

本报告依据中国资产评估准则编制

蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团
有限公司拟受让股权所涉及的
蚌埠润达光电科技有限公司
股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第1078号

（共壹册，第壹册）

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

二〇二五年四月十七日



中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	4747200011202500090
合同编号:	深圳亿通2025-0155
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	深亿通评报字(2025)第1078号
报告名称:	蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司拟受让股权所涉及的蚌埠润达光电科技有限公司股东全部权益资产评估报告
评估结论:	126,288,600.00元
评估报告日:	2025年04月17日
评估机构名称:	深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司
签名人员:	陈挚友 (资产评估师) 正式会员 编号: 44200042 杨惠 (资产评估师) 见习会员 编号: 44250038
陈挚友、杨惠已实名认可	
	
(可扫描二维码查询备案业务信息)	

说明: 报告备案回执仅证明此报告已在业务报备管理系统进行了备案, 不作为协会对该报告认证、认可的依据, 也不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

备案回执生成日期: 2025年04月17日

ICP备案号京ICP备2020034749号

蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司
拟受让股权所涉及的蚌埠润达光电科技有限公司
股东全部权益
资产评估报告
目录

声明	1
资产评估报告摘要	2
资产评估报告	4
一、 委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人	4
二、 评估目的	4
三、 评估对象和评估范围	10
四、 价值类型	14
五、 评估基准日	14
六、 评估依据	15
七、 评估方法	19
八、 评估程序实施过程 and 情况	27
九、 评估假设	29
十、 评估结论	31
十一、 特别事项说明	33
十二、 资产评估报告使用限制	35
十三、 资产评估报告日	36
资产评估报告附件:	37

声明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

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

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

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

四、评估对象涉及的资产、负债清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

六、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。

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

蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司

拟受让股权所涉及的蚌埠润达光电科技有限公司

股东全部权益

资产评估报告

摘要

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司接受委托，对蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司拟受让股权事宜，所涉及的蚌埠润达光电科技有限公司股东全部权益价值进行了评估。

评估目的：根据《关于蚌投集团调整安徽德豪润达电气股份有限公司回购蚌埠三颐半导体有限公司股权方案的批复》（蚌国资委〔2024〕64号）和《中共蚌埠高新区工作委员会会议纪要》（2024第20号），蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司拟受让蚌埠润达光电科技有限公司股权，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考意见。本次评估为共同委托，安徽德豪润达电气股份有限公司为股权转让方，蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司为股权受让方，本次评估报告及结论股权供三方共同使用。

评估对象和评估范围：评估对象为蚌埠润达光电科技有限公司股东全部权益价值，评估范围为蚌埠润达光电科技有限公司于评估基准日的全部资产与负债。

价值类型：市场价值

评估基准日：2024 年 11 月 30 日

评估方法：资产基础法、收益法

评估结论及其使用有效期：

评估结论：采用资产基础法的评估结果，蚌埠润达光电科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟陆佰贰拾捌万捌仟陆佰元整（RMB 12,628.86 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

对评估结论产生影响的特别事项：

详见本报告第十一部分“特别事项说明”。

特别提示：以上内容摘自【深亿通评报字（2025）第 1078 号】评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告全文,本摘要不得单独使用。

蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司
拟受让股权所涉及的蚌埠润达光电科技有限公司
股东全部权益
资产评估报告

深亿通评报字（2025）第 1078 号

蚌埠投资集团有限公司、蚌埠高新投资集团有限公司和安徽德豪润达电气股份有限公司：

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司（以下简称“本公司”）接受贵公司的委托，按照法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观、公正的原则，采用资产基础法和收益法，按照必要的评估程序，对蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团拟受让股权涉及的蚌埠润达光电科技有限公司股东全部权益，在 2024 年 11 月 30 日的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、被评估单位和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

（一）委托人和资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

1、委托人概况

（1）委托人一

企业名称：蚌埠投资集团有限公司（以下简称“蚌埠投资集团”）

统一社会信用代码：913403007139416361

注册地址：安徽省蚌埠市涂山东路 1757 号投资大厦

法定代表人：吴本东

注册资本：300000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2000 年 7 月 4 日 至 无固定期限

经营范围：政府金融服务平台的构建和运作，对担保、典当、保险、期货、融资租赁、基金、证券、银行、信托类金融服务业的投资；城市资源的综合开发和利用，对城市基础设施、基础产业、房地产业和文化产业的投资、建设和经营；工业自主创新项目的开发和产业化培育，对新能源、新材料、电子信息类高新技术产业的投资、建设和经营；对物业、股权、证券、信托和银行理财产品类策略性投资，委托贷款、集团内资金拆借，受托资产管理；经批准的境外投资业务。（依法需经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（2）委托人二

企业名称：蚌埠高新投资集团有限公司（以下简称“蚌埠高新投”）

统一社会信用代码：91340300728526099R

注册地址：安徽省蚌埠市高新区燕南路 17 号（高新广场 1 号楼）

法定代表人：李德旺

注册资本：200000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2001 年 5 月 29 日 至 无固定期限

