

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

实丰文化发展股份有限公司拟增资安徽超隆光电  
科技有限公司涉及的其股东全部权益  
价值评估项目  
资 产 评 估 报 告

浙联评报字[2022]第 510 号

中联资产评估集团（浙江）有限公司

二〇二二年十一月二十二日

## 目 录

声 明 .....	1
摘 要 .....	3
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者 .....	5
二、评估目的 .....	10
三、评估对象和评估范围 .....	10
四、价值类型及其定义 .....	13
五、评估基准日 .....	13
六、评估依据 .....	14
七、评估方法 .....	16
八、评估程序实施过程和情况 .....	33
九、评估假设 .....	35
十、评估结论 .....	36
十一、特别事项说明 .....	40
十二、评估报告使用限制说明 .....	44
十三、评估报告日 .....	45
附 件 .....	47

## 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。

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

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

三、委托人和其他相关当事人所提供资料的真实性、合法性、完整性是评估结论生效的前提，纳入评估范围的资产清单以及权属证明等资料，已由委托人、被评估单位申报并经其采用盖章或其他方式确认。

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

五、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。

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

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

# 实丰文化发展股份有限公司拟增资安徽超隆光电 科技有限公司涉及的其股东全部权益 价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2022]第 510 号

## 摘 要

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受实丰文化发展股份有限公司的委托，就实丰文化发展股份有限公司拟进行增资之经济行为，对所涉及的安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估。

评估对象为安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益，评估范围是安徽超隆光电科技有限公司的全部资产及相关负债，包括流动资产和非流动资产等资产及相应负债。

评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

本次评估的价值类型为市场价值。

本次评估以持续使用和公开市场为前提，结合委估对象的实际情况，综合考虑各种影响因素，分别采用资产基础法和收益法两种方法对安徽超隆光电科技有限公司进行整体评估，然后加以校核比较。考虑评估方法的适用前提和满足评估目的，本次选用收益法评估结果作为最终评估结果。

基于被评估单位及企业管理层对未来发展趋势的判断及经营规划如期实现的前提下，对安徽超隆光电科技有限公司进行整体评估，得出

安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 日的评估结论如下：

安徽超隆光电科技有限公司在评估基准 2022 年 9 月 30 日股东全部权益账面值为 10,145.54 万元，评估后的股东全部权 30,700.00 万元，评估增值 20,554.46 万元，增值率 202.60%。

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。

根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，自评估基准日 2022 年 9 月 30 日起，至 2023 年 9 月 29 日使用有效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读资产评估报告全文。

# 实丰文化发展股份有限公司拟增资安徽超隆光电 科技有限公司涉及的其股东全部权益 价值评估项目 资产评估报告

浙联评报字[2022]第 510 号

实丰文化发展股份有限公司：

中联资产评估集团（浙江）有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律法规和资产评估准则、资产评估原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对实丰文化发展股份有限公司拟进行增资之经济行为所涉及的安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益在评估基准日 2022 年 9 月 30 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、被评估单位和其他评估报告使用者

本次资产评估的委托人为实丰文化发展股份有限公司，被评估单位为安徽超隆光电科技有限公司。委托人为被评估单位的拟增资方。

### （一）委托人概况

公司名称：实丰文化发展股份有限公司

公司地址：汕头市澄海区文冠路澄华工业区

法定代表人：蔡俊权

注册资本：12,000.00 万元人民币

公司类型：股份有限公司(上市、自然人投资或控股)

统一社会信用代码：91440500193146857E

经营范围：研发、生产、销售：玩具、模型、文具用品、婴童用品、体育用品、塑料制品、五金制品、工艺美术品；动漫软件、游戏软件的设计、研发、制作（经营范围中凡涉专项规定须持有效专批证件方可经营）；货物进出口，技术进出口（法律、行政法规禁止的项目除外，法律、行政法规限制的项目须取得许可后方可经营）；制作、复制、发行：广播剧，电视剧，动画片（制作须另申报）专题、专栏（不含时政新闻类），综艺（广播电视节目制作经营许可证有效期限至 2023 年 3 月 31 日）；智能电子产品的研发、生产及销售；机器人系统技术服务；机器人和智能机器系统的技术研究、技术开发、生产及销售；智能家居产品及系统的研发和销售；通讯设备的研发和销售；计算机软硬件及周边产品的设计、研发和销售；计算机系统集成及企业信息咨询；文化创意设计服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

## （二）被评估单位概况

公司名称：安徽超隆光电科技有限公司

公司地址：天长市纬一路与经十二路交接处

法定代表人：陈家兵

注册资本：5,000 万人民币

成立日期：2021 年 4 月 2 日

公司类型：其他有限责任公司

统一社会信用代码：91341181MA2WX04X5G

### 1、公司简介

安徽超隆光电科技有限公司由孙平珠、陈家兵、潘汝琴和陈友法共同出资，于 2021 年 4 月注册成立，设立时注册资本为 2,000.00 万元人民币。安徽超隆光电科技有限公司设立时的股东及其出资比例如下：

序号	股东	认缴额（万元）	认缴比例%
1	孙平珠	1,066.00	53.30



2	陈家兵	400.00	20.00
3	潘汝琴	284.00	14.20
4	陈友法	250.00	12.50
	合计	2,000.00	100.00

2021年8月，根据安徽超隆光电科技有限公司股东会决议，股东陈家兵将其持有的5.50%股权转让给深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙），股东孙平珠将其持有的14.63%股权转让给深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙），股东潘汝琴将其持有的3.89%股权转让给深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙），股东陈友法将其持有的3.48%股权转让给深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙）。转让后的股权比例如下：

序号	股东	认缴额（万元）	认缴比例%
1	孙平珠	773.40	38.67
2	陈家兵	290.00	14.50
3	潘汝琴	206.20	10.31
4	陈友法	180.40	9.02
5	深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙）	550.00	27.50
	合计	2,000.00	100.00

2021年9月，根据安徽超隆光电科技有限公司股东会决议，公司注册资本由2,000.00万元增资至5,000.00万元，其中由陈家兵认缴435.00万元，由孙平珠认缴1,160.10万元，由潘汝琴认缴309.30万元，由陈友法认缴270.60万元，由深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙）认缴825.00万元。增资后的股权比例如下：

序号	股东	认缴额（万元）	认缴比例%
1	孙平珠	1,933.50	38.67
2	陈家兵	725.00	14.50
3	潘汝琴	515.50	10.31
4	陈友法	451.00	9.02
5	深圳市吉星昭投资有限合伙企业（有限合伙）	1,375.00	27.50
	合计	5,000.00	100.00

2021年12月，根据安徽超隆光电科技有限公司股东会决议，股东陈家兵将其持有的14.50%股权转让给安徽超隆光伏科技中心（有限合伙），股东孙平珠将其持有的38.67%股权转让给安徽超隆光伏科技中心

