

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
拟转让股权所涉及的
滁州康佳科技产业发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告
沃克森评报字（2019）第0624号**

沃克森（北京）国际资产评估有限公司

二〇一九年五月二十日

目 录

资产评估报告·声明	1
资产评估报告·摘要	3
资产评估报告·正文	6
一、 委托人、被评估单位及其他资产评估报告使用人	6
二、 评估目的	9
三、 评估对象和评估范围	9
四、 价值类型	13
五、 评估基准日	13
六、 评估依据	13
七、 评估方法	16
八、 评估程序实施过程和情况	22
九、 评估假设	22
十、 评估结论	26
十一、 特别事项说明	29
十二、 评估报告使用限制说明	30
十三、 评估报告日	30
资产评估报告·附件	33

资产评估报告·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，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

三、 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。

四、 本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

五、 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。

六、 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。

七、 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。

八、 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。

九、 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。

**康佳集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
滁州康佳科技产业发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告·摘要**

沃克森评报字（2019）第 0624 号

康佳集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技产业发展有限公司股权所涉及的滁州康佳科技产业发展有限公司股东全部权益在 2018 年 12 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、评估目的

康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技产业发展有限公司股权。本经济行为已经康佳集团股份有限公司委员会（康集党纪字〔2019〕5 号）会议纪要通过。

二、评估对象与评估范围

本次资产评估对象为康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技产业发展有限公司股权涉及的滁州康佳科技产业发展有限公司股东全部权益；评估范围为经济行为之目的所涉及的滁州康佳科技产业发展有限公司于评估基准日申报的所有资产和相关负债。

滁州康佳科技产业发展有限公司评估基准日财务报表经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具瑞华粤审字[2019]44040008 号审计报告。

三、价值类型

市场价值。

四、评估基准日

2018 年 12 月 31 日。

五、评估方法

资产基础法、收益法。

六、评估结论及其使用有效期

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，滁州康佳科技产业发展有限公司纳入评估范围内的所有者权益账面价值为 3,768.67 万元，本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论：在持续经营前提下，滁州康佳科技产业发展有限公司股东全部权益的评估价值为 12,455.00 万元，增值额为 8,686.33 万元，增值率为 230.49%。

在使用本评估结论时，特别提请报告使用者使用本报告时注意报告中所载明的特殊事项以及期后重大事项。

评估报告使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

七、对评估结论产生影响的特别事项

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、纳入评估范围存货中的开发成本，建筑面积和性质以被评估单位提供的

《项目规划总平面图》为准。本次评估未考虑建筑面积和性质是否精确对评估值的影响。

5、本次对开发成本的评估，开发项目土地增值税是按现有资料数据进行测算，未考虑项目结束时土地增值税实际缴纳的差异对评估值的影响。

6、本次委估的存货中，项目一期尚未开发建设完成，本次评估按照被评估单位和委托方提供项目的建设期和销售期进行测算，未考虑销售期和建设期延长对评估值的影响。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

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

**康佳集团股份有限公司
拟转让股权所涉及的
滁州康佳科技产业发展有限公司
股东全部权益
资产评估报告·正文**

沃克森评报字（2019）第 0624 号

康佳集团股份有限公司：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司接受贵公司委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技产业发展有限公司股权经济行为涉及的滁州康佳科技产业发展有限公司股东全部权益在 2018 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、被评估单位及其他资产评估报告使用人

（一） 委托人

公司名称：康佳集团股份有限公司

主体类型：已上市的中外合资股份有限公司

法定住所：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

成立日期：1980 年 10 月 01 日

统一社会信用代码 914403006188155783。

（二） 被评估单位概况

1、公司登记事项

名 称：滁州康佳科技产业发展有限公司（以下简称“滁州康佳科技”）

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定住所：安徽省滁州市中都大道 999 号

法定代表人：黄仲添

注册资本：肆仟万元整

成立日期：2016 年 10 月 31 日

经营期限：2016 年 10 月 31 日至长期

经营范围：科技产业园项目建设、开发、租赁和管理；室内装修；建筑材料销售；建筑工程安装；园林绿化工程设计、施工；建筑工程设计；电子信息技术开发、推广、服务、转让；智能终端产品研发；企业管理、酒店管理、物业管理；知识产权咨询服务、会务服务、展览展示服务；自有厂房房产租赁；仓储服务（除危险化学品）；物流配送（凭许可证在有效期内经营）；电子商务管理；客服呼叫中心业务；进出口业务（国家禁止和限定进出口的商品和技术除外）。（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、历史沿革