经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；企业管理；酒店管理；园区管理服务；商业综合体管理服务；供应链管理服务；创业空间服务；园林绿化工程施工；房屋拆迁服务；土地使用权租赁；土地整治服务；土地调查评估服务；物业管理；住房租赁；非居住房地产租赁；租赁服务（不含许可类租赁服务）；企业管理咨询；停车场服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

（3）委托人三

企业名称：安徽德豪润达电气股份有限公司（以下简称“德豪润达”）

股票代码：002005.SZ

统一社会信用代码：9144040061759630XX

注册地址：安徽省蚌埠市高新区燕南路 1308 号

法定代表人：吉学斌

注册资本：175242.4858 万元人民币

公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

营业期限：1996 年 5 月 14 日 至 无固定期限

经营范围：开发、生产家用电器、电机、电子、轻工产品、电动器具、自动按摩设备、健身器械、烤炉、厨房用具、发光二极管、发射接收管、数码管、半导体 LED 照明、半导体 LED 装饰灯、太阳能 LED

照明、LED 显示屏系列、现代办公用品、通讯设备及其零配件（不含移动通信设备及需主管部门审批方可生产的设备）；开发、生产上述产品相关的控制器及软件,设计制造与上述产品相关的模具；上述产品技术咨询服 务；销售本公司生产的产品并进行售后服务；LED 芯片的进出口贸易。根据《珠海经济特区商事登记条例》，经营范围不属登记事项。以下经营范围信息由商事主体提供，该商事主体对信息的真实性、合法性负责：（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）。

2、资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

根据资产评估委托合同相关约定，本资产评估报告仅限于委托人使用，除法律、行政法规另有规定外，无其他资产评估报告使用人。其他任何单位或个人不因得到本资产评估报告而成为报告使用人，评估机构亦不对其负责。

（二）被评估单位

1、概况

企业名称：蚌埠润达光电科技有限公司（以下简称“蚌埠润达”）

统一社会信用代码：91340300MAE1GF7Q9Q

注册地址：中国（安徽）自由贸易试验区蚌埠片区蚌埠市燕南路1308号院内2号车间

法定代表人：顾俊亭

注册资本：4819.15 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

营业期限：2024 年 9 月 24 日至无固定期限

经营范围：一般项目：电子专用材料研发；园区管理服务；半导体照明器件销售；物业管理；显示器件制造；电子元器件制造；半导体照明器件制造；家用电器零配件销售；家用电器研发；家用电器制造；家用电器销售；显示器件销售；半导体器件专用设备制造；其他电子器件制造；电子元器件批发；电子元器件零售；专业设计服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

2、历史沿革，股东及持股比例、股权变更情况

2024 年 7 月 29 日，蚌埠德豪光电科技有限公司召开股东会，决议如下：同意公司采用派生分立方式分立成两家公司，即保留蚌埠德豪光电科技有限公司，申请变更登记，派生新设蚌埠润达光电科技有限公司，申请设立登记。分立新设的公司蚌埠润达光电科技有限公司注册资本为 4,819.15 万元，实收资本为 4,819.15 万元。于 2024 年 9 月 24 日，蚌埠润达光电科技有限公司成立。

公司设立时的股权结构如下：

股东姓名或名称	出资额（万元）	出资比例（%）
安徽德豪润达电气股份有限公司	4,819.15	100.00
合计	4,819.15	100.00

截至评估基准日，上述股权未发生变化，全部股东出资已实缴。

3、近几年财务、经营状况

（1）经营概况

蚌埠润达光电科技有限公司成立于 2024 年 9 月 24 日，法定代表人为顾俊亭，注册资本为 4819.15 万元人民币，统一社会信用代码为

91340300MAE1GF7Q9Q，企业地址位于中国（安徽）自由贸易试验区蚌埠片区蚌埠市燕南路 1308 号院内 2 号车间，所属行业为科技推广和应用服务业，经营范围包含：一般项目：电子专用材料研发；园区管理服务；半导体照明器件销售；物业管理；显示器件制造；电子元器件制造；半导体照明器件制造；家用电器零配件销售；家用电器研发；家用电器制造；家用电器销售；显示器件销售；半导体器件专用设备制造；其他电子器件制造；电子元器件批发；电子元器件零售；专业设计服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）。

（2）基准日财务及经营状况

财务指标	2024 年 11 月 30 日
总 资 产（万元）	9,089.37
总 负 债（万元）	4,220.72
股东权益（万元）	4,868.65
经营业绩	2024 年 9-11 月
营业收入（万元）	84.76
营业成本（万元）	37.88
净 利 润（万元）	49.50

上述评估基准日财务数据摘自容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具的容诚审字[2025]200F1268 号标准无保留意见审计报告。

4、目前企业执行的会计政策和税收政策：

（1）蚌埠润达光电科技有限公司执行《企业会计准则》。

（2）目前主要适用的税种与税率如下表：

税种	计税依据	税率	备注
增值税	销售货物、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	13%、9%	---
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	---
教育费附加	实缴流转税税额	3%	---
地方教育费附加	实缴流转税税额	2%	---

税种	计税依据	税率	备注
房产税	房产原值*70%/房租收入	1.2%/12%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	---