(有限合伙), 股东潘汝琴将其持有的 10.31%股权转让给安徽超隆光伏科技中心(有限合伙), 股东陈友法将其持有的 9.02%股权转让给安徽超隆光伏科技中心(有限合伙), 股东深圳市吉星昭投资有限合伙企业(有限合伙)将其持有的 27.48%股权转让给安徽超隆光伏科技中心(有限合伙), 股东深圳市吉星昭投资有限合伙企业(有限合伙)将其持有的 0.02%股权转让给安徽超隆企业管理有限公司。转让后的股权比例如下:

序号	股东	认缴额(万元)	认缴比例%
1	安徽超隆光伏科技中心(有限合伙)	4,999.00	99.98
2	安徽超隆企业管理有限公司	1.00	0.02
	合计	5,000.00	100.00

截至评估基准日, 公司实收资本为 5,000.00 万元人民币, 股东名称、出资额和出资比例如下:

#### 股东名称、出资额和出资比例

序号	股东名称	出资额(万元)	出资比例%	实收资本(万元)	实缴比例%
1	安徽超隆光伏科技中心(有限合伙)	4,999.00	99.98	4,999.00	99.98
2	安徽超隆企业管理有限公司	1.00	0.02	1.00	0.02
	合计	5,000.00	100.00	5,000.00	100.00

## 2、经营范围

一般项目: 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广; 太阳能发电技术服务; 光伏设备及元器件制造; 输配电及控制设备制造; 新能源原动设备制造; 非金属矿物制品制造; 机械电气设备制造; 机械电气设备销售; 太阳能热利用产品销售; 太阳能热发电产品销售; 太阳能热发电装备销售; 太阳能热利用装备销售; 非金属矿及制品销售; 光伏设备及元器件销售; 新能源原动设备销售; 智能输配电及控制设备销售; 货物进出口; 技术进出口; 电气设备修理; 光伏发电设备租赁; 土地使用权租赁; 非居住房地产租赁; 电池销售; 电池制造(除许可业务外, 可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目)许可

项目：发电业务、输电业务、供（配）电业务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

### 3、资产、财务及经营状况

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，公司报表账面资产总额为 92,987.23 万元，负债总额 82,841.69 万元，股东权益合计为 10,145.54 万元，2022 年 1-9 月实现营业收入 42,462.71 万元，净利润 779.22 万元。公司 2021 年及基准日资产、财务状况如下表：

公司报表资产、负债及财务状况

项目	单位：人民币万元	
	2021 年	2022 年 9 月 30 日
总资产	18,029.73	92,987.23
负债	18,342.67	82,841.69
股东权益合计	-312.95	10,145.54
	2021 年	2022 年 1-9 月
主营业务收入	3,045.76	42,462.71
利润总额	-396.53	562.35
净利润	-385.54	779.22
	2021 年	2022 年 1-9 月
经营活动产生的净现金流量净额	-1,263.42	-14,051.35
投资活动产生的净现金流量净额	-2,332.96	-3,448.49
筹资活动产生的净现金流量净额	6,030.00	15,090.39
现金及现金等价物净增加额	2,434.06	-2,408.53
审计机构	广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）	广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）

### 4、经营业务内容

安徽超隆光电科技有限公司（以下简称“超隆光电”）成立于 2021 年 4 月，旨在专业生产行业高效光伏组件。超隆光电所选用的设备均来自于光伏行业排名前列的主流厂家。截至本次评估基准日，超隆光电实际落地四条先进的流水线，总体产能为 2GW，专业生产 182 和 210 电池的各类高效组件。截至评估基准日，公司正常经营中。

#### （四）委托人与被评估单位之间的关系

委托人为实丰文化发展股份有限公司，被评估单位为安徽超隆光电科技有限公司。委托人为被评估单位的拟增资方。

## （五）委托人、评估委托合同约定的其他评估报告使用者

本评估报告的使用者为委托人以及按照相关规定报送相关监管机构。

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

根据实丰文化发展股份有限公司总经理办公会议纪要，实丰文化发展股份有限公司拟对安徽超隆光电科技有限公司进行增资，为此需对安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益在评估基准日的市场价值进行评估，为委托人增资提供价值参考。

本次资产评估的目的是反映安徽超隆光电科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为上述经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

评估对象是安徽超隆光电科技有限公司的股东全部权益。评估范围为安徽超隆光电科技有限公司在基准日 2022 年 9 月 30 日的全部资产及相关负债，账面资产总额 92,987.23 万元、负债 82,841.69 万元、净资产 10,145.54 万元。具体包括流动资产 71,443.06 万元；非流动资产 21,544.17 万元；流动负债 76,648.39 万元；非流动负债 6,193.30 万元。

上述资产与负债数据摘自经广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2022 年 9 月 30 日的安徽超隆光电科技有限公司资产负债表，评估是在企业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。

## （一）委估主要资产情况

本次评估范围中的主要资产为账面留存的货币资金、应收类款项、预付账款、存货以及固定资产。其中货币资金主要为现金及银行存款、其他货币资金等；应收账款主要为应收的货款等；预付款项主要为预付的货款等；其他应收款为应收押金、往来款等；存货主要为原材料、库存商品、在产品以及发出商品，其中原材料主要为玻璃等生产用原材料，库存商品主要为电池组件，在产品主要为生产过程中的生产成本，发出商品主要为发出的组件等；固定资产主要包括房屋建筑物、机器设备、车辆和电子设备，房屋建筑物为厂房等 2 项房屋，基准日现状较好，正常使用，机器设备为多主栅串焊机生产设备，车辆为企业自用大众汽车 1 辆，电子设备主要为电脑、空调等办公设备，使用正常，保养情况良好。

## （二）企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，企业申报范围内账面记录的无形资产为土地使用权 2 项，账面未记录的无形资产有专利 5 项，商标 12 项。具体情况如下：

专利权明细表

序号	专利类别	专利号	名称	专利申请日	专利权人
1	实用新型	ZL202221751855.4	一种光伏组件背部降温装置	2022-07-08	安徽超隆光电科技有限公司
2	发明专利	ZL202210713078.2	通过多方式固定实现多环境安装的野外使用的光伏组件	2022-06-22	安徽超隆光电科技有限公司
3	实用新型	ZL202221519608.1	一种光伏组件密封填胶装置	2022-06-17	安徽超隆光电科技有限公司
4	实用新型	ZL202221217367.5	一种便携式可拆卸的光伏组件用支撑装置	2022-05-20	安徽超隆光电科技有限公司
5	发明专利	ZL202210768893.9	一种侧面开槽的可对雨水进行引流的光伏组件	2022-07-01	安徽超隆光电科技有限公司

