

本报告依据中国资产评估准则编制

深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行转让股权
涉及的成都市科陆洲电子有限公司
股东全部权益价值

资产评估报告

同致信德评报字(2019)第040023号



TONGZHIXINDE (BEIJING) ASSETS APPRAISAL CO., LTD.

同致信德（北京）资产评估有限公司

二零一九年八月一日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1142020054201900338

资产评估报告名称： 深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行转让股权涉及的成都市科陆洲电子有限公司股东全部权益价值

资产评估报告文号： 同致信德评报字（2019）第040023号

资产评估机构名称： 同致信德（北京）资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 程龙(资产评估师)、周绍勇(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

第一册 评估报告目录

声 明	2
资产评估报告书摘要	4
资产评估报告书正文	8
一、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的概况	9
二、评估目的	13
三、评估对象和评估范围	13
四、价值类型及定义	16
五、评估基准日	16
六、评估依据	17
七、评估方法	19
八、评估程序实施过程和情况	25
九、评估假设	26
十、评估结论	26
十一、特别事项说明	27
十二、资产评估报告使用限制说明	30
十三、资产评估报告日	30
资产评估报告书附件	32

声 明

资产评估师声明

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

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

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

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

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

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

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

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

七、本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当充分考虑资产评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

资产评估报告书摘要

深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行转让股权

涉及的成都市科陆洲电子有限公司

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

摘 要

重要提示

以下内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解并使用评估结论，应当阅读评估报告正文。

同致信德（北京）资产评估有限公司（简称：本公司）接受深圳市科陆电子科技股份有限公司的（简称：科陆电子）委托，对科陆电子拟进行转让股权涉及的成都市科陆洲电子有限公司（简称：科陆洲）的股东全部权益价值完成了必要的评估程序，按资产评估委托合同的约定，出具资产评估报告书。现将资产评估情况及评估结果摘要报告如下：

一、委托人和其他评估报告使用人：委托人为科陆电子。资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、被评估单位：科陆洲。

三、评估目的：为科陆电子拟转让所持科陆洲的股权提供价值参考依据。

四、评估对象和范围：评估对象为科陆洲股东全部权益价值。评估范围为截止 2019 年 5 月 31 日经审计后的科陆洲全部资产和负债，其中资产总额审计后账面值 20,985.97 万元，包括流动资产 10,938.16 万元、非流动资产 10,047.81 万元；负债总额审计后账面值 359.82 万元，包括流动负债 297.37 万元，非流动负债 62.45 万元。

五、价值类型：市场价值。

六、评估基准日及评估结论使用有效期：评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。评估结论的有效使用期为一年，即自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日。

七、评估方法：资产基础法。

八、评估结论:

经采用资产基础法评估,成都市科陆洲电子有限公司于评估基准日 2019 年 5 月 31 日的资产账面值为 20,985.97 万元,评估值为 41,572.38 万元,增值 20,586.41 万元,增值率为 98.10%;负债账面值为 359.82 万元,评估值为 359.82 万元;股东全部权益账面值为 20,626.15 万元,评估值为 **41,212.56 万元**(大写人民币:肆亿壹仟贰佰壹拾贰万伍仟陆佰元整),增值 20,586.41 万元,增值率 99.81%。具体结果见下表:

资产评估结果汇总表

评估基准日: 2019 年 5 月 31 日

被评估单位: 成都市科陆洲电子有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	10,938.16	10,944.84	6.68	0.06
2 非流动资产	10,047.81	30,627.54	20,579.73	204.82
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	2,073.84	-	-2,073.84	-100.00
8 固定资产	6,848.12	30,527.33	23,679.21	345.78
9 在建工程	3.62	-	-3.62	-100.00
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	1,013.49	-	-1,013.49	-100.00
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	8.53	-	-8.53	-100.00
18 递延所得税资产	100.21	100.21	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	20,985.97	41,572.38	20,586.41	98.10
21 流动负债	297.37	297.37	-	-
22 非流动负债	62.45	62.45	-	-
23 负债合计	359.82	359.82	-	-
24 净资产(所有者权益)	20,626.15	41,212.56	20,586.41	99.81

特别事项说明:

1、成都市科陆洲电子有限公司主营业务为电能表,因与母公司业务相关,于 2018 年下半年全部剥离,2019 年度主营收入为零,未来不会经营该项业务。

2、房屋建筑物 5 号楼一层有部分建筑面积为 223.1 平方米,作食堂出租使用,因食

堂必须按照被评估单位的价格标准，是给予员工一定的优惠，合同前三年免租免物业管理费，第四年按照市场租金确定，合同期间 2017-6-1 至 2022-5-31。

3、部分设备于基准日前办理了转移登记，均按基准日 2019 年 5 月 31 日的账面净值转让给四川科陆新能电气有限公司，2019 年 6 月开具相关发票，本次对于该部分资产评估值按照转让价格确认。具体资产明细如下：

资产名称	规格型号	单位	数量	开票日期	转让价格（元）
叉车 PB25	叉车 PB25	台	1	2019/6/19	5,074.79
叉车 PB30	叉车 PB30	台	1	2019/6/19	5,630.34
川 AC87L7	思威牌 DHW6452R1ASD	辆	1	2019/6/19	9,815.38
川 A8A83R	哈佛牌 CC6450UM01	辆	1	2019/6/19	7,794.02
川 A1RP15	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AD07X3	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AE53Y9	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AP1W67	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
合计			8		246,083.73

4、预付账款共两笔账面值 35,115.48 元，其中一笔汽车款为已转让固定资产-车辆中的汽车尾款，发票遗失未做处理，因其价值已在固定资产-车辆评估中考虑，故对于该项评估值为零。另外一笔为灯具采购款为办公室正在使用的灯具，发票遗失未做处理，因其价值已在固定资产-房屋建筑物类评估中考虑，故对于该项评估值为零。

