

深圳中恒华发股份有限公司股权转让项目
武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

京信评报字（2017）第 160 号

中京民信（北京）资产评估有限公司

二〇一七年六月二日



总 目 录

第一册 资产评估报告

资产评估师声明	1
第一章 基本情况	4
一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况	4
二、评估目的	6
三、评估基准日	7
四、评估对象和评估范围	7
五、评估价值类型及定义	8
第二章 评估依据	8
一、经济行为依据	8
二、法律法规依据	8
三、评估准则依据	9
四、资产权属依据	9
五、取价依据	10
第三章 评估方法	10
第一节 成本法（资产基础法）	11
一、流动资产	11
二、设备	12
三、投资性房地产	15
四、房屋建（构）筑物	16
五、无形资产——土地使用权	17
六、无形资产——其他无形资产	18
七、递延所得税资产	18
八、负债	19
第二节 收益法	19
一、评估技术思路	19
二、企业自由净现金流量折现值	20
三、有息债务	21
四、非经营性资产	21
五、非经营性负债	21
六、溢余资产	21
第四章 评估程序及实施过程	21
一、进行前期调查	21
二、编制评估计划	21
三、开展现场工作	22
四、整理评估资料	23
五、展开评定估算	23
六、进行汇总分析	23
七、提交评估报告	23
第五章 评估假设	23
一、本次评估采用的假设	24

二、评估假设对评估结论的影响.....	24
第六章 评估结论.....	25
一、两种评估方法的评估结果.....	25
二、评估结果的分析与选择.....	25
三、评估结论.....	26
四、关于部分股权的价值.....	26
第七章 特别事项说明.....	26
第八章 评估报告的使用限制说明.....	27
第九章 评估报告日及其他.....	27
资产评估报告附件：	29

第二册 资产评估明细表

资产评估师声明

一、我们在执行本资产评估业务中，遵循相关法律法规和资产评估准则，恪守独立、客观和公正的原则；根据在评估过程中收集的资料，评估报告陈述的内容是客观的，我们对评估结论的合理性承担相应的责任。

二、评估对象涉及的资产、负债清单由委托方和被评估单位提供并签章确认；保证所提供资料的真实性、合法性和完整性并恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任。

三、我们与评估报告中的评估对象没有现存的或预期的利益关系，与委托方和相关当事方没有现存的或预期的利益关系，对相关当事方不存在偏见。

四、我们已对评估报告中的评估对象所涉及的资产进行现场调查；对其法律权属状况给予必要的关注，对其法律权属资料进行了查验，并对已经发现的问题进行了如实披露，但无法考虑其可能的对评估结论的影响。

五、我们出具的评估报告中的分析、判断和结论受评估报告中假设和限定条件的限制。评估报告使用者应当充分关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明，并充分考虑其对评估结论的影响。

六、评估结论反映的仅是评估对象在评估基准日的价值估计数额，是经济行为实现的参考依据，而不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

深圳中恒华发股份有限公司股权转让项目 武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值 资产评估报告

京信评报字（2017）第 160 号

摘 要

重 要 提 示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况，合理理解评估结论，应当认真阅读资产评估报告正文。

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，为深圳中恒华发股份有限公司拟进行股权转让事宜，而对所涉及的武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值进行评估。

此次资产评估的评估对象为武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为该公司的全部资产和负债。

评估结论的价值类型为市场价值。市场价值通常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。

在评估中，我们对武汉恒发科技有限公司提供的法律性文件、财务记录等相关资料进行了验证审核，对资产和负债进行了勘察和核实，还实施了其他的必要程序。

在对两种方法的评估结果进行分析比较后，以成本法评估结果作为评估结论。

经评估，在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，武汉恒发科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允市场价值为 24,511.18 万元，评估值比账面净资产增值 3,359.16 万元，增值率 15.88 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	31,276.14	31,527.04	250.90	0.80
2 非流动资产	14,454.28	17,562.55	3,108.26	21.50
3 其中：可供出售金融资产				
7 投资性房地产	2,534.87	4,145.87	1,611.00	63.55
8 固定资产	7,884.98	8,721.97	836.99	10.61
14 无形资产	3,988.95	4,691.73	702.78	17.62

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%
18	递延所得税资产	45.48	2.97	-42.50	-93.46
20	资产总计	45,730.43	49,089.59	3,359.16	7.35
21	流动负债	24,578.41	24,578.41		
23	负债合计	24,578.41	24,578.41		
24	净资产（所有者权益）	21,152.02	24,511.18	3,359.16	15.88

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到股东部分权益的价值。股东部分权益价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价的影响，应予以适当考虑。

本摘要仅用于上述经济行为，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用，有效期自二〇一六年十二月三十一日起至二〇一七年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本摘要即失效。

本摘要不得被引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

**深圳中恒华发股份有限公司股权转让项目
武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告**

京信评报字（2017）第 160 号

中京民信（北京）资产评估有限公司接受深圳中恒华发股份有限公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，采用成本法（资产基础法）和收益法，按照必要的评估程序，为深圳中恒华发股份有限公司拟进行股权转让事宜，而对所涉及的武汉恒发科技有限公司股东全部权益在 2016 年 12 月 31 日的市场价值进行评估。

现将资产评估情况报告如下：

第一章 基本情况

一、委托方、被评估单位及委托方以外的其他评估报告使用者概况

（一）委托方概况

名称：深圳中恒华发股份有限公司

法定住所及经营场所：深圳市福田区华发北路 411 幢

法定代表人：李中秋

注册资本：28316.12 万人民币

企业性质：股份有限公司(中外合资、上市)

经营范围：生产经营各种彩色电视机、液晶显示器、液晶显示屏（在分支机构生产经营）、收录机、音响设备、电子表、电子游戏机、电脑等各类电子产品及配套的印制线路板、精密注塑件、轻型包装材料（在武汉生产经营）、五金件（含工模具），电镀及表面处理、焊锡丝，房地产开发经营（深房地字第 7226760 号），物业管理。在武汉市、吉林市成立联营公司。在全国省府（除拉萨市）和直辖市设立分支机构。

（二）被评估单位概况

名称：武汉恒发科技有限公司

法定住所及经营场所：武汉经济技术开发区沌口小区

法定代表人：李中秋

注册资本：人民币 181,643,100.00 元

企业性质：有限责任公司(外商投资企业法人独资)

