

防伪条形码:



05912018100002265852

防伪编号: 05912018100002265852

报告文号: 闽联合中和评报字(2018)第1291号

委托方名称: 福建福日实业发展有限公司

资产评估机构名称: 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

评估报告日: 2018-10-26

报备时间: 2018-10-30 16:41:33

签字注册资产评估师: 王韵

何晓梅

福建福日电子配件有限公司

2018年企业价值评估报告

资产评估机构名称: 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

资产评估机构电话: 13509337645

传 真: 87814517

通 讯 地 址: 福州鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D

电 子 邮 件: fzlh123@126.com

资产评估机构网址:

如对上述报备资料有疑问的,请与福建省资产评估协会联系。

防伪查询电话号码: 0591-87097028

防 伪 查 询 网 址: <http://cz.fjas.org.cn>

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建福日实业发展有限公司拟股权转让项目
涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

闽联合中和评报字（2018）第 1291 号
（共 1 册，第 1 册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一八年十月二十六日

目 录

声明.....	2
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告正文.....	5
一、绪言.....	5
二、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况.....	5
三、评估目的.....	9
四、评估对象和评估范围.....	10
五、价值类型.....	12
六、评估基准日.....	12
七、评估依据.....	12
八、评估方法.....	15
九、评估程序实施过程 and 情况.....	20
十、评估假设.....	22
十一、评估结论.....	23
十二、特别事项说明.....	24
十三、资产评估报告使用限制说明.....	26
十四、资产评估报告日.....	26
十五、资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章.....	27
资产评估报告附件.....	28

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。

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、产权持有人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。

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。

**福建福日实业发展有限公司拟股权转让项目
涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要**

闽联合中和评报字（2018）第 1291 号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受福建福日电子配件有限公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对福建福日实业发展有限公司拟实施股权转让行为涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益在 2018 年 8 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估报告摘要如下：

一、评估目的：根据《福建福日电子股份有限公司会议纪要》（福股会纪【2018】21 号，2018 年 8 月 29 日），同意福建福日电子股份有限公司转让全资子公司福建福日实业发展有限公司持有的福建福日电子配件有限公司 100%股权，本次评估是为上述经济行为所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围：本次资产评估的对象为福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为福建福日电子配件有限公司在评估基准日的全部资产、负债。

三、评估基准日：2018 年 8 月 31 日。

四、价值类型：市场价值。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论：

1. 资产基础法评估结果

福建福日电子配件有限公司评估基准日 2018 年 8 月 31 日总资产账面值为 17,798.12 万元，总负债账面值为 17,687.16 万元，所有者权益账面值为 110.96 万元，评估后总资产为 23,408.53 万元，增值率 31.52%，总负债为 17,278.79 万元、减值率 2.31%，净资产（所有者权益）为 6,129.74 万元，净资产（所有者权益）评估增值 6,018.78 万元，增值率为 5424.28%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018 年 8 月 31 日

被评估单位：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币万元

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

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	17,669.09	18,035.03	365.94	2.07%
2 非流动资产	129.03	5,373.49	5,244.47	4064.54%
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	85.39	5,364.45	5,279.06	6182.29%
8 固定资产	6.91	9.04	2.13	30.82%
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	36.72	0.00	-36.72	-100.00%
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	17,798.12	23,408.53	5,610.41	31.52%
21 流动负债	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%
24 净资产（所有者权益）	110.96	6,129.74	6,018.78	5424.28%

2. 收益法评估结果

福建福日电子配件有限公司收益法评估后的股东全部权益价值为5,428.76万元，增值额为5,317.80万元，增值率为4792.54%。

3. 最终评估结果的确定

经分析，本次选用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即福建福日电子配件有限公司股东全部权益评估值为人民币6,129.74万元。

委托人和相关当事人应关注资产评估报告中载明的假设、特别事项说明及可能对评估结论产生的影响。

本评估结论自评估基准日起使用有效期为一年，即评估结果有效期间自2018年8月31日至2019年8月30日。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

福建福日实业发展有限公司拟股权转让项目 涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值 资产评估报告正文

闽联合中和评报字（2018）第 1291 号

一、绪言

福建福日实业发展有限公司：

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司接受贵单位的委托，根据有关法律、法规和资产评估执业准则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对福建福日实业发展有限公司拟实施股权转让行为所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益在 2018 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：

二、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

（一）委托人概况

名称：福建福日实业发展有限公司；

统一社会信用代码：91350000705103261P；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：福州市马尾区快安大道创新楼；

法定代表人：温春旺；

注册资本：壹亿柒仟伍佰万圆整；

成立日期：1999 年 12 月 30 日；

营业期限：1999 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 29 日；

经营范围：电视机、显示器、电子计算机及配件，通讯设备，电子产品及电子器件，电视机配件，家用电器的制造、销售、维修；光学仪器，电器机械及器材的销售与维修；节能环保产品、光伏设备，光电材料、器件及应用产品，移动通信终端（含手提电话）研发、制造、销售；节能环保技术与产品的研究开发、推广及咨询服务；节能环保工程设计、施工；新能源技术研发；应用软件、化工材料（不含易制毒化学品）、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢推

车、不锈钢床)、金属材料、珠宝首饰、纺织品、化妆品、工艺美术品、化学原料(不含易制毒化学品)、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品(不含成品油)、燃料油、柴油(不含危险化学品)、医疗器械、机械设备、仪器仪表、五金交电、电线电缆、橡胶(含乳胶)及其制品、塑料制品、玻璃仪器、皮革制品、玩具,服装及鞋帽、钟表及配件,家具的批发、零售;汽车的销售;废旧物资回收(不含危险品);对外贸易,苯、甲苯、邻二甲苯、对二甲苯、甲醇无储存场所经营(票据批发)。(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

1. 公司基本情况

名称: 福建福日电子配件有限公司;

统一社会信用代码: 91350100611305938Q;

类型: 有限责任公司(法人独资);

住所: 福建省福州市仓山区建新镇半道村 168 号 6#楼 301-303;

法定代表人: 温春旺;

注册资本: 陆仟伍佰万元整;

成立日期: 1986 年 08 月 26 日;

营业期限: 1986 年 08 月 26 日至 2035 年 07 月 06 日;

经营范围: 研发、生产及加工电视机配件、电子器件;销售自产产品;电动自行车、环卫机械制造及销售;电动自行车、环卫机械租赁及维修服务;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。(涉及审批许可项目的,只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营);移动通信终端、节能环保技术与产品的研发推广、节能环保工程设计施工及咨询服务;计算机系统集成服务;微电子计算服务;通讯工程、网络工程设计与施工;电视机、显示器、电子计算机及配件、光伏设备、通讯设备、网络设备、安防设备、光伏产品、家用电器、光学仪器、电器机械及器材、节能环保产品、照明灯具、光电材料及器件、光电产品、建筑材料、钢铁及其制品(含不锈钢推车、不锈钢床)、金属材料、化工材料及其产品(不含危险品和易制毒化学品)、塑料制品、纺织品、轻工产品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品及燃料油(以上不含成品油、危险品)、机械设备、电线电缆、仪器仪表、玻璃仪器、五金交电(不含电动自行车)、医疗器械、皮革

制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具、橡胶（含乳胶）及其制品的批发、零售及租赁；新能源技术研发。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

福建福日电子配件有限公司成立于 1986 年 8 月 26 日，成立时名称为“福州市福建日立电视配件有限公司”，其中福建日立电视机有限公司持有 50% 股权，福日工程塑料厂持有 50% 股权；2000 年 12 月，福日工程塑料厂将持有的 50% 股权转让给福建福日电子股份有限公司；2001 年 8 月更名为“福建日立电视配件有限公司”；2002 年 1 月福建日立电视机有限公司将持有的 50% 的股权转让给福建福日电子股份有限公司 25%、转让给（香港）保德发展有限公司 25%，同时更名为“福建福日电子配件有限公司”；2014 年 11 月，福建福日电子股份有限公司将持有的 75% 股权转让给福建福日实业发展有限公司；2016 年 1 月，（香港）保德发展有限公司将持有的 25% 股权转让给福建福日实业发展有限公司。

经历次股权变更及增资事项，截至评估基准日，福建福日电子配件有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	占注册资本的比例（%）
福建福日实业发展有限公司	6500.00	100
合计	6500.00	100

3. 公司经营管理结构

公司设董事长 1 人、董事 4 人、下设经营班子、其中总经理 1 人、副总经理 3 人、设综合部 3 人、电商部 5 人。

4. 近三年一期资产、财务及经营状况

（1）被评估单位近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
流动资产：				
货币资金	419,778.81	5,017,648.55	5,320,143.03	8,563,014.74
交易性金融资产				
应收票据			4,000,000.00	0.00
应收账款	2,000.00	20,685,103.01	48,279,233.05	50,095,113.27
预付款项		18,510,570.69	6,836,148.75	30,181,407.57
应收利息				
其他应收款	2,281,834.22	881,350.05	1,684,389.53	81,969,224.72

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
存货			2,426,558.54	5,684,711.69
其他流动资产			290,177.37	197,471.65
流动资产合计	2,703,613.03	45,094,672.30	68,836,650.27	176,690,943.64
非流动资产：				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产			867,428.69	853,884.45
固定资产	1,029,227.46	919,466.95	79,212.34	69,135.94
在建工程				
无形资产	424,694.25	403,145.25	381,596.25	367,230.25
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,453,921.71	1,322,612.20	1,328,237.28	1,290,250.64
资产总计	4,157,534.74	46,417,284.50	70,164,887.55	177,981,194.28
流动负债：				
短期借款				
应付票据				5,739,000.00
应付账款			5,845,034.70	5,590,551.20
预收款项	8,461.29	41,475,493.50	59,223,363.15	80,796,884.37
应付职工薪酬		243.12	330.88	0.00
应交税费	85,581.65	199,729.46	168,676.82	73,937.37
应付利息				
其他应付款	18,607,231.72	4,181,867.81	4,568,179.27	84,671,218.77
一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
非流动负债：				
长期借款				
专项应付款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
净资产（股东权益）	-14,543,739.92	559,950.61	359,302.73	1,109,602.57

（2）被评估单位近三年一期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-8月
一、营业收入	4,918,691.94	85,966,491.76	278,690,513.53	144,330,537.00
其中：主营业务收入	2,241,025.64	83,870,489.89	276,002,552.61	141,742,695.85
其他业务收入	2,677,666.30	2,096,001.87	2,687,960.92	2,587,841.15
减：营业总成本	3,588,805.03	85,123,292.33	279,286,643.66	143,577,240.16
其中：主营业务成本	2,239,316.24	82,845,180.44	271,615,830.85	137,510,098.53
其他业务成本	280,651.86	247,072.86	216,664.97	115,355.84

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估报告

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-8 月
营业税金及附加	499,703.09	406,904.22	596,610.66	390,595.05
销售费用			406,649.53	553,976.77
管理费用	561,107.31	594,020.12	834,127.05	533,457.50
财务费用	-204,178.36	-233,308.97	4,120,086.27	4,726,440.39
资产减值损失	212,204.89	1,263,423.66	1,496,674.33	-252,683.92
加：投资收益			-	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	1,329,886.91	843,199.43	-596,130.13	753,296.84
加：营业外收入	67,334.00		417,800.00	-
减：营业外支出	4,496.89	165,508.90	22,317.75	2,997.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84

上述表中2018年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第154号无保留意见审计报告。

2017年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第043号无保留意见审计报告。

2016财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2017）审字第039号无保留意见审计报告。

2015年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2016）审字第044号无保留意见审计报告。

5. 委托人与被评估单位的关系

委托人福建福日实业发展有限公司为被评估单位股东，持有被评估单位 100%股权。

（三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

本资产评估报告仅供委托人、委托人的监管机构和国家法律、法规规定的资产评估报告使用人使用，不得被其他任何第三方使用或依赖。

三、评估目的

根据《福建福日电子股份有限公司会议纪要》（福股会纪【2018】21号，2018年8月29日），同意福建福日电子股份有限公司转让全资子公司福建福日实业发展有限公司持有的福建

福日电子配件有限公司 100%股权，本次评估是为上述经济行为所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考依据。

四、评估对象和评估范围

1. 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为福建福日电子配件有限公司的全部资产、负债，在评估基准日总资产账面值为 17,798.12 万元，总负债账面值为 17,687.16 万元，所有者权益账面值为 110.96 万元。具体内容如下：

金额单位：人民币万元

流动资产	17,669.09
货币资金	856.30
应收账款	5,009.51
预付款项	3,018.14
其他应收款	8,196.92
存货	568.47
其他流动资产	19.75
非流动资产	129.03
投资性房地产	85.39
固定资产	6.91
无形资产	36.72
资产总计	17,798.12
流动负债	17,687.16
应付票据	573.90
应付账款	559.06
预收款项	8,079.69
应交税费	7.39
其他应付款	8,467.12
非流动负债	0.00
负债合计	17,687.16
净资产（股东权益）	110.96

上述账面值已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并发表无保留意见。纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致。

2. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合

（1）应收账款

应收账款账面余额 54,255,595.11 元，计提坏账准备 4,160,481.84 元，应收账款账面价值

50,095,113.27 元,核算内容主要为应收的销售货款,账龄主要在五年以上及一年内,主要欠款企业包括中铁二十四局集团新余工程有限公司、中铁建大桥工程局集团物资贸易有限公司等。

(2) 预付款项

预付款项账面余额 30,259,441.30 元,计提坏账准备 78,033.73 元,预付款项账面价值 30,181,407.57 元,核算内容主要为预付的购货款,账龄主要在五年以上及一年内,主要欠款企业包括 TCL 空调器(武汉)有限公司、上海康隆贸易有限公司等。

(3) 其他应收款

其他应收款账面余额 84,807,839.98 元,计提坏账准备 2,838,615.26 元,其他应收款账面价值 81,969,224.72 元,核算内容主要为应收的房租水电,备用金等。

(4) 存货

存货账面价值 5,684,711.69 元,核算内容为库存商品,库存商品是在评估基准日尚未实现销售的产成品,主要库存商品包括电视机、台灯、空调、电线等;各存货保管良好,为正常销售的产品。

(5) 投资性房地产

投资性房地产账面原值 7,581,287.44 元,账面净值 853,884.45 元。投资性房地产位于福州市仓山区建新镇半道村厂区内,共 6 幢,建筑面积 10,943.39 平方米,已取得权属证书。

(6) 无形资产-土地使用权

评估范围内的土地使用权共 1 宗,原始入账值 645,381.00 元,摊余价值 367,230.25 元,未计提减值准备,宗地面积 10,178.54 平方米,位于福州市仓山区建新镇半道村,使用权类型均为出让,宗土用途工业,土地使用权已取得权属证书,证载土地使用权人为福建福日电子配件有限公司。

3. 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产

企业申报账面记录无形资产为土地使用权。

4. 企业申报的表外资产

企业未申报表外资产。

5. 引用其他机构出具的报告的结论情况

本评估报告未引用其他评估机构报告。

五、价值类型

根据本次评估目的，采用市场价值作为选定的评估价值类型。

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。

六、评估基准日

本次评估的基准日为 2018 年 8 月 31 日，是委托人根据实现经济行为的需要确定的，并与会计核算日一致。

本次评估取价标准均为评估基准日有效的取价标准。

七、评估依据

（一）经济行为依据

1. 《福建福日电子股份有限公司会议纪要》（福股会纪【2018】21 号）。

（二）法律法规依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；

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

3. 《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）；

4. 《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正）；

5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过）；

7. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委

员会第十一次会议通过)；

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)；

10.《企业国有资产评估管理暂行办法》(国务院国资委令第12号)；

11.《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)；

12.《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资委产权〔2009〕941号)；

13.《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资委产权〔2013〕64号)；

14.《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部令第3号)；

15.《福建省人民政府国有资产监督管理委员会关于印发《所出资企业国有资产评估项目备案工作指引》的通知》(闽国资产权〔2016〕248号)；

16.《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》(证监会2013年2月6日发布)；

17.其他相关法律、法规文件。

(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.《资产评估执业准则-资产评估程序》(中评协〔2017〕31号)；

4.《资产评估执业准则-资产评估报告》(中评协〔2017〕32号)；

5.《资产评估准则-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〔2017〕34号)；

7.《资产评估执业准则-企业价值》(中评协〔2017〕36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-机器设备》(中评协〔2017〕39号)；

10.《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2011〕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. 《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）；
14. 《投资性房地产评估指导意见（试行）》（中评协〔2009〕211号）。

（四）权属依据

1. 国有土地使用证、房屋所有权证等权属证书；
2. 重要资产购置合同或发票；
3. 其他资产权属证明文件。

（五）取价依据

1. 《最新资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《房屋完损等级及评定标准》（原城乡建设环境保护部城住字[1984]第678号）；
3. 《福州市人民政府关于印发2017年福州市四城区土地级别与基准地价更新成果的通知》（榕政办[2017]305号）；
4. 评估基准日银行存贷款基准利率及外汇汇率；
5. 企业提供的以前年度的财务报表、审计报告；
6. 企业提供的未来年度收益预测资料；
7. 国家宏观经济、行业、区域市场及企业统计分析资料；
8. 评估人员现场勘查及调查所得的有关资料；
9. 东方财富 choice 金融终端查询；
10. 与此次资产评估有关的其他资料。

（六）其他参考依据

1. 企业提供的资产清单和评估申报明细表；
2. 福建中诚信德会计师事务所有限公司出具的审计报告；
3. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
4. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
5. 《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；
6. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
7. 《企业会计准则-基本准则》、具体准则、会计准则应用指南和解释等（财政部2006年

颁布)。

八、评估方法

(一) 评估方法的选取

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

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，确定其价值的评估方法。

资产基础法，是指以评估对象在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，确定其价值的评估方法。

《资产评估执业准则—企业价值》规定，执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析收益法、市场法和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。

本次评估选用的评估方法为：资产基础法和收益法，理由如下：

市场法：由于难以找到与被评估单位可比的交易案例，故本次无法采用市场法进行评估。

资产基础法：资产基础法是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，本次评估可收集到各项资产和负债的详细资料，因此可采用资产基础法进行评估。

收益法：由于被评估单位收入和盈利稳定，以后年度的收益可以预测，因此可采用收益法进行评估。

(二) 资产基础法

由于构成企业各单项资产的属性不同，各单项资产的价值根据其具体情况采用适当的评估方法得出。本次评估涉及的具体评估方法如下：

1. 流动资产

评估范围内的流动资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、预付款项、存货、其他流动资产。

(1) 货币资金：核算内容包括银行存款和其他货币资金。对于银行存款，评估人员将银行

存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡,同时向银行函证进行核实,对外币户按基准日汇率折合为人民币确定评估值;对于其他货币资金,通过查阅相关合同、凭证、对账单,必要时通过函证进行核实。各科目经核实无误后,以经核实后的账面值确定评估值。

(2) 应收账款、预付账款和其他应收款: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;对于很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,按照账龄分析法,估计出这部分可能收不回的款项,作为风险损失扣除后计算评估值;对于有确凿根据表明无法收回的,按零值计算。

(3) 存货包括产成品。

对于产成品,根据该产品市场销售情况决定是否加上适当的利润。对于畅销的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用和全部税金确定评估值;对于正常销售的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和适当数额的税后净利润确定评估值;对于勉强能销售出去的产品,根据其出厂销售价格减去销售费用、全部税金和税后净利润确定评估值;对于滞销、积压、降价销售产品,根据其可变现净值确定评估值。

(4) 其他流动资产

其他流动资产核算内容为待抵扣的增值税进项税额,按照核实后的账面值确定评估值。

3. 投资性房地产

评估范围内的房屋建筑物为投资性房地产,为自建房产,做为收益型物业且未来收益及风险可用货币衡量,采用收益法评估。收益法计算公式:

$$V=A/(Y-g) \times [1-[(1+g)/(1+Y)]^n]$$

式中: V-评估对象价值;

A-未来年净收益;

Y-报酬率;

g-净收益逐年递增比率;

N-收益期。

5. 设备类

根据本项目的性质及评估范围内资产的特点，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

(1) 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置价值×成新率

①重置价值

A. 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备，重置价值一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等；对于不需要安装的设备，重置价值一般包括：设备购置价和运杂费。同时，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置价值应该扣除相应的增值税。计算公式如下：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装调试费-可抵扣增值税

a. 设备购置费

国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定。

b. 运杂费

设备运杂费主要根据有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定。

C. 安装调试费

若设备购置费不包含安装调试费用，则根据相应的行业、国家或地方政府规定的定额计取。

C. 电子设备

对于电子设备，一般以全新设备的基准日市场价格作为重置成本，对于部分老旧电子设备(如电脑)，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

则：重置价值=购置价

②成新率

A. 机器设备的成新率

以使用年限法为基础，根据机器设备的实际利用率、负荷状况、维护保养、工作环境等情况，结合现场勘察进行调整(K为调整系数，现场勘察评估对象机器设备与一般设备正常使用情况相近的，K=1，现场勘察评估对象机器设备比一般设备正常使用情况更差的，K<1，现场勘察评估对象机器设备比一般设备正常使用情况更好的，K>1)。

成新率=（经济耐用年限-已使用年限）÷经济耐用年限×100%×K

C. 电子设备

对于空调、电脑、打印机等小型电子设备，主要采用年限法成新率确定，计算公式如下：

年限法成新率=（经济寿命年限-已使用年限）/经济寿命年限×100%。

（2）市场法

对于部分老旧电子设备及办公家具等，按照评估基准日的二手市场价格或废品价格，采用市场法进行评估。

7. 无形资产-土地使用权

并入房屋建筑物采用收益法评估其房地产价值，不再单独评估土地使用权。

8. 负债

负债为流动负债，具体包括应付账款、预收款项、应付票据、应交税费、其他应付款。评估人员根据企业提供的各项目明细表，对账面值进行了核实，本次评估以核实后的账面值或根据其实际应承担的负债确定评估值。

（三）收益法

本评估报告选用现金流量折现法中的企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值+长期股权投资价值

（1）经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中：R_i--被评估单位未来第i年的预期收益(企业自由现金流量)

R_n--被评估单位永续期的预期收益(企业自由现金流量)

r--折现率

n--被评估单位的未来持续经营期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

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

其中：ke：权益资本成本；

kd：付息债务资本成本；

E：权益；

D：付息债务；

t：所得税率。

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型(CAPM)计算。计算公式如下：

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中：rf：无风险收益率；

MRP：市场风险溢价；

β_L ：权益的系统风险系数；

rc：企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产，经分析，评估基准日被评估单位无溢余资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的，经分析，评估基准日被评估单位非经营性资产、负债为其他应收款装修款、保证金等、其他流动资产等；被评估单位非经营性负债为其他应付款中保证金等。

2. 付息债务价值

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，包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款等。经分析，评估基准日被评估单位付息负债为应付票据。

（四）评估结论的确定

资产基础法是从企业现有账面资产的再取得途径考虑的，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，对两种评估方法得出的初步结论进行比较、分析，综合考虑不同评估方法和初步价值结论的合理性及使用数据的质量和数量，形成最终评估结果。

九、评估程序实施过程 and 情况

评估人员于2018年9月16日至2018年10月26日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估。主要评估程序实施过程和情况如下：

（一）接受委托

2018年8月25日，我公司与委托人就评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，以及各方的权利、义务等达成协议，并与委托人协商拟定了相应的评估计划。

（二）前期准备

1. 拟定评估计划

接受委托后，根据评估目的、评估对象及其分布情况和整体计划安排，经与委托人协商，拟定了相应的评估计划。

2. 组建评估团队

根据评估范围内的资产分布、所属行业和资产量，我公司根据评估计划组成了评估小组，并配备了相关专业的评估人员。

（三）现场调查

评估人员于2018年9月16日至2018年9月20日对评估对象涉及的资产和负债进行了必要的清查核实，对被评估单位的经营管理状况等进行了必要的尽职调查。

1. 资产核实

（1）指导被评估单位填表和准备应向评估机构提供的资料评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的“资产评估申报表”及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件 and 反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

（2）初步审查和完善被评估单位填报的资产评估申报表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类“资产评估申报表”，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查“资产评估申报表”有无漏项等，同时反馈给被评估单位对“资产评估申报表”进行完善。

(3) 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘查方法。

(4) 补充、修改和完善资产评估申报表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善“资产评估申报表”，以做到：账、表、实相符。

(5) 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的房屋建筑物、土地使用权、车辆等资产的产权证明文件资料进行查验，对权属资料不完善、权属不清晰的情况提请被评估单位核实或出具相关产权说明文件。

2. 尽职调查

评估人员为了充分了解被评估单位的经营管理状况及其面临的风险，进行了必要的尽职调查。尽职调查的主要内容如下：

- (1) 评估单位的历史沿革、主要股东及持股比例、必要的产权和经营管理结构；
- (2) 被评估单位的资产、财务、生产经营管理状况；
- (3) 被评估单位的经营计划、发展规划和财务预测信息；
- (4) 评估对象、被评估单位以往的评估及交易情况；
- (5) 影响被评估单位生产经营的宏观、区域经济因素；
- (6) 被评估单位所在行业的发展状况与前景；
- (7) 其他相关信息资料。

(四) 资料收集

评估人员根据评估项目的具体情况进行了评估资料收集，包括直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门

获取的资料，并对收集的评估资料进行了必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依据。

（五）评定估算

评估人员针对各类资产的具体情况，根据选用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成了初步评估结论。项目负责人对各类资产评估初步结论进行汇总，撰写并形成资产评估报告草稿。

（六）内部审核

根据公司评估业务流程管理办法规定，项目负责人在完成资产评估报告草稿一审后形成资产评估报告初稿并提交公司内部审核。项目负责人在内部审核完成后，形成资产评估报告初稿并提交委托人进行必要沟通，最终形成资产评估报告正式稿并提交委托人。

十、评估假设

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；
3. 本次评估假设被评估单位年中取得现金流。

特别提请资产报告使用者注意，资产评估报告中的分析、判断和结论受资产评估报告中假

设条件的限制，当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

十一、评估结论

（一）资产基础法评估结果

福建福日电子配件有限公司评估基准日2018年8月31日总资产账面值为17,798.12万元，总负债账面值为17,687.16万元，所有者权益账面值为110.96万元，评估后总资产为23,408.53万元，增值率31.52%，总负债为17,278.79万元、减值率2.31%，净资产(所有者权益)为6,129.74万元，净资产(所有者权益)评估增值6,018.78万元，增值率为5424.28%。具体评估结果详见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位：福建福日电子配件有限公司

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	17,669.09	18,035.03	365.94	2.07%
2 非流动资产	129.03	5,373.49	5,244.47	4064.54%
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	85.39	5,364.45	5,279.06	6182.29%
8 固定资产	6.91	9.04	2.13	30.82%
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	36.72	0.00	-36.72	-100.00%
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	17,798.12	23,408.53	5,610.41	31.52%
21 流动负债	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%
24 净资产（所有者权益）	110.96	6,129.74	6,018.78	5424.28%

各项资产及负债评估结果与账面值变动情况及原因如下：

福建福日电子配件有限公司股东全部权益评估值与账面值相比较，评估增值6,018.78万元，增值率为5424.28%，增值原因：

1. 流动资产评估增值365.94万元, 增值率2.07%, 增值主要原因是: 应收账款、其他应收款逐项评估, 评估价值高于计提坏账准备后的账面价值; 存货评估增值主要是因为存货评估采用售价法, 评估值考虑了适当利润。综上所述, 流动资产评估增值。

2. 投资性房地产评估增值 5,279.06 万元, 增值率 6182.29%。增值主要是因为近年该房产所在地房地产市场价格上涨, 相应的租赁收益亦上涨形成评估增值。

3. 无形资产评估减值 36.72 万元, 减值率为 100%, 减值原因:

土地使用权评估减值原因是土地使用权并入房屋建筑物采用收益法评估其房地产价值, 不再单独评估土地使用权。

4. 流动负债评估减值 408.37 万元, 减值率为 2.31%, 减值原因: 其他应付款中部分款项无需支付。

(二) 收益法评估结果

福建福日电子配件有限公司收益法评估后的股东全部权益价值为5,428.76万元, 增值额为5,317.80万元, 增值率为4792.54%。

(三) 最终评估结果的确定

资产基础法评估后净资产(所有者权益)为6,129.74万元, 收益法评估后股东全部权益价值为5,428.76万元, 两者相差700.98万元, 资产基础法评估结果高于收益法。

差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值, 即通过估测待估企业未来预期收益, 将其通过适当的折现率折算为现值, 以此来确定待估企业权益市场价值, 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; 而资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值, 资产基础法为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。通过以上分析, 针对本次评估目的和被评估单位实际状况, 资产基础法是最直接的途径和最有效的评估方法。故本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论, 即福建福日电子配件有限公司股东全部权益评估值为人民币6,129.74万元。

十二、特别事项说明

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

(一) 产权瑕疵事项

本报告无产权瑕疵事项。

(二) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

委托人及被评估单位未提供相关资料。

(三) 重大期后事项

本报告无重大期后事项。

(四) 关于房产出租情况如下表:

楼号	单元	面积 (m ²)	客户	月租金 (元)	起租日	到期日	租期(年)	押金 (元)
1#	一层	67.9+48.3+29.07	福州科捷电子科技有限公司	4015.67	2018-7-1	2019-6-30	1	9,514.94
4#	一层	50	福建福日电子股份有限公司(光电事业部)	500	2018-1-1	2018-12-31	1	
6#	一层	40	福建福日电子股份有限公司(光电事业部)	120	2018-1-1	2018-12-31	1	
1#	一层	163+13.44+40.8	福州发光体传媒有限公司	6332.26	2018-7-1	2019-6-30	1	15,628.00
6#	三层	279.86+55.57	福建德源环境服务有限公司	10938.80	2017-6-1	2019-5-31	2	20,669.04
6#	一层	149.43+27.9	福州讯丰信息技术有限公司	5829.24	2018-8-1	2019-7-31	1	14,296.90
1#、2#、4#	厂房	6380.8+185+800	福建星海通信科技有限公司	161371.2	2018-5-1	2019-4-30	1	410,000.00
6#	二层	1060+200	福州锐景达光电科技有限公司	36912	2018-9-1	2019-8-31	1	80,424.00
6#	一层	623+124.6	福州万尼亚贸易有限公司	21717.78	2018-8-1	2019-7-31	1	46,865.60
6#	三层	430+86	福州麦恩东尼医疗器械有限公司	12126	2017-10-15	2018-10-14	1	27,252.00
6#	一层	84+17	福州丰实贸易有限公司	2837.2	2018-3-1	2019-2-28	1	6,254.00
1#	一层	670+167.5	福州朵朵云日用品有限公司	24538.75	2018-7-1	2019-6-30	1	52,000.00

(五) 其他需要说明的事项

1. 资产评估报告中涉及的数据、报表及有关资料,由被评估单位提供,委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

2. 委托人及相关当事人对所提供的评估对象法律权属等资料的真实性、合法性和完整性承

担责任；资产评估师的责任是对该资料及其来源进行必要的查验和披露，不代表对本次委估资产的权属提供任何保证，对评估对象法律权属进行确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

3. 对存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担责任。

4. 对于被评估单位未经审批加盖、搭建的建筑物，未纳入本次评估范围。

5. 本资产评估报告未考虑控股权因素产生的溢价或折价，也未考虑缺少流动性对股权价值的影响。

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论所产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于本资产报告载明的评估目的和用途；

（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；

（五）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（六）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，评估结论使用有效期自评估基准日起一年；

（七）本资产评估报告经国有资产监督管理机构备案后方可正式使用。

十四、资产评估报告日

资产评估报告日为资产评估师形成最终专业意见的日期，本资产评估报告日期为2018年10月26日。

十五、资产评估师签字盖章、法定代表人签字及评估机构盖章

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：



资产评估师：



二〇一八年十月二十六日

资产评估报告附件

- 附件一、企业关于进行资产评估有关事项的说明；
- 附件二、经济行为文件；
- 附件三、被评估单位审计报告；
- 附件四、委托人和被评估单位法人营业执照复印件；
- 附件五、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 附件六、委托人、被评估单位的承诺函；
- 附件七、签字资产评估师的承诺函；
- 附件八、评估资格证书复印件；
- 附件九、证券业资质证书复印件；
- 附件十、营业执照副本复印件；
- 附件十一、签字资产评估师资格证书登记卡复印件。

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

福建福日实业发展有限公司拟股权转让项目
涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值
资产评估说明

闽联合中和评报字（2018）第 1291 号
（共 1 册，第 1 册）

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
二〇一八年十月二十六日

目录

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明.....	2
第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明.....	3
第三部分 评估对象与评估范围说明.....	4
一、评估对象与评估范围内容.....	4
二、实物资产分布情况及特点.....	5
三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况.....	5
四、企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量.....	6
五、引用其他机构出具的报告的结论情况.....	6
第四部分 资产核实情况总体说明.....	7
一、资产核实人员组织、实施时间和过程.....	7
二、影响资产核实的事项及处理方法.....	8
三、资产清查结论.....	8
第五部分 资产基础法评估技术说明.....	9
一、流动资产评估技术说明.....	9
二、投资性房地产评估技术说明.....	14
三、固定资产—设备类评估技术说明.....	30
四、无形资产—土地使用权评估技术说明.....	36
五、流动负债评估技术说明.....	37
第六部分 收益法评估技术说明.....	40
第七部分 评估结论及其分析.....	75

第一部分 关于《资产评估说明》使用范围的声明

本资产评估说明仅供国有资产监督管理机构（含所出资企业）、相关监管机构和部门使用。除法律法规规定外，材料的全部或者部分内容不得提供给其他任何单位和个人，不得见诸公开媒体。

第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本说明该部分内容由委托人与被评估单位共同撰写，并由法定代表人（或授权人）签字，加盖公章，详细内容请见附件：“企业关于进行资产评估有关事项的说明”。

第三部分 评估对象与评估范围说明

一、评估对象与评估范围内容

(一) 评估对象与评估范围

1. 本次资产评估的对象为福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为福建福日电子配件有限公司在评估基准日的全部资产、负债。

2. 委托评估的资产类型、账面金额。

本次资产评估的资产类型和账面金额见下表：

金额单位：人民币万元

流动资产	17,669.09
货币资金	856.30
应收账款	5,009.51
预付款项	3,018.14
其他应收款	8,196.92
存货	568.47
其他流动资产	19.75
非流动资产	129.03
投资性房地产	85.39
固定资产	6.91
无形资产	36.72
资产总计	17,798.12
流动负债	17,687.16
应付票据	573.90
应付账款	559.06
预收款项	8,079.69
应交税费	7.39
其他应付款	8,467.12
非流动负债	0.00
负债合计	17,687.16
净资产（股东权益）	110.96

3. 委托评估的资产权属状况

评估范围内的房屋共计 1 项，至评估基准日已取得权属证书，证载房屋所有权人为福建福日电子配件有限公司，证载建筑面积 10,943.39 平方米。

评估范围内的土地使用权共 1 宗，宗地面积 10,178.54 平方米，位于福州市仓山区建新镇半道村，已取得权属证书，使用权类型为出让。

未发现其他权属关系不明的资产。

二、实物资产分布情况及特点

福建福日电子配件有限公司纳入本次评估的实物资产为存货、投资性房地产、设备类资产，主要分布在福州市仓山区建新镇半道村厂区。各类实物资产的特点如下：

（一）存货

存货为库存商品，包括、台灯、空调、电线等；各存货保管良好，为正常销售的产品。

（二）投资性房地产

投资性房地产位于福州市仓山区建新镇半道村厂区内，共 6 幢，建筑面积 10,943.39 平方米，已取得权属证书。

（三）设备类资产

设备类资产主要由机器设备、车辆及电子设备构成。

机器设备主要包括流水线、X 荧光光谱仪、电房变压器、冷库制冷设备等共 17 台/套，以上设备陆续购置并启用于 1995 年至 2017 年间，其中 X 荧光光谱仪、精密数字电桥、消防水泵已闲置、日立窗式空调已报废、发电机、离心水泵已无实物，其余设备可使用。

车辆已无实物。

电子设备主要是办公电子设备以及其他办公用品等共 33 台，电子设备陆续购置并启用于 1988 年至 2017 年间，其中数码相机、LED 显示屏、监控设备已无实物，部分电子设备已闲置，其余设备尚能使用。

三、企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

（一）企业申报账面记录无形资产为土地使用权。

1. 土地使用权

评估范围内的土地使用权共 1 宗，宗地面积 10,178.54 平方米，位于福州市仓山区建新镇半道村，使用权类型均为出让，宗土用途工业，土地使用权已取得权属证书，证载土地使用权人为福建福日电子配件有限公司

（二）企业申报账面未记录无形资产。

企业未申报账面未记录无形资产。

四、 企业申报的表外资产（如有申报）的类型、数量

企业未申报表外资产。

五、 引用其他机构出具的报告的结论情况

无引用其他机构出具的报告的结论情况。

第四部分 资产核实情况总体说明

一、资产核实人员组织、实施时间和过程

(一) 资产核实人员组织和实施时间

在接受委托后，评估机构成立了资产核实工作组，制定了资产核实方案，项目工作组分为房地产小组、设备小组、财务小组分别就企业的资产、负债及损益情况进行核实与调查。评估组资产核实工作期间为2018年9月16日至2018年9月20日。

(二) 资产核实主要过程

1. 指导被评估单位填写资产评估明细表并准备评估资料

评估人员指导被评估单位的财务与资产管理人员在自行资产清查的基础上，按照评估机构提供的资产评估申报明细表及其填写要求、资料清单等，对纳入评估范围的资产进行细致准确的填报，同时收集准备资产的产权证明文件和反映性能、状态、经济技术指标等情况的文件资料等。

2. 初步审查和完善被评估单位提交的资产评估申报明细表

评估人员通过查阅有关资料，了解纳入评估范围的具体资产的详细状况，然后仔细审查各类资产评估申报明细表，检查有无填项不全、错填、资产项目不明确等情况，并根据经验及掌握的有关资料，检查资产评估申报明细表有无漏项等，同时反馈给被评估单位对资产评估申报明细表进行完善。

3. 现场实地勘查

根据纳入评估范围的资产类型、数量和分布状况，评估人员在被评估单位相关人员的配合下，按照资产评估准则的相关规定，对各项资产进行了现场勘查，并针对不同的资产性质及特点，采取了不同的勘察方法。

4. 补充、修改和完善资产评估申报明细表

评估人员根据现场实地勘查结果，并和被评估单位相关人员充分沟通，进一步完善资产评估申报明细表，以做到：账、表、实相符。

5. 查验产权证明文件资料

评估人员对纳入评估范围的资产的产权证明文件资料进行查验。

二、影响资产核实的事项及处理方法

无影响资产核实的事项。

三、资产清查结论

经核实，评估范围内的资产与负债情况与被评估单位申报的资产与负债情况一致，其中评估人员发现如下事项：

纳入评估范围内机器设备中发电机、离心水泵已无实物，电子设备中数码摄像机、LED显示屏、监控设备已无实物，车辆已无实物。

第五部分 资产基础法评估技术说明

一、流动资产评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收账款、预付款项、其他应收款、存货、其他流动资产。上述流动资产评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
货币资金	8,563,014.74
应收账款	50,095,113.27
预付款项	30,181,407.57
其他应收款	81,969,224.72
存货	5,684,711.69
其他流动资产	197,471.65
流动资产合计	176,690,943.64