5、期后、担保、租赁及或有事项：

(1) [川（2017）成都市不动产权第 0242654 号]房屋建筑物 45950.33 平方米及土地使用权 22438.37 平方米于 2017 年 12 月 5 日已被抵押，抵押人为成都市科陆洲电子有限公司，抵押权人为国家开发银行，截止报告出具日已经注销抵押登记。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

(2) 截至基准日，成都市科陆洲电子有限公司作为担保方存在如下事项：

被担保方	担保金额（万元）	担保期限	担保类型	是否履约完毕
深圳市科陆电子科技股份有限公司	18,000.00	2018/11/9-2019/11/9	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	18,000.00	2019/1/15-2020/1/13	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	7,000.00	2019/1/17-2020/1/15	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	10,000.00	2019/2/2-2020/2/2	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	15,000.00	2019/6/11-2020/6/10	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	25,000.00	2019/6/12-2020/6/11	保证	否
哈密源和发电有限责任公司	18,920.30		抵押	否

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响，提请报告使用人注意。

6、经确认，成都市科陆洲电子有限公司涉及 1 起法律诉讼，预计负债按法院判决执行计提 624,536.91 元。该事项导致法院冻结了建行账户，提请报告使用人注意。

资产评估报告书正文

深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行转让股权

涉及的成都市科陆洲电子有限公司

股东全部权益价值

资 产 评 估 报 告

深圳市科陆电子科技股份有限公司：

同致信德（北京）资产评估有限公司（以下简称“本公司”）接受公司的委托，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，按照必要的评估程序，对深圳市科陆电子科技股份有限公司拟进行转让股权涉及的成都市科陆洲电子有限公司股东全部权益价值在 2019 年 5 月 31 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人的概况

（一）委托人：深圳市科陆电子科技股份有限公司

企业名称：深圳市科陆电子科技股份有限公司

住 所：深圳市光明新区观光路 3009 号招商局光明科技园 A6 栋 2A

统一社会信用代码：91440300279261223W

股票交易代码：002121

法定代表人：饶陆华

注册资本：140816.3573 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市)

营业期限：自 1996-08-12 至 2046-08-12

经营范围：电力测量仪器仪表及检查装置、电子式电能表、用电管理系统及设备、配电自动化设备及监测系统、变电站自动化、自动化生产检定系统及设备、自动化工程安装、智能变电站监控设备、继电保护装置、互感器、高压计量表、数字化电能表、手持抄表器、手持终端(PDA)、缴费终端及系统、缴费 POS 机及系统、封印、中高压开关及智能化设备、电动汽车充/换电站及充/换电设备及系统、电动汽车充/换电设备检定装置、箱式移动电池储能电站、储能单元、高中低压变频器、电能质量监测与控制设备、电力监测装置和自动化系统、无功补偿器(SVG/SVC/STATCOM)、风电变流器、光伏逆

变器、离网/并网光伏发电设备、离网/并网光伏电站设计、安装、运营；射频识别系统及设备、直流电源、逆变电源、通信电源、UPS 不间断电源、电力操作电源及控制设备、化学储能电池、电能计量箱(屏)、电能表周转箱、环网柜、物流系统集成(自动化仓储、订单拣选、配送)、自动化系统集成及装备的研发、规划、设计、销售、技术咨询及技术服务(生产项目由分支机构经营,另行申办营业执照);物流供应链规划、设计及咨询;自动化制造工艺系统研发及系统集成;软件系统开发、系统集成、销售及服务;软件工程及系统维护;能源服务工程;电力工程施工、机电工程施工、电子与智能化工程施工、承装(修、试)电力设施;电子通讯设备、物联网系统及产品、储能系统、电池管理系统、储能监控系统、储能能量管理系统、直流电源系统、电动汽车 BMS 系统、电动汽车充电站监控系统、高压计量箱、直流电能表、四表合一系统及设备、通讯模块、电子电气测量设备及相关集成软硬件系统、气体报警器、电动汽车电机控制器、电动汽车充电运营、风电系统及设备、光伏系统及设备、储能设备、高压开关设备、高低压成套设备、智能控制箱、自动识别产品、光伏储能发电设备、雕刻机、变频成套设备、动力电池化成测试装置、高压计量设备的研发、生产(生产项目证照另行申报)及销售;智慧水务平台及水表、气表、热量表的生产、研发及销售;微电网系统与解决方案、新能源充放电整体解决方案的研发、生产和销售;电力安装工程施工;自有房屋租赁;兴办实业(具体项目另行申报);经营进出口业务(法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外,限制的项目须取得许可后方可经营)。塑胶产品二次加工;模具的研发、生产及销售;电动汽车充电运营、离网/并网光伏电站运营(根据国家规定须要审批的,取得批准后方可经营)。

(二) 被评估单位概况

1、概况

名称:成都市科陆洲电子有限公司

住所:成都市武侯区武科西四路 99 号

法定代表人:饶陆华

注册资本:21280 万元人民币

成立日期:2006-10-26

营业期限:自 2006-10-26 至长期

公司类型:有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

经营范围:计算机软件的开发与销售;系统集成;仪器仪表的生产;电力工程施工与维护;发电设备研发与销售;自有房屋租赁;停车场管理服务;货物及技术进出

口业务。(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)。

2、历史沿革及股权结构变更情况

成都市科陆洲电子有限公司系于2006年10月经武侯区市场和质量技术监督局批准设立的有限责任公司。公司的统一社会信用代码：91510107794906778Q，为深圳市科陆电子科技股份有限公司的全资子公司，实际控制人为饶陆华。截止2019年5月31日，成都市科陆洲电子有限公司注册资本为21,280万元。实收资本为21,280万元，公司注册地：成都市武侯区武科西四路99号。

成都市科陆洲电子有限公司成立时注册资本为300万元，成立时股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例（%）
深圳市科陆电子科技股份有限公司	300.00	100.00
合计	300.00	100.00