（3）主要税收优惠政策及其依据

无。

（三）委托人与被评估单位关系

委托人一蚌埠投资集团有限公司和委托人二蚌埠高新投资集团有限公司与被评估单位无关联关系，委托人一和委托人二拟受让被评估单位股权；委托人三持有被评估单位 100%股权。

二、评估目的

根据《关于蚌投集团调整安徽德豪润达电气股份有限公司回购蚌埠三颐半导体有限公司股权方案的批复》（蚌国资委〔2024〕64号）和《中共蚌埠高新区工作委员会会议纪要》（2024第20号），蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司拟受让蚌埠润达光电科技有限公司股权，本次评估为委托人上述经济行为提供价值参考意见。本次评估为共同委托，安徽德豪润达电气股份有限公司为股权转让方，蚌埠投资集团有限公司与蚌埠高新投资集团有限公司为股权受让方，本次评估报告及结论股权供三方共同使用。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象为蚌埠润达光电科技有限公司股东全部权益。

（二）评估范围为蚌埠润达光电科技有限公司于评估基准日的全部

资产与负债。

1、经审计的表内资产、负债具体内容如下表：

金额单位：元

科目名称	账面价值
一、流动资产合计	1,552,154.39
货币资金	668,088.37
其他应收款	884,066.02
二、非流动资产合计	89,341,498.40
投资性房地产	12,785,252.46
固定资产	39,886,984.72
无形资产	28,282,885.83
长期待摊费用	35,627.34
递延所得税资产	8,350,748.05
三、资产总计	90,893,652.79
四、流动负债合计	8,804,190.26
应交税费	8,393,519.86
其他应付款	410,670.40
五、非流动负债合计	33,402,992.16
递延收益	33,402,992.16
六、负债总计	42,207,182.42
七、净资产（所有者权益）	48,686,470.37

本次纳入评估范围的全部资产和负债与经济行为涉及的评估对象和评估范围一致，评估基准日财务数据摘自容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具的容诚审字[2025]200F1268号标准无保留意见审计报告。

2、企业申报的表外资产的类型、数量

被评估单位未申报表外资产。

（三）评估范围内主要资产概况

1、投资性房地产

投资房地产账面原值17,683,000.08元，账面净值12,785,252.46元，共计2项房屋建筑物，坐落于燕南路1308号院内，为分立而来机加工车间一、三号厂房，详细信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 m²	账面价值（元）	
						原值	净值
1	皖（2024）蚌埠市不动产权第 0106178 号	机加工车间一	钢	2019/1/9	8,486.89	8,927,462.30	6,454,779.10
2	皖（2024）蚌埠市不动产权第 0106172 号	机加工车间三	钢	2019/1/9	8,323.45	8,755,537.78	6,330,473.36
合 计					16,810.34	17,683,000.08	12,785,252.46

上述房屋账面价值未包含土地账面价值，房屋证载权属人均为被评估单位，房屋状况良好，目前均对外出租。

截止评估基准日，上述房产及对应的土地使用权未设定抵押权等其他权利。

2、房屋建筑物及构筑物

（1）房屋建筑物账面原值 62,645,339.34 元，账面净值 32,720,632.37 元，共 3 项房屋建筑物，为分立而来 1#应用车间、2#食堂和机加工车间二，详细信息如下：

序号	权证编号	房屋名称	结构	建成年月	建筑面积 m²	账面价值（元）	
						原值	净值
1	皖（2024）蚌埠市不动产权第 0106181 号	1#应用车间	钢混	2014/4/25	41,444.72	47,578,202.76	23,177,336.39
2	皖（2024）蚌埠市不动产权第 0106176 号	2#食堂	钢混	2015/2/6	2,382.40	6,139,674.29	3,088,516.87
3	皖（2024）蚌埠市不动产权第 0106183 号	机加工车间二	钢	2019/1/9	8,486.89	8,927,462.29	6,454,779.11
合 计					52,314.01	62,645,339.34	32,720,632.37

上述房屋账面价值未包含土地账面价值，房屋证载权属人均为被评

估单位，房屋状况良好，除机加工车间二和 1#应用车间部分楼层外，其余均对外出租中。

截止评估基准日，上述房产及对应的土地使用权未设定抵押权等其他权利。

(2) 构筑物账面原值 12,561,582.12 元，账面净值 6,932,474.63 元，共 3 项构筑物，为企业自建围墙、厂区道路、单车棚等。

截止评估基准日，上述构筑物状况良好，均在正常使用中。

3、设备类资产

(1) 评估范围内设备类固定资产账面原值 4,786,916.28 元，账面净额 233,877.72 元。

(2) 主要设备概况与安装存放地点、使用情况

机器设备账面原值 2,780,287.25 元，账面净值 202,723.43 元。主要为开关柜、动力柜等，共计 40 项。纳入本次评估范围的机器设备主要购于 2013 年-2022 年，目前使用情况正常。

电子设备账面原值 2,006,629.03 元，账面净值 31,154.29 元。主要为空调、电脑、沙发等办公设备，共计 149 项。纳入本次评估范围的电子设备主要购于 2011 年-2020 年，目前处于闲置状态。

