



众联资产评估有限公司

ZHONG

LIAN

ASSETS APPRAISAL CO.,LTD

泰晶科技股份有限公司拟收购
股权所涉及的随州泰华电子科技有限公司
股东全部权益价值评估项目

资产评估报告

众联评报字[2021]第 1018 号

湖北众联资产评估有限公司

二〇二一年一月十八日

目 录

第一部分、声 明	2
第二部分、资产评估报告摘要	5
第三部分、资产评估报告正文	8
一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况	9
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	10
四、价值类型及其定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	16
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程 and 情况	28
九、评估假设	30
十、评估结论	31
十一、特别事项说明	33
十二、评估报告使用限制说明	35
十三、评估报告日	36
第四部分、资产评估报告附件	37

第一部分、声 明

声明

泰晶科技股份有限公司：

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

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

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估师提示资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

三、本资产评估机构及资产评估师遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观和公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

五、本资产评估机构及资产评估师与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的

假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

八、评估结论的使用在资产评估报告中载明的有效期内有效。资产评估报告使用者应当根据评估基准日后的资产状况和市场变化情况合理确定资产评估报告使用期限。

九、未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

第二部分、资产评估报告摘要

资产评估报告摘要

重要提示

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

湖北众联资产评估有限公司接受泰晶科技股份有限公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对泰晶科技股份有限公司拟收购股权所涉及的随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值在 2020 年 10 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：本次资产评估目的是泰晶科技股份有限公司拟收购股权，对所涉及的随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行评估，为该经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：本次评估对象为随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值。评估范围为随州泰华电子科技有限公司经审计的 2020 年 10 月 31 日资产负债表所列示的全部资产及相关负债，以及表外无形资产。具体范围为委托方及被评估单位提供的审计后各类“资产及负债评估申报明细表”上所列内容。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：本资产评估报告采用资产基础法评估的结果作为评估结论。具体评估结论如下：

截止评估基准日 2020 年 10 月 31 日，随州泰华电子科技有限公司经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的总资产为 26,878.17 万元，总负债为 3,426.07 万元，净资产为 23,452.10 万元；评估后的总资产为 29,168.91 万元，总负债评估值 3,361.42

万元，净资产评估值 25,807.49 万元，增值 2,355.39 万元，增值率 10.04 %。

七、评估结论的使用有效期：本报告评估结论使用有效期为一年，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日期间使用有效。

八、特别事项说明：

1、发出商品存放于客户处，该部分存货未进行实地抽盘，通过收集客户收货记录验证相关情况。

2、此次申报评估构筑物位于随州市高新区深圳工业园区，土地使用权人为泰晶科技股份有限公司，随州泰华电子科技有限公司租用泰晶科技股份有限公司土地及地上厂房，租赁时间为 2014 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，合同约定企业有优先续约权。

第三部分、资产评估报告正文

泰晶科技股份有限公司拟收购 股权所涉及的随州泰华电子科技有限公司 股东全部权益价值评估项目

资产评估报告正文

众联评报字[2021]第 1018 号

泰晶科技股份有限公司：

湖北众联资产评估有限公司接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对泰晶科技股份有限公司拟收购股权所涉及的随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值在 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和其他资产评估报告使用人概况

（一）委托人概况

名 称：泰晶科技股份有限公司

类 型：其他股份有限公司（上市）

住 所：随州市曾都经济开发区

法定代表人：喻信东

注册资本：17,019.3798 万元

成立日期：2005 年 11 月 04 日

经营范围：频控器件、微声学器件、电子元器件、高速高稳通讯网络器件及组件、汽车电子及模组智能应用、精密冲压组件及部件、智能装备的研发、生产、销售及技术服务。（上述涉及许可经营项目，应取得相关部门许可后方可经营）。

泰晶科技股份有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生

制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）被评估单位概况

名称：随州泰华电子科技有限公司

类型：有限责任公司（台港澳与境内合资）

住所：湖北随州经济开发区深圳工业园

法定代表人：王斌

注册资本：壹亿贰仟伍佰万元人民币整

成立日期：2013年5月27日

经营范围：石英晶体谐振器的生产和销售（涉及国家许可证管理、专项管理的产品按照国家相关规定办理）

随州泰华电子科技有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自1月1日起至12月31日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为被评估单位的控股股东。

（四）其他资产评估报告使用人

本报告的使用人仅为委托人和资产评估合同约定的其他资产评估报告使用人。除法律、行政法规另有规定外，其他任何机构和个人不能成为本资产评估报告的使用人。

二、评估目的

本次资产评估目的是泰晶科技股份有限公司拟收购随州泰华电子科技有限公司股权，对所涉及的随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日2020年10月31日所表现的市场价值进行评估，作为该经济行为的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

根据本次评估目的，评估对象是随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值。

1、被评估单位基本概况

2013年5月，泰晶科技股份有限公司（简称“泰晶科技”）与台湾希华晶体科技股份有限公司（简称“希华晶体”）合资成立了随州泰华电子科技有限公司（简称“泰华电子”），注册资本为2,250.00万元人民币，其中泰晶科技出资1,845.00万元人民币，出资比例为82.00%；希华晶体出资405.00万元人民币，出资比例为18.00%。

2014年10月，泰晶科技与希华晶体再次共同向泰华电子增资5,000.00万元，其中泰晶科技货币出资3,500.00万元，希华晶体货币出资1,500.00万元。增资完成后，泰华电子注册资本变更为10,000.00万元，其中泰晶科技出资比例70%，希华出资比例30%。

2015年9月，泰晶科技与希华晶体向泰华电子同比例增资2,500.00万元，其中泰晶科技货币出资1,750.00万元，希华晶体货币出资750.00万元。增资完成后，泰华电子注册资本变更为12,500.00万元。其中泰晶科技出资额为8750万元，出资比例70%，希华出资额3750万元，出资比例30%。

