

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的  
漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益

## 资产评估报告

大学评估评报字[2021]830001号

第1册（共1册）

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司

二〇二一年二月五日

厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的  
漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益  
资产评估报告

目录

声明.....	1
摘要.....	2
正文.....	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.....	8
三、评估对象和评估范围.....	8
四、价值类型及其定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	11
七、评估方法.....	13
八、评估程序实施过程和情况.....	18
九、评估假设.....	19
十、评估结论.....	21
十一、特别事项说明.....	22
十二、资产评估报告使用限制说明.....	27
十三、资产评估报告日.....	28
附件.....	30
附件 目录.....	31

## 声明

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

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告。委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任。

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

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

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、本资产评估机构及资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

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

八、本资产评估机构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定条件的影响或限制，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。

# 厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的 漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益 资产评估报告

## 摘要

大学评估评报字[2021]830001号

### 重要提示

以下内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受厦门盈趣科技股份有限公司的委托，对漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益在评估基准日的价值进行了评估。现将资产评估报告内容摘要如下：

**评估目的：**公允反映漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门盈趣科技股份有限公司拟实施的股权收购之经济行为提供价值参考依据。

**评估对象：**漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益。

**评估范围：**漳州万利达生活电器有限公司全部资产及负债。

**评估基准日：**2020年12月31日。

**价值类型：**市场价值。

**评估方法：**资产基础法。

**评估结论：**在公开市场和持续经营的前提下，在本报告有关假设条件下，在本报告特别事项说明和使用限制下，评估对象漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益的评估值为人民币壹亿陆仟玖佰壹拾万零壹仟壹佰元整

(RMB16,910.11万元)。

对评估结论产生影响的特别事项:

1、截止评估基准日,纳入评估范围内的投资性房地产中 1#生产车间和 2#生产车间尚未办理产权证。评估人员获取了相关的建设工程规划许可证、施工许可证、施工合同、发票等凭证,并要求漳州万利达生活电器有限公司提供关于无权证房屋说明及承诺。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关,且本评估值尚未扣除办妥产权证所应缴交的各款项。

2、对纳入本次评估范围尚未办妥权属证明的房屋建筑物,其面积或数量均系由被评估单位提供的,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量 and 计算。本评估目的实现时,本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整,否则,由此可能产生的一切责任均与评估公司无关。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应当充分考虑和判断资产评估报告中载明的假设、限定条件、特别事项说明对评估结论的影响。

本资产评估报告只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用,并且只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途。除依据法律需公开的情形外,未征得本评估机构同意,资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本报告评估结论的有效期为一年,从评估基准日起计算,即从2020年12月31日至2021年12月30日。超过一年,或虽未超过一年,但被评估资产的市场价格标准出现较大波动,不能采用本资产评估报告结论。

本资产评估报告日为 2021 年 2 月 5 日。

# 厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的 漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益 资产评估报告

## 正文

大学评估评报字[2021]830001号

### 厦门盈趣科技股份有限公司：

厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司接受贵公司的委托，根据有关法律、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，按照必要的评估程序，对厦门盈趣科技股份有限公司拟实施的股权收购行为涉及的漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益在2020年12月31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合同约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为厦门盈趣科技股份有限公司，被评估单位为漳州万利达生活电器有限公司。

#### （一）委托人概况

企业名称：厦门盈趣科技股份有限公司

统一社会信用代码：913502005750038518

住所：厦门市海沧区东孚西路 100 号

法定代表人：林松华

注册资本：45809 万元人民币

企业性质：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）

成立日期：2011年5月24日

经营范围：一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；电子元器件制造；电子（气）物理设备及其他电子设备制造；汽车零部件及配件制造；集成电路设计；软件开发；信息系统集成服务；信息技术咨询服务；数据处理和存储支持服务；电子专用设备制造；日用口罩（非医用）生产；日用口罩（非医用）销售；医用口罩零售；医用口罩批发；专用设备制造（不含许可类专业设备制造）；第二类医疗器械销售。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。许可项目：医用口罩生产；第二类医疗器械生产；货物进出口。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

## （二）被评估单位概况

### 1、基本情况

公司名称：漳州万利达生活电器有限公司

统一社会信用代码：913506027685675228

住所：漳州市金峰工业区万利达工业园

法定代表人：吴凯庭

注册资本：35775万人民币

类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

成立日期：2005年1月7日

经营范围：家用视听设备零售；五金产品批发；自有商业房屋租赁服务；物业管理；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）。（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、公司股东及持股比例、股权变更情况、历史沿革

