

深圳市沃尔核材股份有限公司
拟股权转让涉及的惠州市悦庭电子有限公司
股东全部权益价值
资产评估报告



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： 4747200011202100063

资产评估报告名称： 深圳市沃尔核材股份有限公司拟股权转让涉及的
惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告

资产评估报告文号： 深亿通评报字（2021）第1060号

资产评估机构名称： 深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

签字资产评估专业人员： 蔡永安(资产评估师)、潘洪环(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。

本报告依据中国资产评估准则编制

**深圳市沃尔核材股份有限公司
拟股权转让涉及的惠州市悦庭电子有限公司
股东全部权益价值资产评估报告**

深亿通评报字（2021）第1060号

（共一册，第一册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二一年九月三日

深圳市沃尔核材股份有限公司拟股权转让涉及的 惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告

目 录

声明.....	1
资产评估报告摘要.....	2
资产评估报告.....	4
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.....	4
二、 评估目的.....	9
三、 评估对象和评估范围.....	9
四、 价值类型.....	11
五、 评估基准日.....	11
六、 评估依据.....	12
七、 评估方法.....	15
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	23
九、 评估假设.....	25
十、 评估结论.....	26
十一、 特别事项说明.....	27
十二、 资产评估报告使用限制.....	28
十三、 资产评估报告日.....	29
资产评估报告附件：	31

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，其他任何机构和个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。

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。

深圳市沃尔核材股份有限公司拟股权转让涉及的 惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值资产评估报告 摘 要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对因深圳市沃尔核材股份有限公司拟股权转让涉及的惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为满足深圳市沃尔核材股份有限公司拟转让股权的需要，提供惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值的专业意见。

评估对象和评估范围：评估对象为惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值；评估范围为惠州市悦庭电子有限公司于评估基准日的全部资产和负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

评估方法：资产基础法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：经资产基础法评估，惠州市悦庭电子有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币捌仟叁佰万零玖仟柒佰元整（RMB 8,300.97 万元）。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021年8月31日

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%
	B	C	D=C-B	E=D/B×100
1 流动资产	1,076.12	1,076.12	-	-
2 非流动资产	6,577.47	7,280.23	702.76	10.68
3 固定资产	3,552.37	3,561.17	8.80	0.25
4 无形资产	3,025.09	3,719.06	693.97	22.94
5 其中：土地使用权	3,025.09	3,719.06	693.97	22.94
6 资产总计	7,653.59	8,356.35	702.76	9.18
7 流动负债	55.38	55.38	-	-
8 非流动负债	-	-	-	-
9 负债总计	55.38	55.38	-	-
10 净资产（所有者权益）	7,598.21	8,300.97	702.76	9.25

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见资产评估报告“十一、特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2021）第1060号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文，本摘要不得单独使用。

深亿通评报字（2021）第 1060 号

**深圳市沃尔核材股份有限公司拟股权转让
涉及的惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

深圳市沃尔核材股份有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）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，按照必要的评估程序，对深圳市沃尔核材股份有限公司拟实施股权转让事宜涉及的惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值，在 2021 年 8 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

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人简介

委托人名称：深圳市沃尔核材股份有限公司

统一社会信用代码：91440300708421097F

住所：深圳市坪山区龙田街道兰景北路沃尔工业园

法定代表人：周文河

认缴注册资本：125989.8562 万元人民币

企业类型： 股份有限公司（上市）

经营期限：1998-06-19 至 永续经营

经营范围：一般经营项目是：化工产品，电子元器件的购销，高压电器设备，铜铝连接管，电池隔膜，热敏电阻（PTC 产品），橡胶新材料及原、辅材料、制品及线路防护元器件的购销（以上均不含专营、专控、专卖商品及限制项目）；投资风力发电项目；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；高端控制、自动化设备的研发、集成；本公司产品的安装、维修及相关技术的咨询，高低压输配电设备购销。许可经营项目是：热缩材料、冷缩材料、阻燃材料、绝缘材料、耐高温耐腐蚀新型材料、套管、电缆附件、电缆分支箱、热缩材料电子线和电源连接线、环保高温辐射线缆、有机硅线缆、有机氟线缆、热缩材料生产辅助设备、通信产品及设备的技术开发、生产及购销，高低压输配电设备生产制造，电力金具的研发、生产及销售；绝缘防水包材、电工材料、防水涂料、板材、工程塑料、水暖器材、塑料管道及配件生产销售。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（1）资产评估委托合同中未约定其他资产评估报告使用人。