4、无形资产

无形资产账面原值 55,549,344.54 元，账面净值 28,282,885.83 元，为 2 宗土地使用权，具体如下：

序号	土地权证编号	宗地名称	土地位置	取得日期	用地性质	面积(m ²)
1	皖(2024)蚌埠市不动产权第0106178号、皖(2024)蚌埠市不动产权第0106181号、皖(2024)蚌埠市不动产权第0106183号	蚌埠德豪厂区用地1	高新区天河路东侧、姜桥路南侧	2011/7/8	工业	83,782.25
2	皖(2024)蚌埠市不动产权第0106172号、皖(2024)蚌埠市不动产权第0106176号	蚌埠德豪厂区用地3	高新区天河路东侧、姜桥路南侧	2011/7/8	工业	60,722.61

以上土地使用权证载权属人为被评估单位。截止评估基准日，上述土地使用权未设定抵押权等他项权利。

5、递延所得税资产

递延所得税资产账面价值 8,350,748.05 元，为根据递延收益计提递延所得税资产。

四、价值类型

本评估结论的价值类型为市场价值。

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，确定评估结论的价值类型为市场价值。

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

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2024 年 11 月 30 日。

选取上述日期为评估基准日的理由是：

(一) 根据评估目的由委托人确定评估基准日。主要考虑使评估基

准日尽可能与评估目的实现日接近,使评估结论较合理地为目的服务。

(二)选择月末会计结算日作为评估基准日,能够较全面地反映被评估资产及负债的总体情况,便于资产清查核实等工作的开展。

本次评估中所采用的取价标准是评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

(一) 经济行为依据

- 1、《关于蚌投集团调整安徽德豪润达电气股份有限公司回购蚌埠三颐半导体有限公司股权方案的批复》(蚌国资委〔2024〕64号)；
- 2、《中共蚌埠高新区工作委员会会议纪要》(2024第20号)。

(二) 法律、法规依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,2016年中华人民共和国主席令第46号公布)；
- 2、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过)；
- 3、《中华人民共和国公司法》(1993年12月29日第八届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过;2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》修正)；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法》(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《关于修改〈中华人民共和国电力法〉等四部法律的决定》修正）；

5、《资产评估行业财政监督管理办法》（2019年1月2日财政部令第97号修改）；

6、《中华人民共和国增值税暂行条例实施细则》（财政部、国家税务总局令第65号）；

7、《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第十一届全国人民代表大会常务委员会第五次会议通过）；

8、《企业国有资产监督管理暂行条例》（2019年3月2日第二次修订）；

9、《国有资产评估管理办法》（国务院令第91号，国务院令第732号修订）；

10、《企业国有资产评估管理暂行办法》（国务院国有资产监督管理委员会令第12号）；

11、《企业国有资产交易监督管理办法》（国务院国资委、财政部令第32号）；

12、《关于加强企业国有资产评估管理工作有关问题的通知》（国资委产权【2006】274号）；

13、《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订）；

14、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

15、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

16、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

17、财政部《企业会计准则》体系；

18、其他有关的法律、法规和规章制度。

（三）准则依据

1、资产评估基本准则（财资[2017]43号）；

2、资产评估职业道德准则（中评协[2017]30号）；

3、《企业国有资产评估报告指南》（中评协【2017】42号）；

4、资产评估执业准则——资产评估程序（中评协[2018]36号）；

5、资产评估执业准则——资产评估报告（中评协[2018]35号）；

6、资产评估执业准则——资产评估委托合同（中评协[2017]33号）；

7、资产评估执业准则——资产评估档案（中评[2018]37号）；

8、资产评估执业准则——企业价值（中评协[2018]38号）；

9、资产评估执业准则——资产评估方法（中评协[2019]35号）；

10、《资产评估执业准则——利用专家工作及相关报告》（中评协[2017]35号）；

11、《资产评估执业准则——不动产》（中评协【2017】38号）；

12、资产评估执业准则——机器设备（中评协[2017]39号）；

13、资产评估机构业务质量控制指南（中评协[2017]46号）；

- 14、资产评估价值类型指导意见（中评协[2017]47号）；
- 15、《投资性房地产评估指导意见》（中评协【2017】）；
- 16、资产评估对象法律权属指导意见（中评协[2017]48号）。

（四）权属依据

- 1、不动产权证书；
- 2、主要大型设备制造订货合同或购置发票；
- 3、其他权属证明文件等。

（五）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》机械工业出版社（2011年）；
- 2、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）；
- 3、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；
- 4、评估基准日市场有关价格信息资料；
- 5、与被评估单位资产的取得、使用等有关的各项合同、会计凭证、账册及其他会计资料；
- 6、委托评估的各类资产和负债评估明细表；
- 7、委托人和被评估单位提供的其他与评估有关的资料；
- 8、评估人员收集的各类与评估相关的佐证资料；
- 9、国内证券市场的历史收益统计分析数据；
- 10、上海万得信息技术有限公司的统计资料（WIND 资讯）；
- 11、委托人和被评估单位撰写的《企业关于进行资产评估的有关事项说明》。

七、评估方法

（一）评估方法的介绍

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，企业价值评估通常采用的评估方法有资产基础法、收益法和市场法三种基本方法。

企业价值评估中的资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的收益法，是指将预期收益资本化或者折现，确定评估对象价值的评估方法。

