

索通发展股份有限公司拟发行股份收购佛山市  
欣源电子股份有限公司股权项目

资产评估说明

中联评报字【2022】第 2955 号

共三册，第二册

中联资产评估集团有限公司

二〇二二年九月九日



## 目录

第一部分	关于评估说明使用范围的声明 .....	1
第二部分	企业关于进行资产评估有关事项的说明 .....	2
第三部分	资产清查核实情况说明 .....	3
	一、评估对象与评估范围说明 .....	3
	二、资产核实情况总体说明 .....	10
第四部分	宏观经济形势、行业及企业分析 .....	14
	一、宏观经济发展状况分析 .....	14
	二、行业分析 .....	29
第五部分	资产基础法评估说明 .....	36
	一、流动资产 .....	36
	二、固定资产 .....	51
	三、在建工程 .....	76
	四、无形资产 .....	77
	五、递延所得税资产 .....	122
	六、其他非流动资产 .....	122
	七、负债 .....	123
第六部分	收益法评估说明 .....	126
第七部分	评估结论及其分析 .....	145
	一、评估结论 .....	145
	二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因 .....	148



## 第一部分 关于评估说明使用范围的声明

本资产评估说明，仅供评估主管机关、企业主管部门备案审查资产评估报告和相关监管部门检查评估机构工作之用，非法律、行政法规规定，材料的全部或部分内容不得提供给其它任何单位和个人，也不得见诸于公开媒体；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人。



## 第二部分 企业关于进行资产评估有关事项的说明

本评估说明该部分内容由委托人和被评估单位共同撰写，并由委托人单位法定代表人和被评估单位法定代表人签字，加盖相应单位公章并签署日期。详细内容请见《企业关于进行资产评估有关事项的说明》。



## 第三部分 资产清查核实情况说明

### 一、评估对象与评估范围说明

#### (一) 评估对象与评估范围内容

评估对象是佛山市欣源电子股份有限公司股东全部权益。评估范围为佛山市欣源电子股份有限公司的全部资产及相关负债。

截至 2022 年 4 月 30 日，佛山市欣源电子股份有限公司经审计的母公司报表中，账面资产总额 24,438.64 万元，负债 13,986.68 万元，净资产 10,451.96 万元。具体包括流动资产 9,924.05 万元，非流动资产 14,514.59 万元；流动负债 13,408.14 万元，非流动负债 578.54 万元。

经审计的合并报表中，账面资产总额 69,108.84 万元，负债 41,230.79 万元，净资产 27,878.05 万元。具体包括流动资产 35,238.17 万元，非流动资产 33,870.67 万元；流动负债 35,052.94 万元，非流动负债 6,177.85 万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第 4-00818 号无保留意见审计报告，本次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。

本次评估范围中的主要资产为流动资产、长期股权投资、固定资产及无形资产等。

#### (二) 实物资产的分布情况及特点

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,927.12 万元，占评估范围内总资产的 24.25%。主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设



备及电子设备等。这些资产具有以下特点。

### 1.实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在佛山市南海区西樵科技工业园内被评估单位所在地。

### 2.实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

#### (1) 存货

存货为原材料、产成品、发出商品，保存状况良好。

#### (2) 房屋建筑物类资产

评估范围内的建筑物类资产位于佛山市南海区西樵科技工业园内佛山市欣源电子股份有限公司生产厂区内。房屋主要包括厂房、宿舍、简易厂房、二楼加盖厂房，主要为钢筋混凝土、排架结构；房屋无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

#### (3) 设备类资产

##### 1) 机器设备

主要设备：配电设备、分选机、卷绕机、空调、自动卷绕机、全自动成型编带机和滑阀式真空泵等。

上述设备购置日期主要在 2004 年-2022 年陆续采购，截至评估基准日设备均可正常使用，可满足生产需要。

##### 2) 车辆主要为 一辆江铃牌小轿车，至基准日车辆均可正常行驶。

被评估单位制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同，分别制定有定期巡检制度，各项强制性检修保养制度健全并建有与之相应的考核办法。对重要设备的购置、运行、检修、更换零部件以至报废处理实行跟踪管理，保证设备运行的良好环境。在各使用部门有设备运行、维护、保养制度，对主要大型设备都有



定期检修制度及检修记录，并建有值班岗位责任制。

### (三) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产为 1 宗土地使用权，目前已办理了产权证，证载土地使用权人佛山市欣源电子股份有限公司，评估对象土地使用权编号、宗地位置、用地性质、宗地用途、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

土地登记状况一览表

序号	宗地名称	土地权证编号	宗地位置	终止日期	宗地性质	宗地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	土地	粤(2016)佛南不动产权第0105658号	佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园富达路6号	2050/3/17	出让	工业	2058.91

企业申报的账面未记录的无形资产为 64 项专利技术、1 项计算机软件著作权、8 项注册商标和 1 项域名权。截至评估基准日专利技术均正常使用，明细如下表所示：

账面未记录的专利技术明细表

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
1	实用新型	2020231379354	一种高精度谐振电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228
2	实用新型	2020231380690	一种高安全性能的风机启动电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/224
3	实用新型	202023130329X	一种低噪音调光器专用电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/33
4	实用新型	2020231302780	一种低功耗 X2 抗干扰抑制薄膜电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/224
5	实用新型	2020231379532	一种低 ESR 双焊片 MKPH-S 型 IGBT 电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228
6	实用新型	202023130336X	一种超小型吸收电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
7	实用新型	2020200646804	一种铁路轨道补偿电容器	欣源电子	2020/1/13	2021/1/1	H01G4/236
8	实用新型	2020200634328	一种盒式薄膜电容器	欣源电子	2020/1/13	2020/1/1/3	H01G4/33
9	实用新型	2020200631902	一种高精度电容器密封盒	欣源电子	2020/1/13	2020/6/30	H01G2/10
10	实用新型	2020200442258	一种新型低发热损耗直流支撑电容器	欣源电子	2020/1/9	2020/9/29	H01G4/38
11	实用新型	2020200429770	一种新型超小型高压聚酯膜电容器	欣源电子	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/002
12	实用新型	2020200440924	一种薄膜电容器生产用防潮装置	欣源电子	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/33
13	实用新型	2019201877593	一种新型高 Q 值电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/1/22	H01G4/33
14	实用新型	2019201877606	一种无线充电电源用超高压电容器	欣源电子	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/40
15	实用新型	2019201877589	一种双面金属化串式大电流薄膜电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/1/22	H01G4/38
16	实用新型	2019201877860	一种汽车专用高压脉冲 Y2 电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/1/22	H01G4/38
17	实用新型	2019201877574	一种超高压薄膜电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/1/22	H01G4/015
18	实用新型	2019201877875	一种波浪分切技术的高载流耐压电容器	欣源电子	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/38
19	实用新型	2018205099816	一种用于 LED 和荧光整流器的 Y2 安规电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/33
20	实用新型	2018205113226	一种适用于高温灼热丝和通电双 85 试验的 X2 电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/224
21	实用新型	2018205113245	超静音 LED 调光器专用电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/33
22	实用新型	201820511325X	超高电压多串微波炉专用电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/38
23	实用新型	201621214831X	一种具有低温预热功能的锂电池模组	欣源电子	2016/1/11	2017/4/26	H01M1/0/615
24	实用新型	2016211191562	一种耐腐蚀的金属化薄膜电容器	欣源电子	2016/1/0/13	2017/4/5	H01G4/33
25	实用新型	2016211192813	一种高自愈和低发热的家用电容器	欣源电子	2016/1/0/13	2017/4/12	H01G2/16



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
26	实用新型	2016211192048	一种大容量谐振电容	欣源电子	2016/10/13	2017/4/5	H01G4/224
27	实用新型	2016211190678	一种电容器灌胶用全自动灌注机	欣源电子	2016/10/13	2017/4/5	B05C5/02
28	实用新型	2016211200970	一种低噪音电容器	欣源电子	2016/10/13	2017/3/29	H01G2/10
29	实用新型	2016209325963	一种锂电池安全隔膜	欣源电子	2016/8/25	2017/3/22	H01M2/16
30	实用新型	2016203159052	一种可穿戴柔性电池的隔膜	欣源电子	2016/4/16	2016/1/23	H01M2/16
31	实用新型	2016203159067	一种安全性能高的柔性电池	欣源电子	2016/4/16	2017/1/4	H01M2/16
32	实用新型	2015210572986	一种散热型锂离子电池	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	H01M10/613
33	实用新型	2015210572971	一种软包式锂电池铝塑膜折边装置	欣源电子	2015/1/2/17	2016/1/2/21	H01M10/058
34	实用新型	2015210622858	一种软包式锂电池厚度测量装置	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	G01B21/08
35	实用新型	2015210622839	一种软包电芯极耳焊接定位夹具	欣源电子	2015/1/2/17	2017/1/4	B23K20/26
36	实用新型	2015210573014	一种锂离子电池复合极片	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	H01M4/64
37	实用新型	2015210573029	一种锂离子电池负极极片	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	H01M4/62
38	实用新型	201521057300X	一种高倍率锂离子电池正极复合极片	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	H01M4/64
39	实用新型	2015210572990	一种安全性高的软包装锂离子电池芯	欣源电子	2015/1/2/17	2016/5/25	H01M10/058
40	实用新型	2015209942272	一种铜板水冷却的谐振电容器	欣源电子	2015/1/2/5	2016/5/25	H01G2/00
41	实用新型	2015209951816	一种全自动的电容器充放电性能实验数据收集仪	欣源电子	2015/1/2/5	2016/5/25	G01R31/01
42	实用新型	2015209951591	一种金属网格热压整形的电容芯子	欣源电子	2015/1/2/5	2016/5/25	H01G4/002
43	实用新型	2015209951549	一种红外线测距的电容喷金机	欣源电子	2015/1/2/5	2016/5/25	H01G13/00
44	实用新型	2015209942412	一种盒式电容器的自动定位引出端子	欣源电子	2015/1/2/5	2016/5/25	H01G2/00



序号	专利类型	申请号/ 专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
45	实用新型	20152099 42164	一种低损耗高充放电性能薄膜电容器	欣源电子	2015/1 2/5	2016/5/ 25	H01G4/ 008
46	实用新型	20152099 51553	一种超级电容器的盖板	欣源电子	2015/1 2/5	2016/5/ 25	H01G1 1/80
47	实用新型	20152099 42111	一种超级电容器的储能结构	欣源电子	2015/1 2/5	2016/5/ 25	H01G1 1/70
48	实用新型	20152099 4127X	一种编带式电容的定位设置	欣源电子	2015/1 2/5	2016/5/ 25	B65B1 5/04
49	实用新型	20152049 52761	一种电容器引出结构	欣源电子	2015/7 /10	2015/1 0/21	H01G2/ 10
50	发明	20151011 08677	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源电子	2015/3 /15	2018/3/ 30	H01G4/ 33
51	实用新型	20152014 38812	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源电子	2015/3 /15	2015/6/ 17	H01G4/ 33
52	发明	20151011 08681	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源电子	2015/3 /15	2019/4/ 26	H02J7/ 00
53	实用新型	20152014 38780	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源电子	2015/3 /15	2015/6/ 24	H02J7/ 00
54	实用新型	20142065 57457	电力电容装置和无功补偿设备	欣源电子	2014/1 1/6	2015/3/ 11	H02J3/ 18
55	实用新型	20132060 63166	照明装置用喷金电容器	欣源电子	2013/9 /29	2014/2/ 19	H01G4/ 33
56	实用新型	20132060 58651	有偏心块的震动球磨倒棱机	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	B24B3 1/06
57	实用新型	20132060 80477	有感电容器芯子卷绕结构的改进结构	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	H01G4/ 32
58	实用新型	20132060 80231	抑制电磁干扰用聚丙烯薄膜电容器	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	H01G4/ 14
59	实用新型	20132060 61137	全自动震动球磨机	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	B24B3 1/027
60	实用新型	20132060 79910	高电压照明用整流器启动电容器或LED电容的封包结构	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	H01G4/ 224
61	实用新型	20132060 61194	改善有感电容芯包毛刺的热封头	欣源电子	2013/9 /29	2014/4/ 2	H01G1 3/02
62	发明	20131045 34658	薄膜电容器喷金工艺	欣源电子	2013/9 /29	2016/5/ 25	H01G4/ 252
63	实用新型	20132060 59866	LED 阻容降压电容器	欣源电子	2013/9 /29	2014/7/ 23	H01G4/ 005



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
64	发明	2010105360170	有感串联结构高压薄膜电容器及制造方法	欣源电子	2010/1/8	2016/1/20	H01G4/33

计算机软件著作权

序号	软件名称	登记日期	登记号	著作权人	首次发表日期	版本号
1	电容 DVDT 测量系统	2019/8/29	2019SR0896559	欣源电子	未发表	V1.0

注册商标明细表

序号	商标	商标名称	注册号	类别	状态	有效期限
1		川原 CY	19879916	09类 -科学仪器	商标 已注册	2017/6/21-2027/6/20
2		特拉司	14197921	09类 -科学仪器	商标 已注册	2015/4/28-2025/4/27
3		图形	10581192	09类 -科学仪器	商标 已注册	2013/4/28-2023/4/27
4		CY	8304502	09类 -科学仪器	商标 已注册	2021/6/28-2031/6/27
5		欣源	7913376	09类 -科学仪器	商标 已注册	2021/9/7-2031/9/6
6		川原	7913400	09类 -科学仪器	商标 已注册	2021/3/28-2031/3/27
7		CV	7913410	09类 -科学仪器	商标 已注册	2021/3/28-2031/3/27
8		川原	537647	09类 -科学仪器	商标 已注册	2020/12/20-2030/12/19

域名权明细表

序号	网站首页	域名	审核时间	备案号	主办单位性质
1	www.nh-xinyuan.com.cn	nh-xinyuan.com.cn	2019/9/18	粤 ICP 备 19117875 号-1	企业



#### **(四) 企业申报的表外资产的类型、数量**

截至评估基准日，企业申报评估的范围内表外资产为上述 64 项专利技术，1 项软件著作权，8 项商标专用权和 1 项域名。

#### **(五) 引用其他机构出具的报告的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大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第 4-00818 号无保留意见审计报告。除此之外，未引用其他机构报告内容。

### **二、资产核实情况总体说明**

#### **(一) 资产核实人员组织、实施时间和过程**

评估人员在进入现场清查前，制定现场清查实施计划，按资产类型和分布特点，分成房产、设备、流动资产和其他资产小组进行现场的核查工作。清查工作结束后，各小组对清查核实及现场勘察情况进行工作总结。清查核实的主要步骤如下：

首先，辅导企业进行资产的清查、申报评估的资产明细，并收集整理评估资料。清查前，评估人员开展前期布置工作，评估师对企业资产评估配合工作要求进行了详细讲解，包括资产评估的基本概念、资产评估的任务、本次资产评估的计划安排、需委托人和被评估单位提供的资料清单、企业资产清查核实工作的要求、评估申报表和资产调查表的填报说明等。在此基础上，企业填报“资产评估申报表”和“资产调查表”，收集并整理委托评估资产的产权权属资料和反映资产性能、技术状态、经济技术指标等情况的资料。

其次，依据资产评估申报表，对申报资产进行现场查勘。不同的资



产类型，采取不同的查勘方法。根据清查结果，由企业进一步补充、修改和完善资产评估明细表，使“表”、“实”相符。

再次，核实评估资料，尤其是资产权属资料。在清查核实“表”、“实”相符的基础上，对企业提供的产权资料进行了核查。核查中，重点查验了产权权属资料中所载明的所有人以及其他事项，对产权权属资料中所载明的所有人与资产委托人和相关当事人不符以及缺乏产权权属资料的情况，给予高度关注，进一步通过询问的方式，了解产权权属，并要求委托人和相关当事人出具了“说明”和“承诺函”。

## （二）资产核实与尽职调查的内容

根据本次评估目的的特点和评估方法的技术要求，评估机构确定了资产核实的主要内容是评估范围的存在与真实性，具体以产权持有者提供的基准日的资产负债表为准，经核实无误，确认资产及负债的存在。为确保资产核实的准确性，评估机构制定了详细的尽职调查计划，确定的尽职调查内容主要是：

- 1.本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估单位对本次评估事项的说明；
- 2.评估对象存续经营的相关法律情况，主要为评估对象的有关章程、投资出资协议、重大合同情况等；
- 3.评估对象的相关资产的产权情况；
- 4.评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法、存货成本入账和存货发出核算方法等；
- 5.评估对象最近几年的债务、借款情况以及债务成本情况；
- 6.评估对象执行的税率税费及纳税情况；
- 7.评估对象的应收应付账款情况；
- 8.评估对象最近几年的关联交易情况；



9.评估对象的主营业务和历史经营业绩等;

10.评估对象最近几年主营业务成本,主要成本构成项目和设备及场所(折旧摊销)、人员工资福利费用等情况;

11.评估对象最近几年主营业务收入情况;

12.评估对象未来几年的经营计划以及经营策略,包括:市场需求、价格策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的主营收入和成本构成及其变化趋势等;

13.评估对象的主要经营优势和风险,包括:国家政策优势和风险、产品(技术)优势和风险、市场(行业)竞争优势和风险、财务(债务)风险、汇率风险等;

14.评估对象近年经基准日的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细和成本费用明细;

15.与本次评估有关的其他情况。

### (三) 影响资产核实的事项及处理方法

本次评估未发现影响资产核实的事项。

### (四) 资产清查核实结论

经过评估人员和企业相关人员共同的清查核实,得到清查核实结论如下:

1.资产核实结果与账面记录存在差异的情况

截至评估基准日,评估人员未发现资产核实结果与账面记录存在差异。

2.权属资料不完善等权属不清晰的资产

被评估单位共有二套房屋未办理房产证,具体明细如下:

建筑物名称	结构			



		建成 年月	计量 单位	建筑 面积/容积
简易厂房	排架	2010/4	m <sup>2</sup>	3,400.00
厂房二	钢混	2015/6	m <sup>2</sup>	5,376.00
<b>合计</b>				<b>8,776.00</b>

上述房屋面积是根据被评估单位相关建设材料确定，其被评估单位承诺上述房屋归其所有，如果办证面积与其不符，评估结果需相应调整。

### 3.企业申报的账外资产的核实情况

截至评估基准日，无形资产—其他无形资产均无账面记录，具体包括 64 项专利技术、1 项计算机软件著作权、8 项注册商标和 1 项域名权。评估人员在资产清查所知范围内，除上述清查事项外，清查情况表明：非实物资产，评估明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合；实物资产的清查情况与申报明细一一核对，对清查核实明细项目已与企业财务人员进行了沟通，实物资产与申报表相符，对特殊情况的资产在申报表备注中予以列示。



## 第四部分 宏观经济形势、行业及企业分析

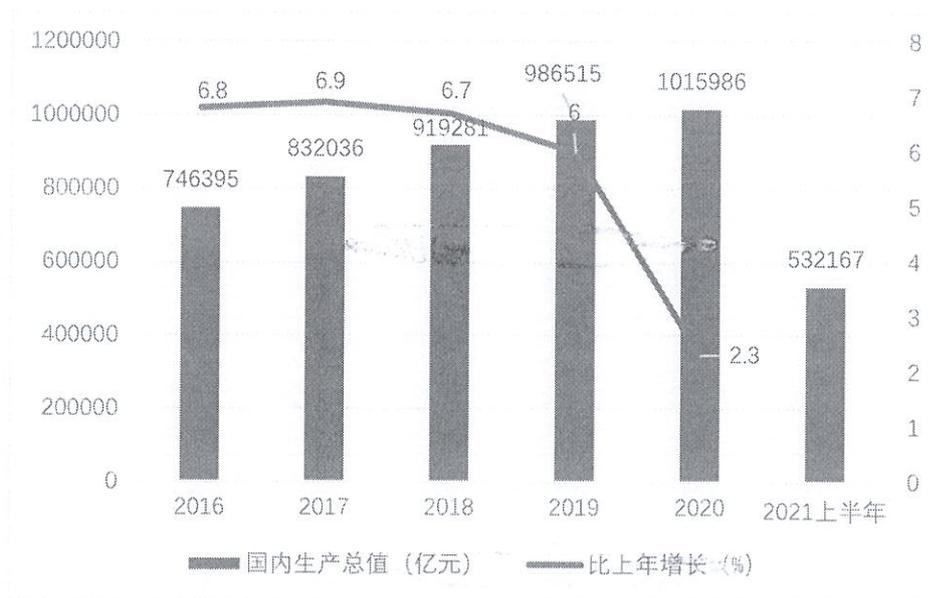
### 一、宏观经济发展状况分析

2021 年上半年统筹疫情防控和经济社会发展的成果得到了持续拓展和巩固，经济运行持续稳定恢复，稳中加固、稳中向好。

#### 1、综合

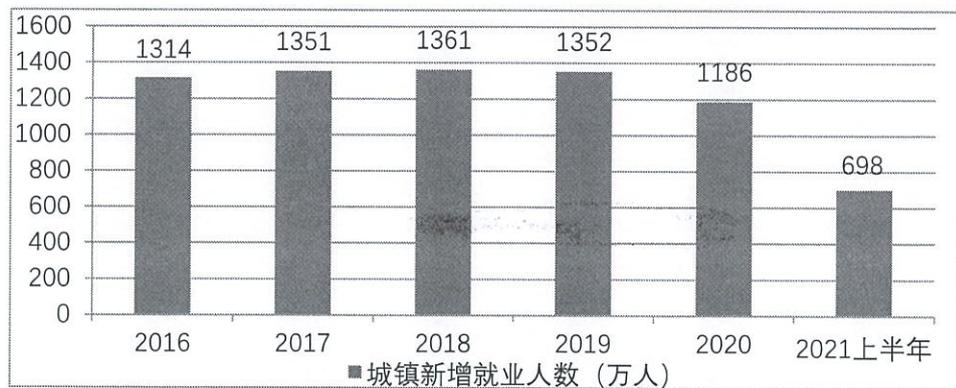
初步核算，2021 年上半年国内生产总值 532167 亿元，比上年同期增长 12.7%。其中，第一产业增加值 28402 亿元，增长 7.8%；第二产业增加值 207154 亿元，增长 14.8%；第三产业增加值 296611 亿元，增长 11.8%。第一产业增加值占国内生产总值比重为 5.33%，第二产业增加值比重为 38.93%，第三产业增加值比重为 55.74%。上半年最终消费支出对经济增长的贡献率达到 61.7%，高于资本形成总额 42.5 个百分点；升级类商品消费较快增长，上半年限额以上单位体育娱乐用品类、通讯器材类、化妆品类的商品零售额两年平均增速都超过了 10%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长 18.3%，二季度增长 7.9%。上半年，全国居民人均可支配收入 17642 元，比上年同期名义增长 12.6%，扣除价格因素，实际增长 12.0%。初步核算，上半年单位国内生产总值能耗同比下降 2.0%。





2016-2021 上半年国内生产总值及其增长速度

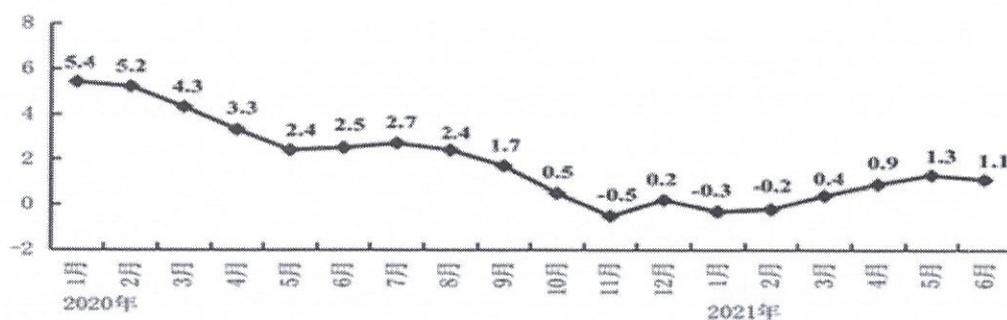
上半年城镇新增就业 698 万人，同比增加 134 万人。全国城镇调查失业率均值为 5.2%，低于 5.5% 左右的预期目标，其中 6 月份降至 5.0%。全国农民工总量 28560 万人，比上年下降 1.8%。二季度末，外出务工农村劳动力 18233 万人，基本恢复至 2019 年同期水平。



2016-2021 上半年城镇新增就业人数

2021 年上半年，居民消费价格同比上涨 0.5%；工业生产者出厂价格平均上涨 5.1%；工业生产者购进价格同比上涨 7.1%；农产品生产者价格上涨 3.5%。2021 年 6 月份，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比上涨的城市个数为 60 个，下降的为 10 个。





2020-2021 上半年居民消费价格上涨情况（月度同比%）

新业态新模式持续拓展。上半年规模以上工业中，高技术制造业增加值比上年增长 22.6%，两年平均增长 13.2%，快于规模以上工业 6.2 个百分点。1-5 月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 31.9%，两年平均增长 11.1%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。上半年高技术产业投资同比增长 23.5%，两年平均增长 14.6%。上半年新能源汽车、工业机器人、集成电路产量同比分别增长 205.0%、69.8%、48.1%，两年平均增速均超过 30%。上半年全国网上零售额 61133 亿元，同比增长 23.2%，两年平均增长 15.0%。

## 2、农业

2021 年上半年，农业（种植业）增加值同比增长 3.6%，增速比一季度加快 0.3 个百分点；两年平均增长 3.7%。其中，二季度增长 3.7%，比一季度加快 0.4 个百分点。上半年夏粮产量再创新高，实现了面积、单产、总产“三增加”。农业种植结构持续优化，全年粮食意向种植面积略增，油菜籽等经济作物播种面积增加，夏粮播种面积恢复性增长，扭转了连续五年下滑势头。2021 年全国夏粮播种面积 3.97 亿亩，比上年增长 398.2 万亩，增长 1.0%；其中小麦播种面积 3.44 亿亩，增加 300.4 万亩，增长 0.9%。

上半年全国夏粮总产量 14582 万吨（2916 亿斤），比上年增长 296.7 万吨（59.3 亿斤），增长 2.1%；其中小麦产量 2687 亿斤，增加 52 亿斤，增长 2.0%，为全年粮食产量保持在 1.3 万亿斤以上奠定了坚实基础。



2021年全国夏粮单产367.7公斤/亩,比上年增加3.8公斤/亩,增长1.1%;其中小麦单产390.9公斤/亩,增加4.2公斤/亩,增长1.1%。

上半年,猪牛羊禽肉产量4291万吨,比上年同期增长23.0%。上半年,全国牛肉产量291万吨,比上年同期增加13万吨,增长4.5%;羊肉产量210万吨,增加13万吨,增长6.8%;禽肉产量1075万吨,增加59万吨,增长5.8%。牛奶产量1540万吨,增加109万吨,增长7.6%。禽蛋产量1557万吨,减少66万吨,下降4.1%。二季度末,生猪存栏43911万头,同比增长29.2%;其中,能繁殖母猪存栏4564万头,增长25.7%。二季度末,生猪存栏43911万头,同比增加9915万头,增长29.2%,比一季度末增长5.6%;其中能繁殖母猪存栏4564万头,同比增加934万头,增长25.7%,比一季度末增长5.7%。上半年,生猪出栏33742万头,比上年同期增加8639万头,增长34.4%;猪肉产量2715万吨,增加717万吨,增长35.9%。

### 3、工业和建筑业

上半年规模以上工业增加值同比增长15.9%,分经济类型看,国有控股企业增加值增长11.9%;股份制企业增长15.8%,外商及港澳台商投资企业增长17.0%;私营企业增长18.3%。分门类看,采矿业增长6.2%,制造业增长17.1%,电力、热力、燃气及水生产和供应业增长13.4%。

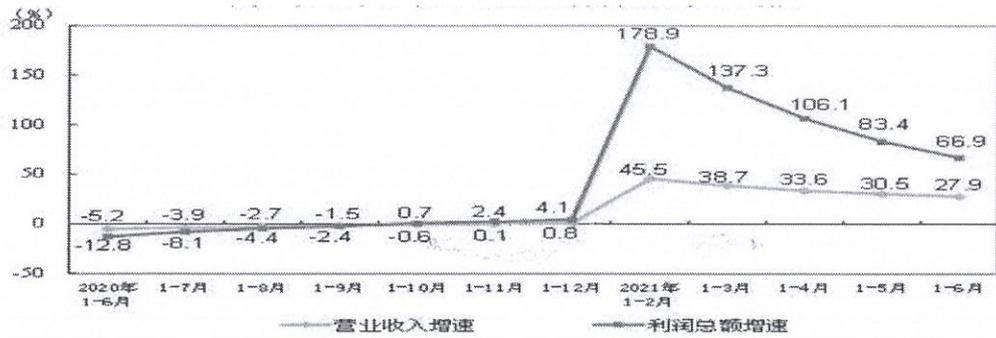
上半年规模以上工业中,纺织业增长8.2%,化学原料和化学制品制造业增长14.5%,非金属矿物制品业增长18.8%,黑色金属冶炼和压延加工业增长11.5%,通用设备制造业增长24.3%,铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业增长15.3%,汽车制造业增长21.8%,电