上述出资已由四川蜀晖会计师事务所有限责任公司审验，并于2006年10月16日出具“蜀晖验字[2016]第S10-26号”验资报告。

根据公司章程修订，2010年成都市科陆洲电子有限公司增加注册资本至21,280万元人民币，新增资本均由原股东缴足，变更后股东出资及占股比例如下：

投资方名称	出资额（万元）	占股比例（%）
深圳市科陆电子科技股份有限公司	21,280.00	100.00
合计	21,280.00	100.00

上述出资已由立信大华会计师事务所有限责任公司审验，并于2010年11月25日出具“立信大华（深）验字[2010]047号”验资报告。

截至基准日上述股权结构未发生变化。

具体股权结构如下图：



3、近三年又一期资产负债表和主要财务指标及经营业绩

近三年又一期资产负债表一览表

金额单位：人民币元

项目名称	2016/12/31	2017/12/31	2018/12/31	2019/5/31
流动资产	33,260,178.67	27,585,929.36	15,932,893.33	109,381,589.08
非流动资产	210,201,826.63	202,268,895.87	197,013,264.13	100,478,127.37
其中：可供出售金融资产			94,192,300.00	
持有至到期投资				
长期股权投资	94,192,300.00	94,192,300.00		
投资性房地产	23,619,346.99	22,427,247.09	21,235,147.19	20,738,438.90
固定资产	77,985,452.98	74,204,357.64	70,143,675.89	68,481,179.24
在建工程			36,200.00	36,200.00
无形资产	10,779,446.66	10,512,738.70	10,246,030.74	10,134,902.42
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	1,561,366.09	679,132.04	115,833.12	85,282.36
递延所得税资产	1,685,444.11	253,120.40	1,044,077.19	1,002,124.45
其他非流动资产	378,469.80	0.00	0.00	0.00
资产总计	243,462,005.30	229,854,825.23	212,946,157.46	209,859,716.45
流动负债	34,447,632.28	23,816,429.44	8,128,085.18	2,973,703.37
非流动负债	0.00	0.00	661,098.01	624,536.91
负债总计	34,447,632.28	23,816,429.44	8,789,183.19	3,598,240.28
净资产	209,014,373.02	206,038,395.79	204,156,974.27	206,261,476.17

近三年又一期经营业绩一览表

金额单位：人民币元

项目	2016年	2017年	2018年	2019年1-5月
总资产	243,462,005.30	229,854,825.23	212,946,157.46	209,859,716.45
总负债	34,447,632.28	23,816,429.44	8,789,183.19	3,598,240.28
净资产	209,014,373.02	206,038,395.79	204,156,974.27	206,261,476.17
业务收入	22,641,598.70	13,900,680.83	13,158,192.32	6,031,083.47
营业利润	351,225.30	-1,530,790.52	-1,910,406.54	2,134,297.30
净利润	129,432.58	-2,975,977.23	-1,881,421.52	2,104,501.90

2016-2018年度财务数据摘自大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的“大华审字[2017]011282号”、“大华审字[2018]011399号”及“大华审字[2019]011658号”无保留意见《审计报告》。2019年1-5月财务数据摘自公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的“苏公G[2019]A330号”无保留意见审计报告。

4、执行会计政策，生产经营是否存在国家政策、法规的限制或者优惠，生产经营的优势分析和各种因素风险。

（1）公司采用的主要会计政策：

成都市科陆洲电子有限公司执行中华人民共和国财政部颁布的《企业会计准则》和《企业会计制度》及有关补充规定。主要税项税率：

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物、应税劳务收入和应税服务收入（营改增试点地区适用应税劳务收入），不动产租赁服务、物业管理费	13%、9%、6%、5%
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%
教育附加税	实缴流转税税额	3%
地方教育附加税	实缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

（2）税收优惠及批文

无。

（三）委托人与被评估单位关系

在评估基准日，被评估单位成都市科陆洲电子有限公司系委托人深圳市科陆电子科技股份有限公司的全资子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人概况

资产评估委托合同约定的其他评估报告使用人为国家法律、法规规定为实现本次评估目的相关经济行为而需要使用本报告的其他评估报告使用人。

二、评估目的

为深圳市科陆电子科技股份有限公司拟转让所持成都市科陆洲电子有限公司的股权提供价值参考依据。

上述经济行为已经由深圳市科陆电子科技股份有限公司同意并出具了《总经理办公室会议决议第3次会议》（2019-03号）。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

本次评估对象为成都市科陆洲电子有限公司的股东全部权益价值。

（二）评估范围

1、评估范围

评估范围是截止2019年5月31日成都市科陆洲电子有限公司申报评估、经深圳市科陆电子科技股份有限公司确认后的全部资产和负债。具体情况如下：

（金额单位：人民币元）

序号	科目名称	账面价值
1	一、流动资产合计	109,381,589.08
2	货币资金	1,682,501.98
3	应收票据	412,547.51
4	应收账款	11,821,949.61

序号	科目名称	账面价值
5	预付款项	35,115.48
6	其他应收款	94,900,782.99
7	存货	240,919.55
8	其他流动资产	287,771.96
9	二、非流动资产合计	100,478,127.37
10	投资性房地产	20,738,438.90
11	固定资产	68,481,179.24
12	在建工程	36,200.00
13	无形资产	10,134,902.42
14	长期待摊费用	85,282.36
15	递延所得税资产	1,002,124.45
16	三、资产总计	209,859,716.45
17	四、流动负债合计	2,973,703.37
18	应付账款	794,869.56
19	预收款项	1,040,139.68
20	应付职工薪酬	35,328.28
21	应交税费	221,299.48
22	其他应付款	882,066.37
23	五、非流动负债合计	624,536.91
24	预计负债	624,536.91
25	六、负债总计	3,598,240.28
26	七、净资产	206,261,476.17

(注:上述财务数据已经公证天业会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审计并出具“苏公G[2019]A330号”标准无保留意见审计报告。)