(二) 核实过程

1. 根据被评估单位填报的流动资产评估申报表，与财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2. 根据被评估单位填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3. 收集整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4. 在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

(三) 评估技术说明

1. 货币资金

货币资金由银行存款及其他货币资金组成，账面价值 8,563,014.74 元。

(1) 银行存款

银行存款账面值 6,267,414.74 元，是企业存放在当地交通银行、光大银行、民生银行、建设银行、海峡银行等处的人民币、美元、港币存款，共 12 个账户。

评估人员将银行存款的账面数额与银行对账单进行了核对并根据余额调节表进行试算平衡,同时向银行进行函证。经核实,各银行账户账面记录准确,未发现影响净资产的未达账项事宜,则人民币存款以核实后的账面值作为评估值,外币存款以基准日汇率乘以外币账面余额确定评估值。银行存款评估值为 6,267,414.74 元。

(2) 其他货币资金

其他货币资金账面值 2,295,600.00 元,核算内容为保证金存款等,评估人员将账面值与基准日银行对账单余额进行了核对,同时向银行进行函证,各账户均准确无误,未发现异常情况,则以核实后账面值作为评估值。其他货币资金评估值为 2,295,600.00 元。

货币资金评估值为 8,563,014.74 元。

2. 应收账款

应收账款账面余额 54,255,595.11 元,计提坏账准备 4,160,481.84 元,应收账款账面价值 50,095,113.27 元,核算内容为销售货款。评估人员通过查阅相关账簿、凭证、业务合同,以及对大额款项进行函证等方法对应收款项进行核实,采用个别认定与账龄分析相结合的方法确定评估值,同时将评估基准日计提的应收账款坏账准备评估为零。具体评估方法如下:对于可能有部分不能回收或有回收风险的应收账款,参考企业计提坏账准备的方法,确定评估风险损失。

计提风险损失率明细如下:

账龄时间	预计风险损失率
内部往来、关联方和可确定可全部收回	0%
1 年以内 (含 1 年)	5%
1-2 年 (含 2 年)	20%
2-3 年 (含 3 年)	70%
3 年以上	100%

经评估,应收账款评估值为 52,278,340.23 元,评估风险损失 0 元,坏账准备评估值为 0 元。

3. 预付款项

预付款项账面余额 30,259,441.30 元,计提坏账准备 78,033.73 元,预付款项账面价值 30,181,407.57 元,核算内容为预付材料款等。评估人员向被评估单位相关人员调查了

解了预付款项形成的原因，对大额或账龄较长等情形的预付款项进行了函证，并对相应的合同进行了抽查。对于按照合同约定能够收到相应货物或形成权益的预付款项，以核实后的账面价值作为评估值。预付款项评估值为 30,181,407.57 元，评估风险损失 0 元，坏账准备评估值为 0 元。

4. 其他应收款

其他应收款账面余额 84,807,839.98 元，计提坏账准备 2,838,615.26 元，其他应收款账面价值 81,969,224.72 元，核算内容为租金、保证金等。评估人员向被评估单位调查了解了其他应收款形成的原因、应收单位或个人的资信情况、历史年度其他应收款的回收情况等，对大额或账龄较长等情形的其他应收款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，其中应收上海华信国际集团有限公司款项 80,000,000.01 元，由于客观条件限制、按账面价值列示。经分析，评估风险损失的确定参考企业计提坏账准备的方法，则评估风险损失评估值为 0 元，其他应收账款评估值 81,865,021.09 元，坏账准备评估值为 0 元。

5. 存货

(1) 存货的种类与金额

存货由为产成品、账面值如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值
产成品（库存商品）	5,684,711.69
存货合计	5,684,711.69
减：存货跌价准备	0.00
存货账面价值	5,684,711.69

(2) 存货核实方法、过程及结果

评估人员根据企业提供的存货清单，核实有关购置发票和会计凭证，了解存货的保管、内部控制制度，按照重要性原则对其进行了监盘和抽点并根据存货出入库记录倒推至基准日以核实账面数量，同时核实其是否存在残、次等情况。

经核实，企业提供的存货申报表数量与核实结果基本相符，各存货保管良好。

(3) 评估方法

③产成品

产成品账面余额 5,684,711.69 元，存货跌价准备 0 元，账面价值 5,684,711.69 元。核算内容为外购的 LED 台灯、空气净化器、福日电视机等，为正常销售的产品。

评估人员向被评估单位调查了解了产品的销售模式、销售价格信息等。对销售合同进行了抽查。评估人员和被评估单位存货管理人员共同对产成品进行了抽盘，根据盘点结果进行了评估倒推，评估倒推结果和评估基准日产成品数量、金额一致。

本次评估中采用售价倒算法，即以库存商品预计销售价格减去销售费用和销售税费并根据商品的适销程度确定扣除适当比例的净利润后的余额作为评估值。

计算公式：

产成品评估值=某产品核实后的数量×该产品基准日不含税单价×[1-销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税税率-营业利润率×(1-所得税率)×r]

r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日后实现销售的情况确定其风险，其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

销售费用率、销售税金及附加率及营业利润率按企业 2018 年 1-8 月损益表平均计算，具体如下：

金额单位：人民币元

项 目	2018 年 1-8 月
营业收入	144,330,537.00
营业成本	137,625,454.37
营业税金及附加	390,595.05
销售费用	553,976.77
营业利润	753,296.84
销售费用率	0.38%
销售税金及附加率	0.27%
营业利润率	0.52%
所得税率	25%

典型案例：

福日电视机 FR-3218D：（存货-产成品评估明细表序号 63）

该产品账面值 178,116.30 元，账面数量 270 台，账面成本单价 659.69 元/台。评估人员盘点数量，查阅仓库及财务相关出入库凭证，与账面数量相符。评估人员查阅评估基准日近期的订单，定价为 923.57 元/台（不含税），该产品为正常销售产品。

评估值=数量×销售单价×[1-销售费用率-销售税金及附加率-营业利润率×所得税税

率=营业利润率×(1-所得税率)×r]

$$=270 \times 923.57 \times (1 - 0.38\% - 0.27\% - 0.52\% \times 25\% - 0.521\% \times (1 - 25\%) \times 50\%)$$

$$=246,934.00 \text{ (元)}$$

经评估,产成品评估值为7,265,082.00元,评估增值1,580,370.31元,增值率27.80%。
增值原因为库存商品售价高于账面单价,评估考虑了未实现的利润。

(4) 存货评估结果如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率
产成品(库存商品)	5,684,711.69	7,265,082.00	1,580,370.31	27.80%
存货合计	5,684,711.69	7,265,082.00	1,580,370.31	27.80%
减: 存货跌价准备	0.00			
存货账面价值	5,684,711.69	7,265,082.00	1,580,370.31	27.80%

6. 其他流动资产

其他流动资产账面价值为197,471.65元,核算内容为待抵扣的增值税进项税额。评估人员查阅了增值税的申报表、有关凭证,核对了待抵扣的增值税进项税额相关内容,确认以上抵扣款是真实完整的。以核实后的账面价值作为评估值,其他流动资产评估值197,471.65元。

(四) 评估结果及分析

1. 流动资产评估结果及增减值情况如下表:

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
货币资金	8,563,014.74	8,563,014.74	0.00	0.00%
应收账款	50,095,113.27	52,278,340.23	2,183,226.96	4.36%
预付款项	30,181,407.57	30,181,407.57	0.00	0.00%
其他应收款	81,969,224.72	81,865,021.09	-104,203.63	-0.13%
存货	5,684,711.69	7,265,082.00	1,580,370.31	27.80%
其他流动资产	197,471.65	197,471.65	0.00	0.00%
流动资产合计	176,690,943.64	180,350,337.28	3,659,393.64	2.07%

2. 流动资产评估增值原因分析

流动资产评估值180,350,337.28元,评估增值3,659,393.64元,增值率2.07%,评估

增值主要是原因：应收账款、其他应收款逐项评估，评估价值高于计提坏账准备后的账面价值；存货评估增值主要是因为存货评估采用售价法，评估值考虑了适当利润。

二、投资性房地产评估技术说明

(一)评估范围

投资性房地产账面原值 7,581,287.44 元，账面净值 853,884.45 元，未计提减值准备。

(二)投资性房地产概况

1. 总体概况

投资性房地产位于福州仓山区建新镇半道村的福建福日电子配件有限公司的厂区内，共 6 幢，建筑面积 10,943.39 平方米，已取得权属证书，主要房屋建筑物的建筑结构为钢混结构，于 1986 年至 2005 年建成投入使用。主要房屋建筑物概况如下：

(1) 1#主楼：三层钢混结构，外墙涂料粉刷，西面一层两间为福日电子配件有限公司仓库及办公室，地面水泥地；内墙面刷水泥漆；天棚 PVC 吊顶，层高 4 米，铝合金门窗，其余出租给福建星海通信科技有限公司，一层内墙面刷水泥漆；地面铺陶瓷地砖；天棚 PVC 吊顶其中大厅刷水泥漆，玻璃门或铝合金门、铝合金窗，层高 4.8 米。二、三层内墙面刷水泥漆；地面铺水磨石、陶瓷地砖或铺地胶；天棚 PVC 吊顶，木门或铝合金门、铝合金窗，层高 4.8 米。

附属楼单层，外墙水泥抹面。东面出租给福州发光体传媒有限公司，内墙面刷水泥漆；地面铺地毯；天棚刷水泥漆，层高 7.5 米，铁门铁窗；南面出租给福州朵朵云日用品有限公司，内墙面刷水泥漆；地面铺地胶；天棚刷水泥漆，层高 7.5 米，防盗门、玻璃门，铝合金窗或铁窗。北面出租给福州科捷电子科技有限公司，内墙面贴墙纸，地面铺地毯，天棚石膏板吊顶，层高 5.5 米。

(2) 2#楼：二层砖混结构，外墙涂料粉刷，一层单间为福日电子配件有限公司仓库，室内墙面刷水泥漆；地面水泥地；天棚刷乳胶漆，其余星海作为生产车间使用，室内墙面刷水泥漆；地面铺仿木砖；天棚刷乳胶漆，铝合金门，木窗，层高 5.1 米。二层星海作为食

堂使用，内墙面刷水泥漆；地面铺水磨石；天棚刷水泥漆，木门窗，层高 5 米。

(3) 3#楼配电房：二层钢混结构，外墙水泥抹面，木门窗，一层室内墙面刷水泥漆；地面铺水磨石，陶瓷地砖；天棚刷水泥漆，层高 4.2 米，二层内墙面刷水泥漆；地面水泥地；天棚刷水泥漆，层高 4.5 米。

(4) 4#楼：二层砖混结构，一层为车库，内墙面刷水泥漆；地面水泥地；天棚刷水泥漆，层高 3.8 米。二层星海公司作为休息室使用，内墙面刷水泥漆，地面铺地砖，天棚刷水泥漆，层高 3.2 米。

(5) 5#楼门卫：单层砖混结构，外墙面贴瓷砖、内墙面刷水泥漆，地面铺地砖，天棚刷水泥漆，防盗门，铝合金推拉窗，层高 3.2 米。

(6) 6#楼：四层钢混结构，外墙刷真石漆，一层层高 4 米，单间为福日百鲜 GO 超市，内墙面刷乳胶漆，地面铺地砖，天棚石膏板吊顶刷乳胶漆，电动双开玻璃门。其余出租给福州万淘电子商务有限公司，内墙面刷乳胶漆，地面漆地其中部分办公室铺木地板，天棚 PVC 吊顶，玻璃门合金门，铝合金窗。二层出租给福州瑞景达光电科技有限公司，内墙面刷乳胶漆，地面漆地其中部分办公室铺仿木砖，天棚 PVC 吊顶，玻璃大门铝合金门，铝合金窗，层高 4 米。三层分别出租给福建德源环境服务有限公司、福建元一汇物业服务有限公司、福州讯丰信息技术有限公司，内墙面刷乳胶漆；地面铺水磨石其中部分办公室铺木地板；天棚 PVC 吊顶，玻璃门木门，铝合金窗，层高 4 米。四层为福日电子配件有限公司办公室，内墙面刷乳胶漆；地面铺木地板；天棚 PVC 吊顶，层高 2.6 米。

2. 权属状况

评估范围内的房屋共 1 项，建筑面积 10,943.39 平方米，证载房屋所有权人为福建福日电子配件有限公司。

3. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

评估范围内自建的房屋建筑物账面原值主要包括建安造价、设计费、勘察费、利息以及其他分摊的费用。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按房屋建筑物资产类别、预计使用寿命和预计残值，确定各类房屋建筑物资产的年折旧率如下：

固定资产类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20	10	4.5

4. 房屋建筑物占用的土地情况

房屋建筑物占用的土地使用权共 1 宗，宗地面积 10,178.54 平方米，已办理《国有土地使用证》，证载土地使用权人为福建福日电子配件有限公司，已纳入本次评估范围。

（三）评估方法

评估范围内的房屋建筑物为投资性房地产，为自建房产，做为收益型物业且未来收益及风险可用货币衡量，采用收益法评估。收益法计算公式：

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

式中：V-评估对象价值；

A-未来年净收益；

Y-报酬率；

g-净收益逐年递增比率；

N-收益期。

（四）核实过程

1. 核对原始资料

根据被评估单位提供的清查评估明细表，了解被评估对象的结构、装修、设施配置及地点分布等基本情况；核实其分摊费用和入账价值的合理性。对清查评估明细表填写不符合评估要求之处与被评估单位有关人员共同修正，对项目不全或错误之处予以更正。

2. 现场调查

按照《资产评估执行准则—不动产》的要求，根据被评估单位提供的建筑物清查评估明细表所列项目的项数、面积、结构类型、装饰及给排水、配电照明、采暖通风等设备情况，进行现场查看核实，并结合现场情况了解建筑物结构的各部位完损状况、逐项做现场记录。

3. 市场调查

根据评估需要,评估人员通过房地产刊物、网站媒体等方式了解当地房地产市场发展情况,取得当地的现行各项费用取费费率标准和政府收费政策性文件等资料。搜集基准日近期当地建设工程主要预算人工单价、材料预算价格及机械台班价格,类似工程造价指标等参数资料。

4. 确定评估值

对取得的评估资料,进行综合分析,对建筑物根据收集资料情况,采用适当的评估方法,计算评估值。

(五) 典型案例

案例 1: 1#-6#房屋(投资性房地产-房屋评估明细表(表 4-5-1)序号 7)

账面原值: 7,581,287.44元

账面净值: 853,884.45元

1. 区位状况描述与分析

(1) 位置状况

①坐落: 福州市仓山区建新镇半道村。

②方位: 东临通江路,西临绿化空地,南临内河及南二环路,北临闽江大道。根据《福州市人民政府办公厅关于印发 2017 年福州市四城区土地级别及基准地价修编成果的通知》(榕政办〔2017〕305 号,2017 年 11 月 3 日),该地段属于福州市二级工业用地。

③与重要场所的距离: 距离仓山万达广场1.3公里、距离福州市奥体中心1.9公里。

④产业聚集度: 周边以住宅为主,有融侨江南水都杰座、金辉枫尚、禹洲金辉里等住宅小区,产业聚集度一般。

(2) 交通状况

①道路状况: 区域内有闽江大道、南二环路、浦上大道、上渡路等城市主次干道,路网较密集,交通通达度较好。

②出入可利用交通工具: 出入可利用公交车、的士等;评估对象距离“半道”公交站点较近,有6、26、43、85、121、157、163、167、188路等多路公交车经过;公交班次较密,辐射范围较广;乘坐的士方便度较好;交通便捷度较高。

③交通管制情况：没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制。

④停车方便程度：周边有公共停车场、停车位方便度较好。

(3) 外部配套设施状况

①基础设施：基础设施已达到“五通”，水、电供应保证率高，基础设施完善。

②公共服务设施：区域内有仓山区第四中学小学、福州江南水都中学、福州东南眼科医院金山新院、爱琴海购物公园、农业银行水都支行等配套设施，公共服务配套设施较完善。

(4) 周围环境状况

①自然环境：

福州市地处福建东部沿海，闽江下游，介于东经 110° 08′ -120° 31′、北纬 25° 39′ -26° 29′，是典型的亚热带季风气候。夏长冬短，霜冻少，除海拔较高的山地外大部分地区无霜期在 300 天以上。市区年平均气温 19.7℃，月平均气温最低值是 10.6℃(1 月份)，最高是 28.8℃(7 月份)。年平均降水量 1348.8 毫米，年平均日照 1755.4 小时。福州气温适宜、雨水充足，有利于农业生产；春、夏两季雨量充沛，适合水电生产；秋、冬季沿海风力较强，气候干燥，利于风力发电和盐业生产。福州地区四季划分：3-6 月为春季，7-9 月为夏季，10-11 月为秋季，12-2 月为冬季。

②人文环境：周边居住的居民素质较好、治安状况较好，人文环境较好。

③景观：区域内有江滨公园，绿化面积覆盖率较高，景观较好。

(5) 区位优势度

综合分析评估对象的位置、交通、外部配套、环境状况，评估对象的区位整体较优，对评估对象的价值产生有利影响。

2. 福州市社会经济发展状况

根据福州市统计局公布的指标，2017 年，福州市实现生产总值 7104.02 亿元，比上年增长 8.7%。分季度看，1-3 月同比增长 9.2%，1-6 月增长 9.0%，1-9 月增长 8.2%，1-12 月增长 8.7%。分产业看，第一产业增加值 519.49 亿元，增长 3.7%；第二产业增加值 2962.94 亿元，增长 6.9%；第三产业增加值 3621.60 亿元，增长 11.0%。全市人均地区生产总值为 93290 元，较 2016 年提

高9814元，比增7.6%。

2018年上半年，全市实现地区生产总值（GDP）3130.23亿元，比上年同期增长8.6%，高于全省0.4个百分点，列全省设区市第2位。第一产业增加值190.25亿元，增长4.2%，第二产业增加值1377.92亿元，增长8.2%，第三产业增加值增长1562.06亿元，增长9.5%；三次产业占比为6.1：44.0：49.9，对经济增长的贡献率分别为2.7%、43.3%、54.0%。从趋势看，GDP累计增速略微波动，总体呈现上升趋势。

上半年，全市规模以上工业增加值同比增长9.1%，较上年同期提高1.2个百分点，高于全省0.2个百分点，列全省设区市第1位。

上半年，全市固定资产投资同比增长14.0%，较上年同期提高0.6个百分点，高于全省0.6个百分点，列全省设区市第4位。

上半年，全市实现社会消费品零售总额2225.48亿元，同比增长13.4%，增幅较上年同期提高2.4个百分点，高于全省1.2个百分点，与泉州并列全省设区市第2位。

上半年，全市居民消费价格总水平（CPI）同比上涨1.2%，构成居民消费价格总水平的八大类商品价格同比“四涨一平三降”。其中：食品烟酒类、医疗保健类、居住类、教育和娱乐类分别上涨3.1%、1.9%、1.6%，1.2%，生活用品及服务类与去年同期持平，衣着类、交通和通信类、其他用品和服务分别下降2.6%、0.1%、0.7%。

3. 福州市房地产市场状况

（1）2017年福州市房地产市场状况

房价指数情况。截至2017年12月份，福州市区房价指数同比2016年回落0.2%，位列全国70个大中城市第64位。

市场交易情况。1-12月份，福州市商品房销售面积1174.17万平方米，同比减少3.3%，金额1293.14亿元，同比减少6.64%。其中，市区销售面积329.91万平方米，金额596.2亿元，同比分别减少26.6%和16.26%；七县（市）销售面积844.26万平方米，金额696.94亿元，同比分别增长10.39%和3.55%。

1-12月份，福州市二手房成交71294套，成交面积681.7万平方米，同比分别增长7%和4.8%。其中，市区成交面积355.05万平方米，同比减少22.2%；七县（市）成交面积

326.65 万平方米，同比增长 68.46%。

新建商品房供应情况。1-12 月份，福州市新增商品房预售批准 945.74 万平方米，同比增长 7.7%，其中住宅批准 622.18 万平方米，同比增长 14.77%。其中，市区新增商品房预售批准 294.02 万平方米，同比减少 22.79%，住宅批准 140.82 万平方米，同比减少 28.8%。

全市房地产开发投资情况。1-12 月份，福州市累计完成房地产开发投资 1694.18 亿元，同比增长 0.9%。其中建安投资完成 1116.05 亿元，同比减少 5.2%，土地购置费 492.94 亿元，同比增长 4.5%。

房地产税收贡献率进一步增强。1-12 月份，福州市房地产税收 265.43 亿元，同比增长 10.1%。其中房地产业国税收入 69.4 亿元，同比增长 39.7%；地税收入 196.03 亿元，同比增加 2.4%。

房地产业增加值完成情况。1-12 月份，福州市完成房地产业增加值 386.21 亿元，同比增长 15.2%，超出全市 GDP 增速 6.5 个百分点。

（2）2018 年 1 至 8 月份福州市房地产市场状况

房价指数情况。2018 年 8 月份，福州市区新建商品住宅价格指数环比上涨 2.2%，位列全国 70 个大中城市第 15 位；同比上涨 3.5%，位列第 56 位。福州二手住宅价格环比上涨 0.5%，列全国 70 个大中城市第 64 位；同比上涨 0.1%，与郑州并列全国 70 个大中城市第 65 位。

房地产业增加值情况。1-8 月份，全市房地产业增加值 193.59 亿元，同比增长 6.6%（第三产业增加值增幅 9.2%）。近几个月以来，全市房地产业增加值增幅保持逐月增长态势，4 月份增幅 3%、5 月份增幅 4.2%、6 月份增幅 6.1%、7 月份增幅 8%。

新建商品房销售情况。1-8 月份，全市商品房销售面积 970.6 万平方米，同比增长 7.5%（根据统计局统一口径，全市商品房销售面积含平潭 49.5 万平方米）。其中，市区销售面积 355.4 万平方米，同比增长 20.5%；七县（市）销售面积 565.67 万平方米，同比增长 3%，其中：商品房销售保持增长的有 4 个县（市），分别是闽侯 69.6%、永泰 28.5%、福清 19.7%、长乐 5.8%；出现明显回落的 3 个县，分别是连江-15.3%、罗源-58.4%、闽清-79.7%。

二手房成交情况。1-8 月份，全市二手房成交 38571 套，同比下降 19.97%，成交面积 368.46 万平方米，同比下降 20%。其中市区二手房成交 21300 套，同比下降 31.5%，成交

面积 158.51 万平方米，同比下降 35.9%。七县（市）二手房成交 17271 套，同比增长 1%，成交面积 209.95 万平方米，同比下降 1.6%。

房地产开发投资情况。1-8 月份，全市房地产开发投资完成 886.6 亿元，同比下降 22.2%。从区域来看，市区房地产开发投资完成 454.27 亿元，同比下降 30.3%，七县（市）完成 389.62 亿元。从投资构成来看，全市房地产建安投资 537.16 亿元，同比下降 29.1%，土地购置费 308.61 亿元，同比下降 5%。

新建商品房供给情况。1-8 月份，全市新建商品房预售面积 819.22 万平方米，同比增长 73%，其中新建商品住宅预售 46744 套，同比增长 64.9%，预售面积 515.5 万平方米，同比增长 68.1%。市区新建商品房预售面积 260.28 万平方米，同比增长 89.6%。七县（市）新建商品房预售面积 558.94 万平方米，同比增长 66.2%。

4. 实物状况分析

评估对象位于福州仓山区建新镇半道村的福建福日电子配件有限公司的厂区内，共 6 幢，建筑面积 10,943.39 平方米，已取得权属证书，主要房屋建筑物的建筑结构为钢混结构，于 1986 年至 2005 年建成投入使用。

5. 评估测算过程

（1）收益期的确定

评估对象主要为钢混结构生产性用房，于 1986 年建成，建筑物经济寿命为 50 年，至评估基准日已使用 20 年，且处于正常使用状态，则建筑物剩余经济寿命年限为 30 年。根据《国有土地使用证》，土地的终止日期为 2035 年 12 月 29 日，至评估基准日土地使用权剩余年限为 17.33 年，收益期根据建筑物与土地的孰短原则，确定收益期限为 17.33 年。

（2）年有效毛收入

①租金水平

A. 租约限制

根据委托人提供的租赁合同，合同的租期为 2018 年-2019 年，均为一年内短期租约，且合同租金与市场租金基本相符，故不考虑租约限制。

B. 市场租金可比实例

选取三个与评估对象相类似的租赁可比实例，如下表。

可比实例调查表

项 目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
房屋坐落	仓山区建新镇浦上工业园冠浦路152号22#楼	仓山区建新北路152号福建德艺工业园2#楼	仓山区建新镇金洲北路33号12#
租金单价(元/m ² ·月)	39	45.98(不含税)	35
土地级别	三级工业用地	二级工业用地	二级工业用地
用途	办公	办公	办公
建筑结构	钢筋混凝土	钢筋混凝土	钢筋混凝土
建成年份(约)	2005年	2005年	2002年
建筑面积(m ²)	855.07	900	1514
所处楼层	地上三层	地上二层	地上二、三层
设施设备	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全
停车位数量	较多	较多	较多
装修情况	普通装修(承租方自行装修)	普通装修(承租方自行装修)	普通装修(承租方自行装修)
租赁日期	2018年1月7日至2020年1月6日	2017年9月16日至2020年9月15日	2017年12月16日至2020年12月30日
租金内涵	租赁面积为建筑面积，租赁价格不含室内二次装修，押金为2个月租金，承租方负责；物业费、水电费，出租方负责；房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁面积为建筑面积，租赁价格不含室内二次装修，押金为2个月租金，承租方负责；物业费、水电费，出租方负责；房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等	租赁面积为建筑面积，租赁价格不含室内二次装修，押金为2个月租金，承租方负责；物业费、水电费，出租方负责；房屋出租税费、管理费、维修费、保险费等
资料来源	市场调查	市场调查	市场调查

C. 建立比较基础

统一财产范围：主要指含有非房地产成分，带有债权债务的房地产。可比实例A、B、C室内普通装修，为承租方出资装修，租赁价中不含室内二次装修，与评估对象不含二次装修价值一致，已统一。

土地出让金等其他方面财产范围，已满足建立比较基础条件。

期现房统一：可比实例与评估对象均为现房，已统一。

统一付款方式：可比实例均为期初付款与评估对象付款方式已统一。

统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积与评估对象已一致。

统一税费负担：

可比实例 B 租赁价格为出租方实收价，故需进行税费负担换算，统一成出租方负责税费。其公式为：正常负担下的租赁价格=出租方实得金额 $\times$ (1+应由出租方缴纳的税费比率)。增值税按 5% 计取，则

可比实例 B 应由卖方缴纳的税费=45.98 $\times$ (1+5%)=48.28 (元/m²·月)

建立比较基础后的各可比实例单价：

可比实例 A=39 元/m²·月，可比实例 B=48.28 元/m²·月，可比实例 C=35 元/m²·月

D. 各可比实例与评估对象因素比较分析

各可比实例分别与评估对象进行比较，得出下表中的“比较结果”。

可比实例比评估对象好的，“比较结果”中依程度不同表述为：好、较好、稍好、略好；

可比实例比评估对象差的，“比较结果”中依程度不同表述为：差、较差、稍差、略差；可比实例与评估对象相同或相当的，“比较结果”中表述为：相似。

区位状况因素比照表

因素名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
区位位置	东临通江路，西临绿化空地，南临内河及南二环路，北临闽江大道，位于福州市 II 级工业用地范围内。	位于镜浦路以东、建新南路以西、杨周路以南、冠浦路以北，属于福州市 III 级工业用地范围内。比评估对象略差。	位于麦浦路以东、建新北路以西、金塘路以南，金达路以北，属于福州市 II 级工业用地范围内。与评估对象相似。	东至其他用地，西至金洲北路，南至塘下路，北至金达路，属于福州市 II 级商服用地范围内。与评估对象相似。
产业聚集度	周边以住宅为主，产业聚集度一般。	周边产业聚集度较高，主要有福州万叶服装有限公司、福州福大自动化有限公司、福州东南彩印有限公司、鼓楼工业园区。比评估对象略好。	周边产业聚集度较高，主要有奋安创意产业园、维温工业园、海欣食品股份有限公司、福建嘉利德斯汽车投资有限公司。比评估对象稍好。	周边产业聚集度较高，主要有福建鸿博印刷公司、福州创想科技有限公司、中联东网有限公司、联合动力集团、厦门佰地建筑设计有限公司。比评估对象略好。

交通状况	区域内有闽江大道、南二环路、浦上大道、上渡路等城市主次干道，路网较密集，交通通达度较好；出入可利用公交车、的士等；距离“半道站”公交站点较近，有6、26、43、85、121、157、163、167、188路等多路公交车经过，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度较高；没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；周边有公共停车场、停车位方便度较好。	区域内有建新南路、冠浦路、红江路等城市主次干道，路网密集度较高，道路通达度较好；距离公交站点较近，有45路等公交车在“福大自动化站”停靠，公交班次较多，辐射范围较广；乘坐的士较方便，交通便捷度较高；没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；周边有停车场，停车较方便；交通便捷度较高。交通便捷度比评估对象略差。	区域内有建新北路、金山大道、金洲北路等城市主次干道，路网密集度较高，道路通达度较好；距离公交站点较近，有13、32、41、43、91、96、122、123路等公交车在“江南名城站”停靠，公交班次较多，辐射范围较广，乘坐的士较方便，交通便捷度较高；没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；周边有停车场，停车较方便，交通便捷度较高。交通便捷度与评估对象相似。	区域内有金洲北路、金华路、金达路、金山大道等城市主次干道，路网较密，交通通达度较好；门口公交“瑞达电子站”有45、118、15、329路等公交车经过，公交班次较密，辐射范围较广，乘坐的士方便度较好，交通便捷度较高；没有步行街、单行道、车辆限行等交通管制；停车方便程度较好，交通便捷度较高。交通便捷度与评估对象相似。
外部配套设施状况	基础设施已达到“五通”，基础设施完善；区域内有仓山区第四中学小学、福州江南水都中学、福州东南眼科医院金山新院、爱琴海购物公园、农业银行水都支行等配套设施，公共服务配套设施较完善。	基础设施已达到“五通”，基础设施完善；区域内有福州市东方小学、速8酒店、阳光天地购物中心、建设银行高宅支行等公共服务配套设施较完善。比评估对象略差。	基础设施已达到“五通”，基础设施完善；区域内有金山小学、金山三中、交通银行金山支行、永辉超市、君安宾馆等公共服务配套设施较完善。与评估对象相似。	基础设施已达到“五通”，基础设施完善；区域内有金山小学、福州金山中学、交通银行福州市金山支行、融侨水乡酒店、大润发超市等公共服务配套设施完善。与评估对象相似。
环境状况	区域内有江滨公园，绿化面积覆盖率较高，景观较好。自然环境、人文环境较好。	自然环境、人文环境一般。比评估对象略差。	自然环境、人文环境一般。比评估对象略差。	自然环境、人文环境较好。比评估对象略差。
所处楼层	整幢（可分割出租）	地上三层	地上二层	地上二、三层

实物状况因素比照表

因素名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建筑面积 (m ²)	10943.39	855.07	900	1514
建筑结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构，与评估对象相似	钢筋混凝土结构，与评估对象相似	钢筋混凝土结构，与评估对象相似
设施设备	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全。	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全。与评估对象相似。	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全。与评估对象相似。	无电梯、水、电管线到位，消防、通信等配套设施齐全。与评估对象相似。

新旧程度	1986 年建成, 维护状况较好, 功能折旧不明显, 无外部性折旧	2005 年建成, 维护状况较好, 功能折旧不明显, 无外部性折旧。比评估对象较好。	2005 年建成, 维护状况较好, 功能折旧不明显, 无外部性折旧。比评估对象较好。	2002 年建成, 维护状况较好, 功能折旧不明显, 无外部性折旧。比评估对象较差。
物业管理	物业管理较好	物业管理较好, 与评估对象相似	物业管理较好, 与评估对象相似	物业管理较好, 与评估对象相似

权益状况因素比照表

因素名称	评估对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
规划条件	规划用途工业、实际用途为办公, 容积率、建筑密度、绿地率等符合城市规划条件要求。	规划用途工业、实际用途为办公, 容积率、建筑密度、绿地率等符合城市规划条件要求	规划用途工业、实际用途为办公, 容积率、建筑密度、绿地率等符合城市规划条件要求	规划用途工业、实际用途为办公, 容积率、建筑密度、绿地率等符合城市规划条件要求
城市规划限制	无特殊城市规划限制	无特殊城市规划限制, 与评估对象相似	无特殊城市规划限制, 与评估对象相似	无特殊城市规划限制, 与评估对象相似
土地类型	出让	出让	出让	出让

E. 各种因素的修正或调整

a. 交易情况修正

可比实例 A、B、C 均为正常交易, 不必进行修正。

b. 市场状况调整

由于缺少权威部门公布的类似房地产价格指数, 根据房地产租赁市场近几年来公布的租金市场状况分析, 该类物业租金总体呈逐年上涨趋势, 平均年递增率为 3%-5%, 其平均每月比上月增幅约为 0.4%则:

可比实例 A 市场状况调整系数确定为: $(1+0.4\%)^7 \approx 1.03$;

可比实例 B 市场状况调整系数确定为: $(1+0.4\%)^{11} \approx 1.05$;

可比实例 C 市场状况调整系数确定为: $(1+0.4\%)^8 \approx 1.03$;

各可比实例的市场状况调整系数为: A: 103/100; B: 105/100; C: 103/100。

C. 区位、实物及权益状况调整

以评估对象条件为基准 100, 各可比实例分别与评估对象的区位、实物及权益状况中的每个子项因素进行比较, 比评估对象好的, 调整值为“+”, 反之为“-”, 相似(相同)为“0”, 得出各可比实例的区位、实物、权益状况的调整系数。区位、实物及权益状况的调整方法均采用直接比较法, 并采用百分比调整。

区位状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
区位位置	略差	-2	相似	0	相似	0
产业聚集度	略好	+2	稍好	+5	略好	+1
交通状况	略差	-2	相似	0	相似	0
外部配套设施状况	相似	0	相似	0	相似	0
环境状况	略差	-1	略差	-1	略差	-1
所处楼层	相似	0	相似	0	相似	0
区位状况调整值之和		-3		4		0
区位状况调整系数	100/97		100/104		100/100	

实物状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
建筑面积 (m ²)	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+4
建筑结构	相似	0	相似	0	相似	0
设施设备	相似	0	相似	0	相似	0
新旧程度	稍好	+5	稍好	+5	稍好	+4
物业管理	相似	0	相似	0	相似	0
实物状况调整值之和		10		9		7
实物状况调整系数	100/110		100/110		100/108	

权益状况调整系数表

项目名称	可比实例 A		可比实例 B		可比实例 C	
	比较结果	调整值	比较结果	调整值	比较结果	调整值
规划条件	相似	0	相似	0	相似	0
城市规划限制	相似	0	相似	0	相似	0
土地类型	相似	0	相似	0	相似	0
权益状况调整值之和		0		0		0
权益状况调整系数	100/100		100/100		100/100	

F. 测算结果公式选用和计算过程

租金比较单价=可比实例建立比较基准后的租金单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

比准单价计算表

项目内容	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
建立比较基准后租金单价 (元/m ²)	39	48.28	35
交易情况修正系数	100/100	100/100	100/100

市场状况调整系数	103/100	105/100	103/100
区位状况调整系数	100/97	100/104	100/100
实物状况调整系数	100/110	100/110	100/108
权益状况调整系数	100/100	100/100	100/100
租金比准单价（元/㎡）	37.64	44.31	33.38

各可比实例的租金比较单价较接近，故采用简单算术平均数求取评估对象的租金比较单价。则：

$$\text{评估对象租金比较单价} = (37.64 + 44.31 + 33.38) / 3 \approx 38 \text{（元/㎡·月）}$$

② 租赁面积的确定

根据评估人员对周边房地产租赁市场的调查，同类型房地产的出租面积均按其产权登记的建筑面积计算，评估对象建筑面积为 10943.39 平方米，则评估对象租赁面积为 10943.39 平方米。

③ 空置和租金损失

评估对象位于仓山区建新镇半道村，产业集聚度一般，交通状况较高，外部配套设施完善，周围环境状况较好，总体区位状况较好，空置率一般在 2%~8%。结合评估对象的实际情况，空置率取 5%。由于有押金，故租金损失不考虑。则

$$\text{空置和收租损失} = 38 \times 12 \times 5\% = 22.80 \text{（元/㎡）}$$

④ 其他收入

其他收入为租赁押金所产生的利息收入。根据周边同类物业租赁市场的调查了解，租赁押金一般按 2 个月租金计，利率取价值时点银行一年期定期存款利率 1.5%，则：

$$\begin{aligned} \text{其他收入} &= \text{市场租金} \times \text{月数} \times \text{存款基准利率} \\ &= 38 \times 2 \times 1.5\% = 1.14 \text{（元/㎡）} \end{aligned}$$

⑤ 年有效毛收入

$$\begin{aligned} \text{年有效毛收入} &= \text{潜在毛租金收入} - \text{空置和收租损失} + \text{其他收入} \\ &= 38 \times 12 - 22.80 + 1.14 = 434.34 \text{（元/㎡）} \end{aligned}$$

（3）年运营费用

① 年管理费用

年管理费：指对出租房进行的必要管理所需的费用。以房地产年有效毛收入为基数乘

以年管理费。年管理费依当地正常水平取 2%。即：

$$434.34 \times 2\% \approx 8.69 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

②年维修费

指建筑物的日常维护和修缮的费用，以房屋重置价为基数乘以年维修费率。根据福州市价值时点工程造价指标，评估对象类似房屋的重置价为 1200 元/m²。年维修费依当地正常水平取 2%。即：

$$1200 \times 2\% = 24.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

③年房屋保险费

指房屋所有权人为自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，以房屋重置价为基数乘以年保险费率。根据有关规定确定保险费率为 0.15%。即：

$$1200 \times 0.15\% = 1.8 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

④年增值税及附加

租赁税金是指出租人按有关规定应向税务机关缴纳的与出租房屋相关的各种税金，主要为增值税及附加、房产税。按现行规定，出租评估对象类似房地产需缴纳的增值税及附加税率为 5.6%，计税基数为按 5% 税率扣除增值税后的有效毛租金收入。

$$(434.34 - 1.14) \times 5.6\% = 24.26 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

⑤年房产税

是指房屋所有权人需缴纳的相关税费。以房地产年有效毛收入为基数乘以年房产税。根据当地税收规定商业房地产出租房产税率为 12%，则

$$(434.34 - 1.14) \times 12\% = 51.98 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

⑥年运营费用合计：为以上各项之和。即：

$$8.69 + 24.00 + 1.8 + 24.26 + 51.98 = 110.73 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(4) 年净收益

$$\text{年净收益} = \text{年有效毛收入} - \text{年运营费用} = 434.34 - 110.73 = 323.61 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(5) 净收益变化趋势分析

根据当地同类型房地产租赁市场近几年来公布的租金市场状况分析，该类物业租金总

体呈逐年上涨趋势，平均年递增率为 3%-5%，经分析年净收益逐年递增率与租金逐年递增率大致相当，采用长期趋势法预期未来，确定评估对象评估基准日起在未来年净收益递增率为 5%。