企业价值评估中的市场法，是指将评估对象与可比上市公司或者可比交易案例进行比较，确定评估对象价值的评估方法。

根据《资产评估执业准则——企业价值》的规定，资产评估师执行企业价值评估业务，应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

（二）评估方法的选择

由于目前无足够的与被评估企业在行业、规模等方面相似的参考企业，同时，同类企业整体交易案例极少，难以获得足够的可比上市公司或可比交易案例，因此本次评估不适用市场法评估。

企业价值是由各项有形资产和无形资产共同参与经营运作所形成的综合价值的反映。被评估单位资产产权清晰、财务资料完整，各项资产和负债都可以被识别。委估资产不仅可根据财务资料和购建资料确定

其数量，还可通过现场勘查核实其数量，可以按资产再取得途径判断其价值，因此本次评估适用资产基础法评估。

由于被评估单位已提供企业未来收益资料，可以结合被评估单位的人力资源、资产状况、发展趋势，考虑宏观经济因素、所在行业现状与发展前景，合理确定评估假设，形成未来收益预测；也可以依据被评估单位企业性质、企业类型、所在行业现状与发展前景、协议与章程约定、经营状况、资产特点和资源条件等因素，恰当确定收益期；并且，可以综合考虑评估基准日的利率水平、市场投资收益率等资本市场相关信息和被评估单位所在行业、及其特定风险等相关因素将预期收益所对应的风险具体度量，故可以采用收益法评估。

结合本次评估目的和评估对象的特点，通过上述分析，本次评估采用收益法和资产基础法两种方法评估，经综合分析两种方法下的初步评估结果差异的原因，确定其中一种方法的评估结果作为最终评估结论。

（三）收益法模型及参数的选择

1、评估模型

企业价值评估中的收益法，是指通过将被评估企业预期收益资本化或折现以确定评估对象价值的评估思路。收益法中常用的两种具体方法是股利折现法和现金流量折现法。根据二种具体方法的应用前提，收益资本化法是将企业未来预期的具有代表性的相对稳定的收益予以资本化，本次评估采用未来收益折现法。

未来收益折现法是通过估算委估企业在未来的预期收益，并采用适宜的折现率折算成现值，然后累加求和，得出委估企业的评估价值的一

种计算方法。

评估企业价值有直接法和间接法，企业无付息债务，本次评估采用直接法，即采用权益自由现金流量形式，即以未来若干年度内的企业权益自由现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值减非经营性负债得出股东全部权益价值。

权益自由现金流量=税后净利润+折旧与摊销-资本性支出-净营运资金变动+付息债务的增加（减少）

经营性资产股权价值（权益自由现金流量折现值）=明确的预测期权益自由现金流量折现值+明确的预测期后权益自由现金流量折现值

股东全部权益价值=经营性资产股权价值+非经营性资产+溢余资产-非经营性负债

2、经营性资产股权价值

经营性资产是指与被评估单位生产经营相关的，评估基准日后股权自由现金流量预测所涉及的资产与负债。经营性资产股权价值的计算公式如下：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F_i}{(1+r)^i} + \frac{F_n \times (1+g)}{(r-g) \times (1+r)^n}$$

其中：P：评估基准日的企业经营性资产股权价值；

F_i：评估基准日后第 i 年预期的股权自由现金流量；

F_n：预测期末年预期的股权自由现金流量；

r：折现率；

n: 预测期;

i: 预测期第 i 年;

g: 永续期增长率。(g 一般取 0) (通常考虑经济周期性波动和评估假设为不考虑通胀因素, 增长率一般为 0)

3、明确的预测期

被评估单位于2024年成立, 根据访谈, 未来业务为自有厂房出租, 其土地使用权到期日为2061年7月7日, 故明确的预测期选取至2061年7月。

4、收益期

由于被评估企业的业务为自有厂房出租, 其厂房土地使用权到期日为2061年7月7日, 故收益期至2061年末。

5、折现率

按照收益额与折现率协调配比的原则, 本次评估收益额口径为权益自由现金流量, 则折现率应选取权益资本成本(CAPM)为期望收益率。

权益资本成本按国际通常使用的 CAPM 模型进行求取, 即:

$$K_e = r_f + MRP \times \beta + r_c$$

其中: r_f : 无风险利率;

MRP: 市场风险溢价;

β : 权益的系统风险系数;

r_c : 企业特定风险调整系数。

6、溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值

溢余资产是指与企业收益无直接关系、超过企业经营所需的多余资产。主要包括溢余现金、收益法评估未包括的资产等。非经营性资产是指与企业收益无直接关系、不产生效益的资产。非经营性负债是与企业日常生产经营无关的负债。溢余资产、非经营性资产、非经营性负债价值视具体情况采用成本法、收益法或市场法进行评估。

（四）资产基础法

资产基础法具体是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，合理评估表内及可识别的表外各项资产、负债价值，确定评估对象价值的评估方法。其中各项资产和负债的具体评估方法如下：

- 1、银行存款以核实后账面值确定评估值。
- 2、其他应收款在核实无误的基础上，根据每笔款项可能收回的数额确定评估值。
- 3、投资性房地产采用成本法和收益法进行评估

