

本报告依据中国资产评估准则编制



浙江万安科技股份有限公司拟股权收购

涉及的浙江安郅科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2024]第 578 号

(共 2 册 第 1 册)



正衡房地产资产评估有限公司

ZENITH ASSETS & REAL ESTATE APPRAISAL CO., LTD

二〇二四年十一月二十九日

本 册 目 录

声 明	1
摘 要	3
资产评估报告	7
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	7
二、评估目的	11
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型	14
五、评估基准日	14
六、评估依据	14
七、评估方法	18
八、评估程序实施过程和情况	24
九、评估假设	25
十、评估结论	27
十一、特别事项说明	28
十二、资产评估报告使用限制说明	29
十三、资产评估报告日	30
十四、签字盖章	31
附件:	32

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。

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

四、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。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、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。

七、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。根据《资产评估对象法律权

属指导意见》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。

浙江万安科技股份有限公司拟股权收购 涉及的浙江安郅科技有限公司 股东全部权益价值 资产评估报告

正衡评报字[2024]第 578 号

摘 要

正衡房地产资产评估有限公司接受浙江万安科技股份有限公司的委托，就其拟股权收购事宜，对所涉及的浙江安郅科技有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：为浙江万安科技股份有限公司拟股权收购涉及的浙江安郅科技有限公司股东全部权益提供市场价值参考意见。

评估对象：浙江安郅科技有限公司股东全部权益价值。

评估范围：评估对象所涉及的全部资产和负债，具体包括流动资产合计 11,990,877.28 元，非流动资产合计 105,899,387.28 元，资产总计 117,890,264.56 元；流动负债合计 1,048,429.48 元，非流动负债合计 0 元；负债总计 1,048,429.48 元。

上述数据经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计，评估是在经过审计后的基础上进行的。

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。

评估基准日：2024 年 11 月 7 日。

价值类型：市场价值。

评估方法：资产基础法。

评估结论：于评估基准日，浙江安邨科技有限公司总资产账面价值为 11,789.03 万元，评估值为 13,441.92 万元，评估增值 1,652.89 万元，增值率 14.02%。

负债账面值为 104.84 万元，评估值为 104.84 万元，无增减值。

净资产账面价值为 11,684.19 万元，评估值为 13,337.08 万元，评估增值 1,652.89 万元，增值率 14.15%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024 年 11 月 7 日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100
一、流动资产	1,199.09	1,199.09	-	-
二、非流动资产	10,589.94	12,242.83	1,652.89	15.61
其中：固定资产	4,284.41	10,786.65	6,502.24	151.77
无形资产	6,305.53	1,456.18	-4,849.35	-76.91
三、资产总计	11,789.03	13,441.92	1,652.89	14.02
四、流动负债	104.84	104.84	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	104.84	104.84	-	-
七、净资产	11,684.19	13,337.08	1,652.89	14.15

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

浙江安邨科技有限公司净资产在评估基准日2024年11月7日采用资产基础法所表现的市场价值为 **13,337.08** 万元（人民币壹亿叁仟叁佰叁拾柒万零捌佰元整）。

特别事项说明：

（一）本次评估引用了中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的

中汇会审[2024]10570 号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内容。

（二）在本次勘查核实的过程中，对纳入评估范围的资产进行的实地勘查，仅为一般性的外观勘查，未借助专业检测仪器对其进行专业勘查，评估人员向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三）纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权，分两期进行建设，一期（1#厂房及配套房屋）已经建成，二期（2#厂房及辅助用房）为空地，尚未建设。根据宗地主要技术指标，按规划容积率、规划总建筑面积以及已建成一期（1#厂房及配套房屋）建筑面积，分摊出一期、二期分摊土地使用权面积。本次评估对已建成的房屋建筑物及分摊土地使用权按房地产进行合并评估，二期分摊土地使用权单独进行评估。

（四）根据 2024 年 11 月 1 日《浙江安邨科技有限公司股东决定》：“万安集团有限公司原拥有本公司 12220.14 万元出资额，现增加 970.685688 万元出资额，增资后注册资本为 13,190.825688 万元，增加出资的方式为土地使用权，出资日期：2025 年 12 月 31 日前缴付完毕。”浙江安邨科技有限公司增加实收资本 970.685688 万元，增加资本公积 1,187.174312 万元，同时减少土地使用权累计摊销 2157.86 万元。