2、被评估单位近年经营成果及主要会计政策

随州泰华电子科技有限公司2017年至2020年10月31日资产及损益状况如下表：

资产负债表

（金额单位：人民币元）

项 目	2020年10月31日	2019年12月31日	2018年12月31日	2017年12月31日
流动资产：				
货币资金	33,172,073.21	41,617,780.04	32,002,981.34	26,341,883.72
应收票据	133,492.39	3,946,086.26	70,545,837.19	48,407,974.58
应收账款	107,138,496.04	62,616,199.97		
应收款项融资	1,697,233.84	600,000.00		
预付款项	3,838,307.32	15,496,938.48	189,655.72	14,990,826.64
其他应收款	122,875.36	115,220.01	682,675.88	1,773,916.47
存货	30,277,061.10	24,547,975.35	40,574,625.01	50,930,045.89
其他流动资产	4,724,887.23	2,811,139.11	1,921,937.63	1,374,361.76
流动资产合计	181,104,426.49	151,751,339.22	145,917,712.77	143,819,009.06
非流动资产：				
固定资产	86,431,719.20	101,281,079.52	119,421,730.44	132,974,534.39
无形资产	110,377.35	151,257.85	200,314.45	
递延所得税资产	1,135,193.65	1,128,032.84	1,019,380.49	652,350.21
其他非流动资产				658,839.62
非流动资产合计	87,677,290.20	102,560,370.21	120,641,425.38	134,285,724.22

资产总计	268,781,716.69	254,311,709.43	266,559,138.15	278,104,733.28
流动负债：				
应付票据			20,681,627.53	35,674,560.23
应付账款	29,166,654.51	22,847,151.66		
预收款项		788,070.93	552,465.04	18,132,419.50
合同负债	540,188.58			
应付职工薪酬	3,208,435.42	2,432,103.31	3,232,423.28	3,353,673.90
应交税费	149,301.08	141,445.52	179,501.26	1,752,548.64
其他应付款	435,513.37	70,587.15		
其他流动负债	-	626,214.64	469,441.45	283,277.17
流动负债合计	33,500,092.96	26,905,573.21	25,115,458.56	59,196,479.44
非流动负债：				
递延收益	760,596.99	886,269.15	1,048,989.47	1,022,630.31
非流动负债合计	760,596.99	886,269.15	1,048,989.47	1,022,630.31
负债合计	34,260,689.95	27,791,842.36	26,164,448.03	60,219,109.75
所有者权益	234,521,026.74	226,519,867.07	240,394,690.12	217,885,623.53

利润表

(金额单位：人民币元)

项 目	2020 年 1-10 月	2019 年度	2018 年度	2017 年度
一、营业收入	142,588,472.84	158,620,472.99	233,502,997.66	245,668,482.75
减：营业成本	114,914,979.91	136,684,720.66	188,186,396.25	182,772,491.21
税金及附加	931,556.54	1,362,319.09	1,770,467.60	845,841.60
销售费用	2,510,775.41	3,137,694.90	3,667,382.58	1,380,732.94
管理费用	4,770,735.02	4,701,447.16	13,541,699.00	12,641,884.02
研发费用	6,041,720.49	6,430,275.70		
财务费用	1,659,497.43	-250,676.98	-2,142,764.72	2,608,667.95
其中：利息费用				
利息收入	26,641.80	38,824.88	142,138.18	28,315.35
加：其他收益	499,495.77	742,911.36	1,364,925.39	532,459.69
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-3,113,896.30	365,262.83		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	1,474,169.09	856,045.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00	0.00	206,387.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,144,807.51	7,662,866.65	28,370,573.25	45,301,667.17
加：营业外收入		15,279.91	436,474.00	333,469.50
减：营业外支出	20,070.24	94,760.46	56,258.01	1,190.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,124,737.27	7,583,386.10	28,750,789.24	45,633,946.67
减：所得税费用	1,123,577.60	858,304.98	6,241,722.65	10,458,515.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	8,001,159.67	6,725,081.12	22,509,066.59	35,175,431.49

2017 年度、2018 年度、2019 年度、2020 年 1-10 月会计报表，已由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了众环审字（2018）012096 号、众环

审字（2019）012027 号、众环审字（2020）011924 号、众环审字（2020）012882 号标准无保留意见审计报告。审计报告意见类型为标准无保留意见。

随州泰华电子科技有限公司主要会计政策：以持续经营为前提，会计核算以权责发生制为记账基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。会计期间采用公历制，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止为一个会计年度，记账本位币为人民币。

（二）评估范围

评估范围是随州泰华电子科技有限公司经审计的 2020 年 10 月 31 日资产负债表所列示全部资产及相关负债。具体包括：资产总计 268,781,716.69 元，其中：流动资产 181,104,426.49 元、固定资产 86,431,719.20 元、无形资产 110,377.35 元、递延所得税资产 1,135,193.65 元；流动负债 33,500,092.96 元、非流动负债 760,596.99 元；净资产 234,521,026.74 元。评估范围详见下表（金额单位：元）：

科目名称	账面价值
流动资产：	181,104,426.49
货币资金	33,172,073.21
应收票据	133,492.39
应收账款	107,138,496.04
应收款项融资	1,697,233.84
预付账款	3,838,307.32
其他应收款	122,875.36
存货	30,277,061.10
其他流动资产	4,724,887.23
非流动资产：	87,677,290.20
固定资产净值	86,431,719.20
无形资产	110,377.35
递延所得税资产	1,135,193.65
资产总计	268,781,716.69
流动负债：	33,500,092.96
应付账款	29,166,654.51
合同负债	540,188.58
应付职工薪酬	3,208,435.42
应交税费	149,301.08
其他应付款	435,513.37
非流动负债：	760,596.99
递延收益	760,596.99
负债合计	34,260,689.95
净资产	234,521,026.74

以上评估范围与委托评估的范围及被评估企业所申报评估的资产范围一致，并且经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）进行了审计，并出具了众环审字（2020）012882 号标准无保留意见审计报告。