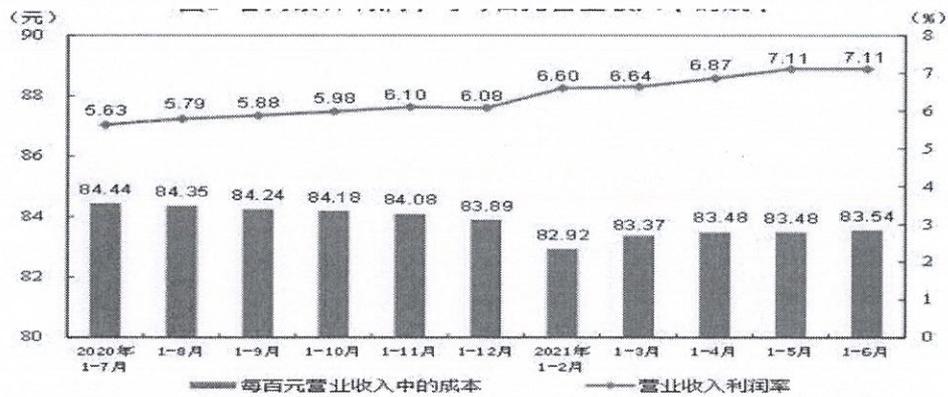
气机械和器材制造业增长 29.4%，计算机、通信和其他电子设备制造业增长 19.8%，电力、热力生产和供应业增长 13.0%。

上半年，全国规模以上工业企业实现利润总额 42183 亿元，同比增长 66.9%，两年平均增长 20.6%；营业收入利润率为 7.11%，同比提高 1.66 个百分点。分经济类型看，国有控股企业实现利润总额 13774.2 亿元，同比增长 1.12 倍；股份制企业实现利润总额 29858.5 亿元，增长 70.4%；外商及港澳台商投资企业实现利润总额 11433.6 亿元，增长 60.7%；私营企业实现利润总额 12164.0 亿元，增长 47.1%。分门类看，采矿业实现利润总额 3821.1 亿元，同比增长 1.33 倍；制造业实现利润总额 35677.3 亿元，增长 67.3%；电力、热力、燃气及水生产和供应业实现利润总额 2684.8 亿元，增长 16.9%。上半年规模以上工业企业每百元营业收入中的成本为 83.54 元，同比减少 0.98 元；营业收入利润率为 7.11%，同比提高 1.66 个百分点。6 月末，规模以上工业企业资产总计 132.63 万亿元，同比增长 9.3%；负债合计 74.96 万亿元，增长 8.5%；所有者权益合计 57.67 万亿元，增长 10.3%；资产负债率为 56.5%，同比降低 0.4 个百分点。6 月末，规模以上工业企业每百元资产实现的营业收入为 91.4 元，同比增加 13.2 元；人均营业收入为 162.2 万元，同比增加 34.5 万元；产成品存货周转天数为 17.4 天，同比减少 2.5 天；应收账款平均回收期为 51.4 天，同比减少 5.9 天。





2020-2021 上半年各月累计营业收入与利润总额同比增速



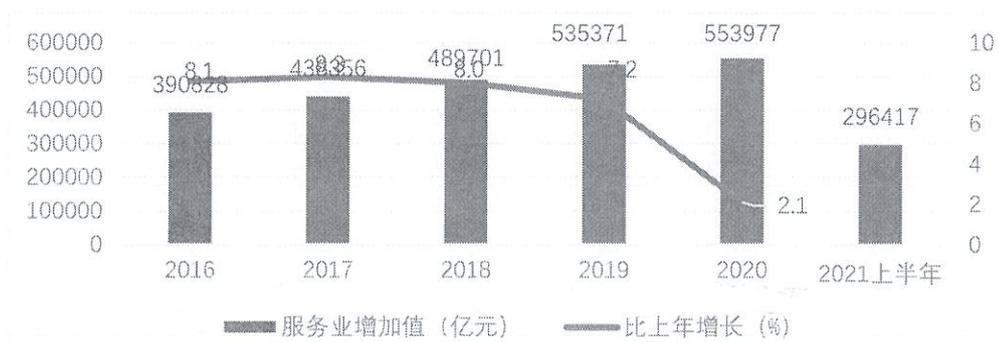
2020-2021 上半年各月累计利润率与每百元营业收入中的成本

#### 4、服务业

上半年，服务业增加值同比增长 11.8%，两年平均增长 4.9%，比一季度加快 0.2 个百分点，服务业增加值占国内生产总值比重为 55.7%，对经济增长的贡献率达到了 53%。分行业看，上半年交通运输、仓储和邮政业，信息传输、软件和信息技术服务业增加值同比分别增长 21.0%、20.3%，两年平均分别增长 6.9%、17.3%。6 月份，全国服务业生产指数同比增长 10.9%，两年平均增长 6.5%。1-5 月份，全国规模以上服务业企业营业收入同比增长 31.9%，两年平均增长 11.1%，比 1-4 月份提高 0.2 个百分点。6 月份，服务业商务活动指数为 52.3%，连续 16 个月高于临界点。从行业情况看，与线上消费密切相关的邮政快递、电信广播电视及卫星传输服务、互联网软件及信息



技术服务等行业商务活动指数均位于 57.0%以上较高景气区间；货币金融服务、保险业均位于 60.0%以上高位景气区间。从市场预期看，业务活动预期指数为 60.4%，继续保持在高位景气区间。



2016-2021 上半年服务业增加值及其增长速度

服务业企业生产经营持续改善。1—5 月份，规模以上服务业企业营业收入同比增长 31.9%，两年平均增速较 1—4 月份提升 0.2 个百分点至 11.1%，高于 2019 年同期同比增速 1.0 个百分点。

服务业投资保持增长。上半年，服务业完成固定资产投资同比增长 10.7%，两年平均增长 4.8%；1—5 月份，服务业实际使用外资 3819 亿元，同比增长 41.6%，占全国实际使用外资的 79.4%。

服务贸易逆差大幅减少。1—5 月份，服务出口增幅趋稳，进口降幅有所缩小，服务贸易逆差同比减少 2355.9 亿元。其中，知识密集型服务贸易占比提高，进出口总额 8989.9 亿元，同比增长 11%，占服务进出口总额的比重达到 46.4%，比上年同期提升 3.1 个百分点。

上半年，快递业务量 494 亿件，同比增长 45.8%。5G 网络建设和应用推广力度加大。截至 6 月底，累计建设 5G 基站 96.1 万个，占全球比重超过 70%，5G 终端用户达 3.65 亿户。移动互联网流量持续

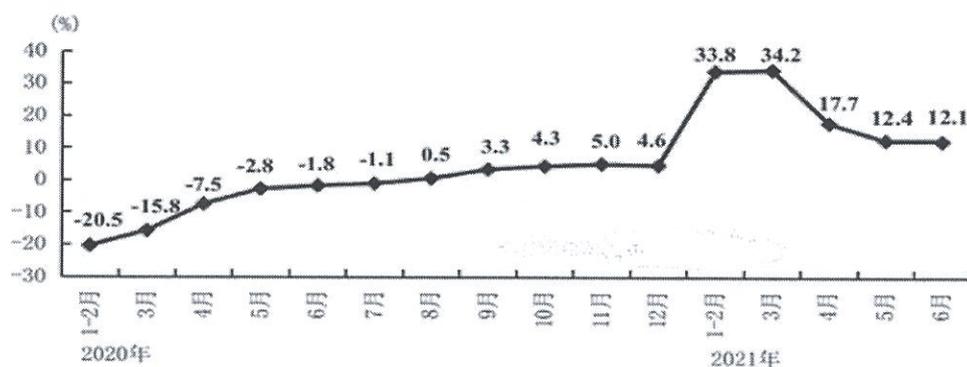


快速增长。1—5 月份，全国移动互联网累计流量达 846.1 亿 GB，同比增长 38.5%，连续 3 个月加速增长；规模以上互联网和相关服务、软件和信息技术服务业企业营业收入同比分别增长 34.5%和 34.3%，两年平均分别增长 24.6%和 21.2%，均明显高于规模以上服务业企业总体水平。

## 5、国内贸易

上半年社会消费品零售总额 211904 亿元，同比增长 23%。按经营地统计，城镇消费品零售额 184098 亿元，增长 23.3%；乡村消费品零售额 27807 亿元，增长 21.4%。按消费类型统计，商品零售额 190192 亿元，增长 20.6%；餐饮收入额 21712 亿元，增长 48.6%。

2016-2021 上半年社会消费品零售总额



2016-2021 上半年社会消费品零售总额增速（月度同比）

上半年限额以上单位商品零售额中，粮油、食品类零售额同比增长 10.5%，饮料类增长 29.2%，烟酒类增长 32.0%，服装、鞋帽、针纺织品类增长 33.7%，化妆品类增长 26.6%，金银珠宝类增长 59.9%，日用品类增长 22.9%，家用电器和音像器材类增长 19.3%，中西药品类增长 11.2%，文化办公用品类增长 22.9%，家具类增长 30.0%，通讯器材

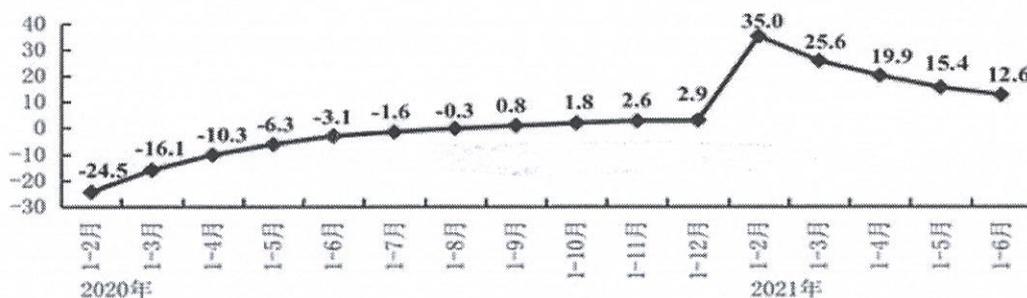


类增长 26.1%，建筑及装潢材料类增长 32.9%，石油及制品类增长 21.7%，汽车类增长 30.4%。

上半年，实物商品网上零售额 50221 亿元，同比增长 18.7%，两年平均增长 16.5%，占社会消费品零售总额比重达 23.7%。

## 6、固定资产投资

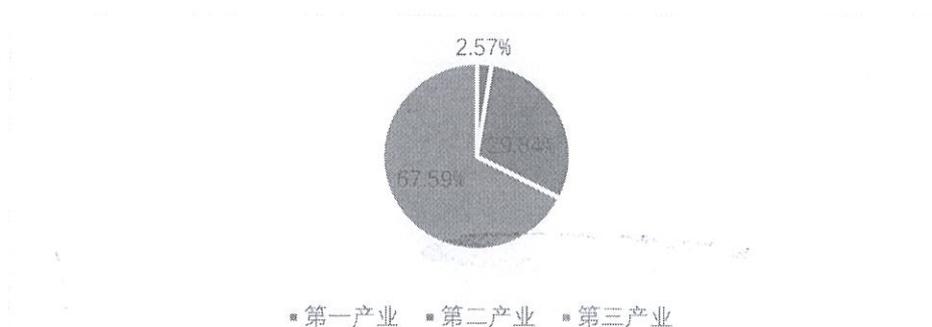
上半年，全国固定资产投资（不含农户）255900 亿元，同比增长 12.6%，6 月份环比增长 0.35%；两年平均增长 4.4%，比一季度加快 1.5 个百分点。



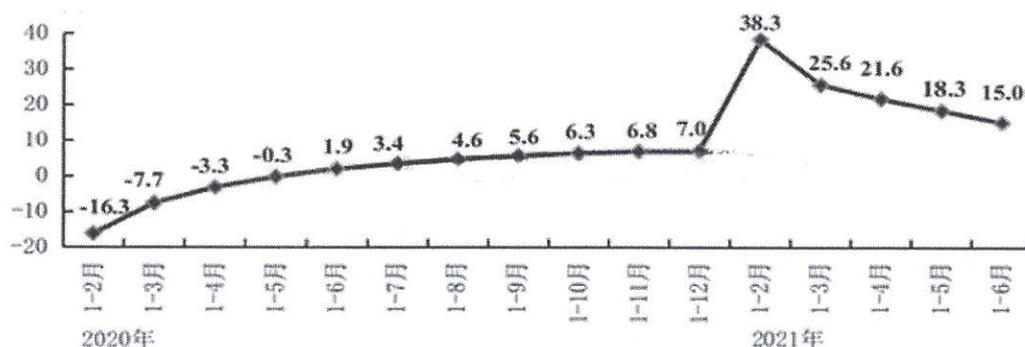
2020-2021 上半年固定资产投资（不含农户）增速（累计同比）

在固定资产投资（不含农户）中，第一产业投资 6564 亿元，同比增长 21.3%，两年平均增长 13.2%；第二产业投资 76354 亿元，同比增长 16.3%，两年平均增长 2.9%；第三产业投资 172982 亿元，同比增长 10.7%，两年平均增长 4.8%。民间投资 147957 亿元，同比增长 15.4%，两年平均增长 3.8%。基础设施投资同比增长 7.8%，两年平均增长 2.4%。





2021 上半年三次产业投资占固定资产投资（不含农户）比重  
 房地产开发投资 72179 亿元，同比增长 15.0%，两年平均增长 8.2%。其中住宅投资 54244 亿元，增长 17.0%；办公楼投资 2910 亿元，增长 6.7%；商业营业用房投资 6054 亿元，增长 3.5%。



2020-2021 上半年房地产开发投资增速（累计同比）  
 全国商品房销售面积 88635 万平方米，同比增长 27.7%，两年平均增长 8.1%；商品房销售额 92931 亿元，同比增长 38.9%，两年平均增长 14.7%。六月末商品房待售面积 51079 万平方米，比 2020 年末增加 1229 万平方米。

2021 上半年房地产开发和销售主要指标及其增长速度

指标	单位	绝对数	比上年增长 (%)
投资额	亿元	72179	15.0
其中：住宅	亿元	54244	17.0
房屋施工面积	万平方米	873251	10.2
其中：住宅	万平方米	617480	10.5
房屋新开工面积	万平方米	101288	3.8
其中：住宅	万平方米	75515	5.5



房屋竣工面积	万平方米	36481	25.7
其中：住宅	万平方米	26254	27.0
商品房销售面积	万平方米	88635	27.7
其中：住宅	万平方米	79081	29.4
本年到位资金	亿元	102898	23.5
其中：国内贷款	亿元	13465	-2.4
个人按揭贷款	亿元	16353	23.9

## 7、对外经济

上半年，货物进出口总额 180651 亿元，同比增长 27.1%，创历史同期新高。其中，出口 98493 亿元，同比增长 28.1%；进口 82157 亿元，增长 25.9%。进出口相抵，货物进出口顺差 16336 亿元，同比增长 40.6%。贸易结构继续优化。上半年，机电产品出口占出口总额的比重为 59.2%，比上年同期提高 0.6 个百分点。一般贸易进出口占进出口总额的比重为 61.9%，比上年同期提高 1.7 个百分点。民营企业进出口占进出口总额的比重为 47.8%，比上年同期提高 2.8 个百分点。对“一带一路”沿线国家进出口额同比增长 27.5%，高于同期外贸整体增速 0.4 个百分点。



2016-2021 上半年货物进出口总额

2021 年一季度，服务进出口总额 1.2 万亿元，同比增长 0.5%，其中 3 月份增长 7.9%，为疫情以来单月增速首次转正。1-5 月份，服



务出口增幅趋稳，进口降幅有所缩小，服务进出口逆差 1205 亿元，同比减少 2355.9 亿元，同比收窄 70%。其中，知识密集型服务贸易占比提高，进出口总额 8989.9 亿元，同比增长 11%，占服务进出口总额的比重达到 46.4%，比上年同期提升 3.1 个百分点。

上半年，实际使用外资 6078 亿元，同比增长 28.7%。其中，高技术产业实际使用外资同比增长 39.4%。上半年，东盟对华投资同比增长 50.7%。

## 8、财政金融

一季度，全国一般公共预算收入同比增长 24.2%，比 2019 年同期增长 6.4%。3 月末，广义货币供应量（M2）余额同比增长 9.4%。

上半年，全国一般公共预算收入同比增长 21.8%，两年平均增长 4.2%。从主体税种看，国内增值税、国内消费税、企业所得税、个人所得税同比分别增长 22.5%、12.8%、17.7%、24.9%。

宏观指标的良好表现充分证明，我国经济实力强、底盘稳，具有强大韧性和巨大潜能，经济长期向好的基本面不断显现。

## 9、居民收入消费和社会保障

上半年全国居民人均可支配收入 17642 元，同比增长 12.0%。全国居民人均可支配收入中位数 14897 元，增长 11.6%。按收入来源分，工资性收入 10104 元，同比增长 12.1%；经营净收入 2752 元，同比增长 17.5%；财产净收入 1582 元，增长 15.0%；转移净收入 3204 元，增长 9.0%。按常住地分，城镇居民人均可支配收入 24125 元，同



比增长 10.7%；农村居民人均可支配收入 9248 元，同比增长 14.1%。城乡居民人均可支配收入比值为 2.61，比 2020 年末约扩大 0.5。全国外出务工劳动力月均收入 4290 元，同比增长 17.6%。

全年全国居民人均消费支出 11471 元，同比增长 17.4%。按常住地分，城镇居民人均消费支出 14566 元，同比增长 16.0%；农村居民人均消费支出 7464 元，增长 19.7%。

上半年，全国居民人均社会救济和补助收入同比名义增长 9.6%，人均政策性生活补贴收入增长 22.8%，全国企业和机关事业单位退休人员基本养老金连续 17 年增加，均保持稳定增长。社会保障覆盖面不断扩大，我国基本医疗保险覆盖超 13.5 亿人，基本养老保险覆盖超 10.1 亿人。

## 10、科学技术和教育

上半年，长征三号乙运载火箭，成功将天通一号 03 星发射升空。天问一号探测器实施近火捕获制动，顺利进入环火轨道，成为我国第一颗人造火星卫星，实现“绕、着、巡”第一步“绕”的目标，环绕火星获得成功。静止轨道气象卫星的首颗业务星——风云四号 B 星成功发射。长征六号运载火箭以“一箭九星”的方式成功将 3 颗主星送入预定轨道。嫦娥五号轨道器成功被日地拉格朗日 L1 点捕获，成为我国首颗进入日地 L1 点探测轨道的航天器。空间站天和核心舱点火升空，天舟二号货运飞船发射升空，2021 年 6 月 17 日，神舟十二号载人飞船成功发射。这是我国载人航天工程立项实施以来的第 19 次飞行任务，也



是空间站阶段的首次载人飞行任务。飞船入轨后，与天和核心舱进行自主快速交会对接。航天员顺利进驻天和核心舱，完成为期 3 个月的在轨驻留，开展机械臂操作、太空出舱等活动，验证航天员长期在轨驻留、再生生保等一系列关键技术。

教育部发布 2021 年工作要点提出目标任务包括高考综合改革稳妥推进。高考内容改革不断深化，艺术体育等特殊类型招生进一步规范。中考招生录取综合改革试点落地省份在省域范围全面推进招生录取综合改革；理顺民办中小学党建工作管理体制机制，加快独立学院转设工作，规范民办教育发展；加快推进教育信息化高质量发展，积极发展“互联网+教育”，全面保障教育系统网络安全；建立健全以纵向贯通、横向融通为核心的现代职业教育体系，推动职业教育“长入”经济，“汇入”生活，“融入”文化，“渗入”人心，“进入”议程；高等教育高质量发展体系不断完善，紧缺人才培养质量持续提高，高校学科专业结构有效优化，高等教育优质资源供给加大，“双一流”建设深入推进。高校毕业生就业工作取得实效；深化教育教学改革，进一步完善教研工作体系，加强教育教学政策研究；加强体育美育工作，在教师队伍、条件改善、评价机制等方面再改善、再提升。各地儿童青少年总体近视率比 2020 年下降 0.5 或 1 个百分点以上。促进学生军事训练的制度化、规范化。促进劳动教育常态化实施；发挥学校指导作用，明确家长主体责任，研究建立学校家庭社会协同育人体系；深化基础



教育综合改革，进一步完善义务教育有保障长效机制，巩固控辍保学成果，加快补齐农村办学条件短板，不断提高义务教育巩固水平。

## 11、文化旅游、卫生健康和体育

据对全国 6.3 万家规模以上文化及相关产业企业调查，上半年，上述企业实现营业收入 54380 亿元，比上年同期增长 30.4%；比 2019 年上半年增长 22.4%，两年平均增长 10.6%。

“五一”、端午等假期国内旅游出游人次按可比口径基本恢复至疫情前水平。其中“五一”假期，国内旅游出游人次同比增长 119.7%，按可比口径恢复至疫情前同期的 103.2%。

截至上半年末，全国累计报告新型冠状病毒肺炎确诊病例 91869 例，累计治愈出院病例 86804 例，累计死亡 4636 人，现有确诊病例 429 例，现有疑似病例 3 例。境外输入现有确诊病例 393 例（其中重症病例 6 例），现有疑似病例 3 例，累计确诊病例 6674 例，累计治愈出院病例 6281 例，无死亡病例。截至 2021 年 6 月 28 日，31 个省（自治区、直辖市）和新疆生产建设兵团累计报告接种新冠病毒疫苗 120671.4 万剂次。

2021 年北京时间 8 月 8 日 19 时，第 32 届夏季奥运会在日本东京落幕，中国体育代表团以 38 金 32 银 18 铜的佳绩，完美收官。

## 12、资源、环境

初步核算，上半年全国万元国内生产总值能耗同比下降 2.0%；天然气、水电、核电、风电等清洁能源消费占能源消费总量比重同比



提高 0.4 个百分点，煤炭消费量比重同比下降 0.3 个百分点。能源资源利用效率全面提升，清洁能源发展提速，能源消费结构优化。

产业绿色低碳转型步伐加快。钢铁、石化、建材等重点行业绿色化、清洁化改造快速推进。截至上半年末，全国共 237 家企业约 6.5 亿吨粗钢产能已完成或正在实施超低排放改造，占全国粗钢产能约 61%。绿色环保产业发展壮大，绿色消费方式深入实行。上半年，生态保护和环境治理业投资同比增长 16.9%，新能源汽车生产和销售均增长 2 倍左右。

上半年，全国 339 个地级及以上城市平均空气质量优良天数比例为 84.3%，PM2.5 平均浓度为 34 微克/立方米，同比下降 2.9%。地表水质继续改善。上半年，3641 个国家地表水考核断面中，水质优良（I~III 类）断面比例为 81.7%，同比提高 1.1 个百分点。生态环境持续改善。继续打好蓝天、碧水、净土保卫战，环境质量继续转好，人民享受到更多绿色福祉。

## 二、行业分析

### （一）电容器行业分析

薄膜电容器传统应用主要集中在家电、照明和工控领域，具有额定电压高、可靠性好、寿命长的性能优势。近年来，薄膜电容器下游应用领域逐渐增加，且各领域比例持续变化。作为空调、电视、微波炉等产品的重要元件，家电和照明市场一直是薄膜电容器的重要市场。传统领



域需求量较大，随消费升级和产品多样化，预计传统领域对电容的需求将在一定规模的基础上保持相对稳定，但随着其他新兴应用领域的崛起，家电和照明市场占比有所下降。随着新能源电动车渗透率逐渐提升、新能源发电的快速发展，新能源领域将逐渐成为薄膜电容器市场增长的重要动力。

从全球来看，日本欧美企业是薄膜电容器行业的主要供应商，主要企业包括日本松下、Nichicon 和 TDK，美国的 KEMET 和 Vishay，以及国内的法拉电子。其中，日本和美国薄膜电容器企业从事业务相对广泛，薄膜电容器业务收入在公司整体营业收入中所占比重较小；国内薄膜电容器企业相对比较专注，例如法拉电子薄膜电容收入占比较高，且盈利能力较强；大中华区除法拉电子跻身全球前三外，还有铜峰电子、江海股份等公司从事薄膜电容器的制造与销售，但在全球市场占比相对较小。由于生产成本和产业链配套优势，未来中国电容器厂商全球份额仍有提升空间。

## （二）石墨负极板块

欣源股份锂离子电池负极业务板块的主要产品为人造石墨负极材料，并从事石墨化、一体化等代加工服务。下游市场主要为锂离子电池的应用市场，具体主要应用于动力电池、储能、消费类电子领域。

近年来，得益于新能源产业的蓬勃发展，锂离子电池行业及欣源股份所处的负极材料细分行业亦呈现快速增长态势，出货量迅速提升。2021 年中国新能源汽车动力电池出货量达到了 226GWh，同比增速



183%；2021年国内储能电池出货量48GWh，同比增长196%；数码市场受国产化替代带动，电动工具用锂离子电池出货11GWh，同比增长96%。受上述因素影响，2021年中国锂离子电池负极材料出货量大幅增长。根据高工锂电统计及预测，2021年，中国锂离子电池负极材料出货量达到了72万吨，同比增长97%，2016-2021年间出货量复合增长率达到43.58%；中国负极材料市场规模预计将进一步增加到2025年的145.0万吨。

动力电池是新能源汽车的核心部件，而锂离子电池主要由正极材料、负极材料、电解液和电池隔膜四部分组成，负极材料是锂离子电池的重要组分，在产业链中占据重要地位，亦直接受益于下游需求的释放。根据中国工业和信息化部发布的2021年锂离子电池行业运行情况的相关数据，2021年全国锂离子电池产量324GWh，同比增长106%，其中消费、动力、储能型锂电产量分别为72GWh、220GWh、32GWh，分别同比增长18%、165%、146%。随着下游锂离子电池行业的快速发展，负极材料行业市场需求随之增长。

未来，节能降碳、能源结构转型是大势所趋，全球新能源汽车市场有望持续共振向上，维持高景气度，带动动力电池需求保持旺盛。更长周期来看，储能市场将接力驱动锂电需求增长。储能为能源转型的必由之路。总体来看，在动力、消费及储能三重需求的叠加驱动下，石墨负极行业有较为持续和积极的成长预期。

### 三、企业分析



## （一）被评估单位主营业务及经营管理状况

佛山市欣源电子股份有限公司是一家专业的电容器制造商，欣源电子主要生产不同类型不同规格的电容器，如聚丙烯薄膜电容器，聚酯薄膜电容器，聚丙烯薄膜电容器，金属化聚丙烯薄膜串联结构电容器，金属化聚丙烯薄膜交流电动机电容器，灯具补偿电容器，金属化聚酯丙烯薄膜电容器，金属箔、金属化复合电极聚丙烯薄膜电容器金属箔、金属化复合电极聚丙烯小型化薄膜电容器，盒式金属箔、金属化复合电极聚丙烯薄膜电容器，金属化聚丙烯薄膜抗干扰电容器，高压金属化聚丙烯薄膜电容器，电动工具专用滤波器等。

被评估单位子公司内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司位于乌兰察布市察哈尔右翼后旗，是国内最早成功研发新能源汽车动力电池负极材料并率先实现规模化生产和批量应用的企业之一。

## （二）被评估单位财务状况分析

### 1. 主要资产负债状况

截至 2022 年 4 月 30 日，佛山市欣源电子股份有限公司经审计的母公司报表中，账面资产总额 24,438.64 万元，负债 13,986.68 万元，净资产 10,451.96 万元。具体包括流动资产 9,924.05 万元，非流动资产 14,514.59 万元；流动负债 13,408.14 万元，非流动负债 578.54 万元。

经审计的合并报表中，账面资产总额 69,108.84 万元，负债 41,230.79 万元，净资产 27,878.05 万元。具体包括流动资产 35,238.17 万元，非流动资产 33,870.67 万元；流动负债 35,052.94 万元，非流动负债 6,177.85 万元。

佛山市欣源电子股份有限公司近期经审计的合并资产负债表见下表：



表4-1 被评估单位近期合并资产负债情况

单位：万元

项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
流动资产：			
货币资金	1,133.10	3,885.42	1,066.50
交易性金融资产	2,808.89	743.34	1,506.71
应收票据	4,949.28	7,944.62	10,169.39
应收账款	6,966.06	5,953.14	4,935.16
应收款项融资	2,287.15	2,880.86	5,163.76
预付款项	1,045.73	1,606.72	3,311.20
应收利息			
应收股利			
其他应收款	383.31	97.80	644.11
存货	5,062.95	7,778.01	8,337.24
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	266.76	239.67	104.09
<b>流动资产合计</b>	<b>24,903.23</b>	<b>31,129.59</b>	<b>35,238.17</b>
可供出售的金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	30.00	30.00	
投资性房地产			
固定资产净额	17,013.06	17,259.90	16,989.08
在建工程	259.44	3,206.26	7,918.97
工程物资			
固定资产清理			
使用权资产	-	819.51	753.59
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	257.46	1,872.05	1,855.81
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	108.972685	107.43	101.92
其他非流动资产	592.682343	1,128.59	6,251.31
<b>非流动资产合计</b>	<b>18,261.61</b>	<b>24,423.75</b>	<b>33,870.67</b>
<b>资产总计</b>	<b>43,164.85</b>	<b>55,553.34</b>	<b>69,108.84</b>
短期借款	7,497.60	8,502.14	10,578.01
交易性金融负债			
应付票据	921.78	1,348.43	1,330.34



