

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**安徽铜峰电子股份有限公司拟转让  
安徽合汇金源科技有限公司股权项目  
资产评估报告**

中水致远评报字[2020]第 020598 号

(共1册, 第1册)

中水致远资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二十三日

## 目 录

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| 声明 .....                                       | 1  |
| 摘 要 .....                                      | 3  |
| 正 文 .....                                      | 5  |
| 一、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<br>使用人概况 ..... | 5  |
| 二、评估目的 .....                                   | 8  |
| 三、评估对象和评估范围 .....                              | 8  |
| 四、评估价值类型及其定义 .....                             | 10 |
| 五、评估基准日 .....                                  | 10 |
| 六、评估依据 .....                                   | 10 |
| 七、评估方法 .....                                   | 14 |
| 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用 .....                 | 15 |
| 九、评估程序实施过程 and 情况 .....                        | 21 |
| 十、评估假设 .....                                   | 23 |
| 十一、评估结论 .....                                  | 25 |
| 十二、特别事项说明 .....                                | 26 |
| 十三、评估报告使用限制说明 .....                            | 27 |
| 十四、资产评估报告日 .....                               | 28 |
| 资产评估报告附件 .....                                 | 30 |



## 声明

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

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

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。

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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

四、评估对象涉及的股权清单由委托人、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、我们已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。

# 安徽铜峰电子股份有限公司拟转让 安徽合汇金源科技有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2020]第 020598 号

## 摘 要

中水致远资产评估有限公司接受安徽铜峰电子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，按照必要的评估程序，对安徽铜峰电子股份有限公司拟转让股权涉及的安徽合汇金源科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2020 年 10 月 31 日的市场价值进行了评估。现将本资产评估报告的主要内容摘要如下：

一、评估目的：反映安徽合汇金源科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为安徽铜峰电子股份有限公司拟转让所持安徽合汇金源科技有限公司股权提供价值参考意见。

二、评估对象和评估范围：评估对象为安徽合汇金源科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为经过审计后安徽合汇金源科技有限公司申报的全部资产及负债。于评估基准日 2020 年 10 月 31 日企业资产总额账面价值为 2,909.92 万元，负债总额账面价值为 490.81 万元，净资产账面价值为 2,419.11 万元。

三、价值类型：本报告评估结论的价值类型为市场价值。

四、评估基准日：2020 年 10 月 31 日。

五、评估方法：资产基础法。

六、评估结论：经评估，于评估基准日 2020 年 10 月 31 日，安徽合汇金源科技有限公司股东全部权益评估价值为 3,307.48 万元，金额大

写：人民币叁仟叁佰零柒万肆仟捌佰元整。与账面净资产价值 2,419.11 万元相比评估增值 888.37 万元，增值率为 36.72%。

**七、评估结论使用有效期：**根据有关规定，本报告评估结论有效使用期为一年，即自 2020 年 10 月 31 日至 2021 年 10 月 30 日期间有效。

**八、对评估结论产生影响的特别事项：**在使用本评估结论时，提请评估报告使用人关注报告正文中的评估假设和限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响，并在使用本报告时给予充分考虑。

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

# 安徽铜峰电子股份有限公司拟转让 安徽合汇金源科技有限公司股权项目 资产评估报告

中水致远评报字[2020]第020598号

## 正文

安徽铜峰电子股份有限公司：

中水致远资产评估有限公司接受安徽铜峰电子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，按照必要的评估程序，对安徽铜峰电子股份有限公司拟转让股权涉及的安徽合汇金源科技有限公司股东全部权益在评估基准日 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

公司名称：安徽铜峰电子股份有限公司

公司类型：股份有限公司（上市、外商投资企业投资）

公司住所：安徽省铜陵市经济技术开发区翠湖三路西段 399 号

法定代表人：黄明强

注册资本：伍亿陆仟肆佰叁拾陆万玖仟伍佰陆拾伍圆整

成立日期：1996 年 08 月 08 日

统一社会信用代码：9134070014897301XF

股票代码：600237

经营范围：电工薄膜、金属化膜、电容器、聚丙烯再生粒子、电力节能装置、电子材料、元器件的生产、研究、开发、销售及科技成果转



让,化工产品、日用或精细化工产品(不含危险品)、金属材料及制品、机械设备、电子产品、家用电器,包装材料、塑料膜(绝缘材料)、建材生产、销售及加工服务,建筑智能化系统集成,安全防范系统工程的设计、施工与维护,计算机系统集成及信息技术服务,LED 用封装支架生产、销售,LED 用封装支架材料销售,自营和代理各类商品和技术的进出口业务(国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

