



本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

康佳集团股份有限公司
拟股权转让涉及的
东莞康佳投资有限公司
股东全部权益价值项目

资产评估报告

中天和[2020]评字第 90030 号
(共 3 册 第 1 册)



北京中天和资产评估有限公司
BEIJING ZHONGTIANHE ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

二〇二〇年六月二十七日

目 录

第一册（声明、摘要、正文及附件）

声明	2
资产评估报告摘要	4
资产评估报告	8
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况	8
二、 评估目的	11
三、 评估对象和评估范围	12
四、 价值类型	15
五、 评估基准日	15
六、 评估依据	15
七、 评估方法	18
八、 评估程序实施过程 and 情况	32
九、 评估假设	34
十、 评估结论	35
十一、 特别事项说明	38
十二、 资产评估报告使用限制说明	41
十三、 资产评估报告日	42
十四、 签名盖章	42
资产评估报告附件	42

第二册（评估明细表）

第三册（评估说明）

声 明

1、本资产评估报告是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的。

2、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。

3、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，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

4、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和使用评估结论，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。

5、评估对象及其所涉及资产、负债清单及未来收益预测资料由委托人、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。

委托人、被评估单位和相关当事人管理层和其他人员提供的与本次资产评估相关的所有资料，是编制本资产评估报告的基础，对评估对象及其所涉及资产、负债存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示且资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

6、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及其所涉及资产、负债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。

7、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。资产评估师不具有对评估对象及其所涉及资产法律权属确认或发表意见的能力，故不对评估对象及其所涉及资产的法律权属真实性做任何形式的保证。



8、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。

9、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。



康佳集团股份有限公司 拟股权转让涉及的 东莞康佳投资有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告摘要

中天和[2020]评字第90030号

北京中天和资产评估有限公司接受康佳集团股份有限公司（以下简称：康佳股份）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、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对康佳集团股份有限公司拟转让东莞康佳投资有限公司（以下简称：东莞康佳投资）股权事宜涉及的东莞康佳投资股东全部权益在评估基准日 2019 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。

一、评估目的

根据《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字[2020]10号）文件，康佳股份拟转让东莞康佳投资的股权，为此需对东莞康佳投资股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象

东莞康佳投资于评估基准日的股东全部权益价值。

三、评估范围

包括东莞康佳投资评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，具体以东莞康佳投资提供的资产、负债清单为准。

四、价值类型

市场价值。

五、评估基准日

2019 年 12 月 31 日。

六、评估基本方法

资产基础法和收益法。

七、评估结论及其使用有效期

在有限期经营前提下，采用资产基础法评估结果为最终评估结论，东莞康佳投资股东全部权益评估价值为 5,240.53 万元（大写人民币：伍仟贰佰肆拾万伍仟叁佰圆整），比账面价值 4,441.00 万元增值 799.53 万元，增值率 18.00%。



本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日2019年12月31日起至2020年12月30日止。国家法律、行政法规另有规定的除外。

八、对评估结论产生影响的特别事项

1、权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对东莞康佳投资纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的下列4项房屋建筑物尚未取得房产证。本次评估中，该房屋建筑物面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。被评估单位取得房产证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等房产见下表：

金额单位：人民币万元

序号	权证号码	建筑物名称	取得日期	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		备注
						原值	净值	
1	无	地下水池泵房)	2001/1/1	m ²	803.00			账面价值包含在二期影视城
2	无	易燃品仓库	1996/2/28	m ²	144.00			账面价值包含在二期影视城
3	无	员工冲凉房、图书馆	2001/6/30	m ²	469.69			账面价值包含在二期影视城
4	无	二期地磅房	2013/5/28	m ²	6.00			账面价值包含在二期影视城

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

2、其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，被评估单位尚未提供其一期房屋建筑物的相关工程资料，竣工验收报告，验收结算书，工程预（决）算书等。主要原因为一期房屋建筑物为转让所得，发生时间为1995年至2001年期间，且会计账簿为手工账簿，截止本资产评估报告出具日，已有20余年，因时间跨度较长及相关资料保管不完善等客观原因，导致评估资料收集不完整，本次评估依据所收集的其他相关工程资料，部分图纸，部分竣工验收报告等进行资产核查，相关面积参数与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。

除上述事项外，本次评估未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

3、抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①租赁：

东莞康佳投资与东莞康佳电子有限公司签订《房屋租赁合同》，东莞康佳投资将坐落于一期建筑面积 13,594.84 平方米的厂房租给东莞康佳电子有限公司使用，租赁期自 2019 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 1 日，租金为 29.91 万元/月。

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

4、评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括：

2020年1月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结



论，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

除上述事项外，本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

5、其他事项

(1) 核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

(2) 实收资本情况

2020年1月7日，东莞康佳投资收到康佳集团股份有限公司实缴的注册资本金5,560.00万元，自评估基准日至资产评估报告出具日之间，东莞康佳投资注册资本金已全部实缴，实收资本（实缴出资额）与注册资本（认缴出资额）一致。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

(3) 资产使用状态

本次评估对纳入评估范围内的固定资产、无形资产，以评估基准日该资产的实际使用状态为前提，不考虑土地征用及拆迁补偿事项对评估结论产生的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

重要事项说明：

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本资产评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当完整阅读资产评估报告正文。



康佳集团股份有限公司 拟股权转让涉及的 东莞康佳投资有限公司 股东全部权益价值项目 资产评估报告

中天和[2020]评字第 90030 号

康佳集团股份有限公司：

北京中天和资产评估有限公司(以下简称“中天和评估公司”)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、公正的原则,采用资产基础法和收益法,按照必要的评估程序,对康佳集团股份有限公司拟转让东莞康佳投资有限公司股权事宜涉及的东莞康佳投资有限公司股东全部权益在评估基准日 2019 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、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

本项目委托人为康佳集团股份有限公司,被评估单位为东莞康佳投资有限公司,资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人为国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(一) 委托人概况

企业名称及简称：康佳集团股份有限公司（简称：康佳股份）

注册代码（统一社会信用代码）：914403006188155783

类型：股份有限公司(中外合资、上市)

住所：深圳市南山区粤海街道科技园科技南十二路 28 号康佳研发大厦 15-24 层

法定代表人：刘凤喜

注册资本：240794.5408 万元人民币

成立日期：1980 年 10 月 01 日

营业期限：1980 年 10 月 01 日至 2054 年 12 月 31 日

经营范围：研究开发、生产经营电视机、冰箱、洗衣机、日用小家电、厨卫电器及其他智能生活电器产品,家庭视听设备,IPTV 机顶盒,OTT 终端产品,数字电视接收器

(含卫星电视广播地面接收设备),数码产品,智能穿戴产品,智能健康产品,智能电子产品,智能开关插座,移动电源,移动通信设备及终端产品,日用电子产品,汽车电子产品,卫星导航系统,智能交通系统,防火防盗报警系统,办公设备,电子计算机,显示器;大屏幕显示设备的制造和应用服务;LED(OLED)背光源、照明、发光器件制造及封装;触摸电视一体机;无线广播电视发射设备;应急广播系统设备;生产经营电子元件、器件,模具,塑胶制品,各类包装材料;设计、上门安装安防产品、监控产品,无线、有线数字电视系统及系统集成,并从事相关产品的技术咨询和服务(上述经营范围中的生产项目,除移动电话外,其余均在异地生产)。从事以上所述产品(含零配件)的批发、零售、进出口及相关配套业务(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理及其它专项规定管理的商品,按国家有关规定办理申请)。销售自行开发的技术成果;提供电子产品的维修服务、技术咨询服务;普通货物运输,国内货运代理、国际货运代理,仓储服务;供应链管理;企业管理咨询服务;自有物业租赁和物业管理业务。从事废旧电器电子产品的回收(不含拆解)(由分支机构经营);以承接服务外包方式从事系统应用管理和维护、信息技术支持管理、银行后台服务、财务结算、人力资源服务、软件开发、呼叫中心、数据处理等信息技术和业务流程外包服务。经营进出口业务;国内贸易;国际贸易(不含专营、专控、专卖商品);销售安防产品、智能家居产品、门锁、五金制品;代办(移动、联通、电信、广电)委托的各项业务;水污染治理、固体废物污染处理、危险废物污染治理、大气污染治理、土壤污染治理与修复服务;非金属矿物制品材料生产(开采除外)、销售;半导体集成电路、元器件专用材料开发、生产及销售,组装生产和销售集成电路设备,半导体集成电路及相关产品的设计、研发、制造、测试、封装与销售集成电路产品及相关技术服务,半导体集成电路科技领域内的技术开发、转让及进出口。