项目名称	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
应付账款	6,354.94	6,273.03	6,844.16
预收款项			
合同负债	614.65	1,267.76	6,119.24
应付职工薪酬	657.18	814.65	844.18
应交税费	766.69	817.40	1,678.30
应付利息			
应付股利			
其他应付款	2,729.82	593.70	223.72
一年内到期的非流动负债	1,500.00	1,277.18	963.03
其他流动负债	3,320.24	4,997.70	6,471.94
<b>流动负债合计</b>	<b>24,362.91</b>	<b>25,891.98</b>	<b>35,052.94</b>
长期借款			
应付债券	958.94	-	-
长期应付款	1,500.00	4,750.00	4,761.00
租赁负债	-	643.20	577.41
专项应付款			
预计负债			
递延收益	1,077.71	891.62	838.31
递延所得税负债	1.24	0.82	1.13
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>	<b>3,537.89</b>	<b>6,285.64</b>	<b>6,177.85</b>
<b>负债合计</b>	<b>27,900.80</b>	<b>32,177.62</b>	<b>41,230.79</b>
股本	2,083.73	2,083.73	2,083.73
其他权益工具	39.30		
资本公积	3,889.40	3,889.40	3,889.40
盈余公积	386.81	514.75	514.75
未分配利润	8,724.86	16,717.41	21,390.17
<b>归属于母公司股东权益合计</b>	<b>15,124.10</b>	<b>23,205.29</b>	<b>27,878.05</b>
<b>少数股东权益</b>	<b>139.95</b>	<b>170.42</b>	<b>-</b>
<b>股东权益合计</b>	<b>15,264.05</b>	<b>23,375.71</b>	<b>27,878.05</b>
<b>负债和股东权益合计</b>	<b>43,164.85</b>	<b>55,553.34</b>	<b>69,108.84</b>

## 2. 主营业务收入与利润情况

佛山市欣源电子股份有限公司近期的合并利润情况见下表。

表4-2 被评估单位近期合并利润情况

单位：万元

项目名称	2020年	2021年	2022年1-4月
一、营业收入	37,743.09	50,918.06	21,575.85



项目名称	2020年	2021年	2022年1-4月
减：营业成本	28,292.27	35,750.80	13,873.44
营业税金及附加	330.36	396.68	163.92
销售费用	285.67	376.05	116.90
管理费用	1,636.18	2,287.32	928.26
研发费用	1,452.51	2,242.71	819.50
财务费用	910.44	858.85	221.19
加：公允价值变动收益	8.28	3.56	3.26
信用减值损失（损失以“-”号填列）	74.08	38.81	30.17
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-87.80	-21.34	-37.22
其他收益	431.95	436.94	70.31
投资收益	6.90	-88.45	-77.70
<b>二、营业利润</b>	<b>5,269.07</b>	<b>9,375.18</b>	<b>5,441.45</b>
加：营业外收入	60.72	3.41	0.98
减：营业外支出	26.29	50.28	39.24
<b>三、利润总额</b>	<b>5,303.50</b>	<b>9,328.30</b>	<b>5,403.18</b>
减：所得税	661.04	1,177.33	730.05
<b>四、净利润</b>	<b>4,642.47</b>	<b>8,150.97</b>	<b>4,673.14</b>



## 第五部分 资产基础法评估说明

根据本次资产评估的目的、资产业务性质、可获得资料的情况等，采用资产基础法进行评估。各类资产及负债的评估方法说明如下。

### 一、流动资产

#### (一) 评估范围

纳入评估的流动资产包括货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收款项融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产。

#### (二) 评估程序

1.根据企业填报的流动资产评估申报表，与企业财务报表进行核对，明确需进行评估的流动资产的具体内容。

2.根据企业填报的流动资产评估申报表，到现场进行账务核对，原始凭证的查验，对实物类流动资产进行盘点、对资产状况进行调查核实。

3.收集与整理相关文件、资料并取得资产现行价格资料。

4.在账务核对清晰、情况了解清楚并已收集到评估所需的资料的基础上分别评定估算。

#### (三) 评估方法

采用重置成本法评估，主要是：对货币资金及流通性强的资产，人民币、外币账户按经核实后的账面值确定评估值；对应收、预付类债权资产，以核对无误的账面值为基础，根据实际收回的可能性确定评估值；对存货，在核实评估基准日实际库存数量的基础上，分别按不同的方法确定评估值。



## 1.货币资金

货币资金包括现金、银行存款和其他货币资金，账面价值 7,245,181.45 元。

### (1) 现金

库存现金账面价值 3,828.58 元，存放于公司财务部。评估人员对现金进行全面的实地盘点，根据盘点金额情况和基准日期至盘点日期的账务记录情况倒推评估基准日的金额，全部与账面记录的金额相符。对人民币现金，以盘点核实后账面值确定评估值。

现金评估值为 3,828.58 元，无增减值。

### (2) 银行存款

银行存款账面价值 3,461,319.12 元，为存放于中国工商银行佛山西樵支行、中国银行佛山南海西樵支行等 13 个账户的存款。

对银行存款账户进行了函证，以证明银行存款的真实存在，同时检查有无未入账的银行存款，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况。对人民币银行存款以核实后账面值确定评估值，对外币银行存款，以盘点核实后的外币金额结合评估基准日外币汇率测算银行存款评估值。

银行存款评估值为 3,461,319.12 元，无增减值。

### (3) 其他货币资金

其他货币资金账面价值 3,780,033.75 元，核算内容为银行承兑汇票的保证金。评估人员核对了账簿记录、查阅了相关协议付款凭证等资料，取得其他货币资金账户的银行对账单，检查有无未入账的其他货币资金，检查“银行存款余额调节表”中未达账的真实性，以及评估基准日后的进账情况，对所有其他货币资金账户进行了函证，以证明其他货币资金的真实存在。对于人民币账户以核实后的账面值确定评估值。



其他货币资金评估值为 3,780,033.75 元，无增减值。

综上，货币资金评估价值为 7,245,181.45 元，无增减值。

## 2.交易性金融资产

交易性金融资产账面价值 15,067,109.96 元，系被评估单位购买的开放式货币基金。

评估人员清查了原始凭证及记账凭证，核实了被评估单位于评估基准日基金账户对账单，确认基金名称和持有数量账表单相符。进而，评估人员查阅各项基金产品的说明书，核实基金的收益计算模式、会计计量方式，根据具体情况确定基金投资的评估方法。

对每日利息计入基金账户余额的货币基金，评估人员以经过核实的基金账户余额确定评估值。

交易性金融资产的评估值为 15,067,109.96 元，无增减值。

## 3.应收票据

应收票据账面余额 15,794,684.58 元，坏账准备 575,055.72 元，账面价值 15,219,628.86 元。核算内容为银行承兑汇票和商业承兑汇票。

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，查阅核对票据票面金额、发生时间、业务内容及票面利率等与账务记录的一致性，以证实应收票据的真实性、完整性。企业对商业承兑汇票按照余额的 5%计提坏账准备 575,055.72 元。经核实，账、表、单金额相符，应收票据记载真实，金额准确，无未计利息。

银行承兑汇票的信用度好，回款有保证，以核实后账面值确定评估值。商业承兑汇票存在一定的收回风险，但难以确定收不回账款数额，故参考会计计算坏账准备的方法，根据历史回款分析估计出评估风险损失。按以上标准，确定应收票据评估风险损失为 575,055.72 元，以应收票据余额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。

应收票据评估值为 15,219,628.86 元，无增减值。

#### 4.应收账款

应收账款账面余额 34,232,329.49 元，坏账准备 3,401,579.33 元，账面价值 30,830,750.16 元，核算内容均为货款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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。应收账款采用预期信用损失方法估计评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）的为 5.00%，1-2 年（含 2 年）的为 10%，2-3 年（含 3 年）的为 30%，3-4 年（含 4 年）的为 50%，4-5 年（含 5 年）的为 80%，5 年以上的为 100%。

按以上标准，确定应收账款评估风险损失为 3,401,579.33 元，以应收账款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。

应收账款评估值为 30,830,750.16 元，无增减值。

#### 5.应收款项融资

应收款项融资账面值 13,341,805.53 元，系以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并对大额款项进行了函证，核实结果账、表、单金额相符，根据评估基准日的公允价值确定评



估值。

应收款项融资评估值为 13,341,805.53 元，无增减值。

#### 6. 预付账款

预付账款账面价值 3,076,685.27 元，核算内容为货款、配件款、服务费等。

评估人员核对了账簿记录、检查了原始凭证及相关合同等资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，未发现异常情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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。

经核实，预付账款账、表、单金额相符，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等情况，评估人员在对预付账款核实无误的基础上，以核实后的账面值确定评估值。

预付账款评估值为 3,076,685.27 元，无增减值。

#### 7. 其他应收款

其他应收账款账面余额 373,271.86 元，减值准备 18,663.59 元，账面价值 354,608.27 元，核算内容为备用金、报销款和社保款。

评估人员核对了账簿记录、抽查了部分原始凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、账龄、业务内容和金额等，并进行了函证，核实结果账、表、单金额相符。评估人员在对其他应收款项核实无误的基础上，借助于历史资料和现场调查了解的情况，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。

其他应收款采用预期信用损失方法估计评估风险损失。根据评估人员对债务单位的分析了解、账龄分析、并结合专业判断等综合确定，账龄 1 年以内（含 1 年）的为 5.00%，1-2 年（含 2 年）的为 10%，2-3 年



(含3年)的为30%，3-4年(含4年)的为50%，4-5年(含5年)的为80%，5年以上的为100%。

按以上标准，确定其他应收款评估风险损失为3,401,579.33元，以其他应收款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。

其他应收款评估值为30,830,750.16元，无增减值。

## 8.存货

存货账面余额为15,215,447.44元，存货跌价准备1,418,134.75元，账面价值13,797,312.69元，包括原材料、产成品(库存商品)和发出商品。评估人员对存货内控制度进行测试，抽查大额发生额及原始凭证，主要客户的购、销合同，收、发货记录，生产日报表，验证账面价值构成、成本核算方法的真实、完整性；了解存货收、发和保管核算制度，对存货实施抽查盘点；查验存货有无残次、毁损、积压和报废等情况。收集存货市场参考价格及产品销售价格资料以其作为取价参考依据，结合市场询价资料综合分析确定评估值。数量以评估基准日实际数量为准。存货的具体评估方法及过程如下：

### (1) 原材料

原材料账面余额9,408,264.46元，存货跌价准备882,414.53元，账面价值8,525,849.93元，主要为生产所需的聚丙烯薄膜、聚酯薄膜、CP线等。经现场调查了解，企业按照原材料大类采用实际成本核算，账面余额未核算至每个材料。在上述基础上，本次评估取得了企业采购台账、并抽查了购置合同、发票等资料，对于原材料逐项进行评估，以基准日不含税市场价格作为评估值。

原材料评估值11,070,225.71元，评估增值2,544,375.78元，增值率29.84%。



## (2) 产成品 (库存商品)

产成品账面余额 5,711,825.17 元, 存货跌价准备 535,720.22 元, 账面价值 5,176,104.95 元, 均为各型号的电容器。评估人员对产成品进行了现场勘察, 勘察过程中发现部分产成品库龄较长, 存在滞销、过期的情况, 企业按照账面余额与可变现净值孰低的原则对该部分产成品计提了存货跌价准备, 其他库存商品均正常销售。

评估人员依据调查情况和企业提供的资料分析, 对于正常销售的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风险后确定评估值; 对于滞销的产成品以不含税的处置价格减去销售费用、全部税金和一定的产品销售风险后确定评估值; 对于过质保期的产成品, 其在实物处理时基本没有价值, 故评估值确认为零。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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)

①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;

②产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加;

③销售费用率是按销售费用与销售收入的比比例平均计算;

④营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

主营业务利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

⑤所得税率按企业现实执行的税率;

⑥r 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 对于一般销售产品为 50%, 勉强可销售的产品为



70%，滞销的产品为 90%。

产成品评估值为 6,737,083.58 元，评估增值 1,560,978.63 元，增值率 30.16 %。

**案例一：电容器 X2\_305VAC\_224\_K\_P15\_0.6\_5\*14\*1.5Φ2.5\_整形切脚 3.2±0.4\_OSRAM\_D2XY（产成品评估明细表序号 116）**

该产品评估基准日账面值 67,968.69 元，数量 50.8034 万 PCS。评估时以该产品的不含税销售价格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式：

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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)

库存商品案例计算表

序号	名称	金额（元）
1	实际数量（万 PCS）	50.8034
2	售价单价（不含税）（元/万 PCS）	1,700.19
3	产品销售税金及附加费率	0.72%
4	销售费用率	1.35%
5	营业利润率	8.27%
6	所得税率	15.00%
7	R（畅销产品）	50.00%
8	评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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)	80,480.21

**(3) 发出商品**

发出商品账面价值 95,357.81 元，为已售的电容器。经查欣源股份产品均为正常销售，在清查核实的基础上评估人员根据欣源股份提供的资料分析，发出商品为正常产品，参照库存商品的评估方法评估。

评估价值=实际数量×不含税售价×(1-产品销售税金及附加费率-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：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评



估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的城市建设税与教育附加；

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比例平均计算；

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入；

E. 主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

F. 对于亏损企业参照行业利润率确定。

G.所得税率按企业现实执行的税率；

H.r 为一定的比率，由于发出商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 20%。

经评估，发出商品评估值为 128,727.20 元，评估增值 33,369.39 元，增值率 34.99 %。

### 案例二：Y1\_400VAC\_331\_M\_P10\_无\_无-健达创智科技股份有限公司（发出商品序号 2）

健达创智科技股份有限公司所购买的电容器，属一般销售产品，评估时以该产品的不含税结算格减去销售费用、全部税金和部分净利润后，确定评估值。

计算公式：

评估价值=实际数量×出厂单价×（1-产品销售税金及附加费率-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：不含税售价是按照发出商品的销售合同价格或是评估基准日前后的市场价格确定的；

B.产品销售税金及附加费率主要包括以增值税为税基计算交纳的



城市建设税与教育附加;

C.销售费用率是按销售费用与销售收入的比列平均计算;

D.营业利润率=主营业务利润÷营业收入;

E. 主营业利润=营业收入-营业成本-税金及附加-销售费用-管理费用-财务费用

F. 对于亏损企业参照行业利润率确定。

G.所得税率按企业现实执行的税率;

H.r 为一定的比率, 由于发出商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 20%。

根据被评估单位与该客户结算单价测算, 所售阳极不含税销售单价为 849.54 元/万 PCS (不含税), 平均销售税金及附加费率 0.72%, 平均销售费用率为 1.35%, 营业利润率为 8.27%, 所得税率 15%, 将以上参数代入公式, 得

$$\begin{aligned} \text{评估价值} &= 849.54 \times [1 - 0.72\% - 1.35\% - 8.27\% \times 15\% - 8.27\% \times (1 - 15\%) \\ &\quad \times 20\%] \\ &= 809.47 (\text{元/万 PCS}) \end{aligned}$$

即该产品评估基准日评估单价 809.47 元/吨。基准日实际发出数量 2.2000 万 PCS, 则评估值为:

$$809.47 \times 2.2000 = 1,780.83 (\text{元})$$

#### (4) 存货的评估值

存货合计评估值 17,936,036.49 元, 存货跌价准备评估为零, 存货评估增值 4,138,723.80 元, 增值率 30.00%。存货评估增值的主要原因是产成品、发出商品评估增值, 本次产成品按不含税售价考虑可实现销售因素来确定评估值, 评估值包含了一定的利润, 发出商品按实际结算



价格测算，评估值包含了一定的利润。

### 9.其他流动资产

其他流动资产账面值 307,376.65 元，系预缴的企业所得税。

对于预缴的企业所得税，评估人员查阅了纳税申报表，对形成该项目的期间损益情况进行分析，核实账面记录的正确性，分析上述预缴的企业所得税未来减少税金的流出，故以核实后的账面值确定评估值。

其他流动资产评估值为 307,376.65 元。

## 二、长期股权投资

### （一）评估范围

长期股权投资系 1 项对内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司（以下简称：内蒙古欣源）的股权投资。

#### 1、股权结构

截至评估基准日，内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司股权结构如下：

表 1. 评估基准日内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司股权结构

序号	股东名称	认缴出资额（万元）	持股比例（%）
1	欣源股份	3,800.00	49.7353
2	华源昇投资	3,000.00	39.2647
3	墨烯基金	840.4494	11.0000
	合计	7,640.4494	100.0000

#### 2、少数股权情况

根据华源昇投资与内蒙欣源有限签署的《内蒙古华源昇投资有限公司投资协议》的约定，华源昇投资不向内蒙欣源有限委派董事、监事和



高级管理人员，不直接参与内蒙欣源有限的日常正常经营；内蒙欣源有限应于约定日期回购华源昇投资所持股权，并按照约定向华源昇投资支付按照年投资收益率 3.92%计算的固定收益。华源昇投资所持内蒙欣源有限股权系“明股实债”。

根据欣源股份与墨烯基金合伙人内蒙古冬瓜中小微企业投资管理有限公司、内蒙古金彩矿业有限公司、突泉县庆波洗煤有限公司签署的《内蒙古墨烯股权投资基金管理中心（有限合伙）入伙事项说明》，欣源股份向墨烯基金出资 6,000 万元，全部用于对内蒙欣源进行投资；欣源股份仅对墨烯基金对内蒙欣源的投资风险承担亏损，不对墨烯基金其他投资项目承担任何责任；欣源股份不参与分配墨烯基金任何投资项目的投资收益；墨烯基金向内蒙欣源投资 6,000 万元的同时，将向内蒙欣源提供借款 4,000 万元；墨烯基金在内蒙欣源的投资退出后 10 个工作日内将欣源股份在墨烯基金的合伙份额转让给第三方。墨烯基金对内蒙欣源投资的实际资金来源为欣源股份对墨烯基金出资款的专款专用。

### 3、报告期后事项及评估处理

（1）2022 年 6 月 28 日，墨烯基金与欣源股份、内蒙欣源签署了《股份转让协议》，约定墨烯基金将其所持内蒙欣源 840.4494 万股股份（占内蒙欣源总股本的 11%）以 6,000 万元的价格转让给欣源股份。根据《中国工商银行业务委托书回执》（粤 BQ00056100），欣源股份已于 2022 年 7 月 12 日向墨烯基金支付转让款 6,000 万元。

本次评估将墨烯基金持有的 11% 股权并入欣源股份持股比例，同时将欣源股份应收墨烯基金的 6,000 万元评估值为零。

（2）2022 年 7 月 12 日，内蒙欣源作出股东大会决议，同意内蒙欣源回购华源昇投资所持 3,000 万股股份，并在回购完成后对该部分股份



予以减资注销，内蒙欣源的注册资本由 7,640.4494 万元减少至 4,640.4494 万元。2022 年 6 月 14 日，内蒙欣源与华源昇投资就上述回购事项签署《内蒙古华源昇投资有限公司与内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司关于内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司股份回购之协议书》。根据《兴业银行汇款回单（往账）》（第 2022071300506891045000001 号），内蒙欣源已于 2022 年 7 月 13 日向华源昇投资支付回购款 1,500 万元。

本次评估考虑上述减资事项在报告出具日已完成，估不再考虑华源昇投资对内蒙欣源持股比例，即欣源股份持股内蒙欣源比例为 100%，同时考虑内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司因股权回购需要支付的股权回购款 1500 万元。

(3) 2022 年 6 月 7 日，欣源股份与欣源技术签署《股份转让协议》，欣源股份将其所持标的公司 76,404 股股份以 76,404 元的价格转让给欣源技术。欣源技术成立于 2022 年 6 月 6 日，欣源技术为欣源股份的全资子公司其股权结构如下：

表 2. 欣源技术股权结构

序号	股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
1	欣源股份	50	100
合计		50	100

根据标的公司确认，欣源技术尚未开展实质业务，其设立目的为承接内蒙欣源持有内蒙欣源的 76,404 股股份。

考虑到欣源技术为后期成立、尚未开展实质业务，仅持有内蒙欣源的 76,404 股股份、欣源技术为欣源股份的全资子公司，本次评估未考虑该事项对评估结果影响。



综上，本次评估按照欣源股份持股内蒙欣源股比为 100%测算，同时同时将欣源股份应收墨烯基金的 6,000 万元评估值为零，并考虑了内蒙欣源其他非流动负债中应付华源昇投资股权回购款 1500 万元负债。

## （二）被投资单位简介

### 1. 内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司

公司名称：内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司

公司地址：察哈尔右翼后旗白镇建材化工园区原华诚公司厂区

法定代表人：薛永

注册资本：7640.4494 万元人民币

公司类型：其他股份有限公司（非上市）

成立日期：2015-12-30

营业期限：2015-12-30 至 2035-12-29

统一社会信用代码：91150928MA0MWN0Y26

经营范围：许可经营项目：无 一般经营项目：生产、销售、研发：碳材料、石墨及石墨烯；碳材料石墨及石墨烯技术咨询及技术成果转让；锂离子电池（组）的研发、销售；实业投资。

截至评估基准日，企业股权结构如下：

#### 股东名称、股本及持股比例

股东名称	股本（万元）	持股比例（%）
佛山市欣源电子股份有限公司	4632.809	49.7353%
内蒙古华源昇投资有限公司	30,00.00	39.2647%
内蒙古墨烯股权投资基金管理中心（有限合伙）	840.4944	11.0000%
合计	7640.4494	100.00

企业近两年及评估基准日资产、财务状况如下表：

#### 资产、负债及财务状况

单位：人民币万元



项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年04月30日
总资产	28,510.63	41,106.91	56,243.09
负债	18,738.71	18,543.48	29,017.00
净资产	9,771.92	22,563.43	27,226.09
项目	2020年度	2021年度	2022年1-4月
营业收入	23,656.02	33,715.22	17,324.19
利润总额	3,642.58	7,959.18	5,384.73
净利润	3,195.78	6,830.81	4,662.66
审计机构	大信会计师事务所（特殊普通合伙）		

### （三）评估过程及方法

对长期股权投资，首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性。

考虑到欣源电子持有内蒙古欣源 100%股权，故对内蒙古欣源评估基准日的整体资产进行了评估，然后将内蒙古欣源评估基准日净资产评估值乘以欣源电子的持股比例计算确定评估值：

长期股权投资评估值=被投资单位整体评估后净资产评估值×持股比例

### （四）长期股权投资评估结果

按照上述方法，长期股权投资账面价值 38,000,000.00 元，无长期股权投资减值准备，评估价值 319,801,082.34 元，评估增值 281,801,082.34 元，增值率 741.58%。评估增值主要是因为长期股权投资按照成本法进行核算，被评估单位实际账面价值因经营盈利已远大于投资成本导致。

长期股权投资具体评估结果如下表所示：

长期股权投资评估结果一览表

金额单位：人民币元

序号	被投资单位名称	持股比例%	采用的评估方法	评估结果
1	内蒙古欣源石墨烯科技股份有限公司	100.00	资产基础法	319,801,082.34
合计				<b>319,801,082.34</b>



长期股权投资评估结果的详细情况见被投资单位的“资产评估明细表”。

### 三、固定资产

#### (一) 房屋建筑物资产评估技术说明

##### 1. 评估范围

佛山市欣源电子股份有限公司纳入本次评估范围内的房屋建筑物共 4 项，全部为房屋建筑物。账面原值 8,009,366.02 元；账面净值 4,420,000.28 元。其中厂房二评估报告出具日已进行转让，本次评估按照本次转让价确定其评估价值。

##### 2. 房屋建筑物概况

###### (1) 物理状况

佛山市欣源电子股份有限公司申报的房屋建筑物全部分布在佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园，房屋建筑物具体包括厂房 3 栋、宿舍 1 栋。主要建筑物于 2004 年建成投入使用，2010 年新修建厂房 1 栋。

申报房屋建筑物结构类型主要分为框架结构及砖混结构，其建筑结构特征如下：

###### ① 框架结构

钢筋混凝土独立基础；现浇钢筋混凝土板、梁、柱；240mm 砖砌墙体；屋面水泥砂浆找平层、聚苯乙烯挤塑板保温层、SBS 改性沥青防水



卷材；外墙面水泥砂浆刷涂料，内墙及顶棚为水泥砂浆刷乳胶漆；地砖或水泥地面；卷帘门、木门、防火门，塑钢窗。

配套工程：照明、强电、给排水、通讯、消防等。

## ② 砖混结构

砖混结构技术特点：条形基础，240mm 砖墙承重，现浇混凝土板或预制屋面板，层高 3-3.5 米，外墙一般为涂料或墙砖，木门、塑钢窗，室内涂料，矿棉板吊顶或涂料粉刷，地砖地面或水泥。配套设施包括上下水、电、讯等。

## (2) 权属状况

截至评估基准日，纳入评估范围内 2 项房屋建筑物尚未取得产权证，建筑面积合计 8,776.00 平方米，具体情况详见下表：

表4-1 未办证房屋建筑物统计表

建筑物名称	结构	建成年月	计量单位	建筑面积/容积
简易厂房	排架	2010/4	m <sup>2</sup>	3,400.00
厂房二	钢混	2015/6	m <sup>2</sup>	5,376.00
<b>合计</b>				<b>8,776.00</b>

## (3) 抵押担保情况

纳入评估范围内的证书编号为“粤（2016）佛南不动产权第 0105658 号”和“粤（2016）佛南不动产权第 0105700 号”的厂房和宿舍已进行担保，具体担保情况如下：

序号	担保方式	担保人	担保财产	担保权人	债务人	(最高)主债权额(万元)
1.	最高额抵押	抵押人：欣源股份	粤（2016）佛南不动产权第 0105658	抵押权人：广东南海农村商业银行股	欣源股份	965.29



序号	担保方式	担保人	担保财产	担保权人	债务人	(最高) 主债权额 (万元)
			号、粤(2016)佛南不动产权第0105700号不动产权证项下不动产	份有限公司西樵支行	欣源股份	4,888.61

### 3. 评估程序

#### (1) 清查核实阶段

①评估人员根据资产占有方提供的资产评估申报明细表，会同资产占有方有关人员，对实物资产逐项进行核实，核实各类建筑的名称、面积、结构型式和竣工时间等，完善评估明细表，做到账表相符、账实相符；

②核实企业的资产权属，查阅有关证明资产权属的资料，房屋购建合同资料等，核对房屋名称、座落地点、结构类型、建筑面积、使用年限等。

#### (2) 现场勘察阶段

基于本次评估之特定目的，结合待评估房屋建筑物的特点，本次评估主要采用成本法对房屋建筑物进行评估。评估工作主要分以下四个阶段进行：

首先，清查核实基础数据并收集工程技术资料。评估人员进入现场后根据被评估单位提供的资产清查评估明细表，进行账表核对，主要核对房屋建筑物的名称、位置、结构、建筑面积、使用年限、账面



价值等；收集待估建筑物的施工图纸、概预算、工程决算及产权资料。

其次，实地查勘。对房屋的外型、结构形式、层数、高度、跨度、构件材质、内外装修、使用维修、施工质量、水电管线安装使用的情况进行了较详细的勘察，走访有关房屋建筑物的管理维护人员及使用人员。对房屋建筑物的位置、环境等进行调查，并按现场调查记录表做详细记录，形成现场勘察表。

再次，搜集价格资料。搜集当地的建设工程概预算定额和材料、人工、机械价格变动的资料，收集有关管理部门对房屋建筑物建设的相关政策规定。

最后，评估作价及编制评估说明。依据所搜集的资料对评估对象进行因素分析、评定估算，得出评估对象于评估基准日的评估价值，并最终形成评估技术说明。

### (3) 评定估算阶段

根据评估依据、评估资料，评估人员进行测算、确定委估资产在评估基准日的公允价值，得出评估结果后撰写评估技术说明。

## 4. 评估方法

基于本次评估之特定目的，对于被评估单位通过自建方式取得的房产采用重置成本法进行估算，具体评估方法如下：

评估值=重置全价×成新率

### (1) 重置成本的确定



根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)文件规定,对于符合增值税抵扣条件的不动产,重置全价应扣除相应的增值税。

重置全价=建安工程造价(除税)+前期费用及其他费用(除税)+资金成本

#### A. 建安造价

建安工程造价:评估人员根据相关施工图纸计算确定各分部工程的工程量,依据当地现行的建筑工程概预算定额、费用定额、行业定额及材料价差调整文件,采用重编预算法测算建安工程造价,测算出建筑安装工程造价。

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. 前期及其他费用

建设工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额,根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用名称、计费基础、计费标准、计费依据如下表:

表4-2 建设工程前期费用及其他费用

序号	取费项目	取费基础	标准(含税)	标准(除税)	取费依据
1	建设单位管理费	投资额	1.22%	1.22%	参考财建[2016]504号
2	工程勘察计费	投资额	2.86%	2.70%	参考物价局 2002 价字 10 号



3	工程监理费	投资额	1.99%	1.88%	参建设部发改价格 [2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.19%	0.18%	参考计价格[2002]1980号
5	环境评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考计价格 [2002] 125 号
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.42%	0.40%	参考计价格 (1999) 1283 号
合计			6.80%	6.49%	

### C. 资金成本

资金成本按照被评估单位的合理建设工期，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于2022年4月20日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率；按照资金均匀投入计取。资金成本计算公式如下：

$$\text{资金成本} = (\text{含税建安工程造价} + \text{含税前期及其他费用}) \times \text{合理建设工期} \times \text{贷款基准利率} \times 1/2$$

#### (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、及上下水、通风、电照等各部分的勘察，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。

$$\text{成新率} = \text{尚可使用年限} / (\text{已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

#### (3) 评估值的确定

$$\text{评估值} = \text{重置成本} \times \text{成新率}$$


## 5. 评估结果及增减值原因分析

### (1) 评估结果

经实施上述评定估算程序后，房屋建筑物类于评估基准日 2022 年 4 月 30 日的评估结果如下表所示：

表4-3 房屋建筑物类评估结果汇总表

金额单位：人民币元

科目名称	账面价值		评估值	
	原值	净值	原值	净值
合计	8,009,366.02	4,420,000.28	10,537,780.18	8,441,240.00
房屋建筑物	8,009,366.02	4,420,000.28	10,537,780.18	8,441,240.00