纳入评估范围的资产及负债同评估申报表、资产评估委托合同及经济行为文件所确定的范围一致。

对企业价值影响较大的单项资产或者资产组合的法律权属状况、经济状况和物理状况

1、投资性房地产及固定资产-房屋构筑物类资产

本次评估范围为成都市科陆洲电子有限公司位于瓦房村二、八组范围内、武科西四路侧的厂房、职工宿舍、综合楼、厂区内的配套设施等,房屋总建筑面积 45,950.33 平方米,至评估基准日,评估对象已办理了《不动产权证》,其中有部分出租除关联公司外计入投资性房地产,剩余部分为固定资产,建筑物所占用的土地使用权计入无形资产。对于房屋建筑物的描述具体如下:

1 号楼共五层,平均层高 4.8 米,总高 24 米,建筑面积 6657.85 平方米,用途为可研设计用房,实际用途:部分按办公出租并且计入投资性房地产科目,少量办公自有,部分空置,装修情况:外墙部分为面砖,玻璃幕墙;地砖地面;室内为简单装修,安装消防设施、水电,设施设备齐全。

2 号楼地下一层为车库及设备用房,地上共五层,平均层高 4.8 米,总高 24 米,建

筑面积 17185.28 平方米(其中地下一层建筑面积为 3499.88 平方米,为车位及设备用房),用途为生产厂房,部分厂房出租、部分空置,装修情况:外墙为面砖;地砖地面;室内已出租部分为简单装修、其他为毛坯,安装消防设施、水电,设施设备齐全。

3 号楼共五层,平均层高 4.8 米,总高 24 米,建筑面积 18572.75 平方米,用途为生产厂房、部分厂房出租、部分空置,装修情况:外墙为面砖;地砖地面;室内已出租部分为简单装修、其他为毛坯,安装消防设施、水电,设施设备齐全。

5 号楼共 6 层,平均层高 4.0 米,总高 24 米,建筑面积 3534.45 平方米,其中一层为架空及物业管理用房,目前作为仓库及食堂出租使用,2-6 层用途为配套服务用房,实际作为宿舍大部分已经出租,部分空置,装修情况:外墙为面砖;地砖地面;室内为简单装修,安装消防设施、水电,设施设备齐全。

纳入本次评估范围内房屋建筑物,其名称、建筑结构和建筑面积等具体情况详见下表:

投资性房地产明细表

评估基准日:2019 年 5 月 31 日

被评估单位:成都市科陆洲电子有限公司

金额单位:人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值	
								原值	净值
1	川(2017)不动产权第 0242654	科陆洲工业园区	框架	2012/12/31	平方米	10,748.93	2,473.04	26,582,570.53	20,738,438.90
合 计								26,582,570.53	20,738,438.90
减:投资性房地产减值准备									
净 额								26,582,570.53	20,738,438.90

固定资产—房屋建筑物明细表

评估基准日:2019 年 5 月 31 日

被评估单位:成都市科陆洲电子有限公司

金额单位:人民币元

序号	建筑物名称	权益状况	物理状况	建成年月	计量单位	建筑面积/容积	成本单价(元/m ²)	账面价值	
		权证编号	结构					原值	净值
1	科陆洲工业园区	川(2017)不动产权第 0242654	框架	2012/12/31	平方	35,201.40	2,473.04	87,076,458.96	68,206,836.03
合 计						35,201.40		87,076,458.96	68,206,836.03

2、设备类资产

设备类账面原值:1,004,128.76 元,账面净值:274,343.21 元,经过盘点核实均为企业资产。该公司的生产设备品种繁多,分布在各个生产车间。主要包括机器设备、车辆和电子设备,机器设备主要为叉车、割草机;车辆主要有思威牌 DHW6452R1ASD、哈

佛牌 CC6450UM01、北京牌 BJ6471U6XMB 等，电子设备主要为电脑、打印机、测量仪等办公设备。

以上设备截止现场勘查日，车辆已全部转让，另有两台叉车已转让，均按照基准日账面净值转让，其余设备均使用正常，由专人负责看管。

3、无形资产

本次评估无形资产范围为成都市科陆洲电子有限公司所属的土地使用权，账面原值 13,024,238.32 元，账面净值 10,134,902.42 元。

根据被评估单位提供的《不动产权证》，该土地使用权面积 22,438.37 平方米，共 1 宗土地。

宗地概况为：场地上有建筑物和周围基础设施五通一平（“通路、供电、通讯、通上水、通下水”及红线内“场地平整”。）

土地权利状况

土地使用权人为成都市科陆洲电子有限公司，用途为工业，使用权类型为出让，终止日期为 2057 年 5 月 27 日，上盖有建筑物为固定资产及投资性房地产-房屋建筑物所占用的土地，共同办理了不动产权证。

4、企业申报的表外资产的类型、数量

成都市科陆洲电子有限公司未申报、并承诺不存在按照会计准则核算应入账而未入账的表外资产。评估人员对此进行了必要的核实，亦未发现评估基准日存在其他表外资产。

5、引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额。

本次评估未引用其他机构出具的报告。

四、价值类型及定义

（一）本次企业价值评估所选取的价值类型为：市场价值。

（二）价值类型定义：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。

（三）价值类型选取的理由及依据：根据本次评估目的、特定市场条件及评估对象状况，确定本次企业价值评估所选取的价值类型为市场价值。

五、评估基准日

本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

确定评估基准日的相关事项说明：

(一) 本项目评估基准日确定的理由: 为确切地反映委估对象的市场价值, 有利于本项目评估目的顺利实现, 委托人在征求评估机构专业意见的基础上, 确定本项目资产评估基准日为 2019 年 5 月 31 日。

(二) 本次评估的一切取价标准和利率、汇率、税率均为评估基准日有效的价格标准和利率、汇率、税率。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

1、深圳市科陆电子科技股份有限公司出具的《总经理办公室会议决议第 3 次会议》(2019-03 号)。

(二) 法律、法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

2. 中华人民共和国主席令第 42 号《中华人民共和国公司法》(2013 年 12 月 28 日修订);

3. 中华人民共和国主席令第 43 号《中华人民共和国证券法》(2013 年 6 月 29 日修订);

4. 2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号《中华人民共和国物权法》;

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

6. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日修订);