经营范围：数码产品、电子产品、通讯产品、计算机、电视机、显示器及其软硬件、手机的技术开发、生产与销售；包装材料及包装用轻型建材制造；五金金属制品、塑料制品生产、销售；经营本企业自产产品及技术出口业务；经营本企业科研生产所需的原辅材料、仪器仪表、机械设备、零配件及技术的进出口业务（不含国家限制或禁止进出口的货物和技术）；自有房屋租赁、物业管理。（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）

1、股权结构及历史沿革

武汉恒发科技有限公司，成立于 2008 年 9 月 5 日，系由深圳中恒华发股份有限公司（以下简称中恒华发公司）投资设立的有限责任公司，初始注册资本为 2,750.00 万元。该出资业经武汉经开会计师事务所有限公司出具的武经开验字[2008]0153 号验资报告验证；2009 年 3 月 27 日，中恒华发公司以现金 253.77 万元，实物 591.23 万元，合计人民币 845 万元，向公司增资，增资后累计注册资本实收金额为人民币 3,595 万元。该出资业经武汉经开会计师事务所有限公司出具的武经开验字[2009]0120 号验资报告验证。2010 年 3 月 12 日，中恒华发公司和武汉中恒新科技产业集团有限公司（以下简称中恒集团）共同对公司进行增资，其中货币资金 4,400 万元，实物 10,169.31 万元，合计人民币 14,569.31 万元。增资后累计注册资本实收金额为人民币 18,164.31 万元，其中中恒华发公司的股权比例为 44.01%，中恒集团的股权比例为 55.99%。该出资业经武汉经开会计师事务所有限公司出具的武经开验字[2010]0119 号验资报告验证。根据中恒华发公司与中恒集团 2009 年 4 月 29 日签署的《资产置换合同书》，中恒华发公司以持有的深圳市中恒华发科技有限公司 100%股权同中恒集团持有的公司 55.99%的股权进行置换，公司由此向武汉市工商行政管理局蔡甸分局申请了企业类型、法人股东的变更（股权转让），并于 2010 年 3 月 25 日取得了武汉市工商行政管理局蔡甸分局企业变更通知书及变更后的企业法人营业执照。变更后公司企业类型有限责任公司（法人独资外商投资企业投资），中恒华发公司拥有公司 100%的股权。

2、主要资产状况

评估基准日，公司账面资产总额 45,730.43 万元，负债总额为 24,578.41 万元，净资产为 21,152.02 万元。

公司主要资产为货币资金、应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款、实物资产、一年内到期的非流动资产、无形资产及递延所得税资产，实物资产账面反映为存货、投资性房地产、房屋建筑物及设备（含机器设备、车辆及电子设备）。

3、主要产品及生产、销售情况

武汉恒发科技有限公司主营主营业务为液晶显示器业务、注塑件的加工及保丽龙成

型，目前为湖北省规模最大的注塑件及保丽龙（EPS 泡沫）加工厂，其中注塑厂现有注塑机 71 台，喷漆线体 3 条，喷油线体 1 条，组装线体 1 条，集注塑、喷漆、丝印、烫印为一体，客户全部为出口加工区乃至武汉经济技术开发区的一流企业，如青岛海尔零部件公司、香港誉天国际公司、TCL 空调器（武汉）有限公司等。

4、近三年的资产、负债及经营状况

金额单位：人民币元

项 目	2014年	2015年	2016年
流动资产合计	302,125,827.95	334,129,593.27	312,761,446.78
投资性房地产净值	0.00	0.00	25,348,699.64
固定资产净值	90,409,040.27	109,779,705.46	78,849,807.12
无形资产净值	42,588,247.37	41,238,898.37	39,889,549.37
长期待摊费用	53,991.57	33,091.53	0.00
递延所得税资产	391,887.32	392,230.42	454,787.65
非流动资产合计	133,443,166.53	151,443,925.78	144,542,843.78
资产总计	435,568,994.48	485,573,519.05	457,304,290.56
流动负债合计	233,700,736.81	281,429,336.27	245,784,103.13
负债合计	233,700,736.81	281,429,336.27	245,784,103.13
股东权益合计	201,868,257.67	204,144,182.78	211,520,187.43

项 目	2014年	2015年	2016年
一、营业收入	618,669,459.33	443,141,669.08	574,186,905.03
二、营业利润	-2,173,367.33	1,063,514.54	8,289,757.11
三、利润总额	2,394,456.00	3,223,490.80	10,185,933.94
四、净利润	897,972.26	2,275,925.11	7,376,004.65

（三）委托方与被评估单位之间的关系

被评估单位为委托方的全资子公司。

（四）委托方以外的其他评估报告使用者概况

1、约定的其他评估报告使用者

资产评估业务约定书未约定委托方以外的其他评估报告使用者。

2、法律法规明确的其他评估报告使用者概况

法律法规明确的其他评估报告使用者从相关法律法规的规定。

二、评估目的

深圳中恒华发股份有限公司拟转让所持武汉恒发科技有限公司股权。为此，深圳中恒华发股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司对武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值进行评估，为深圳中恒华发股份有限公司提供股权转让的价值参考依据。

三、评估基准日

- (一) 本项目资产评估基准日为 2016 年 12 月 31 日。
- (二) 上述评估基准日是委托方考虑本次经济行为需要所选取。
- (三) 评估中的取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

四、评估对象和评估范围

- (一) 评估对象为武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值。
- (二) 评估范围为武汉恒发科技有限公司的全部资产及负债。包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债。截至评估基准日，账面资产总额为 45,730.43 万元，负债总额为 24,578.41 万元，净资产为 21,152.02 万元。

列入评估范围的资产及负债其账面值见下表：

单位：人民币万元

项 目	账面价值
	A
流动资产	31,276.14
非流动资产	14,454.28
其中：可供出售金融资产	0.00
投资性房地产	2,534.87
固定资产	7,884.98
无形资产	3,988.95
递延所得税资产	45.48
资产总计	45,730.43
流动负债	24,578.41
负债合计	24,578.41
净资产（所有者权益）	21,152.02

列入评估范围的资产及负债业经大信会计师事务所（特殊普通合伙）审计并出具大信审字[2017]第 5-00208 号无保留意见审计报告。

- (三) 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。

(四) 实物资产状况

评估范围内的实物资产账面反映为存货类、房屋建筑物类及设备类（含机器设备、车辆和电子设备、机器设备）。其中：存货类为原材料、在成品、低值易耗品和产成品，均分布在企业的视讯、注塑和泡沫这三个事业部内；房屋建筑物类为投资性房地产和房屋建（构）筑物，投资性房地产为武汉恒发科技有限公司位于武汉市经济开发区誉天·幸福海的投资性房地产---商铺，共计 17 项，房屋用途为商业服务，均已办理房屋所有权证，总建筑面积 1,971.22 平方米。房屋建（构）筑物为武汉恒发科技有限公司位于武汉市及开发区东风大道 498 号房屋建（构）筑物。房屋建筑物主要为电子仓库、电子厂房、注塑车间、注塑仓库等共计 16 项，部分已办有房屋所有权证；构筑物主要是地坪、车