商标明细表

序号	商标图样	商标名称	商标号	类别	注册日期	截止日期
----	------	------	-----	----	------	------

1		图形	62705998	35-广告销售	2022-08-14	2032-08-13
2		图形	62705995	11-灯具空调	2022-08-07	2032-08-06
3		图形	62700677	12-运输工具	2022-08-07	2032-08-06
4		图形	62700667	37-建筑修理	2022-08-07	2032-08-06
5		图形	62696873	07-机械设备	2022-08-21	2032-08-20
6		图形	62687346	40-材料加工	2022-08-14	2032-08-13
7	<b>超隆</b>	超隆	62392060	37-建筑修理	2022-07-14	2032-07-13
8	<b>皖超隆</b>	皖超隆	62380131	35-广告销售	2022-07-14	2032-07-13
9	<b>超隆</b>	超隆	62372038	40-材料加工	2022-07-14	2032-07-13
10	<b>超隆</b>	超隆	62090243	09-科学仪器	2022-08-21	2032-08-20
11	<b>皖天超隆</b>	皖天超隆	56138746	09-科学仪器	2021-12-07	2031-12-06
12		图形	56133230	09-科学仪器	2021-12-07	2031-12-06

土地使用权明细表

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	用地性质	土地用途	取得日期	开发程度	面积(m <sup>2</sup> )
----	--------	------	------	------	------	------	------	---------------------

1	皖（2022）天 长市不动产权第 0010602号	宗地1	天长市天汉路南 侧，S312省道东 侧，纬一路北，经 十二路西	出让	工业	2018 -7-12	五通 一平	42,554.00
2	皖（2022）天 长市不动产权第 0010601号	宗地2	天长市天汉路南 侧，S312省道东 侧，纬一路北，经 十二路西	出让	工业	2018 -7-12	五通 一平	49,812.00

### （三）企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日 2022 年 9 月 30 日，除账面未记录的专利权、商标权外，被评估单位申报的评估范围内无其他表外资产。

### （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）

本次评估报告中基准日各项资产及负债账面值系广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）的审计结果。除此之外，未引用其他机构报告内容。

## 四、价值类型及其定义

依据本次评估目的，确定本次评估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 2022 年 9 月 30 日。

委托人为本次资产评估工作拟订了时间表，为了加快整体工作的进程，同时考虑到评估基准日尽可能与本次评估目的的实现日接近的需要和完成评估工作的实际可能，经与各方协商，确定评估基准日为 2022 年 9 月 30 日。

## 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依据等，具体如下：

### （一）经济行为依据

1、实丰文化发展股份有限公司总经理办公会议纪要。

### （二）法律法规依据

1、《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议通过修订）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（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二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

3、《中华人民共和国商标法》（2013修正）；

4、《中华人民共和国专利法》（中华人民共和国第十一届全国人民代表大会常务委员会第六次会议于2008年12月27日通过，现予公布，自2009年10月1日起施行）；

5、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（根据2019年4月23日中华人民共和国国务院令 第714号修订）；

6、《中华人民共和国企业所得税法》（根据2017年2月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十六次会议修正）；

7、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

8、其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

### （三）评估准则依据

1、《资产评估基本准则》（财资[2017]43号）；



- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协[2019]35号）；
- 7、《资产评估执业准则—资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 8、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协[2018]38号）；
- 9、《资产评估执业准则—无形资产》（中评协[2017]37号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 12、《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
- 13、《企业国有资产评估报告指南》（中评协[2017]42号）；
- 14、《知识产权资产评估指南》（中评协[2017]44号）；
- 15、《专利资产评估指导意见》（中评协[2017]49号）；
- 16、《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
- 17、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）。

#### （四）资产权属依据

- 1、商标证书、专利等无形资产权属证书；
- 2、固定资产购置发票、合同协议；
- 3、不动产权证；
- 4、其他参考资料。

#### （五）取价依据

- 1、中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年9月20日公布的贷款市场报价利率；

- 2、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36号）；
- 3、《2022 机电产品价格信息系统》（机械工业信息研究院）；
- 4、《天长市人民政府关于公布实施天长市城镇土地定级与基准地价更新成果的通知》（天政〔2022〕44号）；
- 5、天长市经济开发区土地市场信息；
- 6、《关于建筑业营业税改增值税调整我省现行计依据的通知》（建标〔2016〕67号）；
- 7、《安徽省建筑工程预算定额》（2018版）；
- 8、《安徽省安装工程预算定额》（2018版）；
- 9、《安徽省建筑工程材料信息价》（2022年9月）；
- 10、委托人和其他相关当事人依法提供的未来收益预测资料，主要包括主营收入预测表、主营成本预测表、期间费用预测表、税金及附加预测表、资本性投入预算表、人员投入预测表等；
- 11、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（2019年第39号）；
- 12、其他参考资料。

#### （六）其它参考依据

- 1、2022年广东司农会计师事务所（特殊普通合伙）出具的司农审字[2022]G19028520028号《审计报告》；
- 2、《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号）；
- 3、《企业会计准则—应用指南》（财会[2006]18号）；
- 4、《资产评估常用方法与参数手册》（机械工业出版社2011年版）；
- 5、同花顺金融数据终端；
- 6、其他参考资料。

### 七、评估方法

## （一）评估方法的选择

依据资产评估准则的规定，企业价值评估可以采用收益法、市场法、资产基础法三种方法。

收益法是企业整体资产预期获利能力的量化与现值化，强调的是企业的整体预期盈利能力。市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值，它具有估值数据直接取材于市场，估值结果说服力强的特点。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。

本次评估目的是增资，资产基础法从企业购建角度反映了企业的价值，为经济行为实现后企业的经营管理及考核提供了依据，因此本次评估选择资产基础法进行评估。

被评估企业历史年度经营收益较为稳定，在未来年度其收益与风险可以可靠地估计，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

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，结合本次评估被评估单位的特殊性，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。

综上，本次评估确定采用资产基础法和收益法进行评估。

## （二）资产基础法介绍

资产基础法，是以在评估基准日重新建造一个与评估对象相同的企业或独立获利实体所需的投资额作为判断整体资产价值的依据，具体是指将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业价值的方法。

各类资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

包括现金、银行存款和其他货币资金，对库存现金，采用盘点核实的方法，确定评估值。银行存款和其他货币资金在账账、账表核实和核对银行对账单的基础上，结合对银行的函证回函情况确定评估值。对于币种为人民币的货币资金，以核实后的账面值为评估值。对于币种为外币的货币资金，按评估基准日中间汇价乘以核实后外币账面金额确定评估值。

### （2）应收票据

对于应收票据的评估，评估人员核实了原始票据信息、账簿记录、抽查部分原始凭证等相关资料，经核实账、表、单相符，以核实后账面值确定评估值。

### （3）应收类账款

对应收类账款的评估，评估人员在对应收类账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，应收类账款采用个别认定和账龄分析的方法估计评估风险损失，对外部单位发生时间 0.5 年以内的发生评估风险坏账损失的可能性为 0.5%；发生时间 0.5 到 1 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 5%；发生时间 1 到 2 年的发生评估风险坏账损失的可能性在 10%。

按以上标准，确定评估风险损失，以应收类账款余额合计减去评估风险损失后的金额确定评估值。坏账准备按评估有关规定评估为零。

### （4）预付账款

预付账款主要包括预付货款。评估人员查阅了相关材料采购合同或供货协议，了解了评估基准日至评估现场作业日期间已收到的货物和接受的服务情况，未发现供货单位有破产、撤销或不能按合同规定按时提供货物或劳务等情况，故以核实后账面值作为评估值。