(二) 被评估单位概况

1. 基本情况

企业名称及简称: 东莞康佳投资有限公司(以下简称“东莞康佳投资”)

注册代码(统一社会信用代码): 91441900MA53EL2PXD

类型: 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

住所: 广东省东莞市凤岗镇凤岗康佳路5号103室

法定代表人: 常东

注册资本: 10000万人民币

成立日期: 2019年06月28日



营业期限：2019 年 06 月 28 日至无固定期限

经营范围：实业投资、创业投资、企业营销策划、企业管理咨询、商务信息咨询、物业管理；产销：电子产品。

2. 公司设立及历史沿革

2019 年 06 月 28 日，康佳集团股份有限公司出资成立东莞康佳投资有限公司，注册资本 10000 万人民币，康佳集团股份有限公司持有 100% 股权。

截至评估基准日，东莞康佳投资有限公司股东、股本结构如下表所示：

序号	股东名称	认缴金额(万元)	实缴金额(万元)	认缴持股比例	实缴持股比例
1	康佳集团股份有限公司	10,000.00	4,440.00	100.00%	100.00%
	合 计	10,000.00	4,440.00	100.00%	100.00%

自评估基准日至本评估报告出具日，东莞康佳投资有限公司股东、股本结构无变化。

3. 企业近年经营管理及财务状况

(1) 企业经营状况

东莞康佳投资主要经营实业投资、创业投资、企业营销策划、企业管理咨询、商务信息咨询、物业管理；产销：电子产品；截至评估基准日，企业尚未开展实际经营业务。

(2) 人力资源构成

东莞康佳投资截止评估基准日共有在职员工 1 人。

(3) 企业评估基准日简要财务数据

根据东莞康佳投资经审计的财务报表，截止评估基准日 2019 年 12 月 31 日，资产总额 48,861.60 万元，负债总额 44,420.60 万元，净资产额 4,441.00 万元，2019 年实现营业收入 27.44 万元，营业利润 1.33 万元，净利润 1.00 万元。

公司评估基准日资产、财务状况如下表：

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

项目	2019 年 12 月 31 日
资产总额	48,861.60
负债总额	44,420.60
净资产	4,441.00
项目	2019 年



营业总收入	27.44
营业总成本	26.11
营业利润	1.33
利润总额	1.33
净利润	1.00
审计机构名称	信永中和会计师事务所
审计报告号	XYZH/2020GZA50087
审计意见类型	标准无保留意见

审计报告认为东莞康佳投资财务报表已经按照企业会计准则的规定编制，如实反映了东莞康佳投资 2019 年 12 月 31 日的财务状况以及 2019 年的经营成果与现金流量。

4. 主要会计政策

执行财政部 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的《企业会计准则—基本准则》等 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定。

5. 主要税项

①主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务过程中产生的增值额不含税收入	6%/9%
城市维护建设税	以流转税为计税依据	7%
教育费附加	以流转税为计税依据	3%
地方教育费附加	以流转税为计税依据	2%
企业所得税	以应纳税所得额计征	25%

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人国家法律、行政法规明确规定的资产评估报告使用人。

(四) 委托人和被评估单位之间的关系

被评估单位为委托人的全资子公司。

二、 评估目的

根据《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字[2020]10号）文件，康佳股份拟转让东莞康佳投资的股权，为此需对东莞康佳投资股东全部权益价值进行评估，为上述经济行为提供价值参考依据。



三、 评估对象和评估范围

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。

(一) 评估对象

本资产评估项目的评估对象是东莞康佳投资于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

包括东莞康佳投资评估基准日审计后资产负债表列示的全部资产和负债，并且由东莞康佳投资提供的清单载明，具体评估范围详见被评估单位填写的《评估明细表》。

企业申报的评估基准日表内资产及负债对应的会计报表已经信永中和会计师事务所予以审计，并出具了 XYZH/2020GZA50087 标准无保留意见审计报告。具体情况见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项 目	账面价值
1.	流动资产	2,297.90
2.	非流动资产	46,563.70
3.	其中：可供出售金融资产	
4.	持有至到期投资	
5.	长期应收款	
6.	长期股权投资	
7.	投资性房地产	
8.	固定资产	30,922.83
9.	在建工程	
10.	工程物资	
11.	固定资产清理	
12.	生产性生物资产	
13.	油气资产	
14.	无形资产	15,640.87
15.	开发支出	
16.	商誉	
17.	长期待摊费用	
18.	递延所得税资产	
19.	其他非流动资产	
20.	资产总计	48,861.60
21.	流动负债	44,420.60
22.	非流动负债	



23.	负债合计	44,420.60
24.	净资产（股东全部权益）	4,441.00

委托人或被评估单位填写的评估明细表内容与审计后资产负债表内容相一致。委托人及被评估单位已承诺无应纳入而未纳入本次评估范围的资产和负债。纳入评估范围的资产和负债与委托评估时确定的范围是一致的。

1、委估主要资产及负债情况

纳入本次评估范围中的资产及负债包括流动资产、非流动资产、流动负债，其中：

（1）流动资产：

流动资产主要包括货币资金、应收账款、其他流动资产。

1) 货币资金账面价值 9.97 万元，全部为银行存款。银行存款账面值 9.97 万元，共 1 个账户，全部为人民币存款。

2) 应收账款账面价值 29.91 万元，未提取坏账准备，账面净值 29.91 万元，主要为应收东莞康佳电子有限公司的厂房租赁费用，账龄为 1 年以内。

3) 其他流动资产账面价值 2,258.02 万元，为企业待抵扣进项税。

（2）非流动资产：

非流动资产主要包括固定资产、无形资产。

1) 固定资产包括房屋建筑物、构筑物，主要位于东莞康佳投资厂区内，通过购置方式取得。纳入评估范围内的房屋建（构）筑物账面原值 30,922.83 万元，账面净值 30,922.83 万元。

其中：

房屋建筑物：主要包括包装材料厂厂房(7#)、模具厂厂房、二期影视城、宿舍楼等，建于 1995-2013 年间，分布在东莞康佳投资厂区内。

构筑物：主要包括北大门工程、北大门展厅和网架层面工程等，建于 1996-2010 年间，分布在东莞康佳投资厂区内。

以上房屋建（构）筑物结构主要为钢混结构；构筑物主要为钢混结构。企业资产日常使用及管理状况良好，能够满足企业生产经营需要。

以上房屋建筑物有权证的 15 项，建筑面积 247,385.35 平方米，经核查以权证载明的建筑面积为准；无权证的 4 项，建筑面积 1,422.69 平方米，其面积是由企业人员测量并经现场核查后确定的。实际面积应以房产测绘部门的测量结果为准，如有差异，评估结论应作相应调整。

东莞康佳投资提供的资料表明以上房屋建（构）筑物产权均归公司所有，无产权



纠纷。

东莞康佳投资提供的资料表明以上房屋建（构）筑物于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

2) 无形资产为土地使用权，土地使用权入账价值 15,666.98 万元，账面净值 15,640.87 万元，共计 3 宗土地，总面积 125,849.84 平方米，企业均以购置方式取得，土地取得日期分别为 1996 年 1 月 22 日、1992 年 8 月 17 日、1999 年 3 月 22 日，到期日分别为 2045 年 6 月 12 日、2043 年 5 月 30 日、2048 年 10 月 21 日，证载用途均为工业用地，实际用途均为工业用地，均已办理了国有土地使用权证。见下表：

