

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

珠海盈瑞节能科技有限公司
拟股权转让涉及的其股东全部权益项目
资产评估报告

北方亚事评报字[2018]第01-093号

(共一册，第一册)



北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)
BEIJING NORTH ASIA ASSET ASSESSMENT FIRM (Special General Partnership)

二零一八年三月二十五日



目 录

资产评估师声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告正文	5
一、委托人、被评估单位及资产评估业务合同约定的其他评估报告使用人	5
二、评估目的	10
三、评估对象和评估范围	11
四、价值类型及其定义	12
五、评估基准日	12
六、评估依据	13
七、评估方法	15
八、评估程序实施过程 and 情况	19
九、评估假设	21
十、评估结论	23
十一、特别事项说明	25
十二、评估报告使用限制说明	27
十三、评估报告日	28
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章	28
附 件	29

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专业人员不承担责任。

（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）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。

（六）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。

（七）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。

（八）本资产评估机构及资产评估专业人员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。

（九）资产评估专业人员已经（或者未）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。

珠海盈瑞节能科技有限公司 拟股权转让涉及的其股东全部权益项目 资产评估报告摘要

北方亚事评报字[2018]第01-093号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）（以下简称“我所”）接受广东德豪润达电气股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、公正、客观的原则并按照必要的评估程序，对珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让经济行为所涉及的该公司股东全部权益于评估基准日（2017年12月31日，下同）持续经营前提下的市场价值进行了评估工作。评估人员按照必要的评估程序，对委估范围内的资产和负债实施了实地勘查、市场调查与函证，结合评估目的和评估对象特点，对珠海盈瑞节能截止评估基准日所体现的股东全部权益价值做出了公允反映，现将资产评估情况及评估结果简要介绍如下：

一、评估目的：对珠海盈瑞节能的股东全部权益价值进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，为珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让的经济行为提供价值参考。

二、评估对象和评估范围：评估对象为珠海盈瑞节能于评估基准日的股东全部权益价值；评估范围为珠海盈瑞节能于评估基准日的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2017年12月31日。

五、评估方法：资产基础法和收益法。

六、评估结论：

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对珠海盈瑞节能的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

1. 资产基础法的评估结果

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营前提下，珠海盈瑞节能科技有限公司评估前资产总额为 54,785.44 万元，负债总额为 25,939.67 万元，净资产为 28,845.77 万元；评估后资产总额为 58,449.21 万元，负债总额为 25,939.67 万元，净资产为 32,509.54 万元，评估增值 3,663.77 万元，增值率为 12.70%。

珠海盈瑞节能评估结果汇总表

单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	34,114.51	34,114.51		
非流动资产	2	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	54,785.44	58,449.21	3,663.77	6.69
流动负债	12	25,939.67	25,939.67		
非流动负债	13				
负债合计	14	25,939.67	25,939.67		
净 资 产	15	28,845.77	32,509.54	3,663.77	12.70

2. 收益法评估的评估结果

在企业持续经营假设前提下，经采用收益法评估，珠海盈瑞节能股东全部权益价值为 14,643.00 万元。较评估基准日账面值 28,845.77 万元，减值 14,202.77 万元，差异率 49.24%。

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用资产基础法的评估结论。

3. 本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对珠海盈瑞节能的股东全部权益价值进行了评估，本次评估分别采用了收益法和资产基础法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行

分析，最终采用了资产基础法的评估结果，即珠海盈瑞节能于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值 32,509.54（万元）（大写为人民币叁亿贰仟伍佰零玖万伍仟肆佰元整）。

七、评估结论使用有效期：本评估结论使用有效期为自评估基准日起 1 年，即从 2017 年 12 月 31 日至 2018 年 12 月 30 日止的期限内有效，超过 1 年有效期需重新进行评估。

八、特别事项说明：

经核实，本次评估中发现存在以下影响评估工作的重大事项：

1. 被评估单位在 2018 年 1 月完成一般纳税人变更，之后按照一般纳税人进行增值税征收。

2. 被评估单位在 2014 年 12 月 5 日股东会决议进行公司主营业务变更，变更前为合同能源管理；节能照明设备、电子产品的技术研发、销售；节能技术推广服务；照明设备安装服务；照明工程专项设计服务；LED 节能项目评估、能效分析、设计、改造、运营、服务及 LED 节能环保工程设计（以上经营范围不含许可经营项目）变更后为项目投资、项目咨询、交通运输业务及其技术咨询、仓储管理服务、自有房屋租赁、其他业务技术咨询等。

3. 被评估单位当前房屋承租方为关联企业分别为珠海凯雷电机有限公司和珠海德豪润达电气有限公司，租赁价格为租金 10 元/平方米/月，物业费 2 元/平方米/月，租赁合同终止日期为 2019 年 12 月 31 日。珠海凯雷电机有限公司和珠海德豪润达电气有限公司与被评估单位实际控制人为同一人。

九、评估报告日：本评估报告日为 2018 年 3 月 25 日。

以上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和合理解释评估结论，应当认真阅读评估报告正文。并提请评估报告使用者关注评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

珠海盈瑞节能科技有限公司 拟股权转让涉及的其股东全部权益项目 资产评估报告正文

北方亚事评报字[2018]第01-093号

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东德豪润达电气股份有限公司的委托，根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，对珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让经济行为所涉及的该公司股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。评估人员按照必要的评估程序对评估范围内的资产和负债实施了实地查勘、市场调查与函证，对委估资产和负债于评估基准日所表现的市场价值做出了公允反映。

现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位及资产评估业务合同约定的其他评估报告使用人

本次评估项目由广东德豪润达电气股份有限公司委托，被评估单位为珠海盈瑞节能科技有限公司。

现对委托人和被评估单位情况简介如下：

（一）委托人

广东德豪润达电气股份有限公司，其基本信息如下：

名称：广东德豪润达电气股份有限公司（以下简称“德豪润达”）

统一社会信用代码：9144040061759630XX

股票代码：002005.SZ

类型：股份有限公司(上市)

住 所：广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路 1 号

法定代表人：王冬雷

成立日期：1996 年 05 月 14 日

营业期限：1996 年 05 月 14 日至永久

注册资本：176472 万人民币

经营范围：根据《珠海经济特区商事登记条例》规定，经营范围由商事主体通过章程载明，不属商事主体登记事项。如需了解经营范围，可通过登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台查看商事主体章程。（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

被评估单位珠海盈瑞节能科技有限公司，其基本信息如下：

1. 注册情况

名 称：珠海盈瑞节能科技有限公司（以下简称“珠海盈瑞节能”）

统一社会信用代码：914404000506656419

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住 所：珠海市高新区唐家湾镇创新海岸科技六路 18 号之一

法定代表人：王冬梅

成立日期：2012 年 07 月 16 日

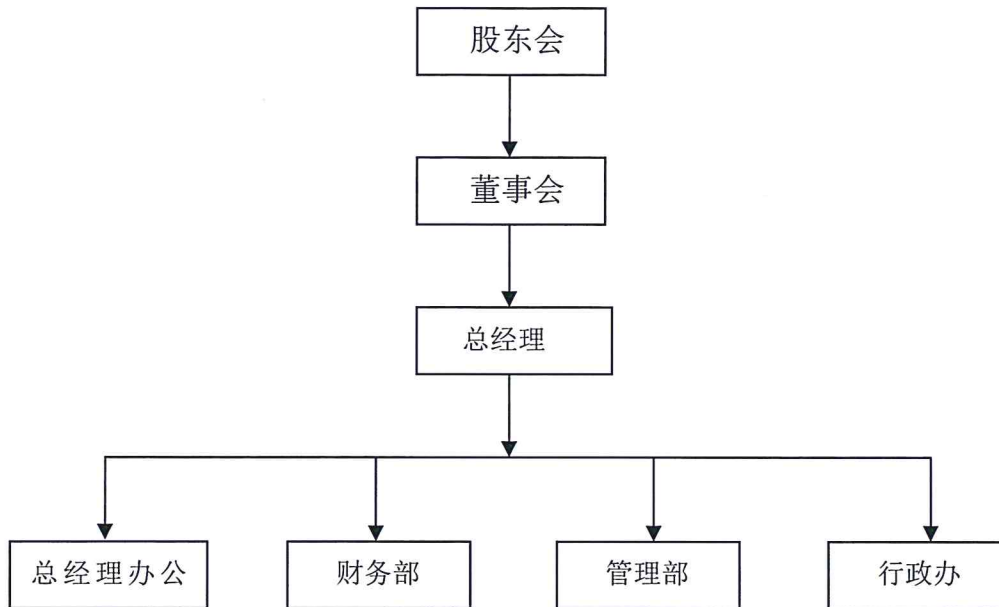
营业期限：2012 年 07 月 16 日至永久

注册资本：28955.76 万人民币

经营范围：合同能源管理；节能照明设备、电子产品的技术研发、销售；节能技术推广服务；照明设备安装服务；照明工程专项设计服务；LED 节能项目评估、能效分析、设计、改造、运营、服务及 LED 节能环保工程设计（以上经营范围不含许可经营项目）。

2. 组织结构

珠海盈瑞节能科技有限公司机构图



4. 历史沿革和股权结构

珠海盈瑞节能科技有限公司由法人股东广东德豪润达电气股份有限公司和珠海凯雷电机有限公司于2012年7月16日共同出资组建，并取得由珠海市工商行政管理局核发的440400000348647号《企业法人营业执照》。公司注册地址为珠海市唐家湾镇金凤路1号办公楼303，注册资本为人民币3000万元，实收资本人民币600万元，公司成立时各股东出资情况如下：

序号	股 东	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	占认缴注册本比例 (%)
1	广东德豪润达电气股份有限公司	2,100.00	420.00	14.00
2	珠海凯雷电机有限公司	900.00	180.00	6.00
合 计		3,000.00	600.00	20.00

注：上述出资经中兴财光华会计师事务所有限责任公司广东分所验证并出具中兴财光华（粤）验字 2012-00307 号验资报告。

2013年6月8日，经珠海市工商行政管理局珠核变通内资【2013】第1300157388号核准变更通知书变更登记，珠海盈瑞节能科技有限公司注册资本变更为人民币6000万元整，实收资本人民币6000万元整，变更后股东出资情况见下表：

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@ien.com.cn 邮编：100053

序号	股 东	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	占认缴注册本比例 (%)
1	广东德豪润达电气股份有限公司	4,200.00	4,200.00	70
2	珠海凯雷电机有限公司	1,800.00	1,800.00	30
	合 计	6,000.00	6,000.00	100.00

注：上述出资经珠海国睿衡赋会计师事务所有限公司验证并出具珠海国赋内验字（2013）Z159号验资报告。

根据珠海盈瑞节能科技有限公司2014年12月5日股东会决议和公司章程修正案的规定，公司申请增加注册资本人民币22,955.76万元，由股东广东德豪润达电气股份有限公司于2015年5月1日前一次缴足，变更后的注册资本为人民币28,955.76万元。新增注册资本由广东德豪润达电气股份有限公司以实物（房产）形式作价出资22,955.76万元，变更后的股权结构如下：