## (5) 存货

### ①原材料

正常领用的原材料因耗用量大，周转速度较快，且均为基准日近期采购，账面值接近基准日市价，故按账面值确定评估值。

### ②在产品（自制半成品）

在产品主要为生产过程中的生产成本，评估人员查阅了相关项目的合同与协议，核对了账簿记录，抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，核实结果账、表、单金额相符，存货账面金额合理反应了存货尚未结转的成本。本次评估以在产品账面净额确定评估值。

### ③产成品

对于自零件维修，试修零件，用作材料领用的维修零件以及串件零件

该类产成品无法确定未来是否单独出售，亦无法确定单独出售销售单价，本次评估按照账面成本确认评估值。

对于正常出售的产成品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于产成品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×（1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×（1-所得税率）×r）

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c.销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d.营业利润率=同行业公司营业利润率；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

#### ④发出商品

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析，对于发出商品以不含税销售价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售利润后确定评估值。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-税金及附加率-销售费用率-营业利润率×所得税率-营业利润率×(1-所得税率)×r)

a.不含税售价：不含税售价是按照评估基准日前后的市场价格确定的；

b.税金及附加率主要包括以流转税为税基计算交纳的城市维护建设税与教育费附加等；

c.销售费用率是按各项销售费用与营业收入的比例平均计算；

d.营业利润率=同行业公司营业利润率；

e.所得税率按企业现实执行的税率；

f.r 为一定的比率，由于产成品未来的销售存在一定的市场风险，具有一定的不确定性，根据基准日调查情况及基准日后实现销售的情况确定其风险。其中 r 对于畅销产品为 0，一般销售产品为 50%，勉强可销售的产品为 100%。

#### (5) 其他流动资产

其他流动资产为待抵扣进项税。评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证的相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值作为评估值。

## 2、非流动资产

### (1) 固定资产

#### 1) 房屋建筑物类资产

基于本次评估目的，结合待评估房屋建(构)筑物的特点，对于企业自建的建筑物主要采用成本法。

##### 1)重置成本法

评估值=重置全价×综合成新率

对于被评估单位通过资产移交或自建方式取得的房产采用成本法进行估算。

对建筑物的评估，评估人员取得了当地类似工程的造价指标，采用类比法进行调整测算，并套用现行定额标准、建设规费、贷款利率、合理利润计算出建筑物的重置全价，并按建筑物的使用年限和对建筑物现场勘察的情况综合确定成新率，进而计算出建筑物评估值。①重置全价的确定

重置全价（不含税价）=建筑安装工程造价（不含税价）+前期及其他费用（不含税价）+资金成本

##### A.建安综合造价的确定

建安工程造价：对于有概算、预决算资料的重点工程，采用预决算调整法，即评估人员根据预决算工程量，定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于无概算、预决算资料的重点工程，采用重编预算法测算出评估基准日的建筑安装工程造价，即评估人员根据资产占有单位提供的图纸

和现场勘察的实际情况测算工程量，根据有关定额和评估基准日适用的价格文件，测算出该工程的建筑安装工程造价。

对于一般的建筑工程，评估人员参考同类型的建筑安装工程造价，根据层高、柱距、跨度、装修标准、水电设施等工程造价的差异进行修正后得出委估建筑的建安造价。

#### B.前期费用及其它费用的确定

按照建设部门的有关标准和当地相关行政事业性收费规定确定。

#### C.资金成本的确定

资金成本是指房屋建造过程中所耗用资金的利息或机会成本，以同期银行贷款利率计算，利率以全国银行间同业拆借中心于 2022 年 9 月 20 日公布的贷款市场报价利率为准；按照建造期资金均匀投入计算。

资金成本=(建安工程造价+工程建设前期费用及其他费用)×贷款利率×建设工期×1/2

#### ②成新率的确定

本次评估房屋建筑物成新率的确定，参照不同结构的房屋建筑物的经济寿命年限，并通过评估人员对各建(构)筑物的实地勘察，对建(构)筑物的基础、承重构件(梁、板、柱)、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、吊顶及上下水、通风、电照等各部分的勘察，根据原城乡建设保护部发布的《房屋完损等级评定标准》、《鉴定房屋新旧程度参考依据》和《房屋不同成新率的评分标准及修正系数》，结合建筑物使用状况、维修保养情况，分别评定得出各建筑物的尚可使用年限。

成新率根据房屋已使用年限和尚可使用年限计算。

成新率=尚可使用年限/(已使用年限+尚可使用年限)×100%

#### D.评估值的计算

评估值=重置成本×综合成新率



## 2) 设备类资产

根据本次评估目的，按照持续使用原则，以市场价格为依据，结合委估设备的特点和收集资料情况，主要采用重置成本法进行评估。

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置全价的确定

设备的重置全价，在设备购置价的基础上，考虑该设备达到正常使用状态下的各种费用(包括购置价、运杂费、安装调试费和资金成本等)，综合确定：

重置全价=设备购置费（不含税）+运杂费（不含税）+安装工程费（不含税）+资金成本

根据国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文件以及《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）文件规定，本次评估对于符合增值税抵扣条件的设备，计算过程中扣除可抵扣增值税。

#### ① 机器设备重置全价

##### a. 购置价

主要通过向生产厂家或贸易公司询价或参照《2022 产品报价手册》等价格资料，以及参考近期同类设备的合同价格确定。对少数未能查询到购置价的设备，采用同年代、同类别设备的价格变动率推算确定购置价。

对与国产设备技术水平近似的进口设备的现价，根据替代原则，即查找国内功能及技术参数相当的替代设备，查询类似国产设备的恰当的市场交易价格，以确定其购置价。

根据规定，符合增值税抵扣条件的机器设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价、运杂费、安装费、基础费按其对应

应的增值税率测算可抵扣进项税额（下同）。故本次评估机器设备的购置价采用不含税价。

#### b. 运杂费

以含税购置价为基础，根据生产厂家与设备所在地间发生的装卸、运输、保管、保险及其他相关费用，按不同运杂费率计取，并扣除可抵扣的增值税。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

#### c. 安装调试费

根据设备的特点、重量、安装难易程度，以含税购置价为基础，按不同安装费率计取，并扣除可抵扣的增值税。

对小型、无须安装或企业自行安装的设备，不考虑安装调试费。

#### d. 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期，参照评估基准日中国人民银行发布的同期金融机构人民币贷款基准利率，以设备购置价、运杂费、安装工程费、前期及其他费用等费用总和为基数按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

资金成本=(设备购置价+运杂费+基础费+安装工程费+前期及其他费用)×合理建设工期×贷款基准利率×1/2

#### ② 运输车辆重置全价

根据当地汽车销售信息等近期车辆市场价格资料，确定运输车辆的现行不含税购价，在此基础上根据《中华人民共和国车辆购置税暂行条例》规定计入车辆购置税、新车上户牌照手续费等，计算公式如下：