(6) 报酬率

采用累加法求取报酬率，即安全利率加风险调整值，报酬率=无风险利率+风险调整值，无风险利率取一年期定期存款利率为 1.5%，风险调整值取 4.5%，则资本化率为 6%。

(7) 评估对象收益单价

$$V = A / (Y - g) \times [1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n]$$

$$= 323.61 / (6\% - 5\%) \times [1 - [(1 + 5\%) / (1 + 6\%)]^{17.33}]$$

$$\approx 4,902.00 \text{ (元/m}^2\text{)}$$

(8) 评估值的确定

建筑面积为 10943.39m²，则：

$$\text{评估价值} = \text{评估对象收益单价} \times \text{建筑面积}$$

$$= 4,902.00 \times 10943.39$$

$$= 53,644,500.00 \text{ (元)}$$

(三) 评估结果及分析

1. 投资性房地产评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	增减值	增值率%
投资性房地产	7,581,287.44	853,884.45		53,644,500.00	52,790,615.55	6182.41%
投资性房地产合计	7,581,287.44	853,884.45		53,644,500.00	52,790,615.55	6182.41%

2. 投资性房地产评估增值原因分析

投资性房地产账面原值 18,520,231.64 元，账面净值 5,665,134.27 元，评估值 53,644,500.00 元，增值 52,790,615.55 元，增值率 6182.41%。增值原因：

投资性房地产净值增值是因为近年该房产所在地房地产市场价格上涨，相应的租赁收益亦上涨形成评估增值。

三、固定资产—设备类评估技术说明

(一) 评估范围

本次设备类资产的评估范围为机器设备、车辆及电子设备。账面原值 838,701.74 元, 账面净值 69,135.94 元, 减值准备 128,199.41 元。

(二) 设备概况

1. 设备总体概况

设备类资产主要由机器设备、车辆及电子设备构成。

机器设备主要包括流水线、X 荧光光谱仪、电房变压器、冷库制冷设备等共 17 台/套, 以上设备陆续购置并启用于 1995 年至 2017 年间, 其中 X 荧光光谱仪、精密数字电桥、消防水泵已闲置、日立窗式空调已报废、发电机、离心水泵已无实物, 其余设备可使用。

车辆已无实物。

电子设备主要是办公电子设备以及其他办公用品等共 33 台, 电子设备陆续购置并启用于 1988 年至 2017 年间, 其中数码相机、LED 显示屏、监控设备已无实物, 部分电子设备已闲置, 其余设备尚能使用。

2. 相关会计政策

(1) 账面原值构成

机器设备的账面原值主要由设备购置价、运杂费、安装工程费等构成。电子设备的账面原值主要由设备购置价构成。

(2) 折旧方法

被评估单位采用年限平均法计提折旧。按设备资产类别、预计使用寿命和预计残值, 确定各类设备资产的月折旧率如下:

固定资产类别	使用年限(年)	残值率%	年折旧率%
机器设备	5-10	10	9-18
运输设备	5	10	18
管理设备	5	10	18

3. 企业设备管理制度

为了降低设备故障率, 提高生产线产品品质, 确保风险能够得到有效控制。企业制定了全面管理体系文件, 对所有设备的请购及采购、到货及验收、安装、调试及验收、使用、

维护及保养、大中修、报废等严格加以控制管理。

4. 机器设备占用厂房及土地权属状况

机器设备主要位于福建福日电子配件有限公司厂区内，厂区内建筑物所占用土地使用权证号为闽国用(2005)第 0858 号，面积为 10,178.54 平方米，用途为工业用地，使用权类型为出让。

(三) 核实过程

1. 核实方法与过程

(1) 根据被评估单位设备资产的构成特点，指导被评估单位根据实际情况填写资产评估申报明细表，并以此作为评估的基础。

(2) 初步审核申报明细表

评估人员对被评估单位提供的申报明细表结合各类设备调查表、台账资料等进行检查，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请被评估单位进行必要的修改和补充。

(3) 现场勘察与核实

评估人员根据经过初步核对的申报明细表对设备类资产进行了现场勘察，勘察原则为覆盖各类、典型勘察。勘察内容包括：现场核对设备名称、规格型号、生产厂家及数量是否与申报表一致；向企业设备管理人员和操作人员了解设备的技术性能、生产能力、运行状况、维护管理情况等。在现场勘察的同时，评估人员查阅并收集了主要设备的购置合同或发票，了解设备账面原值的构成。

(4) 完善申报评估明细表

根据现场勘察结果进一步完善申报评估明细表，做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料

对评估范围内设备的权属资料进行查验，如：核查重大设备的购置合同及发票、车辆行驶证等。

2. 核实结果汇总

①经过评定估算、专业审查修改后评估明细表，进行综合分析评估的可靠性，增值率的合理性，对可能影响评估结果准确性的因素进行复查，并汇总各类评估明细表；

②整理、编辑本次评估所收集、使用的基础资料，如被评估单位提供的设备购置合同、

发票、车辆行驶执照以及评估作业表、询价表等编辑汇总成“工作底稿”存档。

3. 撰写评估专项说明

编写设备类资产评估技术说明。

(四) 评估方法

根据本项目的性质及评估范围内资产的特点，主要采用成本法评估，部分采用市场法评估。

1. 成本法

成本法计算公式如下：

评估值=重置价值×成新率

(1) 重置价值

① 机器设备

机器设备中对于需要安装的设备，重置价值一般包括：设备购置价、运杂费、安装调试费等；对于不需要安装的设备，重置价值一般包括：设备购置价和运杂费。同时，对于增值税一般纳税人，符合增值税抵扣条件的设备，设备重置价值应该扣除相应的增值税。计算公式如下：

重置价值=设备购置费+运杂费+安装调试费

A. 设备购置费

国产设备购置费主要通过查询有关报价手册或向销售厂商询价确定。

B. 运杂费

设备运杂费主要根据有关概算指标并结合设备的运距、重量、体积等因素综合确定。

C. 安装调试费

若设备购置费不包含安装调试费用，则根据相应的行业、国家或地方政府规定的定额计取。

② 电子设备

对于电子设备，一般以全新设备的基准日市场价格作为重置成本，对于部分老旧电子设备(如电脑)，由于存在活跃的二手市场，则直接以类似设备的二手市场价格作为评估值。

则：重置价值=购置价

(2) 成新率

① 机器设备的成新率

以使用年限法为基础,根据机器设备的实际利用率、负荷状况、维护保养、工作环境等情况,结合现场勘察进行调整(K为调整系数,现场勘察评估对象机器设备与一般设备正常使用情况相近的,K=1,现场勘察评估对象机器设备比一般设备正常使用情况更差的,K<1,现场勘察评估对象机器设备比一般设备正常使用情况更好的,K>1)。

成新率=(经济耐用年限-已使用年限)÷经济耐用年限×100%×K

② 电子设备

对于空调、电脑、打印机等小型电子设备,主要采用年限法成新率确定,计算公式如下:

年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限×100%。

2. 市场法

对于部分老旧车辆或停产车辆、电子设备及办公家具等,按照评估基准日的二手市场价格或废品价格,采用市场法进行评估。

(五) 典型案例

案例 1. 电房变压器

1. 设备概况

设备名称:电房变压器

明细表号:固定资产—机器设备评估明细表 4-6-5, 序号 4

型号规格:S11-M-315/10

数量:1 台

生产厂家:中骏电气(泉州)有限公司

购置启用时间:2003 年 6 月

账面原值:177,543.00 元

账面净值:17,754.30 元

主要技术参数:额定容量 315KVA、相数:三相、额定电压:10KV。

2. 重置价值

（1）设备购置费

该设备的重置价置由设备购置费、运杂费、安装调试费、前期费及其他费用、资金成本组成。

通过咨询相关生产厂家，确定该相同型号设备市场购置费为 40,000.00 元/台（不含增值税、安装费用、含运输费用）。

（2）安装调试费

根据《国家能源局发布电网工程建设预算编制与计算规定》（2013 年版）并结合项目实际情况确定安装费率 10%。

安装调试费：40,000.00×10%=4,000.00（元）

（3）前期费及其他费用

根据国家能源局发布电网工程建设预算编制与计算规定（2013年版）与国家发展计划委员会、建设部2002年发布《工程勘察设计收费管理规定》，本项目计取的前期费用及其他费用项目及取费基数如下表：

序号	项目	取费标准	取费基数	备注
1	项目建设管理费	3.73%	建安造价	
2	招标代理费	3.05%	建安造价	
3	工程监理费	6.45%	建安造价	
4	工程结算审查费	0.35%	建安造价	
5	项目前期工作费	2.52%	建安造价	
6	勘察费	每个项目收费 2.85 万元		
7	设计费	4.8%	建安造价	
8	工程保险费	0.095%	建安造价	
9	合计（不含勘察费）	20.995%		

工程前期费用及其他费用：(40,000.00+4,000.00)×20.995%+28500≈37,738.00（元）

（4）重置价值

重置价值=设备购置价+安装调试+前期及其他费用

=40,000.00+4,000.00+37,738.00

=81,738.00（元）

3. 成新率

以使用年限法为基础，根据机器设备的实际利用率、负荷状况、维护保养、工作环境等情况，结合现场勘察进行调整。

该设备于 2003 年 6 月投入使用,至评估基准日已使用 15.25 年,经济寿命年限 20 年。

则: 年限法成新率=(经济寿命年限-已使用年限)/经济寿命年限 $\times$ 100%

$$= (20-15.25) / 20 \times 100\% \approx 24\%$$

通过现场勘察与了解,评估人员认为该设备实际成新状况与理论成新率相当,确定勘察调整系数为 1。

综合成新率=年限法成新率 $\times$ 调整值系数

$$= 24\% \times 1 = 24\%$$

4. 评估值

评估值=重置价值 $\times$ 综合成新率

$$= 81,738.00 \times 24\%$$

$$= 19,617.00 \text{ (元)}$$

其他设备的评估过程类似。

(六) 评估结果及分析

1. 设备类评估结果及增减值情况如下表

金额单位:人民币元

科目名称	账面价值		评估价值		增减值		增值率%	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
设备类合计	838,701.74	69,135.94	297,278.00	90,414.00	-541,423.74	21,278.06	-64.55%	30.78%
机器设备	651,844.84	49,996.76	281,938.00	77,407.00	-369,906.84	27,410.24	-56.75%	54.82%
车辆	1,628.00	-	-	-	-	-	-	-
电子设备	185,228.90	19,139.18	15,340.00	13,007.00	-169,888.90	-6,132.18	-91.72%	-32.04%

2. 设备类评估减值原因分析

设备类资产账面原值 838,701.74 元,账面净值 69,135.94 元,评估原值 297,278.00 元,评估净值 90,414.00 元,原值减值 541,423.74 元,减值率 64.55%,净值增值 21,278.06 元,增值率 30.78%。增值原因:

(1) 机器设备原值减值是由于机器设备技术更新较快,产品价格呈逐年下降及扣除设备进项税;净值增值主要是由于企业采用的折旧年限短于评估采用的经济使用年限。

(2) 电子设备原值、净值减值是由于电子产品技术更新较快,产品价格呈逐年下降导致评估原值、净值减值。

综合以上原因造成设备类资产评估原值减值、净值增值。

四、无形资产-土地使用权评估技术说明

(一) 评估范围

评估范围内的土地使用权共 1 宗，原始入账值 645,381.00 元，摊余价值 367,230.25 元。

(二) 土地使用权概况

1. 土地使用权登记状况见下表：

土地证号	证载使用 权人	座落	证载 用途	使用权类 型	面积(m ²)
闽国用(2005)第 30635200917 号	福建福日电子配 件有限公司地	福州市仓山区建 新镇半道村	工业	出让	10,178.54

2. 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家，证载土地使用者为福建福日电子配件有限公司，土地使用性质为国有出让用地，至评估基准日，土地使用权未设定抵押权。

3. 建筑物和地上附着物状况

待估宗地已建成工业厂房等建构筑物。

(三) 核实过程

1. 核实方法和过程

(1) 核对原始资料

将企业提供的土地证、出让合同等资料，与企业填报的土地使用权申报评估明细表进行了核对，核实使用权人、证载用途、土地面积、使用权类型、剩余使用年限等数据，对申报表中的错误、漏填等不符合要求的部分，提请企业进行必要的修改和补充。

(2) 现场勘察与核实

根据经过初步核对的申报评估明细表，评估人员对评估范围内的土地使用权进行了现场勘察核实，了解宗地的位路、四至、地块大小、宗地形状、利用现状及微观区位条件并进行了现场记录，同时了解地上建筑物的情况。

(3) 市场调查

根据评估需要，评估人员通过市场调查，了解了当地政府公布的有关征地补偿文件、

基准地价文件、当地土地开发费平均水平、类似土地市场交易信息等有关资料，取得土地评估的计价依据。

(4) 完善申报评估明细表 根据现场勘察与核实结果进一步完善申报评估明细表，以做到“表”、“实”相符。

(5) 查验权属资料 对评估范围内土地使用权的权属资料进行查验，主要核实使用权人、使用权类型、土地面积等内容。

2. 核实结果

经核实并提请企业修改完善后，土地使用权申报评估明细表相关数据与核实结果基本相符，地上建筑物均已纳入本次评估范围。

(四) 评估方法

土地使用权并入房屋建筑物采用收益法评估其房地产价值，不再单独评估土地使用权。

(五) 评估结果及分析

土地使用权原始入账值 645,381.00 元，摊余价值 367,230.25 元，评估值 0.00 元，土地使用权评估减值原因是土地使用权并入房屋建筑物采用收益法评估其房地产价值，不再单独评估土地使用权。

五、流动负债评估技术说明

(一) 评估范围

纳入评估范围的流动负债包括应付票据、应付账款、预收款项、应交税费、其他应付款。上述负债评估基准日账面价值如下表所示：

金额单位：人民币元	
科目名称	账面价值
应付票据	5,739,000.00
应付账款	5,590,551.20
预收款项	80,796,884.37
应交税费	73,937.37
其他应付款	84,671,218.77
流动负债合计	176,871,591.71

(二) 核实过程

核实过程主要划分为以下三个阶段：

第一阶段：准备阶段

对确定的评估范围内的负债的构成情况进行初步了解，提交评估准备资料清单和评估申报明细表标准格式，按照评估规范的要求，指导企业填写负债评估明细表：

第二阶段：现场调查阶段

1. 根据企业提供的负债评估申报资料，首先对财务台账和评估明细表进行互相核对使之相符。对内容不符、重复申报、遗漏未报项目进行改正，由企业重新填报。作到账表相符：

2. 由企业财务部门的有关人员介绍各项负债的形成原因、记账原则等情况：

3. 对负债原始凭据抽样核查，并对数额较大的债务款项进行了函证，确保债务情况属实。

第三阶段：评定估算阶段

1. 对各类负债，采用以核实的方法确定评估值，编制评估汇总表：

2. 提交负债的评估技术说明。

(三) 评估方法

1. 应付票据

应付票据账面值为 5,739,000.00 元，核算内容为公司应付的未到期银行承兑汇票。查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应付票据的真实性、完整性，以核实后账面值为评估值。应付票据评估值 5,739,000.00 元。

2. 应付帐款

应付帐款账面价值为 5,590,551.20 元，核算内容为应付货款。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证及合同等相关资料，对大额或账龄较长等情形的应付帐款进行了函证，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以核实后的的账面值作为评估值。应付账款评估值为 5,590,551.20 元。

3. 预收款项

预收款项账面价值为 80,796,884.37 元，核算内容为预收销售款。评估人员调查了解

了预收账款形成的原因，确定债务的存在，以核实后的账面值作为评估值。预收款项评估值 80,796,884.37 元。

4. 应交税费

应交税费账面值 73,937.37 元，核算内容为被评估单位按照税法等规定计算应交纳的个人所得税、房产税、土地使用税等，评估人员取得了公司近期的纳税申报文件、抽查了相关的会计凭证、向相关人员了解了公司税收的相关情况，以核实后的账面值作为评估值。应交税费评估值 73,937.37 元。

5. 其他应付款

其他应付款账面值 84,671,218.77 元，核算内容为被评估单位应付的保证金、押金、往来款等。评估人员向被评估单位调查了解了其他应付款形成的原因，按照重要性原则，对大额或账龄较长等情形的其他应付款进行了函证，并对相应的合同进行了抽查，其中应付福建福日实业发展有限公司 80,000,000.01 元为与其他应收上海华信国际集团有限公司款项对挂，由于客观条件限制，按账面值列示。其他应付款评估值为 80,587,481.34 元。

(四) 评估结果

流动负债评估结果及增减值情况如下表：

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率
应付票据	5,739,000.00	5,739,000.00	0.00	0.00
应付账款	5,590,551.20	5,590,551.20	0.00	0.00
预收款项	80,796,884.37	80,796,884.37	0.00	0.00
应交税费	73,937.37	73,937.37	0.00	0.00
其他应付款	84,671,218.77	80,587,481.34	-4,083,737.43	-4.82%
流动负债合计	176,871,591.71	172,787,854.28	-4,083,737.43	-2.31%

流动负债账面值 176,871,591.71 元，评估值 172,787,854.28 元，评估减值 4,083,737.43 元，减值率为 2.31%，减值原因：其他应付款中部分款项无需支付。

第六部分 收益法评估技术说明

一、收益法应用前提分析

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。收益法应用的前提是：①被评估单位未来预期收益及获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币衡量；②被评估单位预期获利年限可以预测。

被评估单位提供了历史年度的经营和财务资料以及未来经营收益预测的有关数据和资料，评估人员通过分析企业提供的相关资料并结合对宏观经济形势、企业所处行业的发展前景以及企业自身的经营现状的初步分析，被评估单位具备持续经营的条件，未来预期收益、风险可以预测并可以用货币衡量，预期收益年限可以预测。因此具备采用收益法对福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值进行评估的条件。

二、收益预测的假设条件

（一）一般假设

1. 假设评估基准日后被评估单位持续经营；
2. 假设评估基准日后被评估单位所处国家和地区的政治、经济和社会环境无重大变化；
3. 假设评估基准日后国家宏观经济政策、产业政策和区域发展政策无重大变化；
4. 假设和被评估单位相关的利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等评估基准日后不发生重大变化；
5. 假设评估基准日后被评估单位的管理层是负责的、稳定的，且有能力担当其职务；
6. 假设被评估单位完全遵守所有相关的法律法规；
7. 假设评估基准日后无不可抗力对被评估单位造成重大不利影响。

（二）特殊假设

1. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本资产评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致；
2. 假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致；

本资产评估报告收益法评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，若上述假设条件发生变化时，本评估报告及评估结论一般会自行失效。

三、收益法模型的选取

本评估报告选用现金流量折现法中企业自由现金流折现模型。企业自由现金流折现模型的描述具体如下：

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

1. 企业整体价值

企业整体价值是指股东全部权益价值和付息债务价值之和。根据被评估单位的资产配置和使用情况，企业整体价值的计算公式如下：

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产负债价值

(1) 经营性资产价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后企业自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产价值的计算公式如下：

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

式中： R_i --被评估单位未来第*i*年的预期收益(企业自由现金流量)

R_n --被评估单位永续期的预期收益(企业自由现金流量)

r --折现率

n --被评估单位的未来持续经营期

其中，企业自由现金流量计算公式如下：

企业自由现金流量=息前税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-营运资金增加额

其中，折现率(加权平均资本成本, WACC)计算公式如下：

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

其中： k_e ：权益资本成本；

k_d ：付息债务资本成本；

E: 权益;

D: 付息债务;

t: 所得税率。

其中, 权益资本成本采用资本资产定价模型 (CAPM) 计算。计算公式如下:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta_L + r_c$$

其中: r_f : 无风险收益率;

MRP: 市场风险溢价;

β_L : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

(2) 溢余资产价值

是指超过企业正常经营需要的资产规模的那部分经营性资产, 经分析, 评估基准日被评估单位无溢余资产。

(3) 非经营性资产、负债价值

非经营性资产、负债是指与被评估单位生产经营无关的资产、负债, 经分析, 评估基准日被评估单位非经营性资产、负债主要是与生产经营无直接关系的其他应收款中装修款、保证金等、其他流动资产; 其他应付账款中保证金。

2. 付息债务价值

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, 包括短期借款、一年内到期的非流动负债和长期借款。经分析, 评估基准日被评估单位付息负债为应付票据。

四、宏观、区域经济因素分析

(一) 国家、地区经济形势及未来发展趋势

1. 我国宏观经济发展状况

2018 年上半年, 我国经济形势整体保持稳健, 经济增长、通胀和就业较为平稳, 稳杠杆等供给侧改革扎实推进。上半年 GDP 增速达到了 6.8%, 与去年全年持平, 但名义 GDP 增速略有下降; 最终消费的贡献率达到历史新高, 中国经济转型显著, 正在从以前的投资大国转向消费大国; 通胀水平整体较为平稳, 处于可控的区间。2018 年上半年, 全球经济遇

到的风险和困难逐步增多，主要经济体增长放缓、通胀上升，紧缩货币政策周期开启，与此同时，贸易保护主义正在抬头。整体来看，2018年上半年全球经济形势较2017年有所弱化，我国面临的外部环境不利因素增加。

（1）经济运行总体保持稳健

2018年上半年，我国国内生产总值为41.87万亿元，按可比价格计算，同比增长6.8%，比上年同期小幅回落0.1个百分点，继续保持了稳定增长。其中，第一产业增加值22087亿元，同比增长3.2%，比上年同期回落0.3个百分点；第二产业增加值169299亿元，同比增长6.1%，比上年同期回落0.3个百分点；第三产业增加值227576亿元，同比增长7.6%，比上年同期回落0.1个百分点。

（2）金融部门稳杠杆的成效显著

从2018年上半年的金融稳杠杆来看，金融部门杠杆率相对于实体经济增长的偏离度较快，实体经济对于金融稳杠杆的感受较为强烈。在金融稳杠杆的过程中，一方面要考虑金融部门的风险化解和步骤，另一方面也需要考虑实体经济的承受能力。金融稳杠杆的目的是防范金融风险，促进资金进入实体经济，保证经济稳定发展。

（3）中国财政运行良好

2018年上半年，全国财政收支运行情况良好。财政收入保持平稳较快增长，财政支出保持较高强度，支出进度总体加快，对重点领域和关键环节的支持力度进一步加大，有力促进了经济社会平稳健康发展。财政收入增速平稳，减税效应显现，民生支出增速较快。结构性减税和重点民生支出相结合，控制地方政府债务也成为2018年上半年的重点任务。2018年全国地方政府债务限额为209974.30亿元。其中，一般债务限额123789.22亿元，专项债务限额86185.08亿元。截至2018年6月末，全国地方政府债务余额167997亿元，控制在全国人大批准的限额之内。

（4）2018年第二季度以来，全球经济遇到的风险和困难逐步增多，主要经济体增长放缓、通胀上升，紧缩货币政策周期开启。美国对全球的贸易保护主义正在抬头，频繁对中国、欧盟等国家和地区发起贸易争端，扰乱了正常的国际贸易秩序。从经济短周期的角度，美国经济增长较为平稳，同时保持了渐进加息的态势，资金从新兴市场国家向美国流动的态势较为显著。风险的一面，我们应该看到美国推行的贸易保护主义使得地区间的贸

易摩擦升级，干扰了全球经济的复苏态势，不利于经济形势和金融市场的稳定。同时，欧洲经济基本面较为疲弱，经济复苏的动能减缓，虽然“脱欧”等政治风波已经缓和，但货币政策紧缩的速度较为迟缓。日本经济增长较为平稳，景气度有所提升，货币宽松延缓。新兴市场经济体，特别是外部融资较多，外汇储备脆弱的经济体上半年波动较大，风险集聚较多。因此，整体来看，2018年上半年全球经济形势较2017年有所弱化，我国面临的外部环境不利因素增加。

展望下半年，经济平稳运行态势不变，生产面情况有望平稳向好，但需求面下行压力明显增大，预计GDP增速为6.7%。

2、福建省经济发展状况

2018年以来福建省经济运行总体平稳，供给侧结构性改革持续推进，新产业新动能加快培育，高质量发展取得成效。上半年，福建省实现生产总值14840.93亿元，按可比价格计算，同比增长8.2%，增幅比一季度提高0.3个百分点，比上年同期回落0.1个百分点。分产业看，第一产业增加值856.75亿元，增长2.8%；第二产业增加值7658.58亿元，增长8.1%；第三产业增加值6325.60亿元，增长9.1%。

（1）农业生产稳中有升，主要农产品实现增长

2018年上半年，福建省农林牧渔业总产值1545.06亿元，同比增长2.9%，增幅比一季度提高1.3个百分点（根据农业普查衔接数）。其中，农、林、渔业产值分别增长5.0%、4.0%和5.4%，牧业产值下降4.4%，农林牧渔服务业产值增长5.3%。食用菌产量66.56万吨，增长4.2%；茶叶产量19.51万吨，增长6.9%；园林水果产量126.43万吨，增长9.2%；水产品产量376.77万吨，增长6.4%。肉类产量119.37万吨，下降4.0%，降幅比一季度收窄7.4个百分点。

（2）工业生产持续加快，企业利润增速较高

2018年上半年，福建省规模以上工业增加值同比增长8.9%，增幅比一季度和1-5月分别提高1.0个和0.2个百分点，比上年同期提高1.1个百分点。其中，6月份规模以上工业同比增长9.8%，比上年6月加快1.7个百分点。分轻重工业看，轻工业增加值增长8.4%，重工业增长9.4%。分登记注册类型看，国有企业增加值增长20.2%，股份合作企业增长12.2%，股份制企业增长10.3%，外商和港澳台投资企业增长6.6%，集体企业下降4.7%。

分三大门类看,采矿业增加值同比增长 5.8%,制造业增长 8.5%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长 17.3%。分行业看,38 个大类行业有 33 个行业实现增长,其中 13 个行业实现两位数增长。分地区看,工业增加值增速居前两位的分别是福州 9.1%、漳州 9.0%。上半年规模以上工业企业出口交货值同比增长 9.6%,增幅比一季度提高 1.1 个百分点。

(3) 固定资产投资增幅较快,房地产投资保持增长

2018 年上半年,福建省固定资产投资同比增长 13.4%,增幅比一季度和上年同期分别回落 0.4 个和 0.7 个百分点。分产业看,第一产业投资增长 45.4%;第二产业投资增长 15.4%,其中,制造业投资增长 21.3%,比一季度提高 4.1 个百分点;第三产业投资增长 12.0%。从到位资金情况看,上半年到位资金 7547.21 亿元,增长 5.7%。其中,国家预算资金增长 12.3%,国内贷款下降 3.9%,利用外资下降 48.5%,自筹资金增长 15.7%,其他资金增长 16.9%。上半年,民间投资增长 21.7%,增幅比一季度提高 3.3 个百分点,对固定资产投资增长的贡献率为 83.9%。

上半年,福建省房地产开发投资 2404.92 亿元,同比增长 1.6%,增幅分别比一季度和上年同期回落 1.4 个和 0.6 个百分点。房屋新开工面积 3222.06 万平方米,增长 40.3%。福建省商品房销售面积 3225.10 万平方米,增长 11.5%,其中,住宅销售面积增长 11.2%。福建省商品房销售额 3363.06 亿元,增长 22.0%,其中,住宅销售额增长 27.6%。上半年,房地产开发企业土地购置面积 508.97 万平方米,增长 22.1%,房地产开发企业到位资金 3219.83 亿元,下降 3.1%。

(4) 消费市场较为旺盛,网上零售增势较好

2018 年上半年,福建省实现社会消费品零售总额 6863.94 亿元,同比增长 12.2%,增幅比一季度回落 0.5 个百分点,比上年同期提高 0.7 个百分点。其中,限额以上零售额 3718.79 亿元,增长 16.5%。分地域看,城镇市场实现零售额增长 11.7%;乡村市场实现零售额增长 16.4%。分消费形态看,餐饮收入额增长 8.1%,商品零售额增长 12.6%。限额以上批发和零售业中,食品、衣着、用品类的零售额分别增长 23.9%、19.1%和 14.1%,其中,汽车类增长 11.0%。

2018 年上半年,福建省限额以上批发和零售企业实现网上商品零售额 477.27 亿元,同比增长 24.6%,增幅比一季度回落 10.2 个百分点,占社会消费品零售总额的比重由上年

同期的 6.2%提高至 7.0%。

(5) 外贸出口平稳增长，利用外资继续增加

2018 年上半年，福建省海关进出口总额 5985.64 亿元，同比增长 6.3%，增幅比一季度回落 1.3 个百分点，比上年同期回落 10.1 个百分点。其中，出口 3647.19 亿元，增长 7.0%，增幅比一季度回落 1.3 个百分点，比上年同期提高 2.1 个百分点；进口 2338.45 亿元，增长 5.4%，增幅比一季度回落 1.2 个百分点，比上年同期回落 34.4 个百分点。上半年，福建省实际利用外商直接投资 168.29 亿元，增长 4.1%。

(6) 居民消费价格涨幅收窄，工业品价格涨势温和

2018 年上半年，福建省居民消费价格同比上涨 1.5%，涨幅比一季度收窄 0.3 个百分点。其中，城市上涨 1.5%，农村上涨 1.3%。分类别看，食品烟酒类价格上涨 1.7%，医疗保健类上涨 2.2%，教育文化和娱乐类上涨 2.0%，居住类上涨 2.2%，衣着类下降 1.1%，交通和通信类上涨 0.6%，生活用品及服务类上涨 1.3%。在食品烟酒价格中，粮食价格上涨 0.8%，猪肉价格下降 12.3%，鲜菜价格上涨 12.0%。6 月份，居民消费价格同比上涨 1.1%，环比上涨 0.1%。

2018 年上半年，福建省工业生产者出厂价格同比上涨 2.0%，涨幅比一季度扩大 0.1 个百分点；6 月份同比上涨 2.6%，环比上涨 0.4%。工业生产者购进价格同比上涨 2.4%，涨幅比一季度收窄 0.2 个百分点；6 月份同比上涨 2.9%，环比上涨 0.3%。

(二) 有关的财政、货币政策等

国务院总理李克强 7 月 23 日主持召开国务院常务会议，定调了 2018 年下半年的货币政策和财政政策，一是积极财政政策要更加积极，二是稳健的货币政策要松紧适度。

一是积极财政政策要更加积极。在确保全年减轻市场主体税费负担 1.1 万亿元以上的基础上，将科技型中小企业研发费用按 75%加计扣除的政策扩大至所有企业，初步测算全年可减税 650 亿元。对已确定的先进制造业、现代服务业等增值税留抵退税返还的 1130 亿元在 9 月底前要基本完成。加快今年 1.35 万亿元地方政府专项债券发行，推动早见成效；

二是稳健货币政策要松紧适度。保持适度社会融资规模和流动性合理充裕，疏通货币信贷政策传导机制，把支小再贷款、小微企业贷款利息免征增值税等政策落实到位，引导金融机构运用降准资金支持小微企业等；

五、被评估单位所处行业分析

(一) 行业定义

批发业指向其他批发或零售单位（含个体经营者）及其他企事业单位、机关团体等批量销售生活用品、生产资料的活动，以及从事进出口贸易和贸易经纪与代理的活动。零售业指主要面向最终消费者的销售活动，包括百货商店、超级市场、售货机、互联网零售等形式。

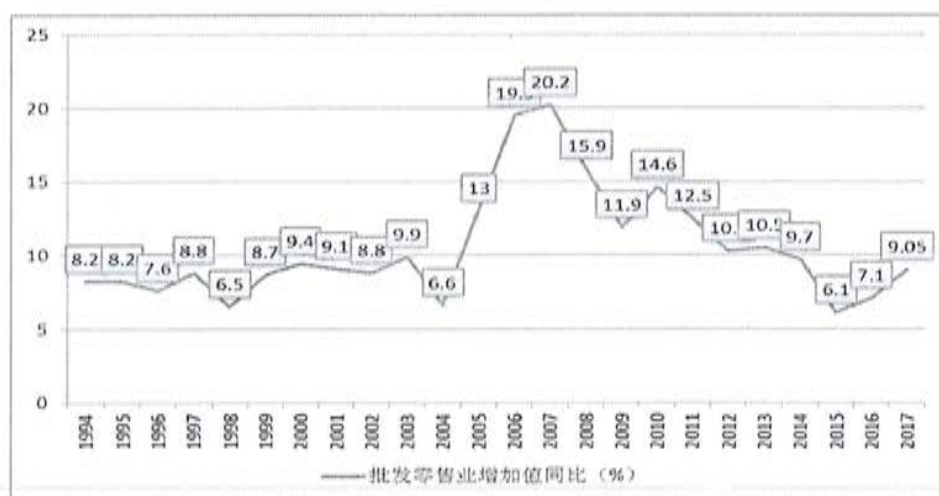
(二) 行业现状

1、中国商品贸易出口额居世界首位

2018年4月12日，世界贸易组织在日内瓦发布的《世界贸易统计》显示，2017年全球贸易增长了4.7%，是2011年以来最快的增长速度。2017年中国商品贸易出口继续居全球第一位，为2.263万亿美元，占全球份额的12.8%；在全球商品贸易进口排名中，美国居第一，为2.4万亿美元，占全球份额的13.4%，中国排第二位。

2、行业增加值增速触底回升

2016年开始，批发零售行业增加值增速稳步上升。2017年批发零售行业增加值达到77743.7亿元，同比增长9.05%，分别较2016年、2015年上涨1.95个百分点、2.95个百分点。



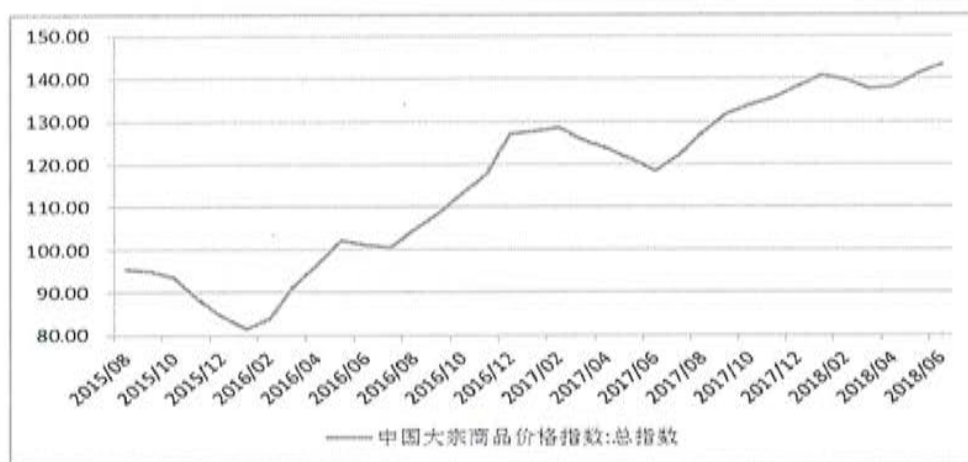
数据来源：国家统计局

图1 1994年-2017年批发零售业增加值同比

3、商品价格整体上涨

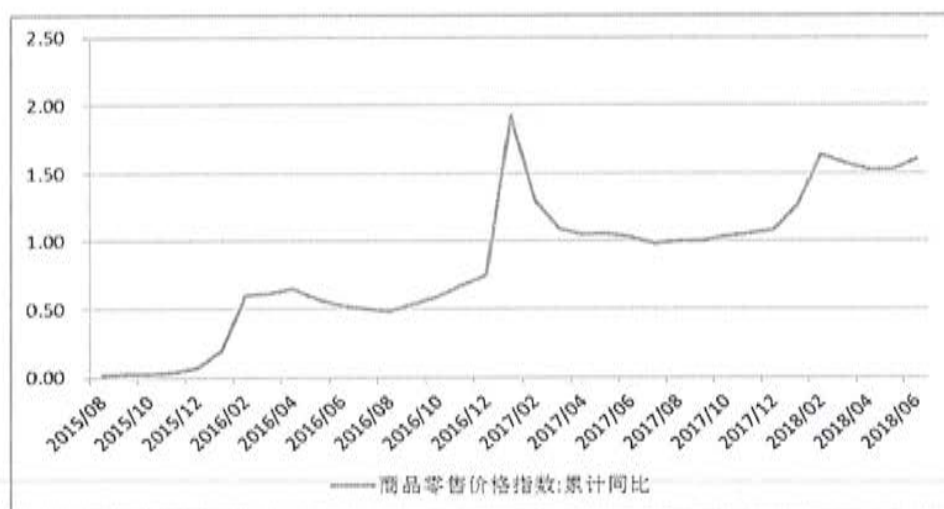
2016年起,大宗商品价格总指数整体呈现上涨态势,进入2018年后,呈现高位震荡走势。截至2018年6月,大宗商品价格总指数在143.18%,较2017年同期上涨24.75个百分点。

2018年上半年,商品零售价格指数呈震荡走势,1-6月累计同比1.6%,较2017年同期扩大0.57个百分点。



数据来源:商务部

图2 2015年8月-2018年6月大宗商品价格总指数

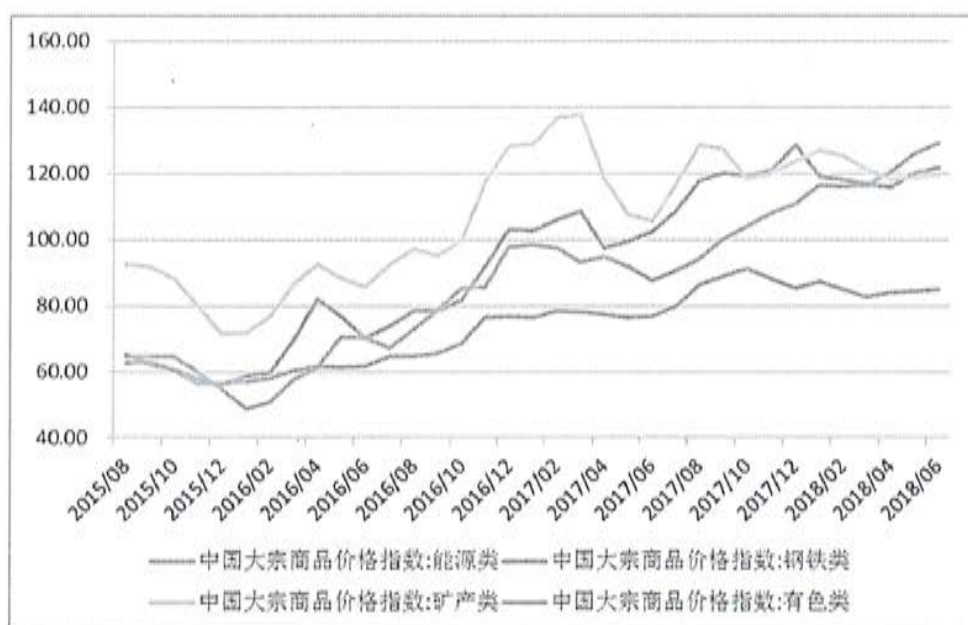


数据来源:国家统计局

图3 2015年8月-2018年6月商品零售价格指数累计同比

（1）能源、钢铁、矿产、有色大宗商品价格指数整体上涨

近几年，能源、钢铁、矿产、有色大宗商品价格指数整体上涨，进入 2018 年后出现了较为明显的分化，其中能源类延续上涨态势，钢铁、矿产、有色开启震荡模式。2018 年 6 月，能源、钢铁、矿产、有色大宗商品价格指数分别为 129.17、121.59、119.69、84.92，分别较 2017 年 12 月上漲 18.17 个百分点、下降 7.05 个百分点、下降 4.03 个百分点、下降 0.47 个百分点。