金额单位：人民币万元

序号	土地权证号	宗地名称	土地位置	取得日期	终止日期	开发程度	面积(m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	粤（2020）东莞不动产权第 0099893 号	一期生活区土地使用权	凤岗镇康佳路 5 号	1996/1/22	2045/6/12	五通一平	31,707.68	3,832.09	3,825.70
	粤（2020）东莞不动产权第 0099820 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0100632 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0099822 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0099825 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 103338 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0100628 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0100627 号								
2	粤（2020）东莞不动产权第 0099892 号	一期厂房土地使用权	凤岗镇康佳路 5 号	1992/8/17	2043-5-30	五通一平	42,258.76	5,006.64	4,998.29
	粤（2020）东莞不动产权第 103338 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0100631 号								
	粤（2020）东莞不动产权第 0099823 号								
3	粤（2020）东莞不动产权第 0100629 号	二期厂房土地使用权	凤岗镇康佳路 17 号	1999/3/22	2048-10-21	五通一平	51,883.40	6,364.19	6,353.58
4		契税						456.09	455.33
5		印花税						7.98	7.97

东莞康佳投资提供的资料表明以上土地使用权均归公司所有，无产权纠纷。

东莞康佳投资提供的资料表明以上土地使用权于评估基准日未设立抵押/担保，也无经济纠纷。

（3）负债：

负债主要包括流动负债，流动负债主要包括应交税费、其他应付款。

1) 应交税费账面余额 0.33 万元，主要为企业所得税。

2) 其他应付款账面余额 44,420.27 万元，主要为企业应付东莞康佳电子有限公司的房屋建筑物及无形资产受让款项。

2、企业申报的表外资产情况

本次评估企业无申报的表外资产。

3、引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量、账面金额、评估值

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

四、 价值类型

评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。市场价值以外的价值类型一般包括投资价值、在用价值、清算价值、残余价值等。

根据本次评估目的、市场条件和评估对象自身条件等因素，以及与评估假设的相关性，选择市场价值作为本次评估的价值类型。

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

本项目评估基准日是2019年12月31日。

评估基准日是根据评估目的，并尽可能地与相关经济行为的实现日接近且为会计期末等原则由委托人确定。评估基准日与资产评估委托合同载明日期一致。

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、权属依据，以及评定估算时采用的取价依据和其他参考依据等，具体如下：

（一）经济行为依据

1. 《中共康佳集团股份有限公司委员会会议纪要》（康集党纪字[2020]10号）；

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国证券法》（2013年6月29日第十二届全国人民代表大会常务委员会第三次会议修订）；

2. 《关于规范上市公司国有股东行为的若干意见》（国务院国资委国资发产权[2009]123号）；
3. 《关于修改〈上市公司收购管理办法〉的决定》（中国证监会令第108号，2014年）；
4. 《上市公司信息披露管理办法》（中国证监会令第40号，2016年修订）
5. 《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）；
6. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
7. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；
8. 《国有资产评估管理办法》（国务院第91号令，1991年）；
9. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]第36号）；
10. 《国有资产评估管理若干问题的规定》（财政部14号令，2001年）；
11. 《国有资产评估项目备案管理办法》（财政部财企业[2001]802号）；
12. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，2003年）；
13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国资委第12号令，2005年）；
14. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国务院国资委产权[2006]274号）；
15. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》（国务院国资委国资产权[2009]941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国务院国资委国资发产权〔2013〕64号）；
17. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部第32号令，2016年）；
18. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号，2014年）；
19. 《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修订）；
20. 《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65号，2011年）；
21. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财

税[2016]36号)；

22. 《财政部、税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；

23. 《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）；

24. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令86号，2017年；2019年财政部令97号修订）；

25. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财政部财资[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—不动产》（中评协[2017]38号）；

9. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；

10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42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. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；

14. 《资产评估专家指引第8号—资产评估中的核查验证》（中评协[2019]39号）。

（四）权属依据

1. 评估基准日股份持有证明、出资证明；

2. 国有土地使用证、土地使用权出让合同；

3. 不动产权证书；

4. 有关产权转让合同；

5. 其他权属证明文件；

6. 被评估单位有关权属的承诺、声明；

7. 其他与资产的权利取得及使用有关的文件、报告、经济合同、协议及资金拨付

证明（凭证）等资料。

（五） 取价依据

1. 被评估单位提供的《资产评估申报表》、《收益预测申报表》；
2. 被评估单位提供的审计报告；
3. 被评估单位提供的记账凭证、发票等；
4. 被评估单位提供的会计报表等财务资料及生产经营资料；
5. 被评估单位提供的财务预算和未来经营期的盈利预测资料；
6. 被评估单位提供的租赁合同、协议；
7. 评估基准日国债收益率；
8. 评估基准日贷款市场报价利率（LPR）；
9. 使用同花顺 iFinD 采集的同类上市公司财务指标及风险指标等数据；
10. 《广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》（2018 版）《广东省通用安装工程综合定额》（2018）、《广东省建设工程计价依据编制技术报告》（2018）和《广东省建设工程施工机具台班费用编制规则》（2018）；
11. 东莞市建筑工程消耗量定额单位估价表（2019）、安装工程预算定额单位估价表（2019）、全统装饰装修工程消耗量定额单位估价表（2019）；
12. 东莞市有关政府收取的前期和其他费用标准（2019）；
13. 《东莞市城镇土地级别调整和基准地价更新关键结论与说明》；
14. 《资产评估常用数据与参数手册》；
15. 委托人及被评估单位提供的其他资料；
16. 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料及价格信息资料以及我公司收集的相关产业政策、行业资料、参数资料、询价资料等。

七、 评估方法

（一） 评估方法简介

企业价值评估包括收益法、市场法、资产基础法三种基本评估方法。

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。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，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理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。运用资产基础法进行企业价值评估，各项资产的价值应当根据其具体情况选用适当的评估方法得出。

（二） 评估方法的选择

根据资产评估执业准则，资产评估师执行资产评估业务，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。

1. 资产基础法

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，合理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。结合本次评估情况，被评估单位会计报表已经审计、可以提供，也可以从外部收集到满足资产基础法所需的资料，可以对被评估单位资产及负债展开核查和评估，因此本次评估适用资产基础法。

2. 收益法

收益法的基础是经济学的预期效用理论，即对投资者来讲，企业的价值在于预期企业未来所能够产生的收益。收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——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，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。从收益法适用条件来看，由于企业具有独立的获利能力且被评估单位管理层提供了未来年度的盈利预测数据，根据企业历史经营数据、内外部环境能够合理预计企业未来的盈利水平，并且未来收益的风险可以合理量化，所获取的评估资料比较充分。根据本次评估目的，在经济行为实施后，并不影响企业的持续经营和既定的获利模式，从被评估单位的行业特点来看，企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。因此具备采用收益法评估的基本条件。

3. 市场法

市场法是以现实市场上的参照物价值来评价评估对象价值。市场法以市场为导向，具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观、评估数据直接来源于市场、评估结果说服力较强的特点。由于我国目前缺乏一个充分发展、活跃的资本市场，经调查，与

被评估单位相同或相似的可比上市公司少，难以获取足够量的可比公司进行市场法评估；同时与本次股权转让行为类似的股权交易案例较少，难以获取足够量的案例样本进行市场法评估。另外可比上市公司或交易案例与评估对象的相似程度较难准确量化和修正，因此市场法评估结果的准确性较难准确考量，而且市场法基于评估基准日资本市场的时点影响进行估值而未充分考虑市场周期性波动的影响，因此本次评估未采用市场法。

综上所述，本次评估采用资产基础法和收益法对被评估单位于评估基准日的股东全部权益价值进行评估。

（三） 资产基础法具体评估方法介绍

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，合理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。计算公式为：