序号	股 东	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	占认缴注册本比例 (%)
1	广东德豪润达电气股份有限公司	27,155.76	27,155.76	93.78
2	珠海凯雷电机有限公司	1,800.00	1,800.00	6.22
	合 计	28,955.76	28,955.76	100.00

注：上述出资经立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所验证并出具信会师珠报字[2014]第00067号验资报告。

根据珠海盈瑞节能科技有限公司2014年12月31日股东会决议和修改后章程、股权转让协议，股东广东德豪润达电气股份有限公司将持有公司93.78%的股权转让给新股东珠海德豪投资有限公司，转让后广东德豪润达电气股份有限公司不再持有公司股权；股东珠海凯雷电机有限公司将持有公司6.22%的股权转让给新股东珠海德豪投资有限公司，转让后珠海凯雷电机有限公司不再持有公司股权。变更后的股权结构如下：

序号	股 东	认缴注册资本 (万元)	实缴注册资本 (万元)	占认缴注册本比例 (%)
1	珠海德豪投资有限公司	28,955.76	28,955.76	100.00
	合 计	28,955.76	28,955.76	100.00

注：珠海盈瑞节能科技有限公司已就上述事项于 2014 年 12 月 31 日经珠海市工商行政管理局高新区分局核准变更登记，获得高新核变通内字【2014】第 zh14123100438 号核准变更登记通知书。

被评估单位在 2014 年 12 月 5 日股东会决议进行公司主营业务变更，变更前为合同能源管理；节能照明设备、电子产品的技术研发、销售；节能技术推广服务；照明设备安装服务；照明工程专项设计服务；LED 节能项目评估、能效分析、设计、改造、运营、服务及 LED 节能环保工程设计（以上经营范围不含许可经营项目）变更后为项目投资、项目咨询、交通运输业务及其技术咨询、仓储管理服务、自有房屋租赁、其他业务技术咨询等。

5. 珠海盈瑞节能近年资产、负债及经营状况表

珠海盈瑞节能近年资产、负债及经营情况表 单位：元

项 目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
总资产	856,195,361.15	844,138,790.58	547,854,438.31
负债合计	575,047,400.00	577,522,764.47	259,396,711.91
所有者权益合计	281,147,961.15	266,616,026.11	288,457,726.40
项 目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	-	64,000.00	9,476,778.95
利润总额	-8,262,194.32	-14,531,935.04	21,841,700.29
净利润	-8,262,194.32	-14,531,935.04	21,841,700.29

注：上述 2015 年度、2016 年度、2017 年度的财务数据业经珠海华旗会计师事务所有限公司审计，并分别出具华旗审字（2016）094 号、华旗审字（2017）206 号和华旗审字（2018）096 号标准无保留意见审计报告。

6. 公司执行的会计政策

（1）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（3）现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

7. 企业现行税率及有关优惠政策

(1) 适用税率

公司适用的主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	租赁租金	5%
	租赁物业费	3%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
房产税	租赁租金	12%
土地使用税	土地使用权面积	3 元/平方米
印花税	租赁合同	0.1%
	股权转让	0.05%
企业所得税	应纳税所得额	25%

2018 年 1 月份，企业变更为一般纳税人。租赁收入按照 5% 简易征收，物业管理增值税按照 6% 征收。

(2) 税收优惠政策

无税收优惠政策。

(三) 委托人与被评估单位的关系

被评估单位与委托人为关联企业，其实际控制人为同一人。

(四) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

其他评估报告使用人包括：经济行为相关方、被评估单位的上级主管部门、国资监管部门以及法律法规规定的其他评估报告使用人。

二、评估目的

根据珠海盈瑞节能科技有限公司股东会决议，本次评估目的是对珠海盈瑞节能科技有限公司的股东全部权益价值进行评估，确定其在评估基准日的市场价值，

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）地址：北京市西城区广内大街 6 号枫桦豪景 A 座
电话：010-83557569 传真：010-83543089 E-mail: bfys@icn.com.cn 邮编：100053

为珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让经济行为提供价值参考。

三、评估对象和评估范围

(一) 评估对象

评估对象为珠海盈瑞节能于评估基准日的股东全部权益价值。

(二) 评估范围

评估范围为珠海盈瑞节能于评估基准日的全部资产和负债。公司是以珠海华旗会计师事务所有限公司出具的华旗审字(2018)096号审计报告审计后的财务报表作为本次资产评估的申报数据,账面情况如下表所示:

珠海盈瑞节能 2017 年 12 月 31 日资产负债表

单位:元

资 产	期末余额	负债和所有者权益	期末余额
流动资产:		流动负债:	
货币资金	1,087,285.87	短期借款	-
交易性金融资产		交易性金融负债	
应收票据		应付票据	
应收账款		应付账款	
预付款项		预收款项	
应收利息		应付职工薪酬	-
应收股利		应交税费	464,408.71
其他应收款	340,057,833.76	应付利息	-
存货		应付股利	
一年内到期的非流动资产		其他应付款	258,932,303.20
其它流动资产		一年内到期的非流动负债	
内部往来		其他流动负债	
		公司拨入资金	
流动资产合计	341,145,119.63		
非流动资产:			
可供出售金融资产		流动负债合计	259,396,711.91
持有至到期投资		非流动资产:	
长期应收款		长期借款	-
长期股权投资	-	应付债券	
投资性房地产		长期应付款	
固定资产	206,709,318.68	专项应付款	
在建工程		预计负债	
工程物资		递延所得税负债	
固定资产清理		其他非流动负债	
生产性生物资产			

北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)地址:北京市西城区广内大街6号枫桦豪景A座
电话:010-83557569 传真:010-83543089 E-mail:bfys@icn.com.cn 邮编:100053

油气资产		非流动负债合计	-
无形资产		负债合计	259,396,711.91
开发支出		所有者权益:	
商誉		实收资本	289,557,600.00
长期待摊费用		资本公积	
递延所得税资产		减:库存股	
其他非流动资产		盈余公积	
		未分配利润	-1,099,873.60
非流动资产合计	206,709,318.68	所有者权益合计	288,457,726.40
资产总计	547,854,438.31	负债和所有者权益总计	547,854,438.31

纳入本次评估范围的资产和负债与经济行为确定的资产和负债范围一致。

被评估单位本次评估前未进行过调账处理，未进行过清产核资或者资产评估的情况。

被评估单位本次评估前不存在不良资产核销或资产剥离行为。

四、价值类型

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与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综合确定的。

五、评估基准日

(一) 本项目的评估基准日是 2017 年 12 月 31 日。

(二) 按照评估基准日尽可能与资产评估应对的经济行为实现日接近的原则，由委托人确定评估基准日。

(三) 本次资产评估的工作中，评估范围的界定、评估参数的选取、评估价值的确定等，均以评估基准日企业的财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。

本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

本次评估工作中所遵循的具体法律依据、准则依据、行为依据、权属依据、取价依据和其他依据主要包括以下内容：

（一）行为依据

1. 根据珠海盈瑞节能科技有限公司股东会决议。

（二）法律法规依据

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第十二届全国人大常委会第二十一次会议通过）；
3. 《中华人民共和国公司法》（2013年12月28日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第六次会议修订）；
4. 《中华人民共和国证券法》（2014年8月31日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正）；
5. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（国务院令 第538号，2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过）；
6. 《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）；
7. 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）；
8. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
9. 其他相关法律、法规、通知文件等。

（三）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〔2017〕31号；
4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协〔2017〕32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〔2017〕34号；
7. 《资产评估执业准则——企业价值》中评协〔2017〕36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. 《资产评估机构业务质量控制指南》中评协〔2017〕46号；
11. 《资产评估价值类型指导意见》中评协〔2017〕47号；
12. 《资产评估对象法律权属指导意见》中评协〔2017〕48号；
13. 《资产评估执业准则——利用专家工作及报告》中评协〔2017〕35号；
14. 《企业会计准则》（财会〔2006〕3号）。

（四）产权证明依据

1. 房地产证等产权资料；
2. 有关资产合同、发票、会计报表、会计凭证及与评估有关的其他资料；
3. 其他有关产权证明文件。

（五）取价依据

1. 评估人员现场勘察及询证的相关资料；
2. 银行对账单及相关函证回函；
3. 企业提供的房屋租赁合同；
4. 评估人员向有关厂商的电话询价；
5. 中国人民银行发布的评估基准日适用的贷款利率；
6. 被评估单位提供的资产评估申报资料，有关原始凭证等账务资料；
7. 评估师现场察看和市场调查取得的与估价相关的资料。

（六）参考资料及其它

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准及价格信息资料；
2. Wind 资讯；

3. 其他资料。

七、评估方法

（一）评估方法的选择过程和依据

按照《资产评估准则—基本准则》，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。对企业整体资产的评估方法包括资产基础法（即成本法）、市场法和收益法。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评估思路；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；收益法也叫收益现值法，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。

本次评估中，因国内产权交易市场交易信息的获取途径有限，且同类企业在产品结构和主营业务构成方面差异较大，选取同类型市场参照物的难度极大，故本次评估未采用市场法进行评估。为了科学、客观的估算珠海盈瑞节能的全部股东全部权益价值，本次评估主要采用资产基础法和收益法的评估方法对其全部股东全部权益价值进行评估，最后在细致分析两种评估方法对评估结果差异的基础上合理确定评估值。

本次评估采用资产基础法和收益法两种方法，主要基于以下考虑：

1. 资产基础法

（1）本项目满足资产基础法所需的条件

资产基础法从再取得资产的角度反映资产价值，即通过资产的重置成本扣减各种贬值反映资产价值。采用资产基础法评估资产的前提条件是：

第一，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；第二，应当具备可利用的历史资料。

本次评估的委估资产具备以上条件。

（2）满足价值类型的要求，本次评估的价值类型为市场价值，即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。资产基础法的基本思路是重建或重置被评估资产。

在条件允许的情况下，任何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。

2. 收益法

(1) 采用收益法能完整体现企业的整体价值

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，其评估结论通常具有较好的可靠性和说服力。

(2) 维护本经济行为各方的利益

收益现值法的基本原理是资产的购买者为购买资产而愿意支付的货币量不会超过该项资产未来所能带来的期望收益的折现值。购买者愿意接受的价格是基于对委估企业未来获利能力在公允市场条件下形成的市场价格，故其未来获利能力是本经济行为当事各方比较关注的。

(3) 企业具备用收益法评估的基本条件

珠海盈瑞节能具有独立的获利能力，且获利能力与其资产具有较稳定的关系，未来风险也可能预测，由此符合收益法选用的条件。

(二) 资产基础法的评估说明

1. 流动资产的评估

流动资产包括货币资金、其他应收款，评估人员根据各项资产的具体情况，采取了相应的现场清查办法和评估方法，现将其简述如下：

(1) 货币资金

纳入本次评估范围的货币资金为银行存款。

对于银行存款，评估人员按照公司开户行提供的银行对账单或收到的询证函，对公司拥有的银行存款余额进行核实，对于银行对账单与公司银行存款日记账之间存在的未达账项，在逐笔了解核实的情况下，由公司财务人员编制银行存款余额调节表，在确定了公司财务账户与开户银行账户两者金额调整一致的情况下，以账面值作为评估价值。