滁州康佳科技于 2016 年 10 月 31 日成立，系由康佳集团股份有限公司出资设立。本次出资后，滁州康佳科技股权结构如下：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例（%）
康佳集团股份有限公司	4,000.00	4,000.00	100.00
合计	4,000.00	4,000.00	100.00

3、评估基准日股权结构

截止评估基准日，滁州康佳科技各股东出资及持股比例如下表：

股东名称	认缴资本（万元）	实缴资本（万元）	持股比例（%）
康佳集团股份有限公司	4,000.00	4,000.00	100.00
合计	4,000.00	4,000.00	100.00

4、长期股权投资单位概况

无。

5、财务状况

企业前一年及评估基准日的资产状况如下表所示：

单位：人民币元

资产	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产	160,232,186.56	79,870,060.39
非流动资产	792,068.72	84,347.93
其中：固定资产	28,742.12	15,846.16
递延所得税资产	763,326.60	68,501.77
资产总计	161,024,255.28	79,954,408.32
流动负债	123,337,564.95	40,165,584.58
非流动负债	-	-
负债合计	123,337,564.95	40,165,584.58
所有者权益	37,686,690.33	39,788,823.74

损益状况如下表所示：

单位：人民币元

项 目	2018年度	2017年度
一、营业收入		
其中：主营业务收入		
其他业务收入		
减：营业成本		
其中：主营业务成本		
其他业务成本		
营业税金及附加	615,353.83	244,129.10
销售费用		
管理费用	194,551.38	42,345.20
财务费用	1,986,853.03	-6,796.27
资产减值损失	200.00	-
加：公允价值变动收益		
投资收益		
三、营业利润	-2,796,958.24	-279,678.03
加：营业外收入		
减：营业外支出		
四、利润总额	-2,796,958.24	-279,678.03
减：所得税费用	-694,824.83	-68,501.77
五、净利润	-2,102,133.41	-211,176.26

注：以上年财务数据已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了瑞华粤审字[2019]44040008号审计报告。

（三）委托人与被评估单位的关系

委托人康佳集团股份有限公司为被评估单位滁州康佳科技的股东。

（四）其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同中约定的其它资产评估报告使用人、国有资产评估经济行为的相关监管部门或机构以及根据国家法律、法规规定的资产评估报告使用人，为本资产评估报告的合法使用者。

除国家法律、法规另有规定外，任何未经资产评估机构和委托人确认的机构或个人不能由于得到资产评估报告而成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技股权，特委托沃克森（北京）国际资产评估有限公司对该经济行为所涉及滁州康佳科技股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为本次经济行为提供价值参考依据。

该经济行为已经康佳集团股份有限公司委员会（康集党纪字（2019）5号）会议纪要通过。

三、评估对象和评估范围

本次委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，本次经济行为涉及的财务数据业已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

（一）评估对象

本资产评估报告评估对象为康佳集团股份有限公司拟转让滁州康佳科技股权涉及的滁州康佳科技股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为经济行为之目的所涉及的滁州康佳科技于评估基准日申报的所有资产和相关负债。滁州康佳科技评估基准日财务报表经过瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具瑞华粤审字[2019]44040008号审计报告。

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，滁州康佳科技纳入评估范围的净资产账面价值为 3,768.67 万元，评估范围内各类资产及负债的账面价值见下表：

单位：人民币万元

项目	2018 年 12 月 31 日
流动资产	16,023.22
非流动资产	79.21
其中：固定资产	2.88
递延所得税资产	76.33
资产总计	16,102.43
流动负债	12,333.76
非流动负债	-
负债合计	12,333.76
所有者权益	3,768.67