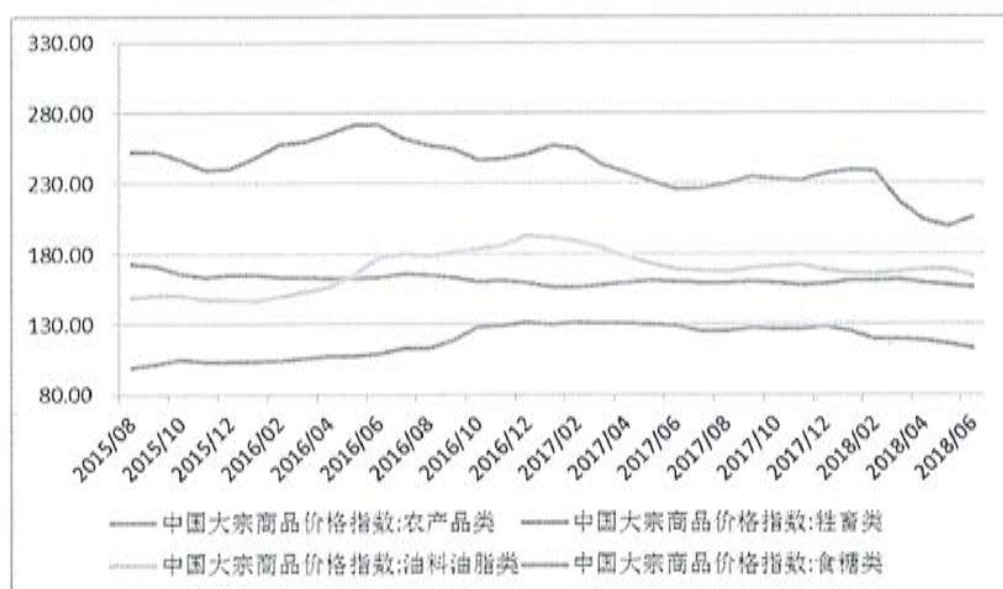


数据来源：商务部

图4 2015年8月-2018年6月能源、钢铁、矿产及有色大宗商品价格指数

（2）农产品、牲畜、油料油脂、食糖价格指数震荡下行

2017 年起，农产品、牲畜、油料油脂、食糖大宗商品价格指数震荡下行，2018 年后农产品、油料油脂整体震荡，牲畜、食糖出现较为明显的下滑。2018 年 6 月，农产品、牲畜、油料油脂、食糖大宗商品价格指数分别为 156.42、206.05、164.42、113.02，分别较 2017 年 12 月下降 2.54 个百分点、下降 30.71 个百分点、下降 3.8 个百分点、下降 15.51 个百分点。



数据来源：商务部

图5 2015年8月-2018年6月农产品相关类大宗商品价格指数

4、下游需求稳定

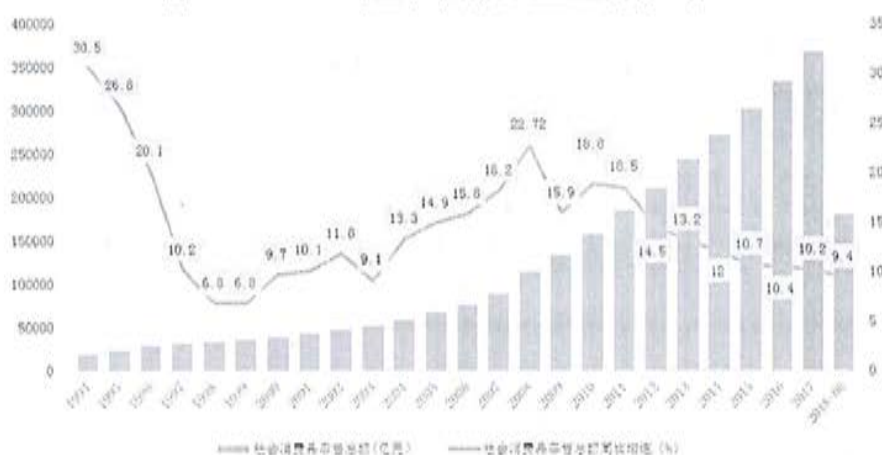
2018年上半年，批发零售业下游需求整体较平稳。其中规模以上工业增加值同比实际增长6.7%，高于2017全年0.1个百分点；社会消费品零售总额180018亿元，同比增长9.4%，低于2017年全年0.8个百分点。



数据来源：国家统计局

图6 1999-2018年上半年规模以上工业增加值增速

图6 1999-2018 年上半年规模以上工业增加值增速



数据来源：国家统计局

图7 1994-2018 年上半年社会消费品零售总额

（三）行业风险分析

1、宏观经济风险

2018 年，世界经济政治形势更加错综复杂，“逆全球化”和贸易保护主义势力抬头，主要经济体宏观经济政策调整溢出效应凸显，地缘政治风险此起彼伏，均增加了世界经济发展的不确定性，极大影响了外贸企业的发展。

2、价格风险

大宗商品贸易中，货物价格波动对贸易商的盈利有重大影响。在自营贸易业务中，贸易商在持有货权期间，承担价格波动风险，一旦价格跌破采购价格，贸易商或将承担跌价损失，尤其对于库存积压严重以及未提前采取价格锁定措施的贸易商损失较大。此外，在贸易商与下游客户签订了一口价的锁价销售合同后，一旦在销售期间货物价格出现大幅下跌，客户或出现弃货、拒收的情况，贸易商或采取低价处理的方式以避免货物进一步跌价的风险。

3、货权风险

货权风险主要包括因为仓储、物流方等外部中介服务机构导致货物损失风险。货权损失风险主要出现在货物仓储期间，由于货代、仓储公司管理不当造成货物被抵质押、直接毁损、被第三方利用虚假提货单提取等使贸易商直接造成损失。

4、资金结算风险

应收、预付账款损失：贸易商在采购环节须向供应商预付货款，由供应商收款发货，一旦未按照合同约定发货，或供应商存在恶意欺骗的情况，公司预付账款面临一定减值损失风险；在销售环节中，由于存在提前释放货权的情况，若后续货款无法收回或收回难度较大，贸易商应收账款损失风险较大。

费用损失：在贸易商拥有货权期间，贸易过程中的物流配送、仓储管理以及装船卸载等环节涉及到的费用，一般由贸易商先行垫付，在与下游客户结算时，向客户收回。此外，在代理模式中，贸易商为客户采购时产生了资金占用费，在结算时由客户支付，在交易过程中若出现问题导致交易不顺畅，贸易商或将自行承担相关费用，面临一定费用损失风险。

（四）发展趋势

1、行业集中度进一步提升

传统依靠低价取胜、垄断资源的模式已经不能适应市场发展，大宗商品贸易商开始向产业链的上下游延伸。《国内贸易流通“十三五”发展规划》中提出鼓励优势企业兼并重组，支持有条件的流通企业开展跨国经营，培育一批有国际竞争力的大型流通企业集团。政策资源向优势企业集聚，未来行业集中度有望进一步提升。

2、信息化推动行业转型升级

随着大数据、云计算、物联网等新技术的广泛应用，智慧商店、智慧商圈、智慧物流等业态不断出现。此外，通过供应链平台，流通企业与生产企业能及时传导需求，实现需求、库存和物流信息的实时共享，提高供给质量。

3、边境贸易快速发展

《对外贸易发展“十三五”规划》中明确提到将边贸政策与扶贫政策、民族政策相结合，支持边境贸易和边境小额贸易企业能力建设。随着与“一带一路”沿线国家的深化合作，边贸企业借助地理位置优势将获得更好发展。

六、被评估单位生产经营分析

（一）被评估单位简介

名称：福建福日电子配件有限公司；

统一社会信用代码：91350100611305938Q；

类型：有限责任公司(法人独资)；

住所：福建省福州市仓山区建新镇半道村 168 号 6#楼 301-303；

法定代表人：温春旺；

注册资本：陆仟伍佰万元整；

成立日期：1986 年 08 月 26 日；

营业期限：1986 年 08 月 26 日至 2035 年 07 月 06 日；

经营范围：研发、生产及加工电视机配件、电子器件；销售自产产品；电动自行车、环卫机械制造及销售；电动自行车、环卫机械租赁及维修服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营）；移动通信终端、节能环保技术与产品的研发推广、节能环保工程设计施工及咨询服务；计算机系统集成服务；微电子计算服务；通讯工程、网络工程设计与施工；电视机、显示器、电子计算机及配件、光伏设备、通讯设备、网络设备、安防设备、光伏产品、家用电器、光学仪器、电器机械及器材、节能环保产品、照明灯具、光电材料及器件、光电产品、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢推车、不锈钢床）、金属材料、化工材料及其产品（不含危险品和易制毒化学品）、塑料制品、纺织品、轻工产品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品及燃料油（以上不含成品油、危险品）、机械设备、电线电缆、仪器仪表、玻璃仪器、五金交电（不含电动自行车）、医疗器械、皮革制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具、橡胶（含乳胶）及其制品的批发、零售及租赁；新能源技术研发。（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）。

历史沿革及股权结构：

福建福日电子配件有限公司成立于 1986 年 8 月 26 日，成立时名称为“福州市福建日立电视配件有限公司”，其中福建日立电视机有限公司持有 50%股权，福日工程塑料厂持有 50%股权；2000 年 12 月，福日工程塑料厂将持有的 50%股权转让给福建福日电子股份有限公司；2001 年 8 月更名为“福建日立电视配件有限公司”；2002 年 1 月福建日立电视机有限公司将持有的 50%的股权转让给福建福日电子股份有限公司 25%、转让给(香港)保德发展有限公司 25%，同时更名为“福建福日电子配件有限公司”；2014 年 11 月，福建福日电子股份有限公司将持有的 75%股权转让给福建福日实业发展有限公司；2016 年 1 月，(香港)

保德发展有限公司将持有的 25%股权转让给福建福日实业发展有限公司，目前福建福日实业发展有限公司持有福建福日电子配件有限公司 100%股权。

组织结构：

公司设董事长 1 人、董事 4 人、下设经营班子、其中总经理 1 人、副总经理 3 人、设综合部 3 人、电商部 5 人。

(二) 被评估单位的主要产品或服务的用途

被评估单位主要从事钢材、水泥、化工、家电产品，医疗等行业，业务地域主要集中在福建、江苏等地。

(三) 被评估单位的经营模式

1. 物资供应贸易模式

被评估单位建材产品销售主要是通过自主参加中铁、中铁建、中建、中交 等大型央企相关铁路、公路、市政等基础设施建设招投标的方式进行。首先专业投标团队通过“中国采购招标网”、“鲁班网”、“云筑网”等 大型央企发布招标文件的专业网站寻找符合公司要求的相关项目，然后通过评标小组对所选择项目进行评审，评审通过后根据招标文件内容进行投标。中标后，根据中标通知书与招标企业签订相应的合同。按合同约定，根据招标企业提交的送货通知书或物资计划单组织货源，根据当天的市场行情自主选择上游供应商，预付货款采购招标企业所需货物。货物由供应商按购销合同的约定送至指定的工地，并由工地的指定收货人员验收并在送货单上进行签收。并按合同约定以银行转账、银行承兑汇票、国内信用证等结算方式支付货款。招标方按合同约定以银行转账、银行承兑汇票、国内无追索权保理、商业承兑汇票等结算方式，于月底对账后 7 天到 6 个月向福配支付货款，部分项目预留 5%-10%的质保金到工程结束后支付。

2. 医疗产品贸易模式

被评估单位持有福州市第二类医疗器械经营备案凭证，可自主参加公立医院的招投标（多为三甲医院）。中标后根据医院要求采购的货物自主组织货源并以现款现货方式采购货物，供应商收到货款后，根据被评估单位指令将货物送至指定医院，被评估单位业务人员配合医院相关人员签收确认后，医院根据合同在 1-6 个月内支付货款，货款主要以银行转账方式结算。

3. 家电贸易模式

被评估单位向上游厂家订制生产家电，签订合同后以现汇或银行承兑向上游厂家支付货款。厂家按照合同规定生产货物后将货物发至被评估单位仓库内。被评估单位与客户签订合同，在收到客户货款后，被评估单位通知物流公司将货物送至客户指定地点，客户在货运公司的提货通知单上签署确认；零售客户到仓库自提。

（四）被评估单位在行业中的地位及竞争优势

被评估单位主要从事钢材、水泥、化工、家电产品，医疗等行业，业务地域主要集中在福建、江苏等地。2017 年福配销售收入 2.7 亿元，同类上市公司中怡亚通销售额 685 亿元、厦门象屿 2033 亿元、瑞茂通 375 亿元，与同行业上市公司相比规模较小。

核心竞争力：被评估单位福配从事物资供应已经有接近 20 年的经验，公司诚信经营，也积累了一定的市场认可度，公司有专业的团队负责招投标等业务，与中铁、中建等大型央企有长期合作的关系；被评估单位持有福州市第二类医疗器械经营备案凭证，目前已经入围福建省药械联合限价阳光采购平台，全省仅 60 余家，具有很大的竞争优势，这个领域今后有一定的经营潜力和上升空间。

七、被评估单位的资产与财务分析

（一）资产配置和使用情况

1. 经营性资产的配置和使用情况

截至评估基准日，被评估单位经营性资产主要包括银行存款、应收账款、其他应收款、预付款项、存货、固定资产、无形资产、投资性房地产。

2. 非经营性资产、负债和溢余资产的配置和使用情况

评估基准日被评估单位非经营性资产为其他应收款中装修款、保证金等、其他流动资产；被评估单位非经营性负债为其他应付账款中保证金等。评估基准日被评估单位无溢余资产。

（二）历史年度财务分析

1. 财务状况与经营业绩

被评估单位近三年一期资产负债表如下表：

资产负债表

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
流动资产：				
货币资金	419,778.81	5,017,648.55	5,320,143.03	8,563,014.74
交易性金融资产				
应收票据			4,000,000.00	0.00
应收账款	2,000.00	20,685,103.01	48,279,233.05	50,095,113.27
预付款项		18,510,570.69	6,836,148.75	30,181,407.57
应收利息				
其他应收款	2,281,834.22	881,350.05	1,684,389.53	81,969,224.72
存货			2,426,558.54	5,684,711.69
其他流动资产			290,177.37	197,471.65
流动资产合计	2,703,613.03	45,094,672.30	68,836,650.27	176,690,943.64
非流动资产：				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产			867,428.69	853,884.45
固定资产	1,029,227.46	919,466.95	79,212.34	69,135.94
在建工程				
无形资产	424,694.25	403,145.25	381,596.25	367,230.25
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,453,921.71	1,322,612.20	1,328,237.28	1,290,250.64
资产总计	4,157,534.74	46,417,284.50	70,164,887.55	177,981,194.28
流动负债：				
短期借款				
应付票据				5,739,000.00
应付账款			5,845,034.70	5,590,551.20
预收款项	8,461.29	41,475,493.50	59,223,363.15	80,796,884.37
应付职工薪酬		243.12	330.88	0.00
应交税费	85,581.65	199,729.46	168,676.82	73,937.37
应付利息				
其他应付款	18,607,231.72	4,181,867.81	4,568,179.27	84,671,218.77
一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
非流动负债：				
长期借款				
专项应付款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
净资产（股东权益）	-14,543,739.92	559,950.61	359,302.73	1,109,602.57

被评估单位近三年一期利润表如下表：

利润表

金额单位：人民币元

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年度
一、营业收入	4,918,691.94	85,966,491.76	278,690,513.53	144,330,537.00
其中：主营业务收入	2,241,025.64	83,870,489.89	276,002,552.61	141,742,695.85
其他业务收入	2,677,666.30	2,096,001.87	2,687,960.92	2,587,841.15
减：营业总成本	3,588,805.03	85,123,292.33	279,286,643.66	143,577,240.16
其中：主营业务成本	2,239,316.24	82,845,180.44	271,615,830.85	137,510,098.53
其他业务成本	280,651.86	247,072.86	216,664.97	115,355.84
营业税金及附加	499,703.09	406,904.22	596,610.66	390,595.05
销售费用			406,649.53	553,976.77
管理费用	561,107.31	594,020.12	834,127.05	533,457.50
财务费用	-204,178.36	-233,308.97	4,120,086.27	4,726,440.39
资产减值损失	212,204.89	1,263,423.66	1,496,674.33	-252,683.92
加：投资收益			-	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	1,329,886.91	843,199.43	-596,130.13	753,296.84
加：营业外收入	67,334.00		417,800.00	-
减：营业外支出	4,496.89	165,508.90	22,317.75	2,997.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84

上述表中2018年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第154号无保留意见审计报告。

2017年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第043号无保留意见审计报告。

2016财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2017）审字第039号无保留意见审计报告。

2015年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2016）审字第044号无保留意见审计报告。

2. 资产负债结构分析

（1）资产结构分析

被评估单位2015年-2018年8月资产结构如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日		2018年8月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
流动资产合计	270.36	65.03%	4,509.47	97.15%	6,883.67	98.11%	17,669.09	99.28%
非流动资产合计	145.39	34.97%	132.26	2.85%	132.82	1.89%	129.03	0.72%
资产合计	415.75	100%	4,641.73	100%	7,016.49	100%	17,798.12	100%

被评估单位资产总额及资产结构较为稳定，流动资产相对非流动资产占比较大。其中流动资产中，应收账款、预付款项占比较大；非流动资产中，固定资产占绝大部分比例。

(2) 负债结构分析

被评估单位2015年-2017年8月负债结构如下表所示：

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日		2016年12月31日		2017年12月31日		2018年8月31日	
	金额	比率	金额	比率	金额	比率	金额	比率
流动负债合计	1,870.13	100%	4,585.73	100%	6,980.56	100%	17,687.16	100%
非流动负债合计	0	0%	0	0%		0%	0	0%
负债合计	1,870.13	100%	4,585.73	100%	6,980.56	100%	17,687.16	100%

被评估单位无非流动负债，流动负债主要为应付账款、预收账款、应付票据。

3. 偿债能力分析

被评估单位2015年-2018年8月主要偿债能力指标如下表所示：

项目	2015年	2016年	2017年	2018年8月
流动比率	0.14	0.98	0.99	1.00
速动比率	0.14	0.98	0.95	0.97
资产负债率	449.97%	98.79%	99.49%	99.38%

被评估单位的资产负债率较高，速动比率和流动比率较高，说明被评估单位偿债风险较大，偿债能力较弱。

4. 营运能力分析

被评估单位2015年-2018年8月主要营运能力指标如下表所示：

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
应收账款周转率(次)	4918.69	8.31	8.08	2.93
预付款项周转率(次)		8.98	21.45	7.44
存货周转率(次)			224.05	33.93
应付账款周转率(次)			93.01	24.07
预收款项周转率(次)		1.71	5.54	2.06

流动资产周转率(次)	2.50	3.60	4.89	1.18
总资产周转率(次)	1.41	3.40	4.78	1.16

被评估单位的应收账款周转率、存货周转率、流动资产周转率、总资产周转率较为稳定,说明被评估单位的营运能力较稳定。

5. 盈利能力分析

被评估单位2015年-2017年8月主要盈利能力指标如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
毛利润	0.17	102.53	438.67	423.26
净利润	139.27	67.77	-20.06	75.03
毛利率	0.08%	1.22%	1.59%	2.99%
净利率	28.31%	0.79%	-0.07%	0.52%

被评估单位毛利率、净利润较为稳定,毛利率、净利润较低,说明盈利能力较弱。

6. 发展能力分析

被评估单位2015年-2018年8月主要发展能力指标如下表所示:

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
销售增长率	94.27%	1647.75%	224.19%	-48.21%
总资产增长率	47.54%	1016.46%	51.16%	153.66%

被评估单位2015-2018年销售增长率和总资产增长率总体呈上升趋势,说明企业未来发展开始向好。

八、评估计算及分析过程

(一) 收益的预测

1. 折现年限的确定

根据被评估单位所处行业的发展前景及企业自身的经营情况,本次评估设定被评估单位永续经营,收益期为无限期。由于近期的收益可以相对合理地预测,预计被评估单位于2022年达到稳定经营状态,故明确预测期自2018年9月至2022年,2022年以后各年与2022年持平。

2. 主营业务收入的预测

(1) 历史营业收入分析

被评估单位历年营业收入情况如下：

金额单位：人民币万元

项目		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
螺纹钢	本单位销售量 (吨)		12,706.24	23,338.61	18,715.60
	销售单价(元/吨)		2,734.13	3,722.39	4,113.88
	销售收入		3,474.06	8,687.54	7,699.38
型钢	本单位销售量 (吨)		6,606.52	15,562.48	9,672.11
	销售单价(元/吨)		2,766.73	3,788.14	3,970.41
	销售收入		1,827.85	5,895.28	3,840.22
电缆	本单位销售量(千 米)				430.10
	销售单价(元/千 米)				15,307.97
	销售收入				658.40
尼龙切片	本单位销售量 (吨)		272.80	8,097.60	
	销售单价(元/吨)		11,266.67	15,400.50	
	销售收入		307.35	12,470.71	
轻质燃料油	本单位销售量 (吨)		7,966.00		
	销售单价(元/吨)		3,345.86		
	销售收入		2,665.31		
电视机	本单位销售量 (台)			2,300.00	737.00
	销售单价(元/台)			749.10	1,491.50
	销售收入			172.29	109.92
空调	本单位销售量 (台)				15,650.00
	销售单价(元/台)				1,140.28
	销售收入				1,784.53
台灯	本单位销售量 (台)			215.00	8.00
	销售单价(元/台)			114.76	111.89
	销售收入			2.47	0.09
净化器	本单位销售量 (台)			383.00	47.00

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	销售单价(元/台)			3,165.34	2,838.13
	销售收入			121.23	13.34
(HAST) 高加速寿命试验箱	本单位销售量(台)				2.00
	销售单价(元/台)				318,376.07
	销售收入				63.68
手机	本单位销售量(部)	2,000.00	1,000.00		
	销售单价(元/部)	1,120.51	1,124.75		
	销售收入	224.10	112.48		
医疗仪器	本单位销售量(台)			7.00	3.00
	销售单价(元/台)			258,974.36	5,555.55
	销售收入			181.28	1.67
医疗配件				52.14	2.95
医疗辅材				17.31	0.10
合计		224.10	8,387.05	27,600.25	14,174.28

(2) 未来年度营业收入预测

根据被评估单位企业管理层的盈利规划,考虑到行业的发展情况,测算未来的营业收入,预计电器类产品将不再经营、主要经营建材类及医疗器械,未来销售量、销售单价将在 2018 年水平上逐年增长,则被评估单位未来年度营业收入预测如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目		2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
螺纹钢	本单位销售量(吨)	6,555	26,787	28,662	30,955	33,741
	销售单价(元/吨)	4,215.78	4,342.25	4,559.37	4,787.33	5,026.70
	销售收入	2,763.47	11,631.56	13,068.05	14,819.17	16,960.54
型钢	本单位销售量(吨)	3,256	13,703	14,663	15,836	17,261
	销售单价(元/吨)	4,502.87	4,637.96	4,823.47	5,016.41	5,217.07
	销售收入	1,465.95	6,355.56	7,072.47	7,943.80	9,005.09
电缆	本单位销售量(千米)	1,041	1,648	1,846	2,067	2,315

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	销售单价(元/千米)	4,599.35	4,755.69	4,811.00	4,953.00	5,088.00
	销售收入	478.94	783.74	888.00	1,023.91	1,178.04
电视机	本单位销售量(台)	1,323				
	销售单价(元/台)	1,010.60				
	销售收入	133.70				
空调	本单位销售量(台)	6,129				
	销售单价(元/台)	1,236.17				
	销售收入	757.65				
台灯	本单位销售量(台)	30				
	销售单价(元/台)	116.00				
	销售收入	0.35				
净化器	本单位销售量(台)	82				
	销售单价(元/台)	3,001.20				
	销售收入	24.61				
医疗仪器	本单位销售量(台)		238	286	320	358
	销售单价(元/台)		21,218.03	21,642.39	22,291.66	23,183.33
	销售收入		504.99	618.11	713.05	830.56
医疗配件			255.00	308.04	369.62	441.34
医疗辅材			102.08	124.44	142.45	163.08
合计		5,624.68	19,632.93	22,079.11	25,012.00	28,578.65

3. 主营业务成本的预测

(1) 历史营业成本分析

被评估单位历年营业成本情况如下:

金额单位: 人民币万元

项目		2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
螺纹钢	成本小计		3,441.64	8,547.05	7,571.91
	单位成本(元/吨)		2,708.68	3,662.13	4,045.69

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	销售数量(吨)		12,706.24	23,338.61	18,715.60
型钢	成本小计		1,760.70	5,663.02	3,640.88
	单位成本(元/吨)		2,664.91	3,639.01	3,764.35
	销售数量(吨)		6,606.52	15,562.48	9,672.11
电缆	成本小计				590.15
	单位成本(元/千米)				13724.354
	销售数量(千米)				430.1
尼龙切片	成本小计		307.33	12,469.33	
	单位成本(元/吨)		11,257.56	15,398.03	
	销售数量(吨)		272.80	8,097.60	
轻质燃料油	成本小计		2,662.37		
	单位成本(元/吨)		3,342.17		
	销售数量(吨)		7,966.00		
电视机	成本小计			139.69	108.34
	单位成本(元/台)			607.34	1,470.00
	销售数量(台)			2,300.00	737.00
空调	成本小计				1,758.35
	单位成本(元/台)				1,123.55
	销售数量(台)				15,650.00
台灯	成本小计			2.25	0.08
	单位成本(元/台)			104.50	101.20
	销售数量(台)			215.00	8.00
净化器	成本小计			107.24	13.30
	单位成本(元/台)			2,800.00	2,830.00
	销售数量(台)			383.00	47.00
(HAST) 高加速寿命试验箱	成本小计				63.35
	单位成本(元/台)				316,749.08
	销售数量(台)				2.00
手机	成本小计	223.93	112.47		
	单位成本(元/部)	1,119.66	1,124.66		

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

	销售数量(部)	2,000.00	1,000.00		
医疗仪器	成本小计			170.51	1.90
	单位成本(元/台)			243,582.67	6,340.69
	销售数量(台)			7.00	3.00
医疗配件				46.92	2.65
医疗辅材				15.58	0.09
合计		223.93	8284.52	27161.58	13751.01

(2) 未来年度营业成本预测

营业成本是企业由于销售业务活动而结转的产品生产成本,在和被评估单位管理层沟通的基础上,据此根据被评估单位近年的成本占收入比例,对未来营业成本预测如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
螺纹钢	2,625.30	11,049.98	12,414.65	14,078.21	16,112.51
型钢	1,392.66	6,037.79	6,718.85	7,546.61	8,554.84
电缆	459.79	752.39	852.48	982.95	1,130.92
电视机	117.75				
空调	679.98				
台灯	0.32				
净化器	23.78				
医疗仪器		499.94	611.93	705.92	822.25
医疗配件	-	242.25	292.64	351.14	419.27
医疗辅材	-	96.98	118.21	135.33	154.93
合计	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72

4、其他业务收支

其他业务收入为投资性房地产租金收入,其他业务支出为投资性房地产计提折旧、修理支出、安保费支出等。2015年-2018年8月具体如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2015年	2016年	2017年	2018年1-8月
收入	267.77	209.60	268.80	258.78
成本	28.07	24.71	21.67	11.54

毛利	239.70	184.89	247.13	247.24
----	--------	--------	--------	--------

根据当地同类型房地产租赁市场近几年来公布的租金市场状况分析,被评估单位出租物业租金总体呈逐年上涨趋势,平均年递增率为 3%-5%,本次评估确定未来五年每年租金水平递增 5%,则预测如下表:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
其他业务收入	114.25	359.88	377.87	396.76	416.60
其他业务成本	11.43	35.99	37.79	39.68	41.66

5、管理费用的预测

被评估单位的管理费用由职工薪酬、折旧费、无形资产摊销、办公费、差旅费等构成。历史年度管理费用如下表所示:

金额单位:人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
职工薪酬	446,792.96	507,279.88	637,350.36	443,828.55
土地使用权摊销	21,549.00	17,957.50	21,549.00	14,366.00
办公费	10,984.07	9,474.05	14,446.98	4,449.59
差旅交通费		532.00	48,268.50	3,255.70
修缮费				480.00
水电费			-14,334.51	26,498.53
折旧费	1,399.02	12,365.60	7,527.65	23,620.64
中介机构费			54,975.61	16,958.49
财产保险费	16,196.00		15,279.25	
税费	18,501.75	1,355.04		
其他	37,467.53	40,556.05	49,064.21	
专业服务费	8,216.98	4,500.00		
合计	561,107.31	594,020.12	834,127.05	533,457.50
占收入比重	25.04%	0.71%	0.30%	0.73%

被评估单位 2017 年、2018 年 1-8 月管理费用占收入比重分别为 0.30%、0.73%,经与管理层沟通,本次评估管理费用占收入比重接近二年平均数 0.51%预测,对未来管理费用预测如下:

金额单位:人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
职工薪酬	15.30	53.41	60.06	68.04	77.74
土地使用权摊销	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15
办公费	0.24	0.82	0.92	1.05	1.20
差旅交通费	0.56	1.94	2.18	2.47	2.83

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

修缮费	0.01	0.03	0.04	0.04	0.05
水电费	0.38	1.33	1.49	1.69	1.93
折旧费	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54
中介机构费	0.90	3.13	3.52	3.99	4.56
财产保险费	0.16	0.54	0.61	0.69	0.79
其他	0.50	1.75	1.96	2.22	2.54
合计	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32

6、销售费用的预测

被评估单位的销售费用支出项目主要有工资薪金、差旅费、运费、办公费及招待费等费用构成。

历史年度销售费用如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年 1-8 月
职工薪酬			349,396.05	425,258.11
修理费			2,303.35	
办公费			660.19	5,934.85
差旅费			458.50	29,191.82
运输费用			11,486.69	16,779.58
保险费			139.03	
广告费			2,000.00	
销售服务费			31,439.87	64,256.31
招待费			7,469.00	6,957.00
交通费			1,296.85	935.65
专业服务费				4,663.45
合计			406,649.53	553,976.77
占收入比重			0.147%	0.391%

被评估单位 2017 年、2018 年 1-8 月管理费用占收入比重分别为 0.147%、0.391%，经与管理层沟通本次评估管理费用占收入比重接近二年平均数 0.27%预测，对未来管理费用预测如下：

则销售费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
职工薪酬	12.00	41.88	47.10	53.35	60.96
修理费	0.14	0.49	0.55	0.63	0.72
办公费	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03
差旅费	0.58	2.04	2.29	2.60	2.97
运输费用	0.45	1.57	1.77	2.00	2.29

保险费	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01
广告费	0.02	0.07	0.08	0.09	0.10
销售服务费	1.60	5.57	6.26	7.09	8.11
招待费	0.21	0.75	0.84	0.95	1.09
交通费	0.03	0.11	0.12	0.14	0.16
专业服务费	0.09	0.32	0.36	0.41	0.47
合计	15.14	52.83	59.41	67.30	76.09

7、税金及附加的预测：

被评估单位城市维护建设税及教育费附加分别按增值税应纳税金的 7%、5% 计缴。

房产税：从价计税房产原值，计税比例 75%，税率 1.2%，年房产税 0.52 万元；从租计税按租金收入 12% 计取。

土地使用税：计税土地面积 10178.54 平方米，税额标准 8 元/平方米，年土地使用税 8.14 万元。

8、财务费用

被评估单位财务费用主要包括利息支出、利息收入、手续费及汇兑损益。汇兑损益由于未来货币的趋势及幅度难以预测，故不预测。利息支出、手续费根据近二年其占收入比例预测，对于溢余资金产生的利息收入不列入预测范围，则财务费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
利息支出	136	475.88	535.18	606.27	692.72
手续费支出	0.59	2.06	2.32	2.62	3.00
合计	136.93	477.94	537.49	608.89	695.72

9、所得税的预测

根据 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的《企业所得税法》及其后续实施细则，企业所得税税率自 2008 年 1 月 1 日起按 25% 执行。

10、其他损益类项目预测

其他收益、营业外收入及营业外支出属非经营性业务收支，存在不确定性，本次不予预测。资产减值损失属非经常性项目且发生不具有延续性，本次不予预测。

11. 折旧和摊销的预测

被评估单位账面的固定资产为房屋建筑物、机器设备、电子设备，本次评估按照评估

基准日的固定资产原值，以及被评估单位采用的折旧计提政策对未来的折旧进行预测。被评估单位账面需进行摊销的项目为土地使用权，按直线法进行摊销。则折旧和摊销预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
管理费用-折旧	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
摊销-土地使用权	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
合计	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69

12. 资本性支出的预测

企业的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出(重置支出)、增量资产的资本性支出(扩大性支出)。

(1) 扩大生产规模资本性支出的预测

扩大生产规模资本性支出主要根据被评估单位资产现状和预计使用年限，为补充未来年度报废或需扩大经营规模增加资产引起的资本性支出。未来年度企业无扩大规模的经营规划，因此扩大生产规模资本性支出不作预测。

(2) 维持原有规模资本性支出的预测

根据对被评估单位的资产构成、固定资产更新周期、评估基准日固定资产现状等的分析。则预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
1	固定资产更新/改造	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
2	无形资产购置/开发	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	合计	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69

13. 追加营运资金的计算

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项等所需的资金以及应付的款项等。经分析，企业其他应收款及其他应付款核算的内容绝大多数与主业无关或暂时性的往来，将其中与主业无关或暂时性

往来作为非经营性，扣除非经营性往来后其他应收款及其他应付款金额小且与经营业务相关性不大，预测时假定其保持基准日余额持续稳定；应交税费及应付职工薪酬等因周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时假定其保持基准日余额持续稳定；因此评估中营运资金的增加额只考虑正常经营所必须保持的现金、应收款项、存货和应付款项主要因素，即：

营运资金增加额=当期营运资金需求量-上期营运资金需求量

营运资金需求量=最低现金持有量+应收款项平均余额+存货平均余额-应付款项平均余额

预计公司日常所需的最低现金保有量为公司 1 个月的完全付现成本费用。其中：

年付现成本费用=预测的营业成本总额+预测的期间费用总额+预测的税金及附加总额-预测的非付现成本费用(折旧摊销)总额

应收款项平均余额=当期预测的销售收入/历史应收款项周转率

存货平均余额=当期预测的销售成本/历史存货周转率

应付款项平均余额=预测的销售成本/历史应付款项周转率

(1) 现金需求的估算

结合企业历史年度的现金使用情况预测未来年度企业运营需要的最低现金保有量，本次主要通过对历史年度企业付现情况进行分析，并与企业财务人员交流后，所需的最低现金保有量以企业 1 个月的完全付现成本费用为参考，具体详细如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业成本	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72
销售费用	22.34	70.70	75.20	80.29	86.09
管理费用	15.14	52.83	59.41	67.30	76.90
财务费用	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32
税金及附加	136.93	477.94	537.49	608.89	695.72
折旧与摊销	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69
付现成本合计	5,492.03	19,343.73	21,751.64	24,636.83	28,145.05
现金需求	457.67	1,611.98	1,812.64	2,053.07	2,345.42

(2) 应收款项、存货和应付款项的估算

应收款项（包括应收账款、预付账款）、存货和应付款项（包括应付账款、预收账款）按以下公式预测，具体计算方法如下：

年度应收款项=当年销售收入/应收款项周转率

年度存货=当年销售成本/存货周转率

年度应付款项=当年销售成本/应付款项周转率

本次评估参照被评估单位近期应收账款、预付账款、存货、应付账款、预收账款周转情况进行预测。

则未来年度营运资金预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年
一、流动资产	3,245.86	11,373.82	12,791.10	14,489.99	16,555.93
应收账款	1,919.69	6,700.66	7,535.53	8,536.52	9,753.81
现金	457.67	1,611.98	1,812.64	2,053.07	2,345.42
存货	156.19	550.53	619.18	701.45	801.49
预付款项	712.31	2,510.66	2,823.76	3,198.95	3,655.20
二、流动负债	2,950.60	10,306.59	11,590.83	13,130.54	15,002.95
应付账款	220.17	776.04	872.82	988.79	1,129.82
预收款项	2,730.43	9,530.55	10,718.01	12,141.75	13,873.13
三、营运资金	295.25	1,067.23	1,200.27	1,359.45	1,552.98
四、新增营运资金	295.25	771.98	133.04	159.17	193.53

14、折现率的确定

为与本次预测的现金流量口径保持一致，本次评估中采用的折现率采用加权平均资本成本，即 WACC 模式，计算公式如下：

$$WACC = k_e \times E / (E+D) + k_d \times (1-T) \times D / (E+D)$$

其中： k_e ：权益资本成本；

K_D ：付息债务资本成本；

E ：权益；

D ：付息债务；

T ：所得税率。

(1) 估算权益资本成本的常用方法是资本资产定价模型（CAPM），具体公式如下：

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

其中： R_f ：目前的无风险报酬率

β ：企业所在行业的系统风险系数

MRP ：市场风险溢价

Rc: 企业特定风险调整系数

1) 风险报酬率

东方财富 choice 金融终端查询, 评估基准日 10 年期国债收益率平均到期收益率为 3.8807%, 因此本次无风险报酬率取 3.8807%。

2) 权益系统风险系数的确定

被评估单位的权益系统风险系数计算公式如下:

$$\beta_L = [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U$$

式中: β_L : 有财务杠杆的权益的系统风险系数;

β_U : 无财务杠杆的权益的系统风险系数;

t: 被评估单位的所得税税率;

D/E: 被评估单位的目标资本结构。

根据被评估单位的业务特点, 评估人员通过东方财富 CHOICE 资讯系统查询了厦门国贸等 3 家沪深 A 股可比上市公司 2018 年 8 月 31 日的 β_U 值, 具体数据见下表:

具体数据见下表:

序号	股票代码	公司简称	β_U 值
1	600755. SH	厦门国贸	0.5855
2	600153. SH	建发股份	0.4921
3	600057. SH	厦门象屿	0.5958
平均数			0.5578

取被评估单位的目标资本结构, 被评估单位无负息债务, D/E 为 0, 被评估单位评估基准日执行的所得税税率为 25%。

将上述确定的参数代入权益系统风险系数计算公式, 计算得出被评估单位的权益系统风险系数。

$$\begin{aligned}\beta_L &= [1 + (1 - t) \times D/E] \times \beta_U \\ &= [1 + (1 - 25\%) \times 0\%] \times 0.5578 \\ &= 0.5578\end{aligned}$$

