

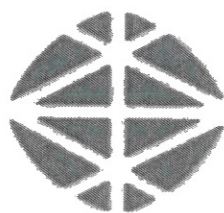
本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫电器有限公司
30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫电器有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1746 号

（报告书）

共 1 册 第 1 册



上海东洲资产评估有限公司

2021 年 10 月 21 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： 3131020001202101379

资产评估报告名称： 南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫
电器有限公司30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫
电器有限公司股东全部权益价值项目资产评估报
告

资产评估报告文号： 东洲评报字【2021】第1746号

资产评估机构名称： 上海东洲资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 王欣(资产评估师)、孙靖男(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。

声 明

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

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

三、资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同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。

四、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。

五、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。

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

七、我们与本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。

八、评估对象涉及的资产、负债及盈利预测清单由委托人、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。根据《中华人民共和国资产评估法》：“委托人应当对其提供的权属证明、财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。”

九、我们已对评估对象及其所涉及的资产进行现场调查；已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，并对所涉及资产的法律权属资料进行了核查验证，对已经发现的可能对评估结论有重大影响的事项在本资产评估报告中进行了如实披露，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。但我们仅对评估对象及其所涉及资产的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本报告亦不得作为任何形式的产权证明文件使用。

十、我们对设备、建（构）筑物等实物资产的勘察按常规仅限于其表观的质量、使用状况、保养状况等，并未触及内部被遮盖、隐蔽及难于观察到的部位，我们没有能力也未接受委托对上述资产的内部质量进行专业技术检测和鉴定，我们的评估以委托人和其他相关当事人提供的资料为基础。如果这些评估对象的内在质量存在瑕疵，本资产评估报告的评估结论可能会受到不同程度的影响。



资产评估报告

(目录)

目录.....	3
摘要.....	4
正文.....	7
一、 委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人.....	7
(一) 委托人概况.....	7
(二) 被评估单位概况.....	9
(三) 委托人与被评估单位之间的关系.....	12
(四) 其他资产评估报告使用人.....	12
二、 评估目的.....	12
三、 评估对象和评估范围.....	13
四、 价值类型及其定义.....	17
五、 评估基准日.....	17
六、 评估依据.....	17
(一) 经济行为依据.....	17
(二) 法律法规依据.....	17
(三) 评估准则依据.....	19
(四) 资产权属依据.....	20
(五) 评估取价依据.....	20
(六) 其他参考资料.....	21
七、 评估方法.....	21
(一) 评估方法概述.....	21
(二) 评估方法的选择.....	22
(三) 成本法(资产基础法)介绍.....	23
(四) 收益法介绍.....	30
八、 评估程序实施过程 and 情况.....	35
九、 评估假设.....	37
(一) 基本假设.....	37
(二) 一般假设.....	38
(三) 收益法评估特别假设.....	38
十、 评估结论.....	39
(一) 相关评估结果情况.....	39
(二) 评估结果差异分析及最终评估结论.....	40
(三) 评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明.....	41
(四) 关于评估结论的其他考虑因素.....	41
(五) 评估结论有效期.....	41
(六) 有关评估结论的其他说明.....	41
十一、 特别事项说明.....	42
十二、 评估报告使用限制说明.....	45
十三、 评估报告日.....	46

南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫电器有限公司
30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫电器有限公司
股东全部权益价值项目
资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1746 号

摘要

特别提示：本资产评估报告仅为报告中描述的经济行为提供价值参考。以下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，应当阅读评估报告正文。

上海东洲资产评估有限公司接受委托，根据法律、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，采用合适的评估方法，按照必要的评估程序，对经济行为所对应的评估对象进行了评估。资产评估报告摘要如下：

委托人一：中国电子信息产业集团有限公司

委托人二：熊猫电子集团有限公司

委托人三：南京熊猫电子股份有限公司

被评估单位：南京乐金熊猫电器有限公司

评估目的：股权收购

经济行为：根据熊猫电子集团有限公司股东决定，南京熊猫电子股份有限公司拟收购熊猫电子集团有限公司所持有的南京乐金熊猫电器有限公司30.00%股权。

评估对象：被评估单位股东全部权益价值。

评估范围：评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,826,490,763.89元，负债合计账面价值1,803,532,538.53元，股东权益1,022,958,225.36元。

价值类型：市场价值

评估基准日：2021年06月30日

评估方法：采用收益法和资产基础法，本评估报告结论依据收益法的评估结果。

评估结论：经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币142,100.00万元。大写人民币：壹拾肆亿贰仟壹佰万元整。

评估结论使用有效期：为评估基准日起壹年内，即有效期截至 2022 年 06 月 29 日。

如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

特别事项：

1. 截至评估基准日，被评估单位以下房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积 (m ²)
A 栋、B 栋厂房	钢框架结构/门式钢架结构	2012/12/29	平方米	98,218.50
福利馆	钢筋混凝土框架结构	2012/12/29	平方米	7,286.40
研发楼	钢筋混凝土框架结构	2012/12/29	平方米	13,360.20
UT 配电房	钢筋混凝土框架结构	2012/12/27	平方米	905.00
垃圾站危险废弃物仓库	板房	2014/12/28	平方米	60.00
合计			平方米	119,830.10

上述房屋建筑物的面积系根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》及其申报的情况确定。同时，被评估单位承诺上述资产无权属纠纷。本次评估未考虑上述事项对于评估值的影响。

2. 租赁事项

(1) 截至评估基准日，被评估单位办公经营场所北侧的停车场区域系向南京白下高新物业管理有限公司租赁取得，租赁期自 2016 年 11 月 30 日至 2026 年 11 月 30 日，据了解为市场化租金价格，该租赁场所不纳入本次评估范围。

(2) 截至评估基准日，被评估单位办公使用的一台佳能（奥西）工程打印机系向南京同创现代数码办公设备有限公司租赁取得，租赁期自 2019 年 11 月 6 日至 2022 年 11 月 5 日，据了解为市场化租金价格，该租赁设备不纳入本次评估范围。

(3) 2021 年 7 月，被评估单位与江苏贝客邦生活服务有限公司签订《房屋租赁合同》，租赁江苏贝客邦位于南京市秦淮区石杨路 116 号共计 158 间酒店式公寓，租赁期自 2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日，用途为被评估单位的职工宿舍，据了解为市场化租金价格，该租赁房屋不纳入本次评估范围。



(4) 截至评估基准日，被评估单位所拥有的下列房屋建筑物处于已出租状态，具体情况如下：

承租人	租赁资产	租赁面积 (m ²)	租赁期
南京乐金汽车零部件有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	350.00	2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
南京乐金汽车零部件有限公司	新工厂 B 栋一楼仓库	500.00	2021 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日
乐金电子 (中国) 有限公司	新工厂 B 栋写字楼三楼	2,400.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日
南京 LG 新港新技术有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	1,870.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日
乐金 (中国) 物流有限公司	新工厂 B 栋一楼仓库	2,000.00	2020 年 8 月 7 日至 2021 年 8 月 6 日
乐金电子 (天津) 电器有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	2,830.00	2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日
汉星电子 (南京) 有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	1,660.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

以上特别事项可能对本评估结论产生影响，提请评估报告使用人在实施本次经济行为时予以充分关注；此外，评估报告使用人还应关注评估报告正文中所载明的评估假设以及期后重大事项对本评估结论的影响，并恰当使用本评估报告。



南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫电器有限公司

30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫电器有限公司

股东全部权益价值项目

资产评估报告

东洲评报字【2021】第 1746 号

正文

中国电子信息产业集团有限公司、熊猫电子集团有限公司、南京熊猫电子股份有限公司：

上海东洲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，采用收益法和资产基础法，按照必要的评估程序，对南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫电器有限公司 30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫电器有限公司股东全部权益于 2021 年 06 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、被评估单位和其他资产评估报告使用人

（一）委托人概况

委托人一：

公司名称：中国电子信息产业集团有限公司

法定代表人：芮晓武

注册资本：1848225.199664 万元人民币

企业类型：有限责任公司（国有独资）

企业地址：北京市海淀区中关村东路 66 号甲 1 号楼 19 层

经营期限：1989 年 05 月 26 日至无固定期限

经营范围：电子原材料、电子元器件、电子仪器仪表、电子整机产品、电子应用产品与应用系统、电子专用设备、配套产品、软件的科研、开发、设计、制造、产品配套销售；电子应用系统工程、建筑工程、通讯工程、水处理工程的总承包与组织管理；环保和节能技术的开发、推广、应用；房地产开发、经营；汽车、汽车零配件、

五金交电、照像器材、建筑材料、装饰材料、服装的销售；承办展览；房屋修缮业务；咨询服务、技术服务及转让；家用电器的维修和销售。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

委托人二：

公司名称：熊猫电子集团有限公司

法定代表人：钟友祥

注册资本：163297 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）

企业地址：南京经济技术开发区内（玄武区中山东路 301 号）

经营期限：1990 年 12 月 05 日至无固定期限

经营范围：开发、制造、销售、维修各类通信设备、家用电器产品、电子装备、电子智能装备、计算机和其它电子设备、广播电视设备、视听设备、电子器件、电子元件、环保设备、社会公共服务及其它专用设备、电子和电工机械专用设备、仪器仪表、办公用机械、金融\税控通用设备；计算机及信息技术软件开发、系统集成装备及服务；物业管理；停车场服务。（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）许可项目：住宿服务；房地产开发经营（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，具体经营项目以审批结果为准）