重置全价=购置价（不含税）+车辆购置税+新车上户手续费

#### ③ 电子设备重置全价

评估范围内的电子设备价值量较小，不需要安装（或安装由销售商负责）以及运输费用较低，参照现行市场购置的价格确定。根据规定，

符合增值税抵扣条件的电子设备重置成本应该扣除相应的增值税。本次评估对于设备购置价按其对应的增值税率测算可抵扣进项税额。故本次评估电子设备的购置价采用不含税价。

重置全价计算公式：重置全价=设备购置费（不含税）

## (2)成新率的确定

### ①机器设备及电子设备成新率：

按照设备的经济使用寿命、现场勘察情况预计设备尚可使用年限，并进而计算其成新率。其公式如下：

成新率=尚可使用年限 / （实际已使用年限+尚可使用年限）×100%

对价值量较小的一般设备则采用直接年限法确定其成新率。

### ②车辆成新率

对于运输车辆，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）的有关规定和车辆的平均经济使用年限，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

使用年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济使用年限）×100%

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

成新率=Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）

同时对待估车辆进行必要的勘察鉴定，若勘察鉴定结果与按上述方法确定的成新率相差较大，则进行适当的调整，若两者结果相当，则不进行调整。

## (3)评估值的确定

### ①机器设备及电子设备评估值

评估值=重置全价×成新率

对生产年代久远，已无同类型号的电子设备则参照近期二手市场行情确定评估值。

## ②车辆评估值

评估值=重置全价×成新率

### (2) 在建工程

对在建工程，评估人员主要对开工时间、预计完工时间、形象进度、建设方式、付款比例等进行了解核实，通过实地勘察，查阅原始凭证、工程合同等资料，综合判断其账面值合理性。在调查和核实工程形象进度的基础上，在确认工程预算合理性的前提下，对于建设工期大于6个月的以核实后的账面值加资金成本确定评估结果。建设工期小于6个月的以核实后的账面值确定评估结果。

### (3) 无形资产

#### 1) 无形资产-土地使用权

##### (1) 估价方法的选择

根据估价人员现场勘查情况，按照《城镇土地估价规程》的要求，结合估价对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，本次评估主要选用以下方法：

由于估价对象所在区域有近年来的土地成交比较活跃，土地拍卖成交价格比较透明，因此可以采用市场比较进行评估。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，根据待估宗地的特点及实际利用和开发状况，考虑到待估宗地位于天长市基准地价覆盖区域内，故选用基准地价系数修正法。

综上所述，本次估价采用基准地价系数修正法、市场比较法进行评估。最终以两种方法的结果综合确定土地价格。

##### (2) 估价过程

###### A. 市场比较法评估

市场比较法的基本含义是：在求取一宗待评估土地的价格时，根据

替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域、个别因素、使用年期、容积率等差别，修正得出待估土地的评估时地价的方法。

市场比较法估价的基本公式： $V=VB\times A\times B\times C\times D\times E$

式中：

V：待估宗地使用权价值；

VB：比较案例价格；

$$A = \frac{\text{待估宗地情况指数}}{\text{比较实例宗地情况指数}}$$

$$B = \frac{\text{待估宗地估价期日地价指数}}{\text{比较实例宗地交易期日地价指数}}$$

$$C = \frac{\text{待估宗地使用年期修正系数}}{\text{比较实例宗地使用年期修正系数}}$$

$$D = \frac{\text{待估宗地区域因素条件指数}}{\text{比较实例宗地区域因素条件指数}}$$

$$E = \frac{\text{待估宗地个别因素条件指数}}{\text{比较实例宗地个别因素条件指数}}$$

## B. 基准地价系数修正法评估

基准地价系数修正法是利用城镇基准地价和基准地价修正系数表等评估成果,按照替代原则,对估价对象的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较,并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正,进而求取估价对象在估价基准日价格的方法。其基本公式为：

$$V=V_{1b}\times(1\pm\sum K_i)\times K_j$$

式中：V：土地价格

$V_{1b}$ ：某一用途土地在某一土地级上的基准地价

$\sum K_i$ : 宗地地价修正系数

$K_j$ : 估价期日、容积率、土地使用年期等其它修正系数

## 2) 无形资产-其他

### ①无形资产-专利

专利对企业收入贡献比重较大，选取成本法不能完全体现其价值，又国内相关专利市场交易信息的获取途径有限，同类产品结构差异较大，选取同类型市场参照物难度大，故采用收益法进行评估。

评估模型：本次收益现值法评估模型选用销售收入提成折现模型。

计算公式：收益现值法的技术思路是对企业未来销售的收益进行预测，并按一定的提成率，即该无形资产在未来年期收入提成率，确定该无形资产给企业带来的收益，然后用适当的折现率折现、加和即为评估估算值。其基本计算公式如下：

$$P = \sum_{t=1}^n \frac{kR_t}{(1+i)^t}$$

其中：

P：无形资产的评估价值

$R_t$ ：第T年销售收入

t：计算的年次

k：无形资产在收益中的提成比率

i：折现率

n：无形资产收益期

### ②无形资产-商标

纳入本次评估范围内的账外无形资产商标权，申请注册相对简单，均对企业收入贡献不大，不直接产生收益故采用成本法评估。依据商标权无形资产形成过程中所需投入的各种成本费用的重置价值确认商标权价值，其基本公式如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：

P：评估值

C<sub>1</sub>：设计成本

C<sub>2</sub>：注册费用（包括注册代理费）及其他成本

C<sub>3</sub>：维护使用成本

#### （4）长期待摊费用

本次委估的长期待摊费用为待摊的广告费。

对长期待摊费用的评估，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性及摊销的准确性。在核实无误的基础上，按照基准日尚存在的剩余资产或权益作为评估值。

#### （5）递延所得税资产

主要为政府补助——装修补贴产生的递延所得税资产。清查时，评估人员核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅了款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实递延所得税资产的真实性和完整性。本次评估按核实后的账面价值确定评估值。

#### （6）其他非流动资产

评估人员获取了相关合同及原始发生凭证，核实会计处理是否正确等，核实结果账表单金额相符。以核实的账面值为评估值。

### 3、负债

检验核实各项负债在评估目的实现后的实际债务人、负债额，以评估目的实现后的产权所有者实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

### （三）收益法简介

#### 1、概述

根据《资产评估准则-企业价值》，确定按照收益途径、采用现金流折现方法（DCF）对拟增资的价值进行估算。

现金流折现方法（DCF）是通过将企业未来预期的现金流折算为现值，估计企业价值的一种方法，即通过估算企业未来预期现金流和采用适宜的折现率，将预期现金流折算成现时价值，得到企业价值。其适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存有较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测及可量化。使用现金流折现法的关键在于未来预期现金流的预测，以及数据采集和处理的客观性和可靠性等。当对未来预期现金流的预测较为客观公正、折现率的选取较为合理时，其估值结果具有较好的客观性，易于为市场所接受。