（1）成本法

成本法是以开发或建造委估房屋建筑物或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础，再加上正常的利润和应纳税金得出委估房屋建筑物的重置全价，扣除使用房屋建筑物产生的各种贬值因素，包括实体性贬值以及可能存在的经济型贬值、功能性贬值，以此评估委估房屋建筑物的评估价值。

成本法计算公式为： $V=CB \times qB$

其中： V =待估房屋建筑物价值；

CB =待估房屋建筑物重置价格；

qB =待估房屋建筑物成新率。

成新率采用年限法和现场勘察法以不同权重加权计算。

成新率=年限法成新率 $\times 40\%$ +勘察成新率 $\times 60\%$

A.年限法成新率

依据建（构）筑物的经济耐用年限、已使用年限计算确定建（构）筑物的成新率。计算公式为：

年限法成新率=（1—已使用年限 $\div$ 经济耐用年限） $\times 100\%$

经济耐用年限=实际已使用年限+尚可使用年限

B.勘察法成新率

评估人员实地勘查建（构）筑物的使用状况，调查、了解建（构）筑物的维护、改造情况，对其主要结构部分、装修部分、设备部分进行现场勘查，结合建（构）筑物完损等级及不同结构部分相应的权重系数确定成新率。

（2）收益法

收益法是指运用适当的资本化率，将预期的委估房地产未来各期的正常纯收益折算到估价时点，将其累加后得出委估房地产的评估价值，最后再扣减土地的价值，得出房屋建筑物的价值。

收益法计算公式为：

其中： V =待估房地产价值；

A_i =待估房地产未来第 i 年的净收益；

R =资本化率；

n =待估房地产未来可获收益的年限。

待估房屋建筑物价值=待估房地产价值-房屋建筑物所占土地价值

4、房屋建筑物和构筑物采用成本法评估。

成本法是以开发或建造委估房屋建筑物或类似房地产所需的各项必要费用之和为基础,再加上正常的利润和应纳税金得出委估房屋建筑物的重置全价,扣除使用房屋建筑物产生的各种贬值因素,包括实体性贬值以及可能存在的经济型贬值、功能性贬值,以此评估委估房屋建筑物的评估价值。

成本法计算公式为: $V=CB \times qB$

其中: V =待估房屋建筑物价值;

CB =待估房屋建筑物重置价格;

qB =待估房屋建筑物成新率。

5、机器设备、电子设备等固定资产的评估,采用成本法评估。

(1) 成本法

成本法评估值=重置成本 $\times$ 成新率

①重置成本

根据企业提供的资料显示,该企业为一般纳税人,可以抵扣进项税,因此本次评估中重置成本均为不含税价。

重置成本=购置价格(含税)+运杂费+安装调试费+基础费+资金成本-可抵扣的设备购置价增值税-可抵扣的设备运输费、安装调试费、基础费的增值税

评估范围内的电子设备价值量较小,不需要安装(或安装由销售商负责)以及运输费用较低,参照现行市场购置价确定其重置全价。

②成新率

机器设备的成新率主要依据设备的经济使用年限,并在此基础上综合考虑设备的使用状况、维护状况、工作环境等因素综合确定。

综合成新率=年限成新率×40%+勘察成新率×60%。

对于形成固定资产所需时间较短、价值量小、不需要安装以及运杂费较低的一般设备和电子设备,以其年限法成新率作为该设备的成新率。

对于购置时间较早,现市场上无相关型号但能使用的电子设备,参照二手设备市场价格确定其评估值。

6、土地使用权

土地使用权采用市场法进行评估。

市场比较法是将待估宗地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况、期日、区域及个别因素等差别,修正得出待估宗地在评估基准日地价的方法。其基本公式为:

待估宗地价格=比较案例宗地价格×交易情况修正系数×交易期日修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数×使用年期修正系数

7、长期待摊费用

长期待摊费用为实物资产,参考房屋建筑物评估方法,以成本法进行评估。

8、递延所得税资产

递延所得税资产根据形成的原因及评估基准日后预计的可回收金

额确定评估值。

9、负债根据评估目的实现后的被评估单位实际需要承担的负债项目及审核后的金额确定评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

（一）前期准备、接受委托

本公司首先了解项目的委托人、被评估单位和委托人以外的其他资产评估报告使用人、评估目的、评估对象和评估范围、价值类型、评估基准日、资产评估报告使用范围、资产评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式以及委托人、其他相关当事人与资产评估机构及其资产评估专业人员工作配合和协助等需要明确的重要事项，在明确业务基本事项以及对专业能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后与委托人签订资产评估委托合同。在听取被评估单位有关人员对企业情况及委估资产历史和现状的介绍后，根据资产评估业务具体情况编制资产评估计划，组建资产评估项目组。

（二）现场调查、收集资料

资产评估项目组于 2025 年 3 月 28 日进驻现场，对被评估单位填报的资产清查评估明细表进行现场调查，通过询问、核对、监盘、勘察、检查等方式，获取评估业务需要的基础资料，了解评估对象现状，关注评估对象的法律权属。与公司管理层、财务部门、资产管理部门进行访谈，了解有关企业管理、财务状况和资产管理使用情况；分析未来各项收入、成本费用构成及预测期间各年的变化原因；分析宏观经济政策对