委托人三：

公司名称：南京熊猫电子股份有限公司

股票代码及简称：A 股代码：600775. SH, A 股简称：南京熊猫；H 股代码：00553. HK, H 股简称：南京熊猫电子股份

法定代表人：夏德传

注册资本：91383.8529 万元人民币

企业类型：股份有限公司（台港澳与境内合资、上市）

企业地址：南京市玄武区中山东路 301 号 1701 室

经营期限：1996 年 10 月 05 日至无固定期限

经营范围：开发、制造、销售无线广播电视发射设备，并从事上述经营业务的售后、技术服务等业务；开发、制造、销售通信设备、计算机及其他电子设备；仪器仪表及文化、办公用机械；电气机械及器材；塑料制品；风机、衡器、包装设备等通用设备；化工、木材、非金属加工专用设备；输配电及控制设备；环保、社会公共安全及其他设备；金融、税控设备；电源产品；模具；计算机服务业、软件业、系统集成；物业管理；并从事上述经营业务的售后、技术服务等业务。（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

公司名称：南京乐金熊猫电器有限公司（简称“被评估单位”，或者“公司”）

法定代表人：白承台

注册资本：3570 万美元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

企业地址：南京市秦淮区永丰大道 28 号

经营期限：1995 年 12 月 21 日至 2035 年 12 月 20 日

经营范围：开发生产全自动洗衣机、有关零部件及其他家用电器；从事白色家电的研究、开发；研究开发、生产汽车驱动电机、车载信息娱乐系统、逆变器等汽车零部件；从事汽车及模具设计服务；销售（含内销、出口）自产产品及提供相关产品售后服务；公司自产产品、同类产品、模具、夹具、设备、零部件等批发及进出口业务（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）；教育文化交流咨询服务业务。（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. 公司历史沿革及股东结构

南京乐金熊猫电器有限公司成立于 1995 年 12 月，初始注册资本为 1,177.50 万美元，其中乐金电子株式会社出资 706.50 万美元、持股 60.00%，熊猫电子集团有限公司出资 471.00 万美元、持股 40.00%。设立时股东结构和股权比例如下：

序号	股东名称	出资额（万美元）	出资比例（%）
1	乐金电子株式会社	706.50	60.00
2	熊猫电子集团有限公司	471.00	40.00

	合计	1,177.50	100.00
--	----	----------	--------

1998年9月,乐金电子株式会社将其持有的公司20.00%转让给乐金电子(中国)有限公司。上述股权转让事宜完成后,公司的股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	乐金电子株式会社	471.00	40.00
2	熊猫电子集团有限公司	471.00	40.00
3	乐金电子(中国)有限公司	235.50	20.00
	合计	1,177.50	100.00

2002年6月,公司注册资本增至1,570.00万美元,其中乐金电子株式会社出资785.00万美元、持股50.00%,熊猫电子集团有限公司出资471.00万美元、持股30.00%,乐金电子(中国)有限公司出资314.00万美元、持股20.00%。上述增资事宜完成后,公司的股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	乐金电子株式会社	785.00	50.00
2	熊猫电子集团有限公司	471.00	30.00
3	乐金电子(中国)有限公司	314.00	20.00
	合计	1,570.00	100.00

2012年8月,公司注册资本增至3,570.00万美元,其中乐金电子株式会社出资1,785.00万美元、持股50.00%,熊猫电子集团有限公司出资1,071.00万美元、持股30.00%,乐金电子(中国)有限公司出资714.00万美元、持股20.00%。上述增资事宜完成后,公司的股东结构和股权比例如下:

序号	股东名称	出资额(万美元)	出资比例(%)
1	乐金电子株式会社	1,785.00	50.00
2	熊猫电子集团有限公司	1,071.00	30.00
3	乐金电子(中国)有限公司	714.00	20.00
	合计	3,570.00	100.00

截至评估基准日,南京乐金熊猫电器有限公司之股权结构未发生变化。

2. 公司概况

南京乐金熊猫电器有限公司是由韩国LG电子株式会社与熊猫电子集团于1995年12月21日共同投资兴建的集滚筒洗衣机设计、生产、销售为一体的专业家电生产企业。

韩国LG电子目前在韩国、中国、美国、波兰等世界十个国家和地区设有洗衣机工厂,主要生产波轮洗衣机和滚筒洗衣机,产品远销160多个国家和地区。2020年,南京乐金熊猫电器有限公司是除了LG韩国本土公司外,规模最大的洗衣机生产基地,年

产能超过 350 万台，其关联出口业务占比 93%，国内业务占比 7%。2020 年韩国 LG 电子的洗衣机总产量约为 1,366 万台，乐金熊猫约占其总产量的 15%。

南京乐金熊猫电器有限公司的销售主要为关联交易，销售模式为三方贸易，其所生成的产品和零部件销售到 LG 电子，由 LG 电子根据市场需求分配到其他子公司进行销售。

3. 行业发展趋势

随着消费水平的不断提升，消费者对洗衣机产品的高端化、品质化、多功能化的需求逐渐增加，促使洗衣机企业未来必定发展更加智能化、健康化、人性化的技术和产品。

(1) 洗烘一体机产品越来越受欢迎。2020 年，受疫情影响，健康洗护成为消费者新的关注点，消费者为此增加了洗衣干衣的频率。能够提供快节奏的洗烘一体机在使用体验上更符合新的健康洗衣习惯，因此更受欢迎。根据奥维云网推总数据显示，2020 年洗烘一体机成为年洗衣机市场增长的最重要推力，2021 年上半年滚筒烘干产品全渠道量额同比分别上涨 32.4%和 37.9%，带动整体洗衣机市场实现双位数增长。

(2) 干衣机市场增长潜力大。目前干衣机市场需求大幅扩张，全渠道零售额增幅达到 87.4%，2020 年干衣机的零售额超过 30 亿元，虽然市场规模基数还较小，但增长潜力大。

(3) 大容量洗衣机升级趋势越发明显。洗衣机市场份额继续向大容量迁移，波轮和滚筒洗衣机都表现出这一趋势，10 公斤和 11 公斤洗衣机增长明显。

(4) 智能化发展需求日益紧迫。在互联网技术的成熟应用下，消费者对智能产品的期待度日益提高，为顺应市场消费需求，2020 年白色家电（冰箱、洗衣机和空调）的智能化率达到 45%。随着 5G、IoT 以及人工智能等技术的发展，家电行业面临更新换代的新机遇，全屋智能场景化运营将成为家电行业新发展的驱动力。

综上，洗衣机市场未来将呈现稳中有升的态势，升级型产品将作为增长主导趋势的局面。

4. 公司资产、负债及财务状况

(1)截至评估基准日，公司资产合计为 282,649.07 万元，负债合计为 180,353.25 万元，股东权益为 102,295.82 万元。公司近年的资产、负债及财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 06 月 30 日
资产合计	310,912.56	282,649.07
负债合计	208,750.24	180,353.25
净资产	102,162.32	102,295.82

项目	2020 年度	2021 年 1-6 月
营业收入	468,955.89	287,367.75
营业利润	17,480.04	12,286.54
净利润	13,394.76	9,509.83

上述数据摘自立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的信会师报字[2021]第 ZG50916 号专项审计报告，审计意见为标准无保留意见。

公司执行企业会计准则，增值税率为 13%、6%，城建税、教育费附加、地方教育附加分别为流转税的 7%、3%、2%，企业所得税税率为 25%。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人一是被评估单位股东（委托人二）的上级主管单位，委托人二于评估基准日持有被评估单位 30.00%股权，委托人三是本次实施收购主体，在本次经济行为实施之前，委托人三与被评估单位无产权关系。

（四）其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同约定，本资产评估报告使用人为委托人、相关管理及监管单位，委托合同中约定的其他资产评估报告使用人，以及国家法律、行政法规规定的资产评估报告使用人，其他任何第三方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

根据熊猫电子集团有限公司股东决定，南京熊猫电子股份有限公司拟收购熊猫电子集团有限公司所持有的南京乐金熊猫电器有限公司 30.00%股权。本次评估目的是反

映南京乐金熊猫电器有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为该经济行为提供价值参考。

该经济行为已经获得了中国电子信息产业集团有限公司的批准。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为被评估单位股东全部权益价值。本次拟实施的经济行为为部分股权收购，经与委托人沟通一致确定本次评估对象为被评估单位股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围为被评估单位全部资产及全部负债，具体包括流动资产、非流动资产及负债等。被评估单位申报的全部资产合计账面价值2,826,490,763.89元，负债合计账面价值1,803,532,538.53元，股东权益1,022,958,225.36元。委托评估范围与拟实施的经济行为所涉及的评估范围一致。

评估范围内的资产、负债账面价值已经过立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了专项审计报告，报告文号信会师报字[2021]第ZG50916号，审计机构发表了标准无保留审计意见。

（三）委估资产的主要情况

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、在建工程、使用权资产、无形资产、其他非流动资产等，具体情况如下：