棚、建筑码头、锅炉房基建改造、煤棚等，均未办理房屋所有权证；车辆为 9 台车，为轿车、金杯货车、；电子设备为电脑、打印机、空调等办公用设备，共计 410 台（套）；机器设备为热熔胶机、单轨吊、储汽罐、模具 004050927E/929E、动力配电柜等，共计 1778 套。

（五）无形资产状况

评估范围内的无形资产为土地使用权、计算机软件。其中：土地使用权有 2 宗，账面金额 39,629,844.51 元均办证，计算机软件有 3 项，账面金额 259,704.86 元。

（六）列入评估范围的账面无记录资产状况

在被评估单位提供的《资产负债清查评估明细表》中未发现无账面记录的资产。

五、评估价值类型及定义

通过对评估目的的分析和对评估所依据的市场条件、评估对象自身的状态等的了解，我们判断本项资产评估尚无对评估的市场条件及评估对象的使用条件的特别限制和要求，故选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

第二章 评估依据

一、评估行为依据

深圳中恒华发股份有限公司委托中京民信（北京）资产评估有限公司进行资产评估的业务约定书。

二、法律法规依据

（一）《中华人民共和国证券法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十八次会议于 2005 年 10 月 27 日修订通过）；

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

（三）《中华人民共和国公司登记管理条例》（中华人民共和国国务院令 156 号）；

（四）《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 538 号）；

（五）《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 50 号）；

（六）《中华人民共和国公司法》（2013 年 12 月 28 日第十二届全国人民代表大会常

务委员会第六次会议通过修订);

(七)《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);

(八)《上市公司重大资产重组管理办法》(2008年3月24日中国证监会第224次主席办公会审议通过);

(九)《关于修改上市公司重大资产重组与配套融资相关规定的决定》(中国证券监督管理委员会令73号令);

(十)2014年7月7日中国证券监督管理委员会第52次主席办公会议审议通过 根据2016年9月8日中国证券监督管理委员会《关于修改〈上市公司重大资产重组管理办法〉的决定》修订

(十一)其他与本项评估相关的法律法规。

三、评估准则依据

(一)《资产评估准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(二)《资产评估职业道德准则——基本准则》(财企[2004]20号);

(三)《资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》(会协[2003]18号);

(四)《资产评估准则——评估程序》(中评协[2007]189号);

(五)《资产评估准则——工作底稿》(中评协[2007]189号);

(六)《资产评估价值类型指导意见》(中评协[2007]189号);

(七)《资产评估准则——企业价值》(中评协[2011]227号);

(八)《评估机构业务质量控制指南》(中评协[2010]214号);

(九)《资产评估准则——评估报告》(中评协[2011]230号);

(十)《资产评估准则——业务约定书》(中评协[2011]230号);

(十一)《中评协关于修改评估报告等准则中有关签章条款的通知》(中评协[2011]230号);

(十二)《资产评估职业道德准则——独立性》(中评协[2012]248);

(十三)《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号);

(十四)《资产评估准则——机器设备》(中评协[2007]189号);

(十五)《资产评估准则——不动产》(中评协[2007]189号);

(十六)其他与本项评估有关的评估准则、规范。

四、资产权属依据

(一)土地使用证、房屋所有权证、车辆行使证;

- (二) 被评估单位提供的设备购置合同等产权证明文件复印件；
- (三) 被评估单位财务部门提供的各类凭证、合同。

五、取价依据

- (一) 2016 年版《机电产品报价手册》；
- (二) 向有关机器设备生产厂家询价取得的资料；
- (三) 评估人员收集的其他价格资料；
- (四) 被评估单位提供的部分合同、协议等；
- (五) 被评估单位提供的基准日资产明细表；
- (六) 评估人员收集的其它与价值评估相关的资料。

第三章 评估方法

企业价值评估通常采用的评估方法有市场法、收益法和成本法（资产基础法）。按照《资产评估准则-企业价值》，评估需根据评估目的、价值类型、资料收集情况等相关条件，恰当选择一种或多种资产评估方法。在依据实际状况充分、全面分析后，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

对于市场法，由于缺乏可比较的交易案例而难以采用。

收益法虽然没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行公平市场价值，但它是从决定资产现行公平市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，能完整体现企业的整体价值，其评估结论具有较好的可靠性和说服力。同时，企业具备了应用收益法评估的前提条件：将持续经营、未来收益期限可以确定、股东权益与企业经营收益之间存在稳定的关系、未来的经营收益可以正确预测计量、与企业预期收益相关的风险报酬能被估算计量。

成本法（资产基础法）的基本思路是重建或重置被评估资产，潜在的投资者在决定投资某项资产时，所愿意支付的价格不会超过购建该项资产的现行购建成本。本评估项目能满足成本法（资产基础法）评估所需的条件，即被评估资产处于继续使用状态或被假定处于继续使用状态，具备可利用的历史资料。而且，采用成本法（资产基础法）可以满足本次评估的价值类型的要求。

因此，针对本次评估的评估目的和资产类型，考虑各种评估方法的作用、特点和所

要求具备的条件，此次评估我们采用成本法（资产基础法）和收益法。在对两种方法得出的评估结果进行分析比较后，以其中一种更为合适的评估结果作为评估结论。

第一节 成本法（资产基础法）

成本法（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各种评估技术方法的总称。本次评估的评估范围包括流动资产、投资性房地产、固定资产、无形资产、递延所得税资产及负债，评估方法主要采用成本法。各类资产的具体评估方法如下：

一、流动资产

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、存货等。

（一）货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金。

现金：进行现场盘点，采用倒推办法验证评估基准日现金余额，并与现金日记账、总账现金账户余额进行核对，以核实后的金额确定评估值。

银行存款：将对账单、余额调节表及询证获得的数据与其账面值进行核对，以核实后的金额确定评估值。

对外币存款，以核实后金额及评估基准日汇率折算确定评估值。

其他货币资金：为中国银行股份有限公司武汉经济技术开发区支行的承兑保证金，本次评估以核实后的账面值作为评估值。

（二）应收款项

应收款项包括应收票据、应收账款、预付账款、其他应收款。

应收票据：为 TCL 金单和电子承兑，在查阅账簿、调查了解与对方单位往来及对方单位信用等情况的基础上，判断有无可能形成坏账的应收票据；对有证据的已成为坏账的应收票据按零值确定评估值，对正常的应收票据按核实后账面值确定评估值。

