料，本次按权属声明和申报的资料进行评估，本评估公司对此不发表意见，也不承担相关法律责任。

2. 威斯达电器（中山）制造有限公司房屋建筑物评估结果中不包含土地之价值。

3. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。

4. 2018 年 11 月 30 日，威斯达电器（中山）制造有限公司与平安银行股份有限公司珠海分行签订《最高额抵押担保合同》（合同编号：平银交通物流深圳额抵字 20181126 第 001 号）以威斯达电器（中山）制造有限公司拥有的土地使用权抵押为本公司之母公司广东德豪润达电气股份有限公司（现已更名为安徽德豪润达电气股份有限公司）借款提供抵押担保。截止 2019 年 9 月 30 日用于抵押的无形资产原值为 7,994,132.00 元，账面价值为 4,823,126.99 元。

5. 2018 年 11 月 30 日，威斯达电器（中山）制造有限公司与平安银行股份有限公司珠海分行签订《最高额抵押担保合同》（合同编号：平银交通物流深圳额抵字 20181126 第 001 号）以威斯达电器（中山）制造有限公司拥有的房屋建筑物抵押为威斯达电器（中山）制造有限公司之母公司安徽德豪润达电气股份有限公司借款提供抵押担保。

6. 2018 年 11 月 30 日，威斯达电器（中山）制造有限公司与平安银行股份有限公司珠海分行签订《最高额质押担保合同》（合同编号：平银交通物流深圳额质字 20181126 第 003 号），以威斯达电器（中山）制造有限公司持有的大连德豪光电科技有限公司 1.48% 股权为威斯达电器（中山）制造有限公司之母公司安徽德豪润达电气股份有限公司借款提供质押担保。

资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

第三部分、资产评估报告正文

安徽德豪润达电气股份有限公司拟转让股权涉及 威斯达电器（中山）制造有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2019]第 1326 号

安徽德豪润达电气股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对安徽德豪润达电气股份有限公司拟实施转让股权事宜涉及的威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益在 2019 年 9 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下。

一、委托人及其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

名称：安徽德豪润达电气股份有限公司

住所：安徽省蚌埠市高新区燕南路 1308 号

注册资本：壹拾柒亿陆仟肆佰柒拾贰万圆整

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

法定代表人：王晟

统一社会信用代码：9144040061759630XX

经营范围：开发、生产家用电器、电机、电子、轻工产品、电动器具、自动按摩设备、健身器械、烤炉、厨房用具、发光二极管、发射接收管、数码管、半导体 LED 照明、半导体 LED 装饰灯、太阳能 LED 照明、LED 显示屏系列、现代办公用品、通讯设备及其零配件（不含移动通信设备及需主管部门审批方可生产的设备）；开发、生产上述产品相关的控制器及软件,设计制造与上述产品相关的模具；上述产品技术咨询 服务；销售本公司生产的产品并进行售后服务；LED 芯片的进出口贸易。根据《珠海

《经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：(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

名称：威斯达电器（中山）制造有限公司

住所：有限责任公司(台港澳与境内合资)

注册资本：壹仟壹佰万美元

公司类型：有限责任公司(台港澳与境内合资)

法定代表人：陈泽生

统一社会信用代码：91421000MA497YF92R

经营范围：生产电热水煲、室外烤炉、多士炉及上述产品配件；全自动家用面包机、烤箱、烧烤器、电炸锅、冰淇淋机、咖啡壶、电风筒、汽车清洁机、电动割草机等家用电器产品及其零配件，电饭煲、搅拌器、电煎锅，产品内销百分之二十五。数字音、视频编解码设备；宽带接入网通讯系统设备；移动通信系统设备等电子产品，产品内销百分之三十。(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.历史沿革

威斯达电器（中山）制造有限公司于 1999 年 12 月 3 日经中山市对外经济贸易委员会以中经贸引字[1999]526 号批复批准成立，取得国家工商行政管理局企独粤中总字第 002230 号营业执照。

截止 2019 年 9 月 30 日本公司股权结构如下：截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，公司注册资本为 1100 万美元，股东情况详见下表：

序号	股东	出资金额（美元）	出资比例（%）
1	安徽德豪润达电气股份有限公司	7,700,000.00	70.00
	德豪润达国际（香港）有限公司	3,300,000.00	30.00
	合计	11,000,000.00	100.00