（2）法律、法规规定的与本评估目的相关的政府职能部门及相关当事人。

（二）被评估单位简介

1、概况

名称：惠州市悦庭电子有限公司

统一社会信用代码:91441300MA517QDX6

住所：惠州市仲恺高新区陈江街道办事处甲子圩德赛第三工业区
(厂房)

法定代表人：周文河

注册资本:7400 万元人民币

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2018-01-08 至 无固定期限

经营范围：计算机及零配件、电子产品及通信设备的生产；电子产品、通信设备、计算机、光电一体化产品的研发、技术服务及技术咨询；房产租赁。(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)

2、惠州市悦庭电子有限公司截止评估基准日股权结构如下：

股 东 名 称	注册资本	持股比例	认缴货币出资	非货币出资
深圳市沃尔核材股份有限公司	7400 万元	100%	100 万元	7300 万元
合 计	7400 万元	100%	100 万元	7300 万元

3、目前企业执行的会计政策和税收政策：

（1）公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体企业会计准则、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进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

(2) 目前主要适用的税种与税率如下表:

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算)	13%
城市维护建设税	实缴流转税税额	5%
教育费附加	实缴流转税税额	3%
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

(3) 税收优惠政策

无。

4、近三年资产、财务状况、经营状况

(1) 经营状况

悦庭电子近三年无实质性生产经营活动。

(2) 近三年又一期的财务状况

资产状况表

金额单位：元

科目	2018年12月31日	2019年12月31日	2020年12月31日	2021年8月31日
流动资产：				
货币资金	19,728.75	847,408.81	63,581.02	382,120.22
预付款项			360,000.00	
其他应收款			4,476,209.16	7,500,000.00
其他流动资产		3,458,212.34	3,052,415.11	2,879,080.53
流动资产合计	19,728.75	4,305,621.15	7,952,205.29	10,761,200.75
非流动资产：				
固定资产		38,020,532.98	36,522,460.18	35,523,744.98
在建工程		360,000.00		
无形资产		31,872,968.01	30,899,747.61	30,250,934.01
非流动资产合计	-	70,253,500.99	67,422,207.79	65,774,678.99
资产总计	19,728.75	74,559,122.14	75,374,413.08	76,535,879.74
流动负债：				
应付账款		80.00		

应交税费		15,211.26	478,160.70	353,846.07
其他应付款	15,500.00	146,174.00		
流动负债合计	15,500.00	161,465.26	478,160.70	353,846.07
非流动负债合计	-	-	-	-
负债合计	15,500.00	161,465.26	478,160.70	353,846.07
所有者权益：				
实收资本	20,000.00	73,520,000.00	73,520,000.00	74,000,000.00
资本公积		604,414.20	604,414.20	604,414.20
盈余公积			78,760.94	78,760.94
未分配利润	-15,771.25	273,242.68	693,077.24	1,298,858.53
所有者权益合计	4,228.75	74,397,656.88	74,896,252.38	75,982,033.67
负债和所有者权益总计	19,728.75	74,559,122.14	75,374,413.08	76,535,879.74

经营状况表

金额单位：元

科目	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年 1-8 月
一、营业收入		605,504.59	4,715,692.61	3,547,464.80
二、营业总成本	15,771.25	301,079.40	3,613,999.01	3,206,723.19
其中：营业成本		205,941.10	2,471,293.20	1,647,528.80
税金及附加		18,250.00	1,136,804.60	742,997.60
管理费用	15,500.00	75,244.36	6,500.62	815,223.98
财务费用	271.25	1,643.94	-599.41	972.81
其中：利息费用	300.00	1,302.88	-2,008.92	1,300.00
利息收入	-28.75	341.06	1,409.51	-327.19
三、营业利润	-15,771.25	304,425.19	1,101,693.60	340,741.61
四、利润总额	-15,771.25	304,225.19	1,101,693.60	340,741.61
减：所得税费用		15,211.26	603,098.10	-265,039.68
五、净利润	-15,771.25	289,013.93	498,595.50	605,781.29

上述财务数据由被评估单位提供，未经审计。

5、经营场所情况说明

被评估单位经营场所为自有物业，惠州市仲恺高新区陈江街道办事处甲子圩德赛第三工业区(厂房)。

(三) 委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的母公司，委托人持有被评估单位 100%的股权。