应收账款、其他应收款：对于持续往来单位、关联单位及内部个人的款项，以核实后的账面值确认评估值；对于已取得确凿证据确认形成损失的款项，按零值确定评估值；对于其它款项，调查了解对方单位信用情况和经营状况，并对主要款项进行函证。根据回函情况，结合帐龄判断是否可能存在坏帐损失并估计坏帐损失金额，以核实后账面值扣减估计的坏帐损失后的余额确认评估值；对于坏账准备，由于评估时已考虑坏账问题，将其评估为零。

预付账款：按各款项可收回的相应资产或可实现的相应权利的价值确定评估值；对

无法收回相应资产或实现相应权利的款项，按零值确定评估值。

（三）存货

此次评估的存货为原材料、在产品（自制半成品）、产成品（库存商品）、低值易耗品。

对原材料，以其评估基准日的库存数量，乘以其在评估基准日的市场购置价格，加上合理的运杂费等费用，得出评估值。

对在产品（自制半成品），由于这部分在产品投入时间不一致、完工程度不一致，评估人员难以用约当产量法将在产品折算为一定数量的产成品，故在核实帐面值无误后，以帐面值作为评估值。

对产成品（库存商品），按以下公式计算评估值（式中部分利润根据销售情况确定）：

评估值=库存数量×不含税出厂单价×[1-（所有税金+销售费用+部分利润）/销售收入]

对低值易耗品，由于周转速度较快的物资，其耗用量大，均为距基准日前购进，与基准日市场价格较为接近，故以核实后的帐面值确定评估值。

二、设备

本次评估的设备包括机器设备、电子设备和车辆，采用重置成本法进行评估。其基本公式为：

评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

设备的重置成本一般包括重新购置或建造与评估对象功效相同的全新资产所需的一切直接费用和合理的间接费用。

1、机器设备重置成本的确定

对于重要机器设备，如果仍在现行市场流通的设备，直接按现行市场价确定设备购置价；对于已经淘汰、厂家不再生产、市场已不再流通的设备，则采用类似设备与委估设备比较，综合考虑设备的性能、技术参数、使用功能等方面的差异，分析确定设备购置价。在此基础上，根据设备的具体情况考虑相关的运杂费、安装调试费、设备基础费、其他必要合理的费用和资金成本，以确定设备的重置成本。

在确定设备重置成本时，对设备现行市场售价中约定包含的运杂费、安装调试费等费用则不再重复计算。

机器设备重置成本的基本计算公式如下：

重置成本=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣增值税进项税额

(1) 设备购置价的确定

评估人员通过直接向经销商或制造商询价，或参考各类商家的价格表、近期的价格资料（2016年版《机电产品价格信息查询系统》）、计算机网络上公开的价格信息，并考虑其价格可能的浮动因素，经适当调整确定重置成本；对于目前市场已经不再出售或无法查到购置价，但已出现替代的标准专业设备和通用设备，在充分考虑替代因素的前提下，通过市场询价及查阅有关价格手册，进行相应调整予以确定。凡能在公开市场查询到评估基准日市场价格的设备，以此价格为准确定。

(2) 设备运杂费的确定

运杂费是指设备到达使用地点前发生的装卸、运输、保管、保险等费用，通常采用设备购置价的一定比率计算。其计算公式为：

$$\text{运杂费} = \text{设备含税购置价} \times \text{运杂费率}$$

(3) 安装调试费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{安装调试费} = \text{设备含税购置价} \times \text{安装调试费率}$$

(4) 基础费的确定

参照《资产评估常用数据与参数手册》，选用适宜的费率计取。

$$\text{基础费} = \text{设备含税购置价} \times \text{基础费率}$$

设备基础在房屋建筑物、构筑物部分已单独考虑的不再重复计算。

(5) 资金成本的确定

根据评估基准日与合理工期相对应的贷款利率，按设备购置价、运杂费、基础费、安装调试费及前期及其他费用等为均匀投入。计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{设备含税购置价} + \text{运杂费} + \text{安装费} + \text{基础费}) \times \text{合理建设周期} \times \text{贷款利率} / 2$$

(6) 可抵扣增值税进项税额

被评估单位为增值税一般纳税人，根据财税〔2016〕36号《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》的相关规定，购进的生产设备可抵扣进项税。可抵扣增值税进项税额计算公式如下：

$$\text{可抵扣增值税进项税额} = \text{设备购置价} / 1.17 \times 17\% + \text{运杂费} / 1.11 \times 11\% + \text{安装调试费}$$

$/1.11 \times 11\% + \text{基础费} / 1.11 \times 11\%$

对于一般机器设备，主要指价值相对较低且市场上常见设备的价格，由于该类设备多为通用设备，其运杂费、安装调试费等包含在设备购置价中，不再单独计算。其重置成本计算公式如下：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

2、车辆重置成本的确定

凡是取得机动车行驶证可在公路上行驶的应税车辆，均按照评估基准日该车辆基本配置的市场价格，加计车辆购置税和其他合理的费用(如牌照费)来确定其重置成本。重置成本基本计算公式为：

重置成本=（车辆含税购置价+车辆购置税+车辆的其他费用）-可抵扣增值税进项税额

对于未取得机动车行驶证，在企业厂内使用的专用车辆，其重置成本按一般设备确定。

3、电子设备重置成本的确定

对电子设备，通过查询经销商报价和《ZOL 中关村在线 IT 产品报价》、《IT168-IT 主流资讯平台》等专业电子设备价格信息网站确定电子设备的重置成本；对市场、生产厂家询价和查阅相关价格资料都无法获得购置价格的设备，则采用类比法通过以上途径查询类似设备的购置价并根据设备差异进行修正后确定。计算公式为：