浙江安邨科技有限公司于 2024 年 11 月 26 日已完成工商信息变更登记。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

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

本报告仅对浙江万安科技股份有限公司拟股权收购之目的有效。评估报告使用权归委托人所有,未经评估机构同意,不得随意向他人提供或公开。除依据法律需公开的情形外,报告的全部或部分内容不得发表于任何公开的媒体上。

本报告评估结果使用有效期一年，即自 2024 年 11 月 7 日至 2025 年 11 月 6 日使用有效。

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。

浙江万安科技股份有限公司拟股权收购

涉及的浙江安邮科技有限公司

股东全部权益价值

资产评估报告

正衡评报字[2024]第 578 号

浙江万安科技股份有限公司：

正衡房地产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，按照必要的评估程序，对贵公司拟实施股权收购行为所涉及的浙江安邮科技有限公司股东全部权益价值在评估基准日2024年11月7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

本次资产评估的委托人为浙江万安科技股份有限公司，被评估单位为浙江安邮科技有限公司，资产评估委托合同未约定其他资产评估报告使用人。

（一）委托人概况

名称：浙江万安科技股份有限公司

统一社会信用代码：91330000716198796G

类型：股份有限公司（上市）

住所：浙江省诸暨市店口镇工业区

法定代表人：陈锋

注册资本：肆亿柒仟玖佰陆拾肆万陆仟玖佰贰拾陆元

成立日期：1999年09月22日

营业期限：1999年09月22日至长期

经营范围：汽车（摩托车）零部件、轨道车辆制动系统部件、农机配件、塑料制品、铸造及压铸产品的研发、设计、制造、销售及售后服务，经营进出口业务，道路货物运输（凭许可经营）。（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、基本情况

名称：浙江安郅科技有限公司

统一社会信用代码：91330681MACPJ7RKXF

类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

住所：浙江省绍兴市诸暨市店口镇湖中路3号-1

法定代表人：陈江

注册资本：壹亿叁仟壹佰玖拾万捌仟贰佰伍拾陆元捌角捌分

成立日期：2023年06月29日

经营范围：一般项目：新兴能源技术研发；电子专用材料研发；金属制品研发；电子专用材料制造；电子专用材料销售；五金产品制造；五金产品研发；五金产品批发；高性能有色金属及合金材料销售；化工产品生产（不含许可类化工产品）；化工产品销售（不含危险化学品）；专用化学产品销售（不含危险化学品）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、股东及股权变更情况

2023年06月29日，被评估单位由万安集团有限公司以土地使用权

方式认缴出资设立，成立时注册资本为 14378 万元。

2023 年 10 月 26 日，根据《浙江安邨科技有限公司股东决定》，万安集团有限公司对浙江安邨科技有限公司的出资方式由土地使用权变更为货币，注册资本依旧为 14378 万元。

2023 年 10 月 31 日，根据《浙江安邨科技有限公司股东决定—关于增加注册资本及修改公司章程的决定》，万安集团有限公司以土地使用权及实物的方式增加注册资本 14378 万元，其中土地使用权作价 9500 万元，房屋建筑物实物作价 4878 万元。至此，万安集团有限公司出资 28756 万元，占股 100%。

2023 年 12 月 14 日，根据《浙江安邨科技有限公司股东决定—关于减少注册资本、修改章程的决定》，万安集团有限公司减少货币出资额 14378 万元。至此，万安集团有限公司出资 14378 万元，占股 100%。

2024 年 8 月 20 日，根据《浙江安邨科技有限公司股东决定》，万安集团有限公司将公司注册资本由 14378 万元（人民币元）减少至 12220.14 万元（人民币万元），减资方式为土地使用权。浙江安邨科技有限公司减少了实收资本 2157.86 万元，同时增加了土地使用权累计摊销 2157.86 万元。