### (2) 评估结果及与账面价值相比变动原因分析

评估原值增值 2,528,414.16 元，增值率 31.57%，评估净值增值 4,021,239.72 元，增值率 90.98%。

主要增值原因如下：房屋建筑物建成时间至基准日较早，近些年人工、材料不断上涨，导致评估原值增值。企业折旧年限短于评估采用的经济年限，故导致评估净值增值。

## 6. 评估案例

### 案例一：厂房（房屋建筑物评估明细表第 1 项）

#### (1) 房产概况

结构：框架结构

建筑面积：2,457.54 平方米

层数：3 层

层高：3.8 米



檐高：3.95 米

建成时间：2004 年 7 月

### 1) 工程概况

厂房为框架结构，主体 3 层，钢筋混凝土独立基础；现浇钢筋混凝土板、梁、柱；240mm 砖砌墙体；屋面水泥砂浆找平层、聚苯乙烯挤塑板保温层、SBS 改性沥青防水卷材；外墙贴面贴砖，内墙及顶棚为水泥砂浆刷乳胶漆局部矿棉板吊顶；防滑地砖地面局部防静电地板；铝合金框玻璃弹簧门、木门、防火门，塑钢窗。

配套工程：照明、强电、给排水、通讯、消防。

至评估基准日，该房产基础、墙体、屋面、地面、内外装饰、门窗、电气等配套设施均正常使用，能满足生产工艺需要。

### 2) 房地产权属状况

该房产截止评估基准日已取得产权证，权证编号粤（2016）佛南不动产权第 0105658 号；证载面积 2,457.54 平方米，证载权利人为佛山市欣源电子股份有限公司，至基准日该厂房已抵押广东南海农村商业银行，抵押期限至 2023 年 11 月。

## (2) 重置成本的计算

### 1) 建安综合造价的计算

建筑安装工程造价包括建筑装饰工程、安装工程的总价，建安工程造价采用“预决算调整法”进行计算，评估人员套用《2018 广东省房屋建筑与装饰工程综合定额》并依据《2022 年 4 月广东省工程材料



市场信息价》调整材料价差，得出建筑物的建安造价。计算过程详见下表：

表4-4 土建工程取费表

序号	汇总内容	金额:(元)	其中:暂估价 (元)
1	分部分项合计	2010193.43	
1.1	砌筑工程	102689.10	
1.2	混凝土及钢筋工程	1130608.76	
1.3	门窗工程	105087.70	
1.4	楼地面工程	369818.21	
1.5	墙柱面工程	70388.49	
1.6	天棚工程	155961.15	
1.7	其他工程	75640.02	
2	措施合计	267194.65	
2.1	安全防护、文明施工措施项目费	165438.92	
2.2	其他措施费	101755.73	
3	其他项目	11533.49	—
4	规费	2288.92	—
5	税金	206208.94	—
6	总造价	2497419.44	
投标报价合计=1+2+3+4+5		2497419.44	

表4-5 安装工程取费表

序号	汇总内容	金额:(元)	其中:暂估价 (元)
1	分部分项合计	325600.83	
1.1	消防	34082.77	
1.2	给排水	19675.58	
1.3	电气	271842.48	
2	措施合计	44145.43	
2.1	安全防护、文明施工措施项目费	36499.85	
2.2	其他措施费	7645.58	
3	其他项目	3403.02	—
4	规费	373.15	—



5	增值税销项税额	33617.02	—
6	总造价	407139.45	
投标报价合计=1+2+3+4+5		407139.45	

建安工程（含税）=2,904,559.00（元）取整

建安工程（除税）=2,664,733.00（元）取整

### 2) 建设前期费用及其他费用

工程前期及其他费用按照被评估单位的工程建设投资额，根据行业、国家或地方政府规定的收费标准计取。前期及其他费用具体计算如下表：

表4-6 工程前期费用及其他费用

序号	取费项目	取费基础	标准（含税）	标准（除税）	取费依据
1	建设单位管理费	投资额	1.22%	1.22%	参考财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	投资额	2.86%	2.70%	参考物价局2002价字10号
3	工程监理费	投资额	1.99%	1.88%	参建设部发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.19%	0.18%	参考计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考计价格[2002]125号
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.42%	0.40%	参考计价格（1999）1283号
合计			6.80%	6.49%	

前期及其他费用（含税）=建安造价（含税）×费率（含税）  
=197,510.01（元）

前期及其他费用（除税）=建安造价（含税）×费率（含税）  
=107,468.68（元）

### 3) 资金成本



该项目总体建成投产的周期为 1 年，参照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 4 月 21 日公布的贷款市场报价利率确定贷款利率为 3.7%，并假设资金均匀投入。则

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

$$=57,388.28（元）$$

#### 5) 重置成本

重置成本=除税建安造价+除税前期及其它费用+资金成本

$$=2,829,590.00（元）$$

#### (3) 成新率计算

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、墙体、地面、屋面、门窗、墙面粉刷、及上下水、电照等各部分的勘察，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。

$$\text{成新率}=\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限})\times 100\%$$

该房屋为 2004 年 7 月建成并投入使用，至评估基准日时已经使用 17.84 年。通过现场勘察，该房屋建筑物基础无沉降现象，墙板承载良好；外墙表面、室内地面平整完好，内墙和天棚局部墙皮脱落；门窗



无变形破损；照明、消防等配套设施使用正常，该房产尚可使用年限确定为 32 年。则：

$$\begin{aligned} \text{成新率} &= \text{尚可使用年限} / (\text{尚可使用年限} + \text{已使用年限}) \times 100\% \\ &= 32 / (32 + 17.84) \times 100\% \\ &= 64\% \end{aligned}$$

#### (4) 评估值

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置成本} \times \text{成新率} \\ &= 2,829,590.00 \times 64\% \\ &= 1,810,940.00 \text{ 元} \end{aligned}$$

### (二) 设备类资产评估技术说明

#### 1. 评估范围

纳入本次评估范围的设备类资产为机器设备和车辆，账面原值为 85,581,688.25 元，账面净值为 32,340,710.50 元。评估基准日账面价值如下表：

设备类资产账面价值情况表

金额单位：人民币元

科目名称	账面值(元)	
	原值	净值
设备类资产合计	85,581,688.25	32,340,710.50
机器设备	85,484,785.60	32,246,365.00
车辆	96,902.65	94,345.50
电子设备	-	-

#### 2. 资产概况

##### 1) 机器设备



主要设备：配电设备、分选机、卷绕机、空调、自动卷绕机、全自动成型编带机和滑阀式真空泵等。

上述设备购置日期主要在 2004 年-2022 年陆续采购，截至评估基准日设备均可正常使用，可满足生产需要。

2) 车辆主要为一辆江铃牌小轿车，至基准日车辆均可正常行驶。

#### (4) 账面值构成

机器设备账面价值主要包括设备购置费、运杂费、安装调试费及分摊其他费等；车辆账面价值包含购置费、牌照费以及税费等。

(5) 机器设备采用平均年限法计提折旧。

(6) 被评估单位制定有生产管理、安全管理制度及其实施细则。设备按使用部位及安全等级的不同，分别制定有定期巡检制度，各项强制性检修保养制度健全并建有与之相应的考核办法。对重要设备的购置、运行、检修、更换零部件以至报废处理实行跟踪管理，保证设备运行的良好环境。在各使用部门有设备运行、维护、保养制度，对主要大型设备都有定期检修制度及检修记录，并建有值班岗位责任制。

### 3.评估过程

#### (1) 清查核实工作

1) 为保证评估结果的准确性、根据企业设备资产的构成特点，指导该公司根据实际情况填写资产申报评估明细表，并以此作为评估的参考资料。

2) 针对资产申报评估明细表中不同的设备资产性质及特点，采取不同的清查核实方法进行现场勘察。做到不重不漏，并对设备的实际运行状况进行认真观察和记录。

3) 设备评估人员对大型、重点设备采取查阅设备运行记录，查阅设备技术档案，了解设备的实际状况；并向现场操作、维护人员了解设备



的运行检修情况，更换的主要部件及现阶段设备所能达到的主要技术指标情况；向企业设备管理人员了解设备的日常管理情况及管理制度的落实情况，从而比较充分地了解设备的历史变更及运行情况；以台账盘点的方式对实物进行核查核实。

4)根据现场实地勘察结果，进一步完善评估申报表，要求做到“表”、“实”相符。

5)关注本次评估范围内设备的产权问题，如查阅并核对车辆行驶证；调阅固定资产明细账及相关财务凭证，了解设备账面原值构成情况。

## (2) 评估作价

开展市场询价工作，根据评估目的确定价值类型、选择评估方法，进行评定估算。

## (3) 评估汇总

对设备类资产评估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。

## (4) 撰写评估技术说明

按资产评估准则要求，编制“设备评估技术说明”。

## 4.评估方法

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

#### 1)机器设备重置全价

重置全价（不含税）=设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

Φ购置价



国产设备购置价格的选取主要通过查阅《2021 机电产品价格信息查询系统》（机械工业信息研究院）和网上寻价、向生产厂家或贸易公司咨询最新市场成交价格以及企业近期同类设备购置价格等综合判定；

对少数未能查询到购置价的设备，比较同年代，同类型设备功能、产能，采取价格变动率推算确定购置价；

#### ② 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。购置价格中包含运输费用的不再计取运杂费。

运杂费计算公式如下：

$$\text{设备运杂费} = \text{设备购置价} \times \text{运杂费率}$$

#### ③ 安装调试费

安装调试费率主要参照《资产评估常用数据与参数手册》相关设备安装费率，同时考虑设备的辅助材料消耗、安装基础情况、安装的难易程度和产权持有单位以往有关设备安装费用支出情况分析确定。对小型、无须安装的设备，不考虑安装工程费。

安装调试费计算公式如下：

$$\text{安装调试费} = \text{设备购置价} \times \text{安装调试费率}$$

#### ④ 基础费

如设备不需单独的基础或基础已在建设厂房时统一建设，账面值已体现在房屋建筑物中的设备不考虑设备基础费用；单独基础参考工程概算、结算资料，或依据《资产评估常用数据与参数手册》提供的基础费参考费率，结合产权持有单位实际支出情况分析确定。

基础费计算公式如下：

$$\text{基础费} = \text{设备购置价} \times \text{基础费率}$$



## 5 前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，依据相关行业定额及该设备所在地建设工程其他费用标准计取，结合本身设备特点进行计算。前期费率表如下表：

前期及其他费用表

序号	取费项目	取费基础	标准（含税）	标准（除税）	取费依据
1	建设单位管理费	投资额	1.22%	1.22%	参考财建[2016]504号
2	工程勘察设计费	投资额	2.86%	2.70%	参考物价局2002价字10号
3	工程监理费	投资额	1.99%	1.88%	参建设部发改价格[2007]670号
4	招标代理费	投资额	0.19%	0.18%	参考计价格[2002]1980号
5	环境影响评价费	投资额	0.12%	0.11%	参考计价格[2002]125号
6	可行性研究报告编制费	投资额	0.42%	0.40%	参考计价格（1999）1283号
合计			6.80%	6.49%	

前期及其他费用计算公式如下：

前期及其他费用（含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×含税费率

前期及其他费用（不含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×不含税费率

## 6 资金成本

考虑到所参评的机器设备是企业筹建至投产系列设备之一，其生产能力受企业整体建设（房屋、建筑物、其他设备等）运行制约，所以将其购置到运行的周期比照企业整体工程建设周期计算其建设工期，其采用的利率按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于基准日公布的贷款市场报价利率计算，资金成本按均匀投入计取。

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2



### ⑦设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部税务总局海关总署公告2019年第39号的规定,对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。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、基础费、前期及其他费用等涉及的增值税。

国产设备可抵扣税额=设备购置价/(1+13%)×13%+运杂费/(1+9%)×9%+(安装费+基础费)/(1+9%)×9%+含税前期费-不含税前期费

### 2) 运输车辆重置全价

根据当地汽车市场销售信息等近期车辆市场价格资料,确定运输车辆的现行含税购价,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,同时根据财政部、国家税务总局《关于将铁路运输和邮政业纳入营业税改征增值税试点的通知》(财税[2013]106号)文件规定及财政部税务总局海关总署公告2019年第39号的规定,购置车辆增值税可以抵扣政策,计算公式如下:

重置全价=现行购价+车辆购置税+新车上户手续费-可抵扣增值税

①车辆购置价:根据车辆市场信息及《太平洋汽车网汽车报价库》,《易车网》等近期车辆市场价格资料,参照车辆所在地同类车型最新交易的市场价格确定本次评估车辆购置价格;对购置时间较长,现不能查到原型号规格的车辆购置价格时参考相类似、同排量车辆价格作为评估车辆购置价参考价格。

②车辆购置税根据《中华人民共和国车辆购置税法》(2018年12月29日第十三届全国人民代表大会常务委员会第七次会议通过)规定计取;车辆购置税应纳税额=计税价格×10%。该“纳税人购买自用车辆的



计税价格应不包括增值税税款”。

故：购置附加税 = 购置价 ÷ (1+13%) × 10%

③新车上户牌照手续费等：根据车辆所在地该类费用的内容及金额确定。

④可抵扣的增值税

可抵扣增值税额 = 购置价 / 1.13 × 13%

3) 电子设备重置全价

根据当地市场信息及《中关村在线》《太平洋电脑网》等近期市场价格资料，确定评估基准日的电子设备价格，一般生产厂家或代理产提供免费运输及安装调试，以不含税购置价确定其重置全价：

重置全价（不含税）= 购置价 - 可抵扣的增值税

可抵扣增值税额 = 购置价 / 1.13 × 13%

另：部分电子设备采用市场法进行评估。

（2）成新率的确定

1) 机器设备综合成新率

对机器设备的成新率，参照设备的经济寿命年限，并通过现场勘察设备现状及查阅有关设备运行，修理及设备管理档案资料，对设备各组成部分进行勘察，综合判断该设备其尚可使用年限，在此基础上计算成新率 N，即：

$$N = \text{尚可使用年限} / (\text{实际已使用年限} + \text{尚可使用年限}) \times 100\%$$

2) 车辆成新率

根据商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》的有关规定，车辆按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

$$\text{使用年限成新率} = (1 - \text{已使用年限} / \text{规定使用年限或经济使用年$$


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。即:

成新率 = Min (使用年限成新率, 行驶里程成新率) +a

其中, a 为车辆特殊情况调整系数。

### 3) 电子设备成新率

成新率 = (1 - 已使用年限 ÷ 经济寿命年限) ×100%

或成新率 = [尚可使用年限 ÷ (已使用年限 + 尚可使用年限)] ×100%

另: 直接按二手市场价评估的电子设备, 无须计算成新率。

### (3) 评估值的确定

评估值 = 重置全价 × 成新率

## 5. 评估结果及评估增减值原因的分析

### (1) 评估结果

#### 设备类资产评估结果汇总表

金额单位: 人民币元

科目名称	账面值 (元)		评估值 (元)		增值率 (%)	
	原值	净值	原值	净值	原值	净值
合计	85,581,688.25	32,340,710.50	89,017,490.00	45,985,457.00	4.01	42.19
机器设备	85,484,785.60	32,246,365.00	88,911,180.00	45,882,337.00	4.01	42.29
车辆	96,902.65	94,345.50	106,310.00	103,120.00	9.71	9.30
电子设备	-	-	-	-		

具体评估结果详见“机器设备评估明细表”和“车辆评估明细表”。



## (2) 评估增减值原因分析

1) 机器设备评估增减值原因：评估原值增值原因：由于基准日设备购置价有所上升，故导致评估原值增值；评估净值增值原因：一是评估原值增值、二是由于企业折旧年限低于本次评估的经济使用年限造成。

2) 车辆评估原值增值主要是由于账面成本仅为车辆裸价，净值增值的原因是企业折旧年限低于本次评估的经济使用年限。

## 6. 评估案例

### 案例一：振动成型机(机器设备评估明细表序号 32)

设备名称：焊接机

规格型号：HBJ-20

生产厂家：东莞市石龙力宏机械厂

启用日期：2013年1月

账面原值：85,470.09 元

账面净值：4,273.51 元

#### (1) 设备概况

主要技术参数：

重量：2100kg

体积：1800cm \* 1800cm \* 2000cm

输出功率：300000 (W)

频率：50 (Hz)

焊头行程：500 (mm)

焊接面积：800



## (2) 设备重置全价的确定

经查询当地设备市场信息、网上近期报价等设备价格资料，结合评估人员专业判断综合确定价格。具体各项取费及计算过程见下表：

**机器设备案例重置全价计算表【不含税】**

序号	项目	金额单位	费率/税率/利率	计算公式	金额
A	设备购置价	元			100,000.00
B	运杂费	元	0.00%	(A)×运杂费率	0.00
C	基础费	元	0.00%	(A)×基础费率	0.00
D	安装费	元	10.00%	(A)×安装费率	0.00
E	前期及其他费用(含税)	元	7.61%	(A+B+C+D)×费率	6,800.00
F	前期及其他费用(除税)	元	7.28%	(A+B+C+D)×费率	6,490.00
G	资金成本	元	4.25%	(A+B+C+D+E)×费率×工期÷2	1,975.80
H	可抵扣税费	元		a+b+c	11,814.42
a	设备费可抵扣增值税	元	13.00%	(A)/1.13×13%	11,504.42
b	运杂费、安装费及基础费可抵扣增值税	元	9.00%	(B+C+D)/1.09×9%	0.00
c	前期费可抵扣增值税	元	6.00%	E-F	310.00
J	重置单价	元		A+B+C+D+E+G-H	96,961.38
K	重置全价取整	元	取整		97,000.00

### A.购置价

经查询当地设备市场信息、网上近期报价等设备价格资料，评估人员向设备制造厂家询价、结合评估人员专业判断综合确定案例设备价格100,000.00元。

### B.运杂费

该购置价包含运杂费，故不再考虑。

### C.基础费

该设备基础包含在土建里评估，故不再考虑。

### D.安装调试费

该设备不需要安装，故不再考虑。



## E. 前期及其他费用

其他费用包括建设单位管理费、可行性研究报告及评估费、设计费、工程监理费等，是依据该设备所在地建设工程其他费用标准，结合本身设备特点进行计算，含税及不含税前期费率分别为 6.80% 和 6.49%，则：

前期及其他费用（含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×含税费率

= 6,800.00（元）

前期及其他费用（不含税）=（设备购置价+运杂费+安装调试费+基础费）×不含税费率

= 6,490.00（元）

## F. 资金成本

资金成本按照被评估企业的合理建设工期 2 年计算，评估基准日中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）为 3.70%，资金成本按均匀投入计取，资金成本计算公式如下：

资金成本=（设备购置价格+运杂费+安装调试费+基础费+前期及其他费用（含税））×合理建设工期×贷款利率×1/2

= 1,975.80（元）

## G. 设备购置可抵扣增值税

根据(财税〔2008〕170号)《关于全国实施增值税转型改革若干问题的通知》、《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)及(财税〔2018〕32号)文件、财政部税务总局海关总署公告 2019 年第 39 号的规定，对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。抵扣额为购置价、运杂费、安装费、前期及其他费用等涉及的增值税。

可抵扣增值税=设备购置价格/(1+13%)×13%+(运杂费+安装调试



$$\begin{aligned} & \text{费})/(1+9\%)\times 9\%+\text{前期及其他费用(含税)}-\text{前期及其他费用(不含税)} \\ & =11,814.42(\text{元}) \end{aligned}$$

#### H.设备重置全价(不含税)

重置全价(不含税)=设备购置价+运杂费+安装调试费+前期及其它费用+资金成本-设备购置可抵扣增值税

$$=97,000.00\text{元(取整)}$$

#### (3)成新率的确定

该振动机评估经济使用年限为16年,于2013年1月启用,截至评估基准日已运行9.25年,目前该设备运转正常。

评估人员通过现场实地勘查设备状况,查阅有关设备的运行状况、主要技术指标等均在出厂设计范围,经向有关工程技术人员、操作人员查询该设备的技术状况、故障情况、维修保养的情况,通过分类判定各部位使用状况,根据以上勘查结果,确定该设备尚可使用7年。

$$\begin{aligned} \text{综合成新率} & =\text{尚可使用年限}/(\text{已使用年限}+\text{尚可使用年限}) \\ & =7/(7+9.25)\times 100\% \\ & =43\% \end{aligned}$$

#### (4)评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} & =\text{重置全价}\times\text{成新率} \\ & =97,000.00\times 43\% \\ & =41,710.00(\text{元}) \end{aligned}$$

### 案例二：轻型厢式货车(车辆评估明细表序号1)

#### (1)车辆概况

设备名称：轻型厢式货车

车辆牌号：粤E6SK59

规格型号：江铃牌JX5045XXYTGE26

生产厂家：江铃汽车



购置时间：2022年1月

启用时间：2022年1月

账面原值：96,902.65 元

账面净值：94,345.50 元

### 主要技术参数

品牌	江铃	类型	厢式运输车
额定质量	1100	总质量	4495
整备质量	3200	燃料种类	柴油
轴距	3360	轴荷	1840/2655
前悬后悬	1150/1485	前轮距	1680
最高车速	100	额定载客	5
驾驶室准乘人数	3	转向形式	方向盘

#### (2) 重置全价的确定

车辆的重置全价由车辆购置价、车辆购置附加税和新车上户牌照手续费等合理费用构成。

#### 车辆案例重置全价计算表【不含税】

序号	项目	费率/税率	计算公式	金额(元)
A	车辆重置现价			109,000.00
B	其中增值税额	13%	A/1.13×13%	12,539.82
C	购置附加税	10%	A/1.13×10%	9,646.02
D	各项费用			200
E	重置全价(含税)		A+C+D	131,385.84
F	重置全价(除税)		E-B	106,310.00

1) 购置价：经查询当地汽车市场销售信息、汽车之家网等近期车辆市场价格资料，确定该型号车辆评估基准日含税购置价109,000.00元。

2) 车辆购置税：按主管部门规定，为不含税价格的10%，即购置税 = 含税购置价/1.13×10% = 9,646.02(元)

3) 新车注册上牌费等其他费用



经调查，车辆上牌其他费用约 200 元。

#### 4) 可抵扣税额

根据相关文件规定，购置车辆增值税可以抵扣政策，即：

可抵扣税额=含税购置价/1.13×13%=12,539.82（元）

#### 5) 重置全价

重置全价（不含税）=含税购置价+车辆购置税+牌照费等其他费-可抵扣税额

=106,310.00 元（取整）

### （3）成新率的确定

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，按以下方法确定成新率后取其较小者为最终成新率，即：

#### 1) 行驶里程成新率

该车已行驶里程为 20,426 公里，规定行驶里程 60 万公里，则：

行驶里程成新率=（1-已行驶里程 / 规定行驶里程）×100%

=97%

#### 2) 年限法成新率

该车经济耐用年限为 15 年，2022 年 1 月投入使用，至评估基准日已使用 0.28 年，则：

年限成新率=（1-已使用年限 / 规定或经济耐用年限）×100%

=98%

#### 3) 车辆特殊情况调整系数 a

对待估车辆进行必要的勘察鉴定，确定车辆特殊情况调整系数 a。  
本次评估对待估车辆进行了必要的勘察，未发现需调整的事项。

即：成新率 = Min（使用年限成新率，行驶里程成新率）+a

=97%



#### (4) 评估值的确定

$$\begin{aligned} \text{评估值} &= \text{重置全价} \times \text{成新率} \\ &= 106,310.00 \times 97\% \\ &= 103,120.00 \text{ (元)} \end{aligned}$$

### 四、在建工程

#### 1、评估范围

在建工程账面价值为 1,177,254.47 元，均为在建工程-设备安装工程，为企业正在安装的设备。

#### 2、核查验证

核对账目：根据被评估单位提供的在建工程评估申报明细表，首先与被评估单位的资产负债表相应科目核对使总金额相符；然后与被评估单位的在建工程明细账、台账核对使明细金额及内容相符；最后对部分在建工程核对了原始记账凭证等。

资料收集：评估人员按照重要性原则，根据在建工程的类型、金额等特征收集了项目合同、付款凭证等评估相关资料。

现场勘查：评估人员和被评估单位相关人员共同对评估基准日申报的在建工程进行了现场勘查。

现场访谈：评估人员向被评估单位调查了解了在建工程的用途等信息；调查了解了在建工程账面原值构成等相关会计政策与规定。

核实结果：在建工程-设备安装工程账面价值组成为系为企业新添置未验收的设备。

#### 3、评估方法

委估的在建工程开工时间较短，经了解设备购置价变动不大，以核实后的账面值确定评估值。



## 5、评估结果

在建工程评估值 1,177,254.47 元，无增减值。

## 五、使用权资产评估技术说明

使用权资产账面值 7,535,879.31 元，核算内容为被评估单位租赁的房屋、土地等形成的使用权资产。

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。企业根据《企业会计准则第 21 号--租赁(修订版)》的规定进行核算，确认使用权资产和租赁负债。

评估人员核对了企业总账、明细账、会计报表及清查评估明细表，审核了相关的原始凭证、租赁合同，对每项租赁资产的初始计量、摊销金额的准确性、合理性等进行了分析，符合租赁会计准则的核算规定，账面余额合理反映了基准日企业享有的相关使用权资产的权益价值，故本次评估以核实后账面值确认评估值。

使用权资产的评估值为 7,535,879.31 元。

## 六、无形资产

### (一) 无形资产-土地使用权评估技术说明

#### 1、评估范围

纳入本次评估范围的无形资产—土地使用权为企业申报的 1 项土地使用权资产，具备合法土地使用权证书，土地面积合计为 2,058.90 平方米。原始入账价值为 267,658.30 元，账面净值为 170,327.91 元。



## 2、评估对象概况

### (1) 产权概况

本次评估范围内共 1 宗国有土地使用权，至基准日该宗土地已随房屋抵押给广东南海农村商业银行，抵押期限至 2023 年 11 月，本次评估土地产权证编号、宗地名称、位置、土地用途、使用权类型、终止日期、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

土地登记状况一览表

序号	土地产权证编号	土地位置	土地用途	使用权类型	终止日期	使用权面积(平方米)
1	粤(2016)佛南不动产权第 0105658 号	佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园富达路 6 号	工业	出让	2050/3/17	2,058.90

### (2) 现状利用概况

经现场勘查，评估对象全部为企业自用土地，土地上建有厂房一栋。

## 3、评估程序

### (1) 收集资料及准备

根据企业提供的无形资产 - 土地使用权评估明细表，进行账表核对，并核对各宗土地的土地证号、证载权利人、证载用途、坐落地点、使用面积、土地使用权到期日等；查看土地使用证或不动产权证、土地使用权出让（转让）合同等；收集土地评估所需的其他资料等。

### (2) 实地查勘

根据账表相符的明细表进行现场查勘。对每一评估对象进行详尽的现场勘查，主要包括待估宗地现状开发和利用情况、周边配套设施情况等进行了了解和记录。

### (3) 市场调查



根据评估对象的特点，评估人员进行有针对性的市场调查，调查了解当地政府公布的有关征地文件、标定地价文件、当地土地开发费、类似土地市场交易案例等有关资料，取得土地评估的计价依据。

#### （4）评估作价

在实施了上述调查和勘察程序的基础上，根据待估宗地的具体情况，采用适宜的评估方法进行评估作价，并撰写有关说明。

### 4、评估方法

#### （1）评估方法选择

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，本次评估主要选用以下方法：

A. 成本逼近法：评估对象为工业用地，近年来待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

#### B. 标定地价系数修正法：

待估宗地所在区域处于佛山市南海区标定地价覆盖范围内，标定地价处于有效期内且修正体系完善，故可采用标定地价系数修正法。

#### （2）评估方法介绍

1) 成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。

2) 标定地价系数修正法是通过对待估宗地地价影响因素的分析，利用宗地地价修正系数，对各城镇已公布的同类用途同级或同一区域土地标定地价进行修正，估算待估宗地客观价格的方法。



## 5、评估结果及增减值原因分析

### 1、评估结果及增减值

纳入本次评估范围的无形资产-土地使用权账面价值为 170,327.91 元,评估值为 1,206,521.26 元,评估增值 1,036,193.35 元,增值率 608.35%。

### 2、评估增减值原因分析

本次评估范围的无形资产-土地使用权主要增值原因是:账面价值为企业以前年度取得土地使用权的成本价,随着近年来该区域社会与经济的不断发展,该区域投资环境的不断优化、基础设施的不断改善等带动了区域内土地使用权价值的上升,从而导致评估值相对账面价值增值。

## 6、典型案例-粤(2016)佛南不动产权第 0105658 号土地(无形资产—土地评估明细表序号 1)

### (1) 待估宗地基本情况

#### 1) 土地登记状况

企业已取得新的不动产权证,宗地信息记录于粤(2016)佛南不动产权第 0105658 号权证中。信息如下:

权利人:佛山市欣源电子股份有限公司

坐落:佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园富达路 6 号

不动产单元号:440605 004006 GB01314 F00020001

地类用途:工业用地

使用权类型:出让

使用期限:2050 年 3 月 17 日止

土地面积:2,058.90 平方米

现场勘查:该宗地东临广州绕城高速、西富达路、南临汇灰纺织、北临佛山市恒大纸品有限公司。



## 2) 土地权利状况

待估宗地的土地所有权属于国家所有。

估价对象的土地使用权属于佛山市欣源电子股份有限公司。土地性质为出让，出让方式取得该宗地，该宗地土地使用权终止日期为 2050 年 3 月 17 日，至本次评估基准日 2022 年 4 月 30 日，剩余土地使用年限为 27.90 年。该宗土地使用权来源合法、面积准确、界限清楚、无纠纷。