## (二) 被评估单位概况

### 1. 公司概况

公司名称: 安徽合汇金源科技有限公司

统一社会信用代码: 91340100394507612K

公司住所: 安徽省合肥市经济技术开发区云谷路翠微路 6 号海恒大厦 806 室

公司类型: 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人: 程春平

注册资本: 叁仟万圆整

成立日期: 2014 年 10 月 31 日

经营范围: 超级电容器、模组系统的研发、生产、销售,储能系统、新型电子元器件及其材料的生产、销售,自营和代理各类商品和技术的进出口业务(但国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

### 2. 历史沿革

2014 年 8 月,安徽铜峰电子股份有限公司(以下简称“铜峰电子”)第六届董事会第二十一次会议召开,审议通过关于在合肥设立全资子公司即安徽合汇金源科技有限公司(以下简称“合汇金源”)。设立时合汇金源股东出资情况及出资比例如下:



| 股东名称 | 认缴出资额（万元）       | 实缴出资额（万元）       | 认缴出资比例（%）     |
|------|-----------------|-----------------|---------------|
| 铜峰电子 | 3,000.00        | 3,000.00        | 100.00        |
| 合 计  | <b>3,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>100.00</b> |

2016 年 6 月，铜峰电子召开第七届董事会第九次会议，审议通过对全资子公司合汇金源增资的议案，拟将注册资本由 3,000.00 万元增加至 15,900.00 万元。本次增资股份由铜峰电子以实物资产及货币方式进行增资。变更后合汇金源股东出资情况及出资比例如下：

| 股东名称 | 认缴出资额（万元）        | 实缴出资额（万元）        | 认缴出资比例（%）     |
|------|------------------|------------------|---------------|
| 铜峰电子 | 15,900.00        | 15,900.00        | 100.00        |
| 合 计  | <b>15,900.00</b> | <b>15,900.00</b> | <b>100.00</b> |

2017 年 9 月，铜峰电子召开第七届董事会第二十一次会议，审议通过关于全资子公司合汇金源减少注册资本的议案，将合汇金源的注册资本由 15,900.00 万元减少至 3,000.00 万元。本次变更后，合汇金源股东出资情况及出资比例如下：

| 股东名称 | 认缴出资额（万元）       | 实缴出资额（万元）       | 认缴出资比例（%）     |
|------|-----------------|-----------------|---------------|
| 铜峰电子 | 3,000.00        | 3,000.00        | 100.00        |
| 合 计  | <b>3,000.00</b> | <b>3,000.00</b> | <b>100.00</b> |

截至评估基准日，合汇金源股权结构未发生变化。

### 3. 被评估单位截止评估基准日和前几年主要经营状况

#### 近年合汇金源资产、负债及财务状况

金额单位：人民币万元

| 项目   | 2018 年 12 月 31 日 | 2019 年 12 月 31 日 | 2020 年 10 月 31 日 |
|------|------------------|------------------|------------------|
| 资产总额 | 3,503.44         | 2,972.23         | 2,909.92         |
| 负债总额 | 598.77           | 870.67           | 490.81           |
| 净资产  | 2,904.67         | 2,101.56         | 2,419.11         |
| 项目   | 2018 年度          | 2019 年度          | 2020 年 1-10 月    |
| 营业收入 | -                | -                | -                |
| 利润总额 | -33.15           | -38.59           | 317.54           |
| 净利润  | -33.15           | -38.59           | 317.54           |

注：上述数据摘自合汇金源财务报表，2020 年 1-10 月财务数据业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2020]230Z4179 号审计报告。