2024 年 11 月 1 日，根据《浙江安邨科技有限公司股东决定》，万安集团有限公司原拥有浙江安邨科技有限公司 12220.14 万元出资额，现增加 970.685688 万元出资额，增资后注册资本为 13,190.825688 万元，增加出资的方式为土地使用权，出资日期：2025 年 12 月 31 日前缴付完毕。浙江安邨科技有限公司增加实收资本 970.685688 万元，增加资本公积 1,187.174312 万元，同时减少土地使用权累计摊销 2157.86 万元。浙江安邨科技有限公司于 2024 年 11 月 26 日已完成工商信息变更登记。

至评估基准日，被评估单位股东及股权情况见下表：

金额单位：人民币万元

股东名称	认缴出资额（万元）	股权比例
万安集团有限公司	13,190.825688	100%
合计	13,190.825688	100%

3、公司经营管理结构及历史情况

自浙江安邨科技有限公司成立以来，未开展规模生产经营。截至评估基准日，公司仅从事厂房出租业务，除浙江博胜供应链管理有限公司租赁的部分厂房外，其他部分均处于空置状态。

4、近年的资产、财务、经营状况

浙江安邨科技有限公司财务报表以持续经营假设为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则》及相关规定编制。

浙江安邨科技有限公司近一年及评估基准日经审计后的资产财务状况见下表：

单位：万元

财务指标	2024年11月7日	2023年12月31日
资产（万元）	11,789.03	14,359.98
负债（万元）	104.84	-
股东权益（万元）	11,684.19	14,359.98
经营业绩	2024年1-11月	2023年度
营业收入（万元）	254.98	206.70
利润总额（万元）	-2,675.79	-18.02
净利润（万元）	-2,675.79	-18.02

备注：上述 2023 年数据取自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]6978 号审计报告，2024 年 11 月 7 日数据取自中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]10570 号。

（三）委托人与被评估单位之间的关系

委托人与被评估单位均为万安集团有限公司的子公司。

（四）资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估委托合同未约定其他评估报告使用人。

除国家法律法规另有规定外，任何未经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评估报告使用者。

二、评估目的

本次评估目的是为浙江万安科技股份有限公司拟股权收购事宜所涉及的浙江安邮科技有限公司股东全部权益提供市场价值参考意见。

本项目经济行为文件及批准情况：

《浙江万安科技股份有限公司会议纪要》（2024年10月18日）。

三、评估对象和评估范围

本报告评估对象为浙江安邮科技有限公司股东全部权益价值；评估范围为浙江安邮科技有限公司全部资产及负债，具体包括：流动资产合计 11,990,877.28 元，非流动资产合计 105,899,387.28 元，资产总计 117,890,264.56 元；流动负债合计 1,048,429.48 元，非流动负债合计 0 元；负债总计 1,048,429.48 元。具体见下表：

评估范围分类汇总表

评估基准日：2024年11月7日

单位：人民币元

序号	资产项目	账面价值
1	一、流动资产合计	11,990,877.28
2	货币资金	11,674,948.00
3	应收账款	313,860.75
4	其他流动资产	2,068.53
5	二、非流动资产合计	105,899,387.28
6	固定资产	42,844,105.51
7	无形资产	63,055,281.77
8	三、资产合计	117,890,264.56
9	四、流动负债合计	1,048,429.48
10	应交税费	241,979.48
11	其他应付款	806,450.00
12	五、非流动负债合计	0
13	六、负债合计	1,048,429.48
13	七、所有者权益	116,841,835.08

中汇会计师事务所（特殊普通合伙）对浙江安邨科技有限公司进行了审计，并出具了无保留意见的审计报告（报告号：中汇会审[2024]10570号），浙江安邨科技有限公司是以经中汇会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的报表进行申报的，上述资产、负债的评估范围与委托评估的范围一致，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。

（一）主要资产情况

浙江安邨科技有限公司主要资产包括：货币资金、应收款项、其他流动资产、固定资产和无形资产等。具体情况如下：

1、已取得的权属证明文件

（1）货币资金：主要为银行存款，评估人员收集了开户银行的对账单，并对银行存款发函确认，以确认款项的真实合理性。

（2）应收款项：主要为应收账款，评估人员对大额款项进行了函证，并进行替代程序核实，以确认款项的真实合理性。

（3）其他流动资产：为待抵扣进项税，评估人员通过核查纳税申报表及相关原始凭证，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