7. 中华人民共和国主席令第 28 号《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日修订);

8. 《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》;

9. 《企业会计准则》;

10. 其他与资产评估相关的法律、法规等。

(三) 准则依据

1. 《财政部关于印发<资产评估基本准则>的通知》(财资〔2017〕43 号);

2. 《中评协关于印发<资产评估职业道德准则>的通知》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估报告>的通知》(中评协〔2018〕35 号);

4. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估程序>的通知》(中评协〔2018〕36号);
5. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——资产评估委托合同>的通知》(中评协〔2017〕33号);
6. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——资产评估档案>的通知》(中评协〔2018〕37号);
7. 《中评协关于印发修订<资产评估执业准则——企业价值>的通知》(中评协〔2018〕38号);
8. 《中评协关于印发<资产评估执业准则——不动产>的通知》(中评协〔2017〕38号);
9. 《中评协关于印发<资产评估机构业务质量控制指南>的通知》(中评协〔2017〕46号);
10. 《中评协关于印发修订<资产评估价值类型指导意见>的通知》(中评协〔2017〕47号);
11. 《中评协关于印发<资产评估对象法律权属指导意见>的通知》(中评协〔2017〕48号);
12. 《中评协关于印发<投资性房地产评估指导意见>的通知》(中评协〔2017〕53号)。

(四) 权属依据

1. 《土地出让合同》;
2. 《建设用地规划许可证》;《建设工程规划许可证》;《施工许可证》;
3. 《不动产权证》;
4. 《房屋租赁合同》及发票;
5. 重大设备订货合同及发票等。

(五) 取价依据

1. 《资产评估常用数据与参数手册》(第二版);
2. 企业财务会计资料;
3. 评估基准日外汇汇率;
4. 市场调查及询价资料;
5. 互联网信息资料;
6. 现场勘察、访谈记录;

7. 公证天业会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所出具的“苏公G[2019]A330号”审计报告；
8. 财政部、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
9. 《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）；
10. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告2019年第39号）；
11. 距基准日前3年的会计报表、审计报告及评估基准日财务会计报表；
12. 成都市科陆洲电子有限公司提供的《资产基础法申报明细表》及其他资料；
13. 其他取费文件。

（七）其他参考资料

1. 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）；
2. 四川省造价信息网发布的市场价格信息；
3. 四川省物价局，财政厅和地方政府联合发布的有关建设工程收费文件；
4. 《城镇土地定级规程》（GB/T18507-2014）；
5. 资产评估委托合同；
6. 其他参考资料。

七、评估方法

资产评估的基本方法包括市场法、收益法和成本法（资产基础法）。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，恰当选择一种或多种资产评估基本方法，本次评估采用资产基础法。

（一）市场法

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，确定评估对象价值的评估方法。资产评估师选择和使用市场法时应当关注是否具备以下四个前提条件：第一，有一个充分发展、活跃的资本市场。第二，在上述资本市场中存在着足够数量的与评估对象相同或相似的参考企业、或者在资本市场上存在着足够的交易案例。第三，能够收集并获得参考企业或交易案例的市场信息、财务信息及其他相关资料。第四，可以确信依据的信息资料具有代表性和合理性，且在评估基准日是有效的。

资产评估专业人员应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可

收集到的可比企业数量，考虑市场法的适用性。

市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

1、上市公司比较法

上市公司比较法是指获取并分析可比上市公司的经营和财务数据，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。成都市科陆电子属智能电网业，在国内流通市场的类似上市公司中找一些在现金流、增长潜力和风险等方面与目标公司相类似的公司很困难，因此，本次评估不具备采用上市公司比较法进行资产评估的条件。

2、交易案例比较法

交易案例比较法指获取并分析可比企业的买卖、收购及合并案例资料，计算价值比率，在与被评估单位比较分析的基础上，确定评估对象价值的具体方法。由于难以收集近期市场交易对比价格，因此，本次评估不具备采用交易案例比较法进行资产评估的条件。

（二）收益法

收益法是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。收益法适用于具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化的企业。运用收益法进行评估需具备以下三个前提条件：第一、投资者在投资某个企业时所支付的价格不会超过该企业（或与该企业相当且具有同等风险程度的同类企业）未来预期收益折算成的现值。第二、能够对企业未来收益进行合理预测。第三、能够对与企业未来收益的风险程度相对应的收益率进行合理估算。

资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

1、股利折现法

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。由于本次评估对象为股东全部权益价值，不是控制权的问题，因此，本次评估不采用股利折现法。

2、现金流量折现法

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。由于现金流量更能真实准确地反映企业运营的收益，因此在国

际上较为通行采用现金流量作为收益口径来估算企业的价值。由于采用企业自由现金流模型无需考虑和付息债务相关的现金流，尤其在被评估企业财务杠杆变化很大的情况下，适用企业自由现金流计算企业价值比较简单，因此，对于现金流量通常采用自由现金流量的概念。对现金流量较充沛，无财务杠杆的企业，也可采用股权现金流折现的评估方法。

由于成都市科陆洲电子有限公司主营业务为电能表，因与母公司业务相关，于2018年下半年全部剥离，2019年度主营收入为零，未来经营收益难以预测，因此，本次评估不采用收益法评估其股东全部权益价值。

（三）资产基础法

资产基础法是指以被评估企业评估基准日的资产负债表为基础，合理评估企业表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。资产基础法主要适用于评估新的或完工不久的企业以及控股公司，不适合评估拥有大量无形资产的公司。资产基础法应用的前提条件：第一、被评估对象处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态；第二、能够确定被评估对象具有预期获利潜力；第三、具备可利用的历史资料。本次评估具备采用资产基础法的前提条件，故采用资产基础法评估。

评估思路及公式如下：

（1）评估思路：在评估各单项资产和负债后合理确定股东全部权益价值。

（2）计算公式：股东全部权益价值 = 各单项资产评估值之和 - 负债评估值

（3）各项资产的具体评估方法

①流动资产

A、货币资金：按通过盘点现金，核查银行对账单及余额调节表，并对银行存款进行函证，按核实后的帐面值评估。

B、债权类资产（应收账款、预付账款、其他应收款）的评估，借助于历史资料和评估中调查了解的情况，通过核对明细账户，发询证函或执行替代程序对各项明细予以核实。根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。