(2) 其他应收款

评估人员首先核对申报表以及总账、明细账并查阅原始凭证，验证申报表金额的正确性。由财务人员及相关人员详细介绍各债务单位的实际情况，评估人员具体分析其他应收款形成的原因，款项发生时间、金额及欠款方信用情况，并对公司外欠款单位发函询证，判断各账户欠款的可收回性。对于没有函证的款项，通过替代程序予以核实验证。

2. 固定资产的评估

列入评估范围内的固定资产为房屋建筑物。由于房屋建筑物当前为出租经营，采用收益法进行评估。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法是求取估价对象在未来收益年限内的净收益，并用适当的折现率将其折现成现值并求和的一种评估方法。估价对象现状用途为工业立项办公楼及宿舍楼，能对外出租，为收益性物业。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值。

收益法基本公式列示如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中：

V — 房地产在估价时点的收益价格

A_i — 房地产未来第 i 年的净收益

R — 房地产的报酬率

n — 房地产的收益期

净收益按一定比率递增的公式为：

$$V_1 = A / (Y - g) \times \{ 1 - [(1+g)/(1+Y)]^{n_1} \}$$

其中：V₁为房地产价格，A 为年纯收益，Y 为资本化率，g 为增长率，n₁为收益年限。

3. 负债的评估

纳入评估范围的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括应交税费、其他应付款及一年内到期的非流动负债等负债。

对于负债的评估，评估人员首先查询了企业的历史资料，调查负债形成的具体情况，重点分析欠款数额、欠款时间、欠款原因、欠款清理等情况，在核实了解基础上，对负债科目中金额较大的款项进行函证和抽查核实，抽查核实主要通过核实项目的往来款项和相关的合同、协议或原始凭证等资料对各项负债进行核对。在核对各项负债账账、账实一致基础上，以核实后实际需要支付金额确定评估值。

（三）收益法的评估说明

1. 收益法评估模型

收益法是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估方法，它适用资产评估中将利求本的评估思路。本次评估中，珠海盈瑞节能及各子公司的未来收益分别预测，分别采用各自公司的会计报表财务数据。珠海盈瑞节能未来收益是以未来年度内的企业自由现金流量作为依据，经采用适当折现率折现加总后计算得出经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值得出企业价值，减去付息债务后，得到部分股东全部权益价值。即：

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

2. 评估说明

（1）企业自由现金流量

本次评估的未来收益为企业未来年度产生的企业自由现金流。企业自由现金流量指的是归属于股东和债权人的现金流量。其计算公式为：

企业自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销+利息支出×（1-所得税税率）-资本性支出-净营运资金变动

（2）收益期

无特殊情况表明企业难以持续经营，而且通过正常的维护、更新，设备及生产设施状况能持续发挥效用，收益期按永续确定。本次评估中，考虑到企业持续

经营假设，将持续经营的资产未来收益分为前后两段，第一阶段为 2018 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，共 5 年，在此阶段根据企业的经营情况、收益状况以及相关行业发展状况逐年分析预测企业的未来收益；第二阶段为 2023 年 1 月 1 日至永续经营，在此阶段按珠海盈瑞节能保持第 2022 年的收益水平考虑。

（3）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自由净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。

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

式中：K_e 为权益资本成本；

K_d 为债务资本成本；

E 为权益资本；

D 为债务资本；

D+E 为投资资本；

T 为所得税率。

（4）溢余资产价值

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。

（5）非经营性资产价值

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。根据资产的具体情况，分别选用资产基础法或市场法确定非经营性资产价值基准日的价值。

（6）付息债务

付息债务是指评估基准日企业需要支付利息的债务，如银行借款、应付债券等。

八、评估程序实施过程和情况

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）接受广东德豪润达电气股份有限公司的委托，对珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让涉及的珠海盈瑞节能

科技有限公司的股东全部权益价值进行了评估。评估人员对纳入评估范围内的资产和负债进行了必要的核实及查对，查阅了有关账目、产权证明及其他文件资料，完成了必要的评估程序。在此基础上根据本次评估目的和委估资产的具体情况，采用资产基础法和收益法对公司的股东全部权益价值进行了评定估算。整个评估过程包括接受委托、评估准备、现场清查核实、评定估算、评估汇总及提交报告等，具体评估过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

由我事务所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其他评估报告使用人；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；委托人与资产评估师工作配合和协助等其他需要明确的重要事项。

（二）签订业务委托合同

根据评估业务具体情况，我事务所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，并由评估机构决定承接该评估业务。

（三）编制评估计划

我事务所承接该评估业务后，立即组织资产评估师编制了评估计划。评估计划包括评估的具体步骤、时间进度、人员安排和技术方案等内容。

（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：

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；

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；

资产评估师通过询问、函证、核对、监盘、勘查、检查等方式进行调查，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；

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：

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；

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；

资产评估师根据评估业务具体情况对收集的评估资料进行必要分析、归纳和整理形成的资料。

（六）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，初步确定成本法的评估结果。

收益法评估的主要工作：被评估单位所在行业及上市公司的相关数据进行收集、筛选、分析、测算，并被评估单位的相关数据进行对比、分析，在深入研究企业生产经营的各个方面的基础上，建立计算模型，进行评估测算，并反复进行修正，初步确定收益法的评估结果。

对资产基础法和收益法的初步评估结果进行比较、分析、补充、修改、完善，在综合分析价值影响因素的基础上，合理确定委估资产的评估结论。

（七）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。我事务所内部对评估报告初稿和工作底稿进行三级审核后，与委托人、被评估单位就评估报告有关内容进行必要沟通。在全面考虑有关意见后，对评估结论进行必要的调整、修改和完善，然后重新按我事务所内部资产评估报告三审制度和程序对报告进行审核后，向委托人提交正式评估报告。

九、评估假设

由于被评估单位各项资产和负债所处宏观环境、企业经营环境的变化，必须建立一些假设以充分支持我们所得出的评估结论。在本次评估中采用的评估假设

如下：

（一）基本假设

1. 交易假设：资产评估得以进行的一个最基本的前提假设，它是假定评估对象已经处在交易过程中，评估师根据待评估对象的交易条件等模拟市场进行估价。

2. 公开市场假设：假设被评估资产拟进入的市场条件是公开市场。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，指一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的，而非强制或不受限制的条件下进行的。

3. 持续使用假设：持续使用假设首先设定被评估资产正处于使用状态，包括正在使用中的资产和备用的资产；其次根据有关数据和信息，推断这些处于使用状态的资产还将继续使用下去。

（二）一般假设

1. 国家对被评估单位所处行业的有关法律法规和政策在预期无重大变化；
2. 社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；
3. 本次评估测算的各项参数取值是按照不变价格体系确定的，不考虑通货膨胀因素的影响。

（三）特别假设

1. 本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为前提；
2. 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；
3. 本次评估假设被评估资产现有用途不变且企业持续经营；
4. 本次评估未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其评估价值的影响，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它不可抗力对资产价格的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

评估人员根据资产评估的要求，认定这些前提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，评估人员将不承担由于前提条件的改变而得出不

同评估结果的责任。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对珠海盈瑞节能的股东全部权益价值采用资产基础法和收益法进行了评估。根据以上评估工作，得出如下评估结论：

（一）资产基础法的评估结果

在评估基准日 2017 年 12 月 31 日持续经营前提下，珠海盈瑞节能科技有限公司评估前资产总额为 54,785.44 万元，负债总额为 25,939.67 万元，净资产为 28,845.77 万元；评估后资产总额为 58,449.21 万元，负债总额为 25,939.67 万元，净资产为 32,509.54 万元，评估增值 3,663.77 万元，增值率为 12.70%。

珠海盈瑞节能评估结果汇总表 单位：万元

项 目		账面价值	评估价值	增减值	增减率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
流动资产	1	34,114.51	34,114.51		
非流动资产	2	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
其中：可供出售金融资产	3				
持有至到期投资	4				
长期股权投资	5				
投资性房地产	6				
固定资产	7	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
在建工程	8				
无形资产	9				
其他非流动资产	10				
资产合计	11	54,785.44	58,449.21	3,663.77	6.69
流动负债	12	25,939.67	25,939.67		
非流动负债	13				
负债合计	14	25,939.67	25,939.67		
净 资 产	15	28,845.77	32,509.54	3,663.77	12.70

（二）收益法评估的评估结果

在企业持续经营假设前提下，经采用收益法评估，珠海盈瑞节能股东全部权益价值为 14,643.00 万元。较评估基准日账面值 28,845.77 万元，减值 14,202.77 万元，差异率 49.24%。

（三）收益法与成本法评估结果的比较及差值原因分析

收益法与资产基础法评估价值比较情况见下表：

资产基础法与收益法评估结果对照表 单位：万元

项 目	资产基础法评估 价值	收益法评估价值	差异值	差异率
	A	B	C=B-A	$D = (B-A) / A \times 100\%$
全部股东权益评估值	32,509.54	14,643.00	-17,866.54	-54.96

本次评估中，收益法评估结果较资产基础法评估结果差异值 17,866.54 万元，差异率 54.96%。原因主要是：

资产基础法的评估价值是对企业各类可确指单项资产市场价值加和得出的。收益法是把企业作为一个有机整体，以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。从企业整体价值来看其加权资本成本要大于房屋收益折现率，企业经营风险大于单独的房屋出租风险；另外收益法每年考虑了维持企业永续经营的资本性支出，从而造成收益法较资产基础法评估值低。

（四）选用资产基础法评估结果作为评估结论的原因

通过对两种评估方法结果的分析，我们最终采用资产基础法的评估结论，原因如下：

本次评估目的是对珠海盈瑞节能科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值进行评估，为珠海盈瑞节能科技有限公司股权转让之经济行为提供价值参考。通过分析，我们认为资产基础法的评估结果为珠海盈瑞节能现有各项资产价值加总的结果，比较客观反映了珠海盈瑞节能于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值，更能满足评估目的的要求。收益法是从未来收益的角度出发，以被评估单位现实资产未来可以产生的收益折现，并考虑风险性决策的期望值后以企业整体获利能力来体现股东全部权益价值。考虑到本次评估目的，我们认为资产基础法评估结果更能客观地本次评估目的下的股东全部权益价值，故最终采用资产基础法的评估结果。

（五）本次评估项目的评估结论

根据国家有关资产评估的法律和国家其它有关部门的法规、规定，本着独立、

公正、科学和客观的原则，并经履行必要的评估程序，北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）对珠海盈瑞节能的股东全部权益价值进行了评估，本次评估分别采用了收益法和资产基础法两种评估方法，经对两种方法的评估结果进行分析，最终采用了资产基础法的评估结果，即珠海盈瑞节能于评估基准日 2017 年 12 月 31 日的股东全部权益价值 32,509.54（万元）（大写为人民币叁亿贰仟伍佰零玖万伍仟肆佰元整）。

十一、特别事项说明

报告使用者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）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、担保和质押事宜，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。