（4）固定资产：主要为房屋建筑物，账面原值 44,752,293.58 元，账面净值 42,844,105.51 元，建筑面积为 36,221.50 m²，位于店口镇湖中路 3 号，建成于 2019 年 10 月，已取得《不动产权证书》，证号为浙（2023）诸暨市不动产权第 0064925 号，证载权利人为浙江安邨科技有限公司，权利性质为自建房，用途为厂房。

序号	不动产权证书编号	建筑物名称	用途	结构	总层数	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	浙（2023）诸暨市不动产权第 0064925 号	水泵房	工业	框架	1	2019 年 10 月	20.2
2		1#厂房	工业	框架	2	2019 年 10 月	31,079.60

3		宿舍楼	工业	框架	5	2019年10月	5,092.95
4		门卫1	工业	砖混	1	2019年10月	28.75
合计							36,221.50

经现场勘查，纳入评估范围的房屋建筑物位于店口镇湖中路3号，其四至为：东临解放南路辅路，南临湖中路，西临小路，北临湖兴路。

评估人员通过现场勘察，纳入上述范围的1#厂房共17129平方米（其中1楼1944平方米，2楼13642平方米，办公区域1543平方米）和宿舍楼18间宿舍已出租，承租方为浙江博胜供应链管理有限公司，租赁日期为2024年1月1日至2024年12月31日。

（5）无形资产：主要为土地使用权，土地账面价值63,055,281.77元，土地面积为46,228.40 m²，分两期进行建设，其中一期已建设，地上建筑物总建筑面积为36,221.50 m²，二期为空地，位于店口镇湖中路3号，东临解放南路辅路，南临湖中路，西临小路，北临湖兴路，宗地形状规则。已取得《不动产权证书》，证号为浙（2023）诸暨市不动产权第0064925号，证载权利人为浙江安邮科技有限公司，权利性质为出让，用途为工业用地，使用权终止日期至2064年02月18日，至评估基准日，土地剩余使用年期为39.31年。

2、抵押担保情况

无抵押担保情况。

（二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

除上述不动产中的土地使用权外，企业未申报其他无形资产。

（三）企业申报的表外资产的类型、数量

企业未申报表外资产。

（四）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（或者评估值）

本次评估引用了中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]10570号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。

除此之外，未引用其他机构报告内容。

四、价值类型

根据评估目的、市场条件及被评估对象的自身特点，本次评估对市场条件和评估对象的使用等并无特别限制和要求，故本次评估选取的价值类型为市场价值。

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。

五、评估基准日

本项目评估基准日是2024年11月7日。

该基准日是由委托人根据经济行为确定的。

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，及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

《浙江万安科技股份有限公司会议纪要》（2024年10月18日）。

（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日第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议第二次修订）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过）；
- 4、《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通过）；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过）；
- 6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日国务院第132次常务会议修订通过）；
- 7、《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通过）；
- 8、《上市公司信息披露管理办法》（2007年1月30日证监会令第40号，2021年3月18日证监会令第182号修订）；
- 9、《会计监管风险提示第5号——上市公司股权交易资产评估》（中国证券监督管理委员会，2013年）；
- 10、《证监会监管规则适用指引——评估类第1号》（中国证券监督管理委员会，2021年1月22日）；
- 11、《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第691号公布，2017年）；

12、《财政部 税务总局 海关总署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）。

（三）评估准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（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《资产评估执业准则——资产评估程序》的通知（中评协[2018]36 号）；
- 4、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估报告》的通知（中评协[2018]35 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《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《资产评估执业准则——利用专家工作及相
关报告》的通知（中评协[2017]35 号）；
- 8、中评协关于印发《资产评估执业准则——企业价值》的通知
（中评协[2018]38 号）；
- 9、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）；
- 10、中评协关于印发《资产评估执业准则——资产评估方法》的
通知（中评协[2019]35 号）；
- 11、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）；
- 12、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）；