1. 流动资产

流动资产主要由货币资金、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货及其他流动资产等组成。

2. 固定资产—设备类

固定资产—设备类资产按其不同用途分为机器设备、运输设备、电子设备及其他设备三类，共计数量 7165 台（套、辆），主要包括洗衣机组装线、洗衣机桶线、绕线机、锁缝机、翻边机、冲压机、小型轿车、牵引车、清洁车、电脑、打印机、路由器、

服务器等，分布于企业各职能部门与生产场所。上述设备主要是在 2012 年-2020 年之间购入。截至评估基准日，除 74 台设备处于停用状态外，其余设备正常使用中。

3. 固定资产—房屋建筑物类

本次纳入评估范围的房屋建筑物类资产包括房屋建筑物和构筑物。

(1) 房屋建筑物主要包括 A 栋、B 栋厂房，福利馆，研发楼，UT 配电房，垃圾站危险废弃物仓库等生产用房屋，共计 5 项。该些房屋建筑物大多建设于 2012 年并投入使用，主体建筑采用钢混等结构，建筑面积合计 119,830.10 平方米。截至评估基准日，上述房屋建筑物类资产尚未办理房地产权证。

(2) 构筑物主要包括办公区连接通道、高架卸货区、中央卸货区屋顶、道路、绿化工程等，共计 14 项，主要为钢混结构。

(3) 上述房屋建筑物均位于企业拥有使用权的土地上，地址是南京市秦淮区永丰大道 28 号，详见无形资产—土地使用权科目。

4. 在建工程

在建工程—设备账面值为基准日尚未完工的设备安装工程，大部分已于基准日后完工并转入固定资产。

5. 使用权资产

使用权资产账面值系企业因租赁经营场所产生的在租赁期内使用租赁场所的权利，根据《企业会计准则》，企业对使用权资产采用成本模式进行后续计量，且应按照《企业会计准则——固定资产》有关折旧的规定，对使用权资产计提折旧。

6. 无形资产—土地使用权

土地使用权具体为宗地 1 幅，位于南京市秦淮区永丰大道 28 号，宗地面积为 121,124.07 平方米，取得时间为 2013 年 9 月 26 日，土地用途为工业，性质为出让，准用年限至 2056 年 11 月 9 日。土地使用权登记概况如下：

权证编号	宗地名称	面积 (m ²)	用途	性质	使用期限
宁秦国用(2013)第 14097 号	秦淮区石山村	121,124.07	工业	出让	2056 年 11 月 9 日止

7. 无形资产—其他无形资产

企业账面记录的其他无形资产包括办公软件 74 项，均为外购所得。

8. 其他非流动资产

其他非流动资产账面值系南京钟山国际高尔夫俱乐部的会员费。

（四）被评估单位申报的其他无形资产

本次被评估单位申报的其他无形资产主要为账面记录的外购软件及账面未记录的专利权。

截至评估基准日，被评估单位账面记录的软件类无形资产共计 74 项，均为其生产经营所需的办公软件，其中有 9 项软件企业已不再使用；账面未记录的无形资产为 74 项专利权（包括发明专利 50 项，实用新型 19 项，外观设计 5 项），上述专利权资产系被评估单位提供的资料及国家知识产权局相关网站查询得到，权利人均均为被评估单位，本次将其申报纳入评估范围。其中，专利权的具体情况如下：

1. 专利权

序号	申请号	专利类型	发明名称
1	200810052705.2	发明专利	真空吸尘器
2	200810052706.7	发明专利	一种主动驱动式真空吸尘器
3	200810052704.8	发明专利	自动驱动吸尘器
4	200810052715.6	发明专利	吸尘器的吸嘴
5	200810052709.0	发明专利	主动驱动式真空吸尘器
6	200810052716.0	发明专利	一种吸尘器
7	200610014856.X	发明专利	真空吸尘器的集尘单元
8	200810052714.1	发明专利	吸尘器
9	200910309014.0	发明专利	一种吸尘器灰尘桶
10	200810052809.3	发明专利	真空吸尘器的集尘装置
11	201010237175.6	发明专利	具有双压缩板结构的集尘桶
12	201010605878.X	发明专利	集尘筒内压缩板的偏心齿轮结构
13	201110126346.2	发明专利	一种具有压缩功能的集尘装置及其控制方法
14	201110437739.5	发明专利	具有变速压缩结构的集尘桶
15	201110399325.8	发明专利	底盖易打开的吸尘器集尘桶
16	201210161726.4	发明专利	一键释放集尘桶的锁紧保护装置
17	2011101274306.0	发明专利	移管件/家电装置系统及其动作方法
18	2009102086171.0	发明专利	洗衣装置及其控制方法 LWW08-553
19	2009102086260.0	发明专利	洗衣装置及其控制方法 LWW08-554
20	2009102067518.0	发明专利	检测模块及设置有该检测模块的衣物处理装置 LWW08-444
21	2009102085982.0	发明专利	衣物处理装置 LWW08-649
22	2009102086059.0	发明专利	洗涤装置 LWW08-620
23	2009102086078.0	发明专利	洗涤装置及其控制方法 LWW08-586
24	2009102085910.0	发明专利	展示用洗涤装置 LWW09-008
25	2008101867795.0	发明专利	洗涤物处理装置
26	2008102433261.0	发明专利	电机
27	2008101867494.0	发明专利	洗涤物处理装置的控制方法及洗涤物处理装置



28	2007101609159.0	发明专利	异物采集装置及具备该装置的洗衣机
29	2007101609178.0	发明专利	衣物再生装置
30	2007101609290.0	发明专利	滚筒洗衣机
31	2007101963798.0	发明专利	蒸汽发生器及其控制方法
32	2007101963815.0	发明专利	蒸汽发生装置
33	200610016469.X	发明专利	洗衣机的防止蒸汽逆流的控制方法
34	2006100164806.0	发明专利	滚筒洗衣机的驱动部结构
35	2006100164825.0	发明专利	滚筒洗衣机的驱动部结构
36	2014100038051.0	发明专利	一种节水洗衣机及使用方法
37	2014100050369.0	发明专利	移印装置
38	2008101907909.0	发明专利	洗涤物处理装置
39	2008101907913.0	发明专利	洗涤物处理装置
40	2008101907928.0	发明专利	洗涤物处理装置
41	200810190799.X	发明专利	洗涤物处理装置
42	2008102131882.0	发明专利	衣物处理装置
43	2008102131933.0	发明专利	洗衣机
44	2008102131967.0	发明专利	衣物处理装置
45	2008101296869.0	发明专利	洗衣装置
46	200710300128.X	发明专利	具备防皱功能的滚筒洗衣机及其防皱方法
47	2007103001538.0	发明专利	异物采集装置及适用该装置的洗衣机
48	2007103001557.0	发明专利	异物采集装置及适用该装置的洗衣机
49	201610743699.X	发明专利	一种基于 Q 轴电流控制减小耗电量散布的方法
50	2017100664701.0	发明专利	一种蒸汽洗衣机及洗涤方法
51	201220274947.8	实用新型	具有拍打器的手持式吸尘器
52	201220274985.3	实用新型	手持式吸尘器杀菌底座
53	201220275202.3	实用新型	手提式吸尘器
54	201220275066.8	实用新型	具有手持感应装置的手持式吸尘器
55	201420520070.5	实用新型	吸尘器滚刷的防缠绕结构
56	201420520259.4	实用新型	便携式吸尘器的充电底座
57	2014206405897.0	实用新型	具有阻尼器的波轮洗衣机顶盖
58	2013202841089.0	实用新型	新型冷凝式烘干功能的洗衣机外桶
59	2013202890013.0	实用新型	新型冷凝式烘干功能的洗衣机滚桶
60	2013202890028.0	实用新型	具有蒸汽洗功能的洗衣机外桶及其使用的烘干通道
61	2012203687515.0	实用新型	液体类洗涤剂自动投放装置
62	2012203691633.0	实用新型	液体类洗涤剂自动投放装置
63	2017201116875.0	实用新型	一种洗衣机上盖板
64	2017201145100.0	实用新型	一种洗衣机用的洗涤加热器
65	2017201145562.0	实用新型	一种驱动洗涤桶的皮带驱动装置
66	2017219227105.0	实用新型	一种洗衣机用排水泵及洗衣机
67	2017218995935.0	实用新型	一种洗衣机水泵用叶轮、水泵及洗衣机
68	2017219176419.0	实用新型	一种具有溢流引导外桶的波轮洗衣机
69	2017218947490.0	实用新型	一种波轮洗衣机用桶圈及波轮洗衣机
70	201330125574.8	外观设计	寝具吸尘器
71	201230439686.6	外观设计	手持式吸尘器及底座
72	2015305224292.0	外观设计	洗衣机

73	2012306341923.0	外观设计	洗衣机
74	2012305274230.0	外观设计	包装侧条（耐冲击型结构）

（五）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

除了已申报的以外，被评估单位未申报其他任何账面未反映的资产和负债。

（六）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

本资产评估报告无引用其他评估机构出具的报告结论情况。

四、价值类型及其定义

本次评估对象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。

“公平交易”是指在没有特定或特殊关系的当事人之间的交易，即假设在互无关系且独立行事的当事人之间的交易。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2021 年 06 月 30 日。