(四) 其他资产评估报告使用人

除本资产评估报告的委托人、被评估单位之外的经济行为相关的当事方和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除非国家法律法规另有规定外，任何未经评估机构和委托人确认的机构或个人均不能由于得到本资产评估报告而成为本资产评估报告的合法使用人。

二、评估目的

为满足深圳市沃尔核材股份有限公司拟转让股权的需要，提供惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值的专业意见。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象为惠州市悦庭电子有限公司股东全部权益价值。

(二) 评估范围为惠州市悦庭电子有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

1、表内资产、负债具体内容如下表：

单位：人民币元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
------	------	------	------

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	10,761,200.75	四、流动负债合计	553,846.07
货币资金	382,120.22	应付账款	200,000.00
其他应收款净额	7,500,000.00	应交税费	353,846.07
其他流动资产	2,879,080.53		
二、非流动资产合计	65,774,678.99	五、非流动负债合计	
固定资产净额	35,523,744.98	六、负债总计	553,846.07
无形资产净额	30,250,934.01		
三、资产总计	76,535,879.74	七、净资产	75,982,033.67

本次纳入评估范围的全部资产与负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务报表由被评估单位提供，未经审计。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

无。

（三）评估范围内主要资产概况

本次评估范围中委估资产主要为流动资产及非流动资产，其中非流动资产主要包括固定资产和无形资产，具体情况如下：

1、流动资产

截止评估基准日，公司的流动资产账面价值 10,761,200.75 元，其中：货币资金 382,120.22 元、其他应收款 7,500,000.00 元、其他流动资产 2,879,080.53 元。

2、固定资产、无形资产

（1）账务处理情况

纳入本报告评估范围的不动产是位于惠州市陈江街道仲恺大道德赛第三工业区的一处工业园区，账务处理上通过“无形资产-土地使用权”和“固定资产-房屋建筑物”分别核算土地使用权及其地上建筑物，其

中不动产中土地使用权为一宗占地面积 53511.6 平方米的工业用地，账面净值为 30,250,934.01 元；房屋建筑物是上述工业用地上的五栋工业用途建筑物，主要是厂房（1 栋 3 层钢混结构厂房 A、1 栋 2 层厂房 B）和办公楼（1 栋 3 层钢混结构办公楼），其总建筑面积合计为 38180.16 平方米（账务处理上通过“固定资产-房屋建筑物”核算），账面净值为 35,523,744.98 元。

（2）权属登记情况

该不动产已经取得房地合一的不动产权属登记（粤（2019）惠州市不动产权第 5059118 号）。

（3）是否存在抵押及其他限制情况。

评估范围内的不动产不存在抵押及其他限制情况。

（四）引用其他机构评估结论的资产概况

无。

四、价值类型及其定义

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受强迫的情况下，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 2021 年 8 月 31 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

（一）根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基准日尽可能与评估目的实现日接近，使评估结论较合理地为评估目的服务。

（二）选择月末会计结算日作为评估基准日，能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况，便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年中华人民共和国主席令 第 46 号）；

2、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019 年 1 月 2 日财政部令 第 97 号）；

3、《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正）；

4、《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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》）；

5、《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第 691 号）根据 2017 年 10 月 30 日国务院第 191 次常务会议通过《国务院关于

废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定》第二次修订，于 2017 年 11 月 19 日起施行）；

6、《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号）；

7、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 28 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

8、《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 29 号，2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

9、《中华人民共和国证券法》（2019 年 12 月 28 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；

10、其他有关的法律、法规和规章制度。

（二） 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——资产评估方法（中评协[2019]35 号）；

9、资产评估执业准则——不动产（中评协[2017]38 号）；

- 10、 资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；
- 11、 资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 12、 资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（三）权属依据

- 1、 公司章程；
- 2、 不动产权证；
- 3、 其他权属证明文件等。

（四）取价依据

- 1、 《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；
- 2、 评估人员现场勘查、核实及市场调查资料（房地产所在地的房地产市场交易价格信息）；
- 3、 中国人民银行公布执行的评估基准日存贷款利率；
- 4、 国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 5、 与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、 委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、 经实地盘点核实后填写的委估资产清单；
- 8、 委托方及被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 9、 评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 10、 委托人与被评估单位共同撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

（五）其他参考依据

- 1、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第 33 号）；
- 2、《企业财务通则》（财政部令第 41 号）；
- 3、《企业会计准则-应用指南》(财会[2006]18 号)；
- 4、《房地产估价规范》（住房和城乡建设部第 797 号文，中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
- 5、《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18507—2014）；
- 6、《城镇土地估价规程》（中华人民共和国国家标准 GB/T18508—2014）。