被评估单位股东全部权益（净资产）价值＝资产评估价值-负债评估价值

对各项资产的价值根据具体资产选用适当的评估方法得出。

1、流动资产评估

1) 货币资金

货币资金包括银行存款。

银行存款，根据评估申报表，经与银行对账单及银行存款余额调节表核对，并对大额存款进行函证和替代程序，确定其账实是否相符。人民币存款根据核实后银行存款数额确定评估值。

2) 应收账款

应收账款在实施函证和替代测试程序的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。对于有充分理由相信全都能收回的，按全部应收款额计算评估值；对于可能收不回部分款项的，在难以确定收不回账款的数额时，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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，参照账龄分析法，估计出可能收不回的款项，作为风险损失扣除后计算评估值。

3) 其他流动资产

其他流动资产包括企业待抵扣的进项税等。以评估基准日后还享有的资产和权力价值作为评估值。

2、非流动资产的评估

1) 房屋建筑物

房屋建（构）筑物包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施。房屋建（构）筑物评估方法分别为成本法、市场比较法和收益法以及其他衍生评估方法。根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，分析评估方法的适用性，分别选择适当的评估方法。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业用房，市场上没有可比的资产及交易活动，因此市场比较法不适用；上述房屋建（构）筑物无法独立发挥作用产生收益，因此收益法不适用，且为已建成房屋，不具备再开发的潜力，假设开发法不适用。由于能够获取房屋建筑工程各项工程预决算及费用指标、定额及文件，因此，本次采用成本法对房屋建（构）筑物进行评估。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业用房，根据市场调查，房屋所处地区工业用房交易不活跃，交易价格不透明，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，市场比较法无法能较好体现其市场价值。因此，本次不采用市场比较法对房屋建（构）筑物进行评估。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为工业用房，根据市场调查，房屋所处地区工业用房租赁不活跃，租赁价格不透明，上述房屋建筑物无法独立发挥作用产生收益，根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等，收益法无法体现其市场价值。因此，本次不采用收益法对房屋建（构）筑物进行评估。

纳入本次评估范围内的房屋建（构）筑物为已建成的工业用房，各项批复手续不齐全、规划指标不完整，不具有开发或再开发潜力，且房屋所处地区工业用房交易、租赁不活跃，交易、租赁价格不透明，开发完成后的价值不可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算，不适合采用假设开发法进行评估计算。因此，本次不采用假设开发法对房屋建（构）筑物进行评估。

因此，本次评估根据评估目的、房屋建（构）筑物状况、价值类型、资料收集等情况，选择成本法对纳入评估范围的房屋建（构）筑物进行评估。

对于账面价值中包含的契税、印花税等费用，本次评估按照账面价值确认。

（1）成本法

成本法是以假设重新建造待估房屋建（构）筑物所需要的成本为依据评估建筑物价值的一种方法。即以现时条件下建筑物全新状态的重置成本，减去实体性、功能性和经济性贬值，据以估算待估房屋建（构）筑物价值。计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置单价} \times \text{建筑面积} \times \text{综合成新率} \\ &= \text{重置成本} \times \text{综合成新率} \end{aligned}$$

(A) 重置成本

房屋建（构）筑物的重置成本根据建筑物所在地与建筑物的建筑结构特征、建筑面积、层高、装饰标准、设备设施状况等，以现行定额标准、建设规费、贷款利率计算。重置成本包括建安综合造价、前期及其他费用、资金成本。建安综合造价根据工程量、预算定额进行确定；前期及其他费用根据国家 and 地区现行规费标准计取；资金成本为正常建设施工期内占用资金的筹资成本。计算公式为：

$$\text{重置成本} = \text{建安综合造价（不含增值税）} + \text{前期及其他费用（不含增值税）} + \text{资金成本}$$

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）及《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）文件，构成房屋建（构）筑物重置成本的建安综合造价、前期及其他费用中所含增值税，在计算重置成本时可抵扣。

(a) 建安综合造价

房屋建（构）筑物的建安综合造价可根据实际情况采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法中的一种或同时运用几种方法综合确定。本次评估，通过查勘各项待估建筑物的实物状况和调查工程竣工图纸、工程结算资料的齐全情况，采取不同方法分别确定。即根据各项待估建筑物的实物情况，分别采用重编预算法、决算调整法、类比系数调整法、单方造价指标估算法等方法确定其建安综合造价。

重编预算法是以待估建筑物的工程竣工资料、图纸、预决算资料为基础，结合现场勘查结果，重新编制工程量清单，按所在地现行建筑工程预算定额和取费标准计算评估基准日的建安综合造价。

决算调整法是以待估建筑物决算资料中经确认的工程量为基础，分析已决算建筑物建安综合造价各项构成费用，并根据评估基准日当地市场的人工、材料等价格信息和相关取费文件，对已决算建筑物的建安综合造价进行调整，最后经综合考虑待估建筑物及当地建筑市场的实际情况，确定建安综合造价。

类比系数调整法是通过典型工程案例或省市当地工程造价主管部门公布的《已完工造价分析表》中的工程结算实例的建筑面积、结构型式、层高、层数、跨度、材



质、内外装修、施工质量、使用维修维护等各项情况与待估建筑物进行比较，参考决算调整法测算出的典型工程案例人工费、材料费、机械费增长率，调整典型工程案例或工程结算实例建安综合造价后求取此类建筑物的建安综合造价。

单方造价指标估算法是结合以往类似工程经验，按单方造价指标求取此类建筑物的建安综合造价。

本次评估，纳入评估范围内的建筑物规模大、类型杂、项数多，因此，在计算建安综合造价时将建筑物分为三大类，即：A类为大型、价值高、重要的建筑物；B类为一般建筑物；C类为价值量小、结构简单的建筑物。

对于大型、价值高、重要的建筑物采用决算调整法确定其建安综合造价，即以待估建筑物决算中的工程量为基础，按现行工程预算价格、费率，调整为按现行价格计算的建安综合造价。对于缺乏工程图纸或预决算资料的工程，依据实物现状，对其土建及安装工程按现行定额进行估算，同时向有关部门、有关人员收集同类型的建安综合造价进行综合分析，最终确定该类建筑物的建安综合造价。

对于一般建筑物，根据典型房建筑物实物工程量，按照现行建筑安装工程定额(或指标)和取费标准及当地的材料价格、人工工资，确定其综合造价；计算出典型工程综合造价后，再运用类比系数调整法对类建筑物进行分析，找出其与典型建筑物的差异因素，进行增减调整，从而计算出与典型工程类似的建筑物的建安综合造价。

对于价值量小、结构简单的建筑物采用单方造价指标估算法确定其建安综合造价。

在计算建安综合造价时，分别计算含税建安综合造价和不含税建安综合造价。

(b) 前期及其他费用

前期及其它费用包括地方政府规定收取的建设项目政策性收费及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价以外的前期及其他费用两个部分。政府政策性收费指地方政府作为社会基本建设管理者而收取的各项规费，一般以工程结算造价的百分比或建筑面积向建设单位收取。建设单位前期及其他费用指建设单位应当支出的工程费用以外的成本费用。前期及其它费用主要根据国家及建筑物所在地政府规定的项目计算。经测算各项取费率如下：

前期及其它费用明细表

序号	费用名称	费率 (含税)	费率 (不含税)	取费基数	取费依据
一	建设单位管理费	1.09%	1.09%	总投资额	财建[2016]504号
二	勘察设计的	2.80%	2.64%	建安造价+设备购置价	市场价
三	工程监理费	1.82%	1.72%	总投资额	市场价



四	工程招投标代理服务费	0.10%	0.09%	总投资额	市场价
五	可行性研究费	0.30%	0.28%	总投资额	市场价
六	环境影响评价费	0.06%	0.06%	总投资额	市场价
合计		6.17%	5.88%		