（二）本次评估是在独立、客观、公正的原则下由评估机构做出的，评估机构及参加本次评估的工作人员与委托人或其他当事人无任何利害关系，评估人员在评估过程中恪守职业道德和规范，并进行了充分的努力。

（三）由委托人和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，是编制本报告的基础；针对本项目，评估师进行了必要的、独立的核实工作，委托人、被评估单位应对其提供资料的真实性、合法性、完整性负责。

（四）遵循相关法律、法规，评估师仅对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象的法律权属状况给予必要的关注，但不对评估对象的法律权属做任何形式的保证。评估过程中，评估人员已对被评估单位提供的评估对象法律权属资料和资料来源进行了必要的查验。评估结果是以委估资产在合法存在的前提下对其价值的评估，对被评估单位提供的资料失实而导致评估结论的误差，评

估机构及资产评估师不承担相关责任。

(五) 经核实, 本次评估中发现存在以下影响评估工作的重大事项:

1. 被评估单位在 2018 年 1 月完成一般纳税人变更, 之后按照一般纳税人进行增值税征收。

2. 被评估单位在 2014 年 12 月 5 日股东会决议进行公司主营业务变更, 由合同能源管理; 节能照明设备、电子产品的技术研发、销售; 节能技术推广服务; 照明设备安装服务; 照明工程专项设计服务; LED 节能项目评估、能效分析、设计、改造、运营、服务及 LED 节能环保工程设计 (以上经营范围不含许可经营项目) 变更为项目投资、项目咨询、交通运输业务及其技术咨询、仓储管理服务、自有房屋租赁、其他业务技术咨询等。

3. 被评估单位当前房屋承租方为关联企业分别为珠海凯雷电机有限公司和珠海德豪润达电气有限公司, 租赁价格为租金 10 元/平方米/月, 物业费 2 元/平方米/月, 租赁合同终止日期为 2019 年 12 月 31 日。珠海凯雷电机有限公司和珠海德豪润达电气有限公司与被评估单位实际控制人为同一人。

(六) 房屋建筑物评估中未考虑相关交易税费对评估值的影响。

(七) 由于条件限制, 本次评估未对委估设备在评估基准日时的技术参数和性能做技术检测, 设备的评估是在假定被评估单位提供的有关技术资料 and 运行记录真实有效的前提下和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。

(八) 本项目的执业资产评估师知晓资产的流动性对估价对象价值可能产生重大影响。由于无法获取行业及相关资产产权交易情况资料, 缺乏对资产流动性的分析依据, 本次评估中没有考虑资产的流动性对估价对象价值的影响。

(九) 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评估人员执行评估程序一般不能获知的情况下, 评估机构及评估人员不承担相关责任。

(十) 报告中的分析、意见和结论只在报告阐明的假设前提及限制条件下有效, 它们代表评估人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。

(十一) 评估基准日后重大事项

评估师做了尽职调查，未发现从评估基准日至评估报告日期间对评估结论可能产生影响的重大事项。在评估基准日后、评估结论使用有效期之内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

1. 当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。
2. 当资产价格标准发生变化时并对资产评估价值产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新确定评估值。
3. 对评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在资产实际作价时应给予充分考虑，进行相应调整。

(十二) 本报告未考虑股权控制性对评估值的影响。

(十三) 本报告含有若干附件，附件构成本报告重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。



十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告的评估结论是根据前述的原则、依据、评估假设、方法、程序得出的，并只有在上述原则、依据、评估假设存在的条件下方能成立。

(二) 本评估报告及相应的评估结论系对委估资产于评估基准日市场价值的反映，只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

(三) 评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

(四) 本评估报告仅供委托人为本次评估目的所对应的经济行为使用和送交相关主管部门审查使用。本评估报告的所有权归评估机构所有，未征得本评估机构同意，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方另有约定的除外。

(五) 本评估报告的有效使用期限为一年，有效期从评估基准日开始计算。即有效期自2017年12月31日起，至2018年12月30日止。

十三、资产评估报告日

评估报告日为资产评估师专业意见形成日，本项目评估报告日为二零一八年三月二十五日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）



(盖章)

资产评估师：

(签名并盖章)



资产评估师：

(签名并盖章)



中国·北京市

二零一八年三月二十五日

附 件

1. 珠海盈瑞节能科技有限公司股东会决议；
2. 被评估单位审计报告；
3. 委托人和被评估单位法人营业执照；
4. 评估对象涉及的主要权属证明资料；
5. 委托人和其他相关当事人的承诺函；
6. 签名资产评估师的承诺函；
7. 资产评估机构法人营业执照副本；
8. 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件；
9. 资产评估明细表和汇总表。

附件一

珠海盈瑞节能科技有限公司股东会决议

珠海盈瑞节能科技有限公司股东会决议

本次会议已于 15 日前通知全体股东，会议召开程序符合《公司法》、《珠海市经济特区商事登记条例》、《珠海经济特区商事登记条例实施办法》有关规定。

时间： 2018-3-12

地点： 公司会议室

股东成员： 珠海德豪投资有限公司，代表 100%的表决权。

会议议题： 关于公司整体评估作价拟转让股权事宜

经公司股东会议商定，一致通过如下决议：

- 一、因广东德豪润达电气股份有限公司经营需要，提出购买珠海盈瑞节能科技有限公司全部股权，股东会同意拟转让全部股权；
- 二、同意请评估机构进行评估；



2018 年 3 月 12 日

附件二

被评估单位审计报告



珠海华旗会计师事务所有限公司
关于珠海盈瑞节能科技有限公司

二〇一七年度财务报表

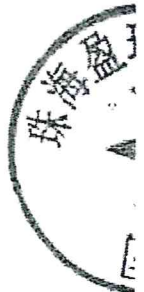
审计报告



目 录

页次

一、审计报告	1-2
二、已审财务报表	
2017年12月31日资产负债表	3
2017年度利润表	4
2017年度现金流量表	5
2017年度所有者权益（股东权益）变动表	6
三、财务报表附注	7-21



地址：珠海市人民东路127号工商大厦西附楼二楼

电子邮件Email: huahua@21cn.com

电话Tel: 0756-2629001 传真Fax: 0756-2629433

邮编: 519000

防伪条形码:



防伪编号: 07562018030008939224
报告文号: 华旗审字(2018)096号
委托单位名称: 珠海盈瑞节能科技有限公司
被审验单位名称: 珠海盈瑞节能科技有限公司
被审单位所在地: 珠海
事务所名称: 珠海华旗会计师事务所有限公司
报告日期: 2018-03-19
报备时间: 2018-03-21 15:20
签名注册会计师: 陈瑶
杨浩如

珠海盈瑞节能科技有限公司 2017年度财务报表审计报告

事务所名称: 珠海华旗会计师事务所有限公司
事务所电话: 0756-2629003
传 真: 0756-2529433
通讯地址: 珠海市香洲人民东路127号工商大厦202、203室
电子邮箱: huaqcpa@21cn.com
事务所网址: www.zhhuaiqi.com

如对上述报备资料有疑问的,请与广东省注册会计师协会联系。
防伪查询电话号码: 020-83063583、83063578
防伪查询网址: <http://www.gdicpa.org.cn>



审计报告

华旗审字(2018)096号

珠海盈瑞节能科技有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了珠海盈瑞节能科技有限公司(以下简称贵公司)财务报表,包括2017年12月31日的资产负债表,2017年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司2017年12月31日的财务状况以及2017年度的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于贵公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

三、 管理层对财务报表的责任

贵公司管理层(以下简称管理层)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估贵公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

四、 注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策,则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中,我们运用职业判断,并保持职业怀疑。同时,我们也执行了以下工作:

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险,设计和实施审计程序以应对这些风险,并获取充分、适当的审计证据,作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上,未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制,以设计恰当的审计程序,但目的并非对内部控制的有效性发表意见。



(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一八年三月十九日



资产负债表

2017年12月31日

编制单位：珠海盈瑞节能科技有限公司

单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债及所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五. 1	1, 287, 263. 87	362, 950. 14	短期借款			
以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付账款				预收款项			
应收利息				应付职工薪酬			
应收股利				应交税费	五. 5	464, 408. 71	2, 382, 651. 27
其他应收款	五. 2	340, 057, 633. 75	52, 219, 810. 00	应付利息			
存货				应付股利			
持有待售资产				其他应付款	五. 6	256, 932, 303. 20	575, 140, 113. 20
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		341, 145, 119. 63	52, 582, 760. 14	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		259, 396, 711. 91	577, 522, 764. 47
可供出售金融资产				非流动负债：			
持有至到期投资				长期借款			
长期应收款				应付债券			
长期股权投资	五. 3		572, 687, 400. 00	长期应付款			
投资性房地产				专项应付款			
固定资产	五. 4	206, 709, 418. 68	216, 668, 690. 41	预计负债			
在建工程				递延所得税负债			
无形资产				其他非流动负债			
开发支出				非流动负债合计			
商誉				负债合计		259, 396, 711. 91	577, 522, 764. 47
长期待摊费用				所有者权益：			
递延所得税资产				实收资本（或股本）	五. 7	289, 557, 600. 00	289, 557, 600. 00
其他非流动资产				资本公积			
				其他综合收益			
				盈余公积			
				未分配利润	五. 8	-1, 099, 873. 60	-22, 941, 373. 89
非流动资产合计		206, 709, 318. 68	791, 556, 090. 44	股东权益合计		288, 457, 726. 40	366, 616, 026. 11
资产总计		547, 854, 438. 31	844, 138, 790. 58	负债和股东权益总计		547, 854, 438. 31	844, 138, 790. 58



利 润 表

2017年度

编制单位：珠海盈瑞节能科技有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本年数	上年数
一、营业收入	五、9	9,476,778.95	64,000.00
减：营业成本	五、9	12,159,371.76	
税金及附加		2,913,774.42	2,382,651.27
销售费用			
管理费用	五、10	335,687.00	12,212,248.80
财务费用	五、11	-6,854.52	1,034.97
资产减值损失			
加：公允价值变动收益（损失以“-”号列示）			
投资收益（损失以“-”号列示）	五、12	26,866,900.00	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号列示）			
其他收益			
二、营业利润		21,841,700.29	-14,531,935.04
加：营业外收入			
减：营业外支出			
三、利润总额		21,841,700.29	-14,531,935.04
减：所得税费用			
四、净利润		21,841,700.29	-14,531,935.04
（一）持续经营净利润			
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位以后不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
六、综合收益总额		21,841,700.29	-14,531,935.04
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