2.财务状况

威斯达电器（中山）制造有限公司成立于 1999 年 12 月，2019 年财务状况及经营成果见下表：（单位：元）

项目	2019年9月30日
总资产	858,258,931.28
负债合计	761,720,610.28
净资产	96,538,321.00
项目	2019年1-9月
营业收入	406,876,010.22
营业成本	367,124,890.51
净利润	-1,519,479.95

上述 2019 年数据由威斯达电器（中山）制造有限公司提供，经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：信会师报字[2019]第 ZC10535 号，审计意见为：无保留意见。

威斯达电器（中山）制造有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

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

二、评估目的

根据《资产评估委托合同》的相关内容，安徽德豪润达电气股份有限公司拟实施股权转让事宜，湖北众联资产评估公司接受安徽德豪润达电气股份有限公司的委托，对上述经济行为所涉及的威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是威斯达电器（中山）制造有限公司股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为威斯达电器（中山）制造有限公司经审计后账面上列示的全部资产及负债。

截止评估基准日 2019 年 9 月 30 日，企业的资产总额为 858,258,931.28 元，负债总额 761,720,610.28 元，股东全部权益价值 96,538,321.00 元。评估范围详见下表：

单位：元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	719,035,490.71	四、流动负债合计	761,445,610.06
货币资金	30,926,902.95	应付票据	89,439,047.74
应收票据	759,882.00	应付账款	174,471,587.06
应收账款	127,826,807.46	预收款项	9,781,831.40
预付款项	409,849.61	应付职工薪酬	8,242,499.10
其他应收款	490,451,425.92	应交税费	1,281,496.53
存货	68,212,034.86	应付股利	39,414,736.30
其他流动资产	448,587.91	其他应付款	438,814,411.93
二、非流动资产合计	139,223,440.57	五、非流动负债合计	275,000.22
长期股权投资	5,400,000.00	专项应付款	275,000.22
固定资产	67,742,400.74	递延所得税负债	-
在建工程	577,072.03	六、负债合计	761,720,610.28
无形资产	39,711,831.83	七、净资产（所有者权益）	96,538,321.00
开发支出	9,348,297.99		
长期待摊费用	5,445,999.26		
其他非流动资产	10,997,838.72		
三、资产总计	858,258,931.28		

委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。评估基准日账面值经立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计。审计报告号为：信会师报字[2019]第 ZC10535 号，审计意见为：无保留意见。

（一）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

本次威斯达电器（中山）制造有限公司申报的纳入评估的实物资产主要包括：房屋构筑物、在建工程、设备类资产、存货、长期股权投资。

1. 房屋建筑物及构筑物情况：

威斯达电器（中山）制造有限公司此次申报评估的房屋建筑物类资产包括：威斯达电器（中山）制造有限公司位于中山市五桂山镇长命水村厂区内的厂房、宿舍楼以及为生产服务的辅助性用房和配套设施等，主要包括单层厂房、新宿舍楼、二期厂房、宿舍楼、三层厂房、模具房简易仓库等。

房屋建筑物主要以钢混、框架结构为主。房屋建筑物均为企业自建，建成时间分布于 2000 年 4 月和 2012 年 4 月之间。

截至评估基准日 2019 年 9 月 30 日，房屋建筑物序号 1-5 不动产权利人均为威斯达电器（中山）制造有限公司，其他房屋建筑物均未办理房产权证。

2. 设备情况：

威斯达电器（中山）制造有限公司的设备类资产包括机器设备、电子设备、运输车辆等。

机器设备主要为压力机、干燥机、注塑机、砂光机等；

电子设备主要为电脑、空调、打印机、传真机和指纹考勤机等；

运输设备为解放货车、重型厢式货车、解放平板车等。

上述设备类资产位于该公司厂区内。委估的设备类资产均在威斯达电器（中山）制造有限公司正常使用，能够满足企业日常的经营需要。威斯达电器（中山）制造有限公司具有较完整的财产管理和财务核算制度。对设备类资产设备采用直线法计提折旧。该公司的设备管理制度较健全，对设备类资产能做到定期维护保养。