#### （1）公司设立

根据漳州市芗城区对外经济贸易局于2004年11月23日出具的《关于设立

外资企业优科实业（漳州）有限公司的批复》（漳芎外经贸[2004]158号），由香港优科电子有限公司投资设立优科实业（漳州）有限公司，注册资本为800万美元，并于2005年1月7日取得漳州市工商行政管理局企独闽漳总副字第003045号营业执照。根据漳州兴龙有限责任会计师事务所出具的《（2005）漳兴会外验字第131号》验资报告，公司设立时股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
香港优科电子有限公司	货币	800 万美元	100%
合计		800 万美元	100%

#### （2）公司名称变更

根据漳州市芎城区对外贸易经济合作局于2010年3月18日出具的《关于同意优科实业（漳州）有限公司变更公司名称事项的批复》（漳芎外经贸[2010]15号），优科实业（漳州）有限公司变更为漳州万利达生活电器有限公司。

#### （3）股权转让

根据2015年11月20日的《漳州万利达生活电器有限公司投资者决定》和《股权转让协议》，股东优科电子有限公司将所持有的漳州万利达生活电器有限公司100%股权，以800万美元的价格转让给万利达集团有限公司。本次股权变更后的股权结构如下：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
万利达集团有限公司	货币	800 万美元	100%
合计		800 万美元	100%

#### （4）第一次增资

根据2016年12月14日的《漳州万利达生活电器有限公司股东决定》，公司注册资本变更为10500万元人民币，本次增加注册资本4191.59万元人民币，股东万利达集团有限公司增资4191.59万元人民币，以货币出资。根据漳州兴龙有限责任会计师事务所出具的《（2016）漳兴会内验字第020号》验资报告，本次变更后公司的股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
万利达集团有限公司	货币	10500 元人民币	100%
合计		10500 元人民币	100%



(5) 第二次增资

根据 2020 年 11 月 18 日的《漳州万利达生活电器有限公司股东决定》，公司申请增加注册资本人民币 25500 万元，由万利达集团有限公司增资，变更后的注册资本为人民币 36000 万元。根据漳州新兴龙会计师事务所有限责任公司出具的《(2020)漳新兴会内验字第 037 号》验资报告，本次变更后公司的股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
万利达集团有限公司	货币	36000 元人民币	100%
合计		36000 元人民币	100%

(6) 公司分立

根据 2020 年 12 月 8 日的《漳州万利达生活电器有限公司股东决定》，漳州万利达生活电器有限公司拟存续分立，本公司名称由存续公司沿用，因分立将新设漳州万利达机械设备有限公司，分立后存续，漳州万利达生活电器有限公司的注册资本由人民币 36,000.00 万元减至人民币 35,775.00 万元。本次变更后公司的股权结构为：

股东名称	出资方式	出资金额	出资比例
万利达集团有限公司	货币	35775 元人民币	100%
合计		35775 元人民币	100%

截至评估基准日，上述股权结构未发生变化。

3、资产、财务及经营状况

公司近三年的资产、财务状况如下表：

公司资产、负债及财务状况

单位：人民币万元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
总资产	11,397.21	33,004.15	303,06.99
负债	505.47	47,399.38	406,26.81
所有者权益	10,891.74	-14,395.23	-10,319.82
项目	2020 年度	2019 年度	2018 年度
营业总收入	2,748.10	1,285.40	51,973.79
利润总额	-35.41	-774.95	-2,454.31

净利润	-35.41	-774.95	-2,454.31
审计报告号	容诚审字[2021] 361F0086号	容诚审字[2021]361F0086 号	(2019)漳新兴会内审 字第003号
审计意见类型	标准无保留意见	标准无保留意见	标准无保留意见
审计机构	容诚会计师事务所 (特殊普通合伙)厦 门分所	容诚会计师事务所(特殊 普通合伙)厦门分所	漳州新兴龙会计师事务 所有限责任公司

#### 4、委托人和被评估单位之间的关系

委托人厦门盈趣科技股份有限公司拟对漳州万利达生活电器有限公司实施股权收购。

#### (三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人概况

资产评估报告使用人包括委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人。

除上述委托合同约定的报告使用者外，任何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。

## 二、评估目的

公允反映漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值，为厦门盈趣科技股份有限公司拟对漳州万利达生活电器有限公司实施的股权收购之经济行为提供价值参考依据。

## 三、评估对象和评估范围

### (一) 评估对象

根据厦门盈趣科技股份有限公司的委托，本次评估对象为漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益。

### (二) 评估范围

本次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。评估范围具体包括：

1、漳州万利达生活电器有限公司于2020年12月31日资产负债表上列示的资产及负债，具体如下表所示：

金额单位：人民币元

项目		账面价值
1	流动资产	5,999,873.18
2	非流动资产	107,972,208.41
3	其中：投资性房地产	66,989,283.62
4	固定资产	33,050,062.14
5	在建工程	7,596,681.66
6	长期待摊费用	336,180.99
7	<b>资产总计</b>	<b>113,972,081.59</b>
8	流动负债	5,054,723.28
9	非流动负债	-
10	<b>负债合计</b>	<b>5,054,723.28</b>
11	<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>108,917,358.31</b>