在政府收取城市基础设施配套费的地区，对于有房屋所有权证的房屋建筑物计取城市基础设施配套费，对于未办理房屋所有权证的房屋建筑物不计取城市基础设施配套费。

在计算前期及其他费用时，分别计算含税前期及其他费用和不含税前期及其他费用。

(c) 资金成本

资金成本根据房屋建（构）筑物合理的建设工期，按照评估基准日相应期限的贷款利率以含税建安综合造价与含税前期及其他费用之和为基数确定，并假定资金在建设期均匀投入，合理建设工期参照《全国统一建筑安装工程工期定额》执行。

资金成本 = (含税建安综合造价 + 含税前期及其他费用) × [(1 + 正常建设期贷款利率)^{建设工期 × 1/2} - 1]

贷款利率按照评估基准日 2019 年 12 月 31 日执行的金融机构贷款基准利率：

项目	年利率 (%)
一、短期贷款	
一年以内（含一年）	4.35
二、中长期贷款	
一至五年（含五年）	4.75
五年以上	4.90

(B) 综合成新率

房屋建（构）筑物的综合成新率根据建筑物建筑结构特征、建成年代、新旧程度、功能损耗等综合确定。因纳入本次评估范围的房屋建筑物其耐用年限晚于土地使用权年限，且根据土地出让合同约定土地使用权期限届满后无偿收回土地使用权及地上建筑物，本次评估采用房屋建筑物已使用年限加土地使用权尚可使用年限计算成新率，并结合现场勘查调整系数确定综合成新率。计算公式为：

综合成新率 = 尚可使用年限 / (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100% + 现场勘查调整系数

式中：

尚可使用年限根据土地使用权到期日所确定的耐用年限标准，结合现场勘查情况以及建筑物历年更新改造情况、维护维修状况等综合确定；已使用年限根据建筑物的建造年月计算确定。

对纳入评估范围内的构筑物，采用年限法成新率并结合现场勘查调整系数确定综合成新率。计算公式为：

$$\text{综合成新率} = (\text{耐用年限} - \text{已使用年限}) / \text{耐用年限} \times 100\% + \text{现场勘查调整系数}$$

现场勘查调整系数是通过现场考察建筑物的工程质量、建筑主体、维护结构、水电设施、装修等各方面保养情况，结合有关工程资料、更新改造情况、历年来的维修管理状况、使用环境等，参照《房屋完损等级评定标准（试行）》（城住字[1984]第678号），结合年限法成新率综合分析确定。在确定过程中，以建筑物能否按设计使用功能继续使用为前提，以基础和主体结构的稳定性及牢固性为主要条件，而装修和配套设施只有在基础和主体结构能继续使用的前提下，作为修正基础和主体结构现场勘查状况的辅助条件。

（C）评估值

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{综合成新率}$$

2) 土地使用权

土地使用权评估选用的评估方法应与评估目的相匹配。本评估中运用的评估方法是根据当地地产市场的发育状况，并结合评估对象的具体特点及特定的评估目的等条件来选择的。通常的评估方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、公示地价系数修正法。

因市场比较法主要用于地产市场发达，有充足可比实例的地区。待估宗地所在区域类似交易案例充足，所以选择市场比较法评估。

因收益还原法适用于有现实收益或潜在收益的土地或不动产评估，待估宗地所在区域没有类似物业出租，通过分析比较不能确定客观的租金水平，因此不宜采用收益还原法评估。

因剩余法适用于具有投资开发或再开发潜力的土地评估。一般可运用于以下情形：

（1）待开发不动产的土地评估；（2）待改造后再开发不动产中的土地评估；（3）仅将土地开发整理成可供直接利用的土地评估。待估宗地因规划条件不明确，可开发不动产的性质和规模不确定，不符合选择剩余法评估的条件。

因成本逼近法适用于新开发土地或土地市场欠发育、交易实例少的地区的土地价格评估。待估宗地土地市场发育较好、交易实例较多，又不为新开发的土地，所以不

选择成本逼近法评估。

因基准地价系数修正法可用于政府已公布基准地价且具有完备的基准地价修正体系的区域的土地价格的评估。待估宗地处于当地土地基准地价覆盖区域，故可以参照当地公布的基准地价采用基准地价系数修正法进行评估。

经实地勘查及分析论证，本次评估选取市场比较法、基准地价系数修正法对被评估宗地进行评估，然后根据实际情况对两种评估方法结果进行比较分析，最终选取其中一种方法结果为最终评估结果。计算公式为：

宗地评估值=宗地评估单价×宗地面积

对于账面价值中包含的契税、印花税等费用，本次评估按照账面价值确认。

A、市场比较法

市场比较法是根据替代原理，将待估宗地与具有替代性的且在评估基准日近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格进行差异修正，以此估算待估宗地价格的方法。计算公式为：

$$P=P_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F$$

式中：P—待估宗地评估值

P_B —比较实例价格

A—交易情况修正系数

B—期日修正系数

C—权益修正系数

D—区域修正系数

E—个别修正系数

F—年期修正系数

B、基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是利用政府公示的城镇基准地价及其地价修正系数表等成果，按照替代原则，将待估宗地的区域条件和个别条件等与基准地价的条件相比较，进而通过修正求取待估宗地在评估基准日价格的方法。计算公式为：

$$P=P_{1b} \times (1 \pm \sum K_i) \times K_j + D$$

式中：P—待估宗地评估值

P_{1b} —某一用途、某级别（均质区域）的基准地价

$\sum K_i$ —宗地地价修正系数

K_j —评估期日、容积率、土地使用年期等其他修正系数

D—土地开发程度修正值

3、负债评估

被评估单位评估基准日负债分为流动负债。

流动负债包括应交税费、其他应付款。

各类负债在核查的基础上，根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

（四）收益法具体评估方法介绍

1、收益法简介

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：

（1）收益资本化法

是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益，以资本化率转化为企业价值的一种计算方法。通常直接以单一年度的收益预测为基础进行价值估算，即通过将收益预测与一个合适的比率相除或将收益预测与一个合适的乘数相乘获得。

（2）收益折现法

通过估算被评估单位将来的预期经济收益，并以一定的折现率折现得出其价值的一种计算方法。这种方法在企业价值评估中广泛应用，通常需要对预测期间（从评估基准日到企业达到相对稳定经营状况的这段期间）企业的发展计划、盈利能力、财务状况等进行详细的分析。收益折现法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。

在对本次评估目的、评估对象和评估范围以及评估对象的权属性质和价值属性核查无误的基础上，针对本次评估所服务的经济行为，根据国家有关规定以及《资产评估执业准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流量折现法（DCF）估算股东全部权益价值。

2、应用收益法评估资产必须具备的前提条件

应当结合企业的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。一般来说，收益法评估需要具备如下前提条件：

（1）企业的资产评估范围产权明确；

- (2) 企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- (3) 企业获得未来预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；
- (4) 企业预期获利年限可以预测。

3、收益法的选择理由

在对企业历史年度的会计报表、经营数据进行了详细分析的基础上，对管理层进行访谈和市场调研，对企业的生产经营情况进行全面的了解之后，取得了企业提供的盈利预测数据和相关依据，并对此进行了综合分析和判断。具体过程包括：

(1) 总体情况判断

根据对被评估单位企业性质、资产规模、历史沿革、所处行业、盈利情况、市场占有率等各方面综合分析以后，认为本次评估所涉及的资产具有以下特征：

- 1) 被评估资产是经营性资产，产权明确并保持完好，企业具备持续经营条件；
- 2) 被评估资产是能够用货币衡量其未来收益的资产，表现为企业预期未来年度营业收入、相匹配的成本费用、其他收支能够预测并可以货币计量；
- 3) 被评估资产承担的风险能够用货币衡量，企业的风险主要有行业风险、经营风险和财务风险，这些风险都能够用货币衡量。