3. 在建工程情况：

本次评估范围为威斯达电器（中山）制造有限公司的在建设备安装工程。依据被评估单位提供的在建工程评估明细表，该部分资产于评估基准日情况如下所示：

序号	项目名称	开工日期	预计完工日期	账面价值
1	261601/201 面板五金装饰片翻边模	2019.9	2019.10	12,991.88
2	351701/201 控制面板装饰片翻边模	2019.9	2019.10	15,796.52
3	351701/201 控制面板装饰片翻孔成型	2019.9	2019.10	15,023.63
4	422001/016 电热管固定架连续模	2019.9	2019.10	36,928.37
5	227401/201 煲身预冲拍平	2019.9	2019.10	15,564.74
6	227401/201 煲身冲孔压台	2019.9	2019.10	20,592.37
7	227401/203 发热盘组件冲开关孔	2019.9	2019.10	12,028.59
8	367901/202 咖啡篮面板落料	2019.9	2019.10	16,634.11
9	367901/203 底座板饰板落料	2019.9	2019.10	13,414.58
10	367901/201 前面板饰板落料	2019.9	2019.10	20,425.94
11	351701/201 控制面板装饰片落料	2019.9	2019.10	25,201.30
12	227401/202 壶嘴落料	2019.9	2019.10	21,574.59
13	227401/201 煲身冲翻水尺孔	2019.9	2019.10	16,680.77
14	227401/201 煲身顶部压台	2019.9	2019.10	8,676.65
15	227401/201 煲身冲壶嘴模	2019.9	2019.10	21,588.70
16	227401/201 煲身冲顶孔模	2019.9	2019.10	10,905.43
17	227401/100 发热盘组件整圆模	2019.9	2019.10	5,053.92

18	227401/100 发热盘组件整形模	2019.9	2019.10	5,764.10
19	432119/005 风道连续模	2019.9	2019.10	58,306.51
20	372801/201 左侧板翻边模	2019.9	2019.10	18,006.03
21	372801/201 左侧板预弯模	2019.9	2019.10	9,089.25
22	372801/201 左侧板折边	2019.9	2019.10	8,181.25
23	372801/201 左侧板整形	2019.9	2019.10	12,348.37
24	372801/202 右侧板翻边模	2019.9	2019.10	20,453.44
25	372801/202 右侧板预弯模	2019.9	2019.10	9,104.73
26	372801/202 右侧板折边	2019.9	2019.10	8,373.36
27	372801/202 右侧板整形	2019.9	2019.10	11,535.11
28	372801/203 面板装饰板翻边模	2019.9	2019.10	17,326.91
29	372801/203 面板装饰板成型模	2019.9	2019.10	15,015.98
30	372801/204 底座装饰板翻边模	2019.9	2019.10	14,807.14
31	372801/204 底座装饰板成形	2019.9	2019.10	14,362.11
32	372801/205 保温板落料	2019.9	2019.10	34,686.26
33	351901/201 前面板饰板翻边	2019.9	2019.10	11,202.98
34	351901/201 前面板饰板成形	2019.9	2019.10	7,371.02
35	351301/201 前面板饰板手弯	2019.9	2019.10	4,025.43
36	225601/207 铝板落料	2019.9	2019.10	8,029.96

4. 长期股权投资情况：

威斯达电器（中山）制造有限公司纳入本次评估范围的长期股权投资账面价值为 5,400,000.00 元，共 2 项长期投资单位：珠海市东部颖承精密压铸有限公司持股比例为 90%，大连德豪光电科技有限公司持股比例为 1.48%。被投资单位具体情况如下：

(1) 珠海市东部颖承精密压铸有限公司

企业名称：珠海市东部颖承精密压铸有限公司

住 所：珠海市高新区科技创新海岸科技六路 18 号 1#厂房 1 楼 A 区、2#厂房

注册资本：600 万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：孙荣喆

经营范围：模具制作、铸件制作。

(2) 大连德豪光电科技有限公司

企业名称：大连德豪光电科技有限公司

住 所：辽宁省大连经济技术开发区淮河东路 157 号

注册资本：人民币壹拾贰亿壹仟玖佰伍拾万万元整

公司类型：有限责任公司

法定代表人：房秀香

经营范围：开发、生产 LED 芯片、发光二极管、LED 光源模组、发射管、LED 半导体照明产品、LED 装饰产品、LED 灯具、LED 显示屏、LED 背光源、家用电器、电机、电子产品、电动器具、轻工产品、节能环保产品；从事上述产品的批发（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理商品的，按国家有关规定办理申请），从事上述产品相关的控制及软件系统、模具的研发、生产，并提供相应的技术咨询服务；LED 显示屏租赁（外资比例低于 25%）***（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。）。