评估前的账面数是以委托人提供的会计报表为基础，该会计报表已经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所审计并出具“容诚审字[2021] 361F0086号”标准无保留意见《审计报告》。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

## 2、账面未记录的无形资产

根据漳州万利达生活电器有限公司申报的资料，本次评估范围没有涉及其他的表外项目。

### （三）引用其他机构出具的报告结论所涉及的资产类型、数量和账面金额（或者评估值）

本次评估利用了委托人提供的漳州万利达生活电器有限公司基准日审计报告作为评估依据，该审计报告由容诚会计师事务所（特殊普通合伙）出具，报告号为容诚审字[2021] 361F0086号，出具日期为2021年2月4日，报告结论为：

“我们审计了漳州万利达生活电器有限公司（以下简称生活电器公司）财务报表，包括2020年12月31日的资产负债表，2020年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了生活电器公司2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。”

经审计后的漳州万利达生活电器有限公司基准日资产总额为113,972,081.59元，负债总额为5,054,723.28元，所有者权益为108,917,358.31元。2020年度营业总收入为27,480,971.72元，利润总额为-354,119.25元，净利润为-354,119.25元。

除此之外，不存在引用其他机构出具的报告结论之情形。

#### 四、价值类型及其定义

本次资产评估的价值类型为市场价值。

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

本次评估选择市场价值作为评估结论的价值类型，主要考虑了以下因素：

(1) 评估目的：本次评估的目的为仅供委托人股权收购这一经济行为作价值参考，股权收购是一个正常的市场经济行为，按市场价值进行交易能为交易各方所接受；(2) 市场条件：本评估项目对市场条件并无特别限制和要求；(3) 评估对象：本评估项目对评估对象并无特别限制和要求；(4) 价值类型与评估假设的相关性：本次评估的评估假设是基于模拟完全公开和充分竞争的市场而设定的，设定评估假设条件的目的在于排除非市场因素和非正常因素对评估结论的影响。

#### 五、评估基准日

本项目资产评估基准日是2020年12月31日。

评估基准日是委托人根据经济行为实施计划确定的。

选择会计期末作为评估基准日，能够全面反映评估对象资产及负债的整体

情况。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价格的确定、评估参数的选取等，均以该日之企业内部财务报表、外部经济环境以及市场情况确定。本资产评估报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

## 六、评估依据

本次资产评估遵循的评估依据主要包括法律法规依据、评估准则依据、资产权属依据，及评定估算时采用的取价依据和其他参考资料等，具体如下：

### （一）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，自2016年12月1日起施行）；

2、《中华人民共和国公司法》（中华人民共和国主席令第十五号，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第四次修正，并于2018年10月26日起施行）；

### （二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；
- 2、《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号）；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35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》（中评协〔2018〕37号）；
- 8、《资产评估执业准则—利用专家工作及报告》（中评协〔2017〕35号）；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》（中评协〔2018〕38号）；
- 10、《资产评估执业准则—不动产》（中评协〔2017〕38号）；

- 11、《资产评估执业准则—机器设备》（中评协〔2017〕39号）；
- 12、《投资性房地产评估指导意见》（中评协〔2017〕53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、《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协〔2017〕48号）。

以及相关的准则、指南、指导意见及其释义、讲解。

### （三）资产权属依据

- 1、房屋所有权利证书；
- 2、土地使用权证；
- 3、土地使用权出让合同；
- 4、设备的购置发票及相关产权证明文件。

### （四）取价依据

- 1、漳州万利达生活电器有限公司公司 2018 年、2019 年及评估基准日会计报表及审计报告及其提供的财务会计、经营方面的资料；
- 2、国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料、政策文件；
- 3、本评估机构收集的有关询价资料和参数资料；
- 4、贷款市场报价利率（由中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心 2020 年 12 月 21 日公布的 LPR 数据）；
- 5、《中国人民银行贷款利率表》2015 年 10 月 24 日起执行；
- 6、wind 资讯金融终端；
- 7、《资产评估常用数据与参数手册（第二版）》（北京科学技术出版社）；
- 8、《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）
- 9、《漳州市人民政府批转市住房和城乡建设局等部门漳州市市区城市基础设施配套费征收管理规定的通知》（漳政综〔2016〕1号）。

### （五）其他参考资料

- 1、评估人员现场勘察、记录等；
- 2、厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司收集的其他有关资料。

## 七、评估方法

### （一）评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十七条规定，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，分析收益法、市场法和成本法（资产基础法）三种资产评估基本方法的适用性，选择评估方法。