重置成本=设备购置价-可抵扣增值税进项税额

（二）成新率的确定

1、对于重要机器设备，按照观察法（即勘查打分法）确定的成新率，结合使用年限法确定的成新率确定综合成新率。

综合成新率=年限法成新率×40%+观察法成新率×60%

观察法是评估人员根据经验对标的物（如震动、噪声、温度、加工精度、生产能力，能耗和故障等）技术状况和损耗程度做出的判断。

年限法成新率计算公式如下：

$$\text{年限法成新率} = \frac{\text{经济寿命年限} - \text{已使用年限}}{\text{经济寿命年限}} \times 100\%$$

$$\text{或：年限法成新率} = \frac{\text{尚可使用年限}}{\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}} \times 100\%$$

式中“尚可使用年限”是评估人员依据机器设备的现实技术状况，结合考虑机器设

备的有效役龄，做出的专业判断，“尚可使用年限”取值为正数。

对于一般机器设备，以年限法确定设备的成新率。计算公式同上。

2、电子设备属于价值量较小的通用设备，采用年限法确定成新率。计算公式同上。

3、车辆成新率的确定

(1)理论成新率：

根据《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）明确车辆行驶里程和行驶年限，分别计算车辆的里程成新率和年限成新率，孰低确定理论成新率。

对于规定没有行驶年限限制的非营运载客汽车等，直接以里程成新率确定为理论成新率。

成新率计算公式为：

$$\begin{aligned} \text{里程成新率} &= (\text{规定行驶里程} - \text{已行驶里程}) \div \text{规定行驶里程} \times 100\% && \text{或} \\ \text{年限成新率} &= (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\% \end{aligned}$$

对于企业场内行驶的无牌照车辆，按一般设备以年限法为主确定设备的成新率。

$$\text{成新率} = \text{年限法成新率} = (\text{规定使用年限} - \text{已使用年限}) \div \text{规定使用年限} \times 100\%$$

(2)调整系数：

调整系数是根据对车辆的现场技术检测和观察，结合车辆的外观成色、实际技术状况、能源消耗情况、车辆原始制造质量和车祸情况等统计资料，结合评估人员了解车辆管理人员和司机的意见，经综合分析确定车辆的调整系数。调整系数最高为 1。

(3)综合成新率

综合成新率具体公式为：

$$\text{综合成新率} = \text{理论成新率} \times \text{调整系数}$$

三、投资性房地产

本次评估的投资性房地产为商业用房，调查到市场有同类房屋交易实例，评估可采用市场比较法；评估对象自身及周边类似的房屋租金较低，不能反映其价值，故不适合采用收益法评估；对于商业用房成本法也不能反映其价值，故不适合采用成本法评估。综合考虑，本次采用市场比较法评估。

市场法评估的基本原理如下：

市场法即根据替代原理，选取与待估房地产相同或类似地区的已交易的且用途相同的房地产与待估房地产进行比较，对差异因素进行修正，求取待估房地产价格的方法。

其计算公式为：

比准价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

评估值=比准单价×建筑面积

四、房屋建（构）筑物

本次评估涉及的生产用房主要为被评估单位自用，同类房屋的交易实例较少，市场依据不充分，且又不能单独产生收益，故不宜选用市场法和收益法评估。因此，采用重置成本法评估。

计算公式为：评估值=重置成本×成新率

（一）重置成本的确定

重置成本=综合造价+前期费用及其他费用+资金成本

1、综合造价的确定

由于被评估单位无法提供评估对象工程决算资料，本次评估建安工程造价的确定采用类比法。即采用近评估基准日时与评估项目结构、建筑面积、层数、层高和装修标准等技术特征类似典型工程的工程造价标准，对委估建筑物按照上述影响工程造价的重要因素进行对比调整，求取综合造价。评估项目与典型工程的差异因素调整系数主要参考“资产评估常用数据与参数手册”中的有关参数来确定；构筑物及辅助设施的综合造价根据被评估单位提供的入账凭证及附件为依据，再通过湖北省固定资产投资价格指数中的建安工程造价指数对评估对象的建安工程单价进行修正调整至评估基准日的工程造价水平。

2、前期费用及其他费用

房屋的建设前期及其它费用包括按建安工程量一定比例计算的工程勘察设计费、工程建设监理费、施工图纸设计审查费、建设单位管理费和按建筑面积计取的墙体材料专项基金、散装水泥专项资金、白蚁防治费等，均按国家和地方相关部门的相关规定计取。构筑物由于建设周期较短，不考虑前期费用和其他费用。

3、资金成本：即建（构）筑物正常建设工期内占用资金的筹资成本或资金机会成本，以综合造价和前期费用及其他费用之和为基数，假定房屋建（构）筑物及重新建造时其资金投入为均匀投入。资金利息率按评估基准日中国人民银行公布的银行贷款利率进行计算。

（二）成新率的确定

房屋建筑物成新率的确定采用打分法和年限法两种方法进行测定，然后将两种方法测算结果取权重测定的综合成新率确定委估对象的成新率。构筑物及辅助设施的成新率按年限法确定。

1、打分法：

依据房屋建筑物的地基基础、承重构件、墙体，屋面、楼地面等结构部分，内外墙面，门窗、天棚等装修部分及水、暖、电、卫等设备部分各占建筑物造价比重确定其标准分值，再由现场勘查实际状况并询问在评估基准日情况而进行打分，根据此分值确定整个建筑物的完好分值率。

其计算公式为： $成新率 = 结构部分合计得分 \times 结构部分权重 + 装修部分合计得分 \times 装修部分权重 + 设备部分合计得分 \times 设备部分权重$

2、年限法

根据房屋建（构）筑物的经济耐用年限和尚可使用年限来确定成新率，其计算公式如下：

$成新率 = 尚可使用年限 / 经济耐用年限 \times 100\%$

3、综合成新率

$综合成新率 = 打分法成新率 \times 50\% + 年限法成新率 \times 50\%$

五、无形资产——土地使用权

本次评估范围内宗地的评估可以使用的方法有：市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。评估人员收集到武汉市最新的基准地价系数修正法所必须的资料，因此可采用基准地价系数修正法进行评估。宗地周围有近期的交易案例，可采用市场比较法进行评估。收集到《湖北省统一年产值征地标准》等资料，但是该片区的规划发展较成熟，周边房产开发项目较多，成本逼近法不能较好反映其价值，故本次不采用成本逼近法。