对于各种预付款，则根据所能收回的相应货物形成资产或权利的价值确定评估值。

评估中确定为无法收回的应收款项，有确凿证据，评估为零值；未取得有效证据的，对预计的坏账损失采用帐龄分析的方法，在扣除预计可能发生坏账的基础上，按预计可能收回的金额，得出评估值。

C、存货

存货的评估：委估企业的存货为发出商品。依据被评估单位提供的存货清单，评估

人员会同企业相关人员核实有关的发票和会计凭证，发出合同。

发出商品的评估：依据发出商品销售成本率、销售费用率及相关的税费率，以完全成本为基础，公式如下：

发出商品单价评估值=出厂不含税销售价格-销售费用-全部税金-适当比例的税后净利润

②投资性房地产及固定资产-房屋构筑物类、无形资产

常见的房地产评估方法有市场比较法、收益法、成本法。本次评估对象为已建成的物业。通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据评估对象物业的特点和实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选取收益法作为基本方法来求取其公允价值，在确定评估方法时，我们做出以下考虑：

在同一供求圈内类似商业房地产交易市场不太活跃，且很难取得受租约限制的类似房地产交易案例，考虑企业主要赚取租金收益及本次评估目的，所以本次不采用市场法进行评估。

评估对象属于经营性物业，有潜在收益，且其所在区域租赁较为活跃，可以通过市场收集到较多的租赁成交案例，因此可以选取收益法作为基本方法来求取其公允价值。

近几年，成都市房地产市场的快速发展，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，采用成本法难以反映目前正常的价格水平。

收益法，也称为收益资本化法、收益还原法，是根据评估对象未来收益求取评估对象价值的方法，具体是预测评估对象未来各期的正常净收益，然后选用适当的资本化率将其折算到估价时点后相加来求取评估对象价值的方法。收益法是以预期原理为理论依据，预期原理说明，决定房地产当前价值的，重要的不是过去的因素而是未来的因素，适用于有经济收益或潜在经济收益的房地产估价。

收益法的基本计算公式为：

$$V = \frac{A_1}{1+Y_1} + \frac{A_2}{(1+Y_1)(1+Y_2)} + \cdots + \frac{A_n}{(1+Y_1)(1+Y_2)\cdots(1+Y_n)}$$

$$= \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{\prod_{j=1}^i (1+Y_j)}$$

其中：V --- 收益价格

A_n --- 年净收益

Y_n --- 报酬率

n --- 收益年限

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- 搜集有关收入和费用的资料；
- 估算潜在毛收入；
- 估算有效毛收入；
- 估算运营费用；
- 估算净收益；
- 选用适当的报酬率；
- 选用适宜的计算公式求出收益价格。

③设备类资产的评估

评估方法为重置成本法。重置成本是指购置同类资产所必须付出的成本，包括购置价、运杂费、安装调试费、资金成本、项目建设分摊费和各种税费等，购置价以现行市场价为基础。

根据本次评估资产的特点，设定被评估的固定资产按现行用途继续使用，不考虑改变用途对资产价值所产生的影响和经济性贬值的影响。

(1) 重置全价的确定

重置全价由购置价、运杂费、安装调试费、资金成本和各种税费等内容构成。根据不同类型的设备和不同购置方式具体确定重置全价的构成。

1.1 国产设备重置全价的确定

向设备制造厂、经销商、代理商询价或在有关价格资料中查询现行购置价，根据分析选定的现行市场价格，合理考虑其运杂费，安装调试费，减去可抵扣的增值税确定。对大型、贵重设备，在上述基础上，考虑建设时期内资金成本和其他必需的中间合理费用等确定重置全价。

1.2 难以查询到现行市价的老旧设备，依据替代原则采用功能价值法和比较法确定重置成本，或根据合理的账面原值，参照国家有关部门公布的物价指数和有关信息资料，调整测算重置全价。

1.3 运输车辆重置全价的确定

运输车辆重置全价=现行购置价+车辆购置税+牌照费、检测费-可抵扣增值税

1.4 运杂费率、安装调试费率、资金成本的确定

运杂费率：综合考虑运输距离，装运难易程度和设备价值高低而选定；

安装调试费率：按《机器设备评估常用数据与参数》或行业有关规定和实际工作量概算；

资金成本：按合理的建设周期和评估基准日银行贷款利率计算。

(2) 成新率的确定

2.1 主要设备：采用使用年限法成新率（N1）和技术鉴定法成新率（N2）确定综合成新率（N）。

$$N1 = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times \text{成新率}$$

N2 的确定方法是经评估人员现场勘察，在充分了解设备的负荷、维修保养、修理、技术改造、使用环境条件、已完工工作量等情况的基础上，与设备使用单位的技术人员通过监测和分部鉴定的方法判断设备的各种损耗与技术经济指标，并与全新设备进行比较，用打分的方法确定技术鉴定成新率。

$$N = N1 \times 40\% + N2 \times 60\%$$

2.2 一般设备：采用年限法成新率，即根据设备的已使用年限和经济寿命年限，结合现场勘察情况，设备技术状况以及维修保养情况等综合确定成新率。其公式为：

$$\text{成新率}(N) = (1 - \text{已使用年限} / \text{经济寿命年限}) \times 100\%$$

2.3 对接近经济寿命年限或超期服役的设备：

$$N = [\text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限})] \times 100\%$$

式中：经济使用寿命年限按行业的有关规定和设备制造厂的技术要求确定。设备的已使用年限不能完全以日历时间计算，应根据设备的利用率，使用负荷综合确定。尚可使用年限根据设备的维护保养、大修理、技术改造、使用环境条件或行业技术专家鉴定确定。