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。采用收益法评估企业价值必须具备三个前提：

- 1、企业的未来预期收益可以预测并可以用货币衡量；
- 2、企业预期收益所承担的风险也可以预测并可以用货币衡量；
- 3、企业预期获利年限可以预测。

根据被评估单位提供资料，漳州万利达生活电器有限公司成立于2005年，成立以来主要致力于生活电器的研发、生产及销售，但近几年已停止原有的生活电器生产经营；目前企业已建成的厂房均对外出租，但租赁期限均为短期；截至评估基准日，企业在建的8号厂房为依据厦门盈趣科技股份有限公司要求建设，企业尚有近一半的土地尚未开发。根据被评估单位管理层介绍，企业未来厂房出售或出租计划、土地开发计划均未做出规划，难以对未来收益进行合理预计，因此本次评估未采用收益法进行评估。

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。市场法中常用的两种具体方法是参考企业法和并购案例比较法。根据《资产评估执业准则——企业价值》，选用市场法对企业价值进行评估的重要前提，是市场上能找到一定数量的具有可比

性的参照企业，并能获取这些参照企业的市场交易价格及其财务数据，通过分析研究、比较、修正被评估单位的相关财务数据，在此基础上确定被评估企业的价值比率，并通过这些价值比率得到被评估企业的评估价值。但是由于每一个企业都有不同的特性，几乎难以找到足够多能与被评估企业直接进行比较的类似企业；要找到足够多能与被评估企业的产权交易相比较的交易案例也相当困难。因此，本次评估不选用市场法进行评估。

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，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。由于不存在对评估对象价值有重大影响且难以识别和评估的资产或者负债，被评估单位各项资产和负债都可以被识别并单独评估，根据所收集的资料，运用成本途径所需要的经济技术参数都能获得有充分的数据资料，可以采用适当的方法对各项资产（负债）进行单独评估，故可选用资产基础法进行评估。

综上，本次选择采用资产基础法进行评估

## （二）资产基础法介绍

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，合理评估企业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。

主要资产及负债的评估方法如下：

### 1、流动资产

#### （1）货币资金

货币资金包括现金和银行存款。

现金存放于漳州万利达生活电器有限公司财务部。对现金的核实，由被评估单位出纳员全额盘点，企业财务负责人与评估人员同时在现场监盘，同时，获取被评估单位出纳员签署的《出纳员声明书》。之后，核对由出纳员提供的现金日记账，数字相符后，由出纳员填写从基准日到核实盘点日之间账目记录的



借贷方数据，进行推算。评估人员进行复核，确认与评估基准日申报数额一致，按核实推算与基准日相符的现金额作为评估值。

银行存款包括9个人民币账、6个美元账户、1个港币账户。评估人员查阅了银行对账单、银行余额调节表，并对金额较大的银行账户进行了函证，以核实银行存款余额的正确性，按核实无误后的余额确定评估值。

### (2) 债权性资产

债权性资产为其他应收款，评估人员将核对往来账款明细账、总账与报表的余额，结合历史资料和对企业管理人员的询问，抽查大额原始凭证及相关合同，在核实确定了其真实性、完整性的基础上，借助于历史资料和现在调查了解的情况，具体分析数额、欠款时间和原因、款项回收情况、欠款人资金、信用、经营管理现状等，采用个别认定法，对评估风险损失进行估计，从而确定其评估价值。

### (3) 其他流动资产

其他流动资产为已交增值税。

评估人员查阅了相应的账务记录、缴纳证明等，以核实入账的准确性，以核实后的账面值为评估值。

## 2、非流动资产

非流动资产包括投资性房地产、固定资产、在建工程及长期待摊费用等。

### (1) 投资性房地产

账面记录的投资性房地产包括房屋和土地使用权。

#### ①投资性房地产-房屋

房屋采用成本法进行评估。

建筑物重置成本法是用现时条件下重新购置或建造一个全新状态的被评估资产所需的全部成本，乘以综合评价的房屋建筑物的综合成新率确定被评估房产价值的一种方法。

基本计算公式：评估价值=建筑物重置价值×成新率

其中建筑物重置价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+开发利润+  
销售税费-工程造价进项税额-前期费进项税额

综合成新率=理论成新率×权重+勘察成新率×权重

#### A、重置全价的确定

##### a、建筑安装成本的估测

建筑安装成本即工程造价，根据委托方提供的资料及廊坊市市建设工程投资估算指标,结合评估对象的现状，确定房屋建筑物的工程造价。

##### b、前期及其他费用

前期及其他费用包括工程项目前期规划、勘察设计等；其他费用包括建设单位管理费、勘察设计费、工程监理费、招投标代理服务费、可行性研究费和环境评价费。根据当地政府规定和行业标准进行取费。