1. 对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合情况

被评估单位的实物资产主要为存货、房屋建筑物、机器设备、电子设备及运输设备。

（1）存货

存货包括原材料、产成品（库存商品）、在产品（自制半成品）和发出商品。存货主要存放于该企业仓库和生产车间内，原材料主要为存放于公司仓库的 BASE、晶片、LID 等原料；产成品（库存商品）主要为 SX-3225、SF-2012、SX-2520 和 SF-3215 等型号石英晶体谐振器成品；在产品（自制半成品）主要为 SX-3225、SF-2012、SX-2520 和 SF-3215 等型号石英晶体谐振器半成品；发出商品主要为已运至泰晶科技股份有限公司、泰晶实业（香港）有限公司等客户厂区，尚未进行最终验收交付使用的产品。

（2）房屋建（构）筑物

此次纳入评估范围的随州泰华电子科技有限公司的房屋建筑物类资产位于随州市，基本情况如下：

1）此次申报评估房屋位于季梁大道与解放东路交汇处，是随州泰华电子科技有限公司购买的 5 套“公园一号”住宅商品房（12 栋 2 单元 1601 室、12 栋 2 单元 1501 室、12 栋 2 单元 1301 室、12 栋 2 单元 1101 室和 12 栋 2 单元 1001 室），房屋总建筑面积 589.50 平方米。2015 年底已交房，2016 年初企业对房屋进行了装修，作为员工宿舍使用，2020 年 5 套房产均已办理房屋不动产权证书。

2）此次申报评估构筑物位于随州市高新区深圳工业园区，土地使用权人为泰晶科技股份有限公司，随州泰华电子科技有限公司租用泰晶科技股份有限公司土地及地上厂房，租赁时间为 2014 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，合同约定企业有优先续约权。为满足生产需要，随州泰华电子科技有限公司在租用土地上建设了道路、配电室、球场、空压机房、鞋柜房、车棚、化学品仓库及天桥等构筑物。构筑物为砼、简易钢构和钢混结构，建成时间在 2014~2018 年之间，企业能对构筑物进行维护保养，外观成色较好，使用情况正常。

（3）设备类资产

随州泰华电子科技有限公司设备为主要有机设备、车辆、电子设备。其中机器设备主要为全自动真空封装机、离子刻蚀微调机、全自动晶片固定点胶机等微型片式晶体谐振器生产设备，及制氮机组、无油螺杆压缩机、粗漏检测仪、SMD 温度特性测试系统等辅助生产设备和检测设备。车辆为 3 辆小型汽车和 4 辆大型客车，小型汽车用于公司生产经营、公务用车，大型客车用于公司职工上下班通勤。电子设备有打印机、电脑、空调、家具、稳压器、显微镜等管理用设备、辅助生产设备和检测设备。

该公司机器设备放置于随州泰华电子科技有限公司生产车间和厂区内，车辆停放于公司停车位，电子设备主要分布于随州泰华电子科技有限公司生产车间和办公区内。主要生产设备技术性能好，水平高，保养情况较好。

2.企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至 2020 年 10 月 31 日，随州泰华电子科技有限公司申报的账面记录的无形资产 1 项，为金蝶软件账务系统。

随州泰华电子科技有限公司申报的账面未记录的授权专利 14 项，其中 13 项为实用新型专利、1 项为发明专利。具体情况如下：

序号	专利权人	专利号	专利类型	专利名称	专利申请日	授权公告日	有效期	对应产品
1	随州泰华电子科技有限公司	ZL201420096668.6	实用新型专利	一种音叉晶片的自动折取装置	2014 年 3 月 5 日	2014 年 7 月 30 日	10 年	k3215
2		ZL201420097016.4	实用新型专利	一种用于定位晶片的装置	2014 年 3 月 5 日	2014 年 8 月 13 日	10 年	k3215
3		ZL201420543642.1	实用新型专利	一种用于音叉晶体高温焊接的发热管装置	2014 年 9 月 19 日	2015 年 2 月 25 日	10 年	k3215
4		ZL201420545304.1	实用新型专利	一种音叉晶振外壳筛摇机	2014 年 9 月 22 日	2014 年 12 月 31 日	10 年	k3215
5		ZL201620666127.1	实用新型专利	一种用于石英晶体的高激励电清洗装置	2016 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 14 日	10 年	M3225/M2520
6		ZL201620674914.0	实用新型专利	一种用于测量石英晶体晶片的治具	2016 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 14 日	10 年	M3225/M2520
7		ZL201620674915.5	实用新型专利	一种用于晶体快速翻转的装置	2016 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 14 日	10 年	M3225/M2520
8		ZL201620674918.9	实用新型专利	一种用于晶体测量银胶拉力的装置	2016 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 14 日	10 年	M3225/M2520
9		ZL201720979542.7	实用新型专利	一种用于晶振测试的欧姆校正装置	2017 年 8 月 8 日	2018 年 2 月 16 日	10 年	M3225/M2520
10		ZL201720979470.6	实用新型专利	一种用于石英晶振生产过程中吹除异物的装置	2017 年 8 月 8 日	2018 年 3 月 2 日	10 年	M3225/M2520
11		ZL201720979546.5	实用新型专利	一种用于音叉晶振测量的工具	2017 年 8 月 8 日	2018 年 3 月 13 日	10 年	k3215
12		ZL201720979601.0	实用新型专利	一种用于石英晶振高频晶片的清洗装	2017 年 8 月 8 日	2018 年 12 月 21 日	10 年	M3225/M2520

			置				
13	ZL201821582228.6	实用新型专利	一种微纳米石英晶体封装的定位移栽装置	2018年9月27日	2019年8月13日	10年	M3225/M2520
14	ZL201610502341.8	发明专利	一种用于晶体快速翻转的装置	2016年6月30日	2019年5月31日	20年	M3225/M2520