评估基准日是在综合考虑经济行为实施的需要、会计期末资料提供的便利，以及评估基准日前后利率和汇率的变化情况，由资产评估师与委托人协商后确定。

六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据情况具体如下：

（一）经济行为依据

1. 熊猫电子集团有限公司股东决定。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日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）；
2. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过）；

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修订）；
5. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号发布，财政部令第97号修改）；
6. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
7. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
8. 《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）；
9. 《企业国有资产监督管理暂行条例》（国务院令第378号，国务院令第588号修订）；
10. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号）；
11. 《关于印发〈国有资产评估管理办法施行细则〉的通知》（国资办发[1992]36号）；
12. 《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；
13. 《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权[2006]274号）；
14. 《上市公司国有股权监督管理办法》（国资委、证监会、财政部令第36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》（国资产权[2009]941号）；
16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》（国资发产权[2013] 64号）；
17. 《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第二次修正）；
18. 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（国务院令第691号）；

19. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，依据2011年财政部、国家税务总局令第65号修订）；

20. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税第[2016]36号）；

21. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32号）；

22. 《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）；

23. 《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第三次修订）；

24. 其他与评估工作相关的法律法规。

（三）评估准则依据

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. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协[2018]36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——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协〔2017〕42号）；
11. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
12. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
13. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协〔2017〕38号）；
14. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
15. 《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
16. 《专利资产评估指导意见》（中评协〔2017〕49号）；

17. 《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；
18. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）。

（四）资产权属依据

1. 《建设工程规划许可证》；
2. 《国有土地使用证》；
3. 《机动车行驶证》；
4. 专利授权证书；
5. 重要资产购置合同或记账凭证；
6. 固定资产台账、记账账册等；
7. 其他资产权属证明资料。

（五）评估取价依据

1. 全国银行间同业拆借中心受权公布的最新贷款市场报价利率（LPR）；
2. 基准日有效的现行中国人民银行存贷款基准利率表；
3. 中国人民银行外汇管理局公布的基准日汇率中间价；
4. 《机电产品报价手册》中国机械工业出版社；
5. 《中国汽车网》等网上汽车价格信息资料；
6. 设备网上可予查询的价格信息资料；
7. 《江苏省建筑与装饰工程计价定额（2014年版）》（苏建价[2014]216号）；
8. 《江苏省建设工程费用定额（2014年版）》（苏建价[2014]299号）；
9. 《江苏省建设工程费用定额》（2016年）营改增后调整内容（苏建价[2016]154号）；
10. 中国土地市场网；
11. 建设部颁发的《房屋完损等级评定标准》；
12. 国土资源局网站公布的近期土地成交结果；
13. 中国城市地价动态监测网；
14. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评

估申报表；

15. 被评估单位历史年度财务报表、审计报告；
16. 被评估单位主要产品目前及未来年度市场预测相关资料；
17. 被评估单位管理层提供的未来收入、成本和费用预测表；
18. 被评估单位管理层提供的在手合同、订单及目标客户信息资料；
19. 同花顺资讯系统有关金融数据及资本市场信息资料；
20. 资产评估师现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料。

（六）其他参考资料

1. 被评估单位及其管理层提供的评估基准日会计报表、账册与凭证以及资产评估申报表；

2. 《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；

3. 《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令2012年第12号）；

4. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；

5. 上海东洲资产评估有限公司技术统计资料；

6. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估方法概述

依据《资产评估基本准则》，确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。

依据《资产评估执业准则——企业价值》，执行企业价值评估业务可以采用收益法、市场法、成本法（资产基础法）三种基本方法：

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。对企业价值评估采用收益法，强调的是企业的整体预期盈利能力。

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。对企业价值评估采用市场法，具有评估数据直接选取于市场，评

估结果说服力强的特点。

成本法（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，合理评估企业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。对企业价值评估采用资产基础法，可能存在并非每项资产和负债都可以被充分识别并单独评估价值的情形。

（二）评估方法的选择

依据《资产评估执业准则——企业价值》，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

资产基础法的基本思路是按现行条件重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足资产基础法评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史经营资料。采用资产基础法可以满足本次评估的价值类型的要求。

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结果具有较好的可靠性和说服力。同时，被评估单位具备了应用收益法评估的前提条件：未来可持续经营、未来收益期限可以预计、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来经营收益可以预测量化、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

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，适用市场法的前提条件是存在一个发育成熟、公平活跃的公开市场，且市场数据比较充分，在公开市场上有可比的交易案例。经查询与被评估单位同一行业的国内上市公司，在产品类型、经营模式、企业规模、资产配置、未来成长性等方面具备可予比较的上市公司很少；且近期产权交易市场类似行业特征、经营模式的股权交易较少，相关交易背景、交易案例的经营财务数据等信息无法从公开渠道获得，不具备采用市场法评估的基本条件。

综上分析，本次评估确定采用收益法和资产基础法进行评估。

（三）成本法（资产基础法）介绍

资产基础法具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东全部权益价值的方法。

各类主要资产及负债的评估方法如下：

1. 货币资金

货币资金为银行存款。对人民币银行存款，以核实后的金额为评估值；对外币银行存款，经评估人员确认企业账面核算的基准日外币汇率与经查询到的汇率一致，本次以核实后的账面值确定评估值。

2. 应收款项融资

对于应收款项融资，评估人员了解了应收款项融资中票据的变现能力以及出票人的信用程度，核实出票日期和到期日期，并验证期后收回情况，经核实无损失风险，以核实后的账面值确定评估值。

3. 应收款项类

应收款项类具体主要包括应收账款、预付账款和其他应收款，在对应收款项核实无误的基础上，根据每笔款项在扣除评估风险损失后，按预计可能收回的数额确定评估值。对关联方往来等有充分理由相信能全部收回的款项，评估风险损失率为 0%。对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失率为 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，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，参照财会上坏账准备的核算方法，估计出评估风险损失作为扣除额后得出应收款项的评估值。

4. 存货类

存货包含原材料、在产品、产成品等。具体评估方法如下：

（1）原材料

对原材料，主要采用市价途径进行评估，评估值等于不含税市场购入价和其他合理费用确定。对基准日近期采购入库亦不存在积压和损坏等现象，本次评估时对其进行了抽查及和近期购入存货价格进行比对分析差异不大的情况下，账面单价基本反映

了存货的现行市价，故以核实后的账面单价和数量确定评估值。

(2) 在产品

在产品为企业在生产中的产品，本次按照企业历史成本利润率并考虑一定的净利润折减率进行评估，计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{自制半成品的评估值} &= \text{成本} + \text{在产品的部分不含税利润} \\ &= \text{成本} \times (1 + \text{税后成本利润率} \times (1 - \text{折减率}))\end{aligned}$$

(3) 产成品

对产成品，主要采用市价途径，根据企业提供不含税售价结合产品的销售费用、营业利润情况进行评估，计算公式如下：

$$\begin{aligned}\text{正常产品的评估值} &= \text{产成品数量} \times \text{不含增值税销售单价} - \text{销售费用} - \text{销售税金及附加} - \text{所得税} - \text{一部分净利润} \\ &= \text{产成品数量} \times \text{不含税的销售单价} \times [1 - \text{销售费用率} - \text{销售税金及附加率} - \text{销售利润率} \times \text{所得税税率} - \text{销售利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times \text{净利润折减率}]\end{aligned}$$

5. 其他流动资产

其他流动资产账面值系待抵扣进项税、委托贷款及贷款利息，评估人员核对了纳税申报表、委托贷款银行记录及利息计算过程后，金额无误，相关的应收利息已足额计提，本次按照账面值确定评估值。

6. 固定资产—房屋建筑物类

房屋建筑物类包括房屋建筑物、构筑物及其他辅助设施等。根据《资产评估准则——不动产》的相关规定，应当根据评估对象的特点、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法、成本法、假设开发法等方法的适用性选择恰当的评估方法，若对象适宜采用多种估价方法进行评估的，应同时采用多种估价方法进行评估。本次采用重置成本法测算。

a. 适合采用的评估方法理由：相关建筑物为企业自建厂房，属于为个别用户专门建造的工程，重置成本基本能够体现其房屋的市场价值。

b. 不适采用的评估方法理由：委估资产周边同类房地产很少发生交易，故不适用市场法；委估资产为已建成的自用房产，未来没有重新开发的计划，故不适合采用假设开发法；此外，委估资产周边很少发生类似资产的租赁，故也不适合采用收益法评

估。

此外，本次评估对于各项建筑物的改造工程，合并入对应建筑物一并评估。

成本法是指以现时条件下按照重建或者重置被评估对象房屋建筑物、构筑物的思路，即在重建或者重置成本基础上，扣除相关贬值（实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值），以此确定评估对象价值的资产评估方法。计算公式：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置成本} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置成本} \times \text{成新率}\end{aligned}$$

（1）重置成本的确定

房屋建筑物（构筑物）的重置成本为更新重置成本，一般包括：建筑安装工程重置价（不含增值税）、待摊投资及其他费用（不含增值税）和资金成本。

A. 建筑安装工程重置价

对于大型、价值高、重要的建（构）筑物采用重编预算的方法，即根据建筑工程结算的工程量，各地方和行业定额标准、有关取费文件以及参照基准日的人工及主要材料的价格进行调整后，确定建筑安装工程重置价。