### （三）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本评估报告的使用人为委托人、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

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

### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人持有被评估单位 100%股权。

## 二、评估目的

反映合汇金源股东全部权益于评估基准日的市场价值，为铜峰电子拟转让所持合汇金源股权提供价值参考意见。

## 三、评估对象和评估范围

### （一）评估对象

评估对象为合汇金源股东全部权益价值。

### （二）评估范围内资产和负债基本情况

评估范围为合汇金源申报的全部资产及负债，于评估基准日 2020 年 10 月 31 日企业资产总额账面价值为 2,909.92 万元，负债总额账面价值为 490.81 万元，净资产账面价值为 2,419.11 万元。包括：流动资产、非流动资产（固定资产、在建工程、无形资产）及流动负债。上述资产及负债评估前账面金额如下：

金额单位：人民币万元

| 项 目 |         | 账面价值     |
|-----|---------|----------|
| 1   | 流动资产    | 22.26    |
| 2   | 非流动资产   | 2,887.66 |
| 3   | 其中：固定资产 | 48.25    |

| 项 目 |            | 账面价值            |
|-----|------------|-----------------|
| 4   | 在建工程       | 2,278.23        |
| 5   | 无形资产       | 561.18          |
| 6   | 资产总额       | <b>2,909.92</b> |
| 7   | 流动负债       | 490.81          |
| 8   | 负债总额       | <b>490.81</b>   |
| 9   | 净资产（所有者权益） | <b>2,419.11</b> |

注：上述数据摘自合汇金源财务报表，业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2020]230Z4179号审计报告。

以上委托评估对象和评估范围与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致。

### （三）评估范围内主要资产

#### 1. 固定资产

委估房屋建筑物类资产于评估基准日的账面原值合计511,039.44元，账面净值合计457,824.72元，为围墙、门卫室等；委估设备类资产于评估基准日的账面原值合计50,416.45元，账面净值合计24,639.98元，主要是电脑、空调、打印机等。

#### 2. 在建工程

在建工程为土建工程和设备安装工程，为原超级电容器项目相关的房屋建筑物和配套设施，以及相关配套设备，账面价值为22,782,312.37元。截止评估基准日该项目处于停建状态。

#### 3. 无形资产—土地使用权

土地使用权账面值5,611,851.64元，为1宗工业土地使用权，土地面积为31,542.00平方米，为出让用地，土地用途为工业，权利人：合汇金源，土地权证编号为皖（2016）肥西不动产权第0005353号。

### （四）利用专家工作-利用专业报告

本次评估报告中评估基准日各项资产及负债账面价值系经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了容诚审字[2020]230Z4179号

审计报告。

#### 四、评估价值类型及其定义

根据本次评估目的，价值类型确定为市场价值。

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。

选择市场价值作为本次评估的价值类型，是遵照价值类型与评估目的相一致的原则，并充分考虑市场条件和评估对象自身条件等因素，在本次资产评估机构接受委托人评估委托时所明确的评估结论价值类型。

#### 五、评估基准日

本项目评估基准日定为：2020年10月31日。

选择该评估基准日的理由是：

（一）该评估基准日，符合相关经济行为的需要，有利于评估目的的实现。

（二）该评估基准日为被评估单位会计月末报表日，也是审计报告的资产负债表日，便于资产评估机构充分利用企业现有的财务资料，有利于评估工作的完成。

#### 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括经济行为依据、法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据、评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

##### （一）经济行为依据

铜峰电子与中水致远资产评估有限公司签订的《资产评估委托合同》。

##### （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）；
2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第86号）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26号第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《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）；
5. 《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议于2018年12月29日通过）；
6. 《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）；
7. 《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，1991年）；
8. 《国有资产评估管理办法施行细则》（国资办发[1992]36号）；
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》（国资委令第12号，2005年8月25日）；
11. 《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号，2016年6月24日）；
12. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订)；
13. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修订）；
14. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年7月29日修订）；
15. 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）；
16. 《企业会计准则》和其他相关会计制度；

17.《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第50号，2011年10月28日财政部、国家税务总局令第65号修订）；