13、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）；

14、中评协关于印发《资产评估专家指引第8号——资产评估中的核查验证》的通知（中评协[2019]39号）。

（四）权属依据

- 1、《建设工程规划许可证》；
- 2、《建筑工程施工许可证》；
- 3、《不动产权证书》；
- 4、重大资产购买合同、发票等；

（五）取价依据

- 1、《资产评估报告常用数据与参数手册》；
- 2、企业提供的财务报表、审计报告；
- 3、评估人员现场勘察记录及收集的其他相关估价信息资料；
- 4、评估机构收集的有关询价资料、参数资料；
- 5、被评估单位提供的其它评估相关资料。

（六）其它参考资料

1、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]6978号审计报告；

2、中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]10570号审计报告；

3、被评估单位提供的《资产评估申报表》。

七、评估方法

（一）评估方法介绍

《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与参考企业、在市场上已有交易案例的企业、股东权益、证券等权益性资产进行比较以确定评估对象价值的评估思路。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。

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估单位预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法是从企业获利能力的角度衡量企业的价值，建立在经济学的预期效用理论基础上。

企业价值评估中的资产基础法，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。

（二）评估方法的选择

按照《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则——企业价值》等准则规定，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法。

三种企业价值评估方法的适用条件分析如下：

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。资产评估师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，恰当考虑市场法的适用性。

市场法的适用性主要体现在以下三个方面：（1）数据的充分性，是指资产评估师在选取了可比企业的同时，也应该能够获取进行各项分析比较的企业经营和财务方面的相关数据，包括企业规模、经营状况、资产状况和财务状况以及与所采用价值比率相关的数据。（2）数据的可靠性，主要是指数据来源是否通过正常渠道取得。（3）可比企业的数量，采用市场法评估企业价值，需选取三个及三个以上具有可比性的参考企业。

通过分析被评估企业规模、经营状况、资产状况和财务状况，以及本项目资产评估师搜集可比企业数量、经营和财务数据的情况，经综合分析以后，评估人员认为由于国内产权交易市场尚不完善，目前很难获取到与被评估单位企业类型、业务类型、经营形势相似的交易案例的完整信息，进而无法采用市场法确定其股东权益价值，故本次评估不具备采用市场法进行评估的条件。

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。资产评估师应当结合企业的历史经营情况、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。

收益法的使用通常应具备三个前提条件：（1）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）未来预期收益的折现值；（2）能够对企业未来收益进行合理预测；（3）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。

根据企业访谈、历史期经营资料分析，浙江安郅科技有限公司成立时间较短，且未进行实际的生产经营，目前部分厂房对外出租，部分厂房闲置，未来企业发展方向尚不明确，难以对未来收益进行合理预测，

故本次评估不具备采用收益法进行评估的条件。

3、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思路。根据本次评估目的、被评估企业资产状况和评估资料收集情况，浙江安邨科技有限公司各项资产负债的会计核算健全，主要资产历史资料保存完好，且各项资产具备持续使用条件，具备采用资产基础法进行评估的条件。因此，本次评估可以采用资产基础法。

（三）资产基础法评估

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，其基本公式为：

评估值=各单项资产评估值之和-负债

在采用资产基础法评估过程中，对各单项资产，根据所具备的评估条件，分类选择相应的评估方法，具体如下：

1、流动资产

（1）货币资金：银行存款：通过查对各开户银行对账单和银行余额调节表，并对银行账户进行函证核实，经核对无误后，以核实后的金额确定评估价值。

（2）应收账款：评估人员通过核查账簿、原始凭证，对经济内容、形成原因、账龄等进行核实，借助于历史资料和现在调查了解的情况，以未来可享受权益作为评估值。

（3）其他流动资产：评估人员根据企业提供的评估明细表，对会计报表、会计账簿和记账凭证进行核查，核实结果与申报资料相符，未发现需评估调整的事项，最终按照公司财务账面余额确定其他流动资产评估值。

2、非流动资产

（1）固定资产

根据《资产评估执业准则——不动产》规定，执行不动产评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法以及假设开发法、基准地价修正法等衍生方法的适用性，选择评估方法。