3) 市场风险溢价的确定

市场风险溢价是对于一个充分风险分散的市场投资组合, 投资者所要求的高于无风险

利率的回报率。由于国内证券市场是一个新兴而且相对封闭的市场。一方面，历史数据较短，并且在市场建立的前几年投机气氛较浓，市场波动幅度很大；另一方面，目前国内对资本项目下的外汇流动仍实行较严格的管制，再加上国内市场股权割裂的特有属性，因此，直接通过历史数据得出的股权风险溢价不具有可信度。而在成熟市场中，由于有较长的历史数据，市场总体的股权风险溢价可以直接通过分析历史数据得到。因此国际上新兴市场的风险溢价通常也可以采用成熟市场的风险溢价进行调整确定。即：市场风险溢价=成熟股票市场的基本补偿额+国家风险补偿额。式中：成熟股票市场的基本补偿额取1928-2015年美国股票与国债的算术平均收益差6.18%，国家风险补偿额取0.93%。则：
 $MRP=6.18\%+0.93\%=7.11\%$ 故本次市场风险溢价取7.11%。

4) 企业特定风险调整系数的确定

被评估单位业务规模与可比公司相比，规模较小，未来抵御市场风险的能力较低。

根据上述分析，企业特定风险系数确定为5%。

5) 预测期折现率的确定

(1) 计算权益资本成本

将上述确定的参数代入权益资本成本计算公式，计算得出被评估单位的权益资本成本。

$$\begin{aligned} K_e &= R_f + \beta \times MRP + R_c \\ &= 3.8575\% + 0.5578 \times 7.11\% + 5\% \\ &= 12.82\% \end{aligned}$$

(2) 计算加权平均资本成本

取三家可比上市公司资本结构的平均值作为被评估单位的目标资本结构。债务资本成本取五年以上金融机构人民币贷款基准利率4.9%。

$$\begin{aligned} WACC &= K_e \times \frac{E}{D+E} + K_d \times (1-t) \times \frac{D}{D+E} \\ &= 12.82\% \end{aligned}$$

14、收益现值法评估值的确定

通过对营业收入、营业成本、营业税金及附加、管理费用、折旧与摊销、资本性支出等科目进行的预测，从而得出的被评估单位经营性资产价值。计算结果详见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
----	------------	-------	-------	-------	-------	-----

福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值资产评估说明

主营业务收入	5,624.68	19,632.93	22,079.11	25,012.00	28,578.65	28,578.65
其他业务收入	114.25	359.88	377.87	396.76	416.6	416.6
减：主营业务成本	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72	27,194.72
其他业务成本	11.43	35.99	37.79	39.68	41.66	41.66
税金及附加	22.34	70.70	75.20	80.29	86.09	86.09
管理费用	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32	97.32
销售费用	15.14	52.83	59.41	67.30	76.90	76.90
财务费用	136.34	475.88	535.18	606.27	692.72	692.72
利润总额	232.61	609.45	661.85	726.56	802.84	802.84
所得税	58.15	152.36	165.46	181.64	200.71	200.71
净利润	174.46	457.09	496.39	544.92	602.13	602.13
加：折旧、摊销	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69
减：资本性支出	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69
减：营运性资金增加额	295.25	771.98	133.04	159.17	193.53	193.53
加：扣税后利息	102.25	356.91	401.38	454.70	519.54	519.54
年自由现金流	-18.54	42.02	764.74	840.45	928.15	928.15
折现率	12.82%	12.82%	12.82%	12.82%	12.82%	12.82%
折现系数	0.9801	0.9047	0.8019	0.7107	0.6300	4.3560
折现值	-18.17	38.02	613.26	597.39	584.76	4,043.01
净现值和	5858.27					

（二）其他资产和负债的评估

1. 溢余资产的评估

经分析，企业无溢余资产。

2. 非经营性资产和负债的评估

评估基准日，被评估单位非经营性资产为其他应收款中装修款、保证金等、其他流动资产、投资性房地产、被评估单位非经营性负债为其他应付账款中保证金等。对上述资产和负债采用资产基础法中各资产和负债的评估结果作为评估值。评估结果见下表：

金额单位：人民币元

项目	评估值	备注
一、非经营性资产合计	1,543,871.65	
1、其他应收款	1,346,400.00	装修款、保证金
2、其他流动资产	197,471.65	
二、非经营性负债合计	100,000.00	
1、其他应付款	100,000.00	保证金

（三）收益法评估结果

1. 企业整体价值的计算

企业整体价值=经营性资产价值+非经营性资产价值+溢余资产价值

$$=5,858.27+(154.39-10.00)+0$$

$$=6,002.66(\text{万元})$$

2. 付息债务价值的确定

评估基准日,被评估单位负息债务为应付票据,其金额为 573.90 万元。

3. 股东全部权益价值的计算

根据以上评估工作,福建福日电子配件有限公司的股东全部权益价值:

股东全部权益价值=企业整体价值-付息债务价值

$$=6,002.66-573.90$$

$$=5,428.76(\text{万元})$$

第七部分 评估结论及其分析

一、评估结论

1. 资产基础法评估结果

福建福日电子配件有限公司评估基准日2018年8月31日总资产账面值为17,798.12万元,总负债账面值为17,687.16万元,所有者权益账面值为110.96万元,评估后总资产为23,408.53万元,增值率31.52%;总负债为17,278.79万元、减值率2.31%;净资产(所有者权益)为6,129.74万元,净资产(所有者权益)评估增值6,018.78万元,增值率为5424.28%。具体评估结果详见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位: 福建福日电子配件有限公司

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/B×100%
1 流动资产	17,669.09	18,035.03	365.94	2.07%
2 非流动资产	129.03	5,373.49	5,244.47	4064.54%
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	85.39	5,364.45	5,279.06	6182.29%
8 固定资产	6.91	9.04	2.13	30.82%
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	36.72	0.00	-36.72	-100.00%
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	17,798.12	23,408.53	5,610.41	31.52%
21 流动负债	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%
22 非流动负债	-	-		
23 负债合计	17,687.16	17,278.79	-408.37	-2.31%

24	净资产（所有者权益）	110.96	6,129.74	6,018.78	5424.28%
----	------------	--------	----------	----------	----------

2. 收益法评估结果

福建福日电子配件有限公司收益法评估后的股东全部权益价值为5,428.76万元，增值额为5,317.80万元，增值率为4792.54%。

3. 最终评估结果的确定

资产基础法评估后净资产（所有者权益）为6,129.74万元，收益法评估后股东全部权益价值为5,428.76万元，两者相差700.98万元，资产基础法评估结果高于收益法。

差异原因为采用收益法评估待估企业权益价值，即通过估测待估企业未来预期收益，将其通过适当的折现率折算为现值，以此来确定待估企业权益市场价值，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；而资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，资产基础法为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据。通过以上分析，针对本次评估目的和被评估单位实际状况，资产基础法是最直接的途径和最有效的评估方法。故本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论，即福建福日电子配件有限公司股东全部权益评估值为人民币6,129.74万元。

二、评估结果与账面价值比较变动情况及原因

福建福日电子配件有限公司股东全部权益评估值与账面值相比较，评估增值6,018.78万元，增值率为5424.28%，增值原因：

1. 流动资产评估增值365.94万元，增值率2.07%，增值主要原因是：应收账款、其他应收款逐项评估，评估价值高于计提坏账准备后的账面价值；存货评估增值主要是因为存货评估采用售价法，评估值考虑了适当利润。综上所述，流动资产评估增值。

2. 投资性房地产评估增值5,279.06万元，增值率6182.29%。增值主要是因为近年该房产所在地房地产市场价格上涨，相应的租赁收益亦上涨形成评估增值。

3. 无形资产评估减值36.72万元，减值率为100%，减值原因：

土地使用权评估减值原因是土地使用权并入房屋建筑物采用收益法评估其房地产价值，不再单独评估土地使用权。

4. 流动负债评估减值 408.37 万元，减值率为 2.31%，减值原因：其他应付款中部分款项无需支付。

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司



二〇一八年十月二十六日

资产评估结果汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表1

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

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			
1 流动资产					
2 非流动资产					
3 其中：可供出售金融资产	17,669.09	18,035.03	365.94		2.07%
4 持有至到期投资	129.03	5,373.49	5,244.47		4064.54%
5 长期应收款	-	-			
6 长期股权投资	-	-			
7 投资性房地产	85.39	5,364.45	5,279.06		6182.29%
8 固定资产	6.91	9.04	2.13		30.82%
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	36.72	0.00	-36.72		-100.00%
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	17,798.12	23,408.53	5,610.41		31.52%
21 流动负债	17,687.16	17,278.79	-408.37		-2.31%
22 非流动负债	-	-			
23 负债合计	17,687.16	17,278.79	-408.37		-2.31%
24 净资产（所有者权益）	110.96	6,129.74	6,018.78		5424.28%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表2

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	一、流动资产合计	176,690,943.64	180,350,337.28	3,659,393.64	2.07%
2	货币资金	8,563,014.74	8,563,014.74	-	0.00%
3	交易性金融资产	-	-	-	
4	应收票据	-	-	-	
5	应收账款	50,095,113.27	52,278,340.23	2,183,226.96	4.36%
6	预付款项	30,181,407.57	30,181,407.57	-	0.00%
7	应收利息	-	-	-	
8	应收股利	-	-	-	
9	其他应收款	81,969,224.72	81,865,021.09	-104,203.63	-0.13%
10	存货	5,684,711.09	7,265,082.00	1,580,370.31	27.80%
11	一年内到期的非流动资产	-	-	-	
12	其他流动资产	197,471.65	197,471.65	-	0.00%
13	二、非流动资产合计	1,290,250.64	53,734,914.00	52,444,663.36	4064.69%
14	可供出售金融资产	-	-	-	
15	持有至到期投资	-	-	-	
16	长期应收款	-	-	-	
17	长期股权投资	-	-	-	
18	投资性房地产	853,884.45	53,644,500.00	52,790,615.55	6182.41%
19	固定资产	69,135.94	90,414.00	21,278.06	30.78%
20	在建工程	-	-	-	
21	工程物资	-	-	-	
22	固定资产清理	-	-	-	
23	生产性生物资产	-	-	-	
24	油气资产	-	-	-	
25	无形资产	367,230.25	-	-367,230.25	-100.00%
26	开发支出	-	-	-	
27	商誉	-	-	-	
28	长期待摊费用	-	-	-	
29	递延所得税资产	-	-	-	
30	其他非流动资产	-	-	-	
31	三、资产总计	177,981,194.28	234,085,251.28	56,104,057.00	31.52%

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表2

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
金额单位：人民币元					
32	四、流动负债合计	176,871,591.71	172,787,854.28	-4,083,737.43	-2.31%
33	短期借款	-	-		
34	交易性金融负债	-	-		
35	应付票据	5,739,000.00	5,739,000.00	-	0.00%
36	应付账款	5,590,551.20	5,590,551.20	-	0.00%
37	预收款项	80,796,884.37	80,796,884.37	-	0.00%
38	应付职工薪酬	-	-		
39	应交税费	73,937.37	73,937.37	-	0.00%
40	应付利息	-	-		
41	应付股利	-	-		
42	其他应付款				
43	一年内到期的非流动负债	84,671,218.77	80,587,481.34	-4,083,737.43	-4.82%
44	其他流动负债	-	-		
45	五、非流动负债合计	-	-		
46	长期借款	-	-		
47	应付债券	-	-		
48	长期应付款	-	-		
49	专项应付款	-	-		
50	预计负债	-	-		
51	递延所得税负债	-	-		
52	其他非流动负债	-	-		
53	六、负债总计	176,871,591.71	172,787,854.28	-4,083,737.43	-2.31%
54	七、净资产（所有者权益）	1,109,602.57	61,297,397.00	60,187,794.43	5424.27%

货币资金评估汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表3-1

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

				金额单位：人民币元		
编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
3-1-1	现金	-	-			
3-1-2	银行存款	6,267,414.74	6,267,414.74	-	0.00%	
3-1-3	其他货币资金	2,295,600.00	2,295,600.00	-	0.00%	
	合计	8,563,014.74	8,563,014.74	-	0.00%	

应收账款评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表3-4

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
	减：应收账款坏账准备				4,160,481.84				
	减：评估预计风险损失				50,095,113.27	52,278,340.23	2,183,226.96	4.36%	
	合计								

被评估单位填表人：李智伟

评估人员：王韵 何晓梅 陈瑜辉

填表日期：2018年9月12日

预付款项评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表3-5

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

序号	收款单位名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	中石化森美(福建)石油有限公司福州分公司	货款	2013以前	5年以上	2,124.04				
2	厦门德仪设备有限公司	货款	2013以前	5年以上	3,240.00				
3	溧阳市康达化工有限公司	货款	2013以前	5年以上	1,000.00				
4	杭州福华光电科技有限公司	货款	2013以前	5年以上	15,000.00				
5	宁波市勤州飞越电动工具厂	货款	2013以前	5年以上	1,120.00				
6	天长宏发塑料制品有限公司	货款	2013以前	5年以上	12,000.00				
7	佛山卓晟环报电线有限公司	货款	2013以前	5年以上	4,575.00				
8	深圳博蓝科技有限公司	货款	2013以前	5年以上	4,536.00				
9	深圳嘉正欣公司	货款	2013以前	5年以上	1,032.49				
10	深圳金豪毅彩色印刷公司	货款	2013以前	5年以上	200.00				
11	东莞市石喝合兴橡胶制品厂	货款	2013以前	5年以上	3,975.00				
12	东莞市长安华达机械配件经营部	货款	2013以前	5年以上	6,400.00				
13	深圳元英电子有限公司	货款	2013以前	5年以上	100.00				
14	深圳朗开科技有限公司	货款	2013以前	5年以上	7,731.20				
15	深圳速威迪电子有限公司	货款	2013以前	5年以上	15,000.00				
16	TCL空调器(武汉)有限公司	货款	2018-8-31	1年以内	21,120,980.00	21,120,980.00	-	0.00%	
17	深圳市百鲜网智能科技有限公司	货款	2018-8-31	1年以内	154,216.70	154,216.70	-	0.00%	
18	福州博朗医疗科技有限公司	货款	2017-12-31	1年以内	19,000.00	19,000.00	-	0.00%	
19	宝胜科技创新股份有限公司	货款	2018-8-31	1年以内	76,642.95	76,642.95	-	0.00%	
20	嘉兴百仕肯石化有限公司	货款	2017-12-31	1年以内	306,116.80	306,116.80	-	0.00%	
21	上海康隆贸易有限公司	货款	2018-8-31	1年以内	6,407,944.66	6,407,944.66	-	0.00%	
22	江苏上上电缆集团有限公司	货款	2018-8-31	1年以内	2,096,506.46	2,096,506.46	-	0.00%	
	合计				30,259,441.30	30,181,407.57	-78,033.73	-0.26%	
	减：预付账款坏账准备				78,033.73				
	减：评估预计风险损失								
	合计				30,181,407.57	30,181,407.57	-	0.00%	

被评估单位填表人：李智伟

评估人员：王韵 何晓梅 陈瑜辉

填表日期：2018年9月12日

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表3-8

金额单位：人民币元

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
1	福建友好环境科技发展有限公司	房租	2018/8	1年以内	5,867.04	5,867.04			未收
2	福建福日照明有限公司	房租	2017/12	1年以内	183.00	183.00			未收
3	福建星海通信科技有限公司	房租	2018/8	1年以内	404,518.53	404,518.53			未收
4	预留医保款	医保款	2013以前	5年以上	2,149,280.00				无法收回
5	福州青州仓库储运公司	货款	2013以前	5年以上	1,000.00				无法收回
6	福州市仓山区建新镇建华经济管理区	货款	2013以前	5年以上	10,833.20				无法收回
7	市供电局	供电局	2017/12	1年以内	39,887.51	39,887.51			未收
8	其他	其他	2016/12	1-2年	258,210.47	258,210.47			
9	自来水公司	水费	2018/8	1年以内	12,871.08	12,871.08			未收
10	福建恒顺工程项目管理有限公司	保证金	2017/12	1年以内	8,400.00	8,400.00			未收
11	福建省广电网络电视商城有限公司	保证金	2017/12	1年以内	20,000.00	20,000.00			未收
12	福配工会	工会	2018/6	1年以内	265,506.00	265,506.00			未收
13	中铁二十四局集团新余工程有限公司	保证金	2018/5	1年以内	750,000.00	750,000.00			未收
14	陈娜娜	借款	2018/1	1年以内	5,000.00	5,000.00			未收
15	福州市晋安区弘匠建筑装饰设计工程有限公司	装修	2018/5	1年以内	18,000.00	18,000.00			未收
16	个人	个人	2013以前	5年以上	358.00				无法收回
17	福州科捷电子科技有限公司	房租	2018/8	1年以内	4,801.63	4,801.63			未收
18	其它	其它	2013以前	5年以上	231,347.69				无法收回
19	养老保险	养老	2018/8	1年以内	208.00	208.00			未收
20	失业保险	失业	2018/8	1年以内	13.00	13.00			未收
21	医疗保险	医疗	2018/8	1年以内	78.90	78.90			未收
22	福州博朗医疗科技有限公司	房租	2017/12	1年以内	672.09	672.09			未收
23	福建德源环境服务有限公司	房租	2018/8	1年以内	14,189.86	14,189.86			未收
24	福州迅丰信息技术有限公司	房租	2018/8	1年以内	7,355.77	7,355.77			未收
25	福州锐景达光电科技有限公司	房租	2018/8	1年以内	44,258.20	44,258.20			未收
26	黄健	借款	2018/7	1年以内	5,000.00	5,000.00			未收
27	上海华信国际集团有限公司	货款	2018/8	1年以内	80,000,000.01	80,000,000.01			未收
28	中铁二十四局集团有限公司大临铁路项目经理部	保证金	2016/12	1-2年	550,000.00	550,000.00			未收
	合计				84,807,839.98	81,865,021.09	-2,942,818.89	-3.47%	
	减：其他应收款坏账准备				2,838,615.26		-2,838,615.26	-100.00%	
	减：评估预计风险损失								
	合计				81,969,224.72	81,865,021.09	-104,203.63	-0.13%	

其他应收款评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表3-8

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

序号	欠款单位（人）名称（结算对象）	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增减值	增值率%	备注
----	-----------------	------	------	----	------	------	-----	------	----

被评估单位填表人：李智伟

评估人员：王韵 何晓梅 陈瑜辉

填表日期：2018年9月12日

存货评估汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表3-9

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

[illegible]

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表3-9-5

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
1	LED台灯	FR-A-888	台	1210	25.85	31,278.50	1,210.00	42.32	51,207.00			
2	LED台灯	FR-A-802	台	1056	40.85	43,137.60	1,056.00	66.74	70,477.00			
3	LED台灯	FR-A-718	台	123	16.16	1,987.68	123.00	41.47	5,101.00			
4	LED台灯	YSL-718	台	108.00	16.61	1,793.34	108.00	26.31	2,841.00	1,047.66	58.42%	
5	LED台灯	FR-B-350	台	194.00	59.40	11,523.60	194.00	158.27	30,704.00	19,180.40	166.44%	
6	LED台灯	FR-A-77	台	3.00	64.58	193.73	3.00	105.51	317.00	123.27	63.63%	
7	LED台灯	FR-A-801	台	64.00	10.16	650.37	64.00	25.39	1,625.00			
8	LED台灯	YSL-801	台	29.00	10.44	302.64	29.00	16.54	480.00			
9	LED台灯	FR-C-803	台	30.00	4.91	147.36	30.00	7.78	233.00			
10	LED台灯	FR-B-370	台	43.00	24.91	1,071.04	43.00	147.27	6,333.00			
11	LED台灯	FR-D-07	台	35.00	5.88	205.80	35.00	9.61	336.00			
12	LED台灯	FR-811A	台	28.00	7.39	206.98	28.00	8.54	239.00			
13	LED台灯	FR-A-710	台	18.00	7.29	131.26	18.00	45.71	823.00			
14	露营灯	FR-A-712	台	18.00	7.90	142.20	18.00	12.52	225.00			
15	LED台灯	CV-3000	台	3.00	36.84	110.51	3.00	58.37	175.00			
16	LED台灯	CPS-300	台	3.00	28.38	85.13	3.00	44.96	135.00			
17	LED台灯	CV-100	台	3.00	22.74	68.21	3.00	36.03	108.00			
18	LED台灯	CV-400	台	3.00	27.44	82.31	3.00	43.47	130.00			
19	LED台灯	CV-500	台	3.00	18.97	56.92	3.00	30.06	90.00			
20	LED台灯	CV-800	台	3.00	38.72	116.15	3.00	61.35	184.00			
21	LED台灯	1302B	台	2.00	19.66	39.32	2.00	31.15	62.00			
22	LED台灯	1118D	台	1.00	9.91	9.91	1.00	15.71	16.00			
23	LED台灯	FR-C5	台	1.00	21.20	21.20	1.00	33.59	34.00			
24	LED台灯	FR-A8	台	2.00	36.07	72.14	2.00	57.15	114.00			
25	LED台灯	FR-S1	台	2.00	12.65	25.30	2.00	20.04	40.00			
26	LED台灯	FR-S8	台	1.00	12.65	12.65	1.00	20.04	20.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司
表3-9-5
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值率	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额		
27	空气净化器	KJ-E-02	台	355.00	65.81	23,362.56	355.00	77.86	27,640.00		
28	空气净化器	KJ-B-200	台	194.00	375.10	72,769.37	194.00	445.61	86,448.00		
29	空气净化器	KJ-A-668	台	143.00	334.62	47,849.96	143.00	1005.48	143,784.00		
30	空气净化器	KJ-A-785	台	77.00	380.77	29,319.29	77.00	660.17	50,833.00		
31	空气净化器	KJ-E-01	台	84.00	49.32	4,142.55	84.00	78.14	6,564.00		
32	空气净化器	KJ-4800	台	1.00	126.50	126.50	1.00	200.43	200.00		
33	空气净化器	KJ-286D	台	1.00	126.50	126.50	1.00	200.43	200.00		
34	空气净化器	KJ-260	台	1.00	38.46	38.46	1.00	60.94	61.00		
35	空气净化器	KJ-285D	台	1.00	85.47	85.47	1.00	135.42	135.00		
36	净化过滤网	KJ-B-200	台	55.00	6.85	377.02	55.00	445.61	24,509.00		
37	30W一体化LED-OPKS5W6		台	1.00	136.84	136.84	1.00	216.81	217.00		
38	智慧眼	I2010P3	台	3.00	22.05	66.16	3.00	34.95	105.00		
39	互动显示屏	70寸	台	3.00	1,090.60	3,271.79	3.00	1727.94	5,184.00		
40	互动显示屏	65寸	台	3.00	675.75	2,027.24	3.00	1070.65	3,212.00		
41	云盒子		台	1.00	523.76	523.76	1.00	829.85	830.00		
42	除湿机	FC1201B	台	163.00	130.60	21,287.47	163.00	352.56	57,467.00		
43	除湿机	FC2001B	台	284.00	157.26	44,662.97	284.00	420.65	119,465.00		
44	除湿机	FC2201B	台	282.00	166.67	46,999.81	282.00	423.18	119,337.00		
45	台灯	FR-A-T7	个	5.00	10.04	50.21	5.00	55.48	277.00		
46	台灯	FR-A-718	个	16.00	3.23	51.68	16.00	41.47	664.00		
47	台灯	FR-A-710	个	2.00	3.65	7.29	2.00	45.71	91.00		
48	台灯	FR-A-802	个	3.00	8.19	24.56	3.00	35.01	105.00		
49	台灯	FR-A-888	个	3.00	5.19	15.56	3.00	42.32	127.00		
50	台灯	FR-B-350	个	3.00	11.89	35.67	3.00	158.27	475.00		
51	台灯	FR-B-370	个	1.00	12.46	12.46	1.00	147.27	147.00		
52	台灯	FR-C-803	个	63.00	2.46	154.79	63.00	3.89	245.00		

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司

表3-9-5
金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
53	台灯	FR-D-07	个	5.00	2.94	14.72	5.00	4.66	23.00			
54	露营灯	FR-A-712	个	1.00	3.95	3.95	1.00	6.26	6.00			
55	净化器	KJ-A-785	台	2.00	76.15	152.29	2.00	660.17	1,320.00			
56	净化器	KJ-A-668	台	1.00	66.93	66.93	1.00	1005.48	1,005.00			
57	净化器	KJ-E-01	台	1.00	49.32	49.32	1.00	78.14	78.00			
58	除湿机	FC2001B	台	15.00	78.64	1,179.63	15.00	420.65	6,310.00			
59	除湿机	FC2201B	台	23.00	83.34	1,916.79	23.00	423.18	9,733.00			
60	福日电视机	FR-4218W	台	3.00	737.72	2,213.16	3.00	1022.74	3,068.00			
61	福日电视机	FR-6018W	台	1.00	1,882.06	1,882.06	1.00	2609.19	2,609.00			
62	福日电视机	FR-3218L	台	1.00	367.10	367.10	1.00	512.20	512.00			
63	福日电视机	FR-3218D	台	270.00	659.69	178,116.30	270.00	914.57	246,934.00			
64	福日电视机	FR-3288D	台	3.00	771.36	2,314.08	3.00	1069.37	3,208.00			
65	福日电视机	FR-5018G	台	6.00	1,823.54	10,941.24	6.00	1979.66	11,878.00			
66	福日电视机	FR-4018D	台	77.00	801.25	61,696.25	77.00	898.91	69,216.00			
67	福日电视机	FR-5018L	台	2.00	794.88	1,589.76	2.00	1101.98	2,204.00			
68	福日电视机	FR-5818GW	台	1.00	1,381.64	1,381.64	1.00	2462.93	2,463.00			
69	福日电视机	FR-5018GW	台	1.00	937.68	937.68	1.00	1299.95	1,300.00			
70	福日电视机	FR-4018DW	台	3.00	975.44	2,926.32	3.00	1042.33	3,127.00			
71	福日电视机	FR-3218DW	台	10.00	762.43	7,624.30	10.00	759.76	7,598.00			
72	福日电视机	FR-5588W	台	2.00	1,035.64	2,071.28	2.00	1655.25	3,311.00			
73	福日电视机	FR-5088W	台	10.00	1,778.44	17,784.40	10.00	1933.55	19,336.00			
74	福日电视机	FR-2018L	台	3.00	179.49	538.47	3.00	253.91	762.00			
75	福日电视机	FR-2418L	台	2.00	222.94	445.88	2.00	279.30	559.00			
76	福日电视机	FR-5518DGW	台	15.00	1,582.38	23,735.70	15.00	1878.06	28,171.00			
77	福日电视机	3288D	台	40.00	509.92	20,396.80	40.00	578.78	23,151.00			
78	福日电视机	FR-4318D	台	39.00	1,067.54	41,634.06	39.00	1210.30	47,202.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司
表3-9-5
金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额		
79	福日电视机	FR-5018DLW	台	12.00	747.20	8,966.40	12.00	1268.54	15,222.00		
80	福日电视机	FR-5018D	台	20.00	1,365.25	27,305.00	20.00	1432.90	28,658.00		
81	福日电视机	FR-5018DW	台	1.00	1,351.76	1,351.76	1.00	1418.51	1,419.00		
82	福日电视机	FR-5518D	台	1.00	756.13	756.13	1.00	1708.82	1,709.00		
83	福日电视机	FR-5518DLW	台	4.00	1,728.80	6,915.20	4.00	1797.68	7,191.00		
84	福日电视机	FR-4318G	台	20.00	1,457.48	29,149.60	20.00	2020.58	40,412.00		
85	福日电视机	FR-5088	台	1.00	1,120.94	1,120.94	1.00	1554.02	1,554.00		
86	福日电视机	FR-5518	台	2.00	1,292.74	2,585.48	2.00	1792.19	3,584.00		
87	福日电视机	FR-4388D	台	9.00	1,139.61	10,256.49	9.00	1195.92	10,763.00		
88	福日电视机	FR-5088E	台	3.00	1,416.88	4,250.64	3.00	1571.70	4,715.00		
89	福日电视机	FR-5518W	台	3.00	910.26	2,730.78	3.00	1988.12	5,964.00		
90	福日电视机	FR-3218F6	台	4.00	394.87	1,579.48	4.00	782.89	3,132.00		
91	福日电视机	5518DGW光	台	7.00	877.78	6,144.46	7.00	1216.91	8,518.00		
92	福日电视机	FR-4318DLW	台	2.00	694.45	1,388.90	2.00	962.75	1,926.00		
93	福日电视机	FR-5588E	台	23.00	1,649.60	37,940.80	23.00	1692.73	38,933.00		
94	福日电视机	6518WF6钢	台				-	2929.28			
95	福日电视机	R-4318DW(4	台	243.00	1,258.55	305,827.65	243.00	1319.77	320,704.00		
96	福日电视机	FR-5518UW	台	2.00	1,314.82	2,629.64	2.00	1822.80	3,646.00		
97	福日电视机	5818WF6钢	台	1.00	1,192.31	1,192.31	1.00	1692.73	1,693.00		
98	福日电视机	FR-5518G	台	109.00	1,726.50	188,188.03	109.00	1979.66	215,783.00		
99	空调器	Y-FA3整机(	套	67.00	900.86	60,357.76	67.00	1535.74	102,895.00		
100	空调器	DY-FA3整机	套	38.00	969.83	36,853.44	38.00	1621.11	61,602.00		
101	空调器	Y-FC3整机(	套	73.00	1,051.72	76,775.86	73.00	1732.94	126,505.00		
102	空调器	DY-FC3整机	套	74.00	1,103.45	81,655.17	74.00	1818.31	134,555.00		
103	空调器	DY-FD3整机	套	5.00	1,422.41	7,112.07	5.00	2901.60	14,508.00		
104	空调器	DY-FG3整机	套	9.00	1,900.86	17,107.76	9.00	3072.34	27,651.00		

存货一产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司

表3-9-5
金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
105	空调器	DY-FG3整机	套	13.00	2,383.62	30,987.07	13.00	3926.00	51,038.00			
106	空调器	H3(圆柱柜)型	套	15.00	2,650.86	39,762.93	15.00	4011.36	60,170.00			
107	空调器	H3(圆柱柜)型	套	15.00	3,129.31	46,939.66	15.00	4865.03	72,975.00			
108	*灯光源*灯	32"	对	5.00	21.20	106.00	5.00	26.88	134.00			
109	*灯光源*灯	40"	对	5.00	30.74	153.70	5.00	38.97	195.00			
110	*灯光源*灯	42"	对	5.00	32.86	164.30	5.00	41.65	208.00			
111	*灯光源*灯	43"	对	5.00	33.92	169.60	5.00	43.00	215.00			
112	*灯光源*灯	50"	对	5.00	40.28	201.40	5.00	51.06	255.00			
113	*灯光源*灯	55"	对	5.00	46.64	233.20	5.00	59.12	296.00			
114	*灯光源*灯	58"	对	5.00	50.88	254.40	5.00	64.49	322.00			
115	*灯光源*灯	60"	对	5.00	53.00	265.00	5.00	67.18	336.00			
116	*灯光源*灯	65"	对	5.00	59.36	296.80	5.00	75.24	376.00			
117	*印制电路	8503.PB819	片	30.00	54.06	1,621.80	30.00	68.53	2,066.00			
118	*印制电路	320.PB801	片	10.00	172.78	1,727.80	10.00	219.00	2,190.00			
119	*印制电路	M530.PC821	片	4.00	204.58	818.32	4.00	259.31	1,037.00			
120	*印制电路	300DK1-P01 51	片	1.00	127.20	127.20	1.00	161.23	161.00			
121	景田饮用纯净水		360ml/瓶	12.00	1.09	13.02	12.00	1.53	18.00			
122	芬达橙味汽水		300ml/瓶	12.00	1.63	19.53	12.00	2.14	26.00			
123	可口可乐		300ml/瓶	12.00	1.63	19.53	12.00	2.14	26.00			
124	维他柠檬茶(利乐)	250ml*6盒/箱	2.00		11.76	23.51	2.00	12.80	26.00			
125	统一阿萨姆奶茶	500ml/瓶	12.00		3.26	39.07	12.00	4.27	51.00			
126	统一冰红茶	500ml/瓶	12.00		2.26	27.13	12.00	2.56	31.00			
127	统一冰红茶	500ml/瓶	15.00		2.44	36.61	15.00	2.56	38.00			
128	生和堂可吸龟苓膏(金)	253g/包	5.00		3.81	19.04	5.00	4.10	21.00			
129	不二家牛奶棒棒糖(芒果)	116g/包	5.00		12.50	62.48	5.00	12.80	64.00			
130	不二家牛奶棒棒糖	253g/包	5.00		14.45	72.24	5.00	15.37	77.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司
表3-9-5
金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额		
131	生和堂可吸龟苓膏(原庄)		253g/包	5.00	2.73	13.67	5.00	4.10	21.00		
132	雪碧		300ml/瓶	10.00	1.76	17.57	10.00	3.42	34.00		
133	维他柠檬茶(利乐)	250ml*6盒/箱		2.00	12.50	24.99	2.00	14.52	29.00		
134	小白心里软-香草	19g/个		5.00	1.30	6.50	5.00	1.37	7.00		
135	格力高百醇注心饼干(原味)	48g/盒		5.00	5.90	29.50	5.00	6.83	34.00		
136	小白心里软-酸奶	19g/个		5.00	1.30	6.50	5.00	1.37	7.00		
137	农夫山泉茶π柠檬红茶	500ml/瓶		12.00	4.20	50.40	12.00	4.95	59.00		
138	三得利沁柠水	550ml/瓶		12.00	3.80	45.60	12.00	3.84	46.00		
139	格力高百醇注心饼干(原味)	48g/盒		5.00	5.90	29.50	5.00	5.97	30.00		
140	雪碧		500ml/瓶	12.00	3.60	43.20	12.00	5.12	61.00		
141	景田百岁山矿泉水	348ml/瓶		10.00	1.67	16.69	10.00	1.70	17.00		
142	苏打水		375ml/瓶	7.00	3.06	21.41	7.00	3.42	24.00		
143	三得利沁柠水		550ml/瓶	5.00	3.74	18.71	5.00	4.27	21.00		
144	盐津铺子鱼豆腐(原味)	85g/包		5.00	5.71	28.56	5.00	7.26	36.00		
145	丽芝士奶酪味威化饼	180g/包		6.00	5.37	32.20	6.00	6.83	41.00		
146	宏途35g山药薄片-海苔	35g/包		5.00	2.46	12.31	5.00	3.42	17.00		
147	日清合味道海鲜杯面	84g/杯		5.00	4.83	24.13	5.00	5.12	26.00		
148	统一汤达人杯面(酸辣)	83g/杯		5.00	4.73	23.63	5.00	5.12	26.00		
149	百草味话梅西瓜子	200g/包		5.00	10.73	53.67	5.00	11.10	56.00		
150	可康牌大杯榴莲味果冻	420g/杯		5.00	9.75	48.74	5.00	10.24	51.00		
151	疯嘯瓜子	90g/包		5.00	9.75	48.74	5.00	10.24	51.00		
152	康师傅开心橘香辣牛肉	105g/桶		5.00	3.74	18.71	5.00	4.27	21.00		
153	宏途35g山药薄片-蜜汁	35g/包		5.00	2.46	12.31	5.00	3.42	17.00		
154	大世界冰橄榄(直立版)	90g/包		5.00	7.68	38.40	5.00	10.24	51.00		
155	奥利奥夹心原味	58g/包		5.00	3.45	17.23	5.00	3.42	17.00		
156	乐事无限噬噬烤肉味	104g/罐		5.00	6.70	33.48	5.00	8.45	42.00		

存货一产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

表3-9-5
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
157	来一桶(老坛酸菜)		120g/桶	5.00	3.74	18.71	5.00	4.27	21.00			
158	汇源康美100%苹果汁		200ml/瓶	5.00	3.45	17.23	5.00	3.84	19.00			
159	奥利奥巧脆卷香草味		55g/盒	5.00	4.43	22.16	5.00	5.12	26.00			
160	农夫山泉茶π柠檬红茶		500ml/瓶	5.00	4.53	22.65	5.00	5.12	26.00			
161	日清合味道香辣牛肉味		83g/杯	5.00	4.83	24.13	5.00	5.12	26.00			
162	上好佳鲜虾片		80g/袋	5.00	5.42	27.08	5.00	5.97	30.00			
163	卫龙亲嘴豆皮川香麻辣		65g/包	5.00	3.74	18.71	5.00	5.12	26.00			
164	张君雅日式串烧休闲丸		80g/包	5.00	7.78	38.90	5.00	8.54	43.00			
165	费列罗榛果威化巧克力		37.5g/条	5.00	8.67	43.33	5.00	10.24	51.00			
166	长富搅拌型鲜活发酵乳		125g/杯	5.00	2.96	14.78	5.00	3.42	17.00			
167	可口可乐彩包		300ml*12瓶/箱	1.00	17.24	17.24	1.00	20.49	20.00			
168	雪碧		500ml/瓶	5.00	3.43	17.14	5.00	3.42	17.00			
169	诚有味嘿呀劲爆烤醇		42g/包	10.00	1.96	19.60	10.00	2.54	25.00			
170	全圣德冰杨梅		125g/袋	5.00	4.14	20.69	5.00	5.37	27.00			
171	百味村脆梅		约200g/份	5.00	7.78	38.92	5.00	10.10	51.00			
172	泡鸭爪(鲜)		26g/包	5.00	1.95	9.75	5.00	2.53	13.00			
173	溜溜梅原西梅		160g/包	5.00	10.35	51.73	5.00	13.42	67.00			
174	饯你豆(兰花豆)		188克/袋	5.00	6.80	33.99	5.00	8.82	44.00			
175	佳宝加应子		95g/包	5.00	6.80	33.99	5.00	8.82	44.00			
176	怡泉苏打水柠檬味		400ml/瓶	5.00	3.55	17.74	5.00	4.60	23.00			
177	百草味手撕鱿鱼条		42g/包	5.00	9.75	48.77	5.00	12.66	63.00			
178	华美拔丝蛋糕		220g/包	3.00	7.96	23.87	3.00	10.32	31.00			
179	精益珍鸡蛋沙琪玛		708g/包	1.00	11.51	11.51	1.00	14.93	15.00			
180	银鹭桂圆莲子八宝粥		360g/瓶	3.00	2.86	8.57	3.00	3.70	11.00			
181	喜多多椰果王/单		200g/罐	3.00	2.67	8.01	3.00	3.47	10.00			
182	皇金一号水果玉米棒		230g/份	3.00	5.99	17.96	3.00	7.76	23.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