2017年12月31日

2016年12月31日

2017年12月31日



现金流量表

2017年度

编制单位：珠海盈讯科技股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	行次	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：	1		
销售商品、提供劳务收到的现金	2	2,273,773.60	67,200.00
收到的税费返还	3		
收到的其他与经营活动有关的现金	4	8,908.52	150,093,682.23
经营活动现金流入小计	5	2,282,682.12	150,160,882.23
购买商品、接受劳务支付的现金	6		
支付给职工以及为职工支付的现金	7		
支付的各项税费	8	4,208,089.15	3,200.00
支付其他与经营活动有关的现金	9	122,450,195.24	30,654,681.04
经营活动现金流出小计	10	126,658,284.39	30,658,081.04
经营活动产生的现金流量净额	11	-124,375,602.27	120,102,801.19
二、投资活动产生的现金流量：	12		
收到投资收到的现金	13	125,000,000.00	
取得投资收益收到的现金	14		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	15		
处置子公司及其他营业单位收到现金净额	16		
收到其他与投资活动有关的现金	17		
投资活动现金流入小计	18	125,000,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	19		
投资支付的现金	20		130,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21		
支付其他与投资活动有关的现金	22		
投资活动现金流出小计	23		130,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	24	125,000,000.00	-120,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：	25		
吸收投资收到的现金	26		
取得借款收到的现金	27		
收到其他与筹资活动有关的现金	28		
筹资活动现金流入小计	29		
偿还债务支付的现金	30		
发行债券、应付票据和应付账款支付的现金	31		
支付其他与筹资活动有关的现金	32		
筹资活动现金流出小计	33		
筹资活动产生的现金流量净额	34		
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	35		
五、现金及现金等价物净增加额	36	70,624.73	102,801.19
加：期初现金及现金等价物余额	37	977,955.44	290,689.66
六、期末现金及现金等价物余额	38	1,048,580.17	393,490.85

会计主管

财务负责人

制表人

所有者权益变动表
2017年度

项目	本年金额										所有者权益合计
	实收资本(或股本)		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
	年初	年末	年初	年末	年初	年初	年初	年初	年初	年末	
一、上年末余额	289,557,680.00										289,557,680.00
二、本年增减变动金额											
(一)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(二)所有者投入和减少资本											
1.所有者投入资本											
2.其他权益工具持有者投入资本											
3.股份支付计入所有者权益的金额											
4.其他											
(三)利润分配											
1.提取盈余公积											
2.提取一般风险准备											
3.提取专项储备											
4.提取其他综合收益											
5.其他											
(四)所有者权益内部结转											
1.资本公积转增资本(或股本)											
2.盈余公积转增资本(或股本)											
3.盈余公积弥补亏损											
4.其他											
(五)其他											
三、年末余额	289,557,680.00										289,557,680.00

单位：元

2017年度

2017年度



珠海盈瑞节能科技有限公司

财务报表附注

二〇一七年十二月三十一日

(除另有说明外均以人民币元为金额单位)

一、公司基本情况

珠海盈瑞节能科技有限公司系由广东德豪润达电气股份有限公司与珠海凯雷电机有限公司共同出资组建的有限公司，于 2012 年 7 月 16 日成立，并经珠海市工商行政管理局登记注册，企业法人营业执照注册号为 440400000348647。公司注册资本为 3,000.00 万元，其中广东德豪润达电气股份有限公司认缴出资 2,100.00 万元人民币，占注册资本的 70%；珠海凯雷电机有限公司认缴出资 900.00 万元人民币，占注册资本的 30%。2013 年 6 月变更注册资本为 6,000.00 万元，其中广东德豪润达电气股份有限公司认缴出资 4,200.00 万元人民币，占注册资本的 70%；珠海凯雷电机有限公司认缴出资 1,800.00 万元人民币，占注册资本的 30%。于 2014 年 12 月变更注册资本为 28,955.76 万元，其中广东德豪润达电气股份有限公司认缴出资 27,155.76 万元人民币，占注册资本的 93.78%；珠海凯雷电机有限公司认缴出资 1,800.00 万元人民币，占注册资本的 6.22%。于 2014 年 12 月 31 日公司原股东广东德豪润达电气股份有限公司与珠海凯雷电机有限公司将持有的本公司股权全部转让给新股东珠海德豪投资有限公司。于 2016 年 9 月 28 日换发新的《营业执照》统一社会信用代码为 914404000506656419，注册资本人民币 28,955.76 万元，法人代表王冬梅，注册地址：珠海市高新区唐家湾创新海岸科技六路 18 号之一。

公司经营范围：项目投资、项目咨询、交通运输业务及其技术咨询、仓储管理服务、自有房屋租赁、其他业务技术咨询等。

公司股东及股东持股比例如下：

出资者	应缴出资额	应缴出资比例	单位：万元	
			实缴出资额	实缴出资比例
珠海德豪投资有限公司	28,955.76	100%	28,955.76	100%
合计	28,955.76	100%	28,955.76	100%

二、公司主要会计政策、会计估计和前期差错

(一) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和各项具体会计准则编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

(二) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况以及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

(三) 会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

(四) 记账本位币



本公司以人民币为记账本位币。

(五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理

1. 同一控制下企业合并的会计处理

公司(合并方)在企业合并中取得的资产和负债,按照合并日在被合并方的账面价值计量。公司(合并方)取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额,确认为商誉;如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

(六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围,合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,按照权益法调整对子公司的长期股权投资后,由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

(七) 现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金及可随时用于支付的存款,现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

对发生的外币业务,采用交易发生日的即期汇率/按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折合人民币记账。对各种外币账户的外币期末余额、外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算,除与购建符合资本化条件资产有关的专门借款本金及利息的汇兑差额外,其他汇兑差额计入当期损益;以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算;以公允价值计量的外币非货币性项目,采用公允价值确定日的即期汇率折算,差额作为公允价值变动损益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目,采用资产负债表日的即期汇率折算;所有者权益项目除“未分配利润”项目外,其他项目采用发生时的即期汇率折算;利润表中的收入和费用项目,采用交易发生日的即期汇率/按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额,在资产负债表中所有者权益项目下单独列示;现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率/按照系统合理的方法确定、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算,汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列示。

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(包括



交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：(1) 持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；(2) 在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；(2) 与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；(3) 不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数与初始确认金额扣除按照实际利率法摊销的累计摊销额后的余额两项金额之中的较高者进行后续计量。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动损益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入资本公积；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入资本公积的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现实义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。



金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 主要金融资产和金融负债的公允价值确定方法

提示：根据公司的具体情况详细说明。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术（包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具的当前公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等）确定其公允价值；初始取得或源生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。

按摊余成本计量的金融资产，期末有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间的差额确认减值损失。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失。可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降且预期下降趋势属于非暂时性时，确认其减值损失，并将原直接计入所有者权益的公允价值累计损失一并转出计入减值损失。

(十) 应收款项

对于单项金额重大且有客观证据表明发生了减值的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；对于单项金额非重大以及经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项（包括应收账款和其他应收款），根据相同账龄应收款项组合/相同客户对象应收款项组合/或其他以前年度与之相同或类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定报告期各项组合计提坏账准备的比例。

对有确凿证据表明可收回性存在明显差异的应收款项，单独进行减值测试，并根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。（这是按相同账龄应收款项组合确定的具体提取比例，如采用其他方法的，按实际情况写）

对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量



现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十一) 存货

1. 存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货采用移动加权平均法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货/存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为实地盘存制。

5. 周转材料按照使用次数一次转销法进行摊销。

(十二) 长期股权投资

1. 初始投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为其初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值和各项直接相关费用作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；投资者投入的，按照投资合同或协议约定的价值作为其初始投资成本（合同或协议约定价值不公允的除外）。

2. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位能够实施控制的长期股权投资采用成本法核算，在编制合并财务报表时按照权益法进行调整；对不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算；对具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

3. 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

按照合同约定，与被投资单位相关的重要财务和经营决策需要分享控制权的投资方一致同意的，认定为共同控制；对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定的，认定为重大影响。

4. 减值测试方法及减值准备计提方法

资产负债表日，以成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，有客观证据表明其发生减值的，按照类似投资当时市场收益率对预计未来现金流量折现确定的现值低于其账面价值之间的差额，计提长期股权投资减值准备；其他投资的减值，按本附注二之资产减值所述方法计提长期股权投资减值准备。

(一) 投资性房地产

1. 长期股权投资：包括：(1) 租入的土地使用权，持有并准备增值后转让的土地使用权、出租的建筑物。



2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用成本模式进行后续计量, 并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的, 按本附注二之资产减值所述方法计提投资性房地产减值准备。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量, 采用公允价值模式进行后续计量。

(十四) 固定资产

1. 固定资产同时满足下列条件的予以确认: (1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业; (2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。与固定资产有关的后续支出, 符合上述确认条件的, 计入固定资产成本; 不符合上述确认条件的, 发生时计入当期损益。固定资产按照成本进行初始计量。

2. 固定资产折旧采用年限平均法/年数总和法/双倍余额递减法/工作量法, 各类固定资产的折旧年限、估计残值率和年折旧率如下:

固定资产类别	折旧年限	残值率	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	20	5%	4.9

3. 资产负债表日, 有迹象表明固定资产发生减值的, 按本附注二之资产减值所述方法计提固定资产减值准备。

4. 符合下列一项或数项标准的, 认定为融资租赁: (1) 在租赁期届满时, 租赁资产的所有权转移给承租人; (2) 承租人有购买租赁资产的选择权, 所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值, 因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权; (3) 即使资产的所有权不转移, 但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分 [通常占租赁资产使用寿命的 75% 以上 (含 75%)]; (4) 承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上 (含 90%)]; 出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值, 几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值 [90% 以上 (含 90%)]; (5) 租赁资产性质特殊, 如果不作较大改造, 只有承租人才能使用。

融资租入的固定资产, 按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者入账, 按自有固定资产的折旧政策计提折旧。

(十五) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时, 按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工结算的, 先按估计价值转入固定资产, 待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值, 但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日, 有迹象表明在建工程发生减值的, 按本附注二之资产减值所述方法计提在建工程减值准备。

(十六) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用, 可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的, 予以资本化, 计入



相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

采用实际利率计算利息费用的，实际利率的计算过程：

(十七) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：土地使用权按出让年限 50 年摊销，专利权按法定年限 10 年摊销。

3. 资产负债表日，检查无形资产预计给公司带来未来经济利益的能力，按本附注二之资产减值所述方法计提无形资产减值准备。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十八) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(十九) 资产减值

1. 在资产负债表日判断资产（除存货、采用成本法核算的在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的长期股权投资、采用公允价值模式计量的投资性房地产、消耗性生物资产、建造合同形成的



资产、递延所得税资产、融资租赁中出租人未担保余值和金融资产（不含长期股权投资）以外的资产]是否存在可能发生减值的迹象。有迹象表明一项资产可能发生减值的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组或资产组组合为基础确定其可收回金额，因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

2. 可收回金额根据单项资产、资产组或资产组组合的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

3. 单项资产的可收回金额低于其账面价值的，按单项资产的账面价值与可收回金额的差额计提相应的资产减值准备；资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的（总部资产和商誉分摊至某资产组或资产组组合的，该资产组或资产组组合的账面价值包括相关总部资产和商誉的分摊额），确认其相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至资产组或资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值；以上资产账面价值的抵减，作为各单项资产（包括商誉）的减值损失，计提各单项资产的减值准备。

4. 上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

（二十）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现实义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

（二十一）收入

1. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：（1）将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；（2）公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；（3）收入的金额能够可靠地计量；（4）相关的经济利益很可能流入；（5）相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

2. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已完工作的测量确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产



使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

(二十一) 政府补助

1. 政府补助包括与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

2. 政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量；政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量，公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