3.本次评估，企业未申报其他账面未记录的无形资产以及其他属于企业可处置的表外资产。

4.纳入本次评估范围的资产不存在抵押、担保或其他权利受限情形。

以上纳入评估范围的具体资产，以委托人被评估单位提供的审计后各类“资产及负债评估申报明细表”为准。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

5.引用其他机构出具的报告的结论所涉及的资产类型、数量和账面金额

列入本次评估范围的资产及负债由中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计（审计报告号：众环审字[2020]012882号）。以上纳入评估范围的具体资产，以委托人和被评估单位提供的经审计后“各类资产及负债评估申报明细表”为准。

评估价值中未引用其他机构的评估结论。

本次纳入评估范围的各项资产与资产评估委托合同中确定的范围一致。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。即是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目选定的资产评估基准日是2020年10月31日。

评估基准日是根据本次评估的特定目的，由委托人确定。其成立的理由和条件是：

- （一）与企业财务报告期相衔接；
- （二）与委托人的经济行为实现日相接近。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等均以此日企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

六、评估依据

（一）行为依据

1.湖北众联资产评估有限公司与泰晶科技股份有限公司签订的《资产评估委托合

同》。

（二）法律依据

1. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；
2. 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日起施行）；
3. 《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议第二次修订）；
4. 《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，自2016年12月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过修正）；
6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
7. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；
8. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号）；
9. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日）；
10. 《湖北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（湖北省人民政府45号令，1998年1月1日修订）；
11. 《城镇土地估价规程 GB/T 18508-2014》；
12. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
13. 《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》；
14. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（经2017年10月30日国务院第191次常务会议通过）；
15. 《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（2011年10月28日经财政部、国家税务总局审议通过修订，自2011年11月1日起施行）；
16. 财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号《关于深化增值税改革有

关政策的公告》，2019年4月1日起执行）；

17. 《企业会计准则—基本准则》（财政部令第76号修订，2014年7月15日）；
18. 《资产评估准则基本准则》（财资[2017]43号）；
19. 其他相关法律、法规和通知文件等。

（三）准则依据

1. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
2. 《资产评估执业准则——资产评估程序》（中评协〔2018〕36号）；
3. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协〔2018〕35号）；
4. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
5. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协〔2018〕37号）；
6. 《资产评估执业准则——企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
7. 《资产评估执业准则——无形资产》（中评协[2017]37号）；
8. 《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
9. 《资产评估准则——不动产》（中评协[2017]38号）；
10. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
11. 《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
12. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
13. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
14. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

1. 企业营业执照；
2. 房产权属证明文件；
3. 车辆行驶证及相关权属证明；
4. 无形资产权利（权属）证明；
5. 重大机器设备的购置发票。

（五）取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》（第四版）；
2. 国家有关部门公布的物价指数；
3. 机械工业信息研究院《中国机电产品报价手册》（2020版）；

- 4.《电脑报》等价格资料；网上询价；
- 5.有关设备生产厂家或经销商提供的价格资料，市场调查价格；
- 6.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 7.湖北省建设工程估算指标；
- 8.2016 年《全国统一建筑安装工程工期定额》；
- 9.原城乡建设环境保护部《房屋完损等级评定标准》；
- 10.《关于深化增值税改革有关事项的公告》（国家税务总局 2019 年第 14 号文）；
- 11.《湖北省建筑业营改增建设工程计价依据调整过渡方案》；
- 12.中国人民银行关于调整各项存贷款利率的通知；
- 13.随州市建设项目应收取各种规费标准的文件；
- 14.被评估单位提供的房屋购买合同；
- 15.《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》（国务院 2000 年第 294 号令）；
- 16.《机动车强制报废标准规定》（商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号）；
- 17.被评估单位提供的有关文字资料、证件、图纸及相关资料；
- 18.被评估单位提供的各项合同、会计凭证、会计报表及其他会计资料；
- 19.被评估单位提供的《资产评估申报明细表》；
- 20.评估人员现场勘察记录工作底稿；
- 21.企业提供的未来几年的经营预测、经营策略、预计的新增投资计划、成本费用有关预测数据以及部分项目合同协议；
- 22.近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及收入明细表和成本费用明细表；
- 23.同花顺资讯公司公布的相关行业部分上市公司数据资料。

七、评估方法

根据《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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。

1.市场法

企业价值评估中的市场法是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进

行比较，确定评估对象价值的评估方法。

市场法中常用的两种方法是上市公司比较法和交易案例比较法。由于在目前国内资本市场的公开资料中难以找到在相同经济行为下的同类资产交易案例，因此不具备使用市场法的必要前提，本次评估不适宜采用市场法。

2.收益法

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。本次评估以评估对象在本报告预测期内持续经营为假设前提，企业提供了经审计的历史经营财务资料，以及企业管理层对企业未来经营进行了分析和预测，具备采用收益法进行评估的基本条件。根据项目具体情况，本次宜采用收益法中的现金流量折现法进行评估。

3.资产基础法

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

本项目对委估范围内的全部资产及负债的资料收集完整，适宜采用资产基础法进行评估。

因此，本项目分别采用资产基础法和收益法两种评估方法进行评估。

（一）资产基础法

1.关于流动资产评估

本次纳入评估范围的流动资产包括：货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款及存货。

（1）货币资金

纳入本次评估范围的货币资金包括现金和银行存款。对现金，盘点后倒推出基准日的实际数；对人民币银行存款，以经核实后的账面值作为评估值。

（2）应收账款和其他应收款

对应收账款、其他应收款的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定或账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风

险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析结果估计出评估风险损失。

按以上标准，以经核实后的账面值减去估算的风险损失确认评估值。

（3）预付账款

对预付账款的评估，评估人员在对预付款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况，欠款人资金、信用、经营管理等现状，根据所能收回的相应货物形成的资产或权益的价值确定评估值。对于能够收回相应货物的，按核实后的账面值作为评估值，对于那些有确凿证据表明收不回相应货物，也不能形成相应的资产或权益的预付款项，评估为零值。