表3-9-5

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额		
183	百味村脆梅		约200g/份	7.00	7.19	50.30	7.00	9.32	65.00		
184	脉动仙人掌青橘		600ml/瓶	5.00	3.11	15.55	5.00	4.03	20.00		
185	红牛		250ml/瓶	15.00	4.74	71.03	15.00	5.94	89.00		
186	脉动水蜜桃味		600ml/瓶	4.00	3.09	12.36	4.00	4.01	16.00		
187	脉动海盐青芒		600ml/瓶	5.00	3.11	15.55	5.00	4.03	20.00		
188	脉动青柠味		600ml/瓶	3.00	3.08	9.25	3.00	4.00	12.00		
189	统一阿萨姆奶茶		500ml/瓶	12.00	3.25	39.00	12.00	4.22	51.00		
190	怡宝纯净水		550ml*12瓶/箱	1.00	10.74	10.74	1.00	13.93	14.00		
191	可口可乐彩包		300ml*12瓶/箱	2.00	15.85	31.69	2.00	20.56	41.00		
192	芬达橙味汽水		300ml*12瓶/箱	2.00	16.12	32.23	2.00	20.90	42.00		
193	雪碧		300ml*12瓶/箱	2.00	15.85	31.69	2.00	20.56	41.00		
194	泡鸭爪(鲜)		26g/包	10.00	1.83	18.29	10.00	2.38	24.00		
195	景田饮用纯净水		360ml/瓶	20.00	1.10	21.94	20.00	1.53	31.00		
196	美汁源果粒橙		450ml/瓶	12.00	2.52	30.23	12.00	2.99	36.00		
197	怡泉+C柠檬		400ml/瓶	5.00	3.24	16.19	5.00	3.42	17.00		
198	怡泉苏打水柠檬味		400ml/瓶	5.00	3.24	16.19	5.00	4.20	21.00		
199	零度可口可乐无糖汽水		500ml/瓶	12.00	2.25	26.99	12.00	2.97	36.00		
200	小白心里软-香草		19g/个	5.00	1.10	5.49	5.00	1.49	7.00		
201	统一阿萨姆奶茶		500ml/瓶	17.00	3.20	54.40	17.00	4.15	71.00		
202	格力高百醇注心饼干		48g/盒	5.00	5.40	26.99	5.00	7.00	35.00		
203	红牛		250ml/瓶	5.00	4.77	23.85	5.00	5.94	30.00		
204	盼盼手撕面包		160g/包	3.00	7.25	21.74	3.00	9.40	28.00		
205	盼盼软面包15枚/奶香		15枚300g/包	3.00	11.56	34.67	3.00	14.99	45.00		
206	奥利奥夹心原味		58g/包	5.00	3.03	15.14	5.00	3.96	20.00		
207	可口可乐彩包		300ml*12瓶/箱	1.00	15.50	15.50	1.00	20.11	20.00		
208	统一冰红茶		500ml/瓶	10.00	2.28	22.84	10.00	2.96	30.00		

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司
表3-9-5
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增减值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
209	泡鸭爪(鲜)		25g/包	10.00	1.83	18.27	10.00	2.37	24.00			
210	麦片酥		100g/盒	6.00	13.50	81.02	6.00	17.63	106.00			
211	方盒蝴蝶酥(长条)		108g/盒	6.00	13.50	81.02	6.00	17.52	105.00			
212	方盒杏仁酥(长条)		盒	4.00	15.02	60.09	4.00	19.49	78.00			
213	奇亚籽苹果味饮料		290ml/瓶	10.00	7.43	74.34	10.00	9.65	97.00			
214	奇亚籽百香果味饮料		290ml/瓶	1.00	7.43	7.43	1.00	9.64	10.00			
215	伊利巧乐兹经典巧脆棒		1*35/箱	1.00	70.00	70.00	1.00	90.81	91.00			
216	伊利老冰棍棒冰		1*50/箱	1.00	30.00	30.00	1.00	38.92	39.00			
217	和路雪奥利奥香草雪糕		1*18/箱	1.00	121.50	121.50	1.00	129.75	130.00			
218	麦酷狮奶昔香草口味雪		1*24/箱	1.00	70.00	70.00	1.00	81.95	82.00			
219	可爱多杯朗姆酒葡萄干		1*18/箱	1.00	81.00	81.00	1.00	92.19	92.00			
220	伊利甄稀奶油核桃杯		1*16/箱	1.00	96.00	96.00	1.00	109.26	109.00			
221	伊利甄稀轻恬香草杯		1*16/箱	1.00	96.00	96.00	1.00	109.26	109.00			
222	伊利甄稀提拉米苏杯		1*16/箱	1.00	96.00	96.00	1.00	109.26	109.00			
223	迷你千层雪杯香草口味		1*18/箱	1.00	74.25	74.25	1.00	97.79	98.00			
224	礼拜天方糕红豆糯米味		1*40/箱	1.00	56.00	56.00	1.00	73.75	74.00			
225	蒙牛绿色心情炼乳雪糕		1*30/箱	1.00	60.00	60.00	1.00	79.02	79.00			
226	仙境榴莲雪糕		1*20/箱	1.00	70.00	70.00	1.00	92.19	92.00			
227	可爱多甜筒非常香草冰		1*24/箱	1.00	70.00	70.00	1.00	92.19	92.00			
228	可爱多甜筒非常巧克力		1*24/箱	1.00	70.00	70.00	1.00	92.19	92.00			
229	八喜香草口味冰淇淋		1*24/箱	1.00	175.00	175.00	1.00	230.48	230.00			
230	电线 V-0.6/1kV 3*9		千米	-	#DIV/0!	345.06	-	203732.54	-			
231	电线 KJVJ-0.5kV 2		千米	4.95	2,586.73	12,804.31	4.95	3047.58	15,086.00			
232	电线 KJVJ-0.5kV 2		千米	2.46	2,582.00	6,351.72	2.46	3047.57	7,497.00			
233	电线 KJVJ-0.5kV 2		千米	10.80	2,587.16	27,941.38	10.80	3047.58	32,914.00			
234	电线 KJVJ-0.5kV 2		千米	0.07	2,597.29	181.81	0.07	2895.19	203.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司
表3-9-5
金额单位：人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值			评估价值			增值值	增值率%	备注
				数量	人民币单价	金额	实际数量	人民币单价	金额			
235	电线	KYJV-0.5kV 4	千米	0.27	4,369.56	1,179.78	0.27	5130.07	1,385.00			
236	电线	KYJV-0.5kV 6	千米	0.08	6,791.38	543.31	0.08	8208.14	657.00			
237	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	1.81	8,716.52	15,776.90	1.81	10260.19	18,571.00			
238	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	2.43	10,719.51	26,048.41	2.43	12570.80	30,547.00			
239	电线	-0.6/1kV 3*12	千米	0.17	195,758.65	33,278.97	0.17	230681.50	39,216.00			
240	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	3.94	11,226.99	44,234.33	3.94	13132.67	51,743.00			
241	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	3.75	12,993.14	48,724.29	3.75	37017.17	138,814.00			
242	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	0.82	15,577.59	12,773.62	0.82	45016.77	36,914.00			
243	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	0.72	16,148.18	11,626.69	0.72	51349.70	36,972.00			
244	电线	YJV-0.6/1kV 4	千米	0.22	38,797.82	8,535.52	0.22	45016.77	9,904.00			
245	电线	V-0.6/1kV 4*2	千米	0.22	54,081.41	11,897.91	0.22	63901.57	14,058.00			
246	电线	-0.6/1kV 3*24	千米	0.43	378,410.07	162,716.33	0.43	438949.21	188,748.00			
247	电线	V-0.6/1kV 3*9	千米	0.01	150,914.00	1,509.14	0.01	176686.30	1,767.00			
248	电线	-0.6/1kV 3*12	千米	0.01	189,793.00	1,897.93	0.01	222198.30	2,222.00			
249	电线	-0.6/1kV 3*15	千米	0.06	226,663.83	13,599.83	0.06	265367.51	15,922.00			
250	电线	-0.6/1kV 3*18	千米	0.06	287,327.67	17,239.66	0.06	336402.03	20,184.00			
251	电线	-0.6/1kV 3*24	千米	0.01	374,250.00	3,742.50	0.01	438149.25	4,381.00			
252	电线	-0.6/1kV 4	千米	0.02	212,612.00	4,252.24	0.02	248920.73	4,978.00			
253	电线	-0.6/1kV 4	千米	0.01	261,655.00	2,616.55	0.01	306336.87	3,063.00			
254	电线	YJV-0.6/1kV 3	千米	1.69	4,677.94	7,905.72	1.69	5466.39	9,238.00			
255	电线	V-0.6/1kV 3*24	千米	0.46	50,635.70	23,292.42	0.46	59149.39	27,209.00			
256	电线	V-0.6/1kV 3*3	千米	0.05	63,698.20	3,184.91	0.05	74577.17	3,729.00			
257	电线	V-0.6/1kV 3*9	千米	0.30	171,315.73	51,394.72	0.30	201913.58	60,574.00			
258	电线	YJV-0.6/1kV 4	千米	0.33	5,705.85	1,882.93	0.33	6761.57	2,231.00			
259	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	1.80	8,711.73	15,681.12	1.80	10260.19	18,468.00			
260	电线	V-0.6/1kV 4*2	千米	0.20	54,850.45	10,970.09	0.20	63901.57	12,780.00			

存货—产成品(库存商品、开发产品、农产品)评估明细表

评估基准日: 2018年8月31日

表3-9-5

被评估单位名称: 福建福日电子配件有限公司

金额单位: 人民币元

序号	名称	规格型号	计量单位	账面价值		实际数量	评估价值		增值率%	备注
				数量	人民币单价		人民币单价	金额		
261	电线	V-0.6/1kV 4*7	千米	0.01	169,076.00	0.01	164953.58	1,650.00		
262	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	1.90	10,715.81	1.90	12570.80	23,885.00		
263	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	0.68	15,508.87	0.68	45016.77	30,611.00		
264	电线	ZB-YJV-0.6/1	千米	1.37	25,077.59	1.37	29369.94	40,237.00		
265	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	1.07	6,924.56	1.07	8113.68	8,682.00		
266	电线	YJV-0.6/1kV 5	千米	0.34	38,900.62	0.34	45016.77	15,306.00		
267	电线	KYJV-0.5kV 4	千米	0.03	4,353.33	0.03	5129.96	154.00		
268	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	0.06	10,538.00	0.06	11561.32	694.00		
269	电线	-0.6/1kV 3*24	千米	0.92	427,043.76	0.92	501050.82	460,967.00		
270	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	3.32	12,990.58	3.32	37017.17	122,897.00		
271	电线	YJV-0.6/1kV 5	千米	0.78	7,445.40	0.78	8761.47	6,834.00		
272	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	5.65	11,216.19	5.65	13132.67	74,200.00		
273	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	1.00	16,151.76	1.00	51349.70	51,350.00		
274	电线	-YJV-0.6/1kV	千米	0.07	7,078.43	0.07	8462.09	592.00		
275	电线	3V-450/750V	千米	45.00	1,336.21	45.00	1561.82	70,282.00		
276	电线	3V-450/750V	千米	85.00	1,189.66	85.00	1390.41	118,185.00		
277	电线	BV-450/750V	千米	4.50	1,870.69	4.50	2204.42	9,920.00		
278	螺纹钢	RB400Φ22*12	吨	133.22	3,722.50	133.22	4054.83	540,184.00		
279	螺纹钢	RB400Φ20*12	吨	68.26	3,722.36	68.26	4054.67	276,772.00		
280	螺纹钢	RB400Φ18*12	吨	91.80	3,910.06	91.80	4259.12	390,987.00		
281	圆钢	IPB300Φ16*9	吨	23.06	3,948.69	23.06	4301.21	99,186.00		
282	工字钢	16*9	吨	50.53	4,354.28	50.53	4743.01	239,664.00		
283	钢板	3*1500*6000	吨	0.45	4,541.38	0.45	4946.81	2,226.00		
284	工字钢	16*9	吨	109.79	4,353.37	109.79	4742.02	520,626.00		
285	线材	HPB300Φ8	吨	9.94	3,624.14	9.94	3947.68	39,240.00		
286	线材	HPB300Φ10	吨	15.68	3,622.98	15.68	3946.42	61,880.00		

非流动资产评估汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表4

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
4-1	可供出售金融资产	-	-		
4-2	持有至到期投资	-	-		
4-3	长期应收款	-	-		
4-4	长期股权投资	-	-		
4-5	投资性房地产	853,884.45	53,644,500.00	52,790,615.55	6182.41%
4-6	固定资产	69,135.94	90,414.00	21,278.06	30.78%
4-7	在建工程	-	-		
4-8	工程物资	-	-		
4-9	固定资产清理	-	-		
4-10	生产性生物资产	-	-		
4-11	油气资产	-	-		
4-12	无形资产	367,230.25	-	-367,230.25	
4-13	开发支出	-	-		
4-14	商誉	-	-		
4-15	长期待摊费用	-	-		
4-16	递延所得税资产	-	-		
4-17	其他非流动资产	-	-		
	合计	1,290,250.64	53,734,914.00	52,444,663.36	4064.69%

固定资产评估汇总表

评估基准日：2018年8月31日

表4-6
金额单位：人民币元

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
	房屋建筑物类合计	-	-	-	-				
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	-	-	-	-				
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施	-	-	-	-				
4-6-3	固定资产-管道及沟槽	-	-	-	-				
	设备类合计	838,701.74	69,135.94	297,278.00	90,414.00	-541,423.74	21,278.06	-64.55%	30.78%
4-6-4	固定资产-机器设备	651,844.84	49,996.76	281,938.00	77,407.00	-369,906.84	27,410.24	-56.75%	54.82%
4-6-5	固定资产-车辆	1,628.00	-	-	-				
4-6-6	固定资产-电子设备	185,228.90	19,139.18	15,340.00	13,007.00	-169,888.90	-6,132.18	-91.72%	-32.04%
4-6-7	固定资产--土地	-	-	-	-				
	合计	838,701.74	69,135.94	297,278.00	90,414.00	-541,423.74	21,278.06	-64.55%	30.78%
	减：固定资产减值准备								
	固定资产合计	838,701.74	69,135.94	297,278.00	90,414.00	-541,423.74	21,278.06	-64.55%	30.78%

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表4-6-6

金额单位：人民币元

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
1	格力空调	KF-72LW/E	格力	台	1	2006-07-31	2006-07-31	5,615.00	5,377.01			300	-94% 正常使用
2	格力空调	KF-72LW/E	格力	台	1	2006-07-31	2006-07-31	5,300.00	5,075.35			300	-94% 正常使用
3	电子扫描板			台	1	2006-07-31	2006-07-31	8,700.00	8,700.00			200	-98% 闲置
4	数码相机			台	1	2007-01-31	2007-01-31	4,100.00	4,100.00			-	无实物
5	扫描仪	税务超人		台	1	2007-11-12	2007-11-12	4,230.77	4,230.77			100	-98% 闲置
6	潜水泵			台	1	1997-12-25	1997-12-25	7,800.00	7,800.00			-	正常使用
7	电脑			台	1	1999-2-8	1999-2-8	7,880.00	7,092.00			100	-99% 闲置
8	电脑			台	1	1999-2-8	1999-2-8	7,880.00	7,092.00			100	-99% 闲置
9	税控电脑			台	1	1998-8-31	1998-8-31	11,400.00	10,260.00			500	-95% 闲置
10	美的空调	KC-46	美的	台	1	2000-5-30	2000-5-30	2,850.00	2,565.00			200	-92% 闲置
11	电脑			台	1	2001-6-30	2001-6-30	7,620.00	6,858.00			100	-99% 闲置
12	日立窗式空调		日立	台	1	1989-8-1	1989-8-1	3,200.00	3,200.00			200	-94% 闲置
13	电脑			台	1	2002-9-30	2002-9-30	4,150.00	3,735.00			100	-97% 闲置
14	电脑			台	1	2002-9-30	2002-9-30	4,150.00	3,735.00			100	-97% 闲置
15	电脑			台	1	2005-10-25	2005-10-25	3,330.00	2,997.00			100	-97% 闲置
16	电脑			台	1	2005-10-25	2005-10-25	3,330.00	2,997.00			100	-97% 闲置
17	方正电脑	飞越6000-5010	方正	台	1	2004-1-31	2004-1-31	5,599.00	5,599.00			100	-98% 闲置
18	LED显示屏			台	1	2003-3-7	2003-3-7	2,700.00	2,700.00			-	无实物
19	监控设备			台	1	2004-12-30	2004-12-30	7,849.00	7,849.00				无实物
20	打印机	佳能	佳能	台	1	2005-2-22	2005-2-22	1,362.10	1,362.10			100	-93% 闲置
21	服务器			台	1	2003-6-7	2003-6-7	15,900.00	1,590.00			200	-87% 闲置
22	服务器 (用友)			台	1	2003-6-7	2003-6-7	28,850.00	21,301.27			300	-99% 闲置
23	打印机			台	1	1998-11-16	1998-11-16	3,200.00	2,880.00			100	-97% 闲置
24	保险柜			台	1	1986-6-6	1986-6-6	471.45	424.20			100	-76% 正常使用
25	保险柜			台	1	1988-11-1	1988-11-1	950.00	855.00			100	-88% 正常使用
26	双门保险柜			台	1	1992-2-1	1992-2-1	640.00	576.00			100	-83% 正常使用
27	打印机			台	1	1995-3-1	1995-3-1	5,475.00	5,475.00			100	-98% 正常使用
28	联想台式电脑	启天M4360		台	1	2014-5-31	2014-5-31	3,076.92	723.27	1,770.00	29%	513.00	-29% 正常使用
29	联想台式电脑	启天M4360		台	1	2014-5-31	2014-5-31	2,820.51	662.70	1,620.00	29%	470.00	-29% 正常使用
30	电脑主机 (财务服务器)			台	1	2015-7-31	2015-7-31	4,500.00	2,002.50	3,110.00	49%	1,524.00	-24% 正常使用
31	联想电脑	联想台式电脑	联想	台	1	2016-10-31	2016-10-31	3,376.07	2,200.17	2,760.00	70%	1,932.00	-12% 正常使用
32	联想电脑		联想	台	1	2017-2-28	2017-2-28	3,547.01	2,536.13	3,010.00	75%	2,258.00	-11% 正常使用
33	HP台式计算机			台	1	2017-9-29	2017-9-29	3,376.07	2,788.12	3,070.00	85%	2,610.00	-6% 正常使用

固定资产—电子设备评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

表4-6-6 金额单位：人民币元

序号	设备名称	规格型号	生产厂家	计量单位	数量	购置日期	启用日期	账面价值		评估价值		增值率 %	备注
								原值	净值	原值	成新率 %	净值	
								185,228.90	147,338.59	15,340.00		13,007.00	-91%
									128199.41				
	减：电子设备减值准备												
	合计				33			185,228.90	19,139.18	15,340.00		13,007.00	-32%

被评估单位填表人：李智伟

评估人员：王韵 何晓梅 陈瑜晖

填表日期：2018年9月12日

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表5-10
金额单位：人民币元

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
1	福建福日实业发展有限公司	2018-8	货款	80,000,000.01	80,000,000.01	未付
2	日立水泽	2013以前	货款	120,554.57	-	不需支付
3	景源环保工程	2013以前	货款	2,000.00	-	不需支付
4	公积金	2018/8	公积金	3,712.88	3,712.88	未付
5	东莞虎门弘森电子	2013以前	货款	10,000.00	-	不需支付
6	工会	2013以前	工会	3,141,717.21	-	不需支付
7	集体宿舍	2013以前	集体宿舍	52,839.25	-	不需支付
8	社保工伤生育金	2017-12	社保	3,202.93	3,202.93	未付
9	临江朝阳厂	2013以前	货款	1,970.32	-	不需支付
10	杭州淇信软件工程技术公司	2013以前	货款	100,000.00	-	不需支付
11	福州凡普科技公司	2013以前	货款	20,580.00	-	不需支付
12	福州宏鑫电子制造有限公司	2013以前	货款	105,618.58	-	不需支付
13	食堂	2013以前	食堂	53,574.40	-	不需支付
14	福州丰彩办公器材公司	2013以前	货款	1,000.00	-	不需支付
15	退待金	2013以前	待金	170,462.42	-	不需支付
16	工伤生育津贴	2013以前	社保	8,238.89	-	不需支付
17	基本医疗保险费及商保费	2017/7	社保	6,112.47	6,112.47	未付
18	福州新世成装饰工程有限公司	2013以前	货款	1,073.30	-	不需支付
19	新榕光文化用品	2013以前	货款	27.00	-	不需支付
20	押金	2013以前	押金	278,190.00	-	不需支付
21	魏兴江	2016-12	押金	2,472.09	2,472.09	未付
22	工会经费	2017-12	工会经费	9,929.94	9,929.94	未付
23	黄丰栗	2017-2	押金	6,254.00	6,254.00	未付
24	黄剑锋	2017-6	押金	4,251.16	4,251.16	未付
25	广州市高陆发电电子有限公司	2017-12	品牌费	150,000.00	150,000.00	未付
26	阜阳市盈田智能科技有限公司	2018-3	保证金	100,000.00	100,000.00	未付
27	TITANIC-CAPITAL SERVICES	2013以前	货款	15,891.49	-	不需支付
28	福建德源环境服务有限公司	2017-12	押金	20,669.04	20,669.04	未付

其他应付款评估明细表

评估基准日：2018年8月31日

表5-10
金额单位：人民币元

被评估单位名称：福建福日电子配件有限公司

序号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
29	福州讯丰信息技术有限公司	2018-8	押金	14,296.90	14,296.90	未付
30	福州发光传媒传媒有限公司	2017-12	押金	13,553.89	13,553.89	未付
31	福州万尼亚贸易有限公司	2017-12	押金	36,872.03	36,872.03	未付
32	福州锐景达光电科技有限公司	2017-12	押金	73,000.00	73,000.00	未付
33	福建朵朵云日用品有限公司	2017-12	押金	36,954.00	36,954.00	未付
34	福州麦恩东尼医疗器械有限公司	2018-8	押金	3,200.00	3,200.00	未付
35	福建星海通信科技有限公司	2017-12	押金	103,000.00	103,000.00	未付
	合计			84,671,218.77	80,587,481.34	

被评估单位填表人：李智伟

填表日期：2018年9月12日

评估人员：王韵 何晓梅 陈瑜辉

企业关于进行资产评估有关事项的说明

一、委托人与被评估单位概况

（一）委托人概况

名称：福建福日实业发展有限公司；

统一社会信用代码：91350000705103261P；

类型：有限责任公司(法人独资)；

住所：福州市马尾区快安大道创新楼；

法定代表人：温春旺；

注册资本：壹亿柒仟伍佰万圆整；

成立日期：1999 年 12 月 30 日；

营业期限：1999 年 12 月 30 日至 2029 年 12 月 29 日；

经营范围：电视机、显示器、电子计算机及配件，通讯设备，电子产品及电子器件，电视机配件，家用电器的制造、销售、维修；光学仪器，电器机械及器材的销售与维修；节能环保产品、光伏设备，光电材料、器件及应用产品，移动通信终端（含手提电话）研发、制造、销售；节能环保技术与产品的研究开发、推广及咨询服务；节能环保工程设计、施工；新能源技术研发；应用软件、化工材料（不含易制毒化学品）、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢推车、不锈钢床）、金属材料、珠宝首饰、纺织品、化妆品、工艺美术品、化学原料（不含易制毒化学品）、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品（不含成品油）、燃料油、柴油（不含危险化学品）、医疗器械、机械设备、仪器仪表、五金交电、电线电缆、橡胶（含乳胶）及其制品、塑料制品、玻璃仪器、皮革制品、玩具，服装及鞋帽、钟表及配件，家具的批发、零售；汽车的销售；废旧物资回收（不含危险品）；对外贸易，苯、甲苯、邻二甲苯、对二甲苯、甲醇无储存场所经营（票据批发）。（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

1. 公司基本情况

名称：福建福日电子配件有限公司；

统一社会信用代码：91350100611305938Q；

类型：有限责任公司(法人独资)；

住所：福建省福州市仓山区建新镇半道村 168 号 6#楼 301-303；

法定代表人：温春旺；

注册资本：陆仟伍佰万元整；

成立日期：1986 年 08 月 26 日；

营业期限：1986 年 08 月 26 日至 2035 年 07 月 06 日；

经营范围：研发、生产及加工电视机配件、电子器件；销售自产产品；电动自行车、环卫机械制造及销售；电动自行车、环卫机械租赁及维修服务；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期限内从事生产经营）；移动通信终端、节能环保技术与产品的研发推广、节能环保工程设计施工及咨询服务；计算机系统集成服务；微电子计算服务；通讯工程、网络工程设计与施工；电视机、显示器、电子计算机及配件、光伏设备、通讯设备、网络设备、安防设备、光伏产品、家用电器、光学仪器、电器机械及器材、节能环保产品、照明灯具、光电材料及器件、光电产品、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢推车、不锈钢床）、金属材料、化工材料及其产品（不含危险品和易制毒化学品）、塑料制品、纺织品、轻工产品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品及燃料油（以上不含成品油、危险品）、机械设备、电线电缆、仪器仪表、玻璃仪器、五金交电（不含电动自行车）、医疗器械、皮革制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具、橡胶（含乳胶）及其制品的批发、零售及租赁；新能源技术研发。（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. 公司股东及持股比例、股权变更情况

福建福日电子配件有限公司成立于 1986 年 8 月 26 日，成立时名称为“福州市福建日立电视配件有限公司”，其中福建日立电视机有限公司持有 50%股权，福日工程塑料厂持有 50%股权；2000 年 12 月，福日工程塑料厂将持有的 50%股权转让给福建福日电子股份有限公司；2001 年 8 月更名为“福建日立电视配件有限公司”；2002 年 1 月福建日立电视机有限公司将持有的 50%的股权转让给福建福日电子股份有限公司 25%、转让给（香港）保德发展有限公司 25%，同时更名为“福建福日电子配件有限公司”；2014 年 11 月，福建福日电子股份有限公司将持有的 75%股权转让给福建福日实业发展有限公司；2016 年 1 月，（香港）保德发展有限公司将持有的 25%股权转让给福建福日实业发展有限公司。

经历次股权变更及增资事项，截至评估基准日，福建福日电子配件有限公司股权结构如下：

金额单位：人民币万元

股东名称	注册资本	占注册资本的比例（%）
福建福日实业发展有限公司	6500.00	100
合计	6500.00	100

3. 公司经营管理结构

公司设董事长 1 人、董事 4 人、下设经营班子、其中总经理 1 人、副总经理 3 人、设综合部 3 人、电商部 5 人。

4. 近三年一期资产、财务及经营状况

(1) 公司近三年一期资产、负债情况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
流动资产：				
货币资金	419,778.81	5,017,648.55	5,320,143.03	8,563,014.74
交易性金融资产				
应收票据			4,000,000.00	0.00
应收账款	2,000.00	20,685,103.01	48,279,233.05	50,095,113.27
预付款项		18,510,570.69	6,836,148.75	30,181,407.57
应收利息				
其他应收款	2,281,834.22	881,350.05	1,684,389.53	81,969,224.72
存货			2,426,558.54	5,684,711.69
其他流动资产			290,177.37	197,471.65
流动资产合计	2,703,613.03	45,094,672.30	68,836,650.27	176,690,943.64
非流动资产：				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产			867,428.69	853,884.45
固定资产	1,029,227.46	919,466.95	79,212.34	69,135.94
在建工程				
无形资产	424,694.25	403,145.25	381,596.25	367,230.25
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
非流动资产合计	1,453,921.71	1,322,612.20	1,328,237.28	1,290,250.64
资产总计	4,157,534.74	46,417,284.50	70,164,887.55	177,981,194.28

项目	2015年12月31日	2016年12月31日	2017年12月31日	2018年8月31日
流动负债：				
短期借款				
应付票据				5,739,000.00
应付账款			5,845,034.70	5,590,551.20
预收款项	8,461.29	41,475,493.50	59,223,363.15	80,796,884.37
应付职工薪酬		243.12	330.88	0.00
应交税费	85,581.65	199,729.46	168,676.82	73,937.37
应付利息				
其他应付款	18,607,231.72	4,181,867.81	4,568,179.27	84,671,218.77
一年内到期的非流动负债				
流动负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
非流动负债：				
长期借款				
专项应付款				
递延收益				
非流动负债合计				
负债合计	18,701,274.66	45,857,333.89	69,805,584.82	176,871,591.71
净资产（股东权益）	-14,543,739.92	559,950.61	359,302.73	1,109,602.57

（2）公司近三年一期经营状况见下表：

金额单位：人民币元

项目	2015年度	2016年度	2017年度	2018年1-8月
一、营业收入	4,918,691.94	85,966,491.76	278,690,513.53	144,330,537.00
其中：主营业务收入	2,241,025.64	83,870,489.89	276,002,552.61	141,742,695.85
其他业务收入	2,677,666.30	2,096,001.87	2,687,960.92	2,587,841.15
减：营业总成本	3,588,805.03	85,123,292.33	279,286,643.66	143,577,240.16
其中：主营业务成本	2,239,316.24	82,845,180.44	271,615,830.85	137,510,098.53
其他业务成本	280,651.86	247,072.86	216,664.97	115,355.84

项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度	2018 年 1-8 月
营业税金及附加	499,703.09	406,904.22	596,610.66	390,595.05
销售费用			406,649.53	553,976.77
管理费用	561,107.31	594,020.12	834,127.05	533,457.50
财务费用	-204,178.36	-233,308.97	4,120,086.27	4,726,440.39
资产减值损失	212,204.89	1,263,423.66	1,496,674.33	-252,683.92
加：投资收益			-	
二、营业利润（亏损以“-”填列）	1,329,886.91	843,199.43	-596,130.13	753,296.84
加：营业外收入	67,334.00		417,800.00	-
减：营业外支出	4,496.89	165,508.90	22,317.75	2,997.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84
减：所得税费用				
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,392,724.02	677,690.53	-200,647.88	750,299.84

上述表中 2018 年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第 154 号无保留意见审计报告。

2017 年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2018）审字第 043 号无保留意见审计报告。

2016 财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2017）审字第 039 号无保留意见审计报告。

2015 年财务数据已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并出具了闽中德（2016）审字第 044 号无保留意见审计报告。

5. 委托人与被评估单位的关系

委托人福建福日实业发展有限公司为被评估单位股东，持有被评估单位 100%股权。

6. 公司执行的主要会计政策

6.1 财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

6.2 会计期间：自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

6.3 记账本位币：以人民币为记账本位币。

6.4 记账基础和计价原则

公司会计核算以权责发生制为基础，采用借贷记账法记账。公司在对会计要素进行计量时，一般采用历史成本，在保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量的情况下，采用重置成本、可变现净值、现值或公允价值计量。

6.5 现金及现金等价物的确定标准

6.5.1 现金为公司库存现金以及可以随时用于支付的存款；

6.5.2 现金等价物为公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月到期）、流动性强易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

6.6 应收款项

6.6.1 按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

6.6.2 应收款项坏账确认标准、坏账损失核算方法

（1）应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款。

① 坏账确认的标准

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期三年未履行偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

② 坏账损失的核算方法

采用备抵法计提坏账准备。

在资产负债表日，对于单项金额重大的应收款项（单项金额超过期末应收款项余额的10%且单项金额超过1000万元人民币的应收款项）单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，计提坏账准备；对于单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项（单项金额未超过期末应收款项余额的10%且单项金额不超过1000万元人民币的应收款项），亦单独进行减值测试，计提坏账准备；对单项测试未减值的应收款项，汇同单项金额不重大的应收款项，按账龄作为类似信用风险特征划分为若干组合，再按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定减值损失，计提坏账准备。具体如下：

应收款项按账龄划分的信用风险组合，确定计提比例如下：

应收款项账龄	计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%
1 至 2 年（含 2 年）	20%
2 至 3 年（含 3 年）	70%
3 年以上	100%

(2) 下列三类应收款项不计提坏账准备：

①应收纳入信息集团公司合并报表范围内各公司的款项；

②押金及职工备用金借款；

③有确凿证据表明该项应收款项能全额收回的，如欠款单位以价值相当的可变现资产作抵押的。

公司收回应收款项时，将取得的价款和应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

6.7 存货

6.7.1 存货分类

公司存货指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

6.7.2 存货取得和发出的计价方法

存货取得按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

6.7.3 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

(1) 存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于

销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

(2) 存货跌价准备的计提方法：按单项存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

6.7.4 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

6.7.5 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

6.8 固定资产

6.8.1 公司固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。同时满足下列条件的，才能予以确认：

(1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

(2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

6.8.2 公司固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本，按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本，同时将被替换部分的账面价值扣除，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本，分别按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号——债务重组》、《企业会计准则第20号——企业合并》和《企业会计准则第21号——租赁》确定。

6.8.3 公司对所有固定资产计提折旧。但是，已提足折旧仍继续使用的固定资产除外。固定资产按年限平均法计提折旧

6.8.4 固定资产分类、预计残值率和折旧年限如下：

固定资产类别	预计净残值率	预计使用年限(年)	年折旧率
房屋建筑物	10%	20	4.50%
机器设备	10%	5-10	9%-18%
运输设备	10%	5	18%
管理设备	10%	5	18%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命；预计净残值预计

数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

6.8.5 固定资产减值准备

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可收回金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

6.9 在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第17号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后再作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

6.10 长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用按实际成本计价，在受益年限内采用直线法平均摊销。公司在筹建期内发生的开办费用在开始生产经营的当月起一次计入当期损益。

6.11 收入

6.11.1 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

6.12.2 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的, 按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入, 并按相同的金额结转劳务成本。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本转入当期损益, 不确认提供劳务收入。

6.13.3 让渡资产使用权

提供资金的利息收入, 按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定; 他人使用公司非现金资产, 发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的, 予以确认:

(1) 相关的经济利益很可能流入企业;

(2) 收入的金额能够可靠地计量。

6.14 递延所得税资产/递延所得税负债

公司在取得资产、负债时, 确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异, 按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

6.14.1 递延所得税资产的确认

公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限, 确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是, 同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认: ①该项交易不是企业合并; ②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异, 同时满足下列条件的, 确认相应的递延所得税资产: ①暂时性差异在可预见的未来很可能转回; ②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减, 视同可抵扣暂时性差异处理, 以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限, 确认相应的递延所得税资产。

6.14.2 递延所得税负债的确认

除下列交易中产生的递延所得税负债以外, 公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债: ①商誉的初始确认; ②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认: 该项交易不是企业合并; 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额 (或可抵扣亏损)。

公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异, 确认相应的

递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

6.15 会计政策、会计估计的变更以及差错更正说明

公司本期无会计政策变更、会计估计变更和重大差错更正。

6.16 税项

6.16.1 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	17%、16%、5%
城市维护建设税	应交增值税、营业税额	7%
教育费附加	应交增值税、营业税额	5%
企业所得税	应纳税所得额	15%、25%
房产税	房租收入	12%

二、关于经济行为的说明

根据《福建福日电子股份有限公司会议纪要》（福股会纪【2018】21号，2018年8月29日），同意福建福日电子股份有限公司转让全资子公司福建福日实业发展有限公司持有的福建福日电子配件有限公司100%股权，本次评估是为上述经济行为所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值提供市场价值参考依据。

三、关于评估对象和评估范围的说明

1. 评估对象和评估范围

本次资产评估的对象为福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值，本次资产评估的评估范围为福建福日电子配件有限公司的全部资产、负债，在评估基准日总资产账面值为17,798.12万元，总负债账面值为17,687.16万元，所有者权益账面值为110.96万元。具体内容如下：

金额单位：人民币万元

流动资产	17,669.09
货币资金	856.30
应收账款	5,009.51
预付款项	3,018.14
其他应收款	8,196.92
存货	568.47

其他流动资产	19.75
非流动资产	129.03
长期股权投资	
投资性房地产	85.39
固定资产	6.91
在建工程	
无形资产	36.72
资产总计	17,798.12
流动负债	17,687.16
应付票据	573.90
应付账款	559.06
预收款项	8,079.69
应交税费	7.39
其他应付款	8,467.12
非流动负债	0.00
负债合计	17,687.16
净资产（股东权益）	110.96

上述账面值已经福建中诚信德会计师事务所有限公司审计并发表无保留意见。纳入评估范围的资产与上述经济行为所涉及的资产范围一致。

四、关于评估基准日的说明

评估基准日确定为 2018 年 8 月 31 日。

评估基准日由委托人确定。评估基准日的确定主要考虑了会计期末以及有利于本次经济行为实现等因素。

五、可能影响评估工作的重大事项说明

无可能影响评估工作的重大事项说明。

六、资产负债清查情况

（一）实物资产的产权状况，分布地点及特点

福建福日电子配件有限公司纳入本次评估的实物资产为存货、投资性房地产、设备类资产等，福建福日电子配件有限公司纳入本次评估的实物资产为存货、投资性房地产、设备类资产，主要分布在福州市仓山区建新镇半道村厂区。各类实物资产的特点如下：

1. 存货

存货为库存商品，包括、台灯、空调、电线等；各存货保管良好，为正常销售的产品。

2. 投资性房地产

投资性房地产位于福州市仓山区建新镇半道村厂区内，共 6 幢，建筑面积 10,943.39 平方米，已取得权属证书。

3. 设备类资产

设备类资产主要由机器设备、车辆及电子设备构成。

机器设备主要包括流水线、X 荧光光谱仪、电房变压器、冷库制冷设备等共 17 台/套，以上设备陆续购置并启用于 1995 年至 2017 年间，其中 X 荧光光谱仪、精密数字电桥、消防水泵已闲置、日立窗式空调已报废、发电机、离心水泵已无实物，其余设备可使用。

车辆已无实物。

电子设备主要是办公电子设备以及其他办公用品等共 33 台，电子设备陆续购置并启用于 1988 年至 2017 年间，其中数码相机、LED 显示屏、监控设备已无实物，部分电子设备已闲置，其余设备尚能使用。

（二）清查工作的组织情况

为配合本次资产评估而进行的资产清查于 2018 年 9 月 11 日开始，公司为此成立了资产清查小组，参加人员有财务、设备等有关人员。

（三）清查结论

纳入评估范围内机器设备中发电机、离心水泵已无实物，电子设备中数码相机、LED 显示屏、监控设备已无实物，车辆已无实物。

七、未来收益年度预测说明

（一）主营业务收入的预测

根据公司企业管理层的盈利规划，考虑到行业的发展情况，测算未来的营业收入，预计电器类产品将不再经营、主要经营建材类及医疗器械，未来销售量、销售单价将在 2018 年水平上逐年增长，则预测过程如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
----	---------------	--------	--------	--------	--------

螺纹钢	本单位销售量(吨)	6,555	26,787	28,662	30,955	33,741
	销售单价(元/吨)	4,215.78	4,342.25	4,559.37	4,787.33	5,026.70
	销售收入	2,763.47	11,631.56	13,068.05	14,819.17	16,960.54
型钢	本单位销售量(吨)	3,256	13,703	14,663	15,836	17,261
	销售单价(元/吨)	4,502.87	4,637.96	4,823.47	5,016.41	5,217.07
	销售收入	1,465.95	6,355.56	7,072.47	7,943.80	9,005.09
电缆	本单位销售量(千米)	1,041	1,648	1,846	2,067	2,315
	销售单价(元/)	4,599.35	4,755.69	4,811.00	4,953.00	5,088.00
	销售收入	478.94	783.74	888.00	1,023.91	1,178.04
电视机	本单位销售量(台)	1,323				
	销售单价(元/台)	1,010.60				
	销售收入	133.70				
空调	本单位销售量(台)	6,129				
	销售单价(元/台)	1,236.17				
	销售收入	757.65				
台灯	本单位销售量(台)	30				
	销售单价(元/台)	116.00				
	销售收入	0.35				
净化器	本单位销售量(台)	82				
	销售单价(元/台)	3,001.20				
	销售收入	24.61				
医疗仪器	本单位销售量(台)		238	286	320	358
	销售单价(元/台)		21,218.03	21,642.39	22,291.66	23,183.33
	销售收入		504.99	618.11	713.05	830.56
医疗配件			255.00	308.04	369.62	441.34
医疗辅材			102.08	124.44	142.45	163.08
合计		5,624.68	19,632.93	22,079.11	25,012.00	28,578.65