对于一般房屋建（构）筑物，主要采用“单位造价调整法”，即根据有关部门发布的有关房屋建筑物的建筑安装工程造价，或评估实例的建筑安装工程造价，经修正调整后加计待摊投资费用，确定单位面积（或长度）重置单价。

B. 待摊投资

待摊投资主要包括项目建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、环境影响评价费等，根据国家各部委颁发的基准日有效的取价文件确定。

C. 资金成本

资金成本按照被评估单位固定资产投资合理建设工期或建（构）筑物的合理建设工期，参照评估基准日全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率（LPR），假定建设资金在工程建设工期内按均匀投入计算。

（2）综合成新率的确定

采用年限法成新率与打分法技术测定成新率加权平均确定综合成新率。

（3）评估值的确定

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

7. 固定资产—设备类

根据《资产评估执业准则——机器设备》，执行机器设备评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析成本法、市场法和收益法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。通过对被评估单位所涉及的各类设备特点、用途以及资料收集情况分析，本次主要采用重置成本法评估。重置成本法计算公式为：

$$\begin{aligned}\text{评估值} &= \text{重置全价} - \text{实体性贬值} - \text{功能性贬值} - \text{经济性贬值} \\ &= \text{重置全价} \times \text{综合成新率}\end{aligned}$$

根据财政部、国家税务总局财税[2008]170号《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》及财政部、国家税务总局财税（2009）113号《关于固定资产进项税额抵扣问题的通知》，对于符合条件的设备，本次评估重置全价不含增值税。

（1）重置全价的确定

A. 运输设备重置全价的确定：

$$\text{车辆重置全价} = \text{车辆现价} + \text{车辆购置税} + \text{其它费用} - \text{增值税额}$$

$$\text{增值税额} = \text{车辆现价} \div 1.13 \times 0.13$$

车辆购置税为不含税购置价的 10%；

其它费用主要包括：验车费、拍照费、固封费、拓钢印费等。

B. 一般设备重置全价的确定

通过向生产制造厂询价；向《机电产品报价手册》的编纂机构“机械工业信息研究院机械工业出版社”询价；查阅《机电产品报价手册》取得；查阅《全国资产评估价格信息》取得；查阅《机电设备评估价格信息》取得。

（2）成新率的确定

A. 价值量较大的重点、关键设备在年限法理论成新率的基础上，再结合各类因素进行调整，最终合理确定设备的综合成新率，计算公式：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数 } K$$

其中：

$$\text{理论成新率} = \text{尚可使用年限} \div (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

调整系数 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5$ 等，即：



综合成新率=理论成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

各类调整因素主要系设备的原始制造质量、设备的运行状态及故障频率、维护保养（包括大修理等）情况、设备的利用率、设备的环境状况等。

B. 对价值量较小的一般设备及电子类设备，直接采用使用年限法确定成新率，计算公式：

成新率=尚可使用年限 $\div$ （已使用年限+尚可使用年限） $\times$ 100%

尚可使用年限依据评估专业人员的丰富经验，结合设备的实际运行状态确定。

C. 对车辆成新率的确定：

参照商务部、国家发展和改革委员会、公安部、环境保护部 2013 年 1 月 14 日发布的关于《机动车强制报废标准规定》中的车辆规定报废年限和报废行驶里程数，结合《资产评估常用参数手册》中关于“车辆经济使用年限参考表”推算确定的车辆经济使用年限和经济行驶里程数，并以年限成新率作为车辆基础成新率，以车辆的实际行驶里程数量化为车辆利用率修正系数，再结合其它各类因素对基础成新率进行修正，最终合理确定设备的综合成新率。

计算公式：

综合成新率=年限成新率 $\times$ K1 $\times$ K2 $\times$ K3 $\times$ K4 $\times$ K5

由于平均年限法计算的成新率太高，导致客观上车辆的评估值严重背离了市场价值。车辆作为一种特殊的设备，其启用以后各年之损耗的价值内涵是不同的，随着使用年限的延长，其各部位有形损耗逐年加大，车辆的剩余价值会越来越小，因此，车辆的各年损耗值应呈递减趋势，即第一年最大，以后各年的实际损耗价值都相应较前一年小。因此采用以“余额折旧法”的概念根据车辆的已使用年限计年限成新率。

①年限成新率的确定：

计算公式：

年限成新率=（1-d）ⁿ $\times$ 100%

式中：d=1- $\sqrt[n]{1/N}$ =车辆使用首年后的损耗率

1-d=车辆使用首年后的成新率

N=车辆经济耐用年限

1/N=车辆平均年损耗率

n = 车辆实际已使用年限

②修正系数 K 的确定：

K_1 为车辆原始制造质量； K_2 为车辆维护保养情况； K_3 为车况及车辆运行状态； K_4 为车辆利用率； K_5 为车辆停放环境状况。

其中 K_4 “车辆利用率”的确定：

依据车辆的经济行驶里程数和经济使用年限，推算已使用年限的额定行驶里程数，再以实际行驶里程数与额定行驶里程数的差异数除以车辆经济行驶里程数来确定车辆的利用率，具体计算公式如下：

已使用年限额定行驶里程数 = 经济行驶里程数 ÷ 经济使用年限 × 已使用年限

车辆利用率修正系数 = $1 - (\text{实际行驶里程数} - \text{额定行驶里程数}) \div \text{经济行驶里程数}$

8. 在建工程

对在建工程，评估人员通过收集工程项目相关批准文件，现场勘察工程形象进度、了解付款进度和账面值构成，核实前期费用及其它费用支出的合理性。经核实，在建工程均为未完工的设备安装工程，本次评估根据付款进度、付款金额、计息周期按银行同期贷款利率加计资金成本确定评估值，计息周期根据企业提供的资料和设备特点按实际工期确定，在设备合理的工期内按均匀投入的方式计算资金成本。

评估值 = 账面值 + 资金成本

9. 使用权资产

评估人员通过核查相关的合同、付款凭证，使用权资产的位置、数量、起始日和到期日以及摊销过程等，确认资产真实有效，账面计量准确，按照核实后的账面值评估。

10. 无形资产—土地使用权

土地使用权评估一般采用的基本方法有：市场法、收益法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，需根据不同用途分别选取合适的方法评估。

根据评估目的和估价对象的特点和实际情况，以及收集资料分析，委估对象属于工业用地，地块位于南京，近期周边土地成交案例较多，因此本次采用市场法对土地使用权价值进行评估。



市场法指在一定市场条件下，选择条件类似或使用价值相同若干土地交易实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与待估宗地进行对照比较，并对交易实例加以修正，从而确定待估宗地市场价格的方法。

采用市场法求取土地使用权价格的公式如下：

土地评估值 = 比较实例宗地价格 × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

即 $V = VB \times A \times B \times D \times E$

式中：V：待估宗地价格

VB：比较实例价格

A：待估宗地情况指数 / 比较实例宗地情况指数 = 正常情况指数 / 比较实例宗地情况指数

B：待估宗地估价期日地价指数 / 比较实例宗地交易日期地价指数

D：待估宗地区域因素条件指数 / 比较实例宗地区域因素条件指数

E：待估宗地个别因素条件指数 / 比较实例宗地个别因素条件指数

11. 无形资产—其他无形资产

(1) 对于评估基准日市场上有销售的外购办公软件，按照评估基准日的市场价格作为评估值。

(2) 对于基准日企业已授权的专利权，该类无形资产可较明确地对应超额收益贡献，其价值能够可靠辨认，对此种技术类无形资产，由于难以分割各自对于企业的贡献，本次合并为技术类无形资产组，采用收益法（净利润分成法）进行评估。基本计算公式为：

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

式中：p—技术类无形资产评估值；

r—选定的折现率；

n—评估预测年限；

Fi—未来第i年的净利润；

w—分成率。

12. 其他非流动资产

其他非流动资产系南京钟山国际高尔夫俱乐部会员费。评估人员核对了会费协议及缴费记录，确认账面值属实，本次根据评估询得的钟山国际高尔夫会员费市场价结合企业尚可使用的年限确定评估值。

13. 负债

负债主要包括流动负债和非流动负债。在清查核实的基础上，以各项负债在评估目的经济行为实施后被评估单位实际需要承担的债务人和负债金额确定评估值。

（四） 收益法介绍

1. 概述

根据《资产评估执业准则——企业价值》，现金流量折现法（DCF）是收益法常用的方法，即通过估算企业未来预期现金流量和采用适宜的折现率，将预期现金流量折算成现时价值，得到股东全部权益价值。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。由资产评估专业人员根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

2. 基本思路

根据被评估单位的资产构成和经营业务特点以及评估尽职调查情况，本次评估的基本思路是以被评估单位经审计的会计报表为基础：首先采用现金流量折现方法（DCF），估算得到企业的经营性资产的价值；再加上基准日的其他非经营性或溢余性资产、负债和溢余资产的价值，扣减付息债务后，得到企业股东全部权益价值。