综上所述，本次评估采用基准地价系数修正法和市场比较法评估，以两种方法之评估结果的加权平均值为评估值。

（一）基准地价系数修正法

基准地价系数修正法是根据替代原则，就评估对象的区位条件与所在区域的平均条件相比较，按照基准地价的修正体系进行区位因素及其他相关修正，进而求取评估对象

在估价基准日价格的方法。

根据《武汉市 2014 年城镇土地级别与基准地价更新》成果，按评估对象各因素的状况，分别在宗地地价修正系数表中查找各因素修正系数，并按下式计算修正系数：

$$K=(1\pm K1)\times(1\pm K2)\times\dots\dots\times(1\pm Kn)$$

式中：K——宗地地价修正系数

K1、K2... ..Kn 分别为宗地在第 1、2... ..n 个因素条件下的修正系数

宗地地价计算公式为：

$P1s=P1b\times K\times$ 期日修正系数 \times 使用年期修正系数 \times 容积率修正系数 \times 土地权利状况修正系数 \pm 土地开发程度修正值

式中：P1s——评估的宗地地价

P1b——宗地所在区域的基准地价

（二）市场比较法

市场比较法是在评估待估宗地价格时，根据替代原则，将待估宗地与在较近时期内已发生交易的类似宗地实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该地产的交易情况、期日、区域及个别因素等差别，修正得出待估宗地在评估时日地价的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格 \times 交易情况修正系数 \times 交易期日修正系数 \times 区域因素修正系数 \times 个别因素修正系数

$$\text{宗地平均单价}=(\text{案例 A}+\text{案例 B}+\text{案例 C})/3$$

$$\text{宗地评估值}=\text{宗地平均单价}\times\text{面积}$$

六、无形资产——其他无形资产

本次评估的其他无形资产，为外购的金蝶软件。

评估人员通过查阅购置发票、付款凭证等资料，确定其真实性，并与销货单位进行了联系，确认外购软件的目前市场价格。由于同类软件的市场价格变化不大，以经核实后的摊销后账面值作为评估值。

七、递延所得税资产

递延所得税资产是被评估单位对于按会计制度要求计提的坏账准备和存货跌价准备所确认的由于时间性差异产生的影响所得税的金额。

评估中首先对计提的合理性、递延所得税核算方法、适用税率、权益期限等进行核实，判断未来能否实现对所得税的抵扣；然后按评估要求对所涉及的债权类资产据实进

行评估，对坏账准备和存货跌价准备按零值处理；再后将评估结果与账面原金额进行比较，以评估所确定的风险损失对递延所得税资产的账面记录予以调整，从而得出评估值。

八、负债

负债为流动负债，包括短期借款、应付票据、预收帐款、应付帐款、其他应付款、应交税费、应付职工薪酬、应付利息。

评估中对各类负债主要款项的业务内容、账面金额、发生日期、形成原因、企业确认依据以及约定的还款期限、方式等进行调查、核实；对各类预计负债的主要内容、计提依据、计提方法、计提金额等进行审核；对重要的负债，向有关人员或向对方单位进行必要的调查或询证；对负债履行的可能性进行必要的分析，确认是否存在无需偿付的债务、无需支付的计提。

在充分考虑其债务和应履行义务的真实性前提下，以经核实的负债金额作为评估值。

第二节 收益法

收益法是指通过估算委估资产未来预期收益并折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种资产评估方法。

采用收益法对资产进行评估，所确定的资产价值，是指为获得该项资产以取得预期收益的权利所支付的货币总额。不难看出，资产的评估价值与资产的效用或有用程度密切相关。资产的效用越大，获利能力越强，产生的利润越多，它的价值也就越大。

收益法基本的计算公式为：

$$P = \sum_{i=1}^n [R_i / (1+r)^i]$$

式中：

P——评估价值

n——收益期年限

R_i——第 i 年的预期收益

r——折现率

一、评估技术思路

本次收益法评估模型选用企业自由现金流模型，即经济收益流 R_i 是公司全部投资资本(全部股东权益和有息债务)产生的现金流。以未来若干年度内的企业自由现金流量作

为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出营业性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值，减去有息债务、非经营性负债得出股东全部权益价值。

计算公式：

股东全部权益价值=企业自由现金流量折现值-有息债务+非经营性资产价值+溢余资产-非经营性负债

二、企业自由净现金流量折现值

企业自由净现金流量折现值包括明确的预测期期间的自由净现金流量折现值和明确的预测期之后的自由净现金流量折现值。

（一）明确的预测期

武汉恒发科技有限公司成立于 2008 年，是一家从事液晶显示器的加工、销售，注塑件的加工，泡沫件生产、销售等业务的企业。根据武汉恒发科技有限公司目前的经营情况、未来的发展计划和相关制造行业的发展情况，明确的预测期为 2017 年至 2021 年，2022 年及以后各年均维持在 2021 年的水平。

（二）收益期

通过评估人员的调查，被评估单位运行比较稳定，企业经营依托的主要资产和人员稳定，通过固定资产的维护更新可保持固定资产长时间运行，企业可以长期经营，未发现企业存在不可逾越的经营期障碍，故收益期按永续确定。

（二）企业自由净现金流量

企业自由现金流量=净利润+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额=营业收入-营业成本-营业税金及附加-管理费用-营业费用-财务费用+营业外收支净额-所得税+利息支出×(1-所得税率)+折旧及摊销-资本性支出-营运资金追加额

（三）折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，本次评估收益额口径为企业现金流量，则折现率选取加权平均资本成本(WACC)。

公式： $WACC=K_e \times E / (D+E) + K_d \times D / (D+E) \times (1-T)$

式中：

K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

D/E ：根据市场价值估计的被估企业的目标债务与股权比率；

三、有息债务

有息债务指评估基准日账面上需要付息的债务，本次评估为短期借款和部分其他应付款。

四、非经营性资产

非经营性资产是指与企业经营活动的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的资产。本次评估非经营性资产为一年内到期流动资产、投资性房地产、递延所得税资产，采用成本法进行评估。

五、非经营性负债

非经营性负债是指与企业经营活动产生的收益无直接关系、企业自由现金流量折现值不包含其价值的负债，截止评估基准日，被评估单位无非经营性负债。

六、溢余资产

溢余资产是指与企业经营无直接关系的，超过企业经营所需的多余资产，多指溢余的货币资金。

第四章 评估程序及实施过程

一、进行前期调查

我公司接到委托方的通知后，即安排有关负责人到委托方和被评估单位与负责人、相关人员进行沟通，并进行适当的调查。了解评估目的和所涉及的经济行为、评估对象、范围，了解评估对象的基本情况及其纳入评估范围资产的具体类型、分布情况和特点，了解企业所处行业、法律环境、会计政策等相关情况，了解委托方对评估基准日的考虑和对报告完成日期的要求。经过综合分析和评价，在确定本评估机构具备承担此项评估的专业胜任能力，可以独立地进行评估，业务风险在可控范围内的情况下，与委托方洽谈并签订资产评估业务约定书。

