



北京亚超资产评估有限公司

Beijing YaChao Assets Appraisal Co., Ltd.

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

深圳市铭特科技有限公司拟
以公开挂牌方式引进战略投资涉及
深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告

北京亚超评报字（2023）第 A262 号

（共 1 册，第 1 册）

二零二四年三月十五日

公司地址：北京市海淀区复兴路 47 号天行建商务大厦 20 层 2202
电话：(010) 51716863

邮编：100036

中国资产评估协会

资产评估业务报告备案回执

报告编码:	1111020052202400057
合同编号:	北京亚超评委字(2023)第A242号
报告类型:	法定评估业务资产评估报告
报告文号:	北京亚超评报字(2023)第A262号
报告名称:	深圳市铭特科技有限公司拟以公开挂牌方式引进战略投资涉及深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值资产评估报告
评估结论:	193,000,000.00元
评估报告日:	2024年03月15日
评估机构名称:	北京亚超资产评估有限公司
签名人员:	罗忠鏊 (资产评估师) 会员编号: 53190040 唐话秋 (资产评估师) 会员编号: 53210076
	
(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: 2024年03月20日

资产评估报告目录

资产评估报告声明.....	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告正文	5
一、 绪言.....	5
二、 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概况	5
三、 评估目的.....	13
四、 评估对象和评估范围.....	14
五、 价值类型.....	22
六、 评估基准日.....	22
七、 评估依据.....	22
八、 评估方法.....	28
九、 评估程序实施过程和情况.....	37
十、 评估假设.....	39
十一、 评估结论.....	42
十二、 特别事项说明.....	45
十三、 资产评估报告使用限制说明.....	47
十四、 资产评估报告日.....	48
资产评估报告附件	50

资产评估报告声明

本资产评估报告是本公司接受深圳市铭特科技有限公司的委托，资产评估专业人员根据中国资产评估准则的要求，在履行必要评估程序后，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值发表的，由本公司出具的书面专业意见。对本资产评估报告声明如下：

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专业人员不承担责任。

三、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本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。

五、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前提、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

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、客观和公正的原则，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、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

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

九、资产评估专业人员已经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。

深圳市铭特科技有限公司
拟以公开挂牌方式引进战略投资涉及
深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值
资产评估报告摘要

北京亚超资产评估有限公司接受深圳市铭特科技有限公司的委托，根据有关法律、法规和中国资产评估准则的要求，本着独立、客观和公正的原则，执行必要的评估程序，对深圳市铭特科技有限公司拟引进战略投资事宜涉及的深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 日市场价值进行了评估。

一、评估目的

因深圳市铭特科技有限公司为优化其全资子公司深圳市森世泰科技有限公司股权结构及治理结构，拓宽客户资源，拟以公开挂牌方式通过增资扩股引入 1 家战略投资者，引入的战略投资者须于增资前受让部分深圳市森世泰科技有限公司股权，股权转让和增资完成后深圳市铭特科技有限公司持股比例降至 45%，本次评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象是深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值，评估范围是深圳市森世泰科技有限公司申报经审计的全部资产和负债。

三、价值类型：市场价值。

四、评估基准日：2023 年 9 月 30 日。

五、评估方法：资产基础法、收益法。

六、评估结论

经综合分析最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

深圳市森世泰科技有限公司所有者权益账面价值 10,578.63 万元，评估价值为 **19,300.00 万元（大写：壹亿玖仟叁佰万元整）**，评估增值 8,721.37 万元，增值率 82.44%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

七、评估结论有效期

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，即自 2023 年 9 月 30 日起一年内有效。

八、特别事项说明

提请报告使用者在使用本报告的评估结论时，应关注本报告中载明的“特别事项说明”对评估结论的影响，并关注评估结论成立的评估假设及限制条件。

以上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。

深圳市铭特科技有限公司拟引进战略投资涉及 深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值

资产评估报告正文

北京亚超评报字（2023）第 A262 号

一、绪言

深圳市铭特科技有限公司：

北京亚超资产评估有限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、客观和公正的原则，采用资产基础法、收益法，按照必要的评估程序，对深圳市铭特科技有限公司拟引进战略投资事宜涉及的深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益在 2023 年 9 月 30 日市场价值进行了评估。委托人及被评估单位对所提供的评估资料及法律权属资料的真实性、合法性、完整性承担责任，并保证被评估资产的安全、完整性。我们的责任是对评估对象在评估基准日的价值进行评定估算，并发表专业意见。

资产评估专业人员对评估范围内的全部资产进行了必要的勘察核实，对被评估单位提供的评估资料进行了必要的验证审核，对法律权属关系进行了必要的关注，实施了必要的资产评估程序。现将资产评估情况及评估结论报告如下：

二、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概况

（一）委托人概况

企业名称：深圳市铭特科技有限公司；

统一社会信用代码：91440300771601509H；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：深圳市南山区桃源街道桃源社区高发西路 20 号方大广场 4 号楼 701；

法定代表人：周盛；

注册资本：13000 万人民币；

成立日期：2005 年 1 月 6 日；

营业期限：2005 年 1 月 6 日至无固定期限；

经营范围：一般经营项目是：电子、通讯、计算机软硬件、机电一体化技术的技术开发及相关产品的销售及技术服务、咨询；智能卡读写器的生产。智能显示终端和智能自助终端的生产。经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。非居住房地产租赁。（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），许可经营项目是：人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，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. 营业执照登记情况

企业名称：深圳市森世泰科技有限公司；

统一社会信用代码：91440300MA5EPJW435；

类型：有限责任公司（法人独资）；

住所：深圳市光明区马田街道合水口社区第七工业区第三栋厂房 A701；

法定代表人：冯志文；

注册资本：6000万人民币；

成立日期：2017年8月28日；

营业期限：2017年8月28日至无固定期限；

经营范围：一般经营项目是：汽车电子零部件、计算机软硬件、机电一体化产品的技术开发、产品制造、产品销售、技术服务；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。电子元器件与机电组件设备制造；集成电路制造；集成电路芯片及产品制造；电子专用材料制造；计算机软硬件及外围设备制造；通信设备制造；特种陶瓷制品制造；仪器仪表制造；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广。（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），许可经营项目是：汽车电子零部件、计算机软硬件、机电一体化产品的技术开发、产品制造、产品销售、技术服务；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

2. 历史沿革及股权结构情况

（1）公司简介

公司系由深圳市铭特科技有限公司以货币出资设立的有限责任公司，公司注册资本2,000.00万元，于2017年8月取得由广东省深圳市市场监督管理局核发的《营业执照》。

（1）公司设立（2017年8月）

设立时股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市铭特科技有限公司	货币	2,000.00	2,000.00	100.00%

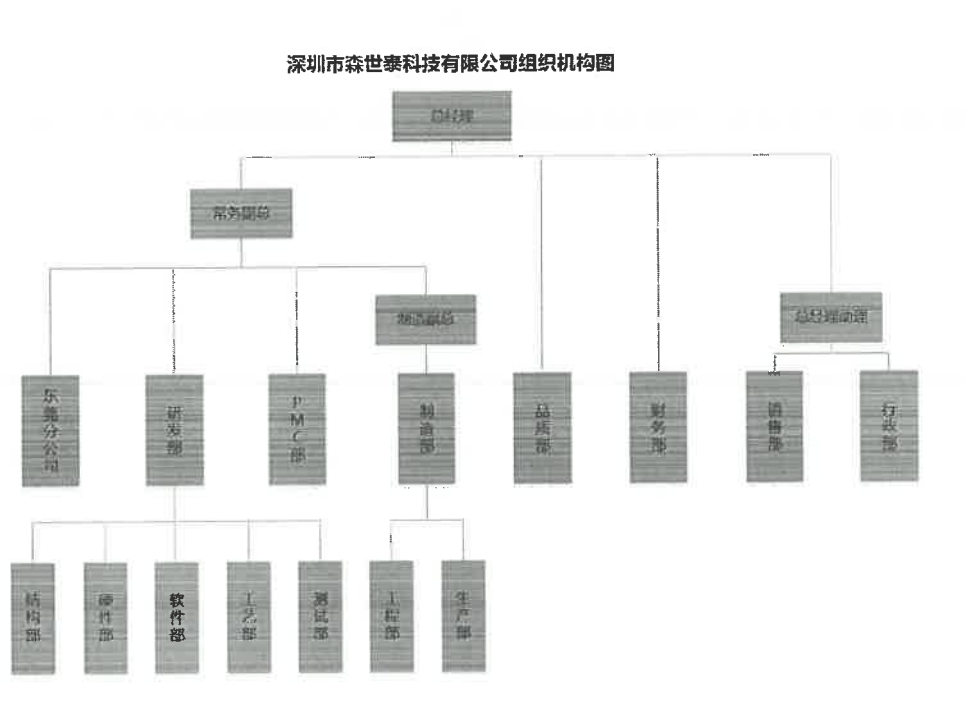
(2) 第一次增加注册资本 (2019 年 2 月)