18.其他相关法律、法规、通知文件等。

### （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[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 8.《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 9.《资产评估执业准则—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.《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12.《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 13.《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 14.《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 15.《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
- 16.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 17.《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 18.《资产评估执业准则—利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）。



#### （四）资产权属依据

- 1.企业法人营业执照；
- 2.企业出资证明文件（公司章程、验资报告等）；
- 3.重要资产购置合同或凭证；
- 4.国有土地使用权证、不动产产权证明等资料；
- 5.其他与企业资产的取得、使用等有关合同、会计凭证、会计报表及其他资料。

#### （五）取价依据

- 1.评估基准日及前几年的财务报表及财务明细账；
- 2.企业提供的部分合同、协议等；
- 3.现行的国家和地方税收政策和规定；
- 4.机械工业出版社出版的《2020 年机电产品价格信息数据库查询系统》；
- 5.房屋建筑物所在地区现行的建筑工程费用定额、安装工程费用定额、装饰工程费用定额、市政工程费用定额等定额资料；
- 6.原城乡建设环境保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》；
- 7.当地评估基准日近期的《建设工程造价信息》；
- 8.《安徽省人民政府关于公布全省征地片区综合地价标准的通知》（皖政〔2020〕32号）；
- 9.合肥市近期工业土地交易市场价格信息；
- 10.当地机电产品价格信息；
- 11.资产评估专业人员调查了解到的其他资料。

#### （六）其他依据

- 1.容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具的容诚审字

[2020]230Z4179 号审计报告；

- 2.企业提供的资产清单和评估申报表；
- 3.被评估单位历史年度审计报告；
- 4.《资产评估常用数据与参数手册》；
- 5.资产评估专业人员进行的市场调查资料；
- 6.资产评估专业人员现场勘察及询证的相关资料；
- 7.企业相关部门及人员提供的相关材料；

8.有关部门颁布的统计资料和技术标准资料，以及资产评估机构收集的  
的有关宏观经济、行业分析和市场资料以及其他有关资料。

## 七、评估方法

根据本项目的评估目的，评估范围涉及企业的全部资产及负债。根据《资产评估基本准则》和《资产评估执业准则——企业价值》等有关资产评估准则规定，资产评估的基本评估方法可以选择市场法、收益法和成本法（资产基础法）。

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。考虑到我国目前的产权市场发展状况和被评估企业的特定情况以及市场信息条件的限制，我们很难在市场上找到与此次被评估企业相类似的参照物及交易情况。因此，本次评估未采用市场法进行评估。

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。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。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。被评估单位整个项目处于停建状态，无生产经



营，无法合理量化委估资产未来预期收益及风险，本次评估无法可靠估计委估资产预计未来现金流量的现值。因此，本次评估未采用收益法进行评估。

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。

结合评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，本项目采用资产基础法进行评估。

## 八、资产基础法中各类资产和负债的具体评估方法应用

### （一）关于流动资产的评估

#### 1.货币资金的评估

货币资金仅系银行存款。

对于货币资金的评估，资产评估专业人员对银行存款核对银行对账单，有未达帐项的，对余额调节表进行试算平衡，并对银行存款余额进行函证；对于银行存款以核实后的账面值确认为评估值。

#### 2.其他应收款的评估

资产评估专业人员根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。具体操作时依据企业的历史资料和评估时了解的情况，具体分析了欠款时间、欠款原因、历年款项回收情况、欠款人的资信和经营现况等，并查阅了基准日后账簿记录，对应收账款的回收情况进行了核查，以综合判断各项应收款回收的可能性。根据各单位的具体情况，分别采用个别认定法和账龄分析法，对评估风险损失进行估计，账面上的“坏账准备”科目评估为零，以账面值减去评估风险损失作为评估值。

#### 3.其他流动资产的评估



其他流动资产为待抵扣进项税，资产评估专业人员首先进行总账、明细账、会计报表及清查评估明细表的核对；其次，核查了纳税申报表，抽查相关凭证，以核对后的账面价值确定评估值。