七、评估方法

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

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。

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。

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。

（一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师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，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

1、本次评估选用资产基础法进行评估，选择理由：

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别，委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，且相关资料较为齐备，能够合理评估各项资产、负债的价值，故本次评估适宜资产基础法评估。

2、未采用其他评估方法的理由：

（1）国内市场目前与本次交易相类似的案例较少，且难以取得，因此无法获得可比且有效的市场交易参照对象，故本次评估不考虑采用市场法。

（2）经评估人员对被评估单位财务数据的分析，被评估单位主要业务收入为房产租赁收入，且租赁对象为关联方单位，属于关联方交易，本次评估目的为股权转让，评估目的实现以后房产用途是否改变无法预计，管理层未能提供企业未来可预测年期的发展计划，故其未来收益无法合理预测并用货币衡量，且未来收益的风险也无法合理量化，故本次评估不适用收益法。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用资产基础法评估，以该方法的评估结果作为最终评估结论。

（二）资产基础法

资产基础法具体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。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

1、货币资金：按清查核实后的账面值作为评估值。

2、各种应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

3、其他流动资产：按清查核实后的账面值作为评估值。

4、不动产：

纳入本报告评估范围的不动产是位于惠州市陈江街道仲恺大道德赛第三工业区的一处工业园区，账务处理上通过“无形资产-土地使用权”和“固定资产-房屋建筑物”分别核算土地使用权及其地上建筑物，该不动产已经取得房地合一的不动产权属登记（粤（2019）惠州市不动产权第 5059118 号），其中不动产中土地使用权为一宗占地面积 53511.6 平方米的工业用地，用地性质为国有土地使用权，使用年期至 2052 年 4 月 3 日止；房屋建筑物是上述工业用地上的五栋工业用途建筑物，主要是厂房（1 栋 3 层钢混结构厂房 A、1 栋 2 层厂房 B）和办公楼（1 栋 3 层钢混结构办公楼），其总建筑面积合计为 38180.16 平方米（5 栋建筑物的建成时间分别为 2001 年和 2006 年，具体详见评估明细表）。

（1）不动产评估方法的适用性分析

根据《资产评估执业准则—不动产》规定，资产评估师执行不动产评估业务，应根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，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。

①市场法适用性分析

市场法是根据公开市场上与被评估对象相似的或可比的参照物的价格确定被评估对象与参照物之间的差异对价值的影响作出调整。本次评估对象产权清晰、完整、规划条件、法定用途明确，其现状用途为工业用地，周边类似工业物业多为自用或者对外出租，转让交易较少，评估人员难以获取其近期同类工业物业可比交易案例，缺少市场法应用条件，故本次评估中没有采用市场法对房地合一的评估对象（不动产）进行评估。

②收益法适用性分析

收益法评估房地产是通过预测房地产的获利能力，对未来资产带来的净利润或净现金流按一定的折现率折为现值，作为被评估房地产的价值。

本报告评估对象（不动产）属于具有收益性的房地产，所处区域同类型的房地合一的租赁交易情况较多，能够取得同类型物业的可比客观租金，其相应的成本、费用、税金都可计量，具备收益法的应用条件，故本次评估采用收益法评估。

③成本法适应性分析

考虑到评估对象（不动产）土地取得成本可以通过同一区域内工业用地出让交易案例的比较取得，其地面建筑物的建成成本可以客观计量，故本次评估中对评估对象（不动产）采用成本法进行评估。

综上所述，评估人员通过深入细致地分析了委估房地产的特点和被评估企业提供的有关权属登记资料，以及评估人员可收集到评估资料的客观性，确定本次评估中分别采用成本法和收益法进行评估。

(2) 不动产评估方法应用说明

(2.1) 成本法

根据《房地产估价规范》(4.1)的规定,成本法评估时,对包含土地和建筑物的评估对象应首先选择具体估价路径,本次评估中根据评估对象的具体情况,选择房地分估路径,即应把土地和建筑物当作各自独立的物,分别测算土地重置成本、建筑物重置成本,之后以土地重置成本与建筑物重置成本之和作为评估对象(房地合一的不动产)的评估结果。