5. 存货

威斯达电器（中山）制造有限公司的存货类资产包括原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品等。

原材料主要为螺丝、十字槽大盘头尖尾自攻螺钉、底座轴套、搅拌轴、排气筒密封圈等；

委托加工物资主要为镙母柱、机啤线码、铜带、包线端子和手柄丝铜等；

产成品（库存商品）主要为面包机、电烤箱、电炸锅、水煲和磨豆咖啡壶等；

在产品（自制半成品）主要为生产成本中的直接材料、直接人工、制造费用等；

发出商品主要为搅拌棒（直径 10MM 的旧版）、面包桶总成、彩箱等。

上述存货类资产主要存放在公司厂区仓库及租赁位于五桂山龙石村第三工业区的仓库内，经调查，库存商品出入库手续齐全，每月月末进行盘点，并编制月报。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 企业申报的账面记录的无形资产情况

企业申报的无形资产包括土地使用权和专利权。

（1）土地使用权情况：

本次申报的土地使用权具体情况如下：该企业土地使用权共 4 块，四宗土地使用权帐面值合计 4,823,126.99 元。宗地一位于中山市五桂山镇长命水村，国有土地使用权证号为：中府国用（2008）第 290078 号，证载土地使用权人为威斯达电器（中山）制造有限公司，证载面积为 32,434.70 平方米，证载土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期至 2048 年 12 月 6 日止；宗地二位于中山市五桂山镇长命水村，国有土地使用权证号为：中府国用（2008）第 290079 号，证载土地使用权人为威斯达

电器（中山）制造有限公司，证载面积为 17,172.00 平方米，证载土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期至 2048 年 12 月 2 日止；宗地三位于中山市五桂山镇长命水，国有土地使用权证号为：中府国用（2000）第 290139 号，证载土地使用权人为威斯达电器（中山）制造有限公司，证载面积为 24,560.00 平方米，证载土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期至 2048 年 11 月 2 日止；宗地四位于中山市五桂山镇长命水，国有土地使用权证号为：中府国用（2000）第 290140 号，证载土地使用权人为威斯达电器（中山）制造有限公司，证载面积为 12,500.00 平方米，证载土地用途为工业用地，使用权类型为出让，土地使用年期至 2048 年 12 月 6 日止。

(2) 专利权情况：

本次威斯达电器（中山）制造有限公司申报的专利权为企业拥有的生产自身产品相关的专利技术，具体包括 2 项发明专利、1 项外观设计专利和 40 项实用新型专利。具体的发明专利和实用新型情况如下：

序号	内容或名称	取得日期	法定使用年限	备注
1	实用新型专利 ZL200820202098.9	2009-12-1	10	实用新型
2	实用新型专利 ZL200920195092.8	2010-8-1	10	实用新型
3	实用新型专利 ZL200920264011.5	2011-1-1	10	实用新型
4	实用新型专利 ZL201120008219.8	2011-12-1	10	实用新型
5	实用新型专利 ZL201120180246.3	2012-1-1	10	实用新型
6	实用新型专利 ZL201120310594.8	2012-6-1	10	实用新型
7	实用新型专利 ZL201120538836.9	2012-10-1	10	实用新型
8	发明专利 ZL200910040746.4	2012-10-1	20	发明专利
9	实用新型专利 ZL201220338969.6	2013-12-1	10	实用新型
10	实用新型专利 ZL201220339347.5	2013-12-1	10	实用新型
11	实用新型专利 ZL201220403258.2	2013-12-1	10	实用新型
12	实用新型专利 201220444797	2013-12-1	10	实用新型
13	实用新型专利 ZL201220452391.7	2013-12-1	10	实用新型
14	实用新型专利 ZL201220484691.3	2013-12-1	10	实用新型
15	实用新型专利 201220404922.5	2014-12-1	10	实用新型
16	实用新型专利 201220451175.0	2014-12-1	10	实用新型
17	实用新型专利 201220451180.1	2014-12-1	10	实用新型
18	实用新型专利 201220462348.9	2014-12-1	10	实用新型
19	实用新型专利 201220484046.1	2014-12-1	10	实用新型
20	实用新型专利 201220526798.X	2014-12-1	10	实用新型
21	外观设计专利 201230527579.9	2014-12-1	10	外观设计专利
22	实用新型专利 201320159204	2014-12-1	10	实用新型