根据《股东会决议》，同意增加注册资本，增资后，即截至评估基准日股权结构如下：

金额单位：人民币万元

序号	股东名称	出资方式	认缴出资额	实缴出资额	出资比例
1	深圳市铭特科技有限公司	货币	6,000.00	6,000.00	100.00%

3. 企业机构设置情况



截至目前，深圳市森世泰科技有限公司人员数量为 94 人，其中按学历划分博士 1 人、硕士 7 人、本科 18 人、大专及以下 68 人。人员分部门情况如下：

部门	人数
总经办	3
财务部	3
研发部	19
制造部	24
工程部	6
品质部	6
PMC 部	6
销售部	4
行政部	3

部门	人数
东莞分	20
总计	94

4. 经营状况

深圳市森世泰科技有限公司，成立于2017年8月25日，位于深圳市光明区马田街道合水口社区第七工业区第三栋厂房A701。

深圳市森世泰科技有限公司聚焦传感器业务及陶瓷芯片业务。以汽车电子为方向，以智能传感器为切入点，是一家集研发、生产、销售、服务于一体的企业。

深圳市森世泰科技有限公司以车用传感器产品为主，主营产品包括了柴油发动机周边传感器、尾气后处理系统相关传感器：曲轴转速传感器、凸轮轴位置传感器、冷却液温度传感器、进气压力温度传感器、排气温度传感器、机油压力传感器、氮氧传感器、压差传感器等各类传感器，其开发的呼吸器加热接头为行业首创产品。还可根据客户需求进行定制开发，满足客户特殊需求。

深圳市森世泰科技有限公司拥有氮氧传感器、陶瓷芯片生产线等多条传感器生产线，检测和测试设备先进、齐全、完备。公司成立至今获得了快速发展，已累计销售各型传感器800万支，公司总资产1.73亿元，净资产1.04亿元。

截至目前，汽车智能传感器行业向好，智能传感器需求量较大，国内氮氧传感器年需求量600万只，全球年需求量1亿只。目前国内主要客户为潍柴，玉柴，云内等二十多个发动机工厂及后处理系统工厂，目前供应商主要有大陆和博世两家公司，森世泰是国内首家国六氮氧批量装机公司，有充分的市场竞争力。

近三年以来，森世泰业绩有一定波动情况，主要原因为：一是疫情期间客户停工停产，传感器装机量下滑；二是国内外经济下滑，发动机市场需求下滑；三是新产品如氮氧等研发期间没有产生经济效益。

国内汽车传感器市场基本情况如下：

汽车传感器的发展历史悠久，应用范围已从车辆本身延伸到了外部环境。从 20 世纪 60 年代至 21 世纪初，各类车身感知传感器陆续出现，比如，燃油车主要以测量压力、油量、水温等传感器为主，而电动车主要以测量电流、气体等传感器为主。从汽车传感器的产业链来看，上游主要包括传感器制造原材料的供应，如陶瓷材料、半导体材料、金属材料 and 有机材料等；下游，主要是汽车主机厂。在上游行业中，我国供应商主要集中在中低端市场，而在高端市场则主要由国际供应商主导，如 BOSCH、NXP、Infineon 等。下游的汽车主机厂主要包括比亚迪汽车、东风雪铁龙、中国一汽、广汽集团、长城汽车、蔚来汽车等。

在国家政策和智能汽车快速发展的推动下，我国汽车传感器市场规模将持续增长。随着未来电动智能汽车渗透率不断提升，车身与环境感知类传感器的需求量将快速增长，整车使用传感器数量将达到数百个。数据显示，2022 年我国汽车传感器市场规模为 303.8 亿元，预计 2026 年中国汽车传感器市场规模将达到 496.5 亿元，市场空间广阔。

目前森世泰致力于发展车用传感器，作为国内首家国六氮氧传感器批量装机公司，将以更好的质量、更具优势的价格打开外部市场。

5. 生产经营计划及发展规划

近年来，森世泰科技销售产品中非氮氧传感器类产品销售份额持续下降，

主要原因为国内外经济下行、森世泰客户单一使得传感器装机量逐年下降。

当前汽车行业发展势头主要聚焦新能源市场，目前柴油车市场也逐渐转变至柴油混动车，森世泰科技所生产的主要产品可应用于柴油混动市场。森世泰科技未来主要发展方向为利用氮氧传感器的批量生产条件，拓宽市场，非氮氧传感器类产品在保持现有销量情况下，提高氮氧传感器出货量。目前国内氮氧传感器年需求量为 600 万支，森世泰产能为 60 万支，力争以更好的质量及更优惠的价格占据氮氧传感器的市场。

综上所述，管理层预计的未来盈利数据如下：

金额单位：万元

项目	2023年9-12月	2024年	2025年	2026年	2027年
收入	1,199.46	11,216.79	12,623.16	16,065.31	19,507.45
成本	839.08	7,635.62	8,548.34	10,858.24	13,199.28
期间费用	217.39	1,209.02	1,332.39	1,626.63	1,921.01
EBITDA	95.95	2,371.22	2,741.49	3,579.50	4,386.22
净利润	-221.86	1,018.11	1,368.05	2,244.70	2,855.13

6. 被评估单位近年资产负债和经营业绩

(1) 资产负债及财务状况

资产负债及财务状况简表

金额单位：人民币万元

资产负债表项目	2020/12/31	2021/12/31	2022/12/31	2023/9/30
流动资产	9,573.37	8,995.74	6,515.90	8,787.24
非流动资产	2,767.24	5,385.49	8,423.49	9,313.02
资产总额	12,340.61	14,381.23	14,939.39	18,100.26
流动负债	4,152.08	3,187.26	3,881.81	6,700.38
非流动负债	-	863.97	1,082.63	821.25
负债合计	4,152.08	4,051.23	4,964.44	7,521.63
股东权益	8,188.53	10,330.00	9,974.95	10,578.63
利润表项目	2020年	2021年	2022年	2023年1-9月
营业收入	6,960.07	8,149.26	5,184.94	4,921.71
营业成本	3,902.04	4,771.57	3,716.79	3,717.70

营业利润	1,663.32	2,205.57	436.15	507.08
利润总额	1,664.84	2,205.95	436.71	507.08
净利润	1,479.32	1,956.46	444.95	603.68
审计意见类型	无保留意见	无保留意见	无保留意见	无保留意见
审计机构	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)	中兴华会计师事务所 (特殊普通合伙)
审计报告编号	中兴华审字(2024)第 020269号	中兴华审字(2024)第 020269号	中兴华审字(2024)第 020269号	中兴华审字(2024)第 020269号
审计报告日期	2024年3月13日	2024年3月13日	2024年3月13日	2024年3月13日

(2) 财务指标

一、盈利能力	2021年	2022年	2023年9月
净资产收益率	21.05%	4.33%	7.84%
总资产报酬率	14.37%	3.03%	4.89%
主营业务净利润率	23.90%	8.48%	12.27%
主营业务成本率	58.55%	71.68%	75.54%
二、偿债能力			
资产负债率	27.52%	32.66%	41.56%
流动比率	282.24%	167.86%	131.15%
速动比率	208.71%	108.42%	102.35%
利息保障倍数	50.52	13.04	12.99
三、营运能力			
应收账款周转率	3.23	2.55	1.63
流动资产周转率	5.72	2.76	3.42
存货周转率	0.85	0.67	0.86
总资产周转率	0.60	0.36	0.40
四、发展能力			
总资产增长率	10.70%	3.88%	22.36%
净资产增长率	26.05%	-3.49%	6.20%
销售收入增长率	17.09%	-36.38%	26.56%
净利润增长率	31.67%	-77.44%	83.16%

(3) 会计制度

深圳市森世泰科技有限公司为一般纳税人，会计核算以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告。按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》和具体会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定编制。