##### c、资金成本

根据房屋建设规模和原始资料，按照国家工期定额确定项目建设工期，在正常建设期情况下，且建设期内资金均匀性投入，按照评估基准日人民币贷款利率执行标准进行计算。

资金成本=(建筑安装成本+前期及其他费用)×建设期×利率×1/2

#### B、综合成新率的确定

建筑物主要采用年限法和观察法综合判定成新率。

##### a、理论成新率的计算

理论成新率=(经济耐用年限-已使用年限)/经济耐用年限×100%

##### b、观察法

观察法是对评估建(构)筑物的实体各主要部位进行技术鉴定，并综合分析资产的设计、建造、使用、磨损、维护、改造情况和物理寿命等因素，将评估对象与其全新状态相比较，考察由于使用磨损和自然损耗对资产的功能、使用效率带来的影响，判断被评估建(构)筑物的成新率，从而估算实体性贬值。

##### c、综合成新率

理论成新率取权重 40%，勘察成新率取权重 60%。

综合成新率=理论成新率×0.4+勘察成新率×0.6

### C、评估值的计算

评估值=重置全价×综合成新率。

#### ①投资性房地产-土地

根据被评估单位提供的资料和评估专业人员的现场勘查及调查收集的有关资料，经综合分析比较，本次评估采用市场法进行评估。

市场法是指将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似宗地进行比较，对这些类似宗地的交易价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

土地比准价格=可比案例交易价格×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×年期修正系数

评估值=(案例 A 比准价格+案例 B 比准价格+案例 C 比准价格) /3。

#### (2) 固定资产

##### ①房屋建筑物类固定资产

纳入本次评估范围的房屋建筑类固定资产为构筑物，包括围墙、道路、配电室、消防设施等厂区配套设备，本次评估合并至投资性房地产的主体房屋中，不单独计算。

##### ②设备类固定资产

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

评估值=重置全价×成新率

#### A、重置全价的确定

评估范围内的设备，由于不需要安装以及运输费用用由销售商负责，其重置全价直接参照现行市场购置的价格确定。

#### B、成新率的确定

采用年限法确定其成新率。

### (3) 在建工程

在建工程为在建土建。

开工时间距基准日半年以内，且属于正常建设的在建项目，按照账面价值扣除不合理费用确定其评估值；开工时间距基准日半年以上、且属于正常建设的在建项目，若在此期间工程项目涉及的设备、材料和人工等价格变动幅度不大，则按照账面价值扣除不合理费用确定其评估值；若设备和材料、人工等投资价格发生了较大变化，则按照评估基准日重新形成该在建工程已经完成的工程量所需发生的全部费用确定重置价值。

### (4) 长期待摊费用

对长期待摊费用的评估，取得项目原始发生凭证，核对明细账与总账、报表余额是否相符，核对与委估明细表是否相符，查阅款项金额、发生时间、业务内容等账务记录，以证实长期待摊费用的真实性、完整性。在核实无误的基础上，以核实后账面值确定为评估值。

### (5) 负债

核实各项负债的实际债务人、负债额，以评估基准日被评估单位实际需要承担的负债项目及金额确定评估值。

## 八、评估程序实施过程和情况

本次评估于2020年12月开始进行前期工作，2021年1月3日进驻现场，最终于2021年2月5日形成评估结论。整个评估工作分五个阶段进行：

(一) 评估前期准备工作阶段：明确业务基本事项、接受项目委托、确定评估目的、评估对象及范围、评估基准日，拟定评估计划；

(二) 资产清查阶段：指导被评估单位清查资产、准备评估资料，现场调查、收集整理评估资料、核实资产与验证资料；

(三) 评定估算阶段：选择恰当的评估方法、收集市场信息和评估计算；

(四) 评估汇总及提交报告阶段：评估结果汇总与分析、撰写报告、内部审核。并与委托人就报告内容进行沟通，独立分析后，形成最终评估结论，并向委托人提交正式资产评估报告。

(五) 整理归集评估档案。

## 九、评估假设

本次评估中，评估人员遵循了以下评估假设：

### (一) 一般假设

#### 1、交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估专业人员根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 2、公开市场假设

公开市场假设，是指资产可以在充分竞争的市场上自由买卖，其价格高低取决于一定市场的供给状况下独立的买卖双方对资产的价值判断。公开市场假设是对拟进入的市场条件以及资产在较为完善市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。

所谓公开市场，是指一个有众多买者和卖者的充分竞争性的市场。在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的。资产交易双方都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是自愿的、理智的，而非在强制或受限制的条件下进行的。买卖双方都能对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