截止至本次评估基准日委估宗地及地上房屋建筑物均已抵押，抵押给广东南海农村商业银行，抵押期限至 2023 年 11 月。

## 3) 土地利用状况

经现场勘查，评估对象全部为企业自用土地，土地上建有厂房一栋。

### (2) 地价定义

根据委托人及土地使用权人提供的资料及评估人员现场查勘，待估宗地土地登记用途及设定用途、宗地内外实际及设定开发程度、土地登记使用年限及设定年限、土地利用条件和使用权类型等情况状况设定如下：

#### 1) 土地用途设定

待估宗地登记用途为工业用地，实际用途为工业用地，依据《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017），本次评估设定用途为工业用地。

#### 2) 开发程度设定

待估宗地实际开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）、宗地红线内“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”。



### 3) 土地使用年限设定

根据土地使用证，待估宗地土地使用权终止日期为 2050 年 3 月 17 日，至评估基准日剩余使用年期为 27.90 年，故本次评估设定使用年限为 27.90 年。

### 4) 土地利用条件说明

截至评估基准日，待估宗地现状容积率约为 1.19。一般情况下工业用地因鼓励集约利用，增加容积率一般也不会加征土地税款，该宗地对应的标定地价设定容积率为 2.0，故本次评估按照工业用地一般平均水平设定为 2.0。

### 5) 使用权价格类型

待估宗地于评估基准日时点为国有出让土地使用权，故本次评估土地使用权类型设定为出让。

综上，待估宗地地价定义为：待估宗地在公开市场条件下、于 2022 年 4 月 30 日、现状利用条件下、设定开发程度为宗地红线外“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）和宗地红线内“场地平整”、设定用途为工业用地、使用年限为 27.90 年的国有出让土地使用权价格。

## (3) 地价影响因素分析

### 1) 一般因素

一般因素是影响土地价格的一般、普遍、共同的因素，主要指影响城镇用地的地价总体水平的自然、社会、经济和行政等因素，通过对土地供给和需求两方面的不同作用，影响城市地价的总体水平。

#### A. 地理位置与自然状况

##### ① 地理位置

佛山地处广东省中部、珠三角腹地，位于东经 113°06'，北纬 23°02'。毗邻港澳、东接广州、南邻中山，与广州共同构成“广佛都市圈”，大力



推进广佛同城化合作，打造国际大都市区，是珠江三角洲城市之一、粤港澳大湾区重要节点城市。

## ②自然环境

佛山气候温和，雨量充沛，四季如春，属亚热带季风性湿润气候，年平均气温 23.2℃，自古就是富饶的鱼米之乡。

珠江水系中的西江、北江及其支流贯穿佛山全境，属典型的三角洲河网地区。

## ③行政区划与人口状况

佛山前身为管辖珠江三角洲的粤中行署、佛山专区。截至目前，佛山市辖 5 个市辖区：禅城区、顺德区、南海区、三水区、高明区。

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，佛山市常住人口为 9498863 人。是我国 14 个特大城市之一。全市常住人口与 2010 年第六次全国人口普查的 7194311 人相比，十年共增加 2304552 人，增长 32.03%，年平均增长率为 2.82%。

全市共有家庭户 3326970 户，集体户 448801 户，家庭户人口为 8021857 人，集体户人口为 1477006 人。平均每个家庭户的人口为 2.41 人，比 2010 年第六次全国人口普查的 2.85 人减少 0.44 人。

## ④城市交通条件及基础设施状况

佛山市城市交通条件及基础设施状况较好，截至目前汽车客运站共计 13 处，铁路火车站设有佛山站和三水站，佛山沙堤机场位于佛山市西北 7 千米处，毗邻广州、中山、江门、肇庆、开平等大中小城市和顺德区，来往交通便利。

佛山市首条开通运营的地铁线路是广佛线。于 2010 年启用魁奇路站至西朗站段，于 2014 年底启用西朗站至燕岗站，二期（魁奇路站至



新城东站)于2016年底开通,燕岗站-沥滘站段预计于2018年年底开通。

兴建地铁2号线、地铁3号线的规划已获国务院审批通过,两项目总投资498.1亿元。两条线路沿途的车站位置已基本确定,其中,2021年12月28日,佛山地铁2号线开通运营。

佛山市内公共汽车公司主要是粤运公交、佛广交通、顺德公交、新力公交、恒通公司、鸿运公交、宏明公交、广明公交、三水运发公交、国鸿公交。

#### B.土地市场状况、土地管理及地价政策

积极推进征地制度改革,合理确定土地征收补偿标准,逐步建立有利于节约集约用地的征地价格形成机制;健全和完善土地协议出让和招标拍卖挂牌出让制度,发挥地价杠杆调控作用,规范经营性基础设施用地地价管理,提高工业用地出让最低价标准,规范土地出让价格;严格执行闲置土地处置政策,对闲置土地特别是闲置房地产用地征缴增值地价,促进闲置土地盘活利用。

加强划拨用地管理,严格控制划拨用地范围,全面推进国有土地有偿使用。明晰土地产权,规范土地市场,培育各类土地中介服务组织,健全土地收益分配机制,鼓励土地合理流转,推进土地资源的市场化配置。

#### C.产业政策

深入推进供给侧结构性改革,优化营商环境,推动产业转型升级。全县经济运行总体平稳,稳中有进,各项经济指标形势转好,经济高质量发展取得一定成效。

#### D.城市社会经济发展状况



2019年，佛山市地区生产总值初步核算总量为10751.02亿元，比上年增长6.9%。其中，第一产业增加值156.92亿元，增长3.0%；第二产业增加值6044.62亿元，增长6.3%，第三产业增加值4549.48亿元，增长8.1%。

2020年，佛山市地区生产总值从2015年的8107.6亿元增加到2020年的10816.47亿元，年均增长6.1%。

2021年，佛山市完成地区生产总值12156.54亿元，同比增长8.3%。增速分别比中国（8.1%）、广东省（8%），高0.2、0.3个百分点。总量居广东第三。

2022年6月30日，佛山国际陆港枢纽总部大楼封顶，助推佛山进出口额破万亿。

## 2)区域因素

### A.区域概况

估价对象位于佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园区。

该区域属于工业组团，区域内基础设施状况相对较好，属于成熟工业聚集区域，经济开发潜力较好，环境质量一般。

### B.交通条件

待估宗地所在的区域内路网较好，交通较便捷。

### C.产业聚集程度

所在区域为工区片区，工业集聚程度高。

### D.基础设施条件

待估宗地所在区域的基础设施条件情况如下：

#### ①通路

区域交通条件已经述及。

#### ②供电



待估宗地周边供电主要由国家电网保障，双回路供电，综合分析供电保障率 98%以上。

### ③通讯

区域内待估宗地附近市政通讯网主要由电信、移动、联通公司保障。区域内全部开通了程控电话，市话普及率 98%以上；通讯线路基本通畅，通讯质量较优。

### ④通上水

评估对象周边上水主要由市政供水公司供应，综合分析保障率约 95%。

### ⑤通下水

评估对象周边下水主要由市政排水公司保障，综合分析保障率约 95%。

## E.环境条件

区域内待估宗地附近居民素质、社会治安等综合评价较优；工业区内有一定污染，自然环境一般。

综上所述，待估宗地所处区域条件较好，交通条件较优越，环境条件一般，产业集聚程度优，适宜工业企业的发展。

### 3)个别因素

估价对象位于西樵科技工业园；土地总面积为 2,058.90 平方米，容积率小于 2；土地登记用途为工业用地，现状用途为工业用地，本次评估设定用途为工业用地；估价对象临富达路；宗地形状较规则；地形平坦；地势适中；地基承载力好，宗地内基础设施条件为“五通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水）及场地平整。

## （4）评估原则

### 1) 合法原则



土地评估应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等几个方面。在合法产权方面，应以房地产权属证书、权属档案的记载或其他合法证件为依据；在合法使用方面，应以使用管制（如城市规划、土地用途管制）为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据。

## 2) 供需原则

土地评估要以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会降低。由于土地与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行土地评估时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑土地供应的垄断性特征。

## 3) 协调原则

土地总是处于一定的自然与社会环境之中，必须与周围环境相协调。在土地评估时，应认真分析土地与周围环境的关系，判断其是否协调，这直接关系到该地块的收益量和价格。

## 4) 替代原则

土地评估应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的土地市场交易价格为依据，评估结果不得明显偏离具有替代性质的土地正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。土地价格也遵循替代规律，某块土地的价格，受其它具有相同使用价值的地块，即同类型具有替代可能的地块价格所牵制。

## 5) 变动原则



评估过程中评估人员应把握土地价格影响因素及土地价格的变动规律，准确地评估价格。一般商品的价格，是伴随着构成价格的因素的变化而发生变动的。土地价格也有同样情形，它是各种地价形成因素相互作用的结果，而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以土地价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在土地评估时，必须分析该土地的效用、稀缺性、个别性及有效需求以及使这些因素发生变动的一般因素、区域因素及个别因素，把握各因素之间的因果关系及其变动规律，以便根据目前的地价水平预测未来的土地价格。

#### （5）评估方法

根据《资产评估执业准则——不动产》和《城镇土地估价规程》的要求，结合评估对象的区位、用地性质、利用条件及当地土地市场状况，评估人员分析了不同评估方法的适用性，本次评估主要选用以下方法：

1) 成本逼近法：评估对象为工业用地，近年来待估宗地所在区域近年来有较多类似征地案例，且取得和开发土地所耗费的各项成本费用有较准确的依据，因此适宜选用成本逼近法进行评估。

#### 2) 标定地价系数修正法：

待估宗地所在区域处于佛山市南海区标定地价覆盖范围内，标定地价处于有效期内且修正体系完善，故可采用标定地价系数修正法。

#### （6）评估过程

##### 1) 成本逼近法过程

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上客观的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值来确定土地价格的评估方法。

其基本计算公式为： $V = (E_a + E_d + T + R_1 + R_2 + R_3 = V_E + R_3) \times \text{年期修正系数} \times \text{区位修正}$



式中：

V：土地价格

$E_a$ ：土地取得费

$E_d$ ：土地开发费

T：税费

$R_1$ ：利息

$R_2$ ：利润

$R_3$ ：土地增值

$V_E$ ：土地成本价格

$R_3$ ：土地增值

#### A、确定土地取得费

土地取得费是指待估宗地所在区域为取得土地使用权而支付的各项客观费用。征收农村集体土地时，土地取得费即为征收补偿安置费用，主要包括被征收土地、地上青苗、建筑物及构筑物的补偿费用及涉及人员的安置补助费，各项费用应该按有关规定，依据待估宗地所在区域政府规定的相关标准，以应当支付的区域客观费用确定。

据调查：估价对象周边区域土地开发利用前作为耕地进行综合利用；本次评估参照征用耕地测算土地取得费及相关税费。

##### （1）征地区片综合补偿

根据《佛山市人民政府关于公布实施征收农用地区片综合地价的通告》（佛府〔2021〕3号），估价对象所在区域耕地的征地区片价为118,000元/亩（折合177元/m<sup>2</sup>）。

##### （2）青苗补偿费及地上附着物补偿费

待估宗地青苗补偿费按照征地补偿区片价的1/30进行计提，折合5.9元/m<sup>2</sup>。



### （3）被征地农民社保费用

根据《广东省人民政府办公厅转发省人力资源社会保障厅关于进一步完善我省被征地农民养老保障政策意见的通知》（粤府办〔2021〕22号），征收农用地区片综合地价在5万元（含5万元）/亩以下的，按不低于征收农用地区片综合地价的20%计提；在5—10万元（含10万元）/亩区间的，按不低于18%计提；在10—15万元（含15万元）/亩区间的，按不低于15%计提；在15—20万元（含20万元）/亩区间的，按不低于12%计提；在20万元/亩以上的，按不低于10%计提。待估宗地征地区片补偿费用为每亩118000元，则按不低于18%计提社保费用，折合31.86元/m<sup>2</sup>

## B、确定各项税费

### ①耕地占用税

根据《广东省人民代表大会常务委员会关于广东省耕地占用税适用税额的决定》（广东省第十三届人民代表大会常务委员会公告（第41号）），每平方米适用税额为50元。

### ②耕地开垦费

根据《广东省财政厅关于印发《广东省耕地开垦费征收使用管理办法》的通知》（粤财农〔2001〕378号），征收标准为20元/平方米。

$$\begin{aligned} \text{各项税费} &= \text{耕地占用税} + \text{耕地开垦费} \\ &= 70 \text{（元/平方米）}。 \end{aligned}$$

## C、土地开发费

土地开发费是指为使土地达到一定的开发建设条件而投入的各项费用。本次评估对象周边基础设施配套程度在达到宗地红线外“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯）和红线内“场地平整”。根据估价人员对评估对象周边的土地开发程度和基础设施配套等情况调查并



结合有关资料，结合本次评估对象具体情况，确定本次评估土地开发费用为 185 元/平方米。

#### D、确定土地开发利息

土地开发总投资应该计算合理利息。

根据评估对象的建设规模及项目特点，调查确定该项目土地开发周期为 1 年，根据中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心于 2022 年 4 月公布的一年期贷款市场报价利率 3.7%，假设土地取得费和各项费用为一次性投入，土地开发费为分期投入，这里土地开发费按均匀投入计算，则：

$$\begin{aligned}\text{利息} &= 309.76 \times 3.7\% \times 1 + 185 \times 3.7\% \times 1/2 \\ &= 14.88 \text{ (元/m}^2\text{)}\end{aligned}$$

#### E、确定土地开发利润

土地开发总投资应该计算合理利润。

按照待估宗地开发性质和当地实际情况，确定开发中各项投资的客观回报率。本次评估在调查当地土地开发的投资回报情况基础上，咨询当地国土资源管理部门，参照当地土地一级开发成本利润率，确定本次评估的土地开发利润率为 10%，则：

$$\begin{aligned}\text{利润} &= (\text{土地取得费} + \text{各项税费} + \text{土地开发费}) \times \text{开发利润率} \\ &= (309.76 + 185) \times 10\% \\ &= 49.48 \text{ (元/平方米)}\end{aligned}$$

#### F、确定土地增值

土地增值是指土地因改变用途或进行土地开发，达到建设用地的某种利用条件而发生的价值增加，是土地开发后市场价格与成本价格之间的差额。



根据《城镇土地估价规程》，土地增值依据土地所在区域内，因用途等土地条件改变或进行开发而产生的价值增加额或比例率测算。结合待估宗地周边的所在区域的实际情况、当地征收出让金标准等参数，本次评估土地增值按成本价格（土地取得费、各项税费、土地开发费、利息、利润五项之和）的15%计算。则：

$$\begin{aligned} \text{土地增值} &= (\text{土地取得费} + \text{各项税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润}) \times \text{土地增值率} \\ &= (309.76 + 185 + 14.88 + 49.48) \times 15\% \\ &= 83.87 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

## G、确定估算结果

### ①确定无年期限限制条件下的地价

依据成本逼近法测算地价公式，待估宗地设定为出让用地，在进行区位修正前，待估宗地在无年期限限制条件下的地价为：

$$\begin{aligned} \text{无年期限限制条件下的地价} &= \text{土地取得费} + \text{各项税费} + \text{土地开发费} + \text{利息} + \text{利润} + \text{土地增值} \\ &= 1309.76 + 185 + 14.88 + 49.48 + 83.87 \\ &= 642.99 \text{ (元/平方米)} \end{aligned}$$

### ②确定年期修正系数

根据《城镇土地估价规程》，成本逼近法中土地使用年期修正系数的公式为：

$$\text{式中：} \quad K = \left[ 1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right]$$

K——年限修正系数

r——土地还原率

n——估价对象设定年期



本次评估土地还原率按照佛山市工业用地标定地价确定为 4.98%，估价对象设定年期为剩余年期 27.9 年，计算得：估价对象土地使用年期修正系数为 0.7423。

### ③确定区位因素修正系数

成本逼近法前述过程所计算的地价为待估宗地所在区域的平均价格，待估宗地地价还需要根据待估宗地所在征地片区内的位置和宗地自身条件，进行区位及个别因素修正。经勘查，待估宗地条件与周边平均土地条件相当，故不需进行区位及个别因素修正。

### ④确定估算结果

综上，依公式：

待估宗地评估单价=无年期限条件下的地价×年期修正系数×（1+区位因素修正系数）

$$=642.99 \times 0.7423 \times 1$$

$$=477 \text{（元/平方米）}$$

## 2) 标定地价系数修正法

### A、标定地价成果介绍及内涵

根据佛山市南海区人民政府关于公布南海区 2020 年国有建设用地标定地价成果的通知（南府函[2021]4 号），佛山市南海区制定的商服、住宅、商住混合、工业标定地价是按用途分级别在以下设定条件下法定最高出让年期的土地使用权平均价格，地价基准日为 2020 年 1 月 1 日：

#### 佛山市南海区工业用地标定地价



南海区2020年国有工业用地标定地价表

公示信息表 序号	标准宗地编码	镇(街道)	设定用途	容积率	设定使 用年期	设定开 发程度	单位: 年、元/平方米	
							标定地价 (地面地价)	对应土地级别
105	440605G060100101	桂城街道	工业用地	1.50	50	五通一平	1089	二级
106	440605G060100201	桂城街道	工业用地	1.23	50	五通一平	1072	一级
107	440605G060100301	桂城街道	工业用地	1.49	50	五通一平	1028	二级
108	440605G060100401	桂城街道	工业用地	2.50	50	五通一平	975	二级
109	440605G060100501	大沥镇	工业用地	1.66	50	五通一平	1028	一级
110	440605G060100601	狮山镇	工业用地	1.14	50	五通一平	827	三级
111	440605G060100701	里水镇	工业用地	1.03	50	五通一平	857	二级
112	440605G060100801	里水镇	工业用地	2.66	50	五通一平	763	三级
113	440605G060100901	里水镇	工业用地	2.50	50	五通一平	714	三级
114	440605G060101001	里水镇	工业用地	1.09	50	五通一平	699	三级
115	440605G060101101	狮山镇	工业用地	2.50	50	五通一平	829	三级
116	440605G060101201	狮山镇	工业用地	1.31	50	五通一平	754	三级
117	440605G060101301	狮山镇	工业用地	0.95	50	五通一平	720	三级
118	440605G060101401	狮山镇	工业用地	2.50	50	五通一平	713	三级
119	440605G060101501	狮山镇	工业用地	1.18	50	五通一平	700	四级
120	440605G060101601	狮山镇	工业用地	1.12	50	五通一平	670	四级
121	440605G060101701	丹灶镇	工业用地	1.80	50	五通一平	746	三级
122	440605G060101801	丹灶镇	工业用地	0.21	50	五通一平	744	三级
123	440605G060101901	丹灶镇	工业用地	1.05	50	五通一平	743	四级
124	440605G060102001	丹灶镇	工业用地	0.70	50	五通一平	729	三级
125	440605G060102101	丹灶镇	工业用地	1.50	50	五通一平	683	四级
126	440605G060102201	西樵镇	工业用地	1.54	50	五通一平	753	三级
127	440605G060102301	西樵镇	工业用地	2.00	50	五通一平	663	三级
128	440605G060102401	西樵镇	工业用地	2.00	50	五通一平	657	三级
129	440605G060102501	九江镇	工业用地	0.89	50	五通一平	607	四级
130	440605G060102601	九江镇	工业用地	2.00	50	五通一平	626	三级
131	440605G060102701	九江镇	工业用地	2.00	50	五通一平	615	三级
132	440605G060102801	九江镇	工业用地	1.26	50	五通一平	591	四级
133	440605G060102901	九江镇	工业用地	0.77	50	五通一平	595	四级
134	440605G060103001	丹灶镇	工业用地	3.00	50	五通一平	750	四级
135	440605G060400101	狮山镇	工业用地	2.50	50	五通一平	813	三级

标定地价的修正体系为通用版的修正体系，计算公式为基本公式，标准宗地与估价对象均按基本公式进行计算，最后通过计算后的估价对象与标准宗地的各修正系数的比值计算得出估价对象的地价。其中，具体应用主要分为两个方面：一、估价对象位于标定区域内，估价对象其地价通过标定区域内的标准宗地地价参照其修正体系求取。二、估价对象位于标定区域外，参照市场比较法的原理选取合适的三宗标准宗地的标定地价各自参照通用版修正体系修正后的地价进行算术平均或加权平均后计算估价对象宗地价格。

估价对象工业用地地面地价= [工业标准宗地标定地价+ (估价对象土地开发程度修正值 - 标准宗地土地开发程度修正值)] × (1+估价对象区域因素修正系数/1+标准宗地区域因素修正系数) × (1+估价对象其他个别因素修正系数/1+ 标准宗地其他个别因素修正系数) × 估价



对象期日修正系数/标准宗地期日修正系数 × 估价对象剩余年限修正系数

### B、确定待估宗地的土地级别及标定地价

根据佛山市南海区标定地价土地级别图，确定待估宗地所在土地级别为工业三级，处于标定地价 128 片区内，其标定地价为 657 元/平方米，地价规定开发程度五通一平。

### C、确定期日修正系数（K1）

待估宗地位于佛山市。根据中国地价动态监测网数据，佛山市工地地价目前公布截止日期为 2021 年第三季度，之后数据尚未公布。本次评估假设 2021 年第三季度后地价增长水平与 2021 年第三季度保持一致，则待估宗地期日修正系数为  $(1+3.4\%) \times (1+1.18\%) \times (1+1.63\%) \times (1+1.03\%) \times (1+1.03\%) \times (1+1.03\%) = 1.0964$

佛山市地价环比增长率表（%）

年份	水平值	环比增长率%
2020	851	3.4
2021.1	861	1.18
2021.2	875	1.63
2021.3	884	1.03

### D、确定土地使用权年期修正系数（K2）

由于标定地价为工业用地法定最高出让年限 50 年期的土地使用权价格，被评估土地使用权剩余使用年限为 27.9 年，按照标定地价规定的工业还原率 4.98% 计算，土地使用年期修正系数  $K2 = (1 - (1 + 4.98\%)^{-27.9}) / (1 - (1 + 4.98\%)^{-50}) = 0.8140$ 。

土地使用年期修正系数公式：



$$K_2 = \frac{1 - 1/(1+r)^m}{1 - 1/(1+r)^n}$$

公式中：

K2 - - - 土地使用年期修正系数

r - - - 土地还原率[标定地价规定的工业还原率 4.98%]

m - - - 待估宗地剩余使用年限（27.9 年）

n - - - 标定地价法定最高出让年限（50 年）

### E、区域因素修正 k3:

区域因素修正系数公式为：(1+估价对象区域因素修正系数/1+标准宗地区域因素修正系数)。需要分别计算标准宗地及待估宗地区域因素修正系数。以下为佛山市标定地价规定的三级工业用地地价修正因素情况表。

表1-37 三级工业用地标定地价修正因素说明表

影响因素	优	较优	一般	较劣	劣
对外交通便利度（货运）	距离主要交通节点近	距离主要交通节点较近	距离主要交通节点一般	距离主要交通节点较远	距离主要交通节点远
产业集聚影响度	集聚度高，有规模工业区分布	集聚度较高，有小规模工业分布	集聚度一般	集聚度较差，零星工业分布	集聚度差，无工业分布
道路通达度	道路路网密集程度高	道路路网密集程度较高	道路路网密集程度一般	道路路网密集程度较低	道路路网密集程度低
区域环境质量	环境质量好，无污染	基本无污染	轻度污染	中度污染	污染严重
供电设施	供电充足，保障率高	供电较充足，保障率较高	供电尚可，保障率一般	供电较缺乏，保障率较低	供电缺乏，保障率低
供水设施	供水充足，保证率高	供水较充足，保证率较高	供水尚可，保证率一般	供水较缺乏，保证率较低	供水缺乏，保证率低
排水设施	排水顺畅，无积水现象	排水较顺畅，汛期积水较快排干	排水一般，汛期积水排干时间较长	排水较不顺畅，时有积水现象	排水不顺畅，经常有积水现象
用地潜力	区域规划为最佳用途，规划前景好	区域规划为较适合用途，规划前景较好	区域规划为一般用途，规划前景一般	区域规划为不太适合用途，规划前景较差	区域规划为不适合用途，规划前景差



表1-36 三级工业用地标定地价修正系数表

影响因素	优 (%)	较优 (%)	一般 (%)	较劣 (%)	劣 (%)
对外交通便利度	2.97	1.49	0.00	-1.49	-2.97
产业集聚影响度	2.51	1.26	0.00	-1.26	-2.51
道路通达度	2.29	1.15	0.00	-1.15	-2.29
区域环境质量	2.09	1.05	0.00	-1.05	-2.09
供电设施	1.56	0.78	0.00	-0.78	-1.56
供水设施	1.43	0.72	0.00	-0.72	-1.43
排水设施	1.24	0.62	0.00	-0.62	-1.24
用地潜力	1.14	0.57	0.00	-0.57	-1.14
Σ	15.23	7.64	0.00	-7.64	-15.23

标准宗地区域修正系数与待估宗地区域修正系数表

比较因素	标准宗地%		待估宗地%	
	较优	1.49	较优	1.49
对外交通便利度	较优	1.49	较优	1.49
产业集聚影响度	优	2.51	优	2.51
道路通达度	优	2.29	优	2.29
区域环境质量	一般	0	一般	0
供电设施	优	1.56	优	1.56
供水设施	优	1.43	优	1.43
排水设施	优	1.24	优	1.24
用地潜力	优	1.14	优	1.14
合计		9.28		9.28

经上述计算，由于待估宗地与标准宗地区域因素修正系数相同，故不需进行区域因素修正。

#### F、其他个别因素修正 k4

其他个别因素修正系数公式为： $(1 + \text{估价对象其他个别因素修正系数} / 1 + \text{标准宗地其他个别因素修正系数})$ ，与区域因素修正系数原理相同。以下为佛山市标定地价规定的三级工业用地地价修正因素情况表。



表1-40 工业用地其他个别因素修正系数表

指标标准		优(%)	较优(%)	一般(%)	较差(%)	劣(%)
宗地形状	指标说明	形状规则,对土地利用极为有利	形状较规则,对土地利用较为有利	形状基本规则,对土地利用无不良影响	形状较不规则,对土地利用有一定影响	形状不规则,对土地利用产生严重影响
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地地基承载力	指标说明	宗地地基承载力状况好	宗地地基承载力状况良好	宗地地基承载力状况适宜	宗地地基承载力状况较差	宗地地基承载力状况差
	修正系数	2	1	0	-1	-2
宗地大小	指标说明	宗地面积大(土地面积 $M \geq 100000 \text{ m}^2$ )	宗地面积较大(土地面积 $50000 \leq M < 100000 \text{ m}^2$ )	宗地面积适中(土地面积 $10000 \leq M < 50000 \text{ m}^2$ )	宗地面积偏小(土地面积 $5000 \leq M < 10000 \text{ m}^2$ )	宗地面积过小(土地面积 $M < 5000 \text{ m}^2$ )
	修正系数	2	1	0	-1	-2

标准宗地其他个别修正系数与待估宗地其他个别修正系数表

比较因素	标准宗地		待估宗地	
	宗地形状	较优	1	较优
宗地承载力	优	2	优	2
宗地大小	较优	1	较优	1
合计		4		4

经上述计算,由于待估宗地与标准宗地其他个别因素修正系数相同,故不需进行其他个别因素修正。

G、开发程度修正 k5

待估宗地开发程度为五通一平,与标定地价规定开发程度一致,故不需进行开发程度修正。

H、标定地价设定开发程度下的宗地地价

= [工业标准宗地标定地价 + (估价对象土地开发程度修正值 - 标准宗地土地开发程度修正值)] × (1 + 估价对象区域因素修正系数 / 1 + 标准宗地区域因素修正系数) × (1 + 估价对象其他个别因素修正系数 / 1 + 标准宗地其他个别因素修正系数) × 估价对象期日修正系数 / 标准宗地期日修正系数 × 估价对象剩余年限修正系数



$$\begin{aligned}
&=[\text{工业标准宗地标定地价}+k5] \times k3 \times k4 \times k1 \times k2 \\
&= 657 \times 1 \times 1 \times 1.0964 \times 0.814 \\
&= 586 \text{ 元/平方米}
\end{aligned}$$

### (7) 地价的确定

根据以上评估过程，运用不同的评估方法进行测算，分别得到各待估宗地的评估结果，两种方法评估结果分别从不同侧面反映了待估宗地的价格水平，其中：

采用成本逼近法评估时，土地取得费、土地开发费、投资利息、土地还原利率等评估参数取值依据充足，有相关法律、法规和文件可依，并对评估出的平均价格进行年期修正和区位因素修正。

采用标定地价系数修正法评估时，主要是从政府规定的区片价格入手，通过对宗地的各种因素条件尽心量化调整得到评估结论。

待估宗地经两种方法评估，其评估结果有一定差距。由于标定地价相对土地成本能够更好的反映当地政府对土地市场的价格引导和管控，故以标定地价系数修正法作为最终评估结果。则：

$$\begin{aligned}
&\text{待估宗地单价} = 586 \text{ 元/平方米，待估宗地总价为 } 586 \times 2,058.90 \\
&= 1,206,521.26 \text{ 元。}
\end{aligned}$$