（4）应收票据和应收款项融资

应收票据和应收款项融资的评估，评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、时间和原因、票据回收情况，出票人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定或账龄分析的方法估计评估风险损失，对关联企业的往来款项等有充分理由相信全部能收回的，评估风险损失为零；对有确凿证据表明款项不能收回或账龄超长的，评估风险损失为 100%；对很可能收不回部分款项的，且难以确定收不回账款数额的，参考企业会计计提坏账准备的方法，根据账龄分析结果估计出评估风险损失。

（5）存货

原材料的评估，采用重置成本法。在核实数量没有明显差异的基础上，对淘汰、毁损、超储、呆滞的原材料，根据材料的不同性质确定合理的跌价额后测算出评估值。对周转较快，正常使用的原材料，其账面值基本能够反映市场价值，以核实后的账面值作为评估值。

对于产成品按以下公式确认评估值：

$$\text{评估单价} = \text{不含税销售单价} \times [1 - \text{产品销售税金及附加费率} - \text{销售费用率} - \text{营业利润率} \times \text{所得税税率} - \text{营业利润率} \times (1 - \text{所得税税率}) \times r]$$

评估价值 = 实际数量 × 评估单价。

对于发出商品按以下公式确认评估值：

发出商品评估值=存货数量×不含税售价×[1-产品销售税金及附加费率]。

对于在产品（自制半成品），按照核实后的账面值确认评估值。

2.关于设备类资产评估

本次评估以持续使用和公开市场为前提，根据本次评估目的，委估资产将在原地按现行用途继续使用，因此采用成本法进行评估。

成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值，得到的差额作为被评估资产的评估值的一种资产评估方法。成本法也可以首先估算被评估资产与其全新状态相比有几成新，即求出成新率，然后用全部成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。

公式：评估值=重置全价×成新率

(1)重置全价的确定

车辆重置全价：根据现行市场不含税成交价格，加上购置附加税和牌照等费用计算得出；车辆现行市价主要是向生产厂家和经销单位进行同类车辆的询价和网上查价。

电子设备重置全价主要根据网上询价，同时根据电子设备的市场动态、下浮情况分析 and 计算得来。对于已停产、市场上无相同新商品出售的设备，采用二手市场价评估。

(2)确定成新率

设备成新率：依据国家有关技术经济、财税政策，通过查阅设备的技术档案、现场考察，从设备的实际技术状况、负荷率、利用率、工作环境、维护保养等方面综合考虑其损耗，从而确定尚可使用年限，计算提出年限法的成新率，年限法的成新率计算公式为：

成新率=[尚可使用年限/（已使用年限+尚可使用年限）]×100%

车辆：对车辆成新率的确定，依据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废规定》中使用年限、行驶里程和现场勘察的实际车况综合确定。

具体而言，就是以行驶年限和行驶里程计算的成新率为理论成新率，按孰低原则取值。然后再与现场勘察评分法计算的成新率按相应的权重测算出综合成新率。

计算公式如下：

理论成新率 = (规定使用年限 - 已使用年限) ÷ 规定使用年限 × 100%

或 = (规定行驶里程 - 已行驶里程) ÷ 规定行驶里程 × 100%

综合成新率 = 理论成新率 × 40% + 现场勘察成新率 × 60%

(3) 确定评估值

评估值 = 重置全价 × 成新率

3. 关于房屋建筑物的评估

根据评估目的及评估对象的状况，对房屋建筑物类资产评估采用市场法和重置成本法。由于待估房地产可以从房地产市场获得与估价对象具有可比性的交易案例，在进行修正后得出估价对象的市场价值，故可以选用市场法。对构筑物则采用重置成本法。

● 市场法

市场法又称市场比较法、比较法，是将估价对象与在估价时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。市场法的理论依据是房地产价格形成的替代原理。市场法适用的对象是具有交易性的房地产；适用的条件是在同一供求范围内并在估价时点的近期，存在着较多类似房地产的交易。

评估方法为首先选取三个与评估标的物同区域、同类型房地产的近期交易案例 A、B、C，与评估标的物在交易情况、交易日期、所处区域、个别因素各方面进行比较分析确定修正系数，分别得到修正后的单价。

修正后的单价 (A、B、C) = 比较实例房地产价格 (A、B、C) × 交易情况修正系数 × 交易日期修正系数 × 区域因素修正系数 × 个别因素修正系数

然后再取三者的平均价格，即得到评估标的物评估单价。

评估标的物评估单价 = [修正后单价 (A) + 修正后单价 (B) + 修正后单价 (C)] / 3

评估标的物评估值 = 评估单价 × 建筑面积

● 重置成本法

重置成本法是基于房屋建筑物的再建造费用或投资的角度来考虑，通过估算出建筑物在全新状态下的重置全价或成本，再扣减由于各种损耗因素造成的贬值，最后得出建筑物评估值的一种评估方法。基本公式如下：

房屋建筑物评估值 = 重置全价×成新率

①.重置全价的确定

重置全价是指购置或建造全新同类资产所必须付出的成本，基本公式如下：

重置全价=不含税建安工程造价+前期及其它费用+资金成本+开发者利润

(1) 不含税建安工程造价

主要包括直接工程费、间接工程费、价差、计划利润等。建安工程造价通过以下方法取得：

对于工程技术资料完整的项目，采用造价指数调整的方法，即：根据工程预（结）算资料，以核实的工程量为基础，根据基准日的造价指数，计算出基准日的建安工程造价。

对结算资料不齐全，资料难以收集的项目，采用类似工程参照法进行测算，通过与主要建筑物或典型工程对比分析在结构形式、构件、跨度及功能等方面的差异，据以调整评估基准日的基准单位造价得出该建（构）筑物的单位造价，套算建筑面积（或长度、容积）后得出工程造价。

(2) 前期费用及其它费用

因本次评估的构筑物均建在租赁土地上，且工程量较小，所以不考虑勘查、招投标、监理、工程造价咨询、环评等前期及其他费用，仅考虑建设单位管理费。由于市场放开，工程的前期费用标准文件已失效，本次评估前期费用标准参考原有文件规定结合市场情况确定如下：