#### 3、持续经营假设

持续经营假设是指假设一个经营主体的经营活动可以连续下去，在未来可预测的时间内该主体的经营活动不会中止或终止。

假设一个经营主体是由部分资产和负债按照特定目的组成，并且需要完成

某种功能，实际就是假设经营主体在未来可预测的时间内将会继续按照这个特定目的，继续该特定功能。

## （二）特殊假设

1、 现时中国大陆或对被评估单位业务有重大影响的国家或地区的政治、法律、财政、市场或经济情况将无重大变化。

2、 被评估单位的营运及业务将不会受任何不可抗力事件或不能控制的不可预测因素的影响而严重中断，包括但不限于出现战争、军事事件、自然灾害或大灾难（如水灾及台风）、疫症或严重意外。

3、 被评估单位及的经营管理层是尽职尽责的，现有经营范围不发生重大变化，被评估单位的内部控制制度是有效且完善的，风险管理措施是充分且恰当的。

4、 委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料是真实、准确、完整的；纳入评估范围的各项资产是真实、准确的，其权属清晰、合法并完整地均归属于被评估单位；被评估单位出具的资产权属证明文件合法有效。

5、 被评估单位已完全遵守现行的国家及地方性相关的法律、法规；被评估单位资产使用及营运所需由有关地方、国家政府机构、团体签发的一切执照、使用许可证、同意函或其他法律性或行政性授权文件于评估基准日时均在有效期内正常合规使用。

6、 被评估单位对所有有关的资产所做的一切改良是遵守所有相关法律条款和有关上级主管机构在其他法律、规划或工程方面的规定的。

7、 所有重要的及潜在的可能影响价值的因素都已由委托人或被评估单位向我们充分揭示。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提假设条件在评估基准日时成立，当未来经济环境发生较大变化时评估人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结论的责任。

当前述假设条件不成立时，除下述一种情形外，本资产评估报告失效：若

实际情况与前述假设条件的差异属可准确量化事项且便于调整的，在资产评估目的实现时，委托人应提请本评估机构对资产评估结论作相应调整。

## 十、评估结论

我们根据有关资产评估的法律、行政法规和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估程序，采用资产基础法，对漳州万利达生活电器有限公司纳入评估范围的资产和负债实施了实地勘察、市场调查、询证和评估计算，得出如下结论：

总资产的账面价值为 11,397.21 万元，评估值为 17,415.58 万元，评估增值 6,018.37 万元，增值率为 52.81%。

总负债的账面价值为 505.47 万元，评估值为 505.47 万元，无评估增减值。

所有者权益的账面价值为 10,891.74 万元，评估值为 16,910.11 万元，评估增值 6,018.37 万元，增值率为 55.26%。

评估结果汇总表如下：

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%
		B	C	D=C-B	E=D/B×100%
1	流动资产	599.99	602.14	2.15	0.36
2	非流动资产	10,797.22	16,813.44	6,016.22	55.72
3	其中：投资性房地产	6,698.93	16,025.31	9,326.38	139.22
4	固定资产	3,305.01	28.46	-3,276.55	-99.14
	在建工程	759.67	759.67	-	-
5	长期待摊费用	33.62	-	-	-
6	<b>资产总计</b>	<b>11,397.21</b>	<b>17,415.58</b>	<b>6,018.37</b>	<b>52.81</b>
7	流动负债	505.47	505.47	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	<b>负债总计</b>	<b>505.47</b>	<b>505.47</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
10	<b>所有者权益</b>	<b>10,891.74</b>	<b>16,910.11</b>	<b>6,018.37</b>	<b>55.26</b>

评估结果详细情况见评估明细表。

本资产评估报告使用人在应用本评估结论时应注意特别事项对评估结论的影响。

## 十一、特别事项说明

本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响,并在此特别提请资产评估报告使用人予以关注。

### (一) 权属资料等评估资料不完整或者存在瑕疵的情形

1、截止评估基准日,纳入评估范围内的投资性房地产中 1#生产车间和 2#生产车间尚未办理产权证。评估人员获取了相关的建设工程规划许可证、施工许可证、施工合同、发票等凭证,并要求漳州万利达生活电器有限公司提供关于无权证房屋说明及承诺。对于因该部分资产权属可能造成的纠纷与评估机构无关,且本评估值尚未扣除办妥产权证所应缴交的各款项。

2、对纳入本次评估范围尚未办妥权属证明的房屋建筑物,其面积或数量均系由被评估单位提供的,其合法性、准确性和完整性由被评估单位负责,在评估时我们尚未对这些面积或数量进行重新丈量和计算。本评估目的实现时,本被评估单位应就此根据办妥了权属证明材料中标注的面积进行调整,否则,由此可能产生的一切责任均与评估公司无关。