注：上表财务数据经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具瑞华粤审字[2019]44040008 号审计报告。

（三）对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

1、存货

纳入本次评估范围的存货为开发成本，评估基准日账面价值为 157,349,295.66 元。开发成本主要为位于安徽省滁州市南谯南路 3888 号科创中心一期商业在建工程及科创中心二期待开发宗地。具体情况如下：

（1）项目概况

项目一期坐落于安徽省滁州市南谯南路 3888 号，东临南谯南路，南临规划原创科技城，西临中都大道，北邻滁阳西路。距离高铁滁州站 1.5 公里，距离滁州汽车客运总站 1.2 公里，距离滁州市人民政府 8.2 公里。项目分一期和二期，其中一期宗地面积 45,538.00 平方米，商务金融用地，规划容积率 2.50，规划总建筑面积 148,349.96 平方米（包括计容积率建筑面积和不计容积率建筑面积）。项目已于 2019 年 1 月 3 日开工建设，预计 2019 年 9 月取得《商品房预售许可证》，项目案名“滁州康佳科创中心一期项目”。

项目二期坐落于安徽省滁州市滁阳路与南谯路交叉口西南侧，项目二期宗地面积 41,947.00 平方米，规划用途其他商服用地，规划容积率 1.6-3.0。截至评估基

准日，尚未办理《不动产权证》，未进行开发建设。

（2）权属描述

1) 《国有建设用地使用权出让合同》摘要

根据《国有建设用地使用权出让合同》（编号：341100 出让（2017）011 号），宗地编号为 030110130033000，宗地坐落于祈福寺路与南谯路交叉口西北侧，总用地面积 45,538.00 平方米，宗地用途为商务金融用地，出让年限为 40 年，主体建筑物性质为办公楼，规划容积率不高于 2.5 且不低于 1.6，建筑面积 113,845 平方米，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 20%，建筑限高 100 米，出让价款为 73,500,000.00 元，土地使用权受让人为滁州康佳科技。

根据《国有建设用地使用权出让合同》（编号：341100 出让（2018）067 号），宗地编号为 341103011013GB00053，宗地坐落于祈福寺路与南谯路交叉口西南侧，总用地面积 41,947.00 平方米，宗地用途为其他商服用地，出让年限为 40 年，主体建筑物性质为商务办公，规划容积率不高于 3.0 且不低于 1.6，建筑面积 125,841.00 平方米，建筑密度不高于 40%，绿地率不低于 20%，建筑限高 80 米，出让价款为 68,130,000.00 元，土地使用权受让人为滁州康佳科技产业发展有限公司。

2) 《不动产权证》摘要

项目一期已取得《不动产权证》，土地登记情况如下：

《不动产权证》编号	皖（2018）滁州市不动产权第 0005272 号
权利人	滁州康佳科技产业发展有限公司
座落	南谯南路 3888 号
不动产单元号	341103 011013 GB00033 W00000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
地类（用途）	商务金融用地
终止日期	2017 年 08 月 22 日起 2057 年 08 月 22 日止
土地面积（m ² ）	45,538.00

项目二期尚未取得《不动产权证》，土地权利状况暂未进行登记。

根据滁州市国土资源和房产管理局出具《滁州市不动产登记信息查询单》（查询编号：CX20190312000001），产权编号为皖（2018）滁州市不动产权第 0005272 号宗地坐落南谯南路 3888 号，产权人为滁州康佳科技产业发展有限公司，截至查档日期 2019 年 3 月 12 日无设定抵押权、无查封，无冻结。

（3）项目形象进度

根据被评估单位提供《滁州康佳科创体验中心 8#、9#项目施工总承包》发包方滁州康佳科技将项目一期发包广西建工集团第四建筑工程有限责任公司，工程内容包括设计施工图范围内的所涉及的基坑支护的灌注桩工程、土石方工程、主体结构工程、幕墙工程、门窗工程、砌筑工程、楼梯栏杆及护窗栏杆工程、屋面防水工程、建筑电气工程、建筑给排水工程、其他装饰基层（不含精装面层）等，建筑面积约 3,329.86 m²，项目开工日期 2019 年 1 月 3 日，计划竣工日期 2020 年 2 月。根据评估人员于 2019 年 3 月 12 日现场查勘，并查验监理周报，项目实际动工为 2019 年 1 月 03 日。项目一期 8#、9 号已施工至正负零，售楼部尚未建设完成，项目二期尚未动工。