3. 评估模型

根据被评估单位的实际情况，本次现金流量折现法（DCF）具体选用企业自由现金流量折现模型，基本公式为：

股东全部权益价值 = 企业整体价值 - 付息债务价值

其中：

（1）企业整体价值 = 经营性资产价值 + 非经营性及溢余性资产价值

（2）经营性资产价值 = 明确的预测期期间的自由现金流量现值 + 明确的预测期之后的自由现金流量现值之和 P，即：



$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n * (1+g)}{(r-g) * (1+r)^n}$$

式中：Fi—未来第 i 个收益期现金流量数额；

n—明确的预测期期间，指从评估基准日至企业达到相对稳定经营状况的时间；

g—明确的预测期后，预计未来收益每年增长率；

r—所选取的折现率。

4. 评估步骤

(1) 确定预期收益额。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，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，对委托人或被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析复核、判断和调整，在此基础上合理确定评估假设，形成未来预期收益额。

(2) 确定未来收益期限。在对被评估单位企业性质和类型、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分析了解后，未来收益期限确定为无限期。同时在对被评估单位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，本项目明确的预测期期间 n 选择为 6 年，且明确的预测期后 Fi 数额不变，即 g 取值为零。

(3) 确定折现率。按照折现率需与预期收益额保持口径一致的原则，本次折现率选取加权平均资本成本（WACC），即股权期望报酬率和经所得税调整后的债权期望报酬率的加权平均值，计算公式为：

$$WACC = R_d \times (1 - T) \times W_d + R_e \times W_e$$

其中：

R_d：债权期望报酬率；

R_e：股权期望报酬率；

W_d：债务资本在资本结构中的百分比；

W_e：权益资本在资本结构中的百分比；

T: 为公司有效的所得税税率。

股权期望报酬率采用资本资产定价修正模型 (CAPM) 来确定, 计算公式为:

$$R_e = R_f + \beta_e \times MRP + \varepsilon$$

式中: R_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

ε : 特定风险报酬率;

β_e : 评估对象权益资本的预期市场风险系数;

$$\beta_e = \beta_t \times \left(1 + (1 - t) \times \frac{D}{E} \right)$$

式中: β_t 为可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

D、E: 分别为评估对象的债务资本与权益资本。

(3.1) 无风险利率 R_f 的确定: 根据国内外的行业研究结果, 并结合中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》的要求, 本次无风险利率选择最新的十年期中国国债收益率均值计算。数据来源为中评协网上发布的、由“中央国债登记结算公司 (CCDC)”提供的《中国国债收益率曲线》。

国债收益率曲线是用来描述各个期限国债与相应利率水平的曲线。中国国债收益率曲线是以在中国大陆发行的人民币国债市场利率为基础编制的曲线。

考虑到十年期国债收益每个工作日都有发布, 为了避免短期市场情绪波动对取值的影响, 结合本公司的技术规范, 按照最新一个完整季度的均值计算, 每季度更新一次, 本次基准日取值为 3.13%。

(3.2) 市场风险溢价 (MRP, 即 $R_m - R_f$) 的计算: 市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益, 即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。我们利用中国证券市场指数的历史风险溢价数据计算得到市场风险溢价。

R_m 的计算: 根据中国证券市场指数计算收益率。

指数选择: 根据中评协发布的《资产评估专家指引第 12 号——收益法评估企业价值中折现率的测算》, 同时考虑到沪深 300 全收益指数因为修正了样本股分红派息因而比沪深 300 指数在计算收益率时相对更为准确, 我们选用了沪深 300 全收益指数计算收益率。基期指数为 1000 点, 时间为 2004 年 12 月 31 日。

时间跨度：计算时间段为 2005 年 1 月截至基准日前一年年末。

数据频率：周。考虑到中国的资本市场存续至今为 30 年左右，指数波动较大，如果简单按照周收盘指数计算，则会导致收益率波动较大而无参考意义。我们按照周收盘价之前交易日 200 周均值计算（不足 200 周的按照自指数发布周开始计算均值）获得年化收益率。

年化收益率平均方法：我们计算分析了算数和几何两种平均年化收益率，最终选取几何平均年化收益率。

R_f 的计算：无风险利率采用同期的十年期国债到期收益率（数据来源同前）。和指数收益率对应，采用当年完整年度的均值计算。

市场风险溢价（MRP, $R_m - R_f$ ）的计算：

我们通过上述计算得出了各年度的中国市场风险溢价基础数据。考虑到当前我国经济正在从高速增长阶段转向高质量发展阶段，增速逐渐趋缓，因此我们采用最近 5 年均值计算 MRP 数值，如下：

期间	社会平均收益率	十年期国债到期收益率	MRP, $R_m - R_f$
均值			7.00%
2020 年	9.90%	2.94%	6.96%
2019 年	9.87%	3.18%	6.69%
2018 年	10.48%	3.62%	6.86%
2017 年	10.53%	3.58%	6.95%
2016 年	10.38%	2.86%	7.52%

即目前中国市场风险溢价约为 7.00%。

（3.3）贝塔值（ β 系数）的确定：该系数是衡量委估企业相对于资本市场整体回报的风险溢价程度，也用来衡量个别股票受包括股市价格变动在内的整个经济环境影响程度的指标。由于委估企业目前为非上市公司，一般情况下难以直接对其测算出该系数指标值，故本次通过选定与委估企业处于同行业的可比上市公司于基准日的 β 系数（即 β_t ）指标平均值作为参照。

综合考虑可比上市公司与被评估企业在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等多方面的可比性，最终选择 5 家可比上市公司。浙江核新同花顺网络信息股份有限公司是一家专业的互联网金融信息服务提供商，我们在其金融数据终端查询到该 5 家可比上市公司加权剔除财务杠杆调整平均 $\beta_t = 0.957$ 。

β 系数数值选择标准如下：

标的指数选择：沪深 300

计算周期：周

时间范围：3 年

收益率计算方法：对数收益率

剔除财务杠杆：按照市场价值比

D 根据基准日的有息负债确定，E 根据基准日的股票收盘价对应的市值计算。

最后得到评估对象权益资本预期风险系数的估计值 $\beta_e = 0.957$ 。

(3.4) 特定风险报酬率 ϵ 的确定：我们在综合考虑委估企业的风险特征、企业规模、业务模式、所处经营阶段、核心竞争力、主要客户及供应商依赖等因素及与所选择的可比上市公司的差异后，主要依据评估人员的专业经验判断后确定。我们经过分析判断最终确定特定风险报酬率 ϵ 为 2.5%。

(3.5) 债权期望报酬率 R_d 的确定：债权期望报酬率选取全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）-5 年期贷款利率。

(3.6) 资本结构的确定：我们分析了委估企业所处发展阶段、未来年度的融资安排、与可比公司在融资能力和融资成本等方面的差异、资本结构是否稳定等各项因素，本次确定采用委估企业的真实资本结构。

(4) 确定溢余性资产价值和非经营性资产、负债评估净值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定溢余性资产和非经营性资产、负债范围，并采用适合的评估方法确定其评估价值。

溢余性资产是指与本次盈利预测中企业经营收益无直接关系的、超过盈利预测中企业经营所需的多余资产，主要包括溢余现金等。

非经营性资产、负债是指与本次盈利预测中企业正常经营收益无直接关系的，包括不产生收益，或是能产生收益但是未纳入本次收益预测范围的资产及相关负债。主要包括待抵扣进项税、使用权资产、已停用的固定资产、租赁负债、递延所得税负债等。

(5) 确定付息债务价值。根据被评估单位经审计的会计报表为基础，分析确定付息债务范围，包括向金融机构或其他单位、个人等借入款项，如短期借款、长期借款、应付债券等。经核实，被评估单位无付息债务。

八、评估程序实施过程 and 情况

我们根据中国资产评估准则以及国家资产评估的相关原则和规定，实施了本项目的评估程序。整个评估程序主要分为以下四个阶段进行：

（一）评估准备阶段

1. 接受本项目委托后，即与委托人就本次评估目的、评估基准日和评估对象范围、评估基准日等问题进行了解并协商一致，订立业务委托合同，并编制本项目的资产评估计划。

2. 配合企业进行资产清查，指导并协助企业进行委估资产的申报工作，以及准备资产评估所需的各项文件和资料。

（二）现场评估阶段

根据本次项目整体时间安排，现场评估调查工作阶段是2021年7月下旬至8月下旬。经选择本次评估适用的评估方法后，主要进行了以下现场评估程序：

1. 对企业申报的评估范围内资产和相关资料进行核查验证：

（1）听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和纳入评估范围资产的历史及现状，了解企业相关内部制度、经营状况、资产使用状态等情况；

（2）对企业提供的资产评估申报明细表内容进行核实，与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整或补充；

（3）根据资产评估申报明细表内容，对实物类资产进行现场勘察和抽查盘点；

（4）查阅收集纳入评估范围资产的产权证明文件，对被评估单位提供的权属资料进行查验，核实资产权属情况。统计瑕疵资产情况，请被评估单位核实并确认这些资产权属是否属于企业、是否存在产权纠纷；