《资产评估执业准则——不动产》规定有条件选用市场法进行评估的，应当以市场法为主要的评估方法，收益性房地产的评估，应选用收益法作为其中的一种评估方法。本次评估对象是工业房地产，位于市区范围内，该区域房地产市场较发达，根据评估目的并结合资产特点，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，对委估资产分别采用市场法和收益法与分摊的土地使用权按房地产进行合并评估。

1) 市场法是将评估对象与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出评估对象价格的一种评估方法。

①基本原理

市场法评估主要运用了替代原则，指在评估一宗房地产的价格时，如若附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，可依据“替代原理”推断出评估对象的价格。在本次评估过程中，选取了评估对象同一供需圈层内的三例房地产交易案例作为可比案例进行了评估。

②公式

$$\text{评估价格} = \text{可比实例价格} \times \frac{\text{交易情况修正 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{交易日期调整 } \text{()}}{100} \times \frac{\text{区位状况调整 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{实物状况调整 } 100}{\text{()}} \times \frac{\text{权益状况调整 } 100}{\text{()}}$$

③测算过程

a、选取案例

评估人员经过市场调查、对比分析，选取数个与被评估对象结构、

用途、区域位置相近的案例作参照物。

b、编制比较因素条件指数表

通过被评估对象与参照物各因素条件的分析比较，主要包括区域因素和个别因素、对影响房地产成交价格的各项因素进行比较，确定参照物相对于被评估对象影响因素的综合分值。

c、价格修正

各参照物在交易价格的基础上进行期日修正、交易情况修正、区域因素修正以及个别因素修正，确定修正后的交易价格，然后比照各因素指数，进行因素修正确定比准价格。

d、评估结果

依照最终测算的参照物的比准价格，如果价格比较接近，则采用算术平均值确定被评估对象的基价，如果价格有较大差异，分析原因后采用加权平均法确定被评估对象的基价。

2) 收益法

①基本原理

收益法是收益还原法的简称收益法是预测评估对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取评估对象价值的评估方法。

②公式

I、无租约限制的公式

$$V = \frac{A}{Y-g} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^n \right] \text{ 或 } V = \frac{A}{Y} \left[1 - \left(\frac{1}{1+Y} \right)^n \right]$$

II、有租约限制的公式

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y)^i} + \frac{A}{(1+Y)^t(1+g)} \left[1 - \left(\frac{1+g}{1+Y} \right)^{n-t} \right]$$

(2) 土地使用权

根据《资产评估执业准则——不动产》，工业用地评估可采用的评估方法有基准地价系数修正法、市场法、成本逼近法及剩余法。按照《资产评估执业准则——不动产》的要求，结合估价对象的具体特点、估价目的等情况，经过比较分析，故本次评估对待估宗地采用市场法与成本逼近法测算土地使用权价格。部分土地使用权与房屋建筑物按房地产进行合并评估，评估值于房屋建筑物中体现。

1) 市场法

市场法是依据地价评估的替代原则，即市场上具有同样效用土地的价格，在替代原则作用下，相互牵制而趋于一致，从而可以用类似土地的已知市场交易价格，通过对地价影响因素的比较修正，测算待估宗地地价。

市场法基本公式如下：

待估宗地评估值=交易实例价格×交易情况修正系数×估价期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

2) 成本逼近法

成本逼近法是以取得和开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上适当的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的一种土地估价方法。

成本逼近法基本公式如下：

$$V=E_a+E_d+T+R_1+R_2+R_3$$

式中：V—土地价格

E_a —土地取得费用

E_d —土地开发费

T—税费

R_1 —利息

R_2 —利润

R_3 —土地增值

3、负债

(1) 其他应付款：主要为其他应付款，为未付维修费和招待费。评估人员首先对该部分款项的账龄长短进行分析，并就账龄较长的应付款项与有关会计人员进行交谈，其次，选择金额较大的应付款项进行函证，并结合进行发生额测试，核查应付款项的真实性，在此基础上确定其评估值。

(2) 应交税费：主要为应交税费：包括应交的房产税、土地使用税等。核查时，评估人员按照国家的税收法律、法规的规定，对各项税金的核算、计提和交纳情况进行了检查。以查核的数额，确定应交税费的评估值。