(4) 主要税种和税率

序号	主要税种	税率	计税依据
1	企业所得税	15%	应纳税所得额
2	增值税	13%	按销售商品或提供劳务的增值额
3	城市维护建设税	7%	应纳流转税额

4	教育费附加	3%	应纳流转税额
5	地方教育费附加	2%	应纳流转税额

(5) 税收优惠政策

根据《中华人民共和国所得税法》第二十八条规定，经深圳市科技创新委员会批准，深圳市森世泰科技有限公司自 2022 年度取得国家高新技术企业资质之日起所得税税率按 15% 缴纳。最新取得的国家高新技术企业资质有效期为 2022 年 12 月 19 日至 2025 年 12 月 19 日，证书编号为：GR202244203372。

(三) 委托人与被评估单位的关系

本次评估委托人为深圳市铭特科技有限公司，被评估单位为深圳市森世泰科技有限公司；深圳市铭特科技有限公司持有深圳市森世泰科技有限公司 100% 股权；深圳市铭特科技有限公司拟引进战略投资者对下属全资子公司深圳市森世泰科技有限公司进行增资扩股。

(四) 委托人以外的其他评估报告使用者

本资产评估报告仅供委托人及被评估单位为实现评估目的使用，除委托人及被评估单位外，其他评估报告使用者为：委托人及被评估单位上级主管部门、国有资产管理部以及法律、法规规定的与评估目的相关的其他报告使用者。

资产评估专业人员和资产评估机构对委托人和其他评估报告使用者不当使用评估报告所造成的后果不承担责任。

三、评估目的

因深圳市铭特科技有限公司为优化其全资子公司深圳市森世泰科技有限公司股权结构及治理结构，拓宽客户资源，拟以公开挂牌方式通过增资扩股引入 1 家战略投资者，引入的战略投资者须于增资前受让部分深圳市森世泰科技有限

公司股权，股权转让和增资完成后深圳市铭特科技有限公司持股比例降至 45%。综上委托北京亚超资产评估有限公司对该经济行为涉及深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值进行评估；评估目的是为上述经济行为提供价值参考依据。

该经济行为是依据 2024 年 3 月 5 日《关于同意昆明云内动力股份有限公司子公司深圳市森世泰科技有限公司增资扩股暨股权转让的批复》【昆国资复（2024）15 号】、2023 年 11 月 29 日《云南云内动力集团有限公司 2023 年第二十八次董事会会议决议》、2023 年 10 月 8 日《深圳市铭特科技有限公司 2023 年第十三次办公会会议纪要》实施的。

四、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象是深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值。

（二）评估范围

评估范围是深圳市森世泰科技有限公司申报经审计的全部资产和负债。

截至评估基准日 2023 年 9 月 30 日，深圳市森世泰科技有限公司会计报表经中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并于 2024 年 3 月 13 日出具了编号为“中兴华审字（2024）第 020269 号”无保留意见审计报告，审定的资产负债情况如下：

资产评估申报汇总表

金额单位：人民币万元

项 目	基准日账面价值
流动资产	8,787.24
非流动资产	9,313.02
其中：固定资产	2,509.15

项 目	基准日账面价值
使用权资产	674.22
无形资产	3,454.56
开发支出	2,188.87
长期待摊费用	265.71
递延所得税资产	220.51
资产总计	18,100.26
流动负债	6,700.38
非流动负债	821.25
负债总计	7,521.63
净资产(所有者权益)	10,578.63

本次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。

(三) 评估范围中主要资产状况及特点

◆ 项目概况

深圳市森世泰科技有限公司以车用传感器产品为主，主营产品包括了柴油发动机周边传感器、尾气后处理系统相关传感器：曲轴转速传感器、凸轮轴位置传感器、冷却液温度传感器、进气压力温度传感器、排气温度传感器、机油压力传感器、氮氧传感器、压差传感器等各类传感器，其开发的呼吸器加热接头为行业首创产品。还可根据客户需求进行定制开发，满足客户特殊需求。

深圳市森世泰科技有限公司严格遵循 IATF16949 质量管理体系标准，获得英国劳氏公司的 IATF16949 认证证书，获得中审(深圳)认证有限公司知识产权管理体系 GB/T29490 认证证书。

深圳市森世泰科技有限公司拥有氮氧传感器、陶瓷芯片生产线等多条传感器生产线，检测和测试设备先进、齐全、完备。公司成立至今获得了快速发展，已累计销售各型传感器 800 万支，公司总资产 1.73 亿元，净资产 1.04 亿元。深圳市森世泰科技有限公司获得国家高新技术企业证书。

◆ 流动资产、非流动资产

1. 应收账款是流动资产的主要组成部分，账面价值为 5,998.73 万元，主要为应收货款。

2. 无形资产是非流动资产的主要组成部分，原始入账价值 4,114.43 万元，账面价值为 3,454.56 万元，主要为专利、著作权等。

◆ 实物资产

实物资产为存货、固定资产等。主要位于广东省深圳市光明区芳园路星皇科技园综合楼 a 栋 7 楼公司总部内，少部分位于东莞市松山湖区工厂内。

1. 存货

存货账面价值为 1,834.31 万元，主要为生产原材料及各类生产产品等，分布于深圳市公明仓库及东莞仓库内，所有材料均可正常使用。

2. 固定资产

固定资产账面原值 3,134.18 万元，账面净值 2,509.15 万元，包括机器设备、车辆、电子办公设备。

(1) 机器设备

机器设备账面原值 2,891.88 万元，账面净值 2,385.34 万元，共 299 项（393 台套），主要生产设备包括立式转盘注塑机、单滑板立式注塑机、海天注塑机、10 轴全自动绕线机等，辅助生产设备包括供气系统、压力控制器等，分布于生产车间内，购置启用时间均在 2017 年至 2023 年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(2) 车辆

车辆账面原值 29.06 万元，账面净值 20.70 万元，共 3 项（共 3 辆），主要为日常办公经营用的车辆，包括江淮牌汽车、飞碟牌卡车，购置启用时间均在

2020年至2022年，均未发生过重大交通事故，均在正常行驶中，能满足企业生产经营需要。

(3) 电子办公设备

电子办公设备账面原值213.24万元，账面净值103.11万元，共180项（共292台套），主要为日常办公生产用电子设备，包括计算机、打印机、扫描仪、空调和复印机等，分布于各部门办公室，购置启用时间均在2017年至2023年，均处于正常使用状态，能满足企业生产经营需要。

(四) 企业申报的账面记录或者未记录的无形资产情况

1. 账面记录的无形资产

纳入本次评估范围的发明专利17项、实用新型专利30项、外观设计8项、软件著作权24项，共计79项。其中：已授权并取得专利证书的包括发明专利3项、实用新型专利30项、外观设计8项，共计41项；处于受理阶段的包括发明专利14项。具体情况如下：