1) 土地取得成本的评估技术路线

根据《房地产估价规范》的规定,测算土地取得成本(土地取得成本应为在评估基准日重新购置土地的必要支出),可采用市场法、成本逼近法、基准地价修正法等方法,本次评估中根据评估对象所在区域工业用地招拍挂较为活跃,可以获取近期同类型工业用地可比交易案例和评估对象所在区域已有基准地价及其修正体系的情况,采用市场法评估土地的取得成本。市场法是将评估对象与在同一供需圈内近期类似土地交易实例进行比较,依据可比案例价格,参照评估对象与交易案例在交易情况、期日、区域及个别因素等方面的差别,修正得出评估对象在评估基准日评估价值的方法。最终,评估人员根据评估目的、评估所依据资料的客观性等因素综合确定土地取得成本。

市场法计算公式为: $PD = PB \times A \times B \times D \times E$

式中: PD——待估土地比准价格

PB——可比案例成交价格

$$A = \frac{\text{待估房地产交易情况指数}}{\text{可比案例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{待估房地产交易期日指数}}{\text{可比案例交易期日指数}}$$

$$D = \frac{\text{待估房地产区域因素条件指数}}{\text{可比案例区域因素条件指数}}; \quad E = \frac{\text{待估房地产个别因素条件指数}}{\text{可比案例个别因素条件指数}}$$

2) 建筑物重置成本的评估技术路线

根据《房地产估价规范》的规定,测算建筑物重置成本,可采用单位比较法、分部分项法等方法,确定建筑物在评估基准日重新建造全新建筑物的必要支出及应得利润(即以评估基准日开发或建造类似建筑物所需建筑安装工程成本、税费、工程建设其他费用、以及分摊的投资必要前期费用与管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润等各项必要费用之和为基础,再加上占用资金的利息及合理利润,得出建筑物的重置全价),再根据评估对象(建筑物)的使用及维护情况相应扣减其实体性贬值及可能存在的功能性贬值、经济性贬值等各项贬值(通常以成新率表示),以此确定评估对象(建筑物)的评估价值。本次评估中根据评估对象(房地产)所在区域同类型工业物业的单位造价信息,采用单位比较法确定建筑物重置成本。

成本法计算基本公式如下:

评估值=重置全价×综合成新率

(1)重置全价的确定

房屋建筑物的重置全价一般包括:建筑安装工程费用、建设工程前期及其他费用和资金成本。房屋建筑物重置全价计算公式如下:

重置全价=建安综合造价(不含税)+前期及其他费用(不含税)+资金成本-增值税进项税额

①建安综合造价

对于大型、价值高、重要的建(构)筑物,采用预决算调整法确定

其建安综合造价(含税及不含税),即以待估建(构)筑物决算(结算)中的工程量为基础,根据当地执行的定额标准和有关取费文件,分别计算土建工程费用(含税及不含税)、装饰工程费用(含税及不含税)和安装

工程费用(含税及不含税)等,得到建安综合造价(含税及不含税)。对于价值量小、结构简单的建(构)筑物采用单方造价法确定其建安综合造价(含税及不含税)。

② 勘察设计和前期工程费用

建设工程勘察设计和前期工程费用按照建设项目的工程建设工程投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。

③ 公共配套设施和基础设施费用

公共配套设施和基础设施费用按照建设项目所在地政府规定的收费标准计取。

④ 管理费用

管理费用主要是指房屋开发和组织管理中发生的费用,这项费用按建安造价加前期费用、附属工程费用(公共配套设施和基础设施费用)的一定比率求取。

⑤ 资金成本

即建筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本,按合理工期内的贷款利率,资金均匀投入计算。其中合理工期按照《全国统一建筑安装工程工期定额》确定。贷款利率按照全国银行间同业拆借中心公布的基准日贷款市场报价利率(LPR)水平确定:1年期LPR为3.85%,5年期以上LPR为4.65%。

资金成本=(建安综合造价+前期及其他费用) $\times$ 合理建设工期 $\times$ 贷款基准利率 $\times 1/2$

⑥ 可抵扣增值税

根据相关文件,对于符合增值税抵扣条件的,按计算出的增值税从房屋建筑物重置成本中予以扣减。其计算公式如下:

应扣除增值税=建安工程费用 $/1.09 \times 9\%$ +前期勘察设计费用 $/1.06 \times 6\%$

(2)成新率的确定

对于各类建(构)筑物，依据其经济寿命年限、已使用年限，通过对其进行现场勘查，对结构、装修、附属设备等各部分的实际使用状况作出判断，综合确定其尚可使用年限，然后按以下公式确定其综合成新率。

$$\text{综合成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\%$$

(3)评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置全价} \times \text{综合成新率}$$