随州市前期费用及其它费用标准

序号	名 称	计算依据	取 费		参考文件标准
			%	元/m ²	
1	工程勘察设计费	工程造价	-	-	国家计委、建设部(计价格[2002]10号)
2	招投标费	工程造价	-	-	国家计委计价格[2002]1980号文件
3	工程监理费	工程造价	-	-	发改价格[2007]670号
4	工程造价咨询费	工程造价	-	-	省住建厅、物价局(鄂价工服规[2012]149号)
5	建设单位管理费	工程造价	1.5	-	财建[2016]504号
6	环境影响评价费	工程造价	-	-	计价格[2002]125号
合 计		***	1.5	***	***

(3) 资金成本

资金成本为该工程正常建设工期内占用资金（包括前期费用、综合造价、其他费用）的筹资成本，即利息。假定资金在建设期内均匀投入，按评估基准日正常利率计算利息。

(4) 开发者利润

资产开发和制造商的合理收益（即开发者利润）的确定，应以现行行业或社会平均资产收益水平为依据。

②.成新率的确定

本次评估采用综合成新率。具体求取过程为：

首先，根据房屋建筑物耐用年限和已使用年限按年限法计算出理论成新率；然后，评估人员在现场对建筑物结构、装修和配套设施等各组成部分的完好程度及使用保养状况，根据完损等级评定标准进行鉴定评分，打出现场勘察成新率；最后，对按年限法计算的成新率和现场鉴定成新率进行算术加权平均，即得出该建筑物的综合成新率。

房屋建筑物成新率公式为：

综合成新率=理论成新率×40%+现场鉴定成新率×60%

理论成新率=[(经济耐用年限—已使用年数)÷经济耐用年限]×100%

勘察成新率由评估人员现场勘察打分评定。

③.确定评估值

评估值=重置全价×成新率

4.关于无形资产的评估

依据无形资产评估准则，技术评估按其使用前提条件、评估的具体情况，可采用成本法、收益法或市场法。

一般而言，技术研发开发的成本，往往与技术价值没有直接的对应关系，由于评估对象是经历了数年不断贡献的结果，且是交叉研究中的产物，加之管理上的原因，研制的成本难以核算，无法从成本途径对它们进行评估，因此对于与研制成本关系不密切的技术，一般不选取成本法评估。

另外，由于专利或专有技术的独占性，以及技术转让和许可条件的多样性，缺乏充分发育、活跃的交易市场，也不易从市场交易中选择参照物，故一般也不适用市场法。

因此，本次以收益途径进行评估，采用收益法。

收益法的技术思路是对使用专利或专有技术项目生产的产品未来年期的收益进行预测，并按一定的分成率，即该专利或专有技术在未来年期收益中的贡献率，计算专利或专有技术的收益额，用适当的折现率折现、加和即为评估值。

本次被评估无形资产为公司目前拥有的 14 项授权专利，各项均已直接指导应用于生产，且形成了一定的销售规模。因此，本次评估将其合并为无形资产组合，根据无形资产组合历史实施情况及未来应用前景，结合被评估单位对未来收益的预测，采用收益法进行评估。基本评估思路如下：

①估算被评估单位利用无形资产组合产生的预期收益，合理区分无形资产与其他资产所获得收益，分析与之有关的预期变动、收益期限，确定与之相关的未来收益；

②选择与收益口径一致的折现率，根据专利实施过程中的风险因素及货币时间价值等因素合理估算折现率；

③综合分析专利的剩余经济寿命及其他相关因素，合理确定收益期限。

④通过以上分析及测算，将未来预期收益折现以确定专利的市场价值。

同时，根据收益分成基数口径的不同，无形资产采用收益法评估又可以分为收入分成及净利润分成两种。本次被评估无形资产为被评估单位研发形成，并已投入生产，根据客户不同需要形成各类型产品。根据企业未来经营规划，企业将加快有关产品的研发和更新，经营业绩将出现结构性变化，专利产品实现的净利润率波幅可能较大，故本次评估不宜采用净利润作为收益分成基数。

基于以上分析，本次收益法采用收入分成法，基本公式如下：

$$P = \sum [F \cdot \alpha / (1 + Ke)^t]$$

式中：P—无形资产评估值

F—未来第 t 年的提成基数（营业收入）

Ke—折现率

t—无形资产的经济寿命年限

α —提成率

5.关于递延所得税资产的评估

递延所得税资产包括应收账款、其他应收款、应收票据等项目产生的可抵扣暂时性差异，根据《企业会计准则第 18 号——所得税》确认的递延所得税资产。对于应收账款、其他应收款产生的递延所得税差异，以评估减值额乘以适用的所得税税

率作为递延所得税资产的评估值。对于可弥补亏损产生的递延所得税差异，属于账务性质的处理，与基准日的资产评估无直接联系，以会计师的审计结论为依据，按照核实后的账面值作为评估值。

6.关于负债的评估

负债的评估采用审核、验证、核实方法，对相关债务进行清查核实，以评估目的实现后被评估单位需要承担的数额确定相关负债的评估值。

（二）收益法

收益法是通过将企业未来预期收益（净现金流量）折算为现值，评估资产价值的一种方法。

1.评估模型公式

本次收益法评估选用企业自由现金流模型。

股东全部权益资产价值=营业性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值-有息负债+长期股权投资价值

其中：营业性资产价值按以下公式确定：

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

式中：P 为营业性资产价值；

r 为折现率；

i 为预测年度；

R_i 为第 i 年净现金流量；

n 为预测第末年。

2.预测期及收益期的确定

本次评估根据企业的经营目标采用永续年期作为收益期。对未来收益期的预测分段进行，其中，第一阶段为评估基准日至企业有明确经营目标的年期，即 2020 年 11 月至 2025 年 12 月，在此阶段根据企业的经营情况，收益状况处于变化中；第二阶段为永续经营，在此阶段按企业保持稳定的收益水平考虑。