序号	名称	登记号	授权公告号	证书号	状态	登记日期	类型	权利人
1	森世泰氮氧传感器标定控制软件	2019SR0219120		软著登字第 3639877 号	证书	2019 年 3 月 6 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
2	森世泰氮氧传感器芯片检测台控制软件	2019SR0219229		软著登字第 3639986 号	证书	2019 年 3 月 6 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
3	森世泰氮氧传感器芯片分析及测试平台上位机软件 V1.0	2019SR1127813		软著登字第 4548570 号	证书	2019 年 11 月 7 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
4	森世泰氮氧传感器 16 路 CAN 测试系统上位机软件 V1.0	2020SR0533553		软著登字第 5412249 号	证书	2020 年 5 月 29 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
5	森世泰车载数据采集分析系统软件 V1.0	2020SR1710488		软著登字第 6511460 号	证书	2020 年 12 月 2 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
6	森世泰 8 路氮氧芯片自动检测系统软件 V1.0	2020SR1707203		软著登字第 6508175 号	证书	2020 年 12 月 2 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
7	森世泰氮氧陶瓷芯片特性嵌入式软件	2021SR0239729		软著登字第 6964046 号	证书	2021 年 2 月 9 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
8	森世泰 32 路氮氧芯片自动检测系统	2021SR1872980		软著登字第 8595606 号	证书	2021 年 11 月 24 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
9	森世泰氮氧芯片特性分析系统	2021SR1865901		软著登字第 8588527 号	证书	2021 年 11 月 24 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
10	森世泰氮氧传感器 PCB 检测工装嵌入式软件	2022SR0199921		软著登字第 9154120 号	证书	2022 年 2 月 8 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
11	森世泰氮氧传感器检测工具软件	2022SR0209980		软著登字第 9164179 号	证书	2022 年 2 月 10 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
12	森世泰氮氧传感器 PCB 检测工装应用软件	2022SR0199702		软著登字第 9153901 号	证书	2022 年 2 月 8 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
13	森世泰 NOx 传感器补偿软件	2022SR1014060		软著登字第 9968259 号	证书	2022 年 8 月 4 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
14	森世泰芯片激活系统 V1.2	2023SR0097845		软著登字第 10685016 号	证书	2023 年 1 月 17 日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
15	氮氧传感器控制盒	202130791130.2	CN307358797S	第 7381009 号	证书	2022 年 5 月 24 日	外观专利	深圳市森世泰科技有限公司
16	氮氧传感器电控单元	202130870277.0	CN307389417S	第 7411959 号	证书	2022 年 6 月 7 日	外观专利	深圳市森世泰科技有限公司
17	一种气体传感器及其陶瓷芯片	ZL201721455286.8	CN207516302U	第 7497199 号	证书	2018 年 6 月 19 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
18	测量气体浓度的装置	ZL201721663610.5	CN207689418U	第 7676573 号	证书	2018 年 8 月 3 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
19	一种用于气体浓度测量的陶瓷芯片及传感器	ZL201821965983.2	CN209400459U	第 9380068 号	证书	2019 年 9 月 17 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
20	多层陶瓷及电子器件	ZL201920955650.X	CN210481218U	第 10457022 号	证书	2020 年 5 月 8 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
21	气体传感器及其陶瓷芯片	ZL201920955662.2	CN210243549U	第 10222598 号	证书	2020 年 4 月 3 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
22	一种气体浓度测量装置	ZL202022704113.3	CN214252181U	第 14216326 号	证书	2021 年 9 月 21 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
23	一种用于陶瓷芯片检测的夹持装置	ZL202022730160.5	CN214265273U	第 14257056 号	证书	2021 年 9 月 24 日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司

序号	名称	登记号	授权公告号	证书号	状态	登记日期	类型	权利人
24	一种脉宽时长监测电路和加热装置	ZL202023011702.X	CN214544262U	第14513000号	证书	2021年10月29日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
25	一种氮氧传感器控制盒	ZL2021122995583.4	CN216852640U	第16834304号	证书	2022年6月28日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
26	一种氮氧传感器的焊接设备	ZL202220363238.0	CN217166962U	第17166315号	证书	2022年8月12日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
27	一种氮氧传感器线束装配装置	ZL202220333915.4	CN217182590U	第17153844号	证书	2022年8月12日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
28	用于氮氧传感器组装的流转工装盒及氮氧传感器组合结构	ZL202221659453.1	CN217806372U	第17784620号	证书	2022年11月15日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
29	一种倾斜式键盘鼠标抽屉结构	ZL202222830879.5	CN218650810U	第18659394号	证书	2023年3月21日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
30	测量气体浓度的装置和方法	201711263048.1			审查中	2017年12月4日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
31	气体传感器及其陶瓷芯片及绝缘浆料及制作方法	201910551579.3			审查中	2019年6月24日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
32	陶瓷粘合浆料及多层陶瓷及其制备方法及电子器件	201910551580.6			审查中	2019年6月24日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
33	一种气体浓度测量装置和方法	202011310800.5	CN112526066B	第542842号	证书	2020年11月21日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
34	一种脉宽时长监测电路、加热装置和脉宽时长监测方法	202011475186.8			审查中	2020年12月14日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
35	延长EEPROM寿命的方法、装置、存储介质和计算机设备	202110112465.6	CN112882654B	第5915178号	证书	2021年1月27日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
36	一种NOx气体浓度测量芯片和传感器	202210746435.5			审查中	2022年6月28日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
37	一种氮氧传感器智能化系统及方法	202310145336.6			审查中	2022年2月21日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
38	汽油车用发动机曲轴位置传感器	202130871487.1	CN307358813S	第7382510号	证书	2022年5月24日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
39	汽油车用发动机凸轮轴相位传感器	202130870280.2	CN307422741S	第7446016号	证书	2022年6月28日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
40	汽油车用发动机水温传感器	202130871488.6	CN307416278S	第7438427号	证书	2022年6月24日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
41	森世泰凸轮轴传感器测试软件	2022SR0197512		软著登字第9151711号	证书	2022年2月7日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
42	森世泰凸轮轴曲轴信号轮析系统	2022SR1436362		软著登字第10390561号	证书	2022年10月31日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
43	一种传感器的一体式端子结构	ZL201922053235.8	CN211182597U	第11152030号	证书	2020年8月4日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
44	一种凸轮轴位置传感器的测试设备	ZL202220651060.X	CN217179555U	第17153639号	证书	2022年8月12日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
45	压力传感器芯片量程的转换电路、压力传感器及其芯片	ZL202220344020.0	CN217179827U	第17153639号	证书	2022年8月12日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司

序号	名称	登记号	授权公告号	证书号	状态	登记日期	类型	权利人
46	凸轮轴传感器输出信号相位差的同步采集装置及检测装置	ZL202221202101.3	CN217818775U	第17807544号	证书	2022年11月15日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
47	一种新型霍尔式凸轮位置传感器	ZL202222420626.0	CN218724239U	第18707502号	证书	2023年3月24日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
48	一种发动机信号齿检测测机台	ZL2022223224469.2	CN219037938U	第19026221号	证书	2023年5月16日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
49	森世泰科技-压差传感器测试软件	2018SR920528		软著登字第3240623号	证书	2018年11月9日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
50	森世泰加热接头控制软件	2019SR0219130		软著登字第3639887号	证书	2019年3月6日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
51	呼吸器进气口加热装置	202030712201.0	CN306564266S	第6586931号	证书	2021年5月25日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
52	一种用于呼吸器出气口的自动加热装置	ZL201821953407.6	CN209163903U	第9141921号	证书	2019年7月26日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
53	一种用于呼吸器出气口的自动除冰装置	201910576853.2	CN110242453B	第4097244号	证书	2019年6月29日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
54	电容值比测量电路及电容式压力传感器	202210175649.1			审查中	2022年2月25日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
55	一种发动机曲轴或凸轮轴的信号齿齿形检测系统及方法	202211539246.7			审查中	2022年12月1日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
56	森世泰冷却液温度传感器测试软件	2018SR220199		软著登字第2540294号	证书	2018年3月29日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
57	森世泰进气压力温度传感器测试软件	2018SR220217		软著登字第2549312号	证书	2018年3月29日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
58	线圈组件结构、磁电式曲轴转速传感器及变压器	ZL201820561463.9	CN208478043U	第8452089号	证书	2019年2月5日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
59	一种进气压力温度传感器结构	ZL202023044695.3	CN215178232U	第15107940号	证书	2021年12月14日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
60	一种定位装置	ZL2022220329856.3	CN218657380U	第18640830号	证书	2023年3月21日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
61	一种车用进气温度压力传感器	ZL2022222648443.4	CN218673734U	第18655462号	证书	2023年3月21日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
62	线圈组件结构及磁电式曲轴转速传感器	201810355353.1			审查中	2018年4月19日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
63	对无功能状态的传感器半成品检测的方法及装置	202210235774.7			审查中	2022年3月11日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
64	森世泰科技-机油压力传感器测试软件	2018SR920553		软著登字第3249648号	证书	2018年11月9日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
65	国六尿素品质传感器应用软件	2021SR1495429		软著登字第8218055号	证书	2021年10月12日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
66	一种定位防脱离结构	ZL201922093929.4	CN211184531U	第11152030号	证书	2020年8月4日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
67	森世泰宽域氧传感器标定设备软件	2022SR0209984		软著登字第9164183号	证书	2022年2月10日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司