2、电子设备

电子设备主要为电脑和打印机，设备分布在公司各办公部门。设备由设备管理部门进行统一管理，定期进行维修，设备保养状态良好，使用状态较佳。

（四）企业申报无形资产类型、数量、法律权属状况

1、企业账面记录的无形资产状况

无。

2、企业申报的账外无形资产状况

无。

（五）企业申报表外资产的类型、数量

滁州康佳科技未申报表外资产。

（六）引用其他机构报告

本资产评估报告引用了瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告。

（七）其他需要说明的问题

无。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等，确定本次资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值是指自愿买方与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

本项目资产评估基准日是 2018 年 12 月 31 日。

本次资产评估基准日的确定是考虑委托人相关经济行为的实现、会计核算期、利率和汇率变化等因素后，与委托人协商后确定。

资产评估是对评估对象在某一时点的价值做出的专业判断，选择会计期末作为评估基准日，能够更加全面反映评估对象的整体情况，同时本着有利于保证评估结论有效服务于评估目的、准确划定评估范围、高效清查核实资产、合理选取评估作价依据的原则，选择与委托人经济行为实现日较接近的日期作为评估基准日。

六、评估依据

在本次资产评估工作中我们所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

（一）经济行为依据

1、康佳集团股份有限公司委员会会议纪要（康集党纪字〔2019〕5 号）。

（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 12 届全国人民代表

大会常务委员会第 21 次会议通过);

2、《中华人民共和国公司法》(2018 年 10 月 26 日第 13 届全国人民代表大会常务委员会第 6 次会议通过);

3、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第 10 届全国人民代表大会第 5 次会议通过);

4、《中华人民共和国企业国有资产法》(2008 年 10 月 28 日第 11 届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过);

5、《中华人民共和国证券法》(2014 年 8 月 31 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国保险法〉等五部法律的决定》第三次修正);

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

7、《国有资产评估管理办法》(1991 年 11 月 16 日国务院令第 91 号);

8、《企业国有资产交易监督管理办法》(2016 年 6 月 24 日国资委、财政部令第 32 号);

9、《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第 12 号, 2005 年 8 月 25 日国资委第 31 次主任办公会议审议通过);

10、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》(2006 年 12 月 12 日国资委产权【2006】274 号);

11、《企业国有资产监督管理暂行条例》(2011 年 1 月 8 日国务院令第 588 号《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订);

12、《企业国有资产评估项目备案工作指引》(2013 年 5 月 10 日国资发产权【2013】64 号);

13、《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(2009 年 9 月 11 日国资产权【2009】941 号);

14、《上市公司国有股权监督管理办法》(2018 年 7 月 1 日国资委、财政部、

证监会 36 号令);

15、《资产评估行业财政监督管理办法》(中华人民共和国财政部第 86 号令);

16、其他与资产评估有关的法律法规。

(三) 准则依据

- 1、《资产评估基本准则》(2017 年 8 月 23 日,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、《企业国有资产评估报告指南》(中评协【2017】42 号);
- 9、《资产评估执业准则——无形资产》(中评协【2017】37 号);
- 10、《资产评估执业准则——不动产》(中评协【2017】38 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)。

(四) 权属依据

- 1、国有土地使用证或国有土地使用权出让合同;
- 2、其他有关产权证明;
- 3、《国有建设用地使用权拍卖成交书》;
- 4、《不动产权证》。

(五) 取价依据

- 1、企业提供的资料

(1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告;

- (2) 企业提供的资产清单和资产评估申报表;
- (3) 《建设用地规划许可证》;
- (4) 《建设工程规划许可证》;
- (5) 《建设工程施工许可证》;
- (6) 《建设工程施工合同》;
- (7) 《建设工程监理合同》;
- (8) 《建设工程设计合同》;
- (9) 《建设工程监理周报》;
- (10) 《项目规划总平面图》;
- (11) 《建设工程方案设计说明》。