3.净现金流量的确定

净现金流量的计算公式如下：

(预测期内每年)净现金流量=税后净利润+折旧及摊销+利息费用×(1-所得税率)-

资本性支出-营运资金追加额

=主营业务收入-主营业务成本-主营业务税金及附加+其它业务利润-期间费用+营业外收支净额-所得税+折旧及摊销+利息费用 $\times(1-\text{所得税率})$ -资本性支出-营运资金追加额

4.折现率的确定

委估企业无银行贷款等有息负债，本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 r_e ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon$$

式中： r_f ：无风险报酬率；

r_m ：市场预期报酬率；

ε ：评估对象的特性风险调整系数；

β_e ：评估对象权益资本的预期市场风险系数；

5.溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产。

6.非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业收益无直接关系的，不产生效益的资产。此类资产不产生利润，按账面审核结果或者单独进行评估。

7.非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与公司收益无直接关系的，不产生效益的负债。此类负债不影响利润，会减少公司经营规模，可按账面审核结果进行评估。

8.付息债务

指基准日账面上需要支付利息的长短期借款或其它借款。

八、评估程序实施过程和情况

本次评估程序实施过程介绍如下：

（一）明确资产评估业务基本事项

受理资产评估业务前，公司业务负责人与委托人的授权代表进行交流，了解并明确资产评估业务基本事项，包括被评估单位以及委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、价值类型、评估对象和评估范围、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人与资产

评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项。

（二）订立资产评估委托合同

公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，于2020年11月2日与委托人签订《资产评估委托合同》，明确双方各自承担的责任和义务，正式受理该项资产评估业务。

（三）编制资产评估计划

评估计划是明确评估技术思路，合理安排人员、突出项目重点、防止出现评估疏漏的保证。根据本项目的具体情况，制定了资产评估操作方案和计划，拟定收集资料提纲。根据评估计划和评估方案，组建评估小组成员，执行本次评估任务。

（四）进行评估现场调查

在企业申报并全面自查的基础上，评估人员对纳入评估范围内的资产进行了核实。核实资产包括流动资产和非流动资产，核实内容主要为核实资产产权、数量、使用状态及其他影响评估作价的重要因素，主要步骤如下：

1.指导被评估单位填表和准备应提供的评估资料。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，按要求填写“资产评估申报表”，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.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。要求委托人或者被评估单位对其提供的评估明细表及相关证明材料以签字、盖章或者其他方式进行确认；

3.资产评估师和评估专业人员通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行现场调查，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；

4.根据客观环境和资产的重要程度采用资料核实，相关人员访谈或抽样等方式进行调查。对企业做出的未来经营预测，评估人员进行合理性复核，对发现的明显不合理的预测事项，提请企业即时对经营预测做出合理调整。

（五）收集整理评估资料

资产评估专业人员应当根据资产评估业务具体情况收集资产评估业务需要的资料。包括：委托人或者其他相关当事人提供的涉及评估对象和评估范围等资料。并对收集的评估资料进行分析、归纳和整理，形成评定估算和编制资产评估报告的依据。

（六）评定估算形成结论

资产评估专业人员根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。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，形成测算结果。项目负责人对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，编制初步资产评估报告。

（七）编制出具评估报告

根据公司资产评估业务流程管理办法规定，对初步资产评估报告进行内部审核。项目负责人在内部审核完成后，根据审核意见修改资产评估报告，形成评估报告征求意见稿。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人就资产评估报告有关内容进行沟通，根据委托人反馈意见进行合理修改后形成资产评估报告正式稿并向委托人提交。

九、评估假设

本评估报告分析估算采用的假设条件如下：

（一）一般假设

- 1.随州泰华电子科技有限公司在经营中所需遵循的国家和地方的现行法律、法规、制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化；
- 2.随州泰华电子科技有限公司将保持持续经营；
- 3.国家现行的税赋基准及税率，税收优惠政策、银行信贷利率以及其他政策性收费等不发生重大变化；
- 4.假设相关单位提供的资料真实；
- 5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素造成的重大不利影响。

（二）特殊假设

- 1.假设随州泰华电子科技有限公司的技术队伍及其高级管理人员保持相对稳定，

不会发生重大的核心专业人员流失问题；

2.随州泰华电子科技有限公司各经营主体现有和未来经营者是负责的，且公司管理层能稳步推进公司的发展计划，保持良好的经营态势；

3.随州泰华电子科技有限公司未来经营者遵守国家相关法律和法规，不会出现影响公司发展和收益实现的重大违规事项；

4.随州泰华电子科技有限公司提供的历年财务资料所采用的会计政策和进行收益预测时所采用的会计政策与会计核算方法在重要方面基本一致；

5.假设预测期的收入和支出是均匀实现的，现金流按年中折算；

6.纳入本次评估的构筑物所占用的土地为租赁土地，根据双方签订的《土地租赁协议》，协议约定租赁期满后，企业有优先续约权，故本次评估以土地可以续租为假设前提进行评估。

本评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签字资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、科学、客观的原则，履行了资产评估必要的程序，采用资产基础法和收益法对随州泰华电子科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。

1.资产基础法评估结论：

在评估基准日 2020 年 10 月 31 日持续经营前提下，经资产基础法评估，随州泰华电子科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日 2020 年 10 月 31 日所表现的市场价值，详见下列评估结果汇总表：

资产评估结果汇总表

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	18,110.44	18,855.13	744.69	4.11
2 非流动资产	8,767.73	10,313.77	1,546.05	17.63
3 其中：固定资产	8,643.17	9,745.13	1,101.96	12.75
4 无形资产	11.04	530.73	519.69	4,708.30
5 递延所得税资产	113.52	37.91	-75.60	-66.60
6 资产总计	26,878.17	29,168.91	2,290.74	8.52