2.4 车辆，采用行驶里程、使用年限两种方法根据孰低原则确定理论成新率，然后结合现场勘查情况进行调整。计算公式如下：

$$\text{成新率} = \text{Min}(\text{使用年限成新率}, \text{行驶里程成新率}) \times 40\% + \text{勘察成新率} \times 60\%$$

理论成新率的确定：

$$\text{年限法成新率} = (\text{经济使用年限} - \text{已使用年限}) / \text{经济使用年限} \times 100\%$$

$$\text{行驶里程成新率} = (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) / \text{规定行驶里程} \times 100\%$$

勘察成新率根据委估车辆的制造质量（制造系数）、使用维护保养状况（使用系数）、现场勘察状况（个别系数，包括现场勘察过程中了解到的对价值产生影响的各种因素，如是否发生过事故等）因素等打分确定。

现场勘查日已转让的设备，按转让价格进行评估。

④ 负债的评估

负债评估值根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确

认。对于负债中并非实际负担的项目按零值计算。

八、评估程序实施过程 and 情况

本公司接受评估委托后，根据中华人民共和国有关资产评估的原则和规定，按照本公司与委托人签定的资产评估委托合同所约定的事项，组织评估人员对评估范围内的资产进行了评估。先后经过接受委托、资产核实、评定估算、评估汇总、提交报告等过程。具体步骤如下：

（一）接受委托阶段

了解委估资产目前状况，掌握并明确委托业务性质、目的、范围等基本事宜，签订资产评估委托合同。组织评估工作小组，制订资产评估实施方案和工作时间计划。

（二）资产核实阶段

（1）由本评估项目负责人根据制订的计划，辅导被评估单位填报有关资产评估申报明细表，为保证所填列明细的真实与完整，要求被评估单位首先进行全面清查，并由评估人员核实；

（2）与被评估单位管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈、了解有关被评估单位管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；

（3）资料收集，包括被评估单位近年来的基本情况资料、财务资料、宏观及行业资料、权属证明文件、重要合同、协议及未来生产经营计划、成本费用测算资料；

（三）评定估算阶段

根据国家资产评估有关法规和准则，针对已确定的评估范围及具体对象，掌握各项委估资产历史和现状，并进一步审阅被评估单位填报的资产评估资料，对审阅后的有关数据进行必要的核查、鉴别，对实物资产进行质量、数量核对，察看、记录、分析，同时，开展市场调研、询价工作，收集有关价格资料，再采用选定的评估方法对各项资产及负债予以评定估算。

（四）评估汇总阶段

根据对各类资产的初步评估结果，进行汇总分析，确认评估工作中没有发生重复或遗漏评估，并根据汇总分析情况，对评估结果进行调整、修改和完善。

（五）提交报告阶段

根据评估工作情况，起草评估报告书，并经本公司内部三级审核，并与委托人沟通，最后提交正式评估报告书。

九、评估假设

（一）评估前提

本次评估是以评估对象在公开市场上进行交易、正处于使用状态且将继续使用下去为评估假设前提。

（二）基本假设

1、以委托人及被评估单位提供的全部文件材料真实、有效、准确为假设条件。

2、以国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境没有发生重大变化为假设条件。

3、以经营业务及评估所依据的税收政策、信贷利率、汇率等没有发生足以影响评估结论的重大变化为假设条件。

4、以没有考虑遇有自然力及其他不可抗力因素的影响，也没有考虑特殊交易方式可能对评估结论产生的影响为假设条件。

5、除已知悉并披露的事项外，本次评估以不存在其他未被发现的账外资产和负债、抵押或担保事项、重大期后事项，且被评估单位对列入评估范围的资产拥有合法权利为假设条件。

（三）具体假设

资产基础法具体假设：

1、评估结论是以列入评估范围的资产按现有规模、现行用途不变的条件下，在评估基准日 2019 年 5 月 31 日的市场价值的反映为假设条件。

2、对本次评估未考虑本次股权转让可能涉及的控股权或少数股权产生的折（溢）价对评估结果的影响。

本评估报告及评估结论是依据上述评估前提、基本假设和具体假设，以及本评估报告中确定的原则、依据、条件、方法和程序得出的结果，若上述前提和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。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、评估结果

经采用资产基础法评估，成都市科陆电子科技股份有限公司于评估基准日 2019 年 5 月 31 日的资产账面值为 20,985.97 万元，评估值为 41,572.38 万元，增值 20,586.41 万元，增值率为 98.10%；负债账面值为 359.82 万元，评估值为 359.82 万元；股东全部权益账面值为 20,626.15 万元，评估值为 41,212.56 万元（大写人民币：肆亿壹仟贰佰壹拾贰万伍仟陆佰元整），增值 20,586.41 万元，增值率 99.81%。具体结果见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2019年5月31日

被评估单位：成都市科陆电子有限公司

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=D-A	D=C/A×100
1 流动资产	10,938.16	10,944.84	6.68	0.06
2 非流动资产	10,047.81	30,627.54	20,579.73	204.82
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	2,073.84	-	-2,073.84	-100.00
8 固定资产	6,848.12	30,527.33	23,679.21	345.78
9 在建工程	3.62	-	-3.62	-100.00
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	1,013.49	-	-1,013.49	-100.00
15 开发支出	-	-	-	
16 商誉	-	-	-	
17 长期待摊费用	8.53	-	-8.53	-100.00
18 递延所得税资产	100.21	100.21	-	-
19 其他非流动资产	-	-	-	
20 资产总计	20,985.97	41,572.38	20,586.41	98.10
21 流动负债	297.37	297.37	-	-
22 非流动负债	62.45	62.45	-	-
23 负债合计	359.82	359.82	-	-
24 净资产（所有者权益）	20,626.15	41,212.56	20,586.41	99.81

此评估结论根据以上评估工作得出。

2、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

本次评估净资产评估增值 20,586.41 万元，增值率为 99.81%，主要增值原因如下：

（1）固定资产评估增值 23,679.21 万元，增值率 345.78%。因房屋账面价值为被评估单位房屋建造时实际发生成本的摊销余值，本次评估房屋价值是评估基准日房地合一市场价值，随着房地产市场变化价格有一定上涨。