(2.2) 收益法

收益法是在求取一宗待估不动产的价格时，根据收益原则，依据评估对象实际情况，综合确定评估对象客观租金，扣除经营中应发生的成本费用，得出客观纯收益，采用适当的折现率，对其剩余收益年限内的纯收益折现，同时考虑土地剩余使用年限到期后建筑物在收益期结束时的价值折现到评估基准日的价值，从而得到评估对象的评估值。

1) 收益法的基本公式：

$$\text{公式：} \quad V = \frac{a}{r-s} \times [1 - (\frac{1+s}{1+r})^n] + W$$

其中：V——假设评估对象房地产评估价格。

a——评估对象房地产年净收益。

r——评估对象房地产折现率。

n——折现期。

s——租金增长率。

W——土地使用期满后建筑物在收益期结束时的价值折现到价值时点的价值

$$\text{税前净收益} = \text{有效毛收入} - \text{营运费用}$$

$$\text{有效毛收入} = \text{潜在毛收入} \times (1 - \text{空置率}) + \text{押金利息收入}$$

$$\text{潜在毛收入} = \text{日租金} \times 365$$

营运费用=管理费+维修费+保险费+税费

2) 运用收益法评估一般应按下列步骤进行:

- ①搜集有关收入和费用的资料;
- ②估算潜在毛收入;
- ③估算有效毛收入;
- ④估算运营费用;
- ⑤估算净收益;
- ⑥选用适当的房地产资本化比率;
- ⑦选用适宜的计算公式求出收益价格。

5、负债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审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

(一) 前期准备、接受委托

本公司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

资产评估项目组于 2021 年 8 月 31 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、历史经营状况和未来收益预测,通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式对评估对象及其所涉及的资产、负债及历史年度收益状况进行现场调查。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、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。

现场调查的主要内容为:

- 1、本次评估的经济行为背景情况,主要为委托人和被评估企业对本次评估事项的说明;
- 2、评估对象存续经营的相关法律情况,主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、合同情况等;
- 3、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等;
- 4、评估对象执行的税率税费及纳税情况;
- 5、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组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

资产评估师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。随后按照法律、行政法规、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，与委托人或者委托人同意的其他相关当事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

（一）公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

（二）继续使用假设：是指处于使用中的被评估单位资产在产权发生变动后，将按其现行用途及方式继续使用下去。

（三）企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

(四) 外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(五) 假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

(六) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

十、评估结论

(一) 资产基础法评估结果

1、资产账面值为 76,535,879.74 元，评估值 83,563,491.75 元，增值 7,027,612.01 元，增值率为 9.18%。

2、负债账面价值为 553,846.07 元，评估值 553,846.07 元，评估无增减。

3、净资产账面值为 75,982,033.67 元，评估值为 83,009,645.68 元，增值 7,027,612.01 元，增值率为 9.25%。

经资产基础法评估，惠州市悦庭电子有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币捌仟叁佰万零玖仟柒佰元整 (RMB 8,300.97 万元)。

资 产 评 估 结 果 汇 总 表

评估基准日：2021 年 8 月 31 日

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100
1	流动资产	1,076.12	1,076.12	-	-
2	非流动资产	6,577.47	7,280.23	702.76	10.68
3	固定资产	3,552.37	3,561.17	8.80	0.25
4	无形资产	3,025.09	3,719.06	693.97	22.94
5	其中：土地使用权	3,025.09	3,719.06	693.97	22.94
6	资产总计	7,653.59	8,356.35	702.76	9.18
7	流动负债	55.38	55.38	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债总计	55.38	55.38	-	-
10	净 资 产（所有者权益）	7,598.21	8,300.97	702.76	9.25

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、 特别事项说明

（一）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后，评估报告日之前发生的重大事项。

评估基准日至本资产评估报告日之间，委托人与被评估单位未作特殊说明，且评估专业人员根据一般经验也未发现存在影响评估结论的期后重大事项。

（二）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（三）本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人与被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

(四) 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，并不承担相关当事人决策的责任。

(五) 评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人与被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人与被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

(六) 评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

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

(1) 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

资产评估报告使用人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

(一) 本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日起为壹年。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

（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，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2021 年 9 月 3 日。

（以下无正文）

(本页无正文)

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区耀华创建大厦 1204

电话：0755-83225773

邮编：518040



资产评估师：

资产评估师：

二〇二一年九月三日