23	实用新型专利 201320210711.2	2015-12-1	10	实用新型
24	实用新型专利 201320877931.0	2015-12-1	10	实用新型
25	实用新型专利 201320276636.X	2015-12-1	10	实用新型
26	实用新型专利 201420029242.9	2015-12-1	10	实用新型
27	实用新型专利 201520353008.6	2016-12-1	10	实用新型
28	实用新型专利 201520705628.1	2016-12-1	10	实用新型
29	实用新型专利 201521047544.X	2016-12-1	10	实用新型
30	实用新型专利 201521107328.X	2016-12-1	10	实用新型
31	实用新型专利 201620013739.0	2016-12-1	10	实用新型
32	实用新型专利 201520878743.9	2016-12-1	10	实用新型
33	实用新型专利 153174	2016-12-1	10	实用新型
34	实用新型专利 201420868619.X	2016-12-1	10	实用新型
35	实用新型专利 201620065428.9	2017-12-1	10	实用新型
36	实用新型专利 201620169653.7	2017-12-1	10	实用新型
37	实用新型专利 201620208265.5	2017-12-1	10	实用新型
38	发明专利 201210242148.7	2018-12-1	20	发明专利
39	实用新型专利 201520227639.3	2018-12-1	10	实用新型
40	实用新型专利 201520705611.6	2018-12-1	10	实用新型
41	实用新型专利 201520917721.9	2018-12-1	10	实用新型
42	实用新型专利 201620355418.9	2018-12-1	10	实用新型
43	实用新型专利 201720324946.2	2018-12-1	10	实用新型

2. 企业申报的账面未记录的无形资产情况

无。

(三) 引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

无。

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

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是 2019 年 9 月 30 日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

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

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

六、评估依据

（一）行为依据

1. 湖北众联资产评估有限公司与威斯达电器（中山）制造有限公司签订的《资产评估委托合同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订，自2014年3月1日起施行）；

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

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

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国专利法》（2008年12月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

6. 《中华人民共和国企业所得税法》（2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

7. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；

8. 《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；

9. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；

10. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

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

12. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号，1990年5月19日）；

13. 《城镇土地估价规程 GB T 18508-2014》；

14. 《房地产估价规范 GB 50291-2015》；

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

16. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；

3. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔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——无形资产》（中评协[2017]37号）；

9. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38号）；

10. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；

11. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；

12. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；

13. 《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]48号）；

14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]49号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；

2. 土地和房产权属证明文件；

3. 车辆相关权属证明；

4. 无形资产权利（权属）证明；

5. 重大机器设备的购置发票；

6. 公司章程；
7. 其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

（五）取价依据

1. 2016年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
2. 原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
3. 《资产评估常用方法与参数手册》
4. 各地区土地级别与基准地价更新资料；
5. 广东省建设项目应收取各种规费标准的文件；
6. 广东省建设工程估算指标；
7. 中山市建设工程造价指数表（2018）
8. 中山市建设工程造价工程指数指标（2017）
9. 国家有关部门公布的物价指数；
10. 机械工业信息研究院 2018年《中国机电产品报价手册》、《全国汽车报价及评估》、《电脑报》等价格资料及网上询价；
11. 《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院第 294 号令，自 2001 年 1 月 1 日起施行）；
12. 《机动车强制报废标准规定》（2012 年 12 月 27 日，商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号公布，自 2013 年 5 月 1 日起施行）；
13. 中国人民银行最新《金融机构存贷款基准利率表》。
14. 企业机器设备使用及管理部门提供的《重大设备鉴定表》，设备运行记录及检修记录、生产工艺流程、设备管理制度等有关资料；
15. 被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
16. 被评估单位提供的有关决算书及预（结）算书等工程建设资料；
17. 被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
18. 被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
19. 评估人员现场勘察记录工作底稿。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法、资产基础法三种基本方法的适用性，选择评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中尚无法找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。由于被评估单位威斯达电器（中山）制造有限公司未来生产经营存在较大不确定性，无法对企业未来生产经营进行合理分析和预测，不具备采用收益法进行评估的基本条件。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目采用资产基础法进行评估。