序号	名称	登记号	授权公告号	证书号	状态	登记日期	类型	权利人
68	一种宽域氧传感器控制器	202211387507.8			审查中	2022年11月7日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
69	多功能传感器测试仪(阀门类)	2022SR1436492		软著登字第10390691号	证书	2022年10月31日	软件著作权	深圳市森世泰科技有限公司
70	颗粒物传感器	202030747564.8	CN306627830S	第6651451号	证书	2021年6月22日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
71	颗粒物传感器	202030745338.6	CN306619479S	第6644571号	证书	2021年6月18日	外观设计	深圳市森世泰科技有限公司
72	柴油用车颗粒物传感器分析系统	ZL202120326685.4	CN214844650U	第14822705号	证书	2021年11月23日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
73	柴油用车颗粒物传感器分析系统 及方法	202110158683.3			审查中	2021年2月4日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
74	用于测量车用尿素浓度的装置	ZL201821902094.1	CN209460202U	第9438529号	证书	2019年10月1日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
75	用于气体颗粒物浓度测量的芯片 及传感器	ZL201920826388.9	CN210198910U	第10169900号	证书	2020年3月27日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
76	用于快速测量气体颗粒物浓度的 芯片和装置	ZL202022757559.2	CN214251927U	第14229182号	证书	2021年9月21日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
77	用于气体颗粒物浓度测量的芯 片、传感器及测量方法	201910477811.3			审查中	2019年6月3日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司
78	用于内燃机启动和发电的控制装 置	ZL202122901890.1	CN217462394U	第17441413号	证书	2022年9月20日	实用新型	深圳市森世泰科技有限公司
79	一种用于内燃机启动和发电的电 机及控制装置	202111405537.2			审查中	2021年11月30日	发明专利	深圳市森世泰科技有限公司

2. 账面未记录的无形资产

企业未申报账面未记录的无形资产。

(五) 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

本次评估中，引用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“中兴华审字（2024）第 020269 号”**无保留意见**的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值。除此之外，未引用其他机构报告内容。

五、价值类型

根据本次评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，同时考虑价值类型与评估假设的相关性等确定资产评估的价值类型为：市场价值。

市场价值的内涵：是指自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

六、评估基准日

评估基准日为 2023 年 9 月 30 日。

该评估基准日距经济行为实际开始运行日最近，能良好地反映资产状况，符合本次评估目的。该基准日为被评估单位会计结算日，能够全面反映评估对象各种资产及负债的整体情况，有利于资产的清查。经与委托人及被评估单位协商，共同确定该日期为评估基准日。

本次评估中采用的价格标准均为评估基准日正在执行或有效的价格标准。

七、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法

规，以及在评估中参考的资料主要有：

(一) 经济行为依据

《关于同意昆明云内动力股份有限公司子公司深圳市森世泰科技有限公司增资扩股暨股权转让的批复》【昆国资复（2024）15号】、《云南云内动力集团有限公司2023年第二十八次董事会会议决议》、《深圳市铭特科技有限公司2023年第十三次办公会会议纪要》。

(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12届全国人民代表大会常务委员会第21次会议通过）；

2. 《资产评估行业财政监督管理办法》（财政部令第97号，2019年01月02日）；

3. 《中华人民共和国公司法》（2018年10月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第6次会议修正）；

4. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大3次会议表决通过）；

5. 《中华人民共和国企业国有资产法》（2008年10月28日第11届全国人民代表大会常务委员会第5次会议通过）；

6. 《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15次会议第2次修订）；

7. 《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7次会议决定修改）；

8. 《中华人民共和国专利法》（2020年10月17日，第十三届全国人民代表

大会常务委员会第二十二次会议通过修改);

9. 《中华人民共和国著作权法》(2020年11月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十三次会议《关于修改〈中华人民共和国著作权法〉的决定》第三次修正);

10. 《国有资产评估管理办法》(1991年11月16日国务院令第91号,根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订);

11. 《国有资产评估管理办法施行细则》(国资办发〔1992〕36号,1992年07月18日);

12. 《企业国有资产交易监督管理办法》(国资委、财政部令第32号,2016年6月24日);

13. 《企业国有资产评估管理暂行办法》(国资委令第12号,2005年8月25日);

14. 《国有资产评估管理若干问题的规定》(财政部令第14号,2001年12月31日);

15. 《企业国有资产监督管理暂行条例》(国务院令第709号,2011年1月8日修订);

16. 《企业国有资产评估项目备案工作指引》(国资发产权〔2013〕64号,2013年5月10日);

17. 《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,2006年12月12日);

18. 《关于企业国有资产评估报告审核工作有关事项的通知》(国资产权〔2009〕941号,2009年9月11日);

19. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号，2016年3月23日）；

20. 《中华人民共和国增值税暂行条例》（2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第2次修订）；

21. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署联合公告2019年第39号，2019年3月20日）；

22. 《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7次会议通过）；

23. 《关于下发施行云南省省属企业国有资产评估管理暂行办法的通知》（云国资产权〔2018〕147号，2018年7月1日）；

24. 《云南省省属企业国有资产评估项目备案工作指引的通知》（云国资产权〔2018〕149号，2018年7月1日）；

25. 其他与资产评估有关的法律法规。

（三）准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号，2017年10月1日）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协〔2017〕30号，2017年10月1日）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协〔2018〕36号，2019年1月1日）；

4. 《资产评估执业准则—资产评估方法》（中评协〔2019〕35号，2019年12月4日）；

5. 《资产评估执业准则—资产评估委托合同》（中评协〔2017〕33号，2017

年 10 月 1 日);

6. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号, 2019 年 1 月 1 日);

7. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号, 2019 年 1 月 1 日);

8. 《资产评估执业准则—企业价值》(中评协〔2018〕38 号, 2019 年 1 月 1 日);

9. 《资产评估执业准则—无形资产》(中评协〔2017〕37 号, 2017 年 10 月 1 日);

10. 《著作权资产评估指导意见》(2011 年 7 月 1 日起施行);

11. 《资产评估执业准则—机器设备》(中评协〔2017〕39 号, 2017 年 10 月 1 日);

12. 《资产评估机构业务质量控制指南》(中评协〔2017〕46 号);

13. 《企业国有资产评估报告指南》(中评协〔2017〕42 号, 2017 年 10 月 1 日);

14. 《资产评估价值类型指导意见》(中评协〔2017〕47 号, 2017 年 10 月 1 日);

15. 《资产评估对象法律权属指导意见》(中评协〔2017〕48 号, 2017 年 10 月 1 日);

16. 《专利资产评估指导意见》(中评协〔2017〕49 号, 2017 年 10 月 1 日);

17. 《资产评估准则术语 2020》(中评协〔2020〕31 号, 2020 年 11 月 25 日);

18. 《企业会计准则—基本准则》(中华人民共和国财政部令第 76 号, 2014

年7月23日)。

(四) 权属依据

1. 投资合同、被投资单位公司章程；
2. 机动车行驶证；
3. 大型设备的购置合同及相关产权证明文件；

(五) 取价依据

1. 企业提供的资料

- (1) 企业提供的评估基准日及以前年度财务报表、审计报告；
- (2) 企业提供的历史年度经营资料；
- (3) 企业提供的未来年度经营计划或长期发展规划；
- (4) 企业提供的未来年度经营预测资料；
- (5) 企业提供的评估基准日至报告出具日已签订未执行完毕的重要合同；
- (6) 企业提供的评估基准日资产使用状况资料；
- (7) 企业提供的未来资本性支出计划。

2. 国家有关部门发布的资料

- (1) 《机动车强制报废标准》(2012年8月24日商务部第68次部务会议审议通过,并经发展改革委、公安部、环境保护部同意);
- (2) 《国家知识产权局办公室关于公布2022年度及近五年备案的专利实施许可合同有关数据的通知》。

3. 资产评估机构收集的资料

- (1) 《资产评估常用数据与参数手册》(机械工业出版社);
- (2) IFIND 资讯;

- (3) 资产评估专业人员现场勘查记录资料；
- (4) 资产评估专业人员自行搜集的与评估相关资料；
- (5) 与本次评估相关的其他资料。

(六) 其他依据

1. 北京亚超资产评估有限公司与深圳市铭特科技有限公司签订的《资产评估委托合同》“北京亚超评委字（2023）第 A242 号”；

2. 委托人及被评估单位提供的资产清单和资产评估申报表。

八、评估方法

(一) 评估方法选择的依据

1. 《资产评估基本准则》第十六条，“确定资产价值的评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。”

2. 《资产评估执业准则—资产评估方法》第二十一条，“资产评估专业人员应当熟知、理解并恰当选择评估方法。资产评估专业人员在选择评估方法时，应当充分考虑影响评估方法选择的因素。选择评估方法所考虑的因素包括：评估目的和价值类型；评估对象；评估方法的适用条件；评估方法应用所依据数据的质量和数量；影响评估方法选择的其他因素。”

3. 《资产评估执业准则—企业价值》第十七条，“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、成本法（资产基础法）三种基本方法的适用性，选择评估方法。”

4. 《资产评估执业准则—企业价值》第十八条，“对于适合采用不同评估方法进行企业价值评估的，资产评估专业人员应当采用两种以上评估方法进行评估。”