2、资产评估机构收集的资料

- (1) WIND 资讯;
- (2) 《滁州市城区土地定级与基准地价更新技术报告》;
- (3) 中国土地市场网;
- (4) 滁州市统计局;
- (5) 评估专业人员现场勘查记录资料;
- (6) 评估专业人员自行搜集的与评估相关资料;
- (7) 与本次评估相关的其他资料。

七、评估方法

(一) 评估方法的选择

1、评估方法选择的依据

(1)《资产评估基本准则》第十六条,“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。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况,分析上述三种基本方法的适用性,依法选择评估方法。”

(2)《资产评估执业准则——企业价值》第十七条,“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。”

（3）《资产评估执业准则——企业价值》第十八条，“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。”

2、评估方法适用条件

（1）收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、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。

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。

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。资产评估专业人员应当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）市场法

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。资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

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。

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。交易案例比较法是指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。

（3）资产基础法

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，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。当存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债时，应当考虑资产基础法的适用性。

3、评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

（1）收益法适用性分析：

考虑滁州康佳科技主要从事房地产开发经营活动，未来预期收益可以预测并且可以用货币衡量、获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法对评估对象进行评估。

（2）市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与滁州康佳科技可比的同行业上市公司不满足数量条件、同时同行业市场交易案例较少、且披露信息不足，因此，本项目不适用于市场法。

（3）资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序、并满足评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法对评估对象进行评估。

（二）选择评估方法的操作思路

1、收益法评估操作思路

我们采用现金流量折现法对被评估单位评估基准日的主营业务价值进行估算，具体方法选用权益现金流折现模型。以未来若干年度内的权益现金流量作为基础，采用适当折现率折现后加总计算得出被评估单位的主营业务价值。

在得出被评估单位主营业务价值的基础上，加上非经营性、溢余资产的价值，减去非经营性、溢余负债的价值，得出被评估单位的股东全部权益价值。

在收益模型中，需要进一步解释的事项如下：

（1）权益现金流量的计算

预测期权益现金流量=税后净利润+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额
+（新增有息负债-偿还有息负债本金）

=营业收入-营业支出+营业外收支净额-所得税+折旧及
摊销-资本性支出-营运资金追加额+（新增有息负
债-偿还有息负债本金）

（2）折现率的计算

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为权益现金流量，则折现率选取按国际通常使用的 CAPM 模型进行计算，计算公式为：

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

其中：Rf：无风险报酬率；

MRP：市场风险溢价；

β ：权益的系统风险系数；

Rc：企业特有风险调整系数。

（3）非经营性、溢余资产的范围

在本模型中，非经营性、溢余资产的范围包括非经营性资产和溢余资产，相应的非经营性、溢余资产的价值等于非经营性资产价值和溢余资产价值之和。

被评估单位评估基准日的资产划分为两类，一类为经营性资产，第二类为非经营性资产。经营性资产是被评估单位经营相关的资产，其进一步划分为有效资产和无效资产，有效资产是企业生产经营正在使用或者未来将使用的资产，无效资产又称为溢余资产，指为经营目的所持有，但在评估基准日未使用或者可以预测的未来不会使用的资产。溢余资产和非经营性资产定义具体如下：

溢余资产指企业持有目的为经营性需要、但于企业特定时期，与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。通过对被评估单位的资产配置状况与企业收益状况进行分析，并进一步对企业经营状况进行了解，判断被评估单位是否存在溢余资产。