(2) 具体经济行为和评估目的判断

从评估所涉及的具体经济行为和评估目的判断，评估对象是对被评估单位股东全部权益价值进行评估，为委托人的具体经济行为提供价值参考依据。要对被评估单位的市场公允价值予以客观、真实的反映，不仅仅是对各单项资产价值予以简单加总，而是要综合体现企业经营规模、行业地位、成熟的管理模式所蕴含的整体价值，即把企业作为一个有机整体，以整体的获利能力来体现股东权益价值。

(3) 收益法参数的可选取判断

被评估单位未来收益能够合理预测，预期收益对应的风险能够合理量化。目前国内资本市场已经有了长足的发展，相关贝塔系数、无风险报酬率、市场风险报酬率等资料能够较为方便的取得，采用收益法评估的外部条件较成熟。

通过以上因素的分析，从评估理论上和实务操作上来判断，被评估单位均具备适合采用收益法的理由，采用收益法评估能够更好地反映企业价值。

4、基本评估思路

根据本次评估尽职调查情况以及评估对象资产构成和主营业务特点，本次评估的基本思路是以评估对象经审计的企业财务报表为基础，采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权

益价值。即首先按照收益途径采用现金流折现方法（DCF），预测评估对象的经营性资产的价值，再加上评估基准日的其他溢余性或非经营性资产（负债）的价值，来得到评估对象的企业价值，并由企业价值经扣减付息债务价值后，来得出评估对象的股东全部权益价值。本次评估的具体思路是：

（1）对纳入财务报表范围的资产和其他业务，按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

（2）在预期收益（净现金流量）预测中未予考虑的诸如评估基准日存在的与生产经营无关的资产或负债，定义为评估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）由上述经营性资产价值和非经营性资产负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减评估基准日的付息债务价值后，得到评估对象的股东全部权益价值。

5、收益法的公式

本次收益法评估，根据被评估单位的具体情况和所收集的资料，具体选用了现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。现金流量模型选择了企业自由现金流量模型。计算公式为：

$$E = B - D$$

式中：E—股东全部权益价值

D—付息债务价值

B—企业价值：

$$B = P + C_1 + C_2 + E'$$

式中：C₁—评估基准日存在的溢余性资产价值

C₂—评估基准日存在的非经营性资产（负债）的价值

E'—评估基准日存在的长期股权投资价值

P—经营性资产价值：

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

式中：R_i—未来第 i 年的预期收益（企业自由现金流量）

r—折现率

n—评估对象的未来预测期

6、收益法的主要参数

(1) 收益预测

对委托人和其他相关当事人依法提供并保证合理性、合法性、完整性的未来收益预测资料，进行必要的分析、判断和调整，结合被评估单位的人力资源、技术水平、资本结构、经营状况、历史业绩、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测。同时关注未来收益预测中经营管理、业务架构、主营业务收入、毛利率、营运资金、资本性支出、资本结构等主要参数与评估假设、价值类型的一致性。当预测趋势与历史业绩和现实经营状况存在重大差异时，要求委托人和其他相关当事人说明差异的合理性及可持续性，经核查与评估假设、价值类型一致，并对产生差异的原因及其合理性进行披露和说明。

经核查确定这些预测是依据企业目前经营条件、政策环境、市场容量、市场份额、国内外及经济发展环境、企业的发展趋势以及企业面对当前及未来的形势所采取的各种措施等条件下对未来发展所做的预测。

本次评估计算所采用的收益预测与企业提供的未来收益预测保持一致。

本次收益预测是以市场参与者的角度进行的。

本次评估将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标。

企业自由现金流量是在支付了经营费用和所得税之后，向公司权利要求者支付现金之前的全部现金流。其计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{企业自由现金流量} = & \text{税后净利润} + \text{折旧与摊销} + \text{利息费用} \times (1 - \text{税率} T) \\ & - \text{资本性支出} - \text{营运资金变动} \end{aligned}$$

(2) 收益期

企业价值评估中的收益期限通常是指企业未来获取收益的年限。应当按照法律、行政法规规定，以及被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等，恰当确定收益期。在对企业产品或者服务的剩余经济寿命以及替代产品或者服务的研发情况、收入结构、成本结构、资本结构、资本性支出、营运资金、投资收益和风险水平等综合分析的基础上，结合宏观政策、行业周期及其他影响企业进入稳定期的因素合理确定预测期。

为了合理预测企业未来收益，根据本次企业有限期经营假设，确认本次评估的收益期为 2020 年 1 月 1 日至 2048 年 10 月 21 日。

(3) 折现率

折现率，又称期望投资回报率，是基于收益法确定评估价值的重要参数，折现率应与预期收益的口径保持一致。确定折现率，应当综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和所在行业、被评估单位的特定风险等相关因素。

由于本资产评估报告选用的是企业自由现金流折现模型，按照收益额与折现率匹配的原则，本次评估收益额口径为企业自由现金流量(FCFF)，则折现率选取加权平均资本成本率(WACC)。计算公式如下：

$$WACC = K_e \times \frac{E}{D + E} + K_d \times (1 - t) \times \frac{D}{D + E}$$

式中：WACC：加权平均资本成本

E：权益的市场价值

D：债务的市场价值

K_e ：权益资本成本

K_d ：债务资本成本

T：所得税税率

加权平均资本成本 WACC 计算公式中，权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型(CAPM)估算，计算公式如下：

$$K_e = R_f + \beta \times MRP + R_c$$

式中： K_e ：权益资本成本

R_f ：无风险收益率

β ：权益系统风险系数

MRP：市场风险溢价

R_c ：企业特定风险调整系数

(4) 企业的资产、财务分析和调整情况

被评估单位评估基准日财务报表经信永中和会计师事务所审计并出具XYZH/2020GZA50087号标准无保留意见审计报告。基于本次收益法评估是以经审计后的单体财务报表口径为基础进行的，可比期间已审财务报表未有变化事项。

(5) 溢余或非经营性资产（负债）价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，一般指超额货币资金和交易性金融资产等；非经营性资产（负债）是指不对盈利预测经营现金流产生贡献的、不参与营业现金流循环的、难以预测未来经营现金流且可独立评估的资产（负债）。被评估单位可以单独估算资产具体包括货币资金、其他流动资产、

固定资产、无形资产、其他应付款，上述溢余及非经营性资产（负债）等可以单独估算的资产按照资产基础法评估结果确定。

（6）付息债务价值的确定

付息债务是指评估基准日被评估单位需要支付利息的负债，截至评估基准日被评估单位无付息债务。

八、 评估程序实施过程和情况

本次评估工作包括评估前期工作、现场调查及收集整理评估资料工作、评定估算工作、汇总分析撰写报告工作等，主要评估工作过程如下：

（一）接受委托阶段

1. 初步了解此次经济行为及委估资产的有关情况，明确评估业务相关当事人、资产评估报告的使用范围、评估目的、评估基准日、评估对象和范围以及价值类型等评估业务基本事项，了解所涉及的需要批准的经济行为的审批情况。

2. 经综合分析专业胜任能力和独立性、评价业务风险，确定接受委托，签订资产评估委托合同。

3. 根据资产评估规范要求，布置资产评估申报表和资料清单。

4. 了解可能会影响评估业务和评估结论的评估假设和限制条件，按照本次委托评估资产的特点以及时间上的总体要求，拟定评估工作计划和方案，组织评估工作团队。

（二）现场调查及收集整理评估资料阶段

1. 指导企业相关人员进行填表与准备相关资料

指导企业相关的财务与资产管理人员在资产清查的基础上，按照评估机构提供的“评估明细表”、“资产调查表”、“资料清单”及其填写要求，进行登记填报，同时收集评估对象及其所涉及资产的产权归属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。

2. 初步审查企业提供的评估明细表

通过查阅有关资料，了解涉及评估范围内具体对象的详细状况。然后，审查各类评估明细表，检查有无填列不全、资产项目不明确现象，并根据经验及掌握的有关资料，检查评估明细表有无漏项等。