二、编制评估计划

根据本项评估的需要，确定项目负责人，安排资产评估师和评估辅助人员，组成评估项目组。由项目负责人编制评估计划，经本评估机构有关负责人审核后实施。

评估计划的内容涵盖现场调查、收集评估资料、评定估算、编制和提交评估报告等实施评估的全过程，初步确定评定估算所采用的基本方法，并对评估的各个阶段作出相

应的时间安排。

三、开展现场工作

(一) 向被评估单位布置并辅导有关人员填写资产及负债清查评估明细表。同时，指导被评估单位进行资产清查。

(二) 向被评估单位提交尽职调查清单，收集评估所需文件资料，包括存货、固定资产的产权证明文件、设备购置合同或发票以及财务报表、审计报告等。

(三) 根据评估准则要求进行资产核实和现场查勘：

1、检查被评估单位填报的资产及负债清查评估明细表有无错项、漏项、重复；对照资产及负债清查评估明细表，逐类与财务总账进行比对；抽查各类资产或负债中的重点项目，将其与财务明细账记录的数据进行核对；做到账、表一致；

2、对资产清查评估明细表所列各类实物资产，到现场以重点全查、一般抽查的方式进行数量核实，并与账面记录进行核对；同时，对房屋、重点构筑物和重点设备进行现场查勘，形成详尽的查勘记录，并与资产管理人员和操作使用人员进行交谈，查阅房屋维修记录、设备运行日志和大中修记录；对存货，检查原材料、低值易耗品等的存储情况并了解领（使）用制度，查看在产品完工程度并了解入账过程，了解产成品销售情况和销售成本构成；

3、对照土地资料，实地查看地形、地貌，了解四至范围、环境、交通及土地开发利用程度、实际用途等情况；

4、对大额、重点应收款项进行函证，了解业务往来及对方单位信用情况；查阅主要负债的相关协议、合同，了解发生时间、形成过程，偿债情况；

(四) 通过座谈会、走访等方式，听取被评估单位有关人员对企业、重点资产、主要产品历史和现状的介绍，了解企业的生产、经营、管理状况，并形成访谈记录。

(五) 对委托方和被评估单位《关于进行资产评估有关事项的说明》之“未来经营和收益状况预测说明”中的未来主营收入、成本费用、利润等预测数据进行历史比对、能力衡量、横向比较、趋势分析，以判断其未来实现的可能性或可实现程度，及在收益法评估时的可利用程度。

(六) 开展被评估单位外部的调研活动，包括走访市场或查询市场资讯，了解企业产品的销售情况、价格趋势、市场占有情况和同行业其他企业产品的相应情况，以及市场竞争态势；通过网站、专业刊物等媒体，了解国家相关的产业政策、金融政策、行业

主管部门或行业组织的市场分析、行业发展意见和行业统计数据；走访房地产管理部门和房地产交易市场，掌握价格方面的信息、资料；进行电话询问、现场咨询等形式的市场调查，获取价格手册、媒体资讯以外的价格信息。

四、整理评估资料

对收集的评估资料进行分析，判断每一份资料的可靠性、合理性和可用性，其过程是去粗取精、去伪存真。经过分析和筛选，汇集所有合理、可靠的资料。根据评估工作需要进行分类，即按流动产、负债和收益法评估等类别，对评估资料进行归纳整理。

五、展开评定估算

对归纳整理后的各类评估资料所反映的信息进行提炼，通过分析测算得到评估所需要的而在评估过程中又无法直接获取的各种数据、参数。然后，分别采用一定的评估方法进行评定估算。

六、进行汇总分析

对成本法（资产基础法）中各类资产及负债的初步评估结果进行复查，必要时对个别资产项目的估算过程和估算结果进行适当修改，在确认单项资产、负债评估结果基本合规合理和资产、负债无重评漏评的情况下，进行汇总，得出成本法（资产基础法）的评估结果。同时，对收益法评定估算的全过程、各项数据的形成、各项参数的选取等进行复查，必要时对个别数据、参数进行适当调整，以进一步完善评估，保证评估结果的相对合理性。然后，对两种方法的评估结果进行充分的分析和比较，在综合考虑不同评估方法和其评估结果的合理性及所使用数据的质量、数量的基础上，确定其中一种方法的评估结果作为评估结论。

七、提交评估报告

根据评估工作情况，起草资产评估报告，经过本评估机构内部三级复核后，形成报告初稿。就报告初稿向委托方征求意见，并对涉及的相关事项与委托方进行必要沟通。在不影响本评估机构对最终评估结论进行独立判断的前提下，采纳委托方对报告的合理意见或建议。然后，向委托方提交正式资产评估报告。

第五章 评估假设

资产评估的基本目标要求评估结论必须公允，而所有公允的评估结论都是有条件约

束的。资产评估假设正是表现资产评估条件约束的重要形式。

一、本次评估采用的假设

（一）成本法（资产基础法）评估采用的假设

- 1、被评估单位持续经营，主要资产不改变用途；
- 2、评估范围内资产属被评估单位所有，不存在权属纠纷；
- 3、委托方和被评估单位提供的评估资料真实、合法、完整；
- 4、评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信。

（二）收益法评估采用的假设

- 1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化；
- 2、被评估单位所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化，无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响；
- 3、国家现行的银行利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化；
- 4、无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响；
- 5、被评估单位不改变经营方向，持续经营；
- 6、被评估单位经营方式、管理、技术团队不发生重大变化，存货采购、销售渠道不发生重大变化；
- 7、委托方及被评估单位提供的评估资料和资产权属资料真实、合法、完整，评估人员在能力范围内收集到的评估资料真实、可信；
- 8、被评估单位完全遵守所有相关的法律、法规和政策规定；
- 9、被评估单位未来将采取的的会计政策和此次进行评估时所采用的会计政策在重要方面基本一致；
- 10、假设经营期限内每年的收入支出发生在期中。

二、评估假设对评估结论的影响

（一）成本法（资产基础法）评估假设对评估结论的影响

若被评估单位改变经营方向，主要资产改变用途，会造成部分资产评估方法、取价依据的选择不当；

若评估范围内资产权属不够清晰，存在产权纠纷，委托方和被评估单位提供的评估资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、