（一）关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。

1. 货币资金的评估

货币资金由现金、银行存款和其他货币资金组成。

现金是指存放在财务部的库存人民币现金。评估中，在核对账账、账表一致的基础上，对企业的现金进行了盘点，并倒推至评估基准日，确认账实相符后，以评估基准日的账面值确定评估值。

银行存款是企业存放在中国工商银行股份有限公司中山银海支行、中国工商银行珠海市前山支行、广发银行股份有限公司珠海拱北支行等银行的人民币、美元、港币、欧元存款账户。

评估人员取得了评估范围内的每户银行存款的对账单和银行存款余额调节表，对其逐行逐户核对，对双方未达账项的调整进行核实，并对其期末余额进行了函证。银行存款以核实无误后的账面价值作为评估值。

其他货币资金为保证金等。评估中我们审核了企业提供的相关资料，在账表核对一致的基础上，通过向银行询证，确认均无影响净资产的重大因素后，以核实后的账面值确定评估值。

2. 应收账款、其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收账款、其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，预付账款、其他应收款均采用个别认定的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析估计出评估风险损失。

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

3. 应收票据

评估人员查阅了被评估单位的应收票据备查簿，逐笔核对了应收票据的种类、号数和出票日、票面金额、交易合同和付款人、承兑人、背书人的姓名或单位名称、到期日等资料。应收票据以核实无误后的账面价值作为评估值。

4. 预付账款

对于预付账款，在评估过程中评估人员在核对企业总账与明细账的基础上，查看了预付款项的付款凭证、相关合同及付款依据。评估中对核实后的预付账款按账面值评估。

5. 存货

存货主要为原材料、委托加工物资、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）、发出商品等。存货包括原材料、产成品、在产品和发出商品。

(1) 原材料、委托加工物资根据评估基准日市场价格确定评估值。

(2) 产成品根据其可实现的不含税销售价扣除相关费率后得出，计算公式为：

评估价值=实际数量×不含税售价×[1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

(3) 在产品的评估

对于在产品，账面余额主要为投入的生产成本等，账面价值基本能够合理反映其市场价值，故以核实后的账面值为评估值。

(4) 发出商品的评估

发出商品已经实现销售，评估值应根据其各自可实现的出厂销售价扣除其中不属于被评估单位在该产成品上实际可以获得的经济利益如销售税费、所得税等金额综合确定。发出商品评估公式如下：评估价值=实际数量×不含税售价×[1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税税率)×r]

6. 对其他流动资产的评估，评估人员采用审核、验证、核实方法，检查了相关入账凭证和资料，对其他流动资产的真实性和合法性进行清查核实，以核实后的账面值作为评估值。

(二) 关于长期股权投资的评估

1. 收集与其他长期投资相关的投资合同、协议、公司章程、被投资单位的营业执照、验资报告、评估基准日会计报表，以这些书证的内容确定长期投资的存在。

2. 核对合同文件或被投资单位的相关资料，确定长期投资数额及投资比例的正确性。

3. 调查了解对被投资单位的控制情况，将长期投资区分为控股单位或非控股单位两类，以分别采用适当的方法进行评估。

(三) 关于房屋建筑物类资产评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物采用重置成本法评估。评估方法简述如下：

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。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

A、重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

房屋重置成本价值=开发成本+管理费用+资金成本+开发利润

（1）开发成本

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润、税金等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

（2）管理费用

参照现行中山市建筑行业的一般标准。

（3）资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括开发成本、管理费）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

（4）开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

B、成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[尚可使用年限÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

C、确定评估值

评估值=重置全价×成新率

（四）关于土地使用权的评估

根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术规程，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。经过评估人员实地勘察、分析论证并结合估价对象的区域条件，确定对待估宗地根据实际情况采用基准地价系数修正法和市场比较法测算土地价格，最后综合分析其计算结果，确定估价对象的评估价格。方法选择的主要依据如下：

（1）由于待估宗地土地收益难以准确剥离确定，故不适于使用收益法和剩余法；

（2）待估宗地位于中山市五桂山，待估宗地所处地段位于中山市基准地价覆盖范围且距评估基准日时间较近，故可选用基准地价系数修正法；

（3）由于待估宗地当地的征地成本统计资料难以收集，故不适于使用成本逼近法；

（4）由于从土地市场上可获得与待估宗地处于同一供需圈且具有可比性的类似交易实例，故适可选用市场比较法。

（五）关于设备类固定资产评估

根据资产评估准则，进行资产评估时采取的评估技术思路有市场法、成本法和收益法。具体的评估方法，应根据评估目的并结合委估资产的价值类型、评估对象的具体性质，可搜集数据和信息资料的制约等因素，综合考虑，适当选取。