#### 2、基本评估思路

根据本次尽职调查情况以及评估对象的资产构成和主营业务特点，本次评估是以评估对象的单体报表口径估算其权益资本价值，本次评估的基本评估思路是：

1、对纳入报表范围的资产和主营业务，按照最近几年的历史经营状况的变化趋势和业务类型等分别估算预期收益（净现金流量），并折现得到经营性资产的价值；

2、对纳入报表范围，但在预期收益（净现金流量）估算中未予考虑的诸如基准日存在货币资金，应收、应付股利等现金类资产和负债；呆滞或闲置设备；房产等以及未计及收益的在建工程等类资产，定义其为基准日存在的溢余性或非经营性资产（负债），单独测算其价值；

3、由上述各项资产和负债价值的加和，得出评估对象的企业价值，经扣减付息债务价值后，得出评估对象的股权全部权益价值。



### 3、评估模型

#### (1) 基本模型

本次评估的基本模型为：

$$E = B - D \quad (1)$$

式中：

E：评估对象的股东全部权益价值；

B：评估对象的企业价值；

$$B = P + \sum C_i \quad (2)$$

P：评估对象的经营性资产价值；

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i} + \frac{R_n}{r(1+r)^n} \quad (3)$$

式中：

R<sub>i</sub>：评估对象未来第 i 年的预期收益（自由现金流量）；

R<sub>n</sub>：评估对象永续期的预期收益（自由现金流量）；

r：折现率；

n：评估对象的未来经营期。

∑C<sub>i</sub>：评估对象基准日存在的其他非经营性或溢余性资产的价值。

$$\sum C_i = C_1 + C_2 \quad (4)$$

式中：

C<sub>1</sub>：基准日未计及收益的长期投资价值；

C<sub>2</sub>：基准日的现金类资产（负债）价值；

D：评估对象长期付息债务价值。

#### (2) 收益指标

本次评估，使用企业的自由现金流量作为评估对象投资性资产的收益指标，其基本定义为：

$$R = \text{净利润} + \text{折旧摊销} + \text{扣税后付息债务利息} - \text{追加资本} \quad (5)$$

式中：

$$\text{追加资本} = \text{资产更新投资} + \text{营运资金增加额} \quad (6)$$

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量。将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

### (3) 折现率

本次评估采用资本资产加权平均成本模型（WACC）确定折现率 $r$ ：

$$r = r_d \times w_d + r_e \times w_e \quad (6)$$

式中：

$w_d$ ：被评估单位的债务比率；

$$w_d = \frac{D}{(E + D)} \quad (7)$$

$w_e$ ：被评估单位的权益比率；

$$w_e = \frac{E}{(E + D)} \quad (8)$$

$r_d$ ：所得税后的付息债务利率；

$r_e$ ：权益资本成本。本次评估按资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本 $r_e$ ；

$$r_e = r_f + \beta_e \times (r_m - r_f) + \varepsilon \quad (9)$$

式中：

$r_f$ ：无风险报酬率；

$r_m$ ：市场期望报酬率；

$\varepsilon$ ：被评估单位的特性风险调整系数；

$\beta_e$ ：被评估单位权益资本的预期市场风险系数；

$$\beta_e = \beta_u \times (1 + (1-t) \times \frac{D}{E}) \quad (10)$$

$\beta_u$ : 可比公司的预期无杠杆市场风险系数;

$$\beta_u = \frac{\beta_t}{1 + (1-t) \frac{D_i}{E_i}} \quad (11)$$

$\beta_t$ : 可比公司股票（资产）的预期市场平均风险系数;

$$\beta_t = 34\%K + 66\%\beta_x \quad (12)$$

式中:

$K$ : 未来预期股票市场的平均风险值, 通常假设 $K=1$ ;

$\beta_x$ : 可比公司股票（资产）的历史市场平均风险系数;

$D_i$ 、 $E_i$ : 分别为可比公司的付息债务与权益资本。

## 八、评估程序实施过程和情况

整个评估工作分五个阶段进行:

### (一) 评估准备阶段

1、委托人召集本项目各中介协调会, 有关各方就本次评估的目的、评估基准日、评估范围等问题协商一致, 并制订出本次资产评估工作计划。

2、配合企业进行资产清查、填报资产评估申报明细表等工作。评估项目组人员对委估资产进行了详细了解, 布置资产评估工作, 协助企业进行委估资产申报工作, 收集资产评估所需文件资料。。

### (二) 现场评估阶段

项目组现场评估阶段主要工作如下:

1、听取委托人及被评估单位有关人员介绍企业总体情况和委估资产的历史及现状, 了解企业的财务制度、经营状况、固定资产技术状态

等情况。

2、对企业提供的资产评估申报明细表进行审核、鉴别，并与企业有关财务记录数据进行核对，对发现的问题协同企业做出调整。

3、根据资产评估申报明细表，对固定资产进行了全面核实。

4、查阅收集委估资产的产权证明文件。

5、根据委估资产的实际状况和特点，确定各类资产的具体评估方法。

6、对企业提供的权属资料进行查验。

7、对评估范围内的资产及负债，在核实的基础上做出初步评估测算。

8、通过对企业现场勘察、参观、以访谈的形式，对被评估企业的经营性资产的现状、规模条件和能力以及历史经营状况、经营收入、成本、期间费用及其构成等的状况进行调查复核。对影响评估作价的主营业务的业务量、业务收入和相关的成本费用等进行了详细调查，查阅了相关的重要合同协议等。在资产核实和尽职调查的基础上，收集相关行业的宏观行业资料以及可比交易案例的财务资料和市场信息等。

### （三）评估汇总阶段

对各类资产评估及负债审核的初步结果进行分析汇总，对评估结果进行必要的调整、修改和完善。

### （四）提交报告阶段

在上述工作基础上，起草初步资产评估报告，初步审核后与委托人就评估结果交换意见。在独立分析相关意见后，按评估机构内部资产评估报告审核制度和程序进行修正调整，最后出具正式资产评估报告。

### （五）整理归集阶段

对评估程序实施过程中的档案进行整理归集。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### （一）一般假设

#### 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、资产持续经营假设

资产持续经营假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

### （二）特殊假设

1、国家现行的宏观经济、金融以及产业等政策不发生重大变化。

2、评估对象在未来预测期内的所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率等政策无重大变化。

3、评估对象在未来预测期内的管理层尽职，业务、管理团队保持稳定，并继续保持基准日现有的经营管理模式持续经营。

4、评估对象未来经营期内公司结构和业务整合符合管理层的经营

规划，业务变动如期实现。

5、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。

6、评估对象的在手工程项目可根据项目生产计划表如期进行。

7、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

8、未来经营期内，评估对象管理层持续任职并尽职尽责。

9、被评估单位出口电池组件根据中华人民共和国财政部及国家税务总局发布的税收优惠政策，享受增值税全额即征即退优惠，本次评估假设未来年度出口电池组件可持续享受增值税即征即退优惠。