可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

这些，均直接影响评估报告和评估结论的合理性与公允性；严重时，评估报告和评估结论不能成立。

（二）收益法评估假设对评估结论的影响

根据资产评估的要求，认定收益法评估假设中关于未来经济环境的各项（1-4项）假设在评估基准日时成立。若未来经济环境发生较大变化，可能由于假设条件的改变而推导出不同的评估结论（但这不是我们的责任）。

若被评估单位改变经营方向，非持续经营，意味着评估的前提条件丧失；

若委托方和被评估单位提供的评估资料和资产权属资料不够真实、合法、完整，或者评估人员在能力范围内收集到的评估资料不够真实、可信，会影响评估时的认定、判断和分析、估算；

若被评估单位管理层履行其职责的能力变差，或者未能全面遵守相关的法律、法规和政策规定，会严重影响生产经营的正常进行；

若被评估单位采用与现会计政策在重要方面不一致的会计政策，会导致评估中对净现金流量的测算出现差异；

这些，均直接影响评估结论的合理性和公允性，严重时评估报告和评估结论不能成立。

第六章 评估结论

一、两种评估方法的评估结果

武汉恒发科技有限公司股东全部权益价值采用成本法（资产基础法）和收益法的评估结果分别为 24,511.18 万元和 7,294.81 万元。

二、评估结果的分析与选择

成本法得到的股东全部权益价值与收益法相比，差异金额为 17,216.37 万元，差异率为 236.01%。差异产生的原因主要是两种评估方法考虑的角度不同，收益法是从企业的未来获利能力角度考虑的，成本法是从资产的再取得途径考虑的。

行业处于竞争饱和状态，近些年产品价格持续走低，行业盈利水平不高，被评估企业存在较大金额的关联采购和销售。综合考虑本次评估目的，企业的经营现状等因素，我们选取成本法（资产基础法）的评估结果作为评估结论。

三、评估结论

在实施了上述资产评估程序和方法后，我们的评估结论是：在持续经营等假设条件下，在设定的评估目的下，武汉恒发科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2016 年 12 月 31 日所表现的公允价值为 24,511.18 万元，评估值比账面净资产增值 3,359.16 万元，增值率 15.88 %。

股东全部权益价值计算过程如下表：

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	31,276.14	31,527.04	250.90	0.80
2	非流动资产	14,454.28	17,562.55	3,108.26	21.50
3	其中：可供出售金融资产				
7	投资性房地产	2,534.87	4,145.87	1,611.00	63.55
8	固定资产	7,884.98	8,721.97	836.99	10.61
14	无形资产	3,988.95	4,691.73	702.78	17.62
18	递延所得税资产	45.48	2.97	-42.50	-93.46
20	资产总计	45,730.43	49,089.59	3,359.16	7.35
21	流动负债	24,578.41	24,578.41		
23	负债合计	24,578.41	24,578.41		
24	净资产（所有者权益）	21,152.02	24,511.18	3,359.16	15.88

成本法（资产基础法）评估结果详细情况和收益法评估测算过程分别见资产及负债清查评估明细表和收益测算表。

四、关于部分股权的价值

实施本评估项目之经济行为而使用上述评估结论可能涉及到部分股权的价值。部分股权价值并不必然等于股东全部权益价值与持股比例的乘积，存在由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价；同时，还受到股权流动性的影响。我们提示委托方：若涉及到股东部分权益价值，在切实可行的情况下，对由于控股权与少数股权等因素产生的溢价或折价及股权流动性的影响，应予以适当考虑。

第七章 特别事项说明

一、在对评估范围内的资产进行评估时，我们未考虑该等资产用于评估目的可能承担的费用和税项，未对资产的评估增值额作任何纳税考虑；未考虑资产可能承担的抵押、担保、诉讼事项及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

二、国家增值税转型改革方案规定，自 2009 年 1 月 1 日起，增值税一般纳税人可抵扣其新购进设备所含的进项税额。由于被评估单位为增值税一般纳税人，在评估其设

备购置价时，已扣取增值税。故设备和房产的评估值不含增值税。

三、截至评估基准日，应收票据、应收账款均已质押；武房权证蔡字第 200904130 号、武房权证蔡字第 200904131 号、武房权证蔡字第 200904129 号、武房权证蔡字第 200904133 号工业厂房、武房权证蔡字第 2016004744 号、武房权证蔡字第 2016004742 号厂房、武房权证蔡字第 200904132 号综合楼均抵押；蔡国用（2009）第 4032 号、蔡国用（2009）第 4031 号两处土地均已抵押。

四、房屋建筑物之电子仓库、电子厂房、注塑车间、注塑仓库、综合楼（审计调整 2009 年累计折旧数据）五栋房屋的原始入账价值为经过资产评估后的评估值。

五、轻钢仓库、临时钢结构仓库、钢结构包装车间、烘房、钢结构包装车间 2、417 平钢结构仓库、285 平钢结构仓库账面值共计 261,173.25 元，未办房屋所有权证。评估中选用的面积为企业申报的面积，评估人员现场进行了核实，若后期办取房屋所有权证，则应以证载面积对评估值进行调整。

我们未考虑上述事项对评估结论的影响，提请评估报告使用者予以关注。

第八章 评估报告的使用限制说明

一、本资产评估报告仅用于资产评估报告载明的评估目的，由委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者使用。对于委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者将本评估报告用于其他目的或作其他用途所造成的后果，我们不承担任何责任。

二、本资产评估报告有效期自二〇一六年十二月三十日起至二〇一七年十二月三十日止。但在此期间，若遇评估对象状况发生较大变化或市场发生较大波动，本报告即失效。我们不对委托方及法律法规明确的其他评估报告使用者超出有效期使用评估报告或者虽在有效期内但评估对象状况已发生较大变化或市场已发生较大波动时仍然使用评估报告承担责任。

三、未征得我公司同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体，法律、法规规定的除外。

第九章 评估报告日及其他

一、本资产评估报告提出日期为二〇一七年六月二日。

二、本资产评估报告含有若干附件（见附件目录），附件是本资产评估报告的重要组成部分。

(本页无正文)

资产评估师:  张峰

资产评估师:  赵士威

法定代表人: 周国章

中京民信(北京)资产评估有限公司
二〇一七年六月二日



资产评估报告附件：

- 一、 被评估单位审计报告；
- 二、 委托方和被评估单位法人营业执照；
- 三、 评估对象涉及的主要资产权属证明资料；
- 四、 委托方和相关当事方的承诺函；
- 五、 签字资产评估师的承诺函；
- 六、 资产评估机构资格证书；
- 七、 资产评估机构法人营业执照；
- 八、 签字资产评估师资格证书。