3. 与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿以前的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

(二十三) 递延所得税资产/递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

3. 资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

三、会计政策、会计估计变更及会计差错更正



本公司报告期内，无会计政策、会计估计变更与重大会计差错更正。

四、主要税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	租赁收入	5% (简易征收)
城建税	应交增值税	7%
教育税附加	应交增值税	3%
地方教育费附加	应交增值税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

五、财务报表项目注释

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金		
银行存款	1,087,285.87	362,890.14
其他货币资金		
合计	1,087,285.87	362,890.14

2. 其他应收款项

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	占总额	期初余额	占总额
1 年内	340,057,833.76			
1-2 年				
2-3 年			52,219,810.00	100%
3 年以上				
合计	340,057,833.76	100%	52,219,810.00	100%

(2) 期末其他应收款中欠款金额前 5 名的欠款合计为 340,057,833.76 元，占其他应收款总额的 100%。

(3) 期末其他应收款中应收持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位的情况：

单位名称	期末余额	欠款时间	欠款原因
珠海德豪投资有限公司	332,854,300.00		

3. 长期股权投资



投资项目	期末持股比例%	期初金额	本期增加	本期减少	期末金额
珠海凯雷电机有限公司	100%	572,687,400.00		572,687,400.00	
合计	100%	572,687,400.00		572,687,400.00	

2017年5月,公司将持有珠海凯雷电机有限公司100%的股权转让给珠海德豪投资有限公司。

4. 固定资产

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
原值				
房屋建筑物	236,771,018.76			236,771,018.76
生产设备				
运输设备				
办公设备				
合计	236,771,018.76			236,771,018.76
累计折旧				
房屋建筑物	17,902,328.32	12,159,371.76		30,061,700.08
生产设备				
运输设备				
办公设备				
合计	17,902,328.32	12,159,371.76		30,061,700.08
净值				
房屋建筑物	218,868,690.44	12,159,371.76		206,709,318.68
生产设备				
运输设备				
办公设备				
合计	218,868,690.44	12,159,371.76		206,709,318.68

(2) 期末未发现固定资产有减值迹象,不需提取减值准备。

(3) 无用于抵押、担保的固定资产。

5. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	7,678.68	
教育费附加	3,290.86	
地方教育费附加	2,193.91	
土地使用税	329,144.48	



房产税	82,100.78	
印花税		
合计	464,408.71	

6. 其他应付款

(1) 账龄披露

账龄	期末余额	占总额	期初余额	占总额
1年内	258,839,590.00		92,713.20	
1-2年	92,713.20	100%	575,047,400.00	100%
2-3年				
3年以上				
合计	258,932,303.20	100%	575,140,113.20	100%

(2) 期末其他应付款中无欠持本公司5%（含5%）以上表决权股份的股东单位的款项。

7. 实收资本

投资者名称	期末余额	期初余额
珠海德豪投资有限公司	289,557,600.00	289,557,600.00
合计	289,557,600.00	289,557,600.00

注：以上实收资本已经立信会计师事务所（特殊普通合伙）珠海分所验证，并出具“信会师珠报字（2015）第00067号”验资报告。于2014年12月31日，根据股东会决议，公司原股东广东德豪润达电气股份有限公司和珠海凯富电机有限公司将持有的本公司股权全部转让给新股东珠海德豪投资有限公司。

8. 未分配利润

项目	本期数	上期数
上期末余额	-22,941,573.89	-8,409,638.85
加：会计政策变更		
加：会计差错更正		
期初未分配利润	-22,941,573.89	-8,409,638.85
加：本期实现净利润	21,841,700.29	-14,531,935.04
减：其他减少		
减：利润分配		
其中：提取法定盈余公积金		
分配普通股股利		
期末未分配利润	-1,099,873.60	-22,941,573.89



9、营业收入与营业成本

项目	营业收入		营业成本	
	本期数	上期数	本期数	上期数
租金及管理费	9,476,778.95	64,000.00	12,159,371.76	
合计	9,476,778.95	64,000.00	12,159,371.76	

10、管理费用

	本期数	上期数
管理费用	335,687.00	12,212,248.80

其中主要项目有:

项目	本期数	上期数
折旧		12,159,371.76
保险费	37,887.00	37,877.00
聘请中介结构费	295,000.00	15,000.00

11、财务费用

项目	本期数	上期数
利息支出		
减: 利息收入	-8,906.52	-969.03
计提利息		
汇兑损失		
手续费	2,052.00	2,004.00
融资费用		
合计	6,854.52	1,034.97

12、投资收益

项目	本期数	上期数
股权转让收益	26,866,900.00	
合计	26,866,900.00	

五、关联方及关联交易

1、关联方关系及本公司与关联方的交易及余额情况(若未下列事项, 也应予以明确表示)



(1) 存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	对本公司 持股比例	经济性质 或类型	注册资本
珠海德豪投资 有限公司	珠海	项目投资管理	100%	有限责任公司	1,000,000.00

同受母公司控制的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	经济性质 或类型	注册资本
安徽豪狮实业有限公司	安徽	金属材料	有限责任公司	50,000,000.00
广东德豪润达电气股份 有限公司	珠海	小家电	有限责任公司	1,396,400,000.00
珠海华润通讯有限公司	珠海	通讯系统软件	有限责任公司	10,000,000.00
珠海德豪投资有限公司	珠海	项目投资管理	有限责任公司	1,000,000.00
珠海诺凯电机有限公司	珠海	电机	有限责任公司	5,000,000.00

六、或有事项

- 公司无需披露的重大或有事项。

七、重大事项

1、公司于2017年5月将珠海凯雷电机有限公司100%股权转让给珠海德豪投资有限公司，根据股权转让协议，转让价399,554,300.00元，本项转让形成投资收益25,866,900.00元。

2、公司于2017年4月与珠海诺凯电机有限公司签订房产租赁合同，将3号厂房862平方米、18号之一厂房11063.17平方米、2号宿舍3058.61平方米，合计租用面积18392.78平方米，租金10元/平方米，月租金183,927.80元/月，物业费2元/平方米，物业费36,785.56元/月，租赁时限为2017年5月1日至2019年12月31日。

3、公司于2016年12月28日与珠海德豪润达电气有限公司签订房产租赁合同，将1号厂房7937.33平方米、2号厂房10745.46平方米、3号厂房9487.45平方米、18号之一厂房10757.10平方米、1号宿舍6956.80平方米、2号宿舍4140.40平方米，合计租用面积50024.54平方米，租金19元/平方米，月租金900,245.40元/月，物业费2元/平方米，物业费100,049.08元/月，租赁时限为2017年1月1日至2019年12月31日。



(1) 存在控制关系的关联方

控制本公司的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	对本公司 持股比例	经济性质 或类型	注册资本
珠海德豪投资 有限公司	珠海	项目投资管理	100%	有限责任公司	1,000,000.00

同受母公司控制的关联方

关联方名称	注册地	主营业务	经济性质 或类型	注册资本
安徽豪狮实业有限公司	安徽	金属材料	有限责任公司	50,000,000.00
广东德豪润达电气股份 有限公司	珠海	小家电	有限责任公司	1,396,400,000.00
珠海华润通讯有限公司	珠海	通讯系统软件	有限责任公司	10,000,000.00
珠海德豪投资有限公司	珠海	项目投资管理	有限责任公司	1,000,000.00
珠海诺凯电机有限公司	珠海	电机	有限责任公司	5,000,000.00

六、或有事项

公司无需披露的重大或有事项。

七、重大事项

1、公司于2017年5月将珠海凯雷电机有限公司100%股权转让给珠海德豪投资有限公司，根据股权转让协议，转让价599,554,300.00元，该项转让形成投资收益26,866,900.00元。

2、公司于2017年4月与珠海诺凯电机有限公司签订房产租赁合同，将3号厂房862平方米、18号之一厂房14463.17平方米、2号宿舍3068.61平方米，合计租用面积18392.78平方米，租金10元/平方米，月租金183,927.80元/月，物业费2元/平方米，物业费36,785.56元/月，租赁时限为2017年5月1日至2019年12月31日。

3、公司于2016年12月28日与珠海德豪润达电气有限公司签订房产租赁合同，将1号厂房7937.33平方米、2号厂房10745.46平方米、3号厂房9487.45平方米、18号之一厂房10757.10平方米、1号宿舍6956.80平方米、2号宿舍4140.40平方米，合计租用面积50024.54平方米，租金10元/平方米，月租金500,245.40元/月，物业费2元/平方米，物业费100,049.08元/月，租赁时限为2017年1月1日至2019年12月31日。



八、资产负债表日后事项

公司无需披露的重大资产负债表日后事项。

珠海盈瑞节能科技有限公司（盖章）

单位负责人（盖章）：

财务负责人（盖章）：

二〇一八年三月十九日



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 914404007693438970

名称 珠海华旗会计师事务所有限公司

商事主体类型 有限责任公司

住所 珠海市香洲人民东路127号工商大厦(西附楼)202、203室

法定代表人 江怀礼

成立日期 2004年12月06日

重要提示

1. 经营范围: 经批准的经营范围内开展经营活动。经营范围以法律、法规和规定为准。在依法取得许可审批后方可从事经营活动。

2. 年度报告: 商事主体应当在每年规定的期限内通过网上公示系统报送年度报告。

3. 信息公示: 商事主体经营范围、注册资本、股东信息、许可审批事项等有关信息和变更信息, 可通过珠海市商事主体信用信息公示平台(网址: <http://www.zkshui.gov.cn>)进行网上公示和查询。



登记机关

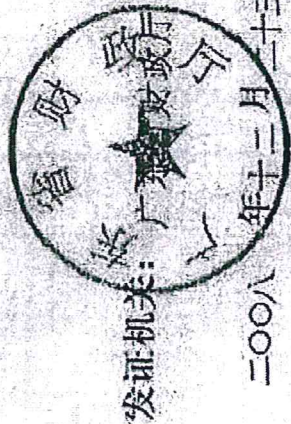


2016年7月5日

证书序号: NO:011213

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批, 准予执行注册会计师法定业务约凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的, 应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止, 应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



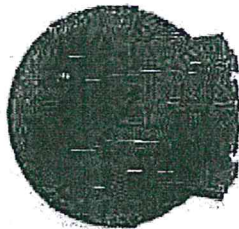
发证机关: 广西壮族自治区财政厅

二〇〇八年十二月二十一日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所 执业证书



名称: 珠海华旗会计师事务所有限公司

主任会计师: 江怀礼

办公场所: 珠海市香洲人民东路 127 号工商大厦 202、203 室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 44040015

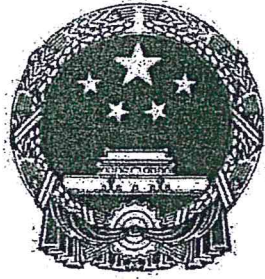
注册资本(出资额): 100 万元

批准设立文号: 粤财会【2004】66 号

批准设立日期: 2004 - 12

附件三

委托人和被评估单位法人营业执照



营业执照

(副本) (副本号:1-1)