行业的影响、行业发展前景及市场竞争情况；同时根据委估单位的财务计划和战略规划及潜在市场优势，预测公司未来期间的预期收益、收益期限，并根据经济环境和市场发展状况对预测值进行适当调整。项目组于 2025 年 3 月 28 日结束现场工作。

现场调查的主要内容为：

1、本次评估的经济行为背景情况，主要为委托人和被评估企业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、合同情况等；

3、评估对象的相关房屋出租情况；

4、评估对象执行的会计制度以及固定资产折旧方法等；

5、评估对象执行的税率税费及纳税情况；

6、被评估单位未来几年的经营规划以及经营策略，包括：营销策略、成本费用控制、资金筹措和投资计划等以及未来的收入和费用构成及其变化趋势等；

7、被评估单位主要经营优势和风险，包括：国家政策优势和风险、市场（行业）竞争优势和风险、财务风险、汇率风险等；

8、近年经审计的资产负债表、损益表、现金流量表以及营业收入明细表和成本费用明细表。

（三）整理资料、评定估算

资产评估组根据资产评估业务具体情况开展独立的市场调研，收集相关的信息资料，对收集的评估资料进行必要筛选、分析、归纳和整理，

形成评定估算和编制资产评估报告的依据。并根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法；资产评估项目组根据所采用的评估方法，选取相应的公式和参数进行分析、计算和判断，形成测算结果。

（四）形成结论、提交报告

资产评估师对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论，在评定、估算形成评估结论后，编制初步资产评估报告。随后按照法律、行政法规、资产评估准则和本资产评估机构内部质量控制制度，对初步资产评估报告进行内部审核。在不影响对评估结论进行独立判断的前提下，与委托人或者委托人同意的其他相关当事人就资产评估报告的有关内容进行必要的沟通后，向委托人出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

（一）一般假设与限制条件

1、公开市场假设：公开市场是指充分发达与完善的市场条件。公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

2、继续使用假设：假设在评估目的经济行为实现后，评估对象所涉及的资产将按其评估基准日的用途与使用方式在原址持续使用。

3、企业持续经营假设：是指被评估单位的生产经营业务可以按其现状持续经营下去，并在可预见的未来，不会发生重大改变，不考虑本

次评估目的所涉及的经济行为对企业经营情况的影响。

4、外部环境假设：国家现行的有关法律、法规及方针政策无重大变化；本次交易各方所处的地区政治、经济和社会环境无重大变化；有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

5、假定被评估单位管理当局对企业经营负责地履行义务，并称职地对有关资产实行了有效的管理。被评估单位在经营过程中没有任何违反国家法律、法规的行为。

6、没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

（二）特殊假设与限制条件

1、假设被评估单位未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在所有重大方面基本一致。

2、假设评估基准日后被评估单位在现有管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前保持一致。

3、假设被评估单位按其目前的经营计划开展经营活动，并完成其经营计划。

4、未来收益不考虑本次经济行为实施后可能产生的协同效应。

5、假设被评估单位未来收益均为经常性收益，企业受宏观经济及政策性因素主导的非经常性收益如汇兑损益、补贴收入以及具有偶然性因素的营业外收支等由于不具备稳定性，收益及风险难以预测及量化，故本次预测时将不予考虑；

6、假设被评估单位提供的业务合同以及公司的营业执照、章程，

签署的协议，审计报告、财务资料等所有证据资料是真实的、有效的；

7、假设企业以前年度及当年签订的合同有效，并能得到执行。

本资产评估报告评估结论在上述假设条件下在评估基准日时成立，当上述假设条件发生较大变化时，签名资产评估师及本评估机构将不承担由于假设条件改变而推导出不同评估结论的责任。

十、评估结论

（一）资产基础法评估结果

1、总资产账面值为 9,089.37 万元，评估值为 14,344.35 万元，增值额为 5,254.98 万元，增值率为 57.81%；

2、总负债账面值为 4,220.72 万元，评估值为 1,715.49 万元，减值额为 2,505.23 万元，减值率为 59.36 %；

3、净资产账面值为 4,868.65 万元，评估值为 12,628.86 万元，增值额为 7,760.21 万元，增值率为 159.39%。

经资产基础法评估，蚌埠润达光电科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟陆佰贰拾捌万捌仟陆佰元整（RMB 12,628.86 万元）。

资产基础法评估结果汇总表

评估基准日：2024年11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 × 1 0 0 %
流动资产	1	155.22	155.61	0.39	0.25
非流动资产	2	8,934.15	14,188.74	5,254.59	58.81
投资性房地产	3	1,278.53	2,056.15	777.62	60.82
固定资产	4	3,988.70	7,590.12	3,601.42	90.29

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 %
无形资产	5	2,828.29	3,627.07	798.78	28.24
长期待摊费用	6	3.56	80.32	76.76	2,156.18
递延所得税资产	7	835.07	835.07	-	-
资产总计	8	9,089.37	14,344.35	5,254.98	57.81
流动负债	9	880.42	880.42	-	-
非流动负债	10	3,340.30	835.07	-2,505.23	-75.00
负债合计	11	4,220.72	1,715.49	-2,505.23	-59.36
净资产（所有者权益）	12	4,868.65	12,628.86	7,760.21	159.39