3. 现场调查阶段

根据评估业务具体情况对评估对象及其所涉及资产进行适当的现场调查，获取评

估业务需要的基础资料，了解评估对象及其所涉及资产现状，关注评估对象及其所涉及资产法律权属。在现场调查阶段，采用询问、访谈、核对、勘查、盘点等手段对各项资产进行核查。

（1）评估对象真实性的核查

根据企业提供的资产申报明细，按照重要性原则采用逐项或抽样的方式针对各项资产进行核查，以确定资产的真实准确。通过查阅相关资产购置合同发票、财务会计记录、权属证书等，从而确定资产的真实性和真实性。

（2）对资产权属等有关文件、证明和资料核查验证

对现场调查及资料收集所获得的涉及资产权属等有关文件、证明和资料进行核查和验证，按照需要核查验证的资料类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，选择适当的形式或实质核查验证程序及方法进行核查验证。在核查验证过程中采用了包括观察、询问、书面审查、检查记录或文件、实地调查、分析、计算、复核等核查验证的方式。

（3）资产实际状态的调查

采用重点和一般相结合的原则，主要通过查阅相关资产的维护保养运行等记录，访谈相关管理和使用人员，以及在企业资产管理工作人员的配合下现场实地观察资产状态等方式进行，在调查的基础上完善重要资产调查表。

（4）资产价值构成及业务发展情况的调查

根据企业的资产特点，调查其资产价值构成的合理性和合规性。根据企业的业务特点，通过调查了解和访谈等形式对其业务的历史及发展情况进行调查。

（三）评定估算阶段

1. 在明确资产评估业务基本事项的基础上，根据资料收集及其他操作条件等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法及其衍生方法的适用性，恰当选择评估方法。

2. 开展市场调研询价工作，收集价格信息等评估有关资料。

3. 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，形成初步评估结果。

（四）评估汇总、提交资产评估报告阶段

1. 进行评估结果分析，对形成的初步评估结果进行综合分析、比较、判断、调整、修改和完善，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

2. 经内部逐级复核，与委托人和相关当事人就资产评估报告有关内容进行必要

沟通。

3. 最终由资产评估机构出具资产评估报告并按资产评估委托合同的要求提交资产评估报告。

4. 按照法律、行政法规和资产评估准则的要求对工作底稿进行整理，与资产评估报告和其他材料一起形成资产评估档案。

九、 评估假设

本资产评估报告及评估结论的成立，依赖于以下评估假设：

（一） 一般假设

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2. 公开市场假设：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. 企业有限期经营假设：根据土地使用权出让年限届满后土地及地上一切不动产被无偿收回，故本次评估假设东莞康佳投资为有限期经营。

（二） 特殊假设

1. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；

2. 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；

3. 假设企业的经营者是负责的，且企业管理层有能力担当其职务；

4. 除非另有说明，假设企业完全遵守所有有关的法律和法规；

5. 假设企业在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致；

6. 本次评估不考虑抵押（质押）、担保等其他或有事项对评估结论的影响；

7. 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；
 8. 企业核心管理人员、技术人员、销售人员队伍稳定，企业在未来经营中能够保持现有的管理水平、研发水平、销售渠道及稳步扩展的市场占有率；
 9. 企业生产经营场所的取得及利用方式与评估基准日保持一致而不发生变化；
 10. 评估只基于评估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；
 11. 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；
 12. 本次评估假设委托人及被评估单位提供的与本次评估相关的权属证明、财务会计信息和其他资料真实、完整、合法；评估范围仅以委托人及被评估单位确认并提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债；
 13. 假设评估基准日后被评估单位现金流入为平均流入、现金流出为平均流出；
- 本评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本评估结论无效。

十、 评估结论

根据国家有关资产评估的法律、行政法规及资产评估准则的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对东莞康佳投资的股东全部权益价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法评估结果

经资产基础法评估，东莞康佳投资总资产账面值 48,861.60 万元，评估值 49,661.13 万元，增值额 799.53 万元，增值率 1.64%；负债账面值 44,420.60 万元，评估值 44,420.60 万元，无增减值变化；股东全部权益账面值 4,441.00 万元，评估值 5,240.53 万元，增值额 799.53 万元，增值率 18.00%。资产基础法评估结果详见评估明细表。

资产评估结果汇总表（资产基础法）

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1. 流动资产	2,297.90	2,297.90	0.00	0.00



项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
2. 非流动资产	46,563.70	47,363.24	799.54	1.72%
3. 其中：可供出售金融资产				
4. 持有至到期投资				
5. 长期应收款				
6. 长期股权投资				
7. 投资性房地产				
8. 固定资产	30,922.83	30,849.83	-73.00	-0.24%
9. 在建工程				
10. 工程物资				
11. 固定资产清理				
12. 生产性生物资产				
13. 油气资产				
14. 无形资产	15,640.87	16,513.41	872.54	5.58%
15. 开发支出				
16. 商誉				
17. 长期待摊费用				
18. 递延所得税资产				
19. 其他非流动资产				
20. 资产总计	48,861.60	49,661.13	799.53	1.64%
21. 流动负债	44,420.60	44,420.60	0.00	0.00
22. 非流动负债				
23. 负债合计	44,420.60	44,420.60	0.00	0.00
24. 净资产（所有者权益）	4,441.00	5,240.53	799.53	18.00%

2. 收益法评估结果

经收益法评估，东莞康佳投资股东全部权益账面值 4,441.00 万元，评估值 1,310.96 万元，减值额-3,130.04 万元，减值率 70.48%。

3. 评估结果差异及分析

资产基础法与收益法评估结果相差 3,929.57 万元，差异率 74.98%。

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；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。在



两种不同价值标准前提下评估结果会产生一定的差异。

收益法受企业未来盈利能力、资产质量、企业经营能力、经营风险的影响较大，而被评估单位未来盈利能力可能具有较大的不确定性。在收益法评估测算中，由于受行业、市场和企业自身因素影响，被评估单位的收益期限、收益预测、收益风险以及风险报酬具有不确定性。相比较而言，收益法评估结论具有较大的不确定性。

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料，也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，本次评估对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估，因此相对而言，资产基础法评估结果较为可靠。结合本次资产评估对象、评估目的，适用的价值类型，经过比较分析，收益法评估结果所依据的企业未来盈利能力可能具有较大的不确定性，选择资产基础法评估结果能够更为准确地反映企业的内含价值，为评估目的提供更合理的价值参考依据，因此本次评估以资产基础法的评估结果作为最终评估结论。

4. 最终评估结论

经上述分析，选取资产基础法评估结果作为最终评估结论，得出东莞康佳投资股东全部权益在评估基准日的评估价值为5,240.53万元（人民币大写：伍仟贰佰肆拾万伍仟叁佰圆整）。

评估结论根据以上评估工作得出。

5. 评估结论与账面值比较变动情况及原因

（一）资产基础法

本资产评估报告采用资产基础法对被评估单位纳入评估范围的相关资产进行评估后，部分资产的评估结果与账面价值相比发生了变动，具体见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
固定资产	30,922.83	30,849.83	-73.00	-0.24%
无形资产	15,640.87	16,513.41	872.54	5.58%

变动情况及原因主要为：

1. 房屋建（构）筑物类固定资产减值，主要原因为：

（1）房屋评估原值增值原因主要是近年来人工、机械、材料费的上涨引起，造成评估原值比账面原值增值；

（2）房屋评估净值减值的主要原因是虽然评估中房屋建筑物的已使用年限加上尚可使用年限比企业采用的会计折旧年限长，但是结合房屋的实际使用状况确定的成

新状态低于账面净值率；二者相互作用引起房屋评估净值的减值；

2. 土地使用权评估增值，主要原因为：

土地使用权评估价值由于采用了市场比较法评估，而评估基准日的土地使用权的市场价值高于账面价值，纳入评估范围内的土地使用权均为 1992 年至 1999 年取得，取得成本较低，同时土地属于稀缺资源，地价上涨等因素综合导致评估，引起土地使用权评估净值的增值。