（二）主营业务成本的预测

根据公司近年的成本占收入比例，对未来营业成本预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
螺纹钢	2,625.30	11,049.98	12,414.65	14,078.21	16,112.51
型钢	1,392.66	6,037.79	6,718.85	7,546.61	8,554.84
电缆	459.79	752.39	852.48	982.95	1,130.92
电视机	117.75				
空调	679.98				
台灯	0.32				
净化器	23.78				
医疗仪器		499.94	611.93	705.92	822.25
医疗配件	-	242.25	292.64	351.14	419.27
医疗辅材	-	96.98	118.21	135.33	154.93
合计	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72

（三）其他业务收支

根据当地同类型房地产租赁市场近几年来公布的租金市场状况分析，公司出租物业租金总体呈逐年上涨趋势，平均年递增率为 3%-5%，确定未来五年每年租金水平递增 5%，则预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
其他业务收入	114.25	359.88	377.87	396.76	416.60
其他业务成本	11.43	35.99	37.79	39.68	41.66

（四）管理费用的预测

公司的管理费用由职工薪酬、折旧费、无形资产摊销、办公费、差旅费等构成。根据近二年管理费用占收入比重预测未来管理费用，对未来管理费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
职工薪酬	15.30	53.41	60.06	68.04	77.74
土地使用权摊销	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15
办公费	0.24	0.82	0.92	1.05	1.20
差旅交通费	0.56	1.94	2.18	2.47	2.83
修缮费	0.01	0.03	0.04	0.04	0.05
水电费	0.38	1.33	1.49	1.69	1.93
折旧费	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54
中介机构费	0.90	3.13	3.52	3.99	4.56
财产保险费	0.16	0.54	0.61	0.69	0.79
其他	0.50	1.75	1.96	2.22	2.54
合计	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32

（五）销售费用的预测

公司的销售费用主要由职工薪酬、物流费用等构成，根据近二年销售费用占收入比重预测未来销售费用，对未来销售费用预测如下：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
职工薪酬	12.00	41.88	47.10	53.35	60.96
修理费	0.14	0.49	0.55	0.63	0.72
办公费	0.01	0.02	0.03	0.03	0.03
差旅费	0.58	2.04	2.29	2.60	2.97
运输费用	0.45	1.57	1.77	2.00	2.29
保险费	0.00	0.00	0.01	0.01	0.01
广告费	0.02	0.07	0.08	0.09	0.10
销售服务费	1.60	5.57	6.26	7.09	8.11
招待费	0.21	0.75	0.84	0.95	1.09
交通费	0.03	0.11	0.12	0.14	0.16

专业服务费	0.09	0.32	0.36	0.41	0.47
合计	15.14	52.83	59.41	67.30	76.09

（六）税金及附加的预测

公司城市维护建设税及教育费附加分别按增值税应纳税金的 7%、5% 计缴。

房产税：从价计税房产原值，计税比例 75%，税率 1.2%，年房产税 0.52 万元；从租计税按租金收入 12% 计取。

土地使用税：计税土地面积 10178.54 平方米，税额标准 8 元/平方米，年土地使用税 8.14 万元。

（七）财务费用

公司财务费用主要包括利息支出、利息收入、手续费及汇兑损益。汇兑损益由于未来货币的趋势及幅度难以预测，故不预测。利息支出、手续费根据近二年其占收入比例预测，对于溢余资金产生的利息收入不列入预测范围，则财务费用预测如下表：

金额单位：人民币万元

项 目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
利息支出	136	475.88	535.18	606.27	692.72
手续费支出	0.59	2.06	2.32	2.62	3.00
合计	136.93	477.94	537.49	608.89	695.72

（八）所得税的预测

根据 2007 年 3 月 16 日经第十届全国人大会议审议通过的《企业所得税法》及其后续实施细则，企业所得税税率自 2008 年 1 月 1 日起按 25% 执行。

（九）其他损益类项目预测

其他收益、营业外收入及营业外支出属非经营性业务收支，存在不确定性，本次不予预测。资产减值损失属非经常性项目且发生不具有延续性，本次不予预测。

（十）资本性支出的预测

公司的资本性支出主要由二部分组成：存量资产的正常更新支出（重置支出）、增量资产的资本性支出（扩大性支出）。

（1）扩大生产规模资本性支出的预测

扩大生产规模资本性支出主要根据公司资产现状和预计使用年限，为补充未来年度报废或需扩大经营规模增加资产引起的资本性支出。未来年度企业无扩大规模的经营规划，因此扩大生产规模资本性支出不作预测。

(2) 维持原有规模资本性支出的预测

根据公司的资产构成、固定资产更新周期、评估基准日固定资产现状等的分析。则预测如下：

金额单位：人民币万元

序号	项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
1	固定资产更新/改造	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
2	无形资产购置/开发	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
	合计	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69

(十一) 折旧与摊销的计算

公司的固定资产为房屋建筑物、机器设备、电子设备，本次评估按照评估基准日的固定资产原值，以及公司采用的折旧计提政策对未来的折旧进行预测。公司账面需进行摊销的项目为土地使用权，按直线法进行摊销。则折旧和摊销预测见下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018年9-12月	2019年	2020年	2021年	2022年	永续期
管理费用-折旧	1.78	3.54	3.54	3.54	3.54	3.54
摊销-土地使用权	1.08	2.15	2.15	2.15	2.15	2.15
合计	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69

(十二) 追加营运资金的计算

营运资金增加是指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业的持续经营能力所需的营运资金增加额，如维持正常生产经营所需保持的现金量、产品存货购置所需资金量、客户应付而未付的业务款项等所需的资金以及应付的款项等。经分析，企业其他应收款及其他应付款核算的内容绝大多数与主业无关或暂时性的往来，将其中与主业无关或暂时性往来作为非经营性，扣除非经营性往来后其他应收款及其他应付款金额小且与经营业务相关性不大，预测时假定其保持基准日余额持续稳定；应交税费及应付职工薪酬等因周转快，拖欠时间相对较短，且金额相对较小，预测时假定其保持基准日余额持续稳定；因此评估中营运资金的增加额只考虑正常经营所必须保持的现金、应收款项、存货和应付款项主要因素，即：

营运资金增加额=当期营运资金需求量-上期营运资金需求量

营运资金需求量=最低现金持有量+应收款项平均余额+存货平均余额-应付款项平均余额

预计公司日常所需的最低现金保有量为公司 1 个月的完全付现成本费用。其中：
 年付现成本费用=预测的营业成本总额+预测的期间费用总额+预测的税金及附加总额-预测的非付现成本费用(折旧摊销)总额

应收款项平均余额=当期预测的销售收入/历史应收款项周转率

存货平均余额=当期预测的销售成本/历史存货周转率

应付款项平均余额=预测的销售成本/历史应付款项周转率

1. 现金需求的估算

结合公司历史年度的现金使用情况预测未来年度企业运营需要的最低现金保有量，本次主要通过对历史年度企业付现情况进行分析，所需的最低现金保有量以企业 1 个月的完全付现成本费用为参考，具体详细如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
营业成本	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72
销售费用	22.34	70.70	75.20	80.29	86.09
管理费用	15.14	52.83	59.41	67.30	76.90
财务费用	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32
税金及附加	136.93	477.94	537.49	608.89	695.72
折旧与摊销	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69
付现成本合计	5,492.03	19,343.73	21,751.64	24,636.83	28,145.05
现金需求	457.67	1,611.98	1,812.64	2,053.07	2,345.42

2. 应收款项、存货和应付款项的估算

应收款项（包括应收账款、预付账款）、存货和应付款项（包括应付账款、预收账款）按以下公式预测，具体计算方法如下：

年度应收款项=当年销售收入/应收款项周转率

年度存货=当年销售成本/存货周转率

年度应付款项=当年销售成本/应付款项周转率

参照公司近期应收账款、预付账款、存货、应付账款、预收账款周转情况进行预测。

则未来年度营运资金预测如下表所示：

金额单位：人民币万元

项目内容	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年
一、流动资产	3,245.86	11,373.82	12,791.10	14,489.99	16,555.93
应收账款	1,919.69	6,700.66	7,535.53	8,536.52	9,753.81
现金	457.67	1,611.98	1,812.64	2,053.07	2,345.42
存货	156.19	550.53	619.18	701.45	801.49
预付款项	712.31	2,510.66	2,823.76	3,198.95	3,655.20
二、流动负债	2,950.60	10,306.59	11,590.83	13,130.54	15,002.95
应付账款	220.17	776.04	872.82	988.79	1,129.82
预收款项	2,730.43	9,530.55	10,718.01	12,141.75	13,873.13
三、营运资金	295.25	1,067.23	1,200.27	1,359.45	1,552.98
四、新增营运资金	295.25	771.98	133.04	159.17	193.53

(十三)企业自由现金流量

根据上述各项预测，明确企业自由现金流量预测结果如下表：

金额单位：人民币万元

项目	2018 年 9-12 月	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	永续期
主营业务收入	5,624.68	19,632.93	22,079.11	25,012.00	28,578.65	28,578.65
其他业务收入	114.25	359.88	377.87	396.76	416.6	416.6
减：主营业务成本	5,299.57	18,679.32	21,008.75	23,800.16	27,194.72	27,194.72
其他业务成本	11.43	35.99	37.79	39.68	41.66	41.66
税金及附加	22.34	70.70	75.20	80.29	86.09	86.09
管理费用	20.91	68.64	76.47	85.88	97.32	97.32
销售费用	15.14	52.83	59.41	67.30	76.90	76.90
财务费用	136.34	475.88	535.18	606.27	692.72	692.72
利润总额	232.61	609.45	661.85	726.56	802.84	802.84
所得税	58.15	152.36	165.46	181.64	200.71	200.71
净利润	174.46	457.09	496.39	544.92	602.13	602.13

加：折旧、摊销	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69
减：资本性支出	2.86	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69
减：营运性资金增加额	295.25	771.98	133.04	159.17	193.53	193.53
加：扣税后利息	102.25	356.91	401.38	454.70	519.54	519.54
年自由现金流	-18.54	42.02	764.74	840.45	928.15	928.15

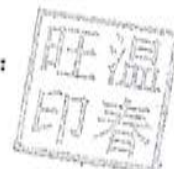
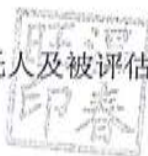
八、资料清单

- (一) 资产评估申报明细表；
- (二) 相关经济行为的批文；
- (三) 审计报告；
- (四) 资产权属证明文件、产权证明文件；
- (五) 重大合同、协议等；
- (六) 其他资料。



委托人及被评估单位 (盖章):

委托人及被评估单位法定代表人 (签章):



2018 年 9 月 20 日

福建福日电子股份有限公司

会 议 纪 要

福股会纪〔2018〕21号

福建福日电子股份有限公司 2018年经营班子会议（A会）纪要

公司经营班子会议（A会）于2018年8月24日在公司第一会议室召开，会议由卞志航董事长主持，公司高级管理人员出席会议。现将会议纪要如下：

一、审议并通过了《关于转让福配公司100%股权的议案》。会议同意以不低于经福建省国资委备案的福建福日电子配件有限公司最近一期经审计净资产评估值为依据，转让福日电子全资子公司福日实业持有的福配公司100%股权予福建省电子信息集团或其子公司。会议要求将本议案上报福建省电子信息集团审批，并提请公司董事会审议。

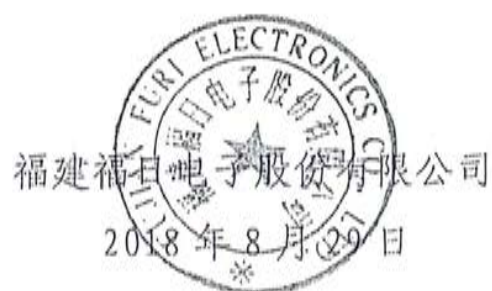
二、审议并通过了《关于转让福顺微公司30%股权的议案》。会议同意以不低于经福建省国资委备案的福建福顺微电子有限公司最近一期经审计净资产评估值为依据，转让福日电子持有的福顺微公司30%股权予福建省电子信息集团。会议要求将本议案上报福建省电子信息集团审批，并提请公司董事会审议。

出席 卞志航 温春旺 李 震 高敏华 陈富贵 许政声
蔡登峰

列席 郭玉伟

汇报人 陈天赐 施 伟

记 录 吴新生



报备防伪码：



报备防伪号：4F7D956EA0627635

报告文号：闽中德（2018）审字第154号

报告日期：2018年09月04日

报备时间：2018年09月10日 08:58:24

签字注册会计师：陈丹立，李福生

福建福日电子配件有限公司

审计报告



事务所名称：福建中诚信德会计师事务所有限公司

事务所电话：0591-87821803

传 真：0591-87817232

通 信 地址：福州市鼓楼区湖东路北150号中山大厦c座6层601单元

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

福建中诚信德会计师事务所有限公司

FUJIAN ZHONGCHENGXINDE CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS CO. LTD

审计报告

闽中德(2018)审字第154号

福建福日电子配件有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了福建福日电子配件有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2018年8月31日的资产负债表，2018年1-8月的利润表、现金流量表、股东权益变动表以及财务报表附注。

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2018年8月31日的财务状况以及2018年1-8月的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划清算贵公司、停止营运或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

地址：福建省福州市湖东路150号中山大厦C座6层

电话：0591-87821803

87836530

邮政编码：350003

传真：0591-87817232

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由舞弊或错误所导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计的过程中,我们运用了职业判断,保持了职业怀疑。我们同时:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险;对这些风险有针对性地设计和实施审计程序;获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时,根据获取的审计证据,就可能导致对贵公司的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性,审计准则要求我们在审计报告中提请报告使用者注意财务报表中的相关披露;如果披露不充分,我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于审计报告日可获得的信息。然而,未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露),并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现(包括我们在审计中识别的值得关注的内部控制缺陷)等事项进行沟通。

我们还就遵守关于独立性的相关职业道德要求向治理层提供声明,

并就可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项,以及相关的防范措施(如适用)与治理层进行沟通。

从与治理层沟通的事项中,我们确定哪些事项对当期财务报表审计最为重要,因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项,除非法律法规禁止公开披露这些事项,或在极其罕见的情形下,如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处,我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

福建中诚信德会计师事务所有限公司

中国 福州



中国注册会计师:



主任会计师:



二〇一八年九月四日

资 产 负 债 表

2018年8月31日

编制单位：福建福日电子配件有限公司

单位：元

资 产	期 末 数	期 初 数	负债和所有者权益 (或股东权益)	期 末 数	期 初 数
流动资产：			流动负债：		
货币资金	8,563,014.74	5,320,143.03	短期借款	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	4,000,000.00	应付票据	5,739,000.00	-
应收账款	50,095,113.27	48,279,233.05	应付账款	5,590,551.20	5,845,034.70
预付款项	30,181,407.57	6,836,148.75	预收款项	80,796,884.37	59,223,363.15
应收利息	-	-	应付职工薪酬	-	330.88
应收股利	-	-	应交税费	73,937.37	168,676.82
其他应收款	81,969,224.72	1,684,389.53	应付利息	-	-
存货	5,684,711.69	2,426,558.54	应付股利	-	-
划分为持有待售的资产	-	-	其他应付款	84,671,218.77	4,568,179.27
一年内到期的非流动资产	-	-	划分为持有待售的负债	-	-
其他流动资产	197,471.65	290,177.37	一年内到期的非流动负债	-	-
流动资产合计	176,690,943.64	68,836,650.27	其他流动负债	-	-
			流动负债合计	176,871,591.71	69,805,584.82
			非流动负债：		
非流动资产：			长期借款	-	-
可供出售金融资产	-	-	应付债券	-	-
持有至到期投资	-	-	长期应付款	-	-
长期应收款	-	-	长期应付职工薪酬	-	-
设定受益计划净资产	-	-	专项应付款	-	-
长期股权投资	-	-	预计负债	-	-
投资性房地产	853,884.45	867,428.69	递延收益	-	-
固定资产	69,135.94	79,212.34	递延所得税负债	-	-
在建工程	-	-	其他非流动负债	-	-
工程物资	-	-	非流动负债合计	-	-
固定资产清理	-	-	负债合计	176,871,591.71	69,805,584.82
生产性生物资产	-	-	所有者权益（或股东权益）：		
油气资产	-	-	实收资本（或股本）	65,000,000.00	65,000,000.00
无形资产	367,230.25	381,596.25	资本公积	939,155.89	939,155.89
开发支出	-	-	减：库存股	-	-
商誉	-	-	其他综合收益	-	-
长期待摊费用	-	-	专项储备	-	-
递延所得税资产	-	-	盈余公积	3,350,975.04	3,350,975.04
其他非流动资产	-	-	未分配利润	-68,180,528.36	-68,930,828.20
非流动资产合计	1,290,250.64	1,328,237.28	所有者权益（或股东权益）合计	1,109,602.57	359,302.73
资产总计	177,981,194.28	70,164,887.55	负债及所有者权益总计	177,981,194.28	70,164,887.55

利 润 表

2018年1-8月

编制单位：福建福日电子配件有限公司

单位：元

项 目	本期累计数	上年累计数
一、营业收入	144,330,537.00	278,690,513.53
减：营业成本	137,625,454.37	271,832,495.82
税金及附加	390,595.05	596,610.66
销售费用	553,976.77	406,649.53
管理费用	533,457.50	834,127.05
财务费用	4,726,440.39	4,120,086.27
资产减值损失	-252,683.92	1,496,674.33
加：公允价值变动收益	-	-
投资收益	-	-
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
资产处置收益(损失以“-”号填列)	-	-
其他收益	-	-
二、营业利润	753,296.84	-596,130.13
加：营业外收入	-	417,800.00
减：营业外支出	2,997.00	22,317.75
其中：非流动资产处置损失	-	-
三、利润总额	750,299.84	-200,647.88
减：所得税费用	-	-
四、净利润	750,299.84	-200,647.88

所有者权益变动表

2018年1-8月

编制单位:福建福日电子配件有限公司

币种:人民币元																
项目	本年金额							上年金额								
	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	减:库存股	所有者权益合计	实收资本(或股本)	资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	减:库存股	所有者权益合计
一、上年年末余额	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,930,828.20	-	359,302.73	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,730,180.32	-	559,950.61
加:会计政策变更																
前期差错更正																
二、本年年初余额	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,930,828.20	-	359,302.73	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,730,180.32	-	559,950.61
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)						750,299.84	-	750,299.84						-200,647.88	-	-200,647.88
(一)综合收益总额						750,299.84		750,299.84								
(二)所有者投入和减少资本																
1.所有者投入资本																
2.股份支付计入所有者权益的金额																
3.其他																
(三)利润分配																
1.提取盈余公积																
2.对所有者(或股东)的分配																
3.其他																
(四)所有者权益内部结转																
1.资本公积转增资本(或股本)																
2.盈余公积转增资本(或股本)																
3.盈余公积弥补亏损																
4.其他																
(五)专项储备																
1.本期提取																
2.本期使用(以公允价值填列)																
(六)其他																
四、本年年末余额	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,180,528.36	-	1,109,602.57	65,000,000.00	939,155.89	-	-	3,350,975.04	-68,930,828.10	-	359,302.73

币种:人民币元

现金流量表

2018年1-8月

编制单位：福建福日电子配件有限公司

单位：元

项 目	金 额
一、经营活动产生的现金流量：	
销售商品、提供劳务收到的现金	216,044,150.10
收到的税费返还	-
收到的其他与经营活动有关的现金	3,181,869.55
现金流入小计	219,226,019.65
购买商品、接受劳务支付的现金	206,598,837.81
支付给职工以及为职工支付的现金	859,072.89
支付的各项税费	546,451.38
支付的其他与经营活动有关的现金	3,006,630.57
现金流出小计	211,010,992.65
经营活动产生的现金流量净额	8,215,027.00
二、投资活动产生的现金流量：	
收回投资所收到的现金	-
取得投资收益所收到的现金	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额	-
收到的其他与投资活动有关的现金	-
现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	116,894.20
投资所支付的现金	-
支付的其他与投资活动有关的现金	-
现金流出小计	116,894.20
投资活动产生的现金流量净额	-116,894.20
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资所收到的现金	-
取得借款所收到的现金	-
收到的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流入小计	-
偿还债务所支付的现金	-
分配股利、利润和偿付利息所支付的现金	4,786,714.63
支付的其他与筹资活动有关的现金	-
现金流出小计	4,786,714.63
筹资活动产生的现金流量净额	-4,786,714.63
四、汇率变动对现金的影响	-68,546.46
五、现金及现金等价物净增加额	3,242,871.71
加：期初现金及现金等价物余额	5,320,143.03
六、期末现金及现金等价物余额	8,563,014.74

现金流量表（附表）

2018年1-8月

编制单位：福建福日电子配件有限公司

单位：元

补 充 资 料	金 额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	
净利润	750,299.84
加：计提的资产减值准备	-252,683.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	23,620.64
无形资产摊销	14,366.00
长期待摊费用摊销	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（减：收益）	
固定资产报废损失	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	
财务费用	68,546.46
投资损失（减：收益）	
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-
存货的减少（减：增加）	-3,258,153.15
经营性应收项目的减少（减：增加）	-96,196,975.76
经营性应付项目的增加（减：减少）	107,066,006.89
其他	
经营活动产生的现金流量净额	8,215,027.00
2、不涉及现金收支的投资和筹资活动：	
债务转为资本	
一年内到期的可转换公司债券	
融资租入固定资产	
3、现金及现金等价物净增加情况：	
现金的期末余额	8,563,014.74
减：现金的期初余额	5,320,143.03
加：现金等价物的期末余额	
减：现金等价的期初余额	
现金及现金等价物净增加额	3,242,871.71

财务报表附注

一、公司的基本情况

福建福日电子配件有限公司由福建福日实业发展有限公司独资经营的有限责任公司，公司注册资本为人民币 6,500.00 万元，法定代表人：温春旺。统一社会信用代码：91350100611305938Q，住所为福建省福州市仓山区建新镇半道村 168 号 6#楼 301-303。公司经营范围：研发、生产及加工电视机配件、电子器件；销售自产产品；电动自行车、环卫机械制造及销售；电动自行车、环卫机械租赁及维修服务；自营和代理各类商品和技术进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外（涉及审批许可项目的，只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营）；移动通信终端、节能环保技术与产品的研发推广、节能环保工程施工及咨询服务；计算机系统集成服务；微电子技术服务；通讯工程、网络工程设计与施工；电视机、显示器、电子计算机及配件、光伏设备、通讯设备、网络设备、安防设备、光伏产品、家用电器、光学仪器、电器机械及器材、节能环保产品、照明灯具、光电材料及器件、光电产品、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢推车、不锈钢床）、金属材料、化工材料及其产品（不含危险品和易制毒化学品）、塑料制品、纺织品、轻工产品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、预包装食品及散装食品、矿产品（不含危险化学品）、煤炭、焦炭、石油制品及燃料油（以上不含成品油、危险品）、机械设备、电线电缆、仪器仪表、玻璃仪器、五金交电（不含电动自行车）、医疗器械、皮革制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具、橡胶（含乳胶）及其制品的批发、零售及租赁；新能源技术研发。（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、公司主要会计政策、会计估计和前期会计差错

1、财务报表的编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项具体会计准则、应用指南及准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2、遵循企业会计准则的声明

公司编制的 2018 年度 1-8 月财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

3、会计年度

公司会计年度自公历每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

4、记账本位币

公司以人民币为记账本位币。

5. 现金等价物的确定标准

公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指公司持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

受到限制的银行存款，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。

6. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易

发生外币业务时，外币金额按交易发生日（或者与交易发生日类似）的即期汇率（中国人民银行授权中国外汇交易中心公布的中间价）折算为人民币入账，期末按照下列方法对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：

A、外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。

B、以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。

C、对以公允价值计量的外币非货币性项目，按公允价值确定日即期汇率折算，由此产生的汇兑损益作为公允价值变动，计入当期损益。

外币汇兑损益除与购建或者生产符合资本化条件的资产有关的外币专门借款产生的汇兑损益，在资产达到预定可使用或者可销售状态前计入符合资本化条件的资产的成本，其余均计入当期损益。

(2) 外币财务报表的折算

A、资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。

B、利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率近似的汇率折算。

按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目下单独列示。

C、现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示。

7. 金融工具

(1) 分类

金融工具分为下列五类

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或交易性金融负债、指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；

B、持有至到期投资；

C、贷款和应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

(2) 初始确认和后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债：按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告发放的现金股利或债券利息，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，将其公允价值变动计入当期损益。

B、持有至到期投资：按取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含已宣告发放债券利息的，单独确认为应收项目。持有期间按照实际利率法确认利息收入，计入投资收益。实际利率与票面利率差别很小的，可按票面利率计算利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项：按从购货方应收的合同或协议价款作为初始入账金额。单项金额重大的应收款项持有期间采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

D、可供出售金融资产：按取得该金融资产的公允价值和相关费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含了已宣告发放的债券利息或现金股利的，单独确认为应收项目。持有期间取得的利息或现金股利，计入投资收益。期末，可供出售金融资产以公允价值计量，且公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入当期损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

E、其他金融负债：按其公允价值和相关交易费用之和作为初始入账金额。除《企业会计准则第22号——金融工具确认与计量》第三十三条规定的三种情况外，按摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场的报价确定其公允价值，活跃市场的报价包括易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移的确认

情形		确认结果
已转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬		终止确认该金融资产（确认新资产/负债）
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	放弃了对该金融资产控制	
既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	未放弃对该金融资产控制	按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关资产和负债及任何保留权益
	保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬	继续确认该金融资产，并将收益确认为负债

公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。

A、金融资产整体转移满足终止确认条件的，应当将下列两项金额的差额计入当期损益：所转移金融资产的账面价值；因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。

B、金融资产部分转移满足终止确认条件的，应当将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：终止确认部分的账面价值；终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

(5) 金融负债的终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部分。如存在下列情况：

A、公司将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，不应当终止确认该金融负债

B、公司与债权人之间签订协议（不涉及债务重组所指情形），以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，应当终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

（6）金融资产减值测试和减值准备计提方法

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产不需要进行减值测试。

期末对持有至到期投资的账面价值进行检查，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

期末对应收款项的减值处理见附注二、10。

期末，如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，认定该可供出售金融资产已发生减值，并确认减值损失。在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，计入当期损失。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

（7）衍生金融工具

公司利用如远期外汇合约和利率掉期等衍生金融工具规避汇率和利率变动风险。衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的衍生金融工具确认为一项负债。

公司根据政策管理衍生金融工具的应用，并以书面方式列明与公司风险管理策略一致的衍生金融工具应用原则。

衍生金融工具的后续计量时，因公允价值变动而产生的利得或损失在利润表中确认。对于符合套期会计处理的衍生金融工具，确认任何产生的利得或损失取决于被套期项目的性质。不符合套期会计处理的衍生金融工具分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及金融负债。

8、应收款项

(1) 单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准	单项金额重大的应收款项指单项金额超过期末应收款项余额的 10%且单项金额超过 1,000 万元人民币
单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额确认减值损失，个别认定计提坏账准备，经减值测试后不存在减值的，应当包括在具有类似风险组合特征的应收款项中计提坏账准备。

(2) 按组合计提坏账准备应收款项

确定组合的依据	
组合名称	依据
组合 1、列入合并范围内母子公司之间应收款项	按合并范围内母子公司划分
组合 2、按账龄组合的应收账款	按账龄划分组合
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合名称	计提方法
组合 1、列入合并范围内母子公司之间应收款项	不计提坏账准备
组合 2、按账龄组合的应收款项	按账龄分析法计提

组合中，按照账龄分析法计提坏账准备的应收款项，坏账准备的计提比例如下

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5	5
1 至 2 年 (含 2 年)	20	20
2 至 3 年 (含 3 年)	70	70
3 年以上	100	100

(3) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	单项金额在资产负债表日未超过 1,000 万元人民币，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

(4) 预付款项的坏账准备核算方法

本公司对账龄在三年以上的预付款项全额计提坏账准备。

(5) 公司确认坏账的标准是

因债务人破产，依照法律程序清偿后，确定无法收回的应收款项；

因债务人死亡，既无遗产可供清偿，又无义务承担人，确定无法收回的应收款项；

因债务人逾期三年未履行偿债义务，并且有确凿证据表明无法收回或收回的可能性不大的应收款项。

9、存货核算方法

(1) 公司存货是指在生产经营过程中持有以备销售，或者仍然处在生产过程，或者在生产或提供劳务过程中将消耗的材料或物资等，包括各类原材料、包装物、低值易耗品、在产品、产成品（库存商品）等。

(2) 存货计量

按照成本进行初始计量。存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

发出存货的计价方法：采用加权平均法核算。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品及包装物的摊销方法

采用“一次摊销法”核算。

(5) 期末存货按成本与可变现净值孰低计价，存货期末可变现净值低于账面成本的，按差额计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。可变现净值的确定依据及存货跌价准备计提方法

A、存货可变现净值的确定依据：为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然应当按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料应当按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应以合同价格为基础计算。企业

持有存货的数量多于销售合同订购数量的,超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

B、存货跌价准备的计提方法:按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备;但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

10、固定资产的标准、分类、计价、折旧政策

(1) 固定资产的确认标准:是指同时具有下列特征的有形资产

A、为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的;

B、使用寿命超过一个会计年度。

(2) 固定资产分为房屋及建筑物、固定资产更新改造支出、机器设备、电子设备、器具及家具、运输设备。

(3) 固定资产的计价方法

固定资产按照成本进行初始计量。投资者投入固定资产的成本,按照投资合同或协议约定的价值确定,但合同或协议约定价值不公允的除外。企业对固定资产使用过程中发生的更新改造支出、大修理费用等,符合固定资产确认条件的,计入固定资产成本,同时将被替换部分的账面价值扣除,不符合固定资产确认条件的计入当期损益。

非货币性资产交换、债务重组、企业合并和融资租赁取得的固定资产的成本,分别按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》、《企业会计准则第12号—债务重组》、《企业会计准则第20号—企业合并》和《企业会计准则第21号—租赁》确定。

(4) 固定资产的折旧方法

采用直线折旧法。固定资产按照成本进行初始计量,除已提足折旧仍继续使用的固定资产和单独计价入账的土地外,公司对所有固定资产计提折旧。固定资产从其达到预定可使用状态的次月起,采用年限平均法提取折旧。但对已计提减值准备的固定资产在计提折旧时,按该项固定资产的账面价值,即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。各类固定资产的估计残值率

折旧年限和年折旧率如下

类别	预计残值率	预计使用年限	年折旧率
房屋建筑物	10%	20年	4.5%

机器设备	10%	5-10 年	9%-18%
运输设备	10%	5 年	18%
管理设备	10%	5 年	18%

公司于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，应当调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，应当调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。

(5) 公司租赁资产符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁固定资产

A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人；

B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权；

C、即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的 75%以上；

D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；

E、租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

在租赁开始日，公司将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，融资租入固定资产的折旧政策与自有固定资产一致。

(6) 固定资产减值准备

期末，公司按固定资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当固定资产可收回金额低于账面价值时，则按单项固定资产可收回金额低于账面价值的差额计提固定资产减值准备。当单项资产的可收回金额难以进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

固定资产的公允价值减去处置费用后的净额，根据公平交易中销售协议价格减去

可直接归属于该资产处置费用的金额确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，按照该资产的市场价格减去处置费用后的金额确定；在不存在销售协议和资产活跃市场的情况下，以可取得的最佳信息为基础，估计资产的公允价值减去处置费用后的净额，该净额可以参考同行业类似资产的最近交易价格或者结果进行估计。按照上述规定仍然无法可靠估计固定资产的公允价值减去处置费用后的净额的，以该资产预计未来现金流量的现值作为其可收回金额。

固定资产预计未来现金流量的现值，按照该等资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，以市场利率为折现率对其进行折现后的金额加以确定。

11、在建工程

在建工程以实际成本计价。其中为工程建设项目而发生的借款利息支出和外币折算差额按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的有关规定资本化或计入当期损益。在建工程在达到预计使用状态之日起不论工程是否办理竣工决算均转入固定资产，对于未办理竣工决算手续的待办理完毕后作调整。

期末，公司按在建工程的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当在建工程可收回金额低于账面价值时，则按单项工程可收回金额低于账面价值的差额计提减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

12、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括因借款发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用，以及因外币借款而发生的汇兑差额。公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，应予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，包括需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件，开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已发生；

C、为使资产达到预计可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化的期间

为购建或者生产符合资本化条件的资产发生的借款费用，满足上述资本化条件的，在该资产达到预定可使用或者可销售状态前所发生的，计入该资产的成本，若资产的购建或者生产活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，将其确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始；当所购建或生产的资产达到预定可使用或者销售状态时，停止其借款费用的资本化。在达到预定可使用或者可销售状态后所发生的借款费用，于发生当期直接计入财务费用。

(3) 借款费用资本化金额的计算方法

在资本化期间内，每一会计期间的利息（包括折价或溢价的摊销）资本化金额，按照下列规定确定：

A、为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

B、为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

13、无形资产

(1) 无形资产的计价方法

无形资产按取得时的实际成本计量。购入的无形资产，其实际成本按实际支付的价款确定。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

公司内部自行开发的无形资产，在研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发项目开发阶段的支出，只有同时满足下列条件的，才能确认为无形资产：

A、完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B、具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C、无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形

资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；

D、有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售无形资产；

E、归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

对于以前期间已经费用化的开发阶段的支出不再调整。

（2）无形资产摊销

公司于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命有限的无形资产自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止，采用直线法分期平均摊销，计入损益。对于使用寿命不确定的无形资产不进行摊销。公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。如果无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计不同的，改变摊销期限和摊销方法。公司在每个会计期间对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核。如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命，并按上述规定处理。

（3）无形资产减值准备

期末，公司按无形资产的减值迹象判断是否应当计提减值准备，当无形资产可收回金额低于账面价值时，则按其差额提取无形资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间均不再转回。

14、长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产发生的改良支出等。长期待摊费用在相关项目的受益期内平均摊销。

15、预计负债

公司如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，则将其确认为负债：（1）该义务是公司承担的现时义务；（2）该义务的履行可能导致经济利益的流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿时，或者补偿金额在基本确定能收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币

时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

在资产负债表日，公司对预计负债的账面价值进行复核，有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

16、收入

(1) 销售商品

在公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售商品收入的实现。

(2) 提供劳务

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务的收入。在资产负债表日提供劳务交易的结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同的金额结转劳务成本。

已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，应当将已经发生的劳务成本转入当期损益，不确认提供劳务收入。

(3) 让渡资产使用权：提供资金的利息收入，按照他人使用公司货币资金的时间和实际利率计算确定；他人使用公司非现金资产，发生的使用费收入按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。让渡资产使用权收入应同时满足下列条件的，予以确认

A、相关的经济利益很可能流入企业；

B、收入的金额能够可靠地计量。

17、政府补助

(1) 确认原则

政府补助同时满足下列条件，予以确认：

A、企业能够满足政府补助所附条件；

B、企业能够收到政府补助。

(2) 计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

(3) 会计处理

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

A、用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益。

B、用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

18、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 公司在取得资产、负债时，确定其计税基础。资产、负债的账面价值与其计税基础存在的暂时性差异，按照规定确认所产生的递延所得税资产或递延所得税负债。

(2) 递延所得税资产的确认

A、公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：

①该项交易不是企业合并；

②交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产；

①暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

②未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

C、对于按照税法规定可以结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

(3) 递延所得税负债的确认

A、除下列交易中产生的递延所得税负债以外，公司确认所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债：

①商誉的初始确认；

②同时满足具有下列特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该项交易不是企业合并；交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

B、公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，确认相应的递延所得税负债。但是，同时满足下列条件的除外：

- ①投资企业能够控制暂时性差异转回的时间；
- ②该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（4）所得税费用计量

公司将当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：

- A、企业合并；
- B、直接在所有者权益中确认的交易或事项。

（5）递延所得税资产的减值

A、在资产负债表日应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入所有者权益外，其他的情况应减记当期的所得税费用。

B、在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

19、融资租赁、经营租赁

（1）融资租赁和经营租赁的认定标准

符合下列一项或数项标准的，认定为融资租赁：

- A、在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。
- B、承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定公司将会行使这种选择权。
- C、即使资产的所有权不转让，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分（一般指75%或75%以上）。
- D、承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于（一般指90%或90%以上，下同）租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始

日租赁资产公允价值。

融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

(2) 融资租赁的主要会计处理

A、承租人的会计处理

在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用（下同），计入租入资产价值。在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。未确认融资费用在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。或有租金在实际发生时计入当期损益。

B、出租人的会计处理

在租赁期开始日，出租人将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。

未实现融资收益在租赁期内按照实际利率法计算确认当期的融资收入。

或有租金在实际发生时计入当期损益。

(3) 经营租赁的主要会计处理

对于经营租赁的租金，出租人、承租人在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益。出租人、承租人发生的初始直接费用，计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

20、会计政策和会计估计变更以及差错更正的说明

(1) 会计政策变更

公司本期无会计政策变更。

(2) 会计估计变更和重大会计差错更正

公司本期无会计估计变更和重大会计差错更正。

25、其他主要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 主要资产减值准备确定方法

在资产负债表日,公司判断资产是否存在可能产生减值的迹象,可能发生资产减值的迹象包括:

- A、资产的市价当期大幅度下跌,其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌;
- B、经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化,从而对企业产生不利影响;
- C、市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高,从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率,导致资产可收回金额大幅度降低;
- D、有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏;
- E、资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置;
- F、企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期;
- G、企业所有者权益的账面价值远高于其市值;
- H、其他表明资产可能已经发生减值的迹象。若存在减值迹象的,公司估计其可收回金额。可收回金额低于其账面价值的,按差额计提资产减值准备。

资产减值损失一经确认,在以后会计期间不再转回。具体见相关科目。

(2) 职工薪酬

职工薪酬,是指公司为获得职工提供的服务而给予各种形式的报酬以及其他相关支出,包括职工工资、奖金、津贴和补贴;职工福利费;养老保险、失业保险、工伤保险等社会保险费;住房公积金;工会经费和职工教育经费;非货币性福利;因解除与职工的劳动关系给予的补偿;其他与获得职工提供的服务相关支出。

A、辞退福利

公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议,当公司已经制定正式的解除劳动关系计划(或提出自愿裁减建议)并即将实施,且公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议的,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的预计负债,同时计入当期损益。

B、其他方式的职工薪酬

公司在职工提供服务的会计期间，将应付的职工薪酬确认为负债，除辞退福利外，根据职工提供服务的受益对象计入相应的产品成本、劳务成本及资产成本。

三、税项

- 1、增值税：按应纳税增值税销售收入的17%、16%计算销项税，抵扣进项税款后的余额缴纳。
- 2、城建税：按照应交增值税、营业税的7%缴纳。
- 3、教育费附加：按照应交增值税、营业税的5%缴纳。
- 4、房产税：按房租收入的12%缴纳。
- 5、所得税：按应税所得额的25%缴纳。

四、会计报表主要项目注释

1、货币资金

(1) 货币资金明细项目列示如下

项目	期末账面余额			年初账面余额		
	原币	汇率	折人民币	原币	汇率	折人民币
现金						
银行存款			6,267,414.74			5,320,143.03
其中：人民币	6,218,858.66	1.0000	6,218,858.66	5,273,681.07	1.0000	5,273,681.07
美元	7,114.83	6.8246	48,555.87	7,110.55	6.5342	46,461.76
港币	0.24	0.86948	0.21	0.24	0.83591	0.20
其他货币资金			2,295,600.00			
其中：人民币	2,295,600.00	1.0000	2,295,600.00			
合 计			8,563,014.74			5,320,143.03