## (二) 无形资产-其他无形资产评估技术说明

### 1、 评估范围

截至评估基准日，无形资产—其他无形资产均无账面记录，具体包括 64 项专利所有权、1 项计算机软件著作权、8 项注册商标和 1 项域名权。具体情况如下：

#### 账面未记录的专利技术明细表



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
1	实用新型	2020231379354	一种高精度谐振电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/228
2	实用新型	2020231380690	一种高安全性能的风机启动电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/224
3	实用新型	202023130329X	一种低噪音调光器专用电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/33
4	实用新型	2020231302780	一种低功耗 X2 抗干扰抑制薄膜电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/224
5	实用新型	2020231379532	一种低 ESR 双焊片 MKPH-S 型 IGBT 电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/228
6	实用新型	202023130336X	一种超小型吸收电容器	欣源股份	2020/1/23	2021/8/13	H01G4/228
7	实用新型	2020200646804	一种铁路轨道补偿电容器	欣源股份	2020/1/13	2021/1/1	H01G4/236
8	实用新型	2020200634328	一种盒式薄膜电容器	欣源股份	2020/1/13	2020/1/13	H01G4/33
9	实用新型	2020200631902	一种高精度电容器密封盒	欣源股份	2020/1/13	2020/6/30	H01G2/10
10	实用新型	2020200442258	一种新型低发热损耗直流支撑电容器	欣源股份	2020/1/9	2020/9/29	H01G4/38
11	实用新型	2020200429770	一种新型超小型高压聚酯膜电容器	欣源股份	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/002
12	实用新型	2020200440924	一种薄膜电容器生产用防潮装置	欣源股份	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/33
13	实用新型	2019201877593	一种新型高 Q 值电容器	欣源股份	2019/2/3	2019/1/22	H01G4/33
14	实用新型	2019201877606	一种无线充电电源用超高压电容器	欣源股份	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/40
15	实用新型	2019201877589	一种双面金属化串式大电流薄膜电容器	欣源股份	2019/2/3	2019/1/22	H01G4/38
16	实用新型	2019201877860	一种汽车专用高压脉冲 Y2 电容器	欣源股份	2019/2/3	2019/1/22	H01G4/38
17	实用新型	2019201877574	一种超高压薄膜电容器	欣源股份	2019/2/3	2019/1/22	H01G4/015
18	实用新型	2019201877875	一种波浪分切技术的高载流耐压电容器	欣源股份	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/38
19	实用新型	2018205099816	一种用于 LED 和荧光整流器的 Y2 安规电容器	欣源股份	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/33



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
20	实用新型	2018205113226	一种适用于高温灼热丝和通电双85试验的X2电容器	欣源股份	2018/4/11	2018/12/14	H01G4/224
21	实用新型	2018205113245	超静音LED调光器专用电容器	欣源股份	2018/4/11	2018/12/14	H01G4/33
22	实用新型	201820511325X	超高电压多串微波炉专用电容器	欣源股份	2018/4/11	2018/12/14	H01G4/38
23	实用新型	201621214831X	一种具有低温预热功能的锂电池模组	欣源股份	2016/11/11	2017/4/26	H01M10/615
24	实用新型	2016211191562	一种耐腐蚀的金属化薄膜电容器	欣源股份	2016/10/13	2017/4/5	H01G4/33
25	实用新型	2016211192813	一种高自愈和低发热的家用电容器	欣源股份	2016/10/13	2017/4/12	H01G2/16
26	实用新型	2016211192048	一种高容量谐振电容	欣源股份	2016/10/13	2017/4/5	H01G4/224
27	实用新型	2016211190678	一种电容器灌胶用全自动灌注机	欣源股份	2016/10/13	2017/4/5	B05C5/02
28	实用新型	2016211200970	一种低噪音电容器	欣源股份	2016/10/13	2017/3/29	H01G2/10
29	实用新型	2016209325963	一种锂电池安全隔膜	欣源股份	2016/8/25	2017/3/22	H01M2/16
30	实用新型	2016203159052	一种可穿戴柔性电池的隔膜	欣源股份	2016/4/16	2016/11/23	H01M2/16
31	实用新型	2016203159067	一种安全性能高的柔性电池	欣源股份	2016/4/16	2017/1/4	H01M2/16
32	实用新型	2015210572986	一种散热型锂离子电池	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	H01M10/613
33	实用新型	2015210572971	一种软包式锂电池铝塑膜折边装置	欣源股份	2015/12/17	2016/12/21	H01M10/058
34	实用新型	2015210622858	一种软包式锂电池厚度测量装置	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	G01B21/08
35	实用新型	2015210622839	一种软包电芯极耳焊接定位夹具	欣源股份	2015/12/17	2017/1/4	B23K20/26
36	实用新型	2015210573014	一种锂离子电池复合极片	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/64
37	实用新型	2015210573029	一种锂离子电池负极极片	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/62
38	实用新型	201521057300X	一种高倍率锂离子电池正极复合极片	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/64



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
39	实用新型	2015210572990	一种安全性高的软包装锂离子电池芯	欣源股份	2015/12/17	2016/5/25	H01M10/058
40	实用新型	2015209942272	一种铜板水冷却的谐振电容器	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G2/00
41	实用新型	2015209951816	一种全自动的电容器充放电性能实验数据收集仪	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	G01R31/01
42	实用新型	2015209951591	一种金属网格热压整形的电容芯子	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G4/002
43	实用新型	2015209951549	一种红外线测距的电容喷金机	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G13/00
44	实用新型	2015209942412	一种盒式电容器的自动定位引出端子	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G2/00
45	实用新型	2015209942164	一种低损耗高充放电性能薄膜电容器	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G4/008
46	实用新型	2015209951553	一种超级电容器的盖板	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G11/80
47	实用新型	2015209942111	一种超级电容器的储能结构	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	H01G11/70
48	实用新型	201520994127X	一种编带式电容的定位设置	欣源股份	2015/12/5	2016/5/25	B65B15/04
49	实用新型	2015204952761	一种电容器引出结构	欣源股份	2015/7/10	2015/10/21	H01G2/10
50	发明	2015101108677	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源股份	2015/3/15	2018/3/30	H01G4/33
51	实用新型	2015201438812	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源股份	2015/3/15	2015/6/17	H01G4/33
52	发明	2015101108681	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源股份	2015/3/15	2019/4/26	H02J7/00
53	实用新型	2015201438780	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源股份	2015/3/15	2015/6/24	H02J7/00
54	实用新型	2014206557457	电力电容装置和无功补偿设备	欣源股份	2014/1/6	2015/3/11	H02J3/18
55	实用新型	2013206063166	照明装置用喷金电容器	欣源股份	2013/9/29	2014/2/19	H01G4/33
56	实用新型	2013206058651	有偏心块的震动球磨倒棱机	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	B24B31/06
57	实用新型	2013206080477	有感电容器芯子卷绕结构的改进结构	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/32



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
58	实用新型	2013206080231	抑制电磁干扰用聚丙烯薄膜电容器	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/14
59	实用新型	2013206061137	全自动振动球磨机	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	B24B31/027
60	实用新型	2013206079910	高电压照明用整流器启动电容器或LED电容的封包结构	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/224
61	实用新型	2013206061194	改善有感电容芯包毛刺的热封头	欣源股份	2013/9/29	2014/4/2	H01G13/02
62	发明	2013104534658	薄膜电容器喷金工艺	欣源股份	2013/9/29	2016/5/25	H01G4/252
63	实用新型	2013206059866	LED 阻容降压电容器	欣源股份	2013/9/29	2014/7/23	H01G4/005
64	发明	2010105360170	有感串联结构高压薄膜电容器及制造方法	欣源股份	2010/1/8	2016/1/20	H01G4/33

计算机软件著作权

序号	软件名称	登记日期	登记号	著作权人	首次发表日期	版本号
1	电容 DVDT 测量系统	2019/8/29	2019SR0896559	欣源股份	未发表	V1.0

注册商标明细表

序号	商标	商标名称	注册号	类别	状态	有效期限
1		川原 CY	19879916	09类-科学仪器	商标已注册	2017/6/21-2027/6/20
2		特拉司	14197921	09类-科学仪器	商标已注册	2015/4/28-2025/4/27
3		图形	10581192	09类-科学仪器	商标已注册	2013/4/28-2023/4/27
4		CY	8304502	09类-科学仪器	商标已注册	2021/6/28-2031/6/27



序号	商标	商标名称	注册号	类别	状态	有效期限
5		欣源	7913376	09类-科学仪器	商标已注册	2021/9/7-2031/9/6
6		川原	7913400	09类-科学仪器	商标已注册	2021/3/28-2031/3/27
7		CV	7913410	09类-科学仪器	商标已注册	2021/3/28-2031/3/27
8		川原	537647	09类-科学仪器	商标已注册	2020/12/20-2030/12/19

域名权明细表

序号	网站首页	域名	审核时间	备案号	主办单位性质
1	www.nh-xinyuan.com.cn	nh-xinyuan.com.cn	2019/9/18	粤 ICP 备 19117875 号-1	企业

## 2、 评估程序及方法

### 1)、 专利所有权和计算机软件著作权

对于账面未记录的专利所有权和计算机软件著作权，评估人员核对权属证明文件，了解这些无形资产取得方式、资产法律状态、应用状况以及经济贡献等情况，将其作为一项技术类无形资产组合进行评估。

技术类无形资产组合常用的评估方法包括市场法、收益法和成本法。



由于我国无形资产市场交易尚处于初级阶段，相关公平交易数据的采集相对困难，故市场法在本次评估中不具备可操作性。同时，由于被评估单位的经营收益与其所拥有的技术力量紧密相连，因而应用成本法对技术类无形资产组合进行评估的适用性较差。

本次评估，考虑到被评估单位所处行业特性，纳入本次评估范围的专利所有权与被评估单位收益之间的对应关系相对清晰可量化，且该等无形资产的价值贡献能够保持一定的延续性，故采用收益法对技术类无形资产组合进行评估。

采用收入分成法较能合理测算被评估单位技术类无形资产的价值，其基本公式为：

$$P = K \times \sum_{i=1}^n \frac{R_i}{(1+r)^i}$$

式中：

P：待评估技术类无形资产的评估价值；

R<sub>i</sub>：基准日后第 i 年预期技术类无形资产相关收益；

K：技术类无形资产综合分成率；

n：待评估技术类无形资产的未来收益期；

i：折现期；

r：折现率。

## 2) 注册商标

注册商标是指商品生产者或经营者依照法定程序向国家有关部门申请注册并取得对该商标的占有、使用、收益和处分的权利。



对于商标类无形资产的评估，一般采用收益法、市场法和成本法。

市场法。这种评估方法主要是通过商标市场或产权市场、资本市场上选择相同或相近似的商标作为参照物，针对各种价值影响因素，如商标的功能进行类比，将被评估商标与参照物商标进行价格差异的比较调整，分析各项调整结果、确定商标的价值。

使用市场法评估商标，其必要的前提是市场数据比较公开化；需要存在着具有可比性的商标的参照物；并且参照物的价值影响因素明确，应能够量化。市场法使用较多的是功能性类比法。由于我国商标市场交易目前尚处初级阶段，使得商标产品的公平交易数据采集较为困难，因此市场法在本次评估应用中的不具备操作性。

收益法。该方法是通过估算委估商标资产未来寿命期内预期超额收益，并以适当的折现率折算成现值，借以确定被评估资产价值的一种评估方法。使用收益法评估商标，其必要的前提是商标能给商标使用企业带来超额收益。

据评估人员了解，该企业历史年度及预测期的销售净利率略低于同行业的公司，因此基于谨慎原则，本次对委托评估的商标，采用成本法评定估算。

成本法评估是依据注册商标无形资产形成过程中所需要投入的的各种费用成本，并以此为依据确认注册商标价值的一种方法。

此类商标成本包括三个方面。



- A. 商标图案设计费用；
- B. 初始注册费用；
- C. 维护使用成本；

根据有关规定，注册商标可因连续三年停止使用而被撤销。法律意义上的注册商标使用，包括将商标用于商品、商品包装或者容器以及商品交易文书上，或者将商标用于广告宣传、展览以及其他商业活动。具体地说，商品商标要使用在商品的出售、展览或经海关出口上，使用在商品交易文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示上才视为使用；服务商标要使用在服务场所、服务工具、服务用品、服务人员服饰上，使用在反映及记录发生服务的文书上，使用在各种媒体对商标进行商业性宣传、展示才视为使用。

注册商标所有人为维持商标专用权而使用商品商标，须印制商标，生产商品出售、参展（参评、参赛），或者在媒体上对商标进行商业性宣传；服务商标须印制在服务工具、服务用品、服务人员服饰上，用在服务场所、制作招牌，或者在媒体上对商标进行商业性宣传等。以上使用商标的形式，对于以使用为目的商标所有人来说，支出费用的意义是为了证明其实际使用了商标，以维持商标专用权。

按照前述评估思路，此次评估计算如下：

$$P=C_1+C_2+C_3$$

式中：P——评估值

$C_1$ ——设计成本



$C_2$ ——注册成本

$C_3$ ——维护使用成本

### 3) 域名权

对于域名，评估人员查阅了欣源股份域名的注册信息及网站设计制作合同，核实了域名的合法、合理、真实及有效性。纳入本次评估范围的账面未记录的无形资产域名，申请注册相对简单，对欣源股份收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据域名形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价确认域名价值。

### 3、技术类无形资产组合评估测算过程

本次对使用状态中的技术类无形资产组合采用收入分成法测算其价值。

#### 1、收益年限的确定

收益预测年限取决于技术类无形资产的经济收益年限，即能为投资者带来超额收益的时间。

由于技术类无形资产相关的技术先进性受技术持续升级及替代技术研发等因素影响，故技术类无形资产的经济收益年限一般低于其法定保护年限。纳入本次评估范围的各项技术类无形资产陆续于2010年至2020年间形成，应用于公司产品生产和开发的各个阶段。本次评估综合考虑该等技术类无形资产于评估基准日对应的技术先进性等指标及其未来变化情况，预计该等技术类无形资产的整体经济收益年限持续到2026年底。



本次评估确定的技术类无形资产经济收益年限至 2026 年底。但并不意味着技术类无形资产的寿命至 2026 年底结束，在此提醒报告使用者注意。

## 2、与技术类无形资产相关的收入预测

欣源股份产品为各种类型的电容器。根据收益法的预测，2022 年 5-12 月至 2026 年的电容器收入情况如下：

电容器产品营业收入预测表

项目	2022 年 5-12 月	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
营业收入 (万元)	9,674.62	14,633.73	14,633.73	14,633.73	14,633.73

## 3、专利技术分成率

佛山欣源司仍在不断的进行技术研发，随着科技进步与技术创新，原有专利技术在公司收入中的贡献呈下降趋势，当某项新技术被普遍推广而使原有技术失去其垄断地位时，最终导致无形资产的更新换代。因此，本次评估中根据技术进步程度考虑一定的技术替代比率。

## 4、提成率 K 的评定方法

本项目采用专有技术、发明专利对技术产品的销售贡献作为归属于该技术的收益，亦即采用销售收入技术分成法界定技术带来的收益，并根据与界定的收益内容相匹配的折现率，将其折现作为委估专有技术、发明专利的评估值。



企业的收益是企业经营、技术、人力、物力、财力等方面多因素共同作用的结果。技术作为特定的生产要素，企业整体收益包含技术贡献，因此确定技术参与企业的收益分配是合理的。

联合国贸易发展组织对各国技术贸易合同的提成率作了大量的调查统计，认为分成率一般在产品销价的0.5%-10%之间，绝大多数是按2%-7%提成，而且行业特征十分明显，机械制造业为1.5%-3%，电器行业为3%-4%，光学电子产品为7%-10%。在我国技术引进实践中，一般在5%以内。

#### A. 确定利润分成率的范围

技术资产交易中确定利润分成率的主要依据是“三分说”和“四分说”。“三分说”认为企业所获收益是由资金、管理能力、技术这三个因素综合形成的，作用的权重均为1/3，也可为2:4:4，视具体情况而定。“四分说”认为企业获得由资金、组织、劳动和技术这四个因素综合形成，作用权重各占1/4。基于上述分析，并根据联合国工业发展组织对印度等发展中国家引进技术价格的分析，一般认为利润分成率在16%-27%之间是较为合理的。结合本次项目的特点和评估人员的经验，采用了上述数据。

#### B. 确定销售净利润率

结合本次评估所在行业情况进行分析，近三年同行业上市公司销售净利润率平均如下表：

表 6：近三年行业销售净利润率平均统计表



证券代码	证券名称	销售净利率 2019 年报 [单位]%	销售净利率 2020 年报 [单位]%	销售净利率 2021 年报 [单位]%	平均值
600563.SH	法拉电子	27.7612	29.8495	30.0422	29.2176
002484.SZ	江海股份	12.5388	14.5372	12.3497	13.1419
600237.SH	铜峰电子	-19.7413	1.1383	5.0318	-4.5237
603989.SH	艾华集团	14.9279	15.2261	15.1506	15.1015
<b>平均值</b>		<b>8.8717</b>	<b>15.1878</b>	<b>15.6436</b>	<b>13.2343</b>

### C. 确定销售分成率的范围

根据以上结果，本次评估销售收入提成率的取值上限设为

$13.2343\% \times 27\% = 3.57\%$ ，下限设为  $13.2343\% \times 16\% = 2.12\%$ 。

### D. 建立分成率调整系数评测表

将影响分成率取值的法律因素、技术因素、经济因素细分为无形资产类型及法律状态、保护范围、侵权判定、技术所属领域、先进性、创新性、成熟度、供求关系等11个因素，分别给予权重和评分，采用加权算术平均计算确定分成率的调整系数，即委估专有技术、专利权的分成率在取值范围内所处的位置。

根据纳入评估范围的专有技术、专利权的性质、特点等，按分成率测评表，确定各影响因素的取值及分成率的调整系数。分成率调整系数测评结果见下表。

提成率调整系数测评表

评价因素	权重 (%)	评分值范围	评分值	加权评分值
法律状态	12	0~100	80	9.60
保护范围	9	0~100	60	5.40
侵权判定	9	0~100	60	5.40
技术所属领域	5	0~100	60	3.00
替代技术	10	0~100	60	6.00



先进性	5	0~100	60	3.00
创新性	5	0~100	60	3.00
成熟度	10	0~100	60	6.00
应用范围	10	0~100	60	6.00
技术防御力	5	0~100	80	4.00
供求关系	20	0~100	80	16.00
<b>合计</b>	<b>100</b>			<b>67.40</b>

专利类型及法律状态。发明专利，经异议、无效或撤销程序的实用新型专利（100）；发明专利申请、实用新型专利（40）。

保护范围。权利要求涵盖或具有该类技术的某一必要技术特征（100）；权利要求包含该类技术的大部分技术特征（80）；权利要求包含该类技术的某些技术特征（60）；权利要求具有该类技术的某一技术特征（0）。

侵权判定。待估技术是生产某产品的唯一途径，易于判定侵权及取证（100）；通过对某产品的分析，可以判定侵权，取证较容易（80）；通过对某产品的分析，可以判定侵权，取证存在一定困难（40）；通过对产品的分析，判定侵权及取证均存在一些困难（0）。

技术所属领域：新兴技术领域，发展前景广阔，属国家支持产业（100）；技术领域发展前景较好，属国家支持产业（80）；技术领域发展前景较好（60）；技术领域发展平稳（20）；技术领域即将进入衰退期，发展缓慢（0）。

替代技术：无替代产品（100）；存在少量替代产品（80）；存在若干替代产品（40）；替代产品较多（0）。



先进性：各方面都超过（100）；大多数方面显著超过（80）；大多数方面或某方面显著超过（40）；不相上下（0）。

创新性：首创技术（100）；创新技术（80）；改进型技术（40）；后续专利技术（0）。

成熟度：工业化生产（100）；批量生产（90）；小批量生产（80）；中试（60）；小试（20）；实验室阶段（0）。

应用范围：专利技术可应用于多个生产领域（100）；专利技术可应用于不止一个生产领域（90）；专利技术应用于某个生产领域（40）；专利技术的应用具有某些限定条件（0）。

技术防御力：技术复杂且需大量资金研制（100）；技术复杂且需较多资金研制（80）；技术复杂或所需资金多（40）；专利技术的应用具有某些限定条件（0）。

供求关系：解决了行业的必需技术问题，为广大厂商所需要（100）；解决了行业一般技术问题（20）；解决了生产中某一附加技术问题或改进了某一技术环节（0）。

测评结果， $r = 67.40\%$ 。

根据技术分成率的取值范围及调整系数，可最终得到分成率：

计算公式为：

$$K = m + (n - m) \times r$$

式中：T - 委估技术的分成率

m - 分成率的取值下限



n - 分成率的取值上限

r - 分成率的调整系数

$$K=m+(n-m) \times r=2.12\%+(3.57\%-2.12\%) \times 67.40\%=3.10\%$$

则专利权等无形资产收入提成率为:

$$K=3.10\%$$

#### ④折现率的选取

采用社会平均收益率模型来估测评估中适用的折现率。

折现率 = 无风险报酬率 + 风险报酬率

##### A. 无风险报酬率

本次评估预计专利类资产经济使用年限约为 5 年，本次评估采用 5 年期国债收益率作为无风险利率，即  $r_f = 2.61\%$ 。

##### B. 风险报酬率

影响风险报酬率的因素包括技术风险、市场风险、资金风险和管理风险。根据无形资产的特点和目前评估惯例，各个风险系数的取值范围在 0%-8%之间，各风险系数计算公式如下：

$$r = a + (b - a) \times s$$

式中：

r - 风险系数；

a - 风险系数取值的下限；

b - 风险系数取值的上限；

s - 风险系数的调整系数。



## I. 技术风险

技术风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
0.3	技术转化风险(a)					20		6
0.2	技术替代风险(b)			60				12
0.2	技术权利风险(c)			60				12
0.3	技术整合风险(d)				40			12
	合计							42

各风险因素取值说明:

a. 技术转化风险: 工业化生产(0); 小批量生产(20); 中试(40); 小试(80); 实验室阶段(100)。该套已经开始生产, 但生产规模相对较小, 所以委估技术取 20 分;

b. 技术替代风险: 无替代产品(0); 存在若干替代产品(40); 替代产品较多(100)。该套技术以专有技术为主, 目前市场上存在一些替代产品, 所以委估技术替代风险取 60 分。

c. 技术权利风险: 发明专利及经过撤销及异议的实用新型专利, 撤销无效的软件著作权(10); 实用新型专利(60); 处于申请阶段的专利、登记有效的软件著作权(100)。委估技术涉及授权的实用新型专利相对较多, 权力风险取 60 分。

d. 技术整合风险: 相关技术完善(0); 相关技术在细微环节需要进行一些调整, 以配合委估技术的实施(20); 相关技术在某些方面需要进行一些调整(40); 某些相关技术需要进行开发(60); 相关技术的开发存在一定的难度(80); 相关技术尚未出现(100)。委估技术一套完整



技术，由于对象客户的不同特点，相关技术实施时需要进行一些调整，因此技术整合风险 40 分。

$$\begin{aligned} \text{技术风险系数} &= 0\% + (8\% - 0\%) \times 42.00\% \\ &= 3.36\% \end{aligned}$$

## II. 市场风险

表 7-21：市场风险取值表

权重	考虑因素		分权重	分值						合计
				100	80	60	40	20	0	
0.8	市场容量风险(a)		1				40			32
0.2	市场竞争风险	市场现有竞争风险(b)	0.8				40			6.4
		市场潜在竞争风险(c)	0.2				40			1.6
	合计									40

各风险因素取值说明：

a. 市场容量风险：市场总容量大且平稳(0)；市场总容量一般，但发展前景好(20)；市场总容量一般且发展平稳(40)；市场总容量小，呈增长趋势(80)；市场总容量小，发展平稳(100)。委估技术对应的市场总容量一般且发展平稳，取 40 分。

b. 市场现有竞争风险：市场为新市场，无其他厂商(0)；市场总厂商数量较少，实力无明显优势(20)；市场总厂商数量较多，但其中有几个厂商具有较明显的优势(60)；市场总厂商数量众多，且无明显优势(100)。市场总厂商数量较少，其它厂商实力较多，因此委估技术取 40 分。

c. 市场潜在竞争风险：该风险由以下三个因素决定：

市场潜在竞争风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	



0.1	规模经济(d)				40			4
0.4	投资额及转换费用(e)				40			16
0.5	销售网络(f)				40			20
	合计							40

i. 是规模经济性：市场存在明显的规模经济(0)；市场存在一定的规模经济(40)；市场基本不具规模经济(100)。委估技术取40分。

ii. 投资额及转换费用：项目的投资额及转换费用高(0)；项目的投资额及转换费用中等(40)；项目的投资额及转换费用低(100)。项目的投资额及转换费用比较高，委估技术取40分。

iii. 销售网络。产品的销售依赖固有的销售网络(0)；产品的销售在一定程度上依赖固有的销售网络(40)；产品的销售不依赖固有的销售网络(100)。委估技术产品销售部分依赖固有的销售网络，取40分。

$$\begin{aligned} \text{市场风险系数} &= 0\% + (8\% - 0\%) \times 40.00\% \\ &= 3.20\% \end{aligned}$$

### III. 资金风险

资金风险取值表

权重	考虑因素	分值					合计
		100	80	60	40	20	
0.5	融资风险(a)			60			30
0.5	流动资金风险(b)					20	10
	合计						40

各风险因素取值说明：

a. 融资风险。项目投资额低，取0分，项目投资额中等，取40分，项目投资额高取100分。委估技术生产项目投资额相对较高，取60分。



b. 流动资金风险。流动资金需要额少，取 0 分；流动资金需要额中等取 40 分；流动资金需要额高，取 100 分。委估技术产品生产所需流动资金较少，取 20 分。

$$\begin{aligned} \text{资金风险系数} &= 0\% + (8\% - 0\%) \times 40\% \\ &= 3.20\% \end{aligned}$$

#### IV. 管理风险

管理风险取值表

权重	考虑因素	分值						合计
		100	80	60	40	20	0	
0.2	销售服务风险(a)				40			8
0.3	质量管理风险(b)				40			12
0.5	技术开发风险(c)			60				30
	合计							50

各风险因素取值说明：

a. 销售服务风险。已有销售网点和人员(0)；除利用现有网点外，还需要建立一部分新销售服务网点(20)；必须开辟与现有网点数相当的新网点和增加一部分新人力投入(60)；全部是新网点和新的销售服务人员(100)。委估技术已经与政府部门建立联系，还须进一步进行技术推广，因此取 40 分。

b. 质量管理风险。质保体系建立完善，实施全过程质量控制(0)；质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制(40)；质保体系尚待建立，只在个别环节实施质量控制(100)。质保体系建立但不完善，大部分生产过程实施质量控制，取 40 分。



c. 技术开发风险。技术力量强，R&D 投入高(0)；技术力量较强，R&D 投入较高(20)；技术力量一般，有一定 R&D 投入(60)；技术力量弱，R&D 投入少(100)。公司技术力量较强，技术力量一般，有一定 R&D 投入，技术开发风险取 60 分。

$$\text{管理风险系数} = 0\% + (8\% - 0\%) \times 50\%$$

$$= 4.00\%$$

$$\text{则风险报酬率} = 3.36\% + 3.20\% + 3.20\% + 4.00\%$$

$$= 13.76\%$$

$$\text{即：折现率} = 2.61\% + 13.76\%$$

$$= 16.37\%$$

### ⑤ 专利技术评估价值的确定

根据公式计算，得到企业申报的账面未记录的专利技术评估值为 5,474,800.00 元。评估值计算表如下：

评估值计算表

单位：万元

项目	2022 年 5-12 月份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年
收入	9,674.62	14,633.73	14,633.73	14,633.73	14,633.73
收入分成率	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%	3.10%
更新替代率	20.00%	40.00%	60.00%	80.00%	95.00%
收入分成额	239.83	272.07	181.38	90.69	22.67
所得税率	15%	15%	15%	15%	15%
税后分成额	203.85	231.26	154.17	77.09	19.27
折现率	0.1637	0.1637	0.1637	0.1637	0.1637
折现系数	0.9507	0.8170	0.7021	0.6033	0.5184



分成额现值	193.81	188.94	108.24	46.51	9.99
评估值	<b>547.48</b>				

综上可得，被评估单位纳入本次评估范围内的无形资产—专利资产评估价值共计 5,474,800.00 元。

无形资产—其他无形资产评估增值幅度较大，主要原因是纳入本次评估范围的无形资产—其他无形资产中存在未入账专利权，导致无形资产—其他无形资产评估价值远高于账面价值。

#### (四) 注册商标评估过程案例

注册商标评估过程以下列商标为例，进行说明：

委估注册商标由欣源电子自主设计，依法取得所有权，具体情况如下：

举例注册商标情况表

序号	注册号	商标名称	类别	注册公告日	注册人
1	19879916		09 类 -科学 仪器	2017/6/21	欣源电子

##### 1、设计成本

据咨询了解此类商标设计公司以及代理公司，设计、取名费报价大约在 500.00-1,500.00 元左右，经综合评价，设计、取名成本按 1,000.00 元取定。

##### 2、注册成本

根据原国家计委、财政部计价格[1995]2404 号文件，国家发改委、财政部发改价格[2015]2136 号文件，财政部、国家发展改革委财税[2017]20 号文件和国家发展改革委、财政部发改价格〔2019〕914 号文件，受理商标注册费为 270.00 元/个。据了解，企业注册商标时全部委托代理公司进行，代理费 800.00 元/个。



### 3、维护使用成本

经与企业管理层沟通，企业历史年度未对相关商标进行广告宣传等工作，本次评估预测维护使用成本为零。

### 4、注册商标评估结论

通过评估计算，纳入本次评估范围的注册商标的评估值为 14,400.00 元。

### （五）域名评估过程

对于纳入本次评估范围的账面未记录的无形资产域名，申请注册相对简单，对企业收入贡献不大，不直接产生收益，故采用成本法评估。依据域名形成过程中所需投入的各项成本费用的重置全价确认域名价值。

评估值=网站设计费+域名申请费+域名续费

案例: nh-xinyuan.com.cn ( 明细表中序号 74 )