非经营性资产指企业持有目的为非经营性所需、与企业生产经营活动无直接关系的资产，如与企业主营业务无关的关联公司往来款项等。

溢余资产价值和非经营性资产价值的估算以资产特点为基础，采用不同的评估方法确定其价值。

（4）非经营性、溢余负债的范围

在本模型中，非经营性、溢余负债的范围包括非经营性负债、溢余负债等，相应的非经营性、溢余负债的价值等于非经营性负债与溢余负债的价值之和。

（5）股东全部权益的市场价值计算

股东全部权益的市场价值计算公式为：

股东全部权益的市场价值=企业主营业务价值+非经营性、溢余资产价值-非经营性、溢余负债价值

2、资产基础法评估操作思路

本次评估采用资产基础法对滁州康佳科技股东全部权益进行了评估，即首先采用适当的方法对各类资产的市场价值进行评估，然后加总并扣除滁州康佳科技应当承担的负债，得出股东全部权益的评估值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

（1）货币资金：对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面值为评估值。

（2）其他债权性资产：主要是其他应收款，分析其业务内容、账龄、还款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，以可收回金额作为评估值。

（3）存货：

存货主要为开发成本，项目分一期和二期，具体方法如下：

1) 项目一期

项目一期系在建工程，存在后续投入，其后续投入及开发完成后价值易于收集，且滁州市规划局批准《总体经济技术指标》，宜选用假设开发法进行评估。

假设开发法，是预测估值对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估值对象价值的方法。假设开发法根据是否考虑时间价值，又分为静态法和动态法。

①静态法：静态法是根据评估时点房地产市场状况确定估值对象价值，不考虑收入、支出的时间价值，直接扣减投资利息和投资利润。其计算公式如下：

评估价值=开发后房地产价值-后续开发成本-销售费用-管理费用-投资利息-销售税金及附加-开发利润

②动态法（现金流量折现法）：要考虑收入、支出的时间价值，不再单独扣除投资利息和开发利润。在现金流量折现法中，投资利息和开发利润已经隐含在折现过程中，所以折现率要包括安全收益率和风险收益率。其计算公式如下：

评估值=开发完成后价值现值-后续开发成本现值-销售费用现值-销售税费现值-管理费用现值-土地增值税现值-企业所得税

其中开发完成后价值现值：按照评估基准日当地同类房地产交易的市场行情和被评估单位房地产的区位状况及实物状况，采用市场法测算，并结合该区域房地产市场发展趋势，确定房地产价值现值。

后续开发成本：根据企业预测的后续还需投入的各项成本，评估人员经市场调查同类项目的建设成本，综合确定。

销售费用：包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询及策划费用等。本次评估参考类似上市公司公布的数据计算。

销售税费：根据国家和地方的现行税法及相关规定，房地产销售需交纳的相关附加税费包括城建税、教育附加费、地方教育附加费。

管理费用：系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折旧摊销等间接费用。本次评估参考类似上市公司公布的数据计算。

土地增值税：根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，土地增值税以纳税人转让房地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后的余额，实行四级超率累进税率。

企业所得税：企业销售未完工开发产品取得的收入，应先按预计计税毛利率分季度（或月）计算出预计毛利额，计入当期应纳税所得额。

本次评估采用动态分析方法进行评估。

2) 项目二期

项目二期为待开发宗地，截至评估基准日，项目尚未取得经济技术指标，根据评估人员现场调查及收集的相关土地交易资料，待估宗地所在区域内近两年土

地交易较多，可找到 3 个以上的可比案例，因此宜采用市场比较法。由于评估对象所在区域有最新的基准地价文件可参考且易收集，因此可以采用基准地价系数修正法评估。

本次评估采用市场比较法和基准地价系数修正法进行评估。

（4）其他流动资产

其他流动资产为待抵扣的进项税，对于待抵扣的进项税本次评估以核实后账面值作为评估值。

（5）机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合设备的特点和收集资料情况，采用重置成本法进行评估。

重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法估算公式如下：

评估值 = 重置全价 × 成新率

（6）递延所得税资产

递延所得税资产在抽查核实账簿，原始凭证的基础上，以被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

（7）负债

负债主要包括应付账款、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款等。资产评估师对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。具体实施过程如下：

（一）明确业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评

估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估项目所涉及需要批准经济行为的审批情况、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）订立业务委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和评估专业人员专业胜任能力、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业务委托合同，以约定资产评估机构和委托人的权利、义务、违约责任和争议解决等事项。