由于委估资产主要为生产及办公用的设备及其配套设施，本次评估以持续使用和公开市场为前提，委估资产在今后生产经营中仍维持其原有用途并继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法：对资产而言，即是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本

法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值=重置全价×成新率

重置成本=现行市场价格（含税）×（1+运杂费率+安装调试费率）

式中，运杂费和安装费参照《资产评估常用数据手册》参数并结合设备类资产的具体情况选取。

①重置全价的确定

a、机器设备、运输设备和办公用电子设备以查询市价为主，询价的主要来源：一是经过分析核实的 2019 年《中国机电产品报价手册》等价格资料；二是向生产厂家和经销单位进行的同类设备的询价；三是网上查价。

运输费率的确定：充分考虑生产厂家的运输距离、交通条件、设备重量和价值，确定一个适当的比例；对能享受送货优惠的，不考虑运输费。

安装费率的确定：根据设备的精度要求、安装的难易程度，确定一个适当的比例；不需安装设备不考虑安装费。

对价值量较大、建设周期较长的设备，根据其合理的安装调试周期（6 个月以上），适当考虑工程前期费用，并按中国人民银行公布的同期贷款利率，计入资金成本。

重置全价=设备现行市场参考价×(1+运杂、安调费率)+资金成本及其它合理费用

②确定成新率

机器设备和电子设备：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅机器设备的技术档案、现场考察，从机器设备的实际技术状况、负荷率和利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率。年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

对运输车辆成新率的确定，依据商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部《机动车强制报废标准规定》（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）规定的车辆寿命年限、行驶里程并结合现场勘察的实际车况综合确定，其中以行驶里程法计算的成新率为理论成新率，然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

里程成新率 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

年限成新率 = (1 - d)ⁿ × 100%

式中：d = 2/N = 车辆双倍的平均年贬值率

N = 车辆经济使用年限

n = 车辆实际已使用年限

理论成新率按里程成新率和年限成新率孰低原则选取。

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

对电子设备采用使用年限法计算成新率，计算公式为：

成新率 = [尚可使用年限 / (已使用年限 + 尚可使用年限)] × 100%

③ 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率。

(六) 关于在建工程的评估

对设备在建工程，在了解工程状况的基础上，对在建工程账面价值所包含的内容进行调查了解，对价值构成中的工程款，人工费、设计费等工程直接费和相关税费、中介费用等前期及其他费用的合理性进行分析，对于工期持续时间较短工程评估人员认为其将在建工程账面价值能客观地反映委估对象的市场价值，故以被评估单位对此项资产已投入的资金（即账面价值）作为评估值。

(七) 关于无形资产的评估

对于企业申报的发明专利、外观设计专利及实用新型专利，评估人员首先核对了总账、明细账、会计报表及资产清查评估明细表，然后通过审核有关会计记录、询问企业有关人员，以确认专利资产的内容、性质、原始入账价值、已摊销期限、剩余摊销期限、尚存权利情况、形成新资产新权利的情况，按经审计确认后的账面价值确认评估值。

8. 关于负债的评估方法

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

(一) 明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2019年11月与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

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

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人員在自行资产清查的基础上，按要求填写“资产评估申报表”，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2.审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表。评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

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

法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实,相关人员访谈或抽样等方式进行调查。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当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。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料；从政府部门、各类专业机构以及市场等渠道获取的其他资料。如与交易案例相关的交易报告书、审计报告、盈利预测审核报告、行业统计数据、上市公司公告、研究机构的行业研究报告等。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

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

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.假设评估基准日后被评估单位持续经营；
- 2.假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
- 3.假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；

4.假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；

5.假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；

6.假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；

7.假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

(二)特殊假设

1.假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；

2.假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

3.假设评估基准日后被评估单位未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

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

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法对威斯达电器（中山）制造有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