#### 1、网站设计费

根据评估人员的网上询价，网站设计费用确定为 5,000.00 元/个。

#### 2、域名申请费

根据评估人员的网上询价，.cn 英文域名使用权 3 年的申请价格为 29.00 元。

#### 3.域名续费

根据评估人员的网上询价，.cn 英文域名的续费价格为 39 元每年，该域名共续费 3 年。

评估值=5,000.00+ 29.00 +39.00\*3= 5,146.00 元

#### 4、域名评估结果

通过评估计算，纳入本次评估范围的域名的评估值为 5,146.00 元。



## （六）评估结果

其他无形资产评估值为 5,494,346.00 元，评估增值 5,494,346.00 元。增值的主要原因：将账外的无形资产纳入评估范围并进行评估。

## 七、递延所得税资产

递延所得税资产账面值为 812,015.01 元，主要为欣源股份按会计制度要求计提的和按税法规定允许抵扣的各项坏账准备而形成的应交所得税差额。

本次评估是在核实后的账面值基础上，对欣源股份坏账准备计提的合理性、递延税款形成及计算的合理性和正确性进行了调查核实。评估人员就差异产生的原因、形成过程进行了调查和了解，分别为坏账准备等的所得税项形成的递延所得税资产。评估人员根据核实后的账面值确认评估值。

递延所得税资产评估值为 812,015.01 元，无增减值。

## 八、其他非流动资产

其他非流动资产账面价值为 60,689,755.43 元，核算内容包括对墨烯基金的投资款，以及预付设备款。

对于墨烯基金的投资款 60,000,000.00 万元，系欣源电子以协议形式通过墨烯基金对内蒙古欣源的投资款。评估人员核查了原始入账凭证、合同、协议等资料，未见异常情况。将该项投资款评估为零，其价值在长期股权投资中统一考虑。

对于预付设备款，评估人员查阅了相关合同、账簿、凭证等资料，核实了其真实性和完整性，以核实后的账面值确定评估值。

其他非流动资产评估值 689,755.43 元，评估减值 60,000,000.00 元，



减值率 98.86%。

## 九、负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，非流动负债包括租赁负债和递延所得税负债，本次评估在经核查验证的账面值基础上进行。

### (一) 流动负债

评估范围内的负债为流动负债和非流动负债，流动负债包括短期借款、应付票据、应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、一年内到期的非流动负债和其他流动负债，非流动负债包括租赁负债和递延所得税负债，本次评估在经核查验证的账面值基础上进行。

### (二) 流动负债

#### 1. 短期借款

短期借款账面价值为 55,075,708.33 元，核算内容为应付的银行借款本金和利息。评估人员对短期借款进行了函证，查阅了各笔短期借款的借款合同及相关担保合同、贷款对账单、评估基准日最近一期的结息证明等，逐笔核对了借款金额、借款利率和借款期限。以清查核实后的账面值确定评估值。

短期借款评估值为 55,075,708.33 元，无增减值。

#### 2. 应付票据

应付票据账面价值 6,382,437.88 元，核算内容为银行承兑汇票。评估人员通过查阅了相关购货合同、结算凭证、核对了应付票据票面记载的收、付款单位、支付金额，以及是否含有票面利率等内容，确认企业



应付票据为无息票据，应支付款项具有真实性和完整性，核实结果账、表、单金额相符。以清查核实后的账面值确定评估值。

应付票据评估值为 6,382,437.88 元，无增减值。

### 3.应付账款

应付账款账面价值 34,098,103.77 元，核算内容包括货款、配件款、费用款等。评估人员核对了账簿记录、抽查了原始凭证及合同等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

应付账款评估值为 34,098,103.77 元，无增减值。

### 4.合同负债

合同负债账面价值 1,034,855.14 元，主要为预收的货款。

评估人员调查、了解了该合同负债的性质，逐笔落实了具体的债权人、发生时间及期后结算情况，对大额款项进行了函证，与明细账核对无误，因此，以核实后的账面值确定评估值。

合同负债评估值为 1,034,855.14 元，无增减值。

### 5.应付职工薪酬

欣源股份在评估基准日的应付职工薪酬账面价值 3,852,590.16 元，核算内容为应付工资和公积金。评估人员核对了应付职工薪酬的提取及使用情况，同时查看了相关凭证和账簿。经核查，评估人员认为应付职工薪酬计提正确，支付符合规定，故以清查核实后的账面值确定评估值。

应付职工薪酬评估值为 3,852,590.16 元，无增减值。

### 6.应交税费

应交税费账面价值 3,278,235.84 元，核算内容为应交的增值税、附加税、房产税等，评估人员通过对企业账簿、纳税申报表的查证，证实企业税额计算的正确性，以清查核实后的账面值确定评估值。



应交税费评估值为 3,278,235.84 元，无增减值。

#### 7.其他应付款

其他应付款账面价值 19,300,326.37 元，核算内容为往来款、租金和费用报销。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证、购置发票等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等。经核实账、表、单相符，未发现不需支付的证据，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他应付款评估值为 19,300,326.37 元，无增减值。

#### 8.一年内到期的非流动负债

一年内到期的非流动负债账面价值 1,934,275.44 元，核算内容为租赁负债中 1 年内到期的部分。评估人员查阅了相关合同、原始入账凭证等相关资料，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

一年内到期的非流动负债评估值为 1,934,275.44 元，无增减值

#### 9.其他流动负债

其他流动负债账面价值 9,124,862.00 元，核算内容为已背书未到期的票据和合同负债对应的销项税。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，了解了该款项计提的方法及依据，核实交易事项的真实性、业务内容和金额等，以清查核实后的账面值确定评估值。

其他流动负债评估值为 9,124,862.00 元，无增减值。

### (三) 非流动负债

#### 1.租赁负债

租赁负债账面价值 5,774,114.31 元，系资产负债表日欣源股份尚未支付的租赁付款额的期末账面价值。

核算的主要内容为租赁期一年以上的租赁负债。评估人员审核抽查了相关的记账凭证，租赁合同，确定应付租赁费的真实性和准确性，以



核实后的账面值确定评估值。

租赁负债评估值为 5,774,114.31 元，无增减值。

## 2.递延所得税负债

递延所得税负债账面价值 11,271.65 元，核算内容为交易性金融资产公允价值变动产生的应纳税暂时性差异。评估人员查阅了原始入账凭证等相关资料，就递延所得税负债产生的原因、形成过程进行了调查和了解，确定其真实性和准确性，经核实企业该科目核算的金额符合企业会计制度及税法相关规定，以清查核实后的账面值确定评估值。

递延所得税负债评估值为 11,271.65 元，无增减值。



## 第六部分 收益法评估说明

### 一、收益法的评估对象

本次收益法评估的对象是股东全部权益。

### 二、收益法概述

#### (一) 收益法的定义和原理

根据《资产评估执业准则—企业价值》，企业价值评估中的收益法，也称现金流折现方法，是通过将企业未来预期净现金流量折算为现值，来评估资产价值的一种方法。收益法的基本思路是通过估算资产在未来预期的净现金流量和采用适宜的折现率折算成现时价值，得出评估值。

#### (二) 收益法的应用前提

收益法适用的基本条件是：企业具备持续经营的基础和条件，经营与收益之间存在较稳定的对应关系，并且未来收益和风险能够预测且可量化。使用现金流折现法的最大难度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。

#### (三) 收益法选择的理由和依据

被评估单位具备持续经营的基础和条件，未来收益和风险能够预测且可量化，因此本次评估可以选择收益法进行评估。

### 三、收益预测的假设条件

(一) 本次评估假设评估基准日外部经济环境不变，国家现行的宏观经济不发生重大变化；



(二) 企业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;

(三) 企业未来的经营管理团队尽职, 并继续保持现有的经营管理模式;

(四) 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;

(五) 本次评估假设被评估单位能够持续取得高新技术企业认证, 并享受 15% 所得税优惠;

(六) 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;

(七) 评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准, 未考虑委托人及被评估单位提供清单以外可能存在的或有资产及或有负债;

(八) 本次评估测算的各项参数取值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。

#### 四、收益法评估计算及分析过程

##### (一) 收益法评估模型

###### 1. 评估思路

根据本次尽职调查情况以及被评估单位的资产构成和主营业务特点, 本次评估是以被评估单位的合并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, 按照历史经营状况的变化趋势和业务类型预测预期收益(净现金流量), 并折现得到经营性资



产的价值;

(2) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流量)预测中未予考虑的诸如基准日存在的货币资金、应收(应付)股利等流动资产(负债),及呆滞或闲置设备、房产以及未计及损益的在建工程等非流动资产(负债),定义为基准日存在的溢余性或非经营性资产(负债),单独预测其价值;

(3) 将纳入报表范围,但在预期收益(净现金流)估算中未予考虑的长期股权投资,单独测算其价值;

(4) 将上述各项资产和负债价值加和,得出被评估单位的企业价值,经扣减基准日的付息债务价值后,得到被评估单位的权益资本(股东全部权益)价值。

在确定股东全部权益价值时,评估师没有考虑控股权和少数股权等因素产生的溢价或折价,也没有考虑股权流动性对评估结果的影响。

## 2.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: 被评估单位的股东全部权益(净资产)价值;

B: 被评估单位的企业价值;

D: 被评估单位的付息债务价值;

$$B = P + I + C \quad (2)$$

式中:

P: 被评估单位的经营性资产价值;

I: 被评估单位基准日的长期投资价值;



C: 被评估单位基准日存在的溢余或非经营性资产(负债)的价值;

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

式中:

R<sub>i</sub>: 被评估单位未来第 i 年的预期收益(自由现金流量);

r: 折现率;

n: 被评估单位的未来经营期;

$$C = C_1 + C_2 \quad (4)$$

C<sub>1</sub>: 基准日流动类溢余或非经营性资产(负债)价值;

C<sub>2</sub>: 基准日非流动类溢余或非经营性资产(负债)价值。

### (2) 收益指标

本次评估,使用企业自由现金流量作为被评估单位经营性资产的收益指标,其基本定义为:

$$R = \text{息税前利润} \times (1 - t) + \text{折旧摊销} - \text{追加资本} \quad (5)$$

根据被评估单位的经营历史以及未来市场发展等,估算其未来经营期内的自由现金流量。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<sub>d</sub>: 被评估单位的债务比率;

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

W<sub>e</sub>: 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:

$K$ : 一定时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。

## (二) 收益年限的确定

根据被评估单位章程, 企业营业期限为长期, 并且由于评估基准日被评估单位经营正常, 没有对影响企业继续经营的核心资产的使用年限进行限定和对企业生产经营期限、投资者所有权期限等进行限定, 或者上述限定可以解除, 并可以通过延续方式永续使用。故本次评估假设被评估单位在评估基准日后永续经营, 相应的收益期为无限期。



### (三) 未来收益的确定

#### 1. 营业收入和营业成本估算

企业的营业收入主要为电容器、石墨产品、增碳剂等的销售收入。评估对象近年的营业收入与成本的情况见下表：

表6-1 被评估单位历史期营业收入与成本情况

金额单位：人民币万元

项目名称		2020年	2021年	2022年1-4月
营业收入合计		37,743.09	50,918.06	21,575.85
营业成本合计		28,292.27	35,750.80	13,873.44
毛利率		25.04%	29.79%	35.70%
电容器	收入	14,445.28	17,072.86	4,251.66
	成本	11,350.05	13,280.91	3,402.71
	毛利率	21.43%	22.21%	19.97%
负极材料	收入	4,953.25	7,208.10	10,245.40
	成本	4,073.33	5,019.34	6,288.54
	毛利率	17.76%	30.37%	38.62%
负极材料代工	收入	11,543.75	18,678.74	4,009.75
	成本	8,367.46	11,472.24	1,798.12
	毛利率	27.52%	38.58%	55.16%
增碳剂	收入	5,733.71	6,097.43	2,659.94
	成本	4,214.13	5,132.85	2,303.47
	毛利率	26.50%	15.82%	13.40%
其他	收入	1,067.09	1,860.93	409.09
	成本	287.29	845.46	80.60
	毛利率	73.08%	54.57%	80.30%

#### (1) 被评估单位营业收入预测

评估人员对企业产能在产产能、开工率、进出口、销售价格及消费情况进行了调查，结合历史价格、供需关系、行业发展趋势等信息与被评估单位管理层就未来预测的销量及单价进行了讨论分析。被评估单位的营业收入预测如下表所示：

表6-2 营业收入预测表

金额单位：人民币万元



项目名称		2022年5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
营业收入合计		40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33
营业成本合计		29,448.45	78,892.01	91,778.97	93,350.02	93,350.02
毛利率		27.40%	28.72%	28.64%	28.83%	28.83%
电容器	收入	9,674.62	14,633.73	14,633.73	14,633.73	14,633.73
	成本	7,745.82	11,710.69	11,710.69	11,710.69	11,710.69
	毛利率	19.94%	19.97%	19.97%	19.97%	19.97%
负极材料	收入	18,594.69	42,049.11	43,731.07	43,731.07	43,731.07
	成本	12,909.14	31,051.74	32,640.04	32,640.04	32,640.04
	毛利率	30.58%	26.15%	25.36%	25.36%	25.36%
负极材料代工	收入	5,564.47	42,935.85	59,192.96	61,742.96	61,742.96
	成本	3,248.28	27,087.87	38,386.53	39,957.58	39,957.58
	毛利率	41.62%	36.91%	35.15%	35.28%	35.28%
增碳剂	收入	5,908.24	9,834.29	9,834.29	9,834.29	9,834.29
	成本	5,140.52	8,556.42	8,556.42	8,556.42	8,556.42
	毛利率	12.99%	12.99%	12.99%	12.99%	12.99%
其他	收入	818.19	1,227.28	1,227.28	1,227.28	1,227.28
	成本	404.68	485.29	485.29	485.29	485.29
	毛利率	50.54%	60.46%	60.46%	60.46%	60.46%

## (2) 被评估单位生产成本预测

根据被评估单位历史生产成本情况，被评估单位的成本包括材料、职工薪酬、折旧费、电费、制造费用等，本次评估中，材料及电费根据企业预测的未来单价及单耗确定，折旧按照企业的固定资产原值和经济年限计提，职工薪酬根据企业的工资发放标准预测，修理费及其他成本未来按照当前的成本水平保持小幅度增长确定。

表6-3 营业成本预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及以后年度
营业收入	40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33
毛利率	27.40%	28.72%	28.64%	28.83%	28.83%
营业成本合计	29,448.45	78,892.01	91,778.97	93,350.02	93,350.02
材料费	16,777.66	52,008.95	63,829.06	65,265.37	65,265.37



项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
人工费	2,290.06	4,968.85	5,547.91	5,622.91	5,622.91
电费	4,398.19	8,414.24	8,442.55	8,442.55	8,442.55
制造费用	5,982.54	13,499.98	13,959.45	14,019.19	14,019.19

## 2.税金及附加预测

被评估单位的税金及附加包括城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、房产税、土地税、车船税等，本次评估参照评估对象业务构成及其与流转税的对应关系确定其未来各年度各项税费的计税基础，并结合各项税率估算其收益期税金及附加发生额。预测结果见下表。

表6-4 税金及附加预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
城建税	209.13	383.35	589.59	599.73	599.73
教育费附加	89.63	164.29	252.68	257.03	257.03
地方教育费附加	59.75	109.53	168.45	171.35	171.35
土地使用税	34.79	51.74	51.74	51.74	51.74
印花税	19.72	53.81	62.54	63.78	63.78
房产税	39.68	59.52	59.52	59.52	59.52
车船税	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他税费	32.26	41.46	41.46	41.46	41.46
<b>营业税金及附加合计</b>	<b>484.96</b>	<b>863.70</b>	<b>1,225.98</b>	<b>1,244.59</b>	<b>1,244.59</b>

## 3.销售费用预测

企业的销售费用主要为职工薪酬、业务招待费、差旅费及折旧等。职工薪酬根据企业的工资发放标准预测，考虑到石墨负极材料业务发展的需要，考虑了销售人员的上涨。折旧按照企业的固定资产原值和经济年限计提标准预测，业务招待费和差旅费等其他费用在历史发生额的基础上，考虑小幅增长。

表6-5 销售费用预测表



项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
营业收入	40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33
销售费用/营业收入	1.41%	1.40%	1.40%	1.40%	1.40%
销售费用合计	573.55	1,549.97	1,799.76	1,835.27	1,835.27
办公费	16.88	46.07	53.54	54.60	54.60
职工薪酬	230.50	628.98	730.92	745.41	745.41
运输及仓储费	82.39	224.84	261.28	266.46	266.46
差旅费	88.08	240.34	279.30	284.84	284.84
汽车费	57.96	158.16	183.79	187.44	187.44
广告及宣传费	15.34	41.87	48.66	49.62	49.62
业务招待费	59.19	161.51	187.69	191.41	191.41
展览费	1.56	4.26	4.95	5.05	5.05
其他	12.86	35.09	40.78	41.59	41.59
折旧及摊销	0.12	0.18	0.18	0.18	0.18
租赁费	8.67	8.67	8.67	8.67	8.67

#### 4.管理费用预测

企业的管理费用为职工薪酬、业务招待费、会议费、咨询服务费、折旧摊销等，本次评估职工薪酬根据企业的工资发放标准预测，折旧摊销按照企业的固定资产原值、无形资产原值和经济年限计提标准预测，业务招待费、会议费等在历史发生额的基础上，考虑小幅增长。

表6-6 管理费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
营业收入	40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33
管理费用/营业收入	5.00%	2.99%	2.82%	2.96%	2.96%
管理费用合计	2,028.03	3,311.95	3,623.58	3,889.16	3,889.16
职工薪酬	1,058.00	1,732.30	1,905.53	2,096.08	2,096.08
办公费	125.75	187.58	206.34	216.66	216.66
业务招待费	77.17	115.21	126.73	133.07	133.07
差旅及交通费	23.54	52.21	57.43	60.30	60.30
修理维护费	6.01	16.40	19.05	19.43	19.43
会议费	7.73	14.08	15.49	16.27	16.27
专业服务费	118.09	304.98	335.48	352.25	352.25
汽车费	58.89	100.95	111.04	116.59	116.59
水电费	21.74	31.94	35.13	36.89	36.89



项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
折旧及摊销	116.21	205.84	205.84	205.84	205.84
租赁费物业费	262.48	351.36	386.50	405.82	405.82
其他	152.41	199.10	219.01	229.96	229.96

## 5.研发费用预测

企业的研发费用为职工薪酬、材料费、折旧等，本次评估职工薪酬根据企业的工资发放标准预测，折旧按照企业的固定资产原值和经济年限计提标准预测，备件维修费等结合预计研发项目及历史发生额进行预测。

表6-7 研发费用预测表

金额单位：人民币万元

项目名称	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
营业收入	40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33
研发费用/营业收入	4.07%	3.21%	3.18%	3.21%	3.21%
研发费用合计	1,652.12	3,554.83	4,087.06	4,214.57	4,214.57
职工薪酬	397.83	834.53	959.71	1,007.70	1,007.70
材料费	717.26	1,957.26	2,274.50	2,319.59	2,319.59
折旧及摊销费	109.68	164.25	164.25	164.25	164.25
其他	427.34	598.78	688.60	723.03	723.03

## 6.财务费用预测

截至评估基准日，被评估单位基准日付息债务账面余额共计11,541.04万元。本次评估在对该付息债务核实无误的基础上，按照付息债务的预测加权利率估算其利息支出，未来年度考虑到新建4万吨石墨化项目资金需求，2022年度考虑新增借款4亿元，借款利息按照合同利率5%考虑财务费用。鉴于企业的货币资金等在生产经营过程中频繁变化或变化较大，本报告的财务费用在预测时不考虑其存款产生的利息收入，也不考虑付息债务之外的其他不确定性收支损益。财务费用预测结果见现金流量预测表。



## 7. 折旧摊销预测

截至评估基准日，企业账面固定资产账面值为 16,989.08 万元，无形资产账面值为 1,855.81 万元，无长期待摊费用。固定资产包括房屋建筑物、机械设备、运输设备等。固定资产、无形资产按取得时的实际成本计价，本次评估，按照企业执行的固定资产折旧、无形资产摊销政策，以基准日经审计的固定资产账面原值、预计使用期、加权折旧率等估算未来经营期的折旧额。固定资产折旧预测见现金流量预测表。

## 8. 追加资本预测

追加资本系指企业在不改变当前经营业务条件下，为保持持续经营所需增加的营运资金和超过一年的长期资本性投入。如经营规模扩大所需的资本性投资（购置固定资产或其他非流动资产），以及所需的新增营运资金及持续经营所必须的资产更新等。未来经营期内的追加资本主要为持续经营所需的基准日现有资产的更新、经营规模扩大所需的资本性投资和营运资金增加额。即本报告所定义的追加资本为：

追加资本=资本性投资+资产更新+营运资金增加额

### （1）资本性投资

为扩充产能以抓住市场机遇，提升行业地位和竞争力，标的公司目前正在建设年产 10 万吨高性能锂离子电池负极材料扩产项目中的 4 万吨石墨化生产线项目。根据项目可研报告，上述 4 万吨石墨化生产线预计总投资 60,000.00 万元，其中建设投资 46,669.91 万元，本次评估根据该项目投资金额和评估基准日以投资金额考虑未来年度资本性支出。

### （2）资产更新

由于本次评估收益期确定为无限期，按照此收益预测的前提和基础，未来各年只需满足维持扩能后生产经营所必需的更新性投资支出。结合企业历史年度资产更新和折旧摊销情况，假定企业未来每年年度均根据



折旧摊销金额对相应资产量进行更新，以便维持现有运营能力，资产更新预测见现金流预测表。

### （3）营运资金增加额

营运资金追加额系指企业在不改变当前主营业务条件下，为保持企业持续经营能力所需的新增营运资金，如正常经营所需保持的现金、产品存货购置、代客户垫付购货款（应收账款）等所需的基本资金以及应付的款项等。营运资金的追加是指随着企业经营活动的变化，获取他人的商业信用而占用的现金，正常经营所需保持的现金、存货等；同时，在经济活动中，提供商业信用，相应可以减少现金的即时支付。通常其他应收账款和其他应付账款核算的内容绝大多为与主业无关或暂时性的往来，需具体甄别，视其与所估算经营业务的相关性个别确定。因此估算营运资金的增加原则上只需考虑正常经营所需保持的现金、应收款项、存货和应付款项等主要因素。本报告所定义的营运资金增加额为：

$$\text{营运资金增加额} = \text{当期营运资金} - \text{上期营运资金}$$

$$\text{其中，营运资金} = \text{现金} + \text{应收款项} + \text{存货} - \text{应付款项}$$

其中：

$$\text{应收款项} = \text{营业收入总额} / \text{应收款项周转率}$$

其中，应收款项主要包括应收账款（扣除预收账款）、应收票据以及与经营业务相关的其他应收款等诸项。

$$\text{存货} = \text{营业成本总额} / \text{存货周转率}$$

$$\text{应付款项} = \text{营业成本总额} / \text{应付款项周转率}$$

其中，应付款项主要包括应付账款（扣除预付账款）、应付票据以及与经营业务相关的其他应付款、应交税费、应付职工薪酬等诸项。

根据对评估对象经营情况的调查，以及经基准日的历史经营的资产和损益、收入和成本费用的统计分析以及对未来经营期内各年度收入与



成本的估算结果，按照上述定义，可得到未来经营期内各年度的经营性现金（最低现金保有量）、存货、应收款项以及应付款项等及其营运资金增加额。

表6-8 营运资金预测表

金额单位：人民币万元

项目/年度	2022 全年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
营运资本	19,871.44	35,396.13	41,133.14	41,948.65	41,948.65	41,948.65
营业收入	62,136.06	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33	131,169.33
营运资金占收入比例	31.98%	31.98%	31.98%	31.98%	31.98%	31.98%
营运资本增加额	3,587.58	15,524.69	5,737.01	815.50	-	-

### 9. 现金流预测结果

被评估单位未来经营期内净现金流量的预测结果如下表所示。本次评估中对未来收益的预测，主要是在对企业所处行业的市场调研、分析的基础上，根据相关可比企业的经营状况、市场需求与未来行业发展等综合情况做出的一种专业判断。预测时不考虑不确定的营业外收支、补贴收入以及其它非经常性经营等所产生的损益。

表6-9 未来净现金流量预测表

金额单位：人民币万元

项目	2022 年 5-12 月份	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年及以后年度
营业收入	40,560.21	110,680.26	128,619.33	131,169.33	131,169.33	131,169.33
减：营业成本	29,448.45	78,892.01	91,778.97	93,350.02	93,350.02	93,350.02
营业税金及附加	484.96	863.70	1,225.98	1,244.59	1,244.59	1,244.59
销售费用	573.55	1,549.97	1,799.76	1,835.27	1,835.27	1,835.27
管理费用	2,028.03	3,311.95	3,623.58	3,889.16	3,889.16	3,889.16
财务费用	368.16	2,552.24	2,552.24	2,552.24	2,552.24	2,552.24
营业利润	6,004.93	19,955.56	23,551.75	24,083.49	24,083.49	24,083.49
利润总额	6,004.93	19,955.56	23,551.75	24,083.49	24,083.49	24,083.49
减：所得税	620.98	2,476.71	3,091.83	3,157.85	3,157.85	3,157.85
净利润	5,383.95	17,478.85	20,459.92	20,925.63	20,925.63	20,925.63



项目	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年及 以后年度
折旧摊销等	1,487.03	4,468.32	4,468.32	4,468.32	4,468.32	4,468.32
折旧	1,454.50	4,419.52	4,419.52	4,419.52	4,419.52	4,419.52
摊销	32.53	48.80	48.80	48.80	48.80	48.80
扣税后利息	312.94	2,169.40	2,169.40	2,169.40	2,169.40	2,169.40
追加资本	45,931.27	17,363.57	7,575.89	2,654.38	2,230.54	4,468.32
营运资金增加额	3,587.58	15,524.69	5,737.01	815.50	-	-
资产更新	1,225.92	1,838.88	1,838.88	1,838.88	2,230.54	4,468.32
资本性支出	41,117.78	-	-	-	-	-
净现金流量	- 38,643.27	8,903.85	19,521.75	24,908.97	25,332.81	23,095.04

#### (四) 折现率的确定

##### 1. 无风险利率的确定

本次评估以持续经营为假设前提，委估对象的收益期限为无限年期，根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）的要求，可采用剩余期限为十年期或十年期以上国债的到期收益率作为无风险利率，本次评估采用10年期国债收益率作为无风险利率，即 $r_f = 2.84\%$ 。

##### 2. 市场风险溢价 $r_m - r_f$

一般市场风险溢价，市场风险溢价是指投资者对与整体市场平均风险相同的股权投资所要求的预期超额收益，即超过无风险利率的风险补偿。市场风险溢价通常可以利用市场的历史风险溢价数据进行测算。本次评估中以中国A股市场指数的长期平均收益率作为市场期望报酬率 $r_m$ ，将市场期望报酬率超过无风险利率的部分作为市场风险溢价。

根据《资产评估专家指引第12号——收益法评估企业价值中折现率的测算》（中评协〔2020〕38号）的要求，利用中国的证券市场指数计算市场风险溢价时，通常选择有代表性的指数，例如沪深300指数、



上海证券综合指数等，计算指数一段历史时间内的超额收益率，时间跨度可以选择 10 年以上、数据频率可以选择周数据或者月数据、计算方法可以采取算术平均或者几何平均。

根据中联资产评估对于中国 A 股市场的跟踪研究，并结合上述指引的规定，评估过程中选取有代表性的上证综指作为标的指数，分别以周、月为数据频率采用算术平均值进行计算并年化至年收益率，并分别计算其算术平均值、几何平均值、调和平均值，经综合分析后确定市场期望报酬率，即  $r_m=9.71\%$ 。

$$\text{市场风险溢价} = r_m - r_f = 9.71\% - 2.84\% = 6.87\%。$$

### 3.资本结构的确定

企业属碳材料生产行业，其近年资本结构较为稳定，由于企业管理层所做出的盈利预测是基于其自身融资能力、保持资本结构稳定的前提下做出的，本次评估选择企业于评估基准日的自身稳定资本结构对未来年度折现率进行测算，计算资本结构时，股权、债权价值均基于其市场价值进行估算。

### 4. $\beta_e$ 值

以申万碳材料生产行业沪深上市公司股票为基础，考虑被评估企业与可比公司在业务类型、企业规模、盈利能力、成长性、行业竞争力、企业发展阶段等因素的可比性，选择适当的可比公司，以上证综指为标的指数，经查询 WIND 资讯金融终端，以截至评估基准日的市场价格进行测算，计算周期为评估基准日前 250 周，得到可比公司股票预期无财务杠杆风险系数估算平均值  $\beta_u=1.0022$ ，按照企业自身资本结构进行计算，得到被评估单位权益资本的预期市场风险系数平均值  $\beta_e$ 。

### 5.股权期望报酬率 $r_e$

在确定折现率时需考虑评估对象与上市公司在公司规模、企业发展



阶段、核心竞争力、对大客户和关键供应商的依赖、企业融资能力及融资成本、盈利预测的稳健程度等方面的差异，确定特定风险系数。在评估过程中，评估人员对企业与可比上市公司进行了比较分析，得出特性风险系数  $\epsilon=3\%$ 。根据式（10），得到评估对象的股权期望报酬率  $r_e$ 。

### 6.适用所得税率

适用所得税率参考被评估企业预测年度的预计法定所得税率进行确定。

### 7.扣税后付息债务利率 $r_d$

根据评估对象付息债务本金及利率结构，结合其所得税率情况计算扣税后付息债务利率  $r_d$ ，见折现率计算表。计算债务比例  $W_d$  和权益比率  $W_e$ 。