### (二) 委托人未提供的其他关键资料情况

无。

### (三) 未决事项、法律纠纷等不确定因素

#### 1、担保事项

委托人与被评估单位没有提供,我们也未能获悉或发现存在担保事项。

#### 2、租赁事项

根据被评估单位提供的材料,于评估基准日,被评估单位租赁情况如下表所示:



序号	租赁物	出租方	承租方	用途	数量	租赁期限
1	漳州市芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园 3#厂房	漳州万利达生活电器有限公司	厦门盈趣科技股份有限公司漳州分公司	办公、生产	6,334.86 m <sup>2</sup>	2018/9/1-2023/12/31
2	漳州市芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园东区金华路往南的空地	漳州万利达生活电器有限公司	漳州汉旗乐器有限公司	仓库	6,666.67 m <sup>2</sup>	2018/6/1-2021/5/31
3	福建省漳州市芗城区乌石路 1 号万利达工业园 1#厂房、2#厂房和 5#厂房	漳州万利达生活电器有限公司	漳州盈塑工业有限公司	办公、生产	24,498.61 m <sup>2</sup>	2020/8/1-2021/7/31
4	漳州金峰工业区内北斗万利达工业园内 2 号宿舍楼 101-105 号和工业区内 4 号厂房二楼食堂内	漳州万利达生活电器有限公司	高陆飞	经营	245.00 m <sup>2</sup>	2020/5/1-2022/5/31
5	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内 4#厂房一层	漳州万利达生活电器有限公司	福建达佳商贸进出口有限公司	办公、生产	63.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
6	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内 4#厂房一楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州福明体育用品有限公司	办公、生产	4,380.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
7	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内厂房	漳州万利达生活电器有限公司	漳州福明体育用品有限公司	办公、生产	1,200.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
8	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内 4#厂房一楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州市集龙塑胶股份有限公司	办公、生产	2,717.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2022/12/31

序号	租赁物	出租方	承租方	用途	数量	租赁期限
9	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内北门空地	漳州万利达生活电器有限公司		仓储	7,333.37 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2022/12/31
10	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内4#厂房和6#厂房	漳州万利达生活电器有限公司	漳州康创净化材料有限公司	办公、生产	3,330.00 m <sup>2</sup>	2020/3/1-2021/2/28
11	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内4#厂房二楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州康创净化材料有限公司	办公、生产	240.00 m <sup>2</sup>	2020/8/7-2021/1/6
12	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内1#厂房	漳州万利达生活电器有限公司	漳州市迈科模具有限公司	办公、生产	1,987.00 m <sup>2</sup>	2020/4/1-2021/3/31
13	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内1#厂房	漳州万利达生活电器有限公司	漳州名庄工贸有限公司	办公、仓储	500.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
14	漳州市芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园食堂北向	漳州万利达生活电器有限公司	漳州盈懋塑胶科技有限公司	办公、生产	1,007.42 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
15	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内4#厂房一楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州盈万医疗器械有限公司	办公、生产	770.00 m <sup>2</sup>	2020/3/1-2021/2/28
16	漳州市芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园食堂北向	漳州万利达生活电器有限公司	漳州盈新精密模具有限公司	办公、生产	2,000.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31

序号	租赁物	出租方	承租方	用途	数量	租赁期限
17	漳州市芗城区金峰工业开发区金达路10号万利达工业园新厂区1栋厂房、2栋厂房、废品仓库、化学产品仓库和漳州市芗城区金峰工业开发区乌石路1号万利达工业园4#厂房、6#厂房、周转仓库、废品仓库	漳州万利达生活电器有限公司	漳州万利达众环科技股份有限公司	办公、生产	36,014.04 m <sup>2</sup>	2020/7/1-2020/12/31
18	漳州芗城区金峰工业开发区金景路万利达工业园内4#厂房一层	漳州万利达生活电器有限公司	漳州市伟丰工贸有限公司	办公、生产	2,000.00 m <sup>2</sup>	2020/1/1-2020/12/31
19	漳州芗城区金峰工业开发区金马路万利达工业园内2号宿舍楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州盈塑工业有限公司	宿舍	68间	2020/1/1-2020/12/31
20	漳州芗城区金峰工业开发区金马路万利达工业园内1号宿舍楼	漳州万利达生活电器有限公司	漳州万利达众环科技股份有限公司	宿舍	106间	2020/1/1-2020/12/31
21	漳州芗城区金峰工业开发区金马路万利达工业园内2号宿舍楼	漳州万利达生活电器有限公司	厦门盈趣科技股份有限公司漳州分公司	宿舍	20间	2020/1/1-2020/12/31