威斯达电器（中山）制造有限公司评估基准日账面总资产为 85,825.89 万元，总负债为 76,172.06 万元，净资产为 9,653.83 万元，采用资产基础法评估后的总资产 105,862.66 万元，增值 20,036.77 万元，增值率 23.35%；总负债评估值 76,151.44 万元，减值 20.62 万元，减值率 0.03%；股东全部权益价值 29,711.22 万元，增值 20,057.39 万元，增值率 207.77%。具体评估汇总情况详见下表：（金额单位：人民币万元）

项目名称	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
------	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	71,903.55	72,214.16	310.61	0.43
非流动资产	2	13,922.34	33,648.50	19,726.16	141.69
其中：长期股权投资	3	540.00	540.00	-	-
固定资产	4	6,774.24	17,239.19	10,464.95	154.48
在建工程	5	57.71	57.71	-	-
无形资产	6	3,971.18	13,382.18	9,411.00	236.98
开发支出	7	934.83	934.83	-	-
长期待摊费用	8	544.60	394.80	-149.80	-27.51
其他非流动资产	9	1,099.78	1,099.78	-	-
资产总计	10	85,825.89	105,862.66	20,036.77	23.35
流动负债	11	76,144.56	76,144.56	-	-
非流动负债	12	27.50	6.88	-20.62	-74.98
负债总计	13	76,172.06	76,151.44	-20.62	-0.03
净资产	14	9,653.83	29,711.22	20,057.39	207.77

以上评估结论自评估基准日起壹年内使用有效。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

1. 威斯达电器（中山）制造有限公司的部分房屋建筑物无法提供相关权属证明资料，本次按权属声明和申报的资料进行评估，本评估公司对此不发表意见，也不承担相关法律责任；

2. 2018年11月30日，威斯达电器（中山）制造有限公司与平安银行股份有限公司珠海分行签订《最高额抵押担保合同》（合同编号：平银交通物流深圳额抵字20181126第001号）以威斯达电器（中山）制造有限公司拥有的土地使用权抵押为本公司之母公司广东德豪润达电气股份有限公司（现已更名为安徽德豪润达电气股份有限公司）借款提供抵押担保。截止2019年9月30日用于抵押的无形资产原值为7,994,132.00元，账面价值为4,823,126.99元。

3. 2018年11月30日，威斯达电器（中山）制造有限公司与平安银行股份有限公司珠海分行签订《最高额抵押担保合同》（合同编号：平银交通物流深圳额抵字20181126第001号）以威斯达电器（中山）制造有限公司拥有的房屋建筑物抵押为威斯达电器（中山）制造有限公司之母公司安徽德豪润达电气股份有限公司借款提供抵押担保。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况；

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素；

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

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

（四）重要的利用专家工作及报告情况；

无。

（五）重大期后事项

1. 评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

2. 不是评估师执业水平和能力所能胜任的有关事项：涉及鉴定环境危害性和合规性、建筑结构强度测定、建筑面积测量、房屋建筑物沉降测试、白蚁虫害监测、危房鉴定等，应由委托方聘请专业机构对该事项进行评定测算。

3. 2019年9月25日威斯达电器（中山）制造有限公司与珠海德豪润达电气有限公司签订《股权转让协议》，协议将威斯达电器（中山）制造有限公司所持珠海市东部颖承精密压铸有限公司90%股权以540万元价格转让给珠海德豪润达电气有限公司，上述股权转让事宜已于2019年10月8日办理工商变更，并出具《核准变更通知书》高新核变通内字【2019】第zh19093000448号。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况；

无。

（七）其他需要说明的事项。

1. 威斯达电器（中山）制造有限公司房屋建筑物评估结果中不包含土地之价值。

2. 本次委估资产中评估价值均为不含税价。

3. 本次在建工程评估未考虑可能存在的相关负债等事项对评估价值的影响。

4. 威斯达电器（中山）制造有限公司提供的会计资料的完整性、真实性和合法性，或存在故意隐瞒评估人员根据已有资料尚无法掌握的企业其他情况，导致存在账外资产及或有事项而又未能提供相关资料，由此造成对本评估结论的影响，本评估机构不承担相关法律责任。

本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）使用范围

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

2. 评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2019年9月30日至2020年9月29日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3. 未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4. 未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

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

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

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

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 11 月 18 日，是资产评估师和评估专业人员形成评估结论的日期。

资产评估师（签章）：

资产评估师（签章）：

湖北众联资产评估有限公司

2019 年 11 月 18 日