（5）根据纳入评估范围资产的实际状况和特点，分析拟定各类资产的具体评估方法；

（6）对设备、房屋建筑物及土地使用权类资产，了解管理制度和实际执行情况，以及相应的维护、改建、扩建情况，查阅并收集相关技术资料、合同文件、决算资料、竣工验收资料、土地规划文件等。对通用设备，主要通过市场调研和查询有关价格信息等资料；对房屋建筑物、房地产及土地使用权通过调研市场状况数据、房地产交易

案例相关信息、当地造价信息等；

(7) 对所涉及到的无形资产，了解其成本构成、历史及未来的收益情况，对应产品的市场状况等相关信息；

(8) 对评估范围内的负债，主要了解被评估单位实际应承担的债务情况。

2. 对被评估单位的历史经营情况、经营现状以及所在行业的现实状况进行了解，判断企业未来一段时间内可能的发展趋势。具体如下：

(1) 了解被评估单位存续经营的相关法律情况，主要为有关章程、投资及出资协议、经营场所及经营能力等情况；

(2) 了解被评估单位执行的会计制度、固定资产折旧政策、存货成本入账和存货发出核算方法等，执行的税率及纳税情况，近几年的债务、借款以及债务成本等情况；

(3) 了解被评估单位业务类型、经营模式、历史经营业绩，包括主要经营业务的收入占比、主要客户分布，以及与关联企业之间的关联交易情况；

(4) 获取近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及产品收入和成本费用明细表等财务信息数据；

(5) 了解企业资产配置及实际利用情况，分析相关溢余资产和非经营性资产、负债情况，并与企业管理层取得一致意见；

(6) 通过对被评估单位管理层访谈方式，了解企业的核心经营优势和劣势；未来几年的经营计划以及经营策略，如市场需求、研发投入、价格策略、销售计划、成本费用控制、资金筹措和预计新增投资计划等，以及未来主要经营业务收入和成本构成及其变化趋势等；主要的市场竞争者情况；以及所面临的经营风险，如国家政策风险、市场（行业）竞争风险、产品（技术）风险、财务（债务）风险、汇率风险等；

(7) 与被评估单位主要供应商、销售客户进行访谈，了解其与被评估单位的业务合作情况、主要的合作基础条件、未来的合作意向等情况；

(8) 对被评估单位管理层提供的未来收益预测资料进行必要的分析、复核，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，以及宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，与委托人和相关当事人讨论未来各种可能性，并分析未来收益预测资料与评估假设的适用性和匹配性；

(9) 了解与被评估单位属同一行业，或受相同经济因素影响的可比企业、可比市

场交易案例的数量及基本情况。

（三）评估结论汇总阶段

对现场评估调查阶段收集的评估资料进行必要地分析、归纳和整理，形成评定估算的依据；根据选定的评估方法，选取正确的计算公式和合理的评估参数，形成初步估算成果；并在确认评估资产范围中没有发生重复评估和遗漏评估的情况下，汇总形成初步评估结论，并进行评估结论的合理性分析。

（四）编制提交报告阶段

在前述工作基础上，编制初步资产评估报告，与委托人就初步评估报告内容沟通交换意见，并在全面考虑相关意见沟通情况后，对资产评估报告进行修改和完善，经履行完毕公司内部审核程序后向委托人提交正式资产评估报告书。

九、评估假设

本项目评估中，资产评估师遵循了以下评估假设和限制条件：

（一）基本假设

1. 交易假设

交易假设是假定所有评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据评估资产的交易条件等模拟市场进行价值评估。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2. 公开市场假设

公开市场假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3. 企业持续经营假设

企业持续经营假设是假设被评估单位在现有的资产资源条件下，在可预见的未来经营期限内，其生产经营业务可以合法地按其现状持续经营下去，其经营状况不会发生重大不利变化。

4. 资产按现有用途使用假设

资产按现有用途使用假设是指假设资产将按当前的使用用途持续使用。首先假定被评估范围内资产正处于使用状态，其次假定按目前的用途和使用方式还将继续使用下去，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件。

（二）一般假设

1. 本次评估假设评估基准日后国家现行有关法律、宏观经济、金融以及产业政策等外部经济环境不会发生不可预见的重大不利变化，亦无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大影响。

2. 本次评估没有考虑被评估单位及其资产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其评估结论的影响。

3. 假设被评估单位所在地所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等财税政策无重大变化，信贷政策、利率、汇率等金融政策基本稳定。

4. 被评估单位现在及将来的经营业务合法合规，并且符合其营业执照、公司章程的相关约定。

（三）收益法评估特别假设

1. 被评估单位的未来收益可以合理预期并用货币计量；预期收益所对应的风险能够度量；未来收益期限能够确定或者合理预期。

2. 被评估单位目前及未来的管理层合法合规、勤勉尽职地履行其经营管理职能，本次经济行为实施后，亦不会出现严重影响企业发展或损害股东利益情形，并继续保持现有的经营管理模式和管理水平。

3. 未来预测期内被评估单位核心管理人员和技术人员队伍相对稳定，不会出现影响企业经营发展和收益实现的重大变动事项。

4. 被评估单位于评估基准日后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性方面保持一致。

5. 假设评估基准日后被评估单位的现金流均匀流入，现金流出为均匀流出。

6. 假设被评估单位的经营资质到期后均能够继续被许可使用。

7. 本次评估假设被评估单位经营场所的租赁合同到期后，被评估单位能按租赁合同的约定条件获得续签继续使用，或届时能以市场租金价格水平获取类似条件和规模

的经营场所。

本资产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，签名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

根据国家有关资产评估的规定，我们本着独立、公正和客观的原则及执行了必要的评估程序，在本报告所述之评估目的、评估假设与限制条件下，得到被评估单位股东全部权益于评估基准日的市场价值评估结论。

（一）相关评估结果情况

1. 资产基础法评估值

采用资产基础法对企业股东全部权益价值进行评估，得出被评估单位在评估基准日的评估结果如下：

评估基准日，被评估单位股东权益账面值为102,295.82万元，评估值为139,609.06万元。同账面价值相比，评估增值额37,313.24万元，增值率36.48%。

其中：总资产的账面价值为282,649.07万元，评估值为320,168.06万元。同账面价值相比，评估增值额37,518.99万元，增值率13.27%。

负债的账面价值为180,353.25万元，评估值为180,559.00万元。同账面价值相比，评估增值额205.75万元，增值率0.11%。

各类资产及负债的评估结果见下表：

金额单位：人民币万元

序号	项目	帐面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	212,417.14	214,101.61	1,684.48	0.79
2	非流动资产	70,231.93	106,066.44	35,834.51	51.02
3	其中：固定资产	62,002.76	84,417.53	22,414.77	36.15
4	在建工程	1,135.59	1,147.10	11.51	1.01
5	使用权资产	36.57	36.57	0.00	0.00
6	无形资产	6,983.11	20,333.25	13,350.14	191.18
7	其他非流动资产	73.90	132.00	58.10	78.62
8	资产总计	282,649.07	320,168.06	37,518.99	13.27
9	流动负债	179,713.11	179,713.11	0.00	0.00
10	非流动负债	640.14	845.89	205.75	32.14
11	负债总计	180,353.25	180,559.00	205.75	0.11

12	净资产（所有者权益）	102,295.82	139,609.06	37,313.24	36.48
----	------------	------------	------------	-----------	-------

2. 收益法评估值

采用收益法对企业股东全部权益价值进行评估，得出的评估基准日的评估结果如下：

被评估单位股东权益账面值为 102,295.82 万元，评估值 142,100.00 万元，评估增值 39,804.18 万元，增值率 38.91%。

（二）评估结果差异分析及最终评估结论

1. 不同方法评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为142,100.00万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值139,609.06万元高2,490.94万元，高1.78%。

不同评估方法的评估结果差异的原因主要是各种评估方法对资产价值考虑的角度不同，两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法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。

（2）收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影响。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

2. 评估结论的选取

根据《资产评估执业准则——企业价值》，对同一评估对象采用多种评估方法时，应当结合评估目的、不同评估方法使用数据的质量和数量，采用定性或者定量的方式形成评估结论。

企业价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还应包含技术及研发团队优势、客户资源、销售网络、管理优势、品牌优势等重要的无形资源的贡献。资产基础法的评估结果仅对各单项有形资产和可确指的无形资产进行了价值评估，并不能完全体现各个单项资产组合对整个公司的价值贡献，也不能完全衡量各单项资产间的互相匹配和有机组合因素可能产生出来的企业整体效应价值。

被评估单位的销售模式为“三方贸易”，产品主要销售给关联方企业，具有一定的客户资源和上下游协同优势，且被评估单位近年的经营业绩相对稳定，管理水平较

好，具备良好的市场声誉。同时，公司整体收益能力是企业所有环境因素和内部条件共同作用的结果，收益法评估结果的价值内涵包括企业不可辨认的所有无形资产，所以评估结果比资产基础法高。

综上，收益法评估的途径能够客观、合理地反映评估对象的价值，故以收益法的结果作为最终评估结论。

通过以上分析，我们选用收益法评估结果作为本次被评估单位股东全部权益价值评估结论。经评估，被评估单位股东全部权益价值为人民币142,100.00万元。大写人民币：壹拾肆亿贰仟壹佰万元整。