## （二）关于房屋建筑物类资产的评估

房屋建筑物类固定资产的评估方法主要有以下几种：成本法、市场比较法、收益法。

对于委估生产性及配套房屋，当地市场上交易案例较少，不宜直接用市场比较法求取评估对象的市场价值；委估房屋建筑物的收益价格难以单独获取，使用收益法难以准确的计算出委评对象的市场价值。因此，根据评估目的和委评的建筑物类固定资产的特点，以持续使用为假设前提，对其采用重置成本法进行评估。

重置成本法是求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而估算委估建筑物合理价格或价值的方法。

重置成本法计算公式如下：

评估价值=重置价值×成新率

=（建安造价+前期及其他费用+资金成本-可抵扣增值税）×成新率

### （1）重置价值的确定

#### ①建安造价

建筑安装工程造价包括土建工程、装饰工程和水电安装工程造价的总价。

对建安工程造价采用预决算调整法，先把本次委托评估范围内的房屋建筑物按结构类型分类，选择每种结构类型中的一项或两项有代表性的建筑物，依据其竣工图纸、竣工决算资料和工程验收报告等资料，核查其工程数量，无竣工资料的依据房屋建筑物的实际状况重新测算其主要工程数量，然后套用评估基准日现行建筑安装工程造价定额，并依据

当地的建设主管部门公布的现行定额人工费、材料费、机械费调价指数，计算出其评估基准日定额直接费，然后再套用现行费用定额计算出重置建筑工程造价。

#### ②前期费用及其他费用

工程前期及其他费用包括：当地地方政府规定收取的建设费用及建设单位为建设工程而投入的除建筑造价外的其他费用两个部分。

#### ③资金成本

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，利率参考银行联盟发布的贷款市场报价利率 LPR 为定价基准加点确定；资金成本一般按照建造期资金均匀投入计算。

#### ④可抵扣增值税

可抵扣增值税=建安造价÷(1+9%)×9%+(前期及其他费用-建设单位管理费)÷(1+6%)×6%

### (2) 成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，采用理论成新率和观察法成新率两种方法计算，并对两种结果按现场理论成新率和观察法成新率 4:6 的比例加权平均计算综合成新率。其中：

#### ①理论成新率

理论成新率是根据经济年限、尚可使用年限和房屋已使用年限计算。其计算公式为：

理论成新率=尚可使用年限÷(尚可使用年限+已使用年限)×100%

#### ②观察法成新率

观察法是对评估房屋建筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估房屋建筑物的成新

率。

### ③综合成新率

综合成新率=理论成新率×40%+观察法成新率×60%

### ④对以下情况，采用合理方法确定成新率

A. 对于能够基本正常、安全使用的建筑物，其成新率一般不应低于30%；

B. 如果观察法和使用年限法计算成新率的差距较大，经评估专业人员分析原因后，凭经验判断，取两者中相对合理的一种；

C. 对于条件所限无法实施观察鉴定的项目，一般采用使用年限法确定成新率。

## （三）关于设备类资产的评估

根据本次评估目的，按持续使用假设，对各种设备以重置成本法进行评估计算。即以评估基准日现行市场价为依据，确定重置价格，并通过实地勘察，确定成新率，计算评估价值。计算公式为：

评估价值=重置价值×成新率

### （1）重置价值

本次评估设备类资产仅为电子设备。

根据当地市场信息及《电子产品价格商情》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备重置全价，一般生产厂家提供免费运输及安装。

重置全价=购置价（含税）-可抵扣增值税

### （2）综合成新率

电子设备综合成新率采用年限法成新率并根据现场勘察情况进行调整确定最终成新率。

年限法成新率 = 尚可使用年限 ÷ (尚可使用年限 + 已使用年限) × 100%

#### （四）关于在建工程的评估

在建工程评估方法有重置成本法、形象进度法、重置核算法、假设开发法。

重置核算法是根据工程的建设情况及现行材料调价和现行的费用标准分别确定直接费用和间接费用，对不可预见费、洽商费及预算外费用，可按实际发生数参照现行定额加以适当调整的办法。