(二) 评估基本方法

资产评估方法包括市场法、收益法和成本法三种基本方法及其衍生方法。资产评估专业人员应当根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集、评估方法的适用条件等情况，分析上述三种基本方法的适用性，依法选择评估方法。

1. 资产基础法

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，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。

2. 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括股利折现法和现金流量折现法。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估；现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

(三) 评估方法的选择

本项目三种评估方法适用性分析：

1. 资产基础法适用性分析

考虑委托评估的各类资产负债能够履行现场勘查程序，并满足评估方法的适用条件，评定估算的资料要求，因此，本项目选用资产基础法进行评估。

2. 收益法适用性分析：

考虑被评估单位成立时间较长、历史年度业绩比较稳定，未来预期收益可以预测并可以用货币衡量，且收益期限可以合理确定，获得未来预期收益所承担的风险可以衡量，因此，本项目选用收益法进行评估。

3. 市场法适用性分析：

考虑我国资本市场存在的与被评估单位可比的同行业上市公司不满足数量条件，同时同行业市场交易案例较少、披露信息不足，因此，本项目不适用市场法进行评估。

综上所述，根据评估目的，本次评估选用资产基础法、收益法进行评估。

(四) 选用评估方法技术思路

■ 资产基础法

企业价值评估中用资产基础法，是指采用适当方法对资产负债的价值进行评估得出股东全部权益的评估价值。

具体各类资产和负债的评估方法如下：

1. 货币资金

对于币种为人民币的货币资金，以核实后账面价值确定评估值。其他债权性资产

主要为应收账款、预付账款、其他应收款等，分析其业务内容、账龄、还

款情况，并对主要债务人的资金使用、经营状况作重点调查了解，在核实的基础上，采用对个别认定和账龄分析的方法，判断款项可能收回的数额，参考企业会计计提坏账准备的政策，确定预计风险损失，同时坏账准备评估为零，确定评估值。

2. 存货

主要为在途物资、原材料、产成品、发出商品等。

对于库存时间短、流动性强、市场价格变化不大的外购存货，以核实后账面价值确定评估值；对于库存时间长、流动性差、市场价格变化大的外购存货，以基准日有效的公开市场价格确定评估值；对于产成品，根据销售价格扣除与销售相关的费用、税金（含所得税），并按照销售状况扣除适当的利润，确定评估值；对于分期收款发出产品和委托代销产品，在抽查核实账簿、原始凭证、合同的基础上，同产成品评估方式进行评估确定。

3. 其他流动资产

其他流动资产主要为被评估单位预缴所得税等，以核实后账面价值确定评估值。

4. 机器设备

根据本次评估目的，按照持续使用原则，结合各待估设备类资产的特点和收集资料情况，采用重置成本法、市场法进行评估。

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，减去被评估资产已经发生的实体性陈旧贬值、功能性陈旧贬值和经济性陈旧贬值来确定被评估资产价值的方法。重置成本法基本公式如下：

评估价值=重置成本×成新率

即：评估净值=评估原值×成新率

市场法主要针对使用时间较长的在用机器设备、车辆、电子设备，采用类似市场交易价格比较后确定评估价值。

5. 无形资产

无形资产包括专利和著作权。

根据待估其他无形资产的特点和收集资料情况，本次评估采用收入分成法和超额收益法。

所谓收益分成方法认为在技术产品的生产、销售过程中技术对产品创造的利润或者说现金流是有贡献的，采用适当方法估算确定技术对产品所创造的现金流贡献率，并进而确定技术对技术产品现金流的贡献，再选取恰当的折现率，将技术产品中每年技术对现金流的贡献折为现值，以此作为技术的评估价值。

其中：无形资产分成率=无形资产的收益/(无形资产产品/服务的全部收益)

许可费率定义式中分子——无形资产的收益可以采用利润或现金流衡量：

- (1) 采用利润衡量，则为利润口径的提成率/分成率；
- (2) 采用现金流衡量，则为现金流口径的提成率/分成率；
- (3) 采用税前收益衡量，则为税前口径的提成率/分成率；
- (4) 采用税后收益衡量，则为税后口径的提成率/分成率。

根据企业生产经营特点每项专有技术使用权难以或不能单独生产制造出产品，而必须作为一个整体或组合才能生产出合格完整的产品，故我们将以上专有技术使用权作为一项组合技术来进行评估，不针对每一单项专有技术使用权进行评估。

以销售收入做为基数的提成率来评估无形资产，即销售提成率，且由于无形资产使用权至寿命期结束后无残值，其基本计算公式为：

P ----- 专有技术评估值

Ri ----- 第 i 年的销售收入

i ----- 未来第 i 年

r ----- 折现率

n ----- 第 n 年

折现率采用 RWACC 确定。

超额收益法是以由全部资产未来一定时期带来的收益扣除由其他有形、无形资产带来收益后的现值确定无形资产的价值。在实践中，因为无形资产通常会在一个较长时期内带来收益，超额收益法更常用。该方法涉及预测企业使用无形资产带来的收益增加，从这个现金流量中减去除了该无形资产以外，由其他有形、无形或金融资产带来的贡献。此处超额收益是超过有形资产投资回报的超额收益，而并不是所谓超过社会（行业）平均收益的超额收益。

基本公式：

$$P = \sum_{i=1}^n \frac{F - A}{(1 + R)^i}$$

式中：P—委估无形资产价值

F—预测期净现金流量

A—各项资产贡献额

R—折现率

n—收益预测期间

i—收益年期

6. 长期待摊费用

长期待摊费用在抽查核实账簿、原始凭证及摊销政策的基础上，以评估目的实现后被评估单位应享有的资产或权利价值确定评估值。

7. 递延所得税资产

递延所得税资产在了解其内容及相关构成的基础上，根据对应科目的评估处理具体情况，复核计算确认递延所得税资产评估值。

8. 负债

主要为应付账款、合同负债、应付职工薪酬、应交税费、其他应付款、应付股利、一年内到期非流动负债、其他流动负债、租赁负债、递延收益、递延所得税负债等。对企业的负债进行审查核实，在核实的基础上，以评估基准日企业实际需要承担的负债金额作为负债的评估价值。

■ 收益法

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。资产评估专业人员应当结合被评估单位的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性。

收益法常用的具体方法包括**股利折现法**和**现金流量折现法**。

股利折现法是将预期股利进行折现以确定评估对象价值的具体方法，通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值评估。

现金流量折现法通常包括企业自由现金流折现模型和股权自由现金流折现模型。资产评估专业人员应当根据被评估单位所处行业、经营模式、资本结构、发展趋势等，恰当选择现金流折现模型。

本次收益法评估采用现金流量折现法，选取的现金流量口径为企业自由现金流，通过对企业整体价值的评估来间接获得股东全部权益价值。

本次评估以未来若干年度内的企业自由现金净流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业整体营业性资产的价值，然后再加上溢余资产、非经营性资产价值减去付息负债得出股东全部权益价值。

本次评估选用的是现金流量折现法，将企业自由现金流量作为企业预期收益的量化指标，并使用与之匹配的加权平均资本成本模型(WACC)计算折现率。

计算公式如下：

$$E=V-D \quad \text{公式一}$$

$$V=P+C1+C2-C3 \quad \text{公式二}$$

上式中：E—股东全部权益价值

V—企业价值

D—付息债务评估价值

P—经营性资产评估价值

C1—溢余资产评估价值

C2—非经营性资产评估价值

C3—非经营性负债评估价值

其中，公式二中经营性资产评估价值 P 按如下公式求取：

$$P = \sum_{t=1}^n \left[R_t \times (1+r)^{-t} \right] + \frac{R_{n+1}}{(r-g)} \times (1+r)^{-n} \quad \text{公式三}$$

上式前半部分为明确预测期价值，后半部分为永续期价值（终值）

公式三中： R_t —明确预测期的第 t 期的企业自由现金流

t—明确预测期期数 1,2,3, ……，n

r—折现率

R_{n+1} —永续期企业自由现金流

g —永续期的增长率

n —明确预测期后末年

其中，永续期价值计算公式如下：

$$\frac{FCFF_{n+1}}{(r-g)} = \frac{NOPAT_{n+1} \times (1 - \frac{g}{ROIC})}{r-g} \quad \text{公式四}$$