### 8.债务比率 $W_d$ 和权益比率 $W_e$

由式（7）和式（8）得到债务比率  $W_d$  和权益比率  $W_e$ ，见折现率计算表。

### 9.折现率 WACC

将上述各值分别代入式（6）即得到折现率 WACC，见折现率计算表。

表6-10 折现率预测表

项目/年度	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
权益比	70.06%	70.06%	70.06%	70.06%	70.06%
债务比	29.94%	29.94%	29.94%	29.94%	29.94%
贷款加权利率	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%	4.95%
国债利率	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%	2.84%
可比公司收益率	9.71%	9.71%	9.71%	9.71%	9.71%
适用税率	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%	15.00%
历史 $\beta$	1.0701	1.0701	1.0701	1.0701	1.0701
调整 $\beta$	1.0463	1.0463	1.0463	1.0463	1.0463



项目/年度	2022年 5-12月份	2023年	2024年	2025年	2026年及 以后年度
无杠杆 $\beta$	0.9906	0.9906	0.9906	0.9906	0.9906
权益 $\beta$	1.3504	1.3504	1.3504	1.3504	1.3504
特性风险系数	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
权益成本	15.12%	15.12%	15.12%	15.12%	15.12%
债务成本(税后)	4.21%	4.21%	4.21%	4.21%	4.21%
WACC	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%
折现率	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%	11.85%

### (五) 经营性资产评估值的确定

将得到的预期净现金流量代入式(3),得到被评估企业的经营性资产价值为 141,461.23 万元。

### (六) 长期股权投资评估价值

根据企业基准日报表披露,合并报表口径下,无长期股权投资。

### (七) 非经营性或溢余资产(负债)评估值的确定

经核实,被评估企业基准日账面存在部分资产(负债)的价值在本次估算的净现金流量中未予考虑,属本次评估所估算现金流之外的溢余或非经营性资产(负债)。本次评估依据经审计的财务报表对该等资产(负债)价值进行单独估算,得到被评估企业基准日的溢余或非经营性资产(负债)评估价值为:

$$C=C1+C2=-9,321.90 \text{ 万元}$$

具体情况如下表所示。

表6-11 非经营性或溢余资产(负债)评估明细表

金额单位:人民币万元

项目名称	基准日溢余资产 (负债)账面值	基准日溢余资产 (负债)评估值
交易性金融资产	1,506.71	1,506.71
其他应收款	527.27	527.27
<b>流动类溢余/非经营性资产小计</b>	<b>2,033.98</b>	<b>2,033.98</b>



项目名称	基准日溢余资产 (负债) 账面值	基准日溢余资产 (负债) 评估值
其他应付款	223.72	223.72
其他流动负债	6,471.94	6,471.94
<b>流动类溢余/非经营性负债小计</b>	<b>6,695.67</b>	<b>6,695.67</b>
<b>C<sub>1</sub>: 流动类溢余/非经营性资产(负债) 净值</b>	<b>-4,661.69</b>	<b>-4,661.69</b>
递延所得税资产	101.92	101.92
<b>非流动类溢余/非经营性资产小计</b>	<b>101.92</b>	<b>101.92</b>
长期应付款	4,761.00	4,761.00
递延所得税负债	1.13	1.13
<b>非流动类溢余/非经营性负债小计</b>	<b>4,762.13</b>	<b>4,762.13</b>
<b>C<sub>2</sub>: 非流动类溢余/非经营性资产(负债) 净值</b>	<b>-4,660.21</b>	<b>-4,660.21</b>
<b>C: 溢余/非经营性资产、负债净值</b>	<b>-9,321.90</b>	<b>-9,321.90</b>

#### (八) 收益法评估结果

将所得到的经营性资产价值  $P=141,461.23$  万元, 基准日存在的其它溢余性或非经营性资产的价值  $C=-9,321.90$  万元; 长期股权投资  $I=0$  万元, 把以上数值代入式(2), 得到评估对象的企业价值  $B=132,139.34$  万元。

企业在基准日付息债务的价值  $D=11,541.04$  万元, 得到评估对象的股权权益价值

$$E=B - D=120,598.30 \text{ 万元。}$$



## 第七部分 评估结论及其分析

### 一、评估结论

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，根据有关法律法规和资产评估准则，经实施清查核实、实地查勘、市场调查和询证、评定估算等评估程序，采用资产基础法、收益法对佛山市欣源电子股份有限公司股东全部权益纳入评估范围的资产实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

#### (一) 资产基础法评估结论

按照母公司口径，采用资产基础法，得出被评估单位在评估基准日2022年4月30日的评估结论如下：

总资产账面值 24,438.64 万元，评估值 49,452.28 万元，评估增值 25,013.64 万元，增值率 102.35%。

负债账面值 13,986.68 万元，无评估增减值。

净资产账面值 10,451.96 万元，评估值 35,465.60 万元，评估增值 25,013.64 万元，增值率 239.32%。详见下表。

表7-1 资产评估结果汇总表

评估基准日：2022年4月30日

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	9,924.05	10,337.92	413.87	4.17
2 非流动资产	14,514.59	39,114.36	24,599.77	169.48
3 其中：长期股权投资	3,800.00	31,980.11	28,180.11	741.58
4 固定资产	3,676.07	5,442.67	1,766.60	48.06
5 在建工程	117.73	117.73	-	-



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%
6	使用权资产	753.59	753.59	-	
7	无形资产	17.03	670.09	653.06	3,834.76
8	递延所得税资产	81.20	81.20	-	-
9	其他非流动资产	6,068.98	68.98	-6,000.00	-98.86
10	<b>资产总计</b>	<b>24,438.64</b>	<b>49,452.28</b>	<b>25,013.64</b>	<b>102.35</b>
11	流动负债	13,408.14	13,408.14	-	-
12	非流动负债	578.54	578.54	-	-
13	<b>负债总计</b>	<b>13,986.68</b>	<b>13,986.68</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
14	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>10,451.96</b>	<b>35,465.60</b>	<b>25,013.64</b>	<b>239.32</b>

资产基础法评估结论详细情况见评估明细表。

## （二）收益法评估结论

按照合并口径，采用收益法，得出被评估单位在评估基准日 2022 年 4 月 30 日的评估结论如下：

在合并口径下，股东全部权益账面值为 27,878.05 万元，评估值 120,598.30 万元，评估增值 92,720.24 万元，增值率为 332.59%。

## （三）评估结果的差异分析

本次评估采用收益法测算出的净资产（股东全部权益）价值 120,598.30 万元，比资产基础法测算出的净资产（股东全部权益）价值 35,465.60 万元，高出 85,132.70 万元，高 240.04%。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响。评估对象主要从事电容器生产业务，公司收益能力相对较强，企业的主要价值除了固定资产等有形资源之外，还包含企业的各项管理经验、优惠政策、业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献，收益法从获利能力角度将上述因素的影响较为充分而全面地考虑在其经营性现金流中；而基于资产构建角度的资产基础法对相同资产规模下不同外部因素对企业价值影响的敏感性和匹配性相对较弱。因此，收益法能够更加全面合理地佛山市欣源电子股份有限公司整体价值进行量化。

综上所述，从而造成两种评估方法产生差异。

#### （四）评估结果的选取

资产基础法从资产重置的角度反映了资产的公平市场价值，结合本次评估情况，被评估单位详细提供了其资产负债相关资料、评估师也从外部收集到满足资产基础法所需的资料，我们对被评估单位资产及负债进行全面的清查和评估。收益法是以资产的预期收益为价值标准，反映的是资产的产出能力(获利能力)的大小。

评估对象主要从事电容器和锂离子电池负极材料的生产及销售业务，公司收益能力相对较强，企业的主要价值除了固定资产等有形资源之外，还包含企业的各项管理经验、优惠政策、业务网络、服务能力、人才团队、品牌优势等重要的无形资源的贡献，收益法从获利能力角度将上述因素的影响较为充分而全面地考虑在其经营性现金流中；而基于资产构建角度的资产基础法对相同资产规模下不同外部因素对企业价值影响的敏感性和匹配性相对较弱。因此，收益法能够更加全面合理地



对佛山市欣源电子股份有限公司整体价值进行量化。因此本次评估以收益法的评估结果作为最终评估结论。

通过以上分析，由此得到佛山市欣源电子股份有限公司股东全部权益在基准日时点的价值 120,598.30 万元。

## 二、评估结论与账面价值比较变动情况及原因

佛山市欣源电子股份有限公司在评估基准日 2022 年 4 月 30 日的股东全部权益账面值为 27,878.05 万元，评估值 120,598.30 万元，评估增值 92,720.24 万元，增值率为 332.59%。增值原因：目前企业市场发展前景良好，经营状况稳定，未来盈利能力稳步提升，致评估增值。



## 企业关于进行资产评估有关事项的说明

### 三、委托人及被评估单位概况

本次资产评估的委托人为索通发展股份有限公司，被评估单位为佛山市欣源电子股份有限公司。

#### (一) 委托人概况

企业名称：索通发展股份有限公司

类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

住所：临邑县恒源经济开发区新 104 国道北侧

法定代表人：郝俊文

注册资本：45993.5734 万元人民币

成立日期：2003-08-27

营业期限：2003-08-27 至 无固定期限

统一社会信用代码：913714007535441177

经营范围：电力业务（发电类）（电力业务许可证有效期至 2033 年 5 月 5 日）（有效期限以许可证为准）。预焙阳极、建筑装饰材料、五金交电、化工（不含危险化学品、易制毒化学品、监控化学品）、文化体育用品、金属材料（不含贵金属）、针纺织品、皮革制品、服装鞋帽、工矿产品、机电产品销售，计算机应用软件开发，货物及技术进出口经营（国家法律法规禁止及限制经营的除外），预焙阳极生产和技术服务（上述项目中涉及行政审批的，待审批后，方可经营）。限分公司经营项目：预焙阳极生产、销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

#### (二) 被评估单位概况



## 1.企业基本情况

企业名称：佛山市欣源电子股份有限公司

类型：股份有限公司（非上市、自然人投资或控股）

住所：佛山市南海区西樵科技工业园内

法定代表人：薛永

注册资本：2083.7334 万元人民币

成立日期：2003-08-15

营业期限：2003-08-15 至 无固定期限

统一社会信用代码：91440605753660361T

经营范围：产销：电容器、锂电池、石墨负极材料；货物进出口、技术进出口。（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）

截至评估基准日，佛山市欣源电子股份有限公司股东和出资情况如下：

表1 持股数和持股比例

序号	股东名称	持股比例	持股数(股)
1	薛永	66.76%	13,910,122
2	广州市三顺商业投资合伙企业（有限合伙）	9.60%	2,000,400
3	梁金	4.11%	857,439
4	张宝	3.36%	700,160
5	谢志懋	3.07%	640,128
6	薛占青	2.95%	613,790
7	薛战峰	2.88%	600,120
8	张学文	2.26%	471,668
9	佛山市创荣商业投资管理中心（有限合伙）	1.74%	363,467
10	广东嘉善金谷投资管理有限公司-金谷贰号私募股权投资基金	0.43%	88,595

佛山市欣源电子股份有限公司的全部资产及相关负债。

截至 2022 年 4 月 30 日，佛山市欣源电子股份有限公司经审计的母公司报表中，账面资产总额 24,438.64 万元，负债 13,986.68 万元，净



资产 10,451.96 万元。具体包括流动资产 9,924.05 万元，非流动资产 14,514.59 万元；流动负债 13,408.14 万元，非流动负债 578.54 万元。

经审计的合并报表中，账面资产总额 69,108.84 万元，负债 41,230.79 万元，净资产 27,878.05 万元。具体包括流动资产 35,238.17 万元，非流动资产 33,870.67 万元；流动负债 35,052.94 万元，非流动负债 6,177.85 万元。

佛山市欣源电子股份有限公司近年合并口径资产、财务状况如下表：

表2 合并口径资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020年12月31日	2021年12月31日	2022年4月30日
总资产	43,164.85	55,553.34	69,108.84
负债	27,900.80	32,177.62	41,230.79
净资产	15,264.05	23,375.71	27,878.05
项目	2020年度	2021年度	2022年1-9月
营业收入	37,743.09	50,918.06	21,575.85
利润总额	5,303.50	9,328.30	5,403.18
净利润	4,642.47	8,150.97	4,673.14
审计机构	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)	大信会计师事务所 (特殊普通合伙)

## 2.公司执行的主要会计政策

财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则-基本准则》（财政部令33号，2014年7月修订版）及《企业会计准则第1号-存货》等41项具体准则。

### (三) 委托人与被评估单位之间的关系

本次资产评估的委托人为索通发展股份有限公司，被评估单位为佛山市欣源电子股份有限公司，索通发展股份有限公司拟收购佛山市欣源



电子股份有限公司股权。

#### 四、关于经济行为的说明

根据《\*\*\*》（\*\*\*），索通发展股份有限公司拟发行股份收购佛山市欣源电子股份有限公司股权。

本次资产评估的目的是反映佛山市欣源电子股份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。

#### 五、关于评估对象与评估范围的说明

评估对象是佛山市欣源电子股份有限公司股东全部权益。评估范围为佛山市欣源电子股份有限公司的全部资产及相关负债。

截至2022年4月30日，佛山市欣源电子股份有限公司经审计的母公司报表中，账面资产总额24,438.64万元，负债13,986.68万元，净资产10,451.96万元。具体包括流动资产9,924.05万元，非流动资产14,514.59万元；流动负债13,408.14万元，非流动负债578.54万元。

经审计的合并报表中，账面资产总额69,108.84万元，负债41,230.79万元，净资产27,878.05万元。具体包括流动资产35,238.17万元，非流动资产33,870.67万元；流动负债35,052.94万元，非流动负债6,177.85万元。

上述资产与负债数据摘自经大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的大信审字[2022]第4-00818号无保留意见审计报告，本次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）评估范围内主要资产情况



本次评估范围中的资产主要为流动资产、固定资产和无形资产等。

1.流动资产为货币资金、交易性金融资产、应收票据、应收账款、应收账款融资、预付账款、其他应收款、存货和其他流动资产等，流动性较好。

纳入评估范围内的实物资产账面值 5,927.12 万元，占评估范围内总资产的 24.25%。主要为存货、房屋建（构）筑物、生产设备、运输设备及电子设备等。这些资产具有以下特点：

1、实物资产分布情况和存放地点

实物资产主要分布在佛山市南海区西樵科技工业园内被评估单位所在地。

2、实物资产的使用现状、技术特点、大修及改扩建情况

(1) 存货

存货为原材料、产成品、发出商品，保存状况良好。

(2) 房屋建筑物类资产

评估范围内的建筑物类资产位于佛山市南海区西樵科技工业园内佛山市欣源电子股份有限公司生产厂区内。房屋主要包括厂房、办公室、仓库、简易厂房、二楼加盖厂房，主要为钢筋混凝土、排架结构；房屋无地基沉降，墙体无开裂现象，屋面防水维护良好，门窗开启正常，墙面无严重脱落现象。配套设施使用正常。

(3) 设备类资产

1) 机器设备

主要设备：配电设备、分选机、卷绕机、空调、自动卷绕机、全自动成型编带机和滑阀式真空泵等。



上述设备购置日期主要在 2004 年-2022 年陆续采购，截至评估基准日设备均可正常使用，可满足生产需要。

2) 车辆主要为一辆江铃牌小轿车，至基准日车辆均可正常行驶。

## (二) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

企业申报账面记录无形资产为 1 宗土地使用权，目前已办理了产权证，证载土地使用权人佛山市欣源电子股份有限公司，评估对象土地使用权编号、宗地位置、用地性质、宗地用途、使用权面积等主要土地登记情况如下表：

土地登记状况一览表

序号	宗地名称	土地权证编号	宗地位置	终止日期	宗地性质	宗地用途	面积(m <sup>2</sup> )
1	土地	粤(2016)佛南不动产权第0105658号	佛山市南海区西樵镇西樵科技工业园富达路6号	2050/3/17	出让	工业	2058.91

企业申报的账面未记录的无形资产为 64 项专利技术、1 项计算机软件著作权、8 项注册商标和 1 项域名权。截至评估基准日专利技术均正常使用，明细如下表所示：

账面未记录的专利技术明细表

序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
1	实用新型	2020231379354	一种高精度谐振电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228
2	实用新型	2020231380690	一种高安全性能的风机启动电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/224
3	实用新型	202023130329X	一种低噪音调光器专用电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/33
4	实用新型	2020231302780	一种低功耗 X2 抗干扰抑制薄膜电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/224
5	实用新型	2020231379532	一种低 ESR 双焊片 MKPH-S 型 IGBT 电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
6	实用新型	202023130336X	一种超小型吸收电容器	欣源电子	2020/12/23	2021/8/13	H01G4/228
7	实用新型	2020200646804	一种铁路轨道补偿电容器	欣源电子	2020/1/13	2021/1/1	H01G4/236
8	实用新型	2020200634328	一种盒式薄膜电容器	欣源电子	2020/1/13	2020/1/13	H01G4/33
9	实用新型	2020200631902	一种高精度电容器密封盒	欣源电子	2020/1/13	2020/6/30	H01G2/10
10	实用新型	2020200442258	一种新型低发热损耗直流支撑电容器	欣源电子	2020/1/9	2020/9/29	H01G4/38
11	实用新型	2020200429770	一种新型超小型高压聚酯膜电容器	欣源电子	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/002
12	实用新型	2020200440924	一种薄膜电容器生产用防潮装置	欣源电子	2020/1/9	2020/6/30	H01G4/33
13	实用新型	2019201877593	一种新型高Q值电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/122	H01G4/33
14	实用新型	2019201877606	一种无线充电电源用超高压电容器	欣源电子	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/40
15	实用新型	2019201877589	一种双面金属化串式大电流薄膜电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/122	H01G4/38
16	实用新型	2019201877860	一种汽车专用高压脉冲Y2电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/122	H01G4/38
17	实用新型	2019201877574	一种超高压薄膜电容器	欣源电子	2019/2/3	2019/1/122	H01G4/015
18	实用新型	2019201877875	一种波浪分切技术的高载流耐压电容器	欣源电子	2019/2/3	2020/1/7	H01G4/38
19	实用新型	2018205099816	一种用于LED和荧光整流器的Y2安规电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/33
20	实用新型	2018205113226	一种适用于高温灼热丝和通电双85试验的X2电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/224
21	实用新型	2018205113245	超静音LED调光器专用电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/33
22	实用新型	201820511325X	超高电压多串微波炉专用电容器	欣源电子	2018/4/11	2018/1/2/14	H01G4/38
23	实用新型	201621214831X	一种具有低温预热功能的锂电池模组	欣源电子	2016/1/11	2017/4/26	H01M10/615
24	实用新型	2016211191562	一种耐腐蚀的金属化薄膜电容器	欣源电子	2016/1/13	2017/4/5	H01G4/33
25	实用新型	2016211192813	一种高自愈和低发热的家用电容器	欣源电子	2016/1/13	2017/4/12	H01G2/16



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
26	实用新型	2016211192048	一种大容量谐振电容	欣源电子	2016/10/13	2017/4/5	H01G4/224
27	实用新型	2016211190678	一种电容器灌胶用全自动灌注机	欣源电子	2016/10/13	2017/4/5	B05C5/02
28	实用新型	2016211200970	一种低噪音电容器	欣源电子	2016/10/13	2017/3/29	H01G2/10
29	实用新型	2016209325963	一种锂电池安全隔膜	欣源电子	2016/8/25	2017/3/22	H01M2/16
30	实用新型	2016203159052	一种可穿戴柔性电池的隔膜	欣源电子	2016/4/16	2016/1/23	H01M2/16
31	实用新型	2016203159067	一种安全性能高的柔性电池	欣源电子	2016/4/16	2017/1/4	H01M2/16
32	实用新型	2015210572986	一种散热型锂离子电池	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	H01M10/613
33	实用新型	2015210572971	一种软包式锂电池铝塑膜折边装置	欣源电子	2015/12/17	2016/1/21	H01M10/058
34	实用新型	2015210622858	一种软包式锂电池厚度测量装置	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	G01B21/08
35	实用新型	2015210622839	一种软包电芯极耳焊接定位夹具	欣源电子	2015/12/17	2017/1/4	B23K20/26
36	实用新型	2015210573014	一种锂离子电池复合极片	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/64
37	实用新型	2015210573029	一种锂离子电池负极极片	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/62
38	实用新型	201521057300X	一种高倍率锂离子电池正极复合极片	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	H01M4/64
39	实用新型	2015210572990	一种安全性高的软包装锂离子电池芯	欣源电子	2015/12/17	2016/5/25	H01M10/058
40	实用新型	2015209942272	一种铜板水冷却的谐振电容器	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G2/00
41	实用新型	2015209951816	一种全自动的电容器充放电性能实验数据收集仪	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	G01R31/01
42	实用新型	2015209951591	一种金属网格热压整形的电容芯子	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G4/002
43	实用新型	2015209951549	一种红外线测距的电容喷金机	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G13/00
44	实用新型	2015209942412	一种盒式电容器的自动定位引出端子	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G2/00
45	实用新型	2015209942164	一种低损耗高充放电性能薄膜电容器	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G4/008



序号	专利类型	申请号/专利号	发明名称	权利人	申请日	授权公告日	主分类号
46	实用新型	2015209951553	一种超级电容器的盖板	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G11/80
47	实用新型	2015209942111	一种超级电容器的储能结构	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	H01G11/70
48	实用新型	201520994127X	一种编带式电容的定位设置	欣源电子	2015/12/5	2016/5/25	B65B15/04
49	实用新型	2015204952761	一种电容器引出结构	欣源电子	2015/7/10	2015/10/21	H01G2/10
50	发明	2015101108677	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源电子	2015/3/15	2018/3/30	H01G4/33
51	实用新型	2015201438812	一种新型叠片式卷绕薄膜电容器	欣源电子	2015/3/15	2015/6/17	H01G4/33
52	发明	2015101108681	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源电子	2015/3/15	2019/4/26	H02J7/00
53	实用新型	2015201438780	一种基于超级电容器储能的移动电源	欣源电子	2015/3/15	2015/6/24	H02J7/00
54	实用新型	2014206557457	电力电容装置和无功补偿设备	欣源电子	2014/1/6	2015/3/11	H02J3/18
55	实用新型	2013206063166	照明装置用喷金电容器	欣源电子	2013/9/29	2014/2/19	H01G4/33
56	实用新型	2013206058651	有偏心块的震动球磨倒棱机	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	B24B31/06
57	实用新型	2013206080477	有感电容器芯子卷绕结构的改进结构	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/32
58	实用新型	2013206080231	抑制电磁干扰用聚丙烯薄膜电容器	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/14
59	实用新型	2013206061137	全自动震动球磨机	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	B24B31/027
60	实用新型	2013206079910	高电压照明用整流器启动电容器或LED电容的封包结构	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	H01G4/224
61	实用新型	2013206061194	改善有感电容芯包毛刺的热封头	欣源电子	2013/9/29	2014/4/2	H01G13/02
62	发明	2013104534658	薄膜电容器喷金工艺	欣源电子	2013/9/29	2016/5/25	H01G4/252
63	实用新型	2013206059866	LED阻容降压电容器	欣源电子	2013/9/29	2014/7/23	H01G4/005
64	发明	2010105360170	有感串联结构高压薄膜电容器及制造方法	欣源电子	2010/1/8	2016/1/20	H01G4/33

## 计算机软件著作权

序号	软件名称	登记日期	登记号	著作权人	首次发表日期	版本号
----	------	------	-----	------	--------	-----



1	电容 DVDT 测量系统	2019/8/29	2019SR0896559	欣源电子	未发表	V1.0
---	--------------	-----------	---------------	------	-----	------

注册商标明细表

序号	商标	商标名称	注册号	类别	状态	有效期限
1		川原 CY	19879916	09 类-科学仪器	商标已注册	2017/6/21-2027/6/20
2		特拉司	14197921	09 类-科学仪器	商标已注册	2015/4/28-2025/4/27
3		图形	10581192	09 类-科学仪器	商标已注册	2013/4/28-2023/4/27
4		CY	8304502	09 类-科学仪器	商标已注册	2021/6/28-2031/6/27
5		欣源	7913376	09 类-科学仪器	商标已注册	2021/9/7-2031/9/6
6		川原	7913400	09 类-科学仪器	商标已注册	2021/3/28-2031/3/27
7		CV	7913410	09 类-科学仪器	商标已注册	2021/3/28-2031/3/27
8		川原	537647	09 类-科学仪器	商标已注册	2020/12/20-2030/12/19

域名权明细表

序号	网站首页	域名	审核时间	备案号	主办单位性质
1	www.nh-xinyuan.com.cn	nh-xinyuan.com.cn	2019/9/18	粤 ICP 备 19117875 号-1	企业

### (三) 企业申报的表外资产的类型、数量

截至评估基准日，企业申报评估的范围内表外资产为上述 64 项专利技术，1 项软件著作权，8 项商标专用权和 1 项域名。

## 六、关于评估基准日的说明



本项目资产评估的基准日是 2022 年 4 月 30 日。

此基准日是委托人综合考虑被评估单位的资产规模、工作量大小、预计所需时间、合规性等因素的基础上确定的。

## 七、可能影响评估工作的重大事项的说明

### (一) 曾经进行过清产核资或者资产评估的情况，调账情况

无。

### (二) 影响生产经营活动和财务状况的重大合同、重大诉讼事项

无。

### (三) 抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况

截至评估基准日，未发现珠海红塔仁恒包装股份有限公司抵（质）押及其或有负债、或有资产的性质、金额，及其对应资产负债情况。

### (四) 账面未记录的资产负债的类型及其估计金额

截至评估基准日，佛山市欣源电子股份有限公司账面未记录的资产为 64 项专利技术，1 项软件著作权，8 项商标专用权和 1 项域名。

### (五) 资产清查限制

截至资产清查日，未发现有限制资产清查的情形。

### (六) 权属资料限制

被评估单位共有二套房屋未办理房产证，具体明细如下：

建筑物名称	结构	建成 年月	计量 单位	建筑 积/容积 面
简易厂房	排架	2010/4	m <sup>2</sup>	3,400.00



厂房二	钢混	2015/6	m <sup>2</sup>	5,376.00
合计				8,776.00

## 八、资产负债清查情况、未来经营和收益状况预测的说明

### (一) 资产负债清查情况说明

列入本次清查范围的资产，是佛山市欣源电子股份有限公司的全部资产及相关负债。

截至 2022 年 4 月 30 日，佛山市欣源电子股份有限公司经审计的母公司报表中，账面资产总额 24,438.64 万元，负债 13,986.68 万元，净资产 10,451.96 万元。具体包括流动资产 9,924.05 万元，非流动资产 14,514.59 万元；流动负债 13,408.14 万元，非流动负债 578.54 万元。

经审计的合并报表中，账面资产总额 69,108.84 万元，负债 41,230.79 万元，净资产 27,878.05 万元。具体包括流动资产 35,238.17 万元，非流动资产 33,870.67 万元；流动负债 35,052.94 万元，非流动负债 6,177.85 万元。

1.清查盘点时间：清查基准日为 2022 年 4 月 30 日。

2.实施方案：此项工作由财务部牵头，相关各部门参与。具体由业务部门负责库存商品的清查盘点，生产部门和物资供应部门负责原材料的清查盘点，财务部门、设备管理部和办公室共同负责固定资产的清查盘点。

清查盘点工作本着实事求是的原则，统一核对账、卡、物，力求做到准确、真实、完整。

(1) 流动资产的清查：运用实地盘点，与抽样盘点相结合，通过点数和抽取样本计算等方法，确定其实有数量。

(2) 固定资产的清查，是通过实物数量盘点和质量检验方法相结合，采取各种技术方法，检验资产的质量情况。按照具体要求做到了实事求是



是的评价。

### 3.清查结论

(1) 非实物资产，评估申报明细表和账面记录一致，申报明细表与实际情况吻合。

(2) 实物资产的清查情况与申报明细一一核对，账实相符。

### (二) 未来经营和收益状况预测说明

未来年度财务及费用状况预测首先根据佛山市欣源电子股份有限公司管理层根据其历史财务数据、公司发展目标、经营规划，参考 2020 年度-2022 年 1-4 月实际经营成果进行预测并申报。管理层提供的申报表中的预测数据作为本次收益法评估的数据基础，具体数据详细见《资产评估申报表-收益法》。

## 九、资料清单

委托人和被评估单位已向评估机构提供了以下资料：

- 1.经济行为文件；
- 2.委托人和被评估单位法人营业执照；
- 3.企业近两年及基准日审计报告；
- 4.资产权属证明文件（房屋所有权证、车辆行驶证等）；
- 5.资产评估明细表；
- 6.与本次评估有关的其他资料及专项说明。



(此页无正文, 仅为委托人索通发展股份有限公司拟发行股份及支付  
现金收购佛山市欣源电子股份有限公司股权项目《企业关于进行资产  
评估有关事项的说明》签字盖章页)

委托人 (盖章): 索通发展股份有限公司

法定代表人或授权代表 (签字盖章)

  
二〇二二年九月九日

(此页无正文, 仅为索通发展股份有限公司拟发行股份及支付现金收购佛山市欣源电子股份有限公司股权项目《企业关于进行资产评估有关事项的说明》签字盖章页)

被评估单位 (盖章): 佛山市欣源电子股份有限公司



法定代表人或授权代表 (签字):

A handwritten signature in black ink, appearing to be '薛琦' (Xue Qi).

二〇二二年九月九日