10、假设评估基准日后被评估单位的现金流入为平均流入，现金流出为平均流出。

11、根据《财政部国家税务总局科技部关于完善研究开发费用税前加计扣除政策的通知》（财税〔2015〕119号），本次盈利预测中被评估单位实施技术改进以及新技术研发产生的研发费用在所得税测算中按照各年度预测发生额的50%考虑加计扣除，本次评估假设被评估单位持续产生研发投入，能够持续符合研发费用加计扣除的相关规定。

12、本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整。

13、本次评估不考虑通货膨胀因素的影响。

当上述条件发生变化时，评估结果一般会失效。

## 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，采用资产基础法和收益法，对安徽超隆光电科技有限公司的股东全部权

益在评估基准日2022年9月30日的市场价值进行了评估，得出如下结论：

### （一）资产基础法评估结论

资产账面价值92,987.23万元，评估值100,172.94万元，评估增值7,185.70万元，增值率7.73%。

负债账面价值82,841.69万元，评估值78,516.77万元，评估减值4,324.92万元，减值率5.22%。

股东全部权益账面价值10,145.54万元，评估值21,656.17万元，评估增值11,510.62万元，增值率113.45%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产	71,443.06	73,211.22	1,768.16	2.47
非流动资产	21,544.17	26,961.71	5,417.54	25.15
其中：长期股权投资	-	-	-	-
投资性房地产	-	-	-	-
固定资产	17,854.01	19,604.15	1,750.14	9.80
在建工程	3.64	3.64	-	-
无形资产	866.99	4,534.39	3,667.40	423.00
其中：土地使用权	866.99	922.83	55.84	6.44
其他非流动资产	24.37	24.37	-	-
<b>资产总计</b>	<b>92,987.23</b>	<b>100,172.94</b>	<b>7,185.70</b>	<b>7.73</b>
流动负债	76,648.39	76,648.39	-	-
非流动负债	6,193.30	1,868.38	-4,324.92	-69.83
<b>负债合计</b>	<b>82,841.69</b>	<b>78,516.77</b>	<b>-4,324.92</b>	<b>-5.22</b>
<b>股东全部权益</b>	<b>10,145.54</b>	<b>21,656.17</b>	<b>11,510.62</b>	<b>113.45</b>

评估结果与账面股东全部权益比较增值 11,510.62 万元，增值率 113.45%，主要原因为固定资产、无形资产增值，具体如下：

①房屋建筑物类固定资产评估净值与账面净值比较增值 6,069,048.96 元，增值率 6.46%。主要原因为现行房屋造价比当时的建筑造价有一定幅度的提高，导致评估增值。

②设备类固定资产评估净值与账面净值比较增值 5,378,560.28 元，

增值率 6.35%。增值的主要原因是设备大部分为近期购置，购置时间较短，设备较新，且企业账面不包含设备资金成本和其他费用，本次评估按项目实际成本投入考虑其他费用及资金成本导致。

③无形资产-其他评估增值 3,611.56 万元，增值原因主要为无形资产中的专利对企业未来盈利产生影响，具有使用价值。

## （二）收益法评估结论

经实施核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用现金流折现方法（DCF）对企业股东全部权益价值进行评估。安徽超隆光电科技有限公司在评估基准 2022 年 9 月 30 日股东全部权益账面值为 10,145.54 万元，评估后的股东全部权益价值为 30,700.00 万元，评估增值 20,554.46 万元，增值率 202.60%。

## （三）评估结果分析及最终评估结论

### 1、评估结果的差异分析

本次评估采用收益法得出的股东全部权益价值为 30,700.00 万元，比资产基础法测算得出的股东全部权益价值 21,656.17 万元，高 9,043.83 万元，差异率 41.76%。两种评估方法差异的原因主要是：

（1）资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投入（购建成本）所耗费的社会必要劳动，这种购建成本通常将随着国民经济的变化而变化；

（2）收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制以及资产的有效使用等多种条件的影

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

### 2、评估结果的选取

资产基础法评估是以资产的成本重置为价值标准，反映的是资产投



入（购建成本）所耗费的社会必要劳动；收益法评估是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的经营能力（获利能力）的大小，这种获利能力通常将受到宏观经济、政府控制等多种条件的影响。

安徽超隆光电科技有限公司成立于 2021 年 4 月份，旨在专业生产行业高效光伏组件。截至本次评估基准日，超隆光电实际落地四条先进的流水线，总体产能为 2GW，专业生产 182 和 210 电池的各类高效组件，公司具有以下优势：

### （1）行业发展情况良好

光伏行业是国家重点支持的朝阳产业，2022 年 6 月初发布的《“十四五”可再生能源发展规划》又再次强调了光伏产业在不同地区、场景的建设和运用。2023 年组件产能跟进，组件产能轻资产，建设周期短，一般不存在供给问题，能够相对快速响应需求变化。2021 年底组件产能达到 465.2GW，中性预期下 2022 年底、2023 年底将分别达到 570GW、700GW 左右，同比增长在此背景下，对于一体化组件企业，一体化率有望进一步提升。

### （2）设备优越

超隆光电所选用的设备均来自于光伏行业排名前列的主流厂家：其中众森的划片机和 IV 测试仪，奥特维和先导的焊接机，博冠的层压机，联鹏的叠焊机以及博阳等知名厂家的流水线。超隆光电截止 2022 年 6 月底实际落地四条目前行业较为先进的流水线，总体产能为 2GW，专业生产 182 和 210 电池的各类高效组件。

### （3）人员优势

安徽超隆光电科技有限公司的股东结构为四名独立从事光伏硅片，硅料，电池和组件业务的圈内人员，每一名股东都在光伏行业从业十年以上，有着丰富的行业阅历和市场背景。

收益法评估中结合评估对象行业发展、收入类型、市场需求等因素变化对未来获利能力的影响，能够更合理反映评估对象的企业价值。

通过以上分析，我们选用收益法作为本次被评估单位的定价方法。由此得到安徽超隆光电科技有限公司的股东全部权益在基准日时点的价值为 30,700.00 元。

## 十一、特别事项说明

### （一）产权瑕疵事项

本次评估无产权瑕疵事项。

### （二）抵押担保事项

安徽超隆光电科技有限公司作为借款方，存在以下抵押、担保事项：

1、2022 年 9 月 23 日至 2025 年 9 月 23 日，农商行十八集支行向本公司提供授信额度合计（大写金额）人民币肆仟万元整，抵押物为皖（2022）天长市不动产权第 0010601 号土地使用权证以及皖（2022）天长市不动产权第 0010604 号房屋产权证。

2、2022 年 4 月 29 日至 2023 年 4 月 29 日，农商行十八集支行向本公司提供授信额度合计（大写金额）人民币贰仟万元整，本次抵押担保本公司委托天长市天振融资担保有限公司作为委保人，并向委保人抵押以下设备：