6. 评估结论的使用有效期

本资产评估报告所揭示评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2019 年 12 月 31 日起至 2020 年 12 月 30 日止。超过一年使用本资产评估报告所列示的评估结论无效。国家法律、行政法规另有规定的除外。

十一、 特别事项说明

由东莞康佳投资、公司管理层和其他人员提供的与评估相关的所有资料，是编制本报告的基础，东莞康佳投资应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。对东莞康佳投资存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明或在评估现场勘查中未予明示并提供相关资料，而资产评估师根据专业经验一般不能获知的情况下，资产评估机构及资产评估师不承担相关责任。

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

1. 引用其他机构出具报告结论的情况

本资产评估报告的评估结论无引用其他机构出具的报告的结论。

2. 权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

资产评估准则规定，资产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，对评估对象及其所涉及资产的法律权属确认或发表意见超出资产评估师执业范围。委托人和相关当事人委托资产评估业务，应当提供评估对象法律及其所涉及资产的权属等资料，并对所提供评估对象及其所涉及资产的法律权属资料的真实性、完整性和合法性承担责任。

根据《资产评估对象法律权属指导意见》，资产评估师对东莞康佳投资纳入本次评估范围内资产的权属资料进行了适当的关注。

截至评估基准日，被评估单位纳入评估范围的下列房屋建筑物尚未取得房产权证。本次评估中，该房屋建筑物面积按施工图纸与企业资产管理人员现场共同测量结果作



为评估计算的依据。被评估单位取得房产权证时，应按证载面积考虑对评估结果的调整。

该等房产见下表：

金额单位：人民币万元

序号	权证号码	建筑物名称	取得日期	计量单位	建筑面积 m ²	账面价值		备注
						原值	净值	
1	无	地下水池泵房	2001/1/1	m ²	803.00	-	-	账面价值包含在二期影视城
2	无	易燃品仓库	1996/2/28	m ²	144.00	-	-	账面价值包含在二期影视城
3	无	员工冲凉房、图书馆	2001/6/30	m ²	469.69	-	-	账面价值包含在二期影视城
4	无	二期地磅房	2013/5/28	m ²	6.00	-	-	账面价值包含在二期影视城

对上述资产，被评估单位已经出具声明，权属归其所有，不存在产权纠纷。本次评估是以产权权属明确、不存在纠纷的前提下进行的。

除上述事项外，截至报告出具日，尚未发现其他存在权属资料不全面或者瑕疵的情形。

本次评估以设定产权为前提对被评估单位不具有法定产权的资产进行评估，未考虑完善产权所需的各项费用，资产评估报告使用人应注意设定产权状况与实际法律权属状况之间存在的差别。

3. 评估程序受到限制的情形

截止本资产评估报告出具日，无评估程序受限制情形。

4. 其他主要评估资料不完整的情形

截止本资产评估报告出具日，被评估单位尚未提供其一期房屋建筑物的相关工程资料，竣工验收报告，验收结算书，工程预（决）算书等。主要原因为一期房屋建筑物为转让所得，发生时间为1995年至2001年期间，且会计账簿为手工账簿，截止本资产评估报告出具日，已有20余年，因时间跨度较长及相关资料保管不完善等客观原因，导致评估资料收集不完整，本次评估依据所收集的其他相关工程资料，部分图纸，部分竣工验收报告等进行资产核查，相关面积参数与企业资产管理人员现场共同测量结果作为评估计算的依据。

除上述事项外，本次评估未发现其他主要评估资料不完整及未提供的情形。

5. 评估基准日存在的法律、经济等未决事项

根据被评估单位提供资料，尚未发现被评估单位评估基准日存在法律、经济等未决事项。

6. 抵押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项的性质、金额及与评估对象的关系

①租赁：

东莞康佳投资与东莞康佳电子有限公司签订《房屋租赁合同》，东莞康佳投资将坐落于一期建筑面积 13,594.84 平方米的厂房租给东莞康佳电子有限公司使用，租赁期自 2019 年 12 月 1 日至 2021 年 12 月 1 日，租金为 29.91 万元/月。

除上述事项外，尚未发现被评估单位存在抵押、质押、担保、租赁及其或有负债/或有资产等事项。

本次评估未考虑抵押、质押、担保、租赁等事项对评估结论的影响。

本次评估未考虑委托人及被评估单位委托评估范围以外的可能存在的权益或义务，如或有收益、或有（账外）资产及或有负债。

7. 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正资产评估报告。

本次评估在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项包括：

2020年1月开始，国内和国际社会陆续爆发新冠肺炎疫情，截至目前，疫情防控工作仍在全国范围内持续进行。当前发生的新冠肺炎疫情属于不能预见、不能避免并不能克服的不可抗力，对经济和社会发展将产生一定影响。本次评估未能考虑疫情继续发展有可能导致的经济环境和相关政策变化对评估结论产生的重大影响。

自评估基准日至资产评估报告出具日之间，上述事项可能影响评估前提和评估结论，本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

除上述事项外，本次评估尚未发现其他在评估基准日和资产评估报告日之间发生的可能对评估结论产生影响的事项。

8. 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形

本次资产评估对应的经济行为中，未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

9. 其他事项

（1）核查验证

本次评估根据需要核查验证资料的类别、来源、获取方式、对评估结论的影响程度等因素，对本次资产评估活动中使用的有关文件、证明和资料的真实性、准确性、完整性已选择了认为适当的形式进行了核查和验证，但并不对这些资料的真实性、准确性、完整性做出保证。提请资产评估报告使用人关注该事项对评估结论可能产生的影响。

（2）实收资本情况

2020年1月7日，东莞康佳投资收到康佳集团股份有限公司实缴的注册资本金5,560.00万元，自评估基准日至资产评估报告出具日之间，东莞康佳投资注册资本金已全部实缴，实收资本（实缴出资额）与注册资本（认缴出资额）一致。本次评估未考虑上述事项对评估结论的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

（3）资产使用状态

本次评估对纳入评估范围内的固定资产、无形资产，以评估基准日该资产的实际使用状态为前提，不考虑土地征用及拆迁补偿事项对评估结论产生的影响，提醒资产评估报告使用人注意该等事项对本评估报告评估结论可能产生的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项可能对评估结论所产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制说明

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。本资产评估报告使用范围是指应按照本报告中列示的资产评估报告使用人、用途、评估结论的使用有效期、资产评估报告的摘抄、引用或披露各项目载明的内容使用。

2、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师不承担责任。

3、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国家法律、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。

4、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，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。

5、未征得出具资产评估报告的资产评估机构同意，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。

6、本资产评估报告对截止报告日涉及本评估项目的相关事项，已经知晓的均进行了披露；对不知晓的事项未能进行披露。请资产评估报告使用人正确理解相关披露事项。

7、本资产评估报告经资产评估师签字、评估机构盖章后方可正式使用；（如需国有资产监督管理机构或所出资企业备案或核准，须备案或核准后方可正式使用。）

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日为2020年6月27日。

资产评估报告日为评估结论形成日。

十四、 签名盖章

资 产 评 估 机 构：北京中天和资产评估有限公司

资产评估师：

资产评估师：

资产评估报告附件

- 一、与评估目的相对应的经济行为文件复印件
- 二、评估基准日被评估单位审计报告复印件
- 三、委托人和被评估单位法人营业执照复印件
- 四、评估对象及其所涉及资产的主要权属证明资料复印件
- 五、委托人和被评估单位承诺函
- 六、签名资产评估师承诺函
- 七、北京中天和资产评估有限公司资产评估资格证书及备案公告复印件
- 八、北京中天和资产评估有限公司证券期货相关业务评估资格证书复印件



- 九、北京中天和资产评估有限公司营业执照副本复印件
- 十、签名资产评估师资格证书（登记卡）复印件
- 十一、委托人与北京中天和资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》复印件