7	流动负债	3,350.01	3,350.01	-	-
8	非流动负债	76.06	11.41	-64.65	-85.00
9	负债总计	3,426.07	3,361.42	-64.65	-1.89
10	净资产（所有者权益）	23,452.10	25,807.49	2,355.39	10.04

由上表表明，被评估单位纳入评估范围的股东全部权益价值（净资产）在 2020 年 10 月 31 日的评估结果为：总资产评估值 29,168.91 万元，增值 2,290.74 万元，增值率 8.52%；总负债评估值 3,361.42 万元，减值 64.65 万元，减值率 1.89%；净资产评估值 25,807.49 万元，增值 2,355.39 万元，增值率 10.04%。

2.收益法评估结果

采用收益法对随州泰华电子科技有限公司的净资产进行评估得出的评估基准日 2020 年 10 月 31 日持续经营的前提下的股东全部权益价值(净资产)为 23,455.47 万元，较经审计的账面值 23,452.10 万元，增值 3.37 万元，增值率 0.01%。

3.评估结果的分析选择

本次采用收益法得出的股东全部权益价值为 23,455.47 万元，比资产基础法测算得出的净资产价值 25,807.49 万元，低 2,352.02 万元，差异率为 10.03%。

两种评估方法差异的原因主要是：

(1) 资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入(购建成本)所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；而收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、行业调控以及资产的有效使用等多种条件的影响。在如此两种不同价值标准前提下产生一定的差异应属正常。

(2) 资产基础法的评估范围为评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，而收益法的评估范围不仅包含了评估基准日资产负债表上列示的全部资产及相关负债，还包括企业无账面值的销售网络、商誉等无形资产价值。

(3) 被评估单位主要客户为海外客户，经营面临汇率风险较大，其未来收益预测有较大不确定性，所以采用资产基础法结论更为妥当合理。

考虑本次经济行为、特定的评估目的、上述资产基础法和收益法评估结论差异的特定原因，评估人员认为本次评估选取资产基础法的评估结论更为妥当合理。即：

持续经营前提下，随州泰华电子科技有限公司在评估基准日**2020年10月31日**的股东全部权益价值为**25,807.49**万元，评估值大写：贰亿伍仟捌佰零柒万肆仟玖佰元整。

十一、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：

（一）权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形

无。

（二）委托人未提供的其他关键资料情况

无。

（三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估，评估人员未发现被评估单位存在未决事项、法律纠纷等不确定因素。

1.本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效；

2.在执行本次评估程序过程中，评估专业人员对资产评估对象法律权属资料进行必要的核查验证，但并不表示评估专业人员对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。执行资产评估业务的目的是对资产评估对象价值进行估算并发表专业意见，对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

（四）重要的利用专家工作及相关报告情况

无。

（五）重大期后事项

1.评估基准日后若资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整；若资产价格标准发生变化，并对资产评估值产生明显影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估值；

2.由被评估单位提供的有关资料是编制本报告的基础。本次收益法评估中所涉及的未来盈利预测是建立在被评估单位管理层编制的盈利预测基础上的。被评估单位管理层对其提供的企业未来盈利预测所涉及的相关数据和资料的真实性、合理性和完整

性，以及企业未来盈利预测的合理性和可实现性负责。我们对上述盈利预测进行了必要的审核，并根据评估过程中了解的信息进行了适当的调整。本次收益法评估中所采用的评估假设是在目前条件下，对委估对象未来经营的一个合理预测，如果未来出现可能影响假设前提实现的各种不可预测或不利因素，则会影响盈利预测的实现程度。我们愿意在此提醒委托人和其他有关方面，我们并不保证上述假设可以实现，也不承担实现或帮助实现上述假设的义务。并且，我们愿意提请有关方面注意，影响假设前提实现的各种不可预测或不利的因素很可能会出现，因此有关方面在使用我们的评估结论前应该明确设定的假设前提，并综合考虑其他因素做出交易决策。

（六）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

（七）其他需要说明的事项

1.随州泰华电子科技有限公司的应交税费等科目，待税务部门对其税收缴纳情况进行清算稽查后，评估结果应根据稽查结论作相应调整。本评估结论未考虑评估值增减可能产生的纳税义务变化。

2.本次评估对象为随州泰华电子科技有限公司的股东全部权益价值，不存在控股权溢价问题，也无须考虑少数股权折价和股权流动性的影响。

3.发出商品存放于客户处，该部分存货未进行实地抽盘，通过收集客户收货记录验证相关情况。

4.此次申报评估构筑物位于随州市高新区深圳工业园区，土地使用权人为泰晶科技股份有限公司，随州泰华电子科技有限公司租用泰晶科技股份有限公司土地及地上厂房，租赁时间为2014年1月1日至2023年12月31日，合同约定企业有优先续约权。

5.在评估基准日至本评估报告出具期间，国家宏观经济政策及市场基本情况未发生任何重大变化。但评估师不能预计本评估报告后的政策与市场变化对评估结果的影响。

6.对企业存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在企业委托时未作特殊书面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相关责任。

7.遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。

8.本次评估是基于评估假设成立的前提条件下进行的，如评估假设发生变化或不再适用，将对评估结论产生重要影响或导致评估结论无效。

评估报告使用者应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）使用范围

1、本资产评估报告经承办该项业务的资产评估专业人员（或资产评估师）签名并加盖资产评估机构印章后方可正式使用。

2.评估结论使用有效期为自评估基准日起一年（2020年10月31日至2021年10月30日）。委托人或者其他资产评估报告使用人应当在评估结论使用有效期内使用资产评估报告。

3.未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

4.未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

（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，评估结论也不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证，也不能用评估对象实际实现的价格验证评估结论的合理性。

资产评估报告使用人按本报告所载明的评估目的使用时，应关注上述报告使用限制

事项。

十三、评估报告日

本评估报告日为二〇二一年一月十八日，是资产评估师形成最终专业意见的日期。

资产评估师（签章）：



资产评估师（签章）：



湖北众联资产评估有限公司