（三）编制资产评估计划

根据资产评估业务具体情况，编制评估工作计划，包括确定评估业务实施主要过程、时间进度、人员安排等。

（四）进行评估现场调查

1、指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2、根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，通过询问、引用审计函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不宜进行逐项调查的，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3、对被评估单位收益状况进行调查：评估专业人员主要通过收集、分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查。

（五）收集整理评估资料

评估专业人员从市场等渠道独立获取资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取资料。

评估专业人员对资产评估活动中使用的资料采取适合的方式进行核查验证，核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查询、引用审计函证、复核等。

（六）评定估算形成结论

- 1、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、收益法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择评估方法；
- 2、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，形成合理评估结论。

（七）编制和提交评估报告

- 1、评估专业人员在评定、估算后，形成初步评估结论，按照法律、行政法规、资产评估准则的要求编制初步资产评估报告；
- 2、根据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；
- 3、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许可的相关当事人就评估报告有关内容进行沟通，对沟通情况进行独立分析并决定是否对资产评估报告进行调整；
- 4、资产评估机构及其评估专业人员完成以上评估程序后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响。

（一）基本假设

1、交易假设

交易假设是假定评估对象和评估范围内资产负债已经处在交易的过程中，资产评估师根据交易条件等模拟市场进行评估。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，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、资产持续使用假设

资产持续使用假设是指资产评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

（二）一般假设

1、假设评估基准日后，被评估单位及其经营环境所处的政治、经济、社会等宏观环境不发生影响其经营的重大变动；

2、除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

3、假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日至报告日的变化）；

4、假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

5、假设被评估单位及其资产在未来收益期持续经营并使用；

6、假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致，具有连续性和可比性；

7、假设未来收益期被评估单位经营符合国家各项法律、法规，不违法；

8、假设被评估单位经营者是负责的，且管理层有能力担当其责任，在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况，不发生影响其经营变动的重大变更，管理团队稳定发展，管理制度不发生影响其经营的重大变动；

9、假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

10、假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项。

（三）特定假设

1、除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

2、本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响；

3、假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

4、假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

5、假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

6、假设被评估单位时项目一期的竣工时间、销售时间能如期实现。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法的初步价值结论

本着独立、公正、客观的原则，在持续经营前提下，在经过实施必要的资产评估程序，采用资产基础法形成的初步价值结论：

截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，滁州康佳科技纳入评估范围内的总资产

账面价值为 16,102.43 万元，评估值 24,788.76 万元，增值额为 8,686.33 万元，增值率为 53.94%；负债账面价值为 12,333.76 万元，评估值 12,333.76 万元，无增减值；所有者权益账面值为 3,768.67 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估值为 12,455.00 万元，增值额为 8,686.33 万元，增值率为 230.49%。具体各类资产的评估结果见下表：

单位：人民币万元

项目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	16,023.22	24,709.79	8,686.57	54.21
非流动资产	79.21	78.97	-0.24	-0.31
其中：固定资产	2.88	2.64	-0.24	-8.47
递延所得税资产	76.33	76.33	-	-
资产总计	16,102.43	24,788.76	8,686.33	53.94
流动负债	12,333.76	12,333.76	-	-
长期负债	-	-	-	-
负债总计	12,333.76	12,333.76	-	-
所有者权益	3,768.67	12,455.00	8,686.33	230.49

（评估结论的详细情况见评估明细表）。

（二）收益法的初步价值结论

评估专业人员通过调查、研究、分析企业资产经营情况及其提供的各项历史财务资料，结合企业的现状，考虑国家宏观经济政策的影响和企业所处的内外部环境状况，分析相关经营风险，会同企业管理人员和财务、技术人员，在持续经营和评估假设成立的前提下合理预测未来年度的预测收益、折现率、收益期等指标，计算股东全部权益的评估价值为人民币 11,938.68 万元。

（三）评估结果分析及最终评估结论

1、评估结果差异分析

本次评估采用收益法得出的评估结果是 11,938.68 万元，采用资产基础法得出的评估结果 12,455.00 万元，收益法评估结果比资产基础法低 516.32 万元，差异比例是 4.32%。