八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分四个阶段进行：

(一) 评估准备阶段

与委托人洽谈，明确评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等评估业务基本事项，对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，接受委托，签订资产评估委托合同；确定项目负责人，组成评估项目组，编制评估计划；辅导被评估单位填报资产评估申报表，准备评估所需资料。

(二) 收集评估资料阶段

根据此次评估业务的具体情况，按照评估程序准则和其他相关规定的要求，评估人员通过观察、询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等方式进行调查验证，从各种可能的途径获取评估资料，核实评估范围，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属。

(三) 评定估算阶段

对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理，形成评定估算的依

据；根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，选择适用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成初步评估结果。

（四）编制和提交评估报告阶段

根据各评估小组对各类资产的初步评估结果，编制相关评估说明，依据各资产评估说明进行资产评估汇总分析，确定最终评估结论，撰写资产评估报告；根据相关法律、法规、资产评估准则和评估机构内部质量控制制度，对资产评估报告及评估程序执行情况进行必要的内部审核；与委托人或者委托人许可的相关当事方就资产评估报告有关内容进行必要沟通；按资产评估委托合同的要求向委托人提交正式资产评估报告。

九、评估假设

由于资产评估实际上是一种用模拟的市场来判断资产价值的行为。面对不断变化的市场，以及不断变化着的影响资产价值的种种因素，借助于适当的假设将市场条件及影响资产价值的各种因素暂时“凝固”在某种状态下，以便资产评估师进行价值判断是必须的。本项目评估假设分为前提假设、基本假设、具体假设。各项假设分述如下：

（一）前提假设

1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

2、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的

资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

3、持续经营假设

持续经营假设是假设被评估单位的经营活动在可预见的将来会继续下去，不会也不必终止经营或破产清算，可以在正常的经营过程中变现资产、清偿债务。

（二）基本假设

1、假设被评估单位的经营者是负责的，且其管理层有能力担当其职务和履行其职责。

2、假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

3、假设被评估单位在未来所采用的会计政策和评估基准日所采用的会计政策在所有重要方面基本一致。

4、假设被评估单位所在的行业、地区及中国社会经济环境不发生大的变更，所遵循的国家现行法律、法规制度及社会政治和经济政策与现时无重大变化。

5、假设有关税赋基准和政策性收费等不发生重大变化。

6、假设本次评估未考虑基准日后存贷款利率的变化。

7、假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位造成重大不利影响。

（三）具体假设

1、未来被评估企业保持现有的收入取得方式和信用政策不变，不会遇到重大的款项回收问题。

2、被评估企业不存在因对外抵押、担保、法律纠纷等事项导致企业发生损失或产生大额或有负债。

3、本次评估不考虑期后事项对评估结论的影响。

4、假设不考虑未来可能由于管理层、经营策略和追加投资以及商业环境等变化导致的经营能力、业务规模、业务结构等状况的变化，虽然这种变动是很有可能发生的，即本评估是基于基准日水平的生产经营能力、业务规模和经营模式持续。

如果上述各项假设条件不成立，将对评估结论产生重大影响。根据资产评估的要求，认定这些假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时，资产评估师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，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用资产基础法对浙江安邮科技有限公司股东全部权益价值进行了评估，通过对评估结果的分析，最终得出在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，在评估基准日2024年11月7日的评估结论如下：

本报告评估范围的总资产账面价值为 11,789.03 万元，评估值为 13,441.92 万元，评估增值 1,652.89 万元，增值率 14.02%。

负债账面值为 104.84 万元，评估值为 104.84 万元，无增减值。

净资产账面价值为 11,684.19 万元，评估值为 13,337.08 万元，评估增值 1,652.89 万元，增值率 14.15%。

具体情况见下表：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2024年11月7日

单位：人民币万元

项 目	账面价值	评估值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100

一、流动资产	1,199.09	1,199.09	-	-
二、非流动资产	10,589.94	12,242.83	1,652.89	15.61
其中：固定资产	4,284.41	10,786.65	6,502.24	151.77
无形资产	6,305.53	1,456.18	-4,849.35	-76.91
三、资产总计	11,789.03	13,441.92	1,652.89	14.02
四、流动负债	104.84	104.84	-	-
五、非流动负债	-	-	-	-
六、负债总计	104.84	104.84	-	-
七、净资产	11,684.19	13,337.08	1,652.89	14.15