公式三中：NOPAT-税后净营业利润

ROIC-新投入资本的回报率

其中，折现率（加权平均资本成本,WACC）计算公式如下：

$$WACC = R_e [E / (E + D)] + R_d \times (1 - T) \times [D / (E + D)]$$

其中：E—权益的市场价值

D—债务的市场价值

R_e —权益资本成本

R_d —债务资本成本

T—被评估单位适用的所得税率

其中，权益资本成本采用资本资产定价模型（CAPM）计算。

计算公式如下：

$$R_e = R_f + (R_m - R_f) \times \beta + R_c$$

其中： R_f —无风险报酬率，取值为 2.95%；

β —权益的系统风险系数，取值为 1.0494；

R_m —市场平均收益率，

$(R_m - R_f)$ 市场风险溢价，取值为 10.25%；

Rc—企业特有风险调整系数，取值为 4.27%。

本次收益法评估主要参数如下：

本次评估确定评估基准日至 2027 年 12 月为明确预测期，2027 年以后为永续期。

本次评估折现率计算取值为 12.70%，其中特定风险溢价取值为 4.27%。

本次评估预测期收入增长率结合森世泰科技实际产能情况预计，永续期增长率结合实际产能可提升量以及中国历史五年通货膨胀率取值为 2%。本次评估成本预计以历史三年平均单位人工成本预计直接人工费，以近 9 个月平均材料成本预计单位直接材料费。

九、评估程序实施过程和情况

根据法律、法规和中国资产评估准则的相关规定，本次评估履行了适当的评估程序。本次评估现场评估程序履行时间为 2023 年 10 月 24 日至 11 月 3 日。具体实施过程如下：

（一）明确评估业务基本事项

与委托人就被评估单位和委托人以外的其他评估报告使用者、评估目的、评估对象与评估范围、价值类型、评估基准日、评估报告使用范围、评估报告提交期限及方式、评估服务费及支付方式、委托人及其他相关当事人与资产评估机构和资产评估专业人员工作配合和协助等重要事项进行商讨，予以明确。

（二）签订资产评估委托合同

根据评估业务具体情况，对资产评估机构和资产评估专业人员专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价后，与委托方签订资产评估委托合同。

(三) 编制评估计划

根据资产评估工作的要求，编制评估工作计划，包括确定评估的具体步骤、时间进度、人员安排，拟定资产评估技术方案等，报公司相关负责人审核、批准。

(四) 现场调查

1. 指导委托人、被评估单位等相关当事方清查资产、准备涉及评估对象和评估范围的详细资料；

2. 根据评估对象的具体情形，选择适当的方式，了解评估对象现状，关注评估对象法律权属；对不符事宜进行逐项调查，根据重要程度采用抽样等方式进行调查。

3. 对被评估单位收益状况进行调查：资产评估专业人员主要通过收集分析企业历史经营情况和未来经营规划以及与管理层访谈对企业的经营业务进行调查了解。

(五) 收集评估资料

收集直接从市场等渠道独立获取的资料，从委托人、被评估单位等相关当事方获取的资料，以及从政府部门、各类专业机构和其他相关部门获取的资料；对资产评估活动中使用的资料进行核查和验证，核查验证的方式通常包括询问、书面审查、实地调查、查询、函证、复核等。

(六) 评定估算

1. 根据评估对象、价值类型、评估资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和资产基础法等资产评估方法的适用性，恰当选择评估方法；

2. 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；

3. 对形成的测算结果进行综合分析，形成评估结论。

(七) 编制和提交评估报告

1. 根据法律、法规和中国资产评估准则的要求编制评估报告，经公司内部审核形成资产评估报告征求意见稿；

2. 在不影响对最终评估结论独立判断的前提下，与委托人或者委托人许可的相关当事方就评估报告有关内容进行必要沟通后，向委托人出具资产评估报告。

十、评估假设

在评估过程中，我们所依据和使用的评估假设是评估报告撰写的基本前提，同时提请评估报告使用人关注评估假设内容，以正确理解和使用评估结论。我们遵循以下评估假设条件，如评估报告日后评估假设发生重要变化，将对评估结论产生重大影响，评估结果应进行相应的调整。

(一) 基本假设

1. 交易假设

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

2. 公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便

于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以资产在市场上可以公开买卖为基础

3. 资产持续经营假设

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

4. 企业持续经营的假设

企业持续经营的假设是指被评估单位将保持持续经营，并在经营方式上与现时保持一致。

(二) 一般假设

1. 被评估单位所处的社会经济环境无重大变化，国家及被评估单位所处地区的有关法律、法规、政策无重大变化；

2. 假设委托人和被评估单位提供的资料真实、完整、可靠，不存在应提供而未提供、资产评估专业人员已履行必要评估程序仍无法获知的其他可能影响评估结论的瑕疵事项、或有事项等；

3. 假设评估基准日后不发生影响被评估单位经营的不可抗拒、不可预见事件；

4. 除评估基准日政府已经颁布和已经颁布尚未实施的影响被评估单位经营的法律、法规外，假设收益期内与被评估单位经营相关的法律、法规不发生重大变化；

5. 假设评估基准日后被评估单位经营所涉及的汇率、利率、税赋及通货膨胀等因素的变化不对其收益期经营状况产生重大影响（考虑利率在评估基准日

至报告日的变化);

6. 假设未来收益期内被评估单位所采用的会计政策与评估基准日在重大方面保持一致, 具有连续性和可比性;

7. 假设被评估单位经营者是负责的, 且管理层有能力担当其责任, 在未来收益期内被评估单位主要管理人员和技术人员基于评估基准日状况, 不发生影响其经营变动的重大变更, 管理团队稳定发展, 管理制度不发生影响其经营的重大变动;

8. 假设被评估单位未来收益期不发生对其经营业绩产生重大影响的诉讼、抵押、担保等事项;

9. 无其它不可抗力及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

(三) 本次评估假设

1. 被评估单位经营范围、经营方式、管理模式等在保持一贯性的基础上, 能随着市场和科学技术的发展, 进行适时调整和创新;

2. 被评估单位所申报的资产负债不存在产权纠纷及其他经济纠纷事项;

3. 被评估单位的生产经营及与生产经营相关的经济行为符合国家法律法规;

4. 未来的贷款利率、增值税和附加税率、企业所得税税率及企业所得税税率优惠政策等不发生重大变化;

5. 本次评估不考虑评估基准日后被评估单位发生的对外股权投资项目对其价值的影响;

6. 被评估单位未来研发生产资金来源及成本不会对企业造成重大不利影响;

7. 除评估基准日有确切证据表明期后生产能力将发生变动的固定资产投资外，假设被评估单位未来收益期不进行影响其经营的重大固定资产投资活动，企业产品生产能力以评估基准日状况进行估算；

8. 假设被评估单位未来收益期应纳税所得额的金额与利润总额基本一致，不存在重大的永久性差异和时间性差异调整事项；

9. 假设被评估单位未来收益期保持与历史年度相近的应收账款和应付账款周转情况，不发生与历史年度出现重大差异的拖欠货款情况；

10. 假设被评估单位未来收益期经营现金流入、现金流出为均匀发生，不会出现年度某一时点集中确认收入的情形；

11. 假设被评估单位产销平衡。

根据资产评估的要求，我们认定这些假设条件在评估基准日时成立。当评估报告日后评估假设发生较大变化时，我们将不承担由于评估假设改变而推导出不同评估结论的责任。

十一、评估结论

根据中国资产评估准则规定，本着独立、客观、公正的原则，按照公认的资产评估方法，对纳入评估范围的全部资产及负债进行了评估。在评估过程中，资产评估专业人员对被评估单位进行了资产清查，对企业提供的法律性文件、会计记录及其他相关资料进行了验证审核，期间还进行了必要的专题调查与询证。在此基础上采用资产基础法、收益法对深圳市森世泰科技有限公司股东全部权益价值进行了评估。本次评估采用的价值类型为市场价值。

(一) 资产基础法评估结果

纳入评估范围的总资产账面价值 18,100.26 万元，总负债账面价值 7,521.63 万元，所有者权益账面价值 10,578.63 万元。

纳入评估范围的总资产评估价值 21,062.77 万元，总负债评估价值 7,521.63 万元，股东全部权益评估价值 13,541.14 万元，评估增值 2,962.51 万元，增值率 28.00%。详见下表：