采用两种评估方法得出评估结果出现差异的主要原因是：

（1）采用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。

（2）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，由于两种评估方法价值标准、影响因素不同，从而造成两种评估方法下评估结果的差异。

2、最终评估结论选取

本次评估中主要资产为存货-正在开发的土地，资产基础法对其主要采用假设开发法，是在评估时点，假设开发完成后按当期的市场价格和后续开发成本，扣减费用、税金、适当利润而计算的评估值，评估过程中已考虑房地产开发项目的未来收益，在市场上较易得到验证，较好地反映了目前企业的资产价值。

综上，评估专业人员认为资产基础法评估结论更能够比较完整、合理的体现滁州康佳科技蕴含的股东全部权益的市场价值，因此本次评估以资产基础法的初步评估结论作为最终评估结论。即：截至评估基准日 2018 年 12 月 31 日，滁州康佳科技纳入评估范围内的所有者权益账面值为 3,768.67 万元，在保持现有用途持续经营前提下股东全部权益的评估价值为 12,455.00 万元，增值额为 8,686.33 万元，增值率为 230.49%。

（四）评估结论有效期

评估结论的使用有效期为一年，自评估基准日 2018 年 12 月 31 日起至 2019 年 12 月 30 日止。除本报告已披露的特别事项，在评估基准日后、使用有效期以内，当经济行为发生时，如企业发展环境未发生影响其经营状况较大变化的情形，评估结论在使用有效期内有效。

当评估结论依据的市场条件或资产状况发生重大变化时，即使评估基准日至经济行为发生日不到一年，评估报告的结论已经不能反映评估对象经济行为实现日的价值，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化或资产使用状况发生重大变化时，应根据原评估

方法对评估结论进行相应调整；

(2) 当评估结论依据的市场条件发生变化、且对资产评估结论产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估对象价值；

(3) 评估基准日后，资产状况、市场条件的变化，委托人在评估对象实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

十一、 特别事项说明

特别事项是指在已确定评估结论的前提下，资产评估师揭示在评估过程中已发现可能影响评估结果，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。我们特别提示资产评估报告使用人关注特别事项对本评估报告评估结论的影响。

1、报告中的评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的市场价值，未考虑该等资产进行产权登记或权属变更过程中应承担的相关费用和税项，也未对资产评估增值额作任何纳税调整准备。

2、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的和基准日下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有考虑将来可能承担的抵押、担保、诉讼赔偿等事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、本评估报告是在委托人及被评估单位所提供的资料基础上得出的，其真实性、合法性、完整性由委托人及被评估单位负责。资产评估机构及资产评估师对在此基础上形成的评估结果承担法律责任。

4、纳入评估范围存货中的开发成本，且建筑面积和性质以被评估单位提供的《项目规划总平面图》为准。本次评估未考虑建筑面积和性质是否精确对评估值的影响。

5、本次对开发成本的评估，开发项目土地增值税是按现有资料数据进行测算，未考虑项目结束时土地增值税实际缴纳的差异对评估值的影响。

6、本次委估的存货中，项目一期尚未开发建设完成，本次评估按照被评估单位和委托方提供项目的建设期和销售期进行测算，未考虑销售期和建设期延长

对评估值的影响。

7、评估结论在评估假设前提条件下成立，并限于此次评估目的使用。当被评估单位生产经营依赖的经营环境发生重大变化，评估专业人员将不承担由于前提条件和评估依据出现重大改变而推导出不同评估结果的责任。

十二、 评估报告使用限制说明

1、 评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途、只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。

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、 评估报告日

本评估报告日为 2019 年 5 月 20 日。

二〇一九年五月二十日

资产评估报告·附件

- 一、 相关经济行为文件
- 二、 被评估单位专项审计报告
- 三、 委托人和被评估单位法人营业执照
- 四、 委托人和被评估单位产权登记证
- 五、 委托人和其他相关当事人承诺函
- 六、 签名资产评估师承诺函
- 七、 资产评估机构资格证明文件
- 八、 资产评估机构法人营业执照副本
- 九、 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件