评估详细情况见《资产评估结果汇总表》和各项《资产评估明细表》。

浙江安郅科技有限公司净资产在评估基准日2024年11月7日采用资产基础法所表现的市场价值为 **13,337.08** 万元（人民币壹亿叁仟叁佰叁拾柒万零捌佰元整）。

评估结论有效期

本资产评估报告结论使用有效期为一年，自评估基准日2024年11月7日起计算，至2025年11月6日止。

十一、特别事项说明

上述评估结论是在被评估企业持续经营、公开市场和适当的假设前提下，以评估过程中所能取得的依据、数据、资料为基础得出的。下列事项提请报告使用者特别关注：

（一）本次评估引用了中汇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中汇会审[2024]10570号审计报告。资产评估专业人员根据所采用的评估方法对财务报表的使用要求进行了分析和判断，但对相关财务报表是否公允反映评估基准日的财务状况和当期经营成果、现金流量发表专业意见并非资产评估专业人员的责任。除此之外，未引用其他机构报告内

容。

（二）在本次勘查核实的过程中，对纳入评估范围的资产进行的实地勘查，仅为一般性的外观勘查，未借助专业检测仪器对其进行专业勘查，评估人员向有关技术人员了解和核实资产的实际使用状况和使用性能。评估人员是在假定产权持有人提供的有关工程资料是真实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察作出的判断。

（三）纳入评估范围的房屋建筑物及土地使用权，分两期进行建设，一期（1#厂房及配套房屋）已经建成，二期（2#厂房及辅助用房）为空地，尚未建设。根据宗地主要技术指标，按规划容积率、规划总建筑面积以及已建成一期（1#厂房及配套房屋）建筑面积，分摊出一期、二期分摊土地使用权面积。本次评估对已建成的房屋建筑物及分摊土地使用权按房地产进行合并评估，二期分摊土地使用权单独进行评估。

（四）根据2024年11月1日《浙江安郅科技有限公司股东决定》：“万安集团有限公司原拥有本公司12220.14万元出资额，现增加970.685688万元出资额，增资后注册资本为13,190.825688万元，增加出资的方式为土地使用权，出资日期：2025年12月31日前缴付完毕。”浙江安郅科技有限公司增加实收资本970.685688万元，增加资本公积1,187.174312万元，同时减少土地使用权累计摊销2157.86万元。

浙江安郅科技有限公司于2024年11月26日已完成工商信息变更登记。本次评估未考虑上述事项对评估值的影响。

报告使用者在使用报告时应注意以上特别说明事项可能对评估结论产生的影响。

十二、资产评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能由评估报告载明的资产评估报告使用者

使用。资产评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可，本评估机构不会随意向他人公开。

本资产评估报告包含的若干备查文件及评估明细表，亦构成本资产评估报告的组成部分，与本报告正文是一个完整的整体，且备查文件、评估明细表均不能单独使用，只能与资产评估报告正文配套使用方为有效。

本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，并得到有关部门的批准。

（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）未征得本评估机构同意并审阅相关内容，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。

十三、资产评估报告日

资产评估报告日为 2024 年 11 月 29 日。

(此页无正文)

十四、签字盖章

正衡房地产资产评估有限公司

资产评估师:

资产评估师:

二〇二四年十一月二十九日

地址：陕西省西安市国家民用航天基地雁塔南路 391 号正衡金融广场 A 座 23 层
传真：029-87511349 电话：029-87516025

附件：

- （一）资产评估明细表；
- （二）《浙江万安科技股份有限公司会议纪要》（2024年10月18日）；
- （三）被评估单位基准日审计报告；
- （四）委托人和被评估单位法人营业执照；
- （五）评估对象涉及的主要权属证明资料；
- （六）委托人和被评估单位的承诺函；
- （七）签名资产评估师的承诺函；
- （八）资产评估机构备案文件或者资格证明文件；
- （九）资产评估机构法人营业执照副本；
- （十）负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
- （十一）资产评估委托合同。