统一社会信用代码: 9144040061759630XX

名称 广东德豪润达电气股份有限公司

商事主体类型 股份有限公司(上市)

住所 广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号

法定代表人 王冬雷

成立日期 1996年05月14日



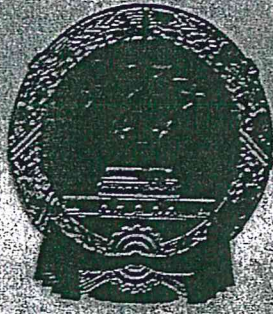
重要提示

1. 经营范围: 商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目, 在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告: 商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询: 商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息, 请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台(网址: <http://ssgs.zhuhai.gov.cn>)或扫描: 照上的二维码查询。



登记机关





营业执照

统一社会信用代码：914404000506656419

名称 珠海盈瑞节能科技有限公司

商事主体类型 有限责任公司(法人独资)

住所 珠海市高新区唐家湾镇金湾路18号之一

法定代表人 王冬梅

成立日期 2012年07月16日



重要提示

1. 经营范围：商事主体的经营范围由章程确定。经营范围中属于法律、法规规定应当经批准的项目，在依法取得许可审批后方可从事该经营活动。
2. 年度报告：商事主体应当在每年的成立周年之日起两个月内提交上一年度的年度报告。
3. 信息查询：商事主体经营范围、出资情况、营业期限、许可审批项目等有关事项和其他监管信息，请登录珠海市商事主体登记许可及信用信息公示平台（网址：<http://ssgs.zhuhai.gov.cn>）或扫描执照上的二维码查询。



登记机关

2015年 9月 28日



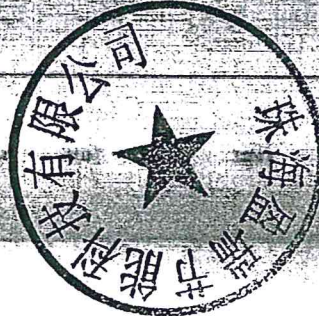
附件四

评估对象涉及的主要权属证明资料



粤房地权证 珠 字第 0100273795号

房地产权属人		珠海盈瑞节能科技有限公司	
身份证明号		营业执照(440400000348647)	
房屋性质	——	规划用途	工业
房屋所有权取得方式	2014年广东穗泰润达电气股份有限公司作价入股	共有情况	单独所有
房屋编号	——	登记时间	2014-12-26
房屋坐落	珠海市科技创新海岸三期用地J3地块1#厂房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	1
建筑面积 (m ²)	7937.33	套内建筑面积 (m ²)	——
地号	4404020010 03GS00213	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	123048.16	自用面积 (m ²)	——
土地使用情况	土地用途	土地性质	工业



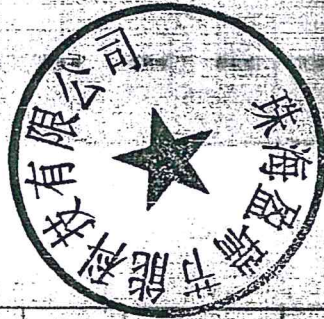
附
 原址号: B0211017
 土地用途:
 工业自(2004-02-03至2054-02-03止)
 土地分摊面积: 7176.93

测量单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100273793 号

房地产权属人		珠海盈瑞节能科技有限公司			
身份证明号		营业执照(440400000348647)			
房屋性质	——	规划用途	工业	共有情况	单独所有
房屋所有权取得方式	2014年广东福聚海送电气股份有限公司作价入股	登记时间	2014-12-26	层数	1
房屋编号	——	房屋坐落	珠海市科技创新海岸三期用地J3地块2#厂房		
房屋结构	钢筋混凝土结构	建筑面积 (m ²)	10745.46	套内建筑面积 (m ²)	——
地号	440402001003GS00215	土地性质	国有		
共用面积 (m ²)	128048.16	自用面积 (m ²)	——		
土地使用情况	——	土地使用年限	——		



附 记

原址号: B021101
 土地用途: 工业自 (2004-02-03至2054-02-03止);
 土地分摊面积: 10745.46;

颁发单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100273792 号

房地产权属人		珠海盈瑞节能科技有限公司	
身份证明号	营业执照(440400000348647)		
房屋性质	规划用途	工业	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014-12-26	
房屋坐落		珠海市科技创新海岸三期用地J3地块3#厂房	
房屋结构	房屋结构	钢筋混凝土	
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	10349.45	
地号	土地性质	440402001003GS00213	国有
共用面积 (m ²)		自用面积 (m ²)	
土地用途		出让	



附 记

原址号: B0211017;
 土地用途:
 工业自(2004-02-03至2054-02-03止)
 土地分摊面积: 10349.45;



粤房地权证 珠 字第 0100273791号

房地产权属人		珠海盈瑞节能科技有限公司	
身份证/注册号		营业执照(440400000348647)	
房屋性质	——	规划用途	集体宿舍、其它
房屋所有权取得方式	2014年广东盈嘉润达电气股份有限公司作价入股	共有情况	单独所有
房屋编号	——	登记时间	2014-12-26
房屋坐落	珠海市科技创新海岸三期用地B3地块J号宿舍		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	5
建筑面积 (m ²)	6956.8	套内建筑面积 (m ²)	——
地号	440402001003GS00213	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	123048.16	自用面积 (m ²)	——
土地使用权	出让	土地使用	——



附 记

原地号: B0211017,
 土地用途:
 工业自(2004-02-03至2054-02-03止)
 土地分摊面积: 2002.16
 房屋用途:
 集体宿舍: 4881.17平方米
 其它: 2075.63平方米
 属工业配套: 宿舍面积4881.17平方米; 餐厅面积2075.63平方米

填发单位: (盖章)



粤房地权证 珠 字第 0100273790号

房地产权利人		珠海盈瑞节能科技有限公司	
身份证明号		营业执照(440400000348847)	
房屋性质	规划用途	集体宿舍、其它	
房屋所有权取得方式	共有情况	单独所有	
房屋编号	登记时间	2014-12-26	
房屋坐落	珠海市科技创新海岸三期用地J3地块2幢宿舍		
房屋结构	房屋层数	5	
建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	—	
地号	土地性质	国有	
共用面积 (m ²)	自用面积 (m ²)	—	
土地权利状况	土地用途	—	



附 记

原地号: B0211017;
 土地用途:
 工业自(2004-02-03至2054-02-03止)
 土地分摊面积: 2254.25;
 房屋用途:
 集体宿舍: 4868.32平方米
 其它: 2340.69平方米
 备注: 属工业配套; 宿舍面积4868.32平方米; 餐厅
 2340.69平方米;
 属工业配套; 宿舍面积4868.32平方米; 餐厅面积2340.69平方米

珠海盈瑞节能科技有限公司



粤房地权证 字第 0100273794号

房地产权属人	珠海盈瑞节能科技有限公司		
身份证号码	营业执照(440400000348647)		
房屋性质	工业	规划用途	工业
房屋所有权取得方式	2014年广东盈瑞节能达电气股份有限公司作价入股	共有情况	单独所有
房屋编号		登记时间	2014-12-26
房屋坐落	珠海市高新区创新海岸科技六路18号之一		
房屋结构	钢筋混凝土结构	层数	4
建筑面积 (m ²)	25219.27	套内建筑面积 (m ²)	23742.27
地号	4404020010 03GS00213	土地性质	国有
共用面积 (m ²)	123048.16	自用面积 (m ²)	—
土地情况			



附

记

原地号: B0211017;

土地用途:

工业自(2004-02-08至2054-02-03止);

土地分摊面积: 6118.77

测量单位: (盖章)

附件五

委托人和其他相关当事人的承诺函

委托人承诺函

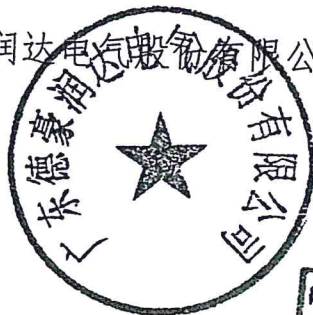
北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让，特委托你公司对该经济行为涉及的珠海盈瑞节能科技有限公司股东全部权益价值以2017年12月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

委托人：广东德豪润达电气股份有限公司

法定代表人(签章)：



2018年3月20日



被评估单位承诺函

北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）：

因珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让，特委托你公司对该经济行为涉及的珠海盈瑞节能科技有限公司股东全部权益价值以2017年12月31日为基准日进行评估。为确保资产评估机构客观、公正、合理地进行资产评估，我单位承诺如下，并承担相应的法律责任。

1. 资产评估的经济行为符合国家规定并已批准；
2. 所提供的财务会计及其他资料真实、准确、完整，有关重大事项揭示充分；
3. 提供的企业生产经营管理资料客观、真实、完整、合理；
4. 纳入资产评估范围的资产与经济行为涉及的资产范围一致，不重不漏；
5. 纳入评估范围的资产权属明确，出具的资产权属证明文件合法有效；
6. 不干预评估工作。

被评估单位：珠海盈瑞节能科技有限公司



法定代表人(签章)：



2018年3月20日

附件六

签名资产评估师的承诺函

资产评估师承诺函

广东德豪润达电气股份有限公司：

受贵公司委托，我们对珠海盈瑞节能科技有限公司拟股权转让涉及的其股东全部权益价值以2017年12月31日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的执业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与评估业务约定书的约定一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则和相关评估规范选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到干预并独立进行。

资产评估师：



资产评估师：



附件七

资产评估机构法人营业执照副本



营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码 91110101MA001WY48

名称 北京北方亚事资产评估事务所 (特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区东兴隆街56号6层615
执行事务合伙人 闫全山
成立日期 2015年11月12日
合伙期限 2015年11月12日至 长期
经营范围 资产评估; 经济贸易咨询。(下期出资时间为2035年12月31日; 资产评估以及依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动。)



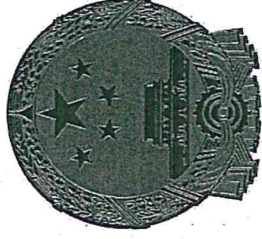
在线扫码获取详细信息

登记机关



2015 年 11 月 12 日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



证券期货相关业务评估资格证书



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准 北京北方

亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）从事证券、期货相关评估业务。



发证时间： 年 月 日

证书编号：0100540024

批准文号：财企[2009]38号

变更文号：财办资[2016]6号

序列号：000144

附件八

负责该评估业务的资产评估师资格证明文件



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：吴玉明

性别：男

登记编号：22110012

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2010-12-16

年检信息：通过



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：吴玉明

本人印鉴：
资产评估师
吴玉明
22110012



打印时间：2017年1月4日

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：张洪涛

性别：男

登记编号：41030171

单位名称：北京北方亚事资产评估
事务所（特殊普通合伙）



初次登记时间：2003-07-03

年检信息：通过

所在行业组织：中国资产评估协会



(扫描二维码，查询评估师信息)