根据评估的目的和资产的实际情况，评估人员对在建工程的进度、付款情况及账面价值构成等进行核查。经核查了解，在建工程为停建且基本完工项目，规划需建未建配套项目后续可能不再建设。房屋建筑物工程因消防环保等问题尚未办理竣工验收，无法转固并办理产权证；设备工程的相关设备为配套工程的必要辅助设备。

由于建设期较长，评估基准日时点建设工程费、设备费以及各类费用价值相较于建设时点已经发生变动，本次评估采用重置核算法确定重置价值，即按照评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

土建工程基本为通用厂房等工程，其可再利用性强，故本次在建工程评估只考虑实体性贬值，不考虑经济性贬值等相关因素。设备工程的相关设备为配套工程的必要辅助设备，且能原地继续使用的通用资产类资产，同样需考虑实体性贬值，不考虑经济性贬值等相关因素。

#### （五）关于无形资产的评估

根据本次评估目的和评估对象的实际情况，结合收集的资料，委评地块的性质为出让工业用地，该区域同类用途宗地市场交易案例较为丰富，故本次评估可采用市场比较法进行评估；且区域内有近年来的征地补偿标准可参考，故宜采用成本逼近法进行评估。综上所述，本次估价采用市场比较法和成本逼近法求取土地的价格。

##### ①市场比较法





市场比较法是选取具有可比性的三个（或三个以上）土地交易实例，即将被评估的土地与市场近期已成交的相类似的土地相比较，考虑评估对象与每个参照物之间在土地价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个比准参考值，再通过综合分析，调整确定被评估土地的评估值。

其基本计算公式为：

$$P = P' \times A \times B \times C \times D$$

式中：P-----待估宗地评估价值；

P'-----参照物交易价格；

A-----交易情况修正系数；

B-----交易日期修正系数；

C-----区域因素修正系数；

D-----个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格；

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格；

区域因素修正系数 C 用于调整委估土地与参照物在产业聚集程度、基础设施条件、公共配套设施条件、交通便捷度等方面的差异；

个别因素修正系数 D 用于调整委估土地与参照物在宗地形状、地质条件、临路状况、土地开发程度、土地等级、已使用年限等方面的差异

## ②成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。

其基本计算公式为：



土地价格 = (土地取得费 + 相关税费 + 土地开发费 + 投资利息 + 投资利润 + 土地增值收益) × 年期修正系数 × (1 + 区位及个别因素修正系数)

#### (六) 关于负债的评估

企业申报的负债为流动负债。根据企业提供的各项目明细表, 对各项负债进行核实后, 确定各笔债务是否是公司基准日实际承担的, 债权人是否存在来确定评估值。

### 九、评估程序实施过程 and 情况

资产评估专业人员于 2020 年 11 月 16 日至 2020 年 11 月 23 日对评估对象涉及的资产和负债实施了评估工作, 本次评估程序实施过程介绍如下:

#### (一) 明确评估业务基本事项

由本公司业务负责人与委托人代表商谈明确委托人、被评估单位和委托人以外的资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人; 评估目的; 评估对象和评估范围; 价值类型; 评估基准日; 评估报告使用限制; 评估报告提交时间及方式; 评估服务费总额、支付时间和方式; 委托人与资产评估专业人员工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

#### (二) 签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况, 本公司对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价, 并由资产评估机构决定是否承接该评估业务。资产评估机构受理资产评估业务的应当与委托人依法订立资产评估委托合同, 约定资产评估机构和委托人权利、义务、违约责任和争议解决等内容。

#### (三) 编制评估计划





本公司承接该评估业务后，立即组织资产评估专业人员编制了资产评估计划，并合理确定资产评估计划的繁简程度。资产评估计划包括资产评估业务实施的主要过程及时间进度、人员安排及技术方案等。

#### （四）现场调查

根据评估业务具体情况，我们对评估对象进行了适当的现场调查。  
包括：

1. 要求委托人和被评估单位提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；
2. 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、盖章及法律允许的其他方式进行确认；
3. 资产评估专业人员通过询问、访谈、核对、监盘、勘查等方式进行调查，获取评估业务需要的资料，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；
4. 对无法或者不宜对评估范围内所有资产、负债等有关内容进行逐项调查的，根据重要程度采用抽查等方式进行调查。