十一、特别事项说明

（一）对被评估单位存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，被评估单位未作特殊说明而评估人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

(二) 在评估过程中,委托人和被评估单位提供的产权依据、财务会计数据等与评估相关的所有资料是编制本报告的基础,委托人和被评估单位应对其所提供资料的可靠性、真实性、准确性、完整性负责;资产评估师的责任是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。若委托人和被评估单位有意隐匿或提供虚假的资料以使评估人员在委估资产产权调查和评定估算中产生误导,委托人及被评估单位应承担由此而产生的一切法律后果。

(三) 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。

(四) 本报告对被评资产和相关债务所进行评估系为客观反映被评资产的价值而作,本公司无意要求被评估单位必须按本报告的结果和表达方式进行相关的账务处理。是否进行、如何进行有关的账务处理需由被评估单位的上级财税主管部门决定,并应符合企业会计准则的规定。

(五) 在评估机器设备等固定资产时,我们未考虑该等资产所欠负的抵押、担保以及如果该等资产出售尚应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制,我们也未对各类资产的重估增、减值额作任何纳税准备。本次评估也未考虑固定资产和其他资产评估增减值产生的递延所得税费用对评估结果的影响。

(六) 在评估基准日后、报告有效期之内,资产数量及作价标准发生明显变化时,除了使用重置成本法评估的资产以外,委托人应及时聘请评估机构重新确定有关资产的评估值。使用重置成本法评估的资产,有经验的委托人可按实际发生的资产数量和价格差额对评估值进行适当的调整。

(七) 除非特别说明,本报告中的评估值以被评估单位对有关资产拥有完全的权利为基础,未考虑由于被评估单位尚未支付某些费用所形成的相关债务,我们假设资产受让方与该等负债无关。

(八) 本项目的资产评估师知晓股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与股权比例的乘积。由于本次评估对象为股东全部权益价值,故本次评估没有考虑股权收购涉及的控股权或少数股权等因素产生的溢价或折价对评估结果的影响。

(九) 本项目的执业资产评估师知晓流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于本次评估未采用流通市场(上市公司)的数据,故本次评估中没有考虑流动性对估价对象价值的影响。

(十)成都市科陆洲电子有限公司主营业务为电能表,因与母公司业务相关,于2018年下半年全部剥离,2019年度主营收入为零,未来不会经营该项业务。

(十一)房屋建筑物5号楼一层有部分建筑面积为223.1平方米,作食堂出租使用,因食堂必须按照被评估单位的价格标准,是给予员工一定的优惠,合同前三年免租免物业管理费,第四年按照市场租金确定,合同期间2017-6-1至2022-5-31。

(十二)部分设备于基准日前办理了转移登记,均按基准日2019年5月31日的账面净值转让给四川科陆新能电气有限公司,2019年6月开具相关发票,本次对于该部分资产评估值按照转让价格确认。具体资产明细如下:

资产名称	规格型号	单位	数量	开票日期	转让价格(元)
叉车 PB25	叉车 PB25	台	1	2019/6/19	5,074.79
叉车 PB30	叉车 PB30	台	1	2019/6/19	5,630.34
川 AC87L7	思威牌 DHW6452R1ASD	辆	1	2019/6/19	9,815.38
川 A8A83R	哈佛牌 CC6450UM01	辆	1	2019/6/19	7,794.02
川 A1RP15	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AD07X3	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AE53Y9	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
川 AP1W67	北京牌 BJ6471U6XMB	辆	1	2019/6/19	54,442.30
合计			8		246,083.73

(十三)预付账款共两笔账面值35,115.48元,其中一笔汽车款为已转让固定资产-车辆中的汽车尾款,发票遗失未做处理,因其价值已在固定资产-车辆评估中考虑,故对于该项评估值为零。另外一笔为灯具采购款为办公室正在使用的灯具,发票遗失未做处理,因其价值已在固定资产-房屋建筑物类评估中考虑,故对于该项评估值为零。

(十四)期后、担保、租赁及或有事项:

1、[川(2017)成都市不动产权第0242654号]房屋建筑物45950.33平方米及土地使用权22438.37平方米于2017年12月5日已被抵押,抵押人为成都市科陆洲电子有限公司,抵押权人为国家开发银行,截止报告出具日已经注销抵押登记。本次评估未考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用人注意。

2、截至基准日,成都市科陆洲电子有限公司作为担保方存在如下事项:

被担保方	担保金额(万元)	担保期限	担保类型	是否履约完毕
深圳市科陆电子科技股份有限公司	18,000.00	2018/11/9-2019/11/9	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	18,000.00	2019/1/15-2020/1/13	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	7,000.00	2019/1/17-2020/1/15	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	10,000.00	2019/2/2-2020/2/2	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	15,000.00	2019/6/11-2020/6/10	保证	否
深圳市科陆电子科技股份有限公司	25,000.00	2019/6/12-2020/6/11	保证	否
哈密源和发电有限责任公司	18,920.30		抵押	否

本次评估未考虑该事项对评估结论的影响,提请报告使用人注意。

(十五) 经确认, 成都市科陆电子有限公司涉及 1 起法律诉讼, 预计负债按法院判决执行计提 624,536.91 元。该事项导致法院冻结了建行账户, 提请报告使用人注意。

评估报告使用人在实际使用报告的结果时应结合其他因素参考使用。

★报告使用人在评估报告使用过程中应关注以上特别事项对评估结论的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告仅供委托人及资产评估委托合同中载明的其他报告使用人为本次评估目的使用和送交资产评估主管机关审查使用。未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、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师不承担责任。

(三) 除委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外, 其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

(四) 资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本评估报告的评估结论有效使用期为一年, 即自 2019 年 5 月 31 日至 2020 年 5 月 30 日。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2019 年 8 月 1 日。

(此页无正文)

同致信德(北京)资产评估有限公司



资产评估师:



资产评估师:



二零一九年八月一日