序号	设备名称	型号	原值
1	叠焊机	DH-180H	1469026.56
2	多主栅串焊机	MS100B	2238938.05
3	多主栅串焊机	MS100B	2238938.05
4	无损划片机	GDS-65w	353982.32
5	500MW 光伏组件生产线	500MW 光伏组件生产线	6902654.90
6	太阳能光伏电池组件层压机	BGKJ-Q8727x4	1964601.80

7	太阳能光伏电池组件层压机	BGKJ-Q8727x4	1964601.80
8	在线串 EL 模组	String-ELAI-IL2	30973.45
9	在线串 EL 模组	String-ELAI-IL2	30973.45
10	500MW 光伏组件生产线	500MW 光伏组件生产线	2849557.53

3、2022 年 6 月 28 日至 2023 年 6 月 28 日，中国银行滁州分行向本公司提供授信额度合计（大写金额）人民币壹仟万元整，本次抵押担保本公司委托天长市科技融资担保有限公司作为委保人进行担保。

4、2022 年 8 月 16 日至 2023 年 8 月 11 日，中国邮政储蓄天长支行向本公司提供授信额度合计（大写金额）人民币壹仟万元整，本次抵押担保本公司委托天长市科技融资担保有限公司作为委保人，并向委保人抵押以下设备：

序号	设备名称	型号	原值
1	叠焊机	DH-180H	357259.64
2	电池组件层压机	BGKJ-Q8727x4	3929303.60
3	电池组件层压机	BGKJ-Q8727x4	3929303.60
4	接线盒焊接机	KS-01h	252212.39
5	无损划片机	GDS-65w	176991.15
6	多主栅串焊机	MS100B	2238938.05
7	叠焊机	DH-180H	1504424.78
8	多主栅串焊机	LDDS6400	4899115.04
9	打胶机/涂胶机	EJ-29MS/EJ-400	486725.66
10	电池组件层压机	BGKJ-Q8727x4	1964601.77

此次评估未考虑抵（质）押事项对相关资产及负债的影响，提请报告使用者注意。

### （三）未决事项、法律纠纷等不确定因素

本次评估无未决事项、法律纠纷等不确定因素。

### （四）利用专家工作及相关报告情况

本报告不存在利用专家工作及相关报告情况。

### （五）重大期后事项

根据 2022 年 11 月 3 日安徽超隆光电科技有限公司股东会决议，股东安徽超隆光伏科技中心（有限合伙）拟将持有超隆光电 38.67%股份转让给天长市共盈企业管理有限公司，转让价格为 3000 万元；将其持有 27.50%股权（对应出资额 1375 万元）给深圳市吉星昭投资有限合企业（有限合伙），转让价格为 5000 万元；转让 14.48%股权（对应出资额 724 万元）给上海佳禾维新能源科技有限公司，转让价格为 499 万元；转让 10.31%股权（对应出资额 515.5 万元）给江阴卓盛纺织有限公司，转让价格为 800 万元；转让 9.02%股权（对应出资额 451 万元）给陈伟，转让价格为 700 万元。本次股权变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例%
1	天长市共盈企业管理有限公司	1,933.5	38.67
2	深圳市吉星昭投资有限合企业（有限合伙）	1375	27.5
3	上海佳禾维新能源科技有限公司	725	14.5
4	江阴卓盛纺织有限公司	515.5	10.31
5	陈伟	451	9.02
	合计	5,000.00	100.0000

根据 2022 年 11 月 14 日安徽超隆光电科技有限公司股东会决议，陈伟拟将其持有 0.4510%股权转让给天长市共进企业管理中心（有限合伙）；深圳市吉星昭投资有限合企业（有限合伙）转让 1.375%股权给天长市共进企业管理中心（有限合伙），转让价为 67.65 万元；上海佳禾维新能源科技有限公司转让 0.725%股权给天长市共进企业管理中心（有限合伙）；江阴卓盛纺织有限公司将其持有 0.5155%股权转让给天长市共进企业管理中心（有限合伙）。本次股权变更完成后，公司股权结构如下：

序号	股东名称	出资额 (万元)	出资比例%
1	天长市共盈企业管理有限公司	1,836.825	36.7365
2	深圳市吉星昭投资有限合企业(有限合伙)	1306.25	26.1250
3	上海佳禾维新能源科技有限公司	688.75	13.7750
4	江阴卓盛纺织有限公司	489.725	9.7945
5	陈伟	428.45	8.5690
6	天长市共进企业管理中心(有限合伙)	250	5.0000
	<b>合计</b>	<b>5,000.00</b>	<b>100.0000</b>

#### (四) 其他需要说明的事项

1、评估机构获得的被评估企业盈利预测是本评估报告收益法的基础。评估师对被评估企业盈利预测进行了必要的调查、分析、判断，经过与被评估企业管理层及其主要股东多次讨论，被评估企业进一步修正、完善后，评估机构采信了被评估企业盈利预测的相关数据。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

2、评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。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。

3、评估师和评估机构的法律责任是对本报告所述评估目的下的资产价值量做出专业判断，并不涉及到评估师和评估机构对该项评估目的所对应的经济行为做出任何判断。评估工作在很大程度上，依赖于委托人及被评估单位提供的有关资料。因此，评估工作是以委托人及被评估单位提供的有关经济行为文件，有关资产所有权文件、证件及会计凭证，有关法律文件的真实合法为前提。

4、本次评估范围及采用的由被评估单位提供的数据、报表及有关资料，委托人及被评估单位对其提供资料的真实性、完整性负责。

5、评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位

提供，委托人及被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

6、在评估基准日以后的有效期内，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数额进行相应调整；

(2) 当资产价格标准发生变化、且对资产评估结果产生明显影响时，委托人应及时聘请有资格的资产评估机构重新确定评估价值；

(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。

7、本报告中所有以万元为金额单位的表格或者文字表述，如存在总计数与各分项数值之和出现尾差，均为四舍五入原因造成，提请报告使用者注意。

## 十二、评估报告使用限制说明

(一) 本评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是反映被评估单位在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行公允市价，没有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评估价格的影响，同时，本报告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。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

(二) 本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。

(三) 本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。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。

（四）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。

（五）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。

（六）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。

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

（八）根据资产评估相关法律法规，涉及法定评估业务的资产评估报告，须委托人按照法律法规要求履行资产评估监督管理程序后使用。评估结果使用有效期一年，即自2022年9月30日至2023年9月29日使用有效。

### 十三、评估报告日

评估报告日为二〇二二年十一月二十二日。

(此页无正文)

中联资产评估集团（浙江）有限公司

资产评估师：



资产评估师：



二〇二二年十一月二十二日



## 附 件

- 1、经济行为文件（复印件）；
- 2、安徽超隆光电科技有限公司专项审计报告（复印件）；
- 3、委托人和被评估单位企业法人营业执照（复印件）；
- 4、委托人及被评估单位承诺函；
- 5、签字资产评估师承诺函；
- 6、中联资产评估集团（浙江）有限公司备案公告（复印件）；
- 7、中联资产评估集团（浙江）有限公司企业法人营业执照（复印件）；
- 8、签字资产评估师职业资格证书登记卡（复印件）；