#### （五）收集评估资料

我们根据评估业务具体情况收集评估资料，并根据评估业务需要和评估业务实施过程中的情况变化及时补充收集评估资料。这些资料包括：

1. 直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位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。
2. 查询记录、询价结果、检查记录、行业资讯、分析资料、鉴定报告、专业报告及政府文件等形式。
3. 资产评估专业人员依法对资产评估活动中使用的资料进行核查验证。核查验证的方式通常包括观察、询问、书面审查、实地调查、查

询、函证、复核等。

4. 资产评估专业人员根据资产评估业务具体情况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）与审计机构核对数据**

审计机构与本公司各自按照时间安排进入企业作业现场，在各自工作基础上，与审计机构进行数据核对工作。

#### **（七）评定估算**

资产基础法评估的主要工作，按资产类别进行价格查询和市场询价的基础上，选择合适的测算方法，估算各类资产及负债的评估值，并进行汇总分析，确定本次资产评估工作的最终评估结论。

#### **（八）编制和提交评估报告**

在上述工作的基础上，起草资产评估报告书初稿。本公司内部对评估报告初稿和工作底稿进行初审后，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就评估报告有关内容进行了必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估报告进行必要的调整、修改和完善，然后重新按本公司内部资产评估报告审核制度和程序对报告进行了认真审核后，由本公司出具正式评估报告向委托人提交。

### **十、评估假设**

#### **（一）一般假设**

1. 交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会

和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

3. 资产持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。具体包括在用续用；转用续用；移地续用。在用续用指的是处于使用中的被评估资产在产权发生变动或资产业务发生后，将按其现行正在使用的用途及方式继续使用下去。本次假设纳入评估范围内的资产为原地续用为前提。

## （二）特殊假设

1. 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化。无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

2. 企业所处的社会经济环境以及所执行的税赋、汇率、税率等政策无重大变化。

3. 本次评估的各项资产均以评估基准日的实际存量为前提，有关资产的现行市价以评估基准日的国内有效价格为依据。

4. 假设评估基准日后被评估单位采用的会计政策和编写本评估报告时所采用的会计政策在重要方面保持一致。

5. 假设未来企业保持现有的信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

6. 假设被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

7. 被评估单位无权属瑕疵事项，或存在的权属瑕疵事项已全部揭示。

## （三）评估限制条件



1. 本评估结果是依据本次评估目的，以公开市场为假设前提而估算的评估对象的市场价值，没有考虑特殊的交易方式可能追加或减少付出的价格等对其评估价值的影响，也未考虑宏观经济环境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。

2. 评估报告中所采用的评估基准日已在报告前文明确，我们对价值的估算是根据评估基准日企业所在地货币购买力做出的。

本报告评估结果在以上假设和限制条件下得出，当上述评估假设和限制条件发生较大变化时，评估结果无效。

## 十一、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正和客观的原则及必要的评估程序，对合汇金源的股东全部权益的市场价值进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

于评估基准日 2020 年 10 月 31 日，合汇金源经审计后的账面资产总额为 2,909.92 万元，负债总额为 490.81 万元，净资产为 2,419.11 万元。

采用资产基础法评估后合汇金源股东全部权益评估价值为 3,307.48 万元，金额大写：人民币叁仟叁佰零柒万肆仟捌佰元整。与账面净资产价值 2,419.11 万元相比评估增值为 888.37 万元，增值率为 36.72%。

### 资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 10 月 31 日

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    | 22.26    | 22.26    |        |             |
| 2  | 非流动资产   | 2,887.66 | 3,776.03 | 888.37 | 30.76       |
| 3  | 其中：固定资产 | 48.25    | 49.63    | 1.38   | 2.86        |
| 4  | 在建工程    | 2,278.23 | 2,300.17 | 21.94  | 0.96        |
| 5  | 无形资产    | 561.18   | 1,426.23 | 865.05 | 154.15      |
| 6  | 资产总计    | 2,909.92 | 3,798.29 | 888.37 | 30.53       |



|   |            |          |          |        |       |
|---|------------|----------|----------|--------|-------|
| 7 | 流动负债       | 490.81   | 490.81   |        |       |
| 8 | 负债合计       | 490.81   | 490.81   |        |       |
| 9 | 净资产（所有者权益） | 2,419.11 | 3,307.48 | 888.37 | 36.72 |