除上述租赁事项外，委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在租赁事项。

### 3、或有负债（或有资产）事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在或有负债（或有资产）事项。

#### 4、涉及法律纠纷事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现存在法律纠纷事项。

#### （四）评估程序受限的有关情况、评估机构采取的弥补措施及对评估结论影响的情况

无。

#### （五）重要的利用专家工作及相关报告情况

我们利用了容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所出具的“容诚审字[2021]361F0086号”《审计报告》（审计意见类型：无保留意见），以证实委托人及被评估单位提供的评估范围内各项资产、负债账面值的真实性、合法性、完整性。我们的评估工作不能减轻、替代、消除委托人和被评估单位可能存在的会计责任。

#### （六）重大期后事项

委托人与被评估单位没有提供，我们也未能获悉或发现有其他对评估结论产生影响的重大期后事项。

#### （七）其他需要说明的问题

1、根据2020年12月8日的《漳州万利达生活电器有限公司股东决定》，漳州万利达生活电器有限公司拟存续分立，本公司名称由存续公司沿用，因分立将新设漳州万利达机械设备有限公司，分立后存续，漳州万利达生活电器有限公司的注册资本由人民币36,000.00万元减至人民币35,775.00万元。本次评估范围为分立后的漳州万利达生活电器有限公司全部资产及负债。

2、本次评估未考虑评估增值而产生的相关税费。对评估对象所涉及到的所有税费，在评估目的实现时，应由税务机关根据国家税法的规定据实征收，并由税法规定的纳税人承担，具体税额在本次资产评估报告中未作调整。在评估目的实现时，所有税费应以主管税务部门核定数字为准，主管税务部门核定金额与账面记载不符时，应据之调整评估结论。

3、本报告评估结论是对2020年12月31日这一基准日所评估股东全部权益

价值的客观公允反映，我对这一基准日以后该资产价值发生的重大变化不负任何责任。

4、本报告含有若干附件，附件构成本报告之重要组成部分，与本报告正文具有同等法律效力，且附件与报告正文配套使用方有效。

**本资产评估报告使用人应注意特别事项对评估结论的影响。**

## 十二、资产评估报告使用限制说明

### （一）资产评估报告使用范围

#### 1、资产评估报告的使用人

资产评估报告仅供资产评估委托合同约定和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

#### 2、资产评估报告的用途

委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用目的及用途使用资产评估报告。

#### 3、评估结论的使用有效期

本资产评估报告有效期为一年，自评估基准日 2020 年 12 月 31 日起计算，至 2021 年 12 月 30 日止。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。超过一年，或虽未超过一年，但被评估资产的价格标准出现较大波动，不能采用本资产评估报告结论。

#### 4、资产评估报告的摘抄、引用或披露

（1）未经委托人书面许可，资产评估机构及其资产评估专业人员不得将资产评估报告的内容向第三方提供或者公开，法律、行政法规另有规定的除外。

（2）未征得资产评估机构同意，资产评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体，法律、行政法规另有规定以及相关当事人另有约定的除外。

（二）委托人和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该正确理解评估结论, 评估结论不等同于评估对象可实现价格, 评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

(五) 本资产评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定。

(六) 本次评估结论是反映评估对象在本报告所列示的评估假设条件下, 为本次评估目的, 根据公开市场的原则提出的公允估值意见, 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜, 以及特殊的交易方可能压低或追加付出的价格等对评估价格的影响。当前述条件以及评估假设等发生变化时, 评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(七) 本评估机构对本资产评估报告拥有最终解释权。

### 十三、资产评估报告日

资产评估报告日为评估结论形成的日期。本资产评估报告日为 2021 年 2 月 5 日。

谨此报告!

【本页无正文，为厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益资产评估报告签字盖章页】

本报告文号为“大学评估评报字[2021]830001 号”，评估对象漳州万利达生活电器有限公司的股东全部权益的评估值为人民币壹亿陆仟玖佰壹拾万零壹仟壹佰元整（RMB16,910.11 万元）。

**厦门市大学资产评估土地房地产估价有限责任公司**

**资产评估师：林巧鹏**

**资产评估师：徐梁灵**

厦门盈趣科技股份有限公司拟股权收购涉及的  
漳州万利达生活电器有限公司股东全部权益  
资产评估报告

附件



## 附件 目录

- (一) 资产评估汇总表或明细表；
- (二) 被评估单位审计报告（复印件）；
- (三) 委托人与被评估单位法人营业执照（复印件）；
- (四) 评估对象所涉及的主要权属证明资料（复印件）；
- (五) 委托人和其他相关当事人的承诺函（复印件）；
- (六) 资产评估机构备案文件或者资格证明文件（复印件）；
- (七) 证券期货相关业务评估资格证书（复印件）；
- (八) 评估机构法人营业执照副本（复印件）；
- (九) 负责该评估业务的资产评估师资格证明文件（复印件）。