资产评估结果汇总表

金额单位：人民币万元

项	目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	8,787.24	9,007.09	219.85	2.50
2	非流动资产	9,313.02	12,055.68	2,742.66	29.45
3	其中:固定资产	2,509.15	2,559.95	50.80	2.02
4	使用权资产	674.22	674.22	-	-
5	无形资产	3,454.56	8,200.00	4,745.44	137.37
6	开发支出	2,188.87	135.29	-2,053.58	-93.82
7	长期待摊费用	265.71	265.71	-	-
8	递延所得税资产	220.51	220.51	-	-
9	资产总计	18,100.26	21,062.77	2,962.51	16.37
10	流动负债	6,700.38	6,700.38	-	-
11	非流动负债	821.25	821.25	-	-
12	负债总计	7,521.63	7,521.63	-	-
13	净资产(所有者权益)合计	10,578.63	13,541.14	2,962.51	28.00

评估增减值变动原因分析：

1. 流动资产

流动资产评估价值 90,070,901.62 元，评估增值 2,198,492.54 元，增值率 2.50%，主要原因为存货-产成品评估增值形成，企业账面价值主要为产成品的成本价，本次评估对产成品采用市场法评估，企业账面成本较低，售价扣除一定税、利、费用后价值高于账面成本，形成评估增值。

2. 固定资产—设备类

固定资产—设备类会计折旧年限与经济寿命年限存在差异。

3. 无形资产

委估无形资产—其他无形资产为专利及软件著作权，账面价值主要为研发成本，专利及软件著作权在企业生产端和产品端起着决定性作用，对现金流有着较大贡献，故形成评估增值。

4. 开发支出

由于开发支出中与氮氧传感器、陶瓷芯片相关的资本化项目估值已包含在无形资产中，故相关项目评估为零使得评估减值。

(二) 收益法评估结果

所有者权益账面价值 10,578.63 万元，评估价值为 19,300.00 万元，评估增值 8,721.37 万元，增值率 82.44%。

(三) 评估结论分析

资产基础法评估价值与收益法评估价值的差异是 5,758.86 万元，差异率为 42.53%。

1. 两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法主要采用重置成本法评估，不考虑未来经营风险对评估结论的影响。收益法是对企业未来的营业收入和营业成本进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。

2. 收益法是从企业的未来获利能力途径求取企业价值，是对企业未来的营业收入和营业成本进行预测，将未来净现金流量折现后求和得出评估结论。资产基础法是从资产重新取得途径求取企业价值。资产基础法将企业资产负债表内的各项资产负债单独评估，加总得到股东全部权益的评估价值，不考虑未来风险、收益对评估结论的影响。收益法是对该公司未来的营业收入和营业成本

进行合理预测，通过未来自由现金流量折现加总得出评估结论。这也是资产基础法与收益法评估结果差异较大的主要原因。

3. 由于收益法体现了深圳市森世泰科技有限公司在区域内的市场竞争地位及自身优势所带来超额收益的价值，而资产基础法主要基于资产重置价值角度评估，难以客观合理地反映被评估单位所拥有的市场、客户资源、人力资源、特殊的管理模式等在内的企业持续经营的企业价值，故导致了收益法评估结论高于资产基础法评估结论。

4. 深圳市森世泰科技有限公司属于高端制造企业，其企业价值应该是在其持续经营前提下未来产品获利能力的体现，收益法从生产流程入手，通过分析生产和销售的历史数据，根据企业未来盈利预测，结合行业指标对未来净现金流进行测算，其结果能够客观的反映正常经营条件下的企业价值。

(四) 最终评估结论

根据本次评估目的，并结合上述原因分析，最终选取**收益法**评估结果作为最终评估结论。

深圳市森世泰科技有限公司所有者权益账面价值 10,578.63 万元，评估价值为 **19,300.00 万元（大写：壹亿玖仟叁佰万元整）**，评估增值 8,721.37 万元，增值率 82.44%。

本次评估未考虑控股权溢价对评估结论产生的影响，也未考虑流动性对评估结论的影响。

十二、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非资产评估专业人员执业

水平和能力所能评定估算的有关事项：

(一) 引用其他机构出具报告结论的情况，并说明承担引用不当的相关责任；

本次评估中，引用中兴华会计师事务所（特殊普通合伙）出具编号为“中兴华审字（2024）第 020269 号”无保留意见的审计报告审定财务数据作为评估对象的账面价值，并承担引用不当的相关责任。

(二) 权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形；

截至评估基准日，未发现权属等主要资料不完整或者存在瑕疵的情形。

(三) 法律、经济纠纷等未决事项；

被告	诉讼请求	事由	案件进展
纳博热（上海）工业炉有限公司	1、判令确认被告与原告签订的《销售合同》已解除； 2、判令被告返还已收取的全部货款人民币 1990000 元； 3、判令被告向原告赔偿损失人民币 425762.8 元，判令被告承担本案诉讼费、保全费、公告费； 以上金额共计 2415762.8 元	2021/12/27 原告与被告签订《销售合同》（合同编号：20210681-2-C-MZH 或 SST2021-033），约定由原告向被告购买一台型号为“VHT40/16-Mo”的高温壁冷烧结炉一台，交付设备未按照合同技术附件中约定制造设备，直至起诉日，被告一直未给出正面处理方案及具体回复。	2023 年 3 月 31 日起提起上诉，法院定于 2023 年 11 月 17 日开庭

截止评估报告日，森世泰科技有限公司已撤销上述诉讼，森世泰科技有公司已与纳博热（上海）工业炉有限公司达成和解，纳博热（上海）工业炉有限公司同意对已售设备按约定技术要求制造。

(四) 担保、租赁及其或有负债（或有资产）等事项的性质、金额及与评估对象的关系；

序号	出租人	承租人	租赁期限	免租期	租赁面积 m ²	地址	租金
1	东莞市中集云创业产业园投资管理有限公司	深圳市森世泰科技有限公司	2022 年 3 月 1 日至 2017 年 2 月 28 日	2022 年 3 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日，装修期免租金及物业费	1,770.00	东莞市松山湖高新技术产业开发区怡乐路一号	2022 年 6 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日每月租金 47790 元，2024 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日每月租金 61065 元，2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日每月租金 64074 元。

序号	出租人	承租人	租赁期限	免租期	租赁面积m ²	地址	租金
2	深圳市精瑞机芯有限公司	深圳市森世泰科技有限公司	2021年9月1日至2025年11月31日	2021年9月1日-2021年10月31日, 装修期只免租金	1,743.30	深圳市光明新区公明办事处钟表基地七号路东侧创业路南侧星皇科技园	2021年11月1日至2023年10月31日每月租金102000元, 2023年11月1日至2025年11月31日每月租金112200元
3	深圳市精瑞机芯有限公司	深圳市森世泰科技有限公司	2020年11月10日至2025年11月31日	2020年11月10日-2021年1月9日, 装修期只免租金	A栋七楼整层及厂房A栋一楼西侧舍公摊490平方米	深圳市光明新区公明办事处钟表基地七号路东侧创业路南侧星皇科技园	2021年1月10日至2022年12月31日每月租金114500元, 2023年1月1日至2024年12月31日每月租金125950元, 2025年1月1日至2025年11月31日每月租金138545元.

(五) 评估基准日至资产评估报告日之间可能对评估结论产生影响的事项;
截至评估报告日, 未发现可能对评估结论产生影响的事项。

(六) 本次资产评估对应的经济行为中, 可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形;

截至评估基准日, 未发现可能对评估结论产生重大影响的瑕疵情形。

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

截至评估基准日, 未发现评估程序受限情况。

提请报告使用者关注上述事项可能对评估结论、经济行为产生的影响。

十三、资产评估报告使用限制说明

(一) 使用范围:

1. 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;

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次资产评估机构或与相关当事方另有约定的除外；

4. 评估结论的使用有效期；自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，即从 2023 年 9 月 30 日起一年内有效，超过一年，需重新进行资产评估。

(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) 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。

(四) 本评估项目的委托人涉及国有企业，依据相关规定，只有履行国有资产评估项目备案手续后，方可使用本资产评估报告。

(五) 本资产评估报告需经资产评估师签字，资产评估机构盖章后方可正式使用。

(六) 本资产评估报告由北京亚超资产评估有限公司负责解释。

十四、资产评估报告日

本资产评估报告结论形成日期为 2024 年 3 月 15 日。

(本页无正文)

北京亚超资产评估有限公司



资产评估师:

正式执业会员
资产评估师

罗志盛

53190040

资产评估师:

正式执业会员
资产评估师

唐话秋

唐话秋

53210076

中国·北京

二零二四年三月十五日