## 十二、特别事项说明

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

（一）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说明而资产评估专业人员已履行评估程序，仍无法获知的情况下，资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

（二）由被评估单位提供的与评估相关的行为文件、营业执照、产权证明文件、财务报表、会计凭证等评估所需资料，是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应当对所提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。

（三）资产评估专业人员对委托范围内的资产产权进行了必要的核实工作，对所发现的资产产权存在的问题给予尽可能的充分披露，本次评估未发现存在产权争议事项，但评估报告是对评估对象发表专业估值意见，不具有产权证明的法律属性，因此，本报告不能作为产权证明文件。

（四）资产权属资料不全面或者存在瑕疵的情况

1.本次评估合汇金源申报的在建工程中房产建筑物中有 12,591.37 平方米，因消防环保等问题尚未办理竣工验收，亦未办理产权证，本次评估对尚未办理房产证的房屋，建筑面积主要依据被评估单位提供的确权证明、结算资料等，结合资产评估专业人员现场勘查确定，但最终面积还应以房屋管理部门核发的产权证登记面积为准。合汇金源承诺这些建筑物的所有权属于归合汇金源所有，权属明确无争议，如果委估建筑物的房屋权属出现法律纠纷，合汇金源承担全部法律责任。本次评估未考



虑产权瑕疵对评估结论的影响。

2.被评估单位所建设的水泵房及水处理设施，其所占土地位于厂区土地红线外，本次评估未考虑产权瑕疵对评估结论的影响，提请报告使用者注意该事项。

#### （五）评估程序受到限制的说明

1.对隐蔽工程的清查核实，受客观条件所限，资产评估专业人员无法进行实物勘察，仅通过被评估单位提供的相关资料进行核实。

2.评估过程中，资产评估专业人员在对设备进行勘察时，因检测手段限制及部分设备暂停运行等原因，主要依赖于资产评估专业人员的外观观察和被评估企业提供的近期检测资料及向有关操作使用人员的询问情况等判断设备状况。

（六）评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项

评估基准日后，若资产数量及作价标准发生变化，对评估结论造成影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。资产评估机构对评估基准日后的资产、负债以及市场情况的变化不承担任何责任，亦没有义务就评估基准日后发生的事项或情况修正评估报告。

评估结论是中水致远资产评估有限公司出具的，受本机构资产评估专业人员的执业水平和能力的影响。

资产评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

### 十三、评估报告使用限制说明

（一）本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途，不得用于本评估目的之外的其他经济行为。



（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评估结论，评估结论不等于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是评估对象可实现价格的保证。

（五）本报告需经资产评估机构及不少于两名资产评估师签字、盖章，并依据国有资产管理的有关规定，在有权核准或备案管理单位完成资产评估报告核准或备案后，方可产生法律规定的效力、正式使用。

（六）评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需经得本资产评估机构的书面同意，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

（七）本报告书评估结论自评估基准日起算有效使用期限为一年，即自2020年10月31日至2021年10月30日期间使用有效。当评估目的在评估基准日后的一年内实现时，评估结论可以作为本评估目的的参考依据，超过一年，需重新进行资产评估。

#### 十四、资产评估报告日

本报告书形成时间为：2020年11月23日。



## 资产评估报告附件

- (一) 合汇金源 2020 年 10 月 31 日审计报告复印件;
- (二) 委托人及被评估单位营业执照复印件;
- (三) 被评估单位主要资产权属证明材料复印件;
- (四) 委托人和被评估单位承诺函;
- (五) 资产评估师承诺函;
- (六) 资产评估机构备案公告复印件;
- (七) 评估机构证券期货相关业务评估资格证书复印件;
- (八) 评估机构营业执照复印件;
- (九) 签字资产评估师职业资格登记卡复印件;
- (十) 资产评估明细表。