本人签名：张洪涛

本人印鉴：



打印时间：2017年2月21日



资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准

官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

附件九

资产评估明细表和汇总表

资产评估结果汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 1

共1页 第1页

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

金额单位：人民币万元

项 目	账 面 价 值 A	评 估 价 值 B	增 减 值 C=B-A	增 值 率 % D=(B-A)/A×100%
流动资产	34,114.51	34,114.51		
非流动资产	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	20,670.93	24,334.70	3,663.77	17.72
在建工程				
无形资产				
其他非流动资产				
资产合计	54,785.44	58,449.21	3,663.77	6.69
流动负债	25,939.67	25,939.67		
非流动负债				
负债合计	25,939.67	25,939.67		
净 资 产	28,845.77	32,509.54	3,663.77	12.70



评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 2

共2页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	341,145,119.63	341,145,119.63		
2	货币资金	1,087,285.87	1,087,285.87		
3	交易性金融资产				
4	应收票据				
5	应收账款				
6	预付款项				
7	应收利息				
8	应收股利				
9	其他应收款	340,057,833.76	340,057,833.76		
10	存货				
11	一年内到期的非流动资产				
12	其他流动资产				
13					
14					
15	二、非流动资产合计	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72
16	可供出售金融资产				
17	持有至到期投资				
18	长期应收款				
19	长期股权投资				
20	投资性房地产				
21	固定资产	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72
22	在建工程				
23	工程物资				
24	固定资产清理				
25	生产性生物资产				
26	油气资产				
27	无形资产				
28	开发支出				
29	商誉				
30	长期待摊费用				
31	递延所得税资产				
32	其他非流动资产				
33					
34					
35	三、资产合计	547,854,438.31	584,492,119.63	36,637,681.32	6.69



评估机构：北京北方亚事资产评估事务所(特殊普通合伙)

资产评估结果分类汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 2

共2页 第2页

金额单位：人民币元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
40	四、流动负债合计	259,396,711.91	259,396,711.91		
41	短期借款				
42	交易性金融负债				
43	应付票据				
44	应付账款				
45	预收款项				
46	应付职工薪酬				
47	应交税费	464,408.71	464,408.71		
48	应付利息				
49	应付股利				
50	其他应付款	258,932,303.20	258,932,303.20		
51	其他应付款				
52	一年内到期的非流动负债				
53	其他流动负债				
54					
55	五、非流动负债合计				
56	长期借款				
57	应付债券				
58	长期应付款				
59	专项应付款				
60	预计负债				
61	递延所得税负债				
62	其他非流动负债				
63					
64					
65	六、负债合计	259,396,711.91	259,396,711.91		
66					
67					
68					
70	七、净资产	288,457,726.40	325,095,407.72	36,637,681.32	12.70

评估机构：北京北方亚事资产评估事务所（特殊普通合伙）

流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 3

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1	货币资金	1,087,285.87	1,087,285.87		
3-2	交易性金融资产				
3-3	应收票据				
3-4	应收账款				
3-4	减：应收账款坏账准备				
3-4	应收账款净额				
3-5	预付款项				
3-6	应收利息				
3-7	应收股利				
3-8	其他应收款	340,057,833.76	340,057,833.76		
3-8	减：其他应收款坏账准备				
3-8	其他应收款净额	340,057,833.76	340,057,833.76		
3-9	存货				
3-10	一年内到期的非流动资产				
3-11	其他流动资产				
3	流动资产合计	341,145,119.63	341,145,119.63		

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

. 4 .

评估人员：吴玉明、董哲

货币资金清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 3-1

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
3-1-1	库存现金				
3-1-2	银行存款	1,087,285.87	1,087,285.87		
3-1-3	其他货币资金				
3	货币资金合计	1,087,285.87	1,087,285.87		

资产评估人员：吴玉明、董哲

.5.

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

货币资金—银行存款清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表 3-1-2
共 页
金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

序号	开户银行	账 号	币 种	账面价值	评估价值	增值率%	备注
	合 计			1,087,285.87	1,087,285.87	0.00	
1	工行珠海前山支行	2002020909100160781	人民币	1,087,285.87	1,087,285.87	0.00	

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

评估人员：吴玉明、董哲

其他应收款清查评估明细表

评估基准日: 2017年12月31日

表 3-8
共页
金额单位: 人民币元

被评估单位名称: 珠海盈瑞节能科技有限公司

序号	欠款对象名称	业务内容	发生日期	账龄	账面价值	评估价值	增值率%	备注
	合计				340,057,833.76	340,057,833.76	0.00	
1	珠海德豪投资有限公司	往来款	2017/05	1年内	332,854,300.00	332,854,300.00	0.00	
2	珠海德豪润达电气有限公司	往来款	2017/12	1年内	7,203,533.76	7,203,533.76		

资产占有单位填表人: 杜斌
填表日期: 2018年3月17日

.7.

评估人员: 吴玉明、董哲

非流动资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 4

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
4-1	可供出售金融资产				
4-2	持有至到期投资				
4-3	长期应收款				
4-4	长期股权投资				
4-5	投资性房地产				
4-6	固定资产原值	236,771,018.76	243,347,000.00	6,575,981.24	2.78
4-6	其中：设备类				
4-6	建筑物类	236,771,018.76	243,347,000.00	6,575,981.24	2.78
4-6	减：累计折旧	30,061,700.08		-30,061,700.08	-100.00
4-6	固定资产净值	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72
4-6	其中：设备类				
4-6	建筑物类	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72
4-6	减：固定资产减值准备				
4-6	固定资产净额	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72
4-7	在建工程				
4-8	工程物资				
4-9	固定资产清理				
4-10	生产性生物资产				
4-11	油气资产				
4-12	无形资产				
4-13	开发支出				
4-14	商誉				
4-15	长期待摊费用				
4-16	递延所得税资产				
4-17	其他非流动资产				
4	非流动资产合计	206,709,318.68	243,347,000.00	36,637,681.32	17.72

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

. 8 .

评估人员：吴玉明、董哲

固定资产清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 4-6

共1页 第1页

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	科目名称	账面价值		评估价值		增值额		增值率%	
		原值	净值	原值	净值	原值	净值	原值	净值
4-6	房屋建筑物类合计	236,771,018.76	206,709,318.68	243,347,000.00	243,347,000.00	6,575,981.24	36,637,681.32	2.78	17.72
4-6-1	固定资产-房屋建筑物	236,771,018.76	206,709,318.68	243,347,000.00	243,347,000.00	6,575,981.24	36,637,681.32	2.78	17.72
4-6-2	固定资产-构筑物及其他辅助设施								
4-6-3	固定资产-管道及沟槽								
4-6-4	固定资产-井巷工程								
4-6	设备类合计								
4-6-4	固定资产-机器设备								
4-6-5	固定资产-车辆								
4-6-6	固定资产-电子设备								
4-6	固定资产合计	236,771,018.76	206,709,318.68	243,347,000.00	243,347,000.00	6,575,981.24	36,637,681.32	2.78	17.72

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

. 9 .

评估人员：吴玉明、董哲

固定资产—房屋建筑物清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表 4-6-1

共 1 页

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

金额单位：人民币元

序号	权证编号	建筑物名称	位置	对应土地	结构	檐高(m)	层数	层高(m)	总层数	建成年月	建筑面积(m ²)	成本单价(元/m ²)	账面价值		评估价值		增值率%	评估单价(元/m ²)	备注	
													原值	净值	原值	成新率%				
	合计												236,771,018.76	206,709,318.68	243,347,000.00		17.72			
1	粤房地权证珠字1000237593号	1#厂房	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	排架	5.3	1	5	1	2006/7/1	7,937.33	3,455.33	27,426,080.04	23,943,919.88	29,263,000.00		22.21	3,686.76	含占用土地，土地性质为工业用地	
2	粤房地权证珠字1000237593号	2#厂房	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	排架	5.3	1	5	1	2006/7/1	10,745.46	3,455.31	37,128,904.03	32,414,822.11	39,571,000.00		22.08	3,682.58	含占用土地，土地性质为工业用地	
3	粤房地权证珠字1000237593号	3#厂房	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	排架	5.3	1	5	1	2006/7/1	10,349.45	3,455.32	35,760,614.70	31,220,266.10	38,113,000.00		22.08	3,682.61	含占用土地，土地性质为工业用地	
4	粤房地权证珠字1000237593号	1#宿舍	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	框架	20.3	4	4	5	2006/7/1	6,956.80	3,603.86	25,113,078.80	21,924,589.52	25,415,000.00		15.92	3,653.26	含占用土地，土地性质为工业用地	
5	粤房地权证珠字1000237593号	2#宿舍	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	框架	20.3	4	4	5	2006/7/1	7,209.01	3,603.85	26,023,457.78	22,719,381.98	26,328,000.00		15.88	3,652.10	含占用土地，土地性质为工业用地	
6	粤房地权证珠字1000237593号	综合楼	珠海市高新区创新海岸科技六路	B0211	框架	16.3	4	4	4	2009/1/21	25,219.27	3,383.08	85,318,883.41	74,486,347.09	84,657,000.00		13.65	3,356.84	含占用土地，土地性质为工业用地	

资产评估单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

评估人员：吴玉明、董哲

流动负债清查评估汇总表

评估基准日：2017年12月31日

表 5

共1页 第1页

金额单位：人民币元

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

编号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增减率%
5-1	短期借款				
5-2	交易性金融负债				
5-3	应付票据				
5-4	应付账款				
5-5	预收账款				
5-6	应付职工薪酬				
5-7	应交税费	464,408.71		464,408.71	
5-8	应付利息				
5-9	应付股利				
5-10	其他应付款	258,932,303.20		258,932,303.20	
5-11	其他应付款				
5-12	一年内到期的非流动负债				
5-13	其他流动负债				
5	流动负债合计	259,396,711.91		259,396,711.91	

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

评估人员：吴玉明、董哲

应交税费清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表 5-7

共页

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	征税机关	发生日期	税种	账面价值	评估价值	备注
	合 计			464,408.71	464,408.71	
1	珠海市高新区地税局	2017/12	土地使用税	369,144.48	369,144.48	
2	珠海市高新区地税局	2017/12	房产税	82,100.78	82,100.78	
3	珠海市高新区地税局	2017/12	教育费附加	3,290.86	3,290.86	
4	珠海市高新区地税局	2017/12	地方教育附加	2,193.91	2,193.91	
5	珠海市高新区地税局	2017/12	城市维护建设税	7,678.68	7,678.68	

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

评估人员：吴玉明、董哲

其他应付款清查评估明细表

评估基准日：2017年12月31日

表 5-10
共页

被评估单位名称：珠海盈瑞节能科技有限公司

金额单位：人民币元

编号	户名（结算对象）	发生日期	业务内容	账面价值	评估价值	备注
合 计						
1	芜湖德豪投资有限公司	2017/12	往来款	258,932,303.20	258,932,303.20	
2	珠海移动通信集团广东有限公司珠海分公司	2016/11	往来款	258,767,590.00	258,767,590.00	
3	中国联通网络通信有限公司广东省分公司	2017/07	往来款	92,713.20	92,713.20	
				72,000.00	72,000.00	

资产占有单位填表人：杜斌
填表日期：2018年3月17日

.13.

评估人员：吴玉明、董哲