评估结论根据以上评估工作得出。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因说明

正是基于采用收益法评估结论的原因，该公司拥有企业账面值上未反映的技术及研发团队优势、客户资源、业务网络、服务能力、管理优势、品牌优势等重要的无形资产价值，因此采用收益法比账面值有一定幅度增值。

（四）关于评估结论的其他考虑因素

鉴于被评估单位本身为非上市公司，本次评估对象为股东全部权益价值，资产基础法和收益法评估过程中未考虑控制权和流动性的影响，最终评估结论未考虑控制权和流动性的影响。

（五）评估结论有效期

依据现行评估准则规定，本评估报告揭示的评估结论在本报告载明的评估假设没有重大变化的基础上，且通常只有当经济行为实施日与评估基准日相距不超过一年时，才可以使用本评估报告结论，即评估结论有效期自评估基准日2021年06月30日至截至2022年06月29日。

超过上述评估结论有效期时不得使用本评估报告结论实施经济行为。

（六）有关评估结论的其他说明

评估基准日以后的评估结论有效期内，如果评估对象涉及的资产数量及作价标准发生变化时，委托人可以按照以下原则处理：

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；

3. 对评估基准日后，资产数量、价格标准的变化，委托人在实施经济行为时应给予充分考虑。

十一、特别事项说明

评估报告使用人在使用本评估报告时，应关注以下特别事项对评估结论可能产生的影响，并在依据本报告自行决策、实施经济行为时给予充分考虑：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

1. 截至评估基准日，被评估单位以下房屋建筑物尚未取得《房屋所有权证》或《不动产权证书》：

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	面积 (m ²)
A 栋、B 栋厂房	钢框架结构/门式钢架结构	2012/12/29	平方米	98,218.50
福利馆	钢筋混凝土框架结构	2012/12/29	平方米	7,286.40
研发楼	钢筋混凝土框架结构	2012/12/29	平方米	13,360.20
UT 配电房	钢筋混凝土框架结构	2012/12/27	平方米	905.00
垃圾站危险废弃物仓库	板房	2014/12/28	平方米	60.00
合计			平方米	119,830.10

上述房屋建筑物的面积系根据被评估单位提供的《建设工程规划许可证》及其申报的情况确定。同时，被评估单位承诺上述资产无权属纠纷。本次评估未考虑上述事项对于评估值的影响。

除此之外，本次评估资产权属资料基本完整，资产评估师未发现存在明显的产权瑕疵事项。委托人与被评估单位亦明确说明不存在产权瑕疵事项。

（二）委托人未提供的其他关键资料说明

无。

（三）评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素

资产评估师未获悉企业截至评估基准日存在的未决事项、法律纠纷等不确定因素。委托人与被评估单位亦明确说明不存在未决事项、法律纠纷等不确定事项。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

1. 利用专业报告：

执行本次评估业务过程中，我们通过合法途径获得了以下专业报告，并审慎参考利用了专业报告的相关内容：

(1) 立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具的专项审计报告信会师报字[2021]第ZG50916号;

本资产评估报告的账面资产类型与账面金额已经立信会计师事务所(特殊普通合伙)审计,出具的专项审计报告文号:信会师报字[2021]第ZG50916号。该审计报告的意见为:“我们审计了南京乐金熊猫电器有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2020年12月31日、2021年6月30日的资产负债表,2020年度、2021年1-6月的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2020年12月31日、2021年6月30日的财务状况以及2020年度、2021年1-6月的经营成果和现金流量”。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求对其进行了分析和判断,但对相关财务报表是否公允反映评估基准日企业的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

(五) 重大期后事项

评估基准日至本资产评估报告出具日之间,委托人与被评估单位亦未通过有效方式明确告知是否存在重大期后事项,我们也无法判断被评估单位是否发生了对评估结论产生重大影响的事项。

(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说明

无。

(七) 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. 租赁事项

(1) 截至评估基准日,被评估单位办公经营场所北侧的停车场区域系向南京白下高新物业管理有限公司租赁取得,租赁期自2016年11月30日至2026年11月30日,据了解为市场化租金价格,该租赁场所不纳入本次评估范围。

(2) 截至评估基准日,被评估单位办公使用的一台佳能(奥西)工程打印机系向南京同创现代数码办公设备有限公司租赁取得,租赁期自2019年11月6日至2022年11月5日,据了解为市场化租金价格,该租赁设备不纳入本次评估范围。

(3) 2021 年 7 月, 被评估单位与江苏贝客邦生活服务有限公司签订《房屋租赁合同》, 租赁江苏贝客邦位于南京市秦淮区石杨路 116 号共计 158 间酒店式公寓, 租赁期自 2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日, 用途为被评估单位的职工宿舍, 据了解为市场化租金价格, 该租赁房屋不纳入本次评估范围。

(4) 截至评估基准日, 被评估单位所拥有的下列房屋建筑物处于已出租状态, 具体情况如下:

承租人	租赁资产	租赁面积 (m ²)	租赁期
南京乐金汽车零部件有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	350.00	2021 年 7 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日
南京乐金汽车零部件有限公司	新工厂 B 栋一楼仓库	500.00	2021 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日
乐金电子 (中国) 有限公司	新工厂 B 栋写字楼三楼	2,400.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日
南京 LG 新港新技术有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	1,870.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日
乐金 (中国) 物流有限公司	新工厂 B 栋一楼仓库	2,000.00	2020 年 8 月 7 日至 2021 年 8 月 6 日
乐金电子 (天津) 电器有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	2,830.00	2020 年 12 月 1 日至 2021 年 11 月 30 日
汉星电子 (南京) 有限公司	新工厂 B 栋二楼仓库	1,660.00	2020 年 8 月 1 日至 2021 年 7 月 31 日

2. 担保、或有负债等事项

企业未申报担保、或有负债相关事项。评估师通过现场调查, 亦未发现相关事项。但基于资产评估师核查手段的局限性, 以及担保、或有负债 (资产) 等形成的隐蔽性, 评估机构不能对该公司是否有上述事项发表确定性意见。

(八) 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

此次资产评估对应的经济行为中, 我们未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵事项。

(九) 其他需要说明的事项

1. 本资产评估报告中, 所有以万元为金额单位的表格或者文字表述, 如存在总计数与各分项数值之和出现尾差, 均为四舍五入原因造成。

2. 资产评估师获得的被评估单位盈利预测是本评估报告收益法的基础。资产评估师对被评估单位提供的盈利预测进行了必要的调查、分析、判断, 与被评估单位管理层多次讨论, 经被评估单位调整和完善后, 评估机构采信了被评估单位盈利预测的相关数据及主要假设。资产评估师对被评估单位盈利预测的审慎利用, 不应被视为对被评估单位未来盈利实现能力的保证。

评估报告使用人在使用本资产评估报告时，应当充分关注前述特别事项对评估结论的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告仅限于为本报告所列明的评估目的和经济行为的用途使用。

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告的，本评估机构及资产评估师不承担责任。

（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本报告的使用人。

（四）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。

（五）如本评估项目涉及国有资产，并按相关规定需履行国有资产管理部門备案、核准程序的，本评估报告需经国有资产监督管理部門备案后方可正式使用，且评估结论仅适用于本报告所示经济行为。

（六）本资产评估报告包含若干附件及评估明细表，所有附件及评估明细表亦构成本报告的重要组成部分，但应与本报告正文同时使用才有效。对被用于使用范围以外的用途，如被出示给非资产评估报告使用人或是通过其他途径掌握本报告的非资产评估报告使用人，本评估机构及资产评估师不对此承担任何义务或责任，不因本报告而提供进一步的咨询，亦不提供证词、出席法庭或其他法律诉讼过程中的聆讯，并保留向非资产评估报告使用人追究由此造成损失的权利。

（七）本资产评估报告内容的解释权属本评估机构，除国家法律、法规有明确的特殊规定外，其他任何单位、部門均无权解释；评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经本评估机构审阅相关内容后，并征得本评估机构、签字评估师书面同意。法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。



十三、评估报告日

资产评估报告日是评估结论形成的日期，本资产评估报告日为2021年10月21日。

（本页以下无正文）





(本页无正文)

评估机构

上海东洲资产评估有限公司



法定代表人

王小敏

王小敏

签字资产评估师

王欣



孙靖男



评估报告日

2021 年 10 月 21 日

公司地址

200050 中国·上海市延安西路 889 号太平洋企业中心 19 楼

联系电话

021-52402166 (总机) 021-62252086 (传真)

网址

www.dongzhou.com.cn



资产评估报告

(报告附件)

项目名称 南京熊猫电子股份有限公司拟收购南京乐金熊猫电器有限公司
30.00%股权所涉及的南京乐金熊猫电器有限公司股东全部权益价值
项目

报告编号 东洲评报字【2021】第 1746 号

序号 附件名称

1. 与评估目的相对应的经济行为文件
2. 委托人和被评估单位法人营业执照
3. 被评估单位专项审计报告
4. 被评估单位房地产权证及其他权利证明
5. 被评估单位车辆行驶证
6. 评估委托人和相关当事方承诺函
7. 资产评估委托合同
8. 上海东洲资产评估有限公司营业执照
9. 上海市财政局备案公告（沪财企备案【2017】7号）
10. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件
11. 资产评估机构及资产评估师承诺函
12. 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明（详见报告书正文十、
评估结论部分）