注：年末货币资金中无因抵押或冻结等对使用有限制、存放在境外或有潜在回收风险的款项。

(2) 其他货币资金明细列示如下：

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
银行承兑汇票保证金		2,295,600.00		2,295,600.00
合 计		2,295,600.00		2,295,600.00

2、应收账款

(1) 应收账款按种类披露

种 类	期末数
-----	-----

	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 列入合并范围内母子公司之间应收账款				
组合 2: 账龄组合	54,255,595.11	100.00	4,160,481.84	100.00
1 年以内 (含 1 年)	52,278,340.23	96.36	2,231,405.44	53.63
1 年至 2 年 (含 2 年)				
2 年至 3 年 (含 3 年)				
3 年至 4 年 (含 4 年)				
4 年至 5 年 (含 5 年)				
5 年以上	1,977,254.88	3.64	1,929,076.40	46.37
组合小计	54,255,595.11	100.00	4,160,481.84	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	54,255,595.11	100.00	4,160,481.84	100.00

(续上表)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款				
按组合计提坏账准备的应收账款				
组合 1: 列入合并范围内母子公司之间应收账款				
组合 2: 账龄组合	52,729,482.04	100.00	4,450,248.99	100.00
1 年以内 (含 1 年)	50,819,491.74	96.38	2,540,258.69	57.08
1 年至 2 年 (含 2 年)				
2 年至 3 年 (含 3 年)				
3 年至 4 年 (含 4 年)				
4 年至 5 年 (含 5 年)				

5年以上	1,909,990.30	3.62	1,909,990.30	42.92
组合小计	52,729,482.04	100.00	4,450,248.99	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款				
合计	52,729,482.04	100.00	4,450,248.99	100.00

(2) 应收账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款总额的比例 (%)
中铁建大桥工程局集团物资贸易有限公司	客户	25,036,464.85	1年以内(含1年)	47.48
中铁二十四局集团新余工程有限公司	客户	19,398,021.13	1年以内(含1年)	36.79
中铁二十四局集团南昌铁路工程有限公司	客户	3,998,495.04	1年以内(含1年)	7.58
中铁建大桥局商合杭铁路站前十四标项目经理部	客户	1,629,632.27	1年以内(含1年)	3.09
中国建筑一局(集团)有限公司	客户	1,537,391.97	1年以内(含1年)	2.92
合计		51,600,005.26		97.86

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄结构列示如下

账龄结构	年末数			年初数		
	金额	比例 (%)	坏账准备	金额	比例 (%)	坏账准备
1年以内(含1年)	30,181,407.57	99.74		6,836,148.75	98.87	
1年至2年(含2年)						
2年至3年(含3年)						
3年以上	78,033.73	0.26	78,033.73	78,033.73	1.13	78,033.73
总计	30,259,441.30	100.00	78,033.73	6,914,182.48	100.00	78,033.73

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占预付款项总额的比例 (%)
TCL 空调器(武汉)有限公司	供应商	21,120,980.00	1年以内(含1年)	69.80
上海康隆贸易有限公司	供应商	6,407,944.66	1年以内(含1年)	21.18

江苏上上电缆集团有限公司	供应商	2,096,506.46	1 年以内 (含 1 年)	6.93
嘉兴百仕肯石化有限公司	供应商	306,116.80	1 年以内 (含 1 年)	1.01
深圳市百鲜网智能科技有限公司	供应商	154,216.70	1 年以内 (含 1 年)	0.51
合计		30,085,764.62		99.43

(3) 年末无预付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位及关联方款项。

4、其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露

种类	期末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				
按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 列入合并范围内母子公司之间其他应收款	6,050.04	0.01		
组合 2: 账龄组合				
1 年以内 (含 1 年)	81,600,609.28	96.22	77,859.28	2.74
1 年至 2 年 (含 2 年)	579,764.50	0.68	110,106.17	3.88
2 年至 3 年 (含 3 年)				
3 年至 4 年 (含 4 年)				
4 年至 5 年 (含 5 年)				
5 年以上	2,621,416.16	3.09	2,650,649.81	93.38
组合小计	84,801,789.94	99.99	2,838,615.26	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	84,807,839.98	100.00	2,838,615.26	100.00

(续上表)

种类	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款				

按组合计提坏账准备的其他应收款				
组合 1: 列入合并范围内母子公司之间其他应收款	1,481.50	0.03		
组合 2: 账龄组合	4,484,440.06	99.97	2,801,532.03	100.00
1 年以内 (含 1 年)	1,283,259.40	28.61	64,162.97	2.29
1 年至 2 年 (含 2 年)	579,764.50	12.92	115,952.19	4.14
2 年至 3 年 (含 3 年)				
3 年至 4 年 (含 4 年)				
4 年至 5 年 (含 5 年)				
5 年以上	2,621,416.16	58.44	2,621,416.16	93.57
组合小计	4,484,440.06	99.97	2,801,532.03	100.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款				
合计	4,485,921.56	100.00	2,801,532.03	100.00

(4) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
上海华信国际集团有限公司	80,000,000.01	1 年以内	94.33
预留医保款	2,140,750.00	5 年以上	2.53
其他	808,210.47	1-2 年, 5 年以上	0.95
中铁二十四局集团新余工程有限公司	750,000.00	1 年以内	0.88
福建星海通信科技有限公司	404,518.53	1 年以内	0.48
合计	84,112,009.01		99.18

(5) 应收关联方款项情况

单位名称	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)
福建福日照明有限公司	183.00	1 年以内	0.00
福建友好环境科技发展有限公司	5,867.04	1 年以内	0.01

5、存货

(1) 年初、年末余额及本年增减变动情况

项 目	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
原材料				
包装物				

低值易耗品				
库存商品	2,110,319.22	140,768,251.68	137,193,859.21	5,684,711.69
在产品				
合 计	2,110,319.22	140,768,251.68	137,193,859.21	5,684,711.69

6、投资性房地产

项 目	年初数	本年增加数	本年减少数	期末数
一、原价合计	7,581,287.44			7,581,287.44
其中：房屋建筑物	7,581,287.44			7,581,287.44
土地使用权				
二、累计折旧合计	6,713,858.75	13,544.24		6,727,402.99
其中：房屋建筑物	6,713,858.75	13,544.24		6,727,402.99
土地使用权				
三、投资性房地产减值准备累计金额合计				
其中：房屋建筑物				
土地使用权				
四、投资性房地产账面价值合计	867,428.69			853,884.45
其中：房屋建筑物	867,428.69			853,884.45
土地使用权				

7、固定资产

(1) 固定资产情况

项 目	年初数	本年增加数	本年减少数	期末数
一、原价合计	838,701.74			838,701.74
其中：房屋建筑物	0.00			0.00
机器设备	651,844.84			651,844.84
运输设备	1,628.00			1,628.00
管理设备	185,228.90			185,228.90
二、累计折旧合计	613,118.44			623,194.84
其中：房屋建筑物	0.00			
机器设备	576,152.29	7,524.24		583,676.53
运输设备	1,628.00			1,628.00
管理设备	35,338.15	2,552.16		37,890.31
三、固定资产减值准备累计金额	146,370.96			146,370.96

项 目	年初数	本年增加数	本年减少数	期末数
合计				
其中：房屋建筑物	0.00			0.00
机器设备	18,171.55			18,171.55
运输设备	0.00			0.00
管理设备	128,199.41			128,199.41
四、固定资产账面价值合计	79,212.34			69,135.94
其中：房屋建筑物	0.00			0.00
机器设备	57,521.00			49,996.76
运输设备	0.00			0.00
管理设备	21,691.34			19,139.18

注：本期计提折旧为人民币 10,076.40 元。

8、无形资产

项目	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
一、原价合计	16,374,312.62			16,374,312.62
其中：土地使用权	645,381.00			645,381.00
商标	15,430,000.00			15,430,000.00
软件	298,931.62			298,931.62
二、累计摊销额合计	8,829,519.69	14,366.00		8,843,885.69
其中：土地使用权	263,784.75	14,366.00		278,150.75
商标	8,491,002.04			8,491,002.04
软件	74,732.90			74,732.90
三、无形资产减值准备累计金额合计	7,163,196.68			7,163,196.68
其中：土地使用权				
商标	6,938,997.96			6,938,997.96
软件	224,198.72			224,198.72
四、无形资产账面价值合计	381,596.25		14,366.00	367,230.25
其中：土地使用权	381,596.25		14,366.00	367,230.25
商标				
软件				

9、资产减值准备

项 目	年初数	本期计提数	本期减少数		期末数
			因资产升 值转回数	本期转销数	
一、坏账准备	7,329,814.75	-252,683.92			7,077,130.83
二、存货跌价准备					
三、固定资产减值 准备	146,370.96				146,370.96
四、无形资产减值 准备	7,163,196.68				7,163,196.68
合计	14,639,382.39	-252,683.92			14,386,698.47

10、其他流动资产

项目	年末数	年初数
增值税	197,471.65	290,177.37
合计	197,471.65	290,177.37

11.应付票据

票据关系人			期末数（票面 金额）	出票日期	到票日期
出票人	承兑人	收款人			
福建福日电子 配件有限公司	中国光大银 行福州分行	宝胜科技创新 股份有限公司	3,239,000.00	2018-5-22	2018-11-21
福建福日电子 配件有限公司	中国光大银 行福州分行	宝胜科技创新 股份有限公司	2,500,000.00	2018-6-12	2018-12-11

12.应付账款

(1) 应付账款按账龄结构列示如下

账龄结构	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内（含 1 年）	5,590,551.20	100.00	5,845,034.70	100.00
1 年至 2 年（含 2 年）				
2 年至 3 年（含 3 年）				
3 年以上				
合计	5,590,551.20	100.00	5,845,034.70	100.00

(2) 应付账款金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	账面余额	账龄	占应收账款 总额的比例 （%）
------	--------	------	----	-----------------------

福建福日电子股份有限公司	母公司	2,609,136.63	1 年以内 (含 1 年)	46.67
上海誉万实业有限公司	供应商	1,750,132.09	1 年以内 (含 1 年)	31.31
北京东用亿联科技有限公司	供应商	1,178,822.48	1 年以内 (含 1 年)	21.08
福州麦恩东尼医疗器械有限公司	供应商	35,070.00	1 年以内 (含 1 年)	0.63
福州君善品电子有限公司	供应商	17,390.00	1 年以内 (含 1 年)	0.31
合计		5,590,551.20		100.00

13、预收款项

(1) 预收款项账龄列示如下

账龄结构	期末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	80,788,298.95	99.99	59,214,886.63	99.99
1 年至 2 年 (含 2 年)				
2 年至 3 年 (含 3 年)				
3 年以上	8,585.42	0.01	8,476.52	0.01
合计	80,796,884.37	100.00	59,223,363.15	100.00

(2) 年末余额中欠持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预收款项 总额的比例 (%)
福建福日实业发展有限公司	母公司	59,678,051.69	73.86

14、应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加数	本年支付数	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴		727,571.76	727,571.76	
二、职工福利费		3,778.91	3,778.91	
三、社会保险费				
其中：1. 医疗保险费		39,609.14	39,609.14	
2. 基本养老保险费		50,204.00	50,204.00	
3. 工伤生育保险金				
4. 失业保险费		1,230.25	1,230.25	
5. 工伤保险费		1,378.08	1,378.08	
6. 生育保险费		2,239.77	2,239.77	

四、住房公积金		32,692.00	32,692.00	
五、工会经费和职工教育经费	330.88	10,382.75	10,713.63	
六、非货币性福利				
七、因解除劳动关系给予的补				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	330.88	869,086.66	869,417.54	

15、应交税费

税费项目	年末数	年初数
增值税	0.00	110,609.33
教育费附加	759.52	722.37
城建税	1,063.30	1,011.30
房产税	31,781.51	30,152.51
土地使用税	6,785.68	6,785.68
堤围防护费	57.34	57.34
印花税	32,806.46	18,675.93
个人所得税	662.36	662.36
工会经费	21.2	0.00
合计	73,937.37	168,676.82

16、其他应付款

(1) 其他应付款账龄列示如下

账龄结构	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内(含1年)	80,477,550.49	95.05	373,403.06	8.17
1年至2年(含2年)	8,714.99	0.01	9,822.92	0.22
2年至3年(含3年)				
3年以上	4,184,953.29	4.94	4,184,953.29	91.61
合计	84,671,218.77	100.00	4,568,179.27	100.00

(2) 年末应付持有公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位及其他关联方款项情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占其他应付款余额比例(%)
福建福日实业发展有限公司	母公司	80,000,000.01	94.48

合计		80,000,000.01	94.48
----	--	---------------	-------

17、实收资本

股东名称	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
福建福日实业发展有限公司	65,000,000.00			65,000,000.00
合计	65,000,000.00			65,000,000.00

18、资本公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
其他资本公积	939,155.89			939,155.89
合计	939,155.89			939,155.89

19、盈余公积

项目	年初数	本年增加数	本年减少数	年末数
储备基金	630,199.19			630,199.19
企业发展基金	2,720,775.85			2,720,775.85
合计	3,350,975.04			3,350,975.04

20、未分配利润

项目	分配政策	本年数	上年数
上年年末未分配利润		-68,930,828.20	-68,730,180.32
加：会计差错更正			
期初未分配利润		-68,930,828.20	-68,730,180.32
加：报告期净利润		750,299.84	-200,647.88
减：提取盈余公积	报告期净利润 10%		
应付普通股股利			
报告期末未分配利润		-68,180,528.36	-68,930,828.20

21、营业收入与营业成本

(1) 营业收入明细

项目	本期数 (2018 年 1-8 月)	上年数 (2017 年度)
主营业务收入	141,742,695.85	276,002,552.61
其他业务收入	2,587,841.15	2,687,960.92
合计	144,330,537.00	278,690,513.53

(2) 营业成本明细

项目	本期数 (2018 年 1-8 月)	上年数 (2017 年度)
主营业务成本	137,510,098.53	271,615,830.85
其他业务成本	115,355.84	216,664.97
合计	137,625,454.37	271,832,495.82

(3) 主营业务 (分行业)

项目	本期数 (2018 年 1-8 月)		上年数 (2017 年度)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
贸易类	141,742,695.85	137,510,098.53	276,002,552.61	271,615,830.85
合计	141,742,695.85	137,510,098.53	276,002,552.61	271,615,830.85

(4) 主营业务 (分地区)

地区名称	本期数 (2018 年 1-8 月)		上年数 (2017 年度)	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
华东地区				
华南地区	141,742,695.85	137,510,098.53	276,002,552.61	271,615,830.85
华北、东北地区				
国内其它地区				
亚洲其它地区				
除亚洲外的各大洲地区				
合计	141,742,695.85	137,510,098.53	276,002,552.61	271,615,830.85

(5) 其他业务利润

项目	本期数 (2018 年 1-8 月)			上年数 (2017 年度)		
	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润	其他业务收入	其他业务支出	其他业务利润
让售废料						
售非主营产品变压						
让售材料						
租赁费	2,351,992.09	115,355.84	2,236,636.25	2,390,743.38	67,809.67	2,322,933.71

服务费收入	235,849.06		235,849.06	297,217.54	148,855.30	148,362.24
合计	2,587,841.15	115,355.84	2,472,485.31	2,687,960.92	216,664.97	2,471,295.95

22、营业税金及附加

税项	本期数 (2018 年 1-8 月)	上年数 (2017 年度)
房产税	251,475.94	291,898.00
教育费附加	7,985.65	48,958.46
城建税	11,179.91	68,541.84
土地使用税	54,285.52	81,428.28
印花税	65,668.03	99,768.36
防洪费		240.10
残疾人保障金		5,775.62
合计	390,595.05	596,610.66

23、销售费用

项目	本年 (2018 年 1-8 月) 累计数	上年数 (2017 年度)
职工薪酬	425,258.11	349,396.05
修理费		2,303.35
办公费	5,934.85	660.19
差旅费	29,191.82	458.50
运输费用	16,779.58	11,486.69
保险费		139.03
广告费		2,000.00
销售服务费	64,256.31	31,439.87
招待费	6,957.00	7,469.00
交通费	935.65	1,296.85
专业服务费	4,663.45	
合计	553,976.77	406,649.53

24、管理费用

项目	本年（2018年1-8月）累计数	上年数（2017年度）
职工薪酬	443,828.55	637,350.36
无形资产摊销	14,366.00	21,549.00
办公费	4,449.59	14,446.98
差旅交通费	3,255.70	48,268.50
修缮费	480.00	
水电费	26,498.53	-14,334.51
税费		
折旧费	23,620.64	7,527.65
中介机构费	16,958.49	54,975.61
保险费		15,279.25
其他		49,064.21
合计	533,457.50	834,127.05

25、财务费用

项目	本期数（2018年1-8月）	上年数（2017年度）
利息支出	4,786,714.63	4,059,370.83
减：利息收入	8,062.22	60,443.21
加：汇兑净损失	-68,546.46	95,074.57
加：金融机构手续费	16,334.44	26,084.08
合计	4,726,440.39	4,120,086.27

26、资产减值损失

项目	本期数（2018年1-8月）	上年数（2017年度）
坏账损失	-252,683.92	1,496,674.33
存货跌价损失		
固定资产减值损失		
无形资产减值损失		
合计	-252,683.92	1,496,674.33

27、营业外支出

项目	本期数 (2018 年 1-8 月)	上年数 (2017 年度)
1.非流动资产处置损失		
其中：固定资产处置利得		
无形资产处置利得		
2.滞纳金、罚款		3,471.75
3、其他	2,997.00	18,846.00
合计	2,997.00	22,317.75



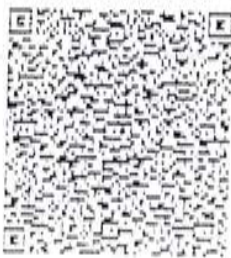
营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91350100766163241U

名称	福建中诚信德会计师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	福建省福州市晋安区岳峰镇横屿路19号(原连江北路与化工路交叉口)东二环泰禾城市广场(一期)8号楼7层26办公
法定代表人	陈丹立
注册资本	壹仟万圆整
成立日期	2004年09月09日
营业期限	2004年09月09日至2054年09月08日
经营范围	审计、验资、会计咨询及《中国注册会计师法》许可的其他业务。(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)



登记机关





证书序号: NO. 019044

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

会计师事务所 执业证书

福建中诚信德会计师事务所有限公司

名称:

陈丹立

主任会计师:

福州市晋安区岳峰镇横屿路19号(原连江北
北路与化工路交叉口)东二环泰禾城市广
场(一期)8#楼7层26办公

办公场所:

有限责任

组织形式:

35010046

会计师事务所编号:

1000万元

注册资本(出资额):

闽财会[2004]71号

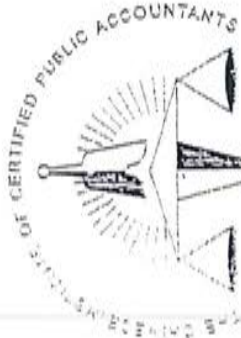
批准设立文号:

2004-09-22

批准设立日期:



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

姓名 陈丹立

Full name

性 别 男

Sex

出生日期 1968-09-12

Date of birth

工作单位 福建中诚信会计师事务所

Working unit

身份证号码 350102196809120492

Identity card No.



年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书自颁发之日起，有效期为一年。如在本年度检验合格，可继续有效一年。This certificate is valid for another year after this renewal.

福建中诚信会计师事务所
福建中诚信会计师事务所
福建中诚信会计师事务所
福建中诚信会计师事务所
福建中诚信会计师事务所

证书编号: 350100261477
No. of Certificate

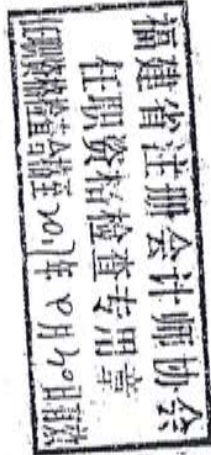
批准会计师事务所: 福建中诚信会计师事务所
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2000 年 07 月 11 日
Date of Issuance

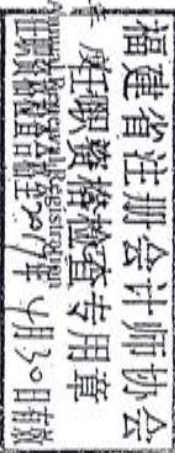
2003 年 3 月 20 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

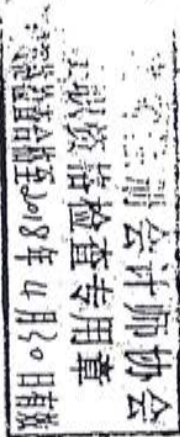
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2016年 2月 23日
月 日

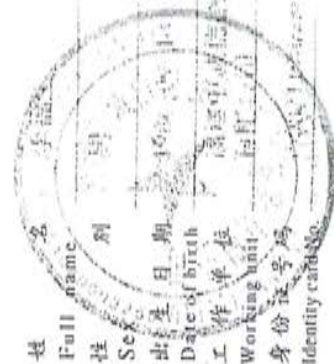


本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.



2017年 2月 21日
月 日





年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 350100460003
No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2013 年 06 月 28 日
Date of Issuance

年 月 日
y m d



营业执照

统一社会信用代码 91350000705103261P

名称 福建福日实业发展有限公司

类型 有限责任公司(法人独资)

住所 福州市马尾区快安大道创新楼

法定代表人 温春旺

注册资本 壹亿柒仟伍佰万圆整

成立日期 1999年12月30日

营业期限 1999年12月30日 至 2029年12月29日

经营范围

电视机、显示器、电子计算机及配件、通讯设备、电子产品及电子器件、电视机配件、家用电器的制造、销售、维修；光学仪器、电器机械及器材的销售与维修；节能环保产品、光伏设备、光电材料、器件及应用产品、移动通信终端（含手机电话）研发、制造、销售；节能环保技术与产品的研究开发、推广及咨询服务；节能环保工程设计、施工；新能源技术研究；应用软件、化工材料（不含易燃易爆化学品）、建筑材料、钢铁及其制品（含不锈钢铸件、不锈钢板）、金属材料、珠宝首饰、纺织品、化妆品、工艺美术品、化学原料（不含易燃易爆化学品）、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品（不含成品油）、燃料油、柴油（不含危险化学品）、医疗器械、机械设备、仪器仪表、五金交电、电线电缆、橡胶（含乳胶）及其制品、塑料制品、玻璃仪器、皮革制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具的批发、零售；汽车的销售；废旧物资回收（不含危险品）、对外贸易；苯、甲苯、邻二甲苯、对二甲苯、甲苯无储存场所经营（票据批发），（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）



登记机关



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示

2016 年 11 月 22 日



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91350100611305938Q

名称 福建福日电子配件有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
住所 福建省福州市仓山区建新镇半道村168号6#楼301-303

法定代表人 温春旺

注册资本 陆仟伍佰万圆整

成立日期 1986年08月26日

营业期限 1986年08月26日 至 2035年07月06日

经营范围 研发、生产及加工电视机配件、电子器件;销售自产产品;电动自行车、环卫机械制造及销售;电动自行车、环卫机械租赁及维修服务;自营和代理各类商品和技术进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外(涉及审批许可项目的,只允许在审批许可的范围和有效期内从事生产经营);移动通信终端、节能环保技术与产品的研发推广、节能环保工程施工及咨询服务;计算机系统集成服务;微电子技术服务;通讯工程、网络工程设计与施工;电视机、显示器、电子计算机及配件、光伏设备、通讯设备、网络设备、安防设备、光伏产品、家用电器、光学仪器、电器机械及器材、节能环保产品、照明灯具、光电材料及器件、光电产品、建筑材料、钢铁及其制品(不含铸钢推车、不锈钢冰)、金属材料、化工材料及其产品(不含危险品和易制毒化学品)、塑料制品、纺织品、轻工产品、工艺美术品、珠宝首饰、化妆品、矿产品、煤炭、焦炭、石油制品及燃料油(以上不含成品油、危险品)、机械设备、电线电缆、仪器仪表、玻璃仪器、五金交电(不含电动自行车)、医疗器械、皮革制品、玩具、服装及鞋帽、钟表及配件、家具、橡胶(含乳胶)及其制品的批发、零售及租赁;新能源技术研发。(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)



登记机关

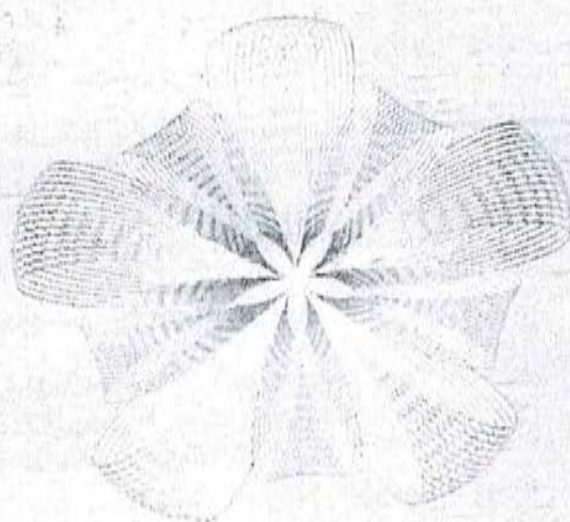


2017年 5月 19日

请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



中华人民共和国
房屋所有权证

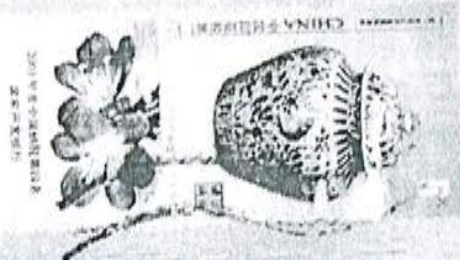


中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 35001

榕 房权证

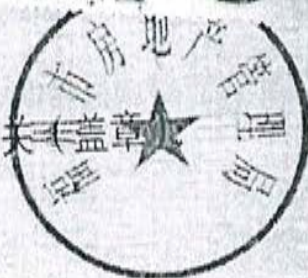
R 字第 0540500 号



据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关（盖章）



房屋所有权人		福建福日电子配件有限公司					
房屋坐落		仓山区建新乡半道村					
丘(地)号					产别	港、澳、台投资房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
		1#-6#楼				10943.39	
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质				使用年限	年 月 日至 年 月 日		
设定他项权利摘要							
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期
		抵押	房屋	2011.5	10		

附

记

2005年07月25日变更受福建日立电视配件有限公司产业。

96年9月变更受本公司产业。

1#-3#楼、6#楼为钢混结构，4#、5#楼为混合结构。



填发单位 (盖章):

福州市房地产交易登记中心

填发日期:

2005 年 8 月 12 日

房地产平面图

图幅号: _____

上海市浦东新区土地局

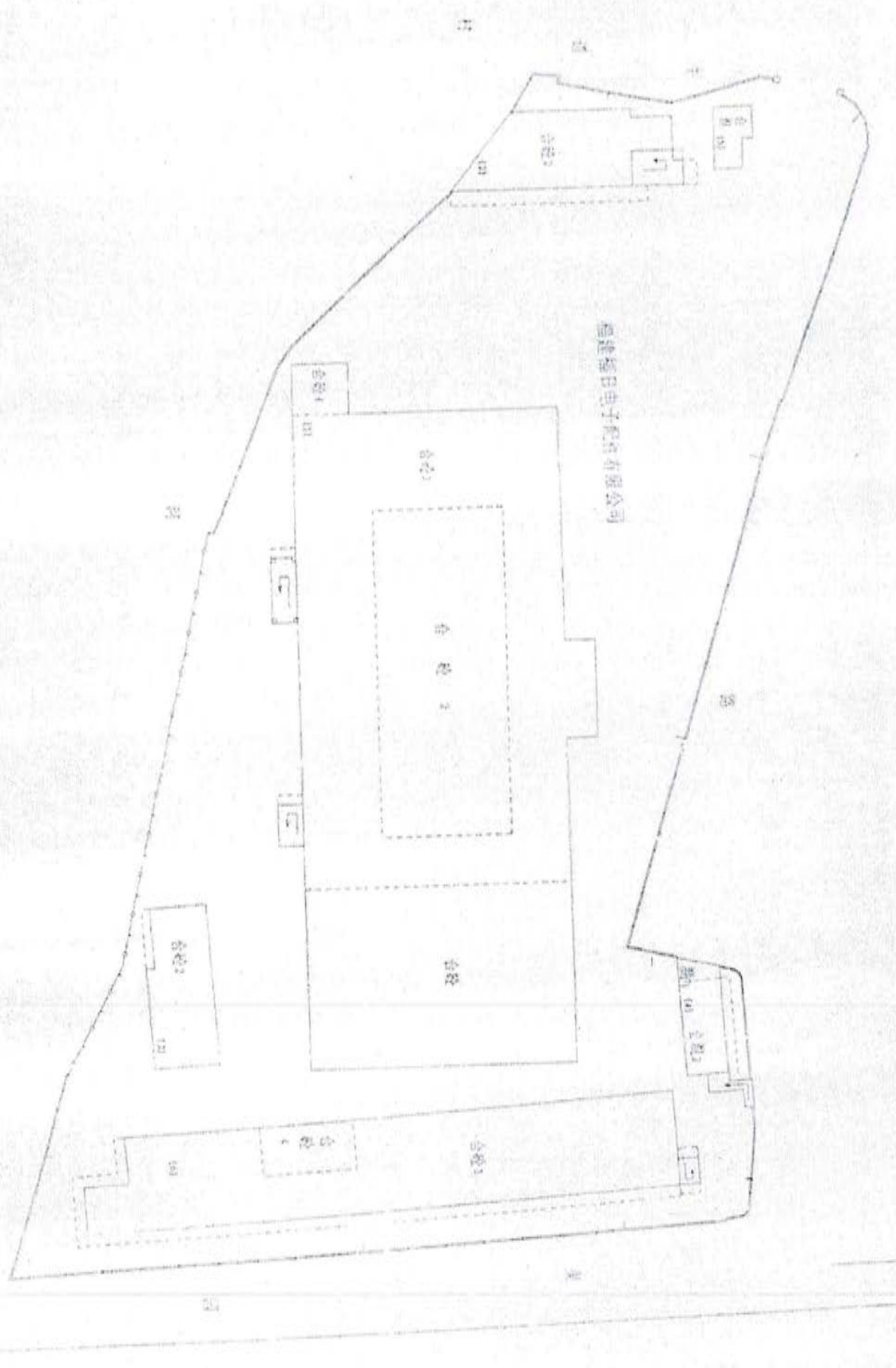
房屋土地权属专用章

上海市浦东新区川沙新镇镇北村



上海市浦东新区土地局
房屋土地权属专用章

比例尺 1:



福建汇源电子有限公司

图例

比例尺 1:1000



中华人民共和国
国有土地使用证

国用(2004)第 025 号

土地使用权人	福建福得电子配件有限公司		
座落	福清市金山路 18 号 福得电子配件		
地类(用途)	工业用地	取得价格	空白
使用权类型	出让	终止日期	2055年12月20日
使用权面积	10378.54 M ²	其中	独用面积 10378.54 M ²
		分摊面积	空白 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



人民政府 (章)

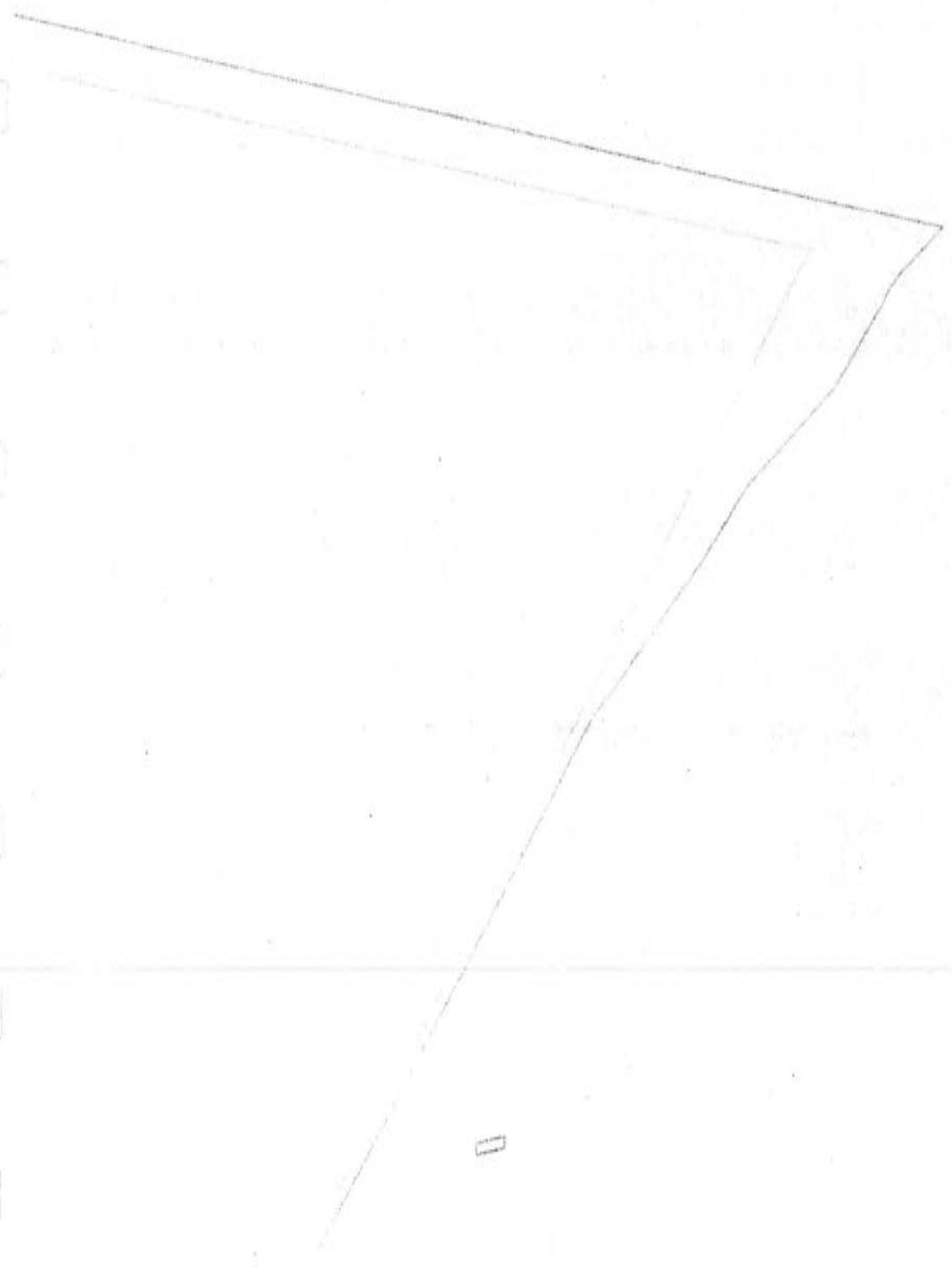
年 月 日

注：宗地面积0178.54平方米。

绘图：张成明 审核：潘鹏程 日期：2005.11

1:500

0



福建福日电子配件有限公司
(01/003/0002)

福建福鼎电力有限公司宗地图
01/003/0002

北

委托人及被评估单位承诺函

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司：

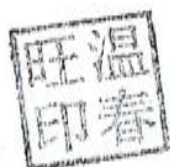
因股权转让事宜，对于评估基准日 2018 年 8 月 31 日所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益价值进行评估，为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我们承诺如下，并承担相应的法律责任：

1. 资产评估的经济行为符合国家有关规定并已获批准；
2. 提供为资产评估所需的相关资料；
3. 委托资产评估范围与经济行为涉及的资产范围一致，不重复不遗漏；
4. 所提供的委估资产的有关资料是真实、准确的，完整，有关重大事项揭示充分；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干涉评估机构和评估人员独立、客观、公正执业。

委托人及被评估单位盖章：



委托人及被评估单位法定代表人（签章）：



2018 年 9 月 20 日

资产评估师承诺函

福建福日实业发展有限公司：

受贵单位委托，我们对贵单位拟实施股权转让行为所涉及的福建福日电子配件有限公司股东全部权益，以 2018 年 8 月 31 日为评估基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本资产评估报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、具备相应的执业资格。
- 二、评估对象和评估范围与业务约定书的约定一致。
- 三、对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、根据资产评估准则和相关评估规范选用了适当的评估方法。
- 五、充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、评估结论合理。
- 七、评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师签章：



2018 年 10 月 8 日

福建省财政厅

关于福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司的 备案公告

闽财委备（榕）【2018】001号

福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司报来的《资产评估机构备案表》及有关材料收悉。根据《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估行业财政监督管理办法》的有关规定，予以备案。

一、资产评估机构名称为福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司，组织形式为有限责任公司。

二、法定代表人为商光太。

三、资产评估机构股东的基本情况，申报的资产评估专业人员基本情况等备案相关信息已录入备案信息管理系统，可通过财政部、中国资产评估协会官方网站进行查询。

特此公告。





资产评估资格证书

福建联合中和资产评估土地房地产

经审查，估价有限公司

符合《资产

评估机构审批和监督管理办法》及有关规定，准予从事资产评估业务，特发此证。

批准文号：

闽国资评[1999]096号

证书编号：

35020042

批准机关：

福建省财政厅

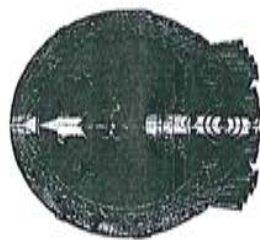
发证时间：

2000年1月3日



序列号：00011602

中华人民共和国财政部印制



证券期货相关业务评估资格证书

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

福建联合中和资产评估土地房地产 从事证券、期货相关评估业务。
估价有限公司

批准文号：财企[2009]153号 证书编号：0591070003
变更文号：财办资[2014]27号
序列号：000140

发证时间：二〇一四年三月





增值税一般纳税人

营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 913501007173080101

名称 福建联合中和资产评估土地房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 福州市鼓楼区湖东路168号宏利大厦写字楼27D

法定代表人 商光太

注册资本 贰佰万圆整

成立日期 2000年01月31日

营业期限 2000年01月31日 至 2050年01月31日

经营范围 从事固定资产、流动资产、房地产、土地使用权、森林资源、知识产权、无形资产等各类单项资产评估、企业整体资产评估, 企业价值评估、金融不良资产评估以及市场所需的其他资产评估(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)



登记机关

2017

年10月9日



请于每年1月1日至6月30日登录福建工商红盾网申报年度报告并公示



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名: 王韵

性别: 男

登记编号: 35110009



单位名称: 福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司



初次登记时间: 2011-09-26

年检信息: 通过 (2018-03-27)

(扫描二维码, 查询评估师信息)

所在行业组织: 中国资产评估协会

本人签名:



本人印鉴:



打印时间: 2018年4月24日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址: <http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：何晓梅

性别：女

登记编号：35120003



单位名称：福建联合中和资产评估
土地房地产估价有限公司



初次登记时间：2012-01-04

年检信息：通过（2018-03-27）

（扫描二维码，查询评估师信息）

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：何晓梅

本人印鉴：



打印时间：2018年4月2日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>