（二）经收益法评估，蚌埠润达光电科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币贰仟零肆拾捌万元整（RMB2,048.00 万元）。

（三）评估结论

1、评估结果的差异分析

本次评估采用资产基础法和收益法评估结果存在差异，如下表（金额单位：万元）：

评估方法	账面净资产	评估值	增减值	增减率%
收益法	4,868.65	2,048.00	-2,820.65	-57.93
资产基础法	4,868.65	12,628.86	7,760.21	159.39
差 异		-10,580.86		

两种评估方法差异的原因主要是：

资产基础法是指合理评估企业各分项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值的评估思路，即将构成企业的各种要素资产的评估值加总减去负债评估值求得企业股东权益价值的方法。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、企业经营管理以及资产的有效使用等多种条件的影响。由于被评估单位属于房地产出租行业，

其收入主要为租金，受目前行业影响较大。因此造成两种方法评估结果存在较大的差异。

2、评估结果的选取

被评估单位属于房地产出租行业，其收益法的思路是根据租金价值倒推资产价值，由于目前资产市场租售比不同程度的出现偏离和不匹配的问题，根据租金倒算的资产价值与市场实际资产价值相比，就会存在不同程度的差异。相对而言，资产基础法更为稳健，从资产构建角度客观地反映了被评估单位拥有当前生产规模的市场价值；再者，资产评估反映被评估单位所有者权益（净资产）价值，为被评估单位股东的股权转让提供了最基本的企业购建成本价值参考依据，选择资产基础法评估结果能为被评估单位今后的企业运营和实现利润目标打下基础。故本次评估采用资产基础法的评估结果作为评估结论。即：

评估结论：采用资产基础法的评估结果，蚌埠润达光电科技有限公司于本次评估基准日的股东全部权益价值评估值为大写人民币壹亿贰仟陆佰贰拾捌万捌仟陆佰元整（RMB 12,628.86 万元）。

上述评估结论自评估基准日起壹年内使用有效，逾期使用无效。

十一、 特别事项说明

（一）评估基准日财务报表由容诚会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所出具的“容诚审字[2025]200F1268 号”标准无保留意见审计报告审定，本评估报告利用了审计报告的财务数据。

（二）本次评估结论依赖于被评估单位及管理层对未来经营规划及落实情况，如企业的实际经营情况与经营规划发生偏差，且被评估单位及时任管理层未采取相应补救措施弥补偏差，则评估结论会发生变化，特别提请报告使用者对此予以关注。评估机构对被评估企业盈利预测的利用，不是对被评估企业未来盈利能力的保证。

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

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

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

（六）评估报告中涉及的有关权属证明文件及相关资料由被评估单位提供，被评估单位对其真实性、合法性承担法律责任。

（七）评估结论中不考虑控股股权或少数股权因素产生的溢价或折价，也没有考虑流动性因素引起的折价。

（八）本评估结论与委估资产的账面价值可能存在增减变动，评估报告中没有考虑由此引起被评估单位有关纳税义务的变化对评估结论的影响。

（九）重大期后事项

期后事项是指评估基准日之后，评估报告日之前发生的重大事项。

企业未提供评估人员也未发现评估基准日至评估报告日之间存在其他可能对评估结论产生影响的事项。但是，报告使用人应当不完全依赖本报告，而应对资产的权属状况、价值影响因素及相关内容作出自己的独立判断，并在经济行为中适当考虑。

（十）在评估基准日以后的有效期内，如果资产数量及作价标准发生变化时，应按以下原则处理：

（1）当资产数量发生变化时，应根据原评估方法对资产数额进行相应调整；

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

资产评估报告使用人应注意以上特别事项对评估结论产生的影响。

十二、 资产评估报告使用限制

（一）本资产评估报告使用范围：

1、本资产评估报告只能由资产评估报告载明的委托人或其他资产评估报告使用人使用。

2、本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。

3、本资产评估报告的全部或者部分内容不得被摘抄、引用或披露于公开的媒体，法律、法规规定以及委托人与本资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外。

4、本资产评估报告评估结论的使用有效期自评估基准日至 2025 年 11 月 29 日止。本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用资产评估报告。

(二) 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

十三、 资产评估报告日

本资产评估报告日：2025 年 4 月 17 日。

(以下无正文)

深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司

地址：深圳市福田区联泰大厦 1705

电话：0755-83225773

邮编：518040

二〇二五年四月十七日

资产评估师：

资产评估师：



附件：

除特别注明的外，其余均为复印件

- 1、经济行为文件；
- 2、被评估单位审计报告；
- 3、委托人和被评估单位营业执照；
- 4、评估对象涉及的主要权属证明资料；
- 5、委托人及被评估单位承诺函；
- 6、签字资产评估师承诺函；
- 7、评估机构营业执照；
- 8、评估机构资格证书（深圳市财政委员会备案公告【深财资备案[2020]54号】）；
- 9、证券业务评估机构备案清单；
- 10、签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11、评估明细表及汇总表；
- 12、账面值与评估结论的差异说明。