

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制



深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司 Shenzhen Tianda United Asset & Real Estate Appraisal Co., Ltd.
深圳市福田区深南中路求是大厦东座 701-703
电话: (86) 755 8291 5153 82915159
传真: (86) 755 8291 5154
701-703, East Block, Qiushi Building, Shenzhen Shennan Middle Road, Futian District, Shenzhen
Tel: (86) 755 8291 5153 82915159
Fax: (86) 755 8291 5154

深圳民太安智能科技有限公司
拟增资扩股所涉及该公司
股东全部权益价值的
资产评估报告

深天大资评报字【2020】第 066 号

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司

二〇二〇年九月三日

评估报告目录

声 明	1
一、委托人、产权持有者以及其他评估报告使用者概况	5
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	10
七、评估方法	11
八、评估程序实施过程和情况	18
九、评估假设	19
十、评估结论	20
十一、特别事项说明	22
十二、评估报告使用限制说明	23
十三、 评估报告日	24
评估报告附件	25

声 明

为使评估报告使用者合理理解并恰当使用本评估报告，我们特声明如下：

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、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

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当正确理解评估结论，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、资产评估机构及其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、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

六、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。

深圳民太安智能科技有限公司 拟增资扩股所涉及该公司 股东全部权益价值的 资产评估报告摘要

深天大资评报字【2020】第066号

深圳民太安智能科技有限公司：

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，对贵公司申报的资产和负债在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。现将评估情况及评估结果简要报告如下：

评估目的：根据深圳民太安智能科技有限公司办公会决议，深圳民太安智能科技有限公司拟增资扩股，需确定深圳民太安智能科技有限公司申报的股东全部权益的市场价值，特委托评估机构对深圳民太安智能科技有限公司申报的资产和负债进行评估。

评估对象及范围：评估对象为深圳民太安智能科技有限公司申报的股东全部权益。评估范围为深圳民太安智能科技有限公司申报的经审计后的资产及负债。具体以公司申报的评估明细表为准。

评估基准日：2020年7月31日。

价值类型：市场价值。

评估方法：收益法、成本法（资产基础法）。

评估结论：采用成本法（资产基础法）评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，深圳民太安智能科技有限公司申报评估的资产总额为 478.21 万元，负债 201.85 万元，股东全部权益 276.36 万元；评估值总资产为 1,752.44 万元，负债 201.85 万元，股东权益 1,550.59 万元。与账面值比较，总资产评估增值 1,274.23 万元，增值率为 266.46%，负债评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%，股东权益评估增值 1,274.23 万元，增值率为 461.08%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 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	103.35	73.62	-29.73	-28.77

2	非流动资产	374.86	1,678.82	1,303.96	347.85
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	62.66	87.74	25.08	40.03
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	279.21	1,558.10	1,278.89	458.04
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	32.98	32.98		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	478.21	1,752.44	1,274.23	266.46
21	流动负债	201.85	201.85		
22	非流动负债				
23	负债总计	201.85	201.85		
24	股东全部权益（股东全部权益）	276.36	1,550.59	1,274.23	461.08

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值为 1,550.76 万元，与账面股东全部权益 276.36 万元相比较，评估增值 1,274.40 万元，增值率为 461.13%。

采用资产基础法评估的深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值为 1,550.59 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 1,550.76 万元，资产基础法评估结果比市场法评估结果低 0.17 万元，差异率为 0.01%。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是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，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

由于本次评估目的是为委托方提供深圳民太安智能科技有限公司在评估基准日的

股东全部权益价值，为该公司拟增资扩股的行为提供价值参考依据，考虑到评估目的和价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果更能全面、合理的反映深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益的价值，因此选定以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值评估值为1,550.59万元。

评估报告使用者应充分考虑评估报告正文中描述的评估报告成立的前提、假设条件、特别事项及使用限制等对评估结论的影响。

本评估报告仅供委托人及评估报告中列示的其他使用者为本次评估目的参考使用。除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日 2020 年 7 月 31 日起至 2021 年 7 月 30 日止。

重要提示：以上内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理解释评估结论，应当阅读评估报告正文。

深圳民太安智能科技有限公司 拟增资扩股涉及该公司 股东全部权益价值的 资产评估报告

深天大资评报字【2020】第066号

深圳民太安智能科技有限公司：

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司接受贵公司的委托，根据有关法律、法规和资产评估准则、资产评估原则，采用成本法，实施了必要的评估程序，对贵公司申报的资产和负债在评估基准日 2020 年 7 月 31 日的市场价值进行了评估。我们的评估是在委托人及相关当事方提供评估所需资料真实、合法、完整、有效的前提下，以我们现有的专业经验、技术水平和能力所做出的一种专业性估值意见。遵守相关法律、法规和资产评估准则，对评估对象在评估基准日特定目的下的价值进行分析、估算并发表专业意见，是资产评估师的责任；提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托人和相关当事方的责任。现将资产评估情况及评估结果报告如下：

一、委托人、被评估单位以及其他评估报告使用者概况

（一）委托人及被评估单位均是深圳民太安智能科技有限公司。

1、企业名称：深圳民太安智能科技有限公司（以下简称“智能科技”）

2、注册地址：深圳市南山区桃源街道福光社区塘岭路 1 号崇文花园 4 号办公楼 10 层
经营地址：深圳市南山区智园 A4 栋 1 楼

3、法定代表人：胡赤平

4、注册资本：人民币 1500.00 万元

5、成立时间：2017 年 5 月 25 日

6、统一社会信用代码：91440300MA5EJF775T

7、经营范围：软件系统技术开发、技术服务及咨询；物联网系统技术开发、智能终端设备的设计、开发、销售；互联网、大数据、云计算及相关技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；企业管理咨询；通讯、电子通信产品、网络设备销售、技术服务、技术开发。

8、公司类型：有限责任公司

9、企业简介历史沿革

(1) 公司设立

深圳民太安智能科技有限公司前身为深圳市民鉴民信法律服务有限公司，于 2017 年 5 月 25 日经深圳市南山区工商管理总局核准设立，由民太安财产保险公估股份有限公司出资 1000.00 万元成立的法人独资企业。

2018 年 8 月 28 日，公司名称由深圳市民鉴民信法律服务有限公司变更为深圳民太安智能科技有限公司。

(2) 第一次股权变更

2018 年 12 月 29 日，变更为有限责任公司，变更后的股东及股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳市锐明技术股份有限公司	350.00	35%
2	深圳福睿安科技合伙企业（有限合伙）	150.00	15%
3	陈亮	50.00	5%
4	民太安财产保险公估股份有限公司	450.00	45%
	合计	1,000.00	100.00%

(3) 第一次增资

2019 年 11 月 20 日，新增注册资本 500.00 万元，增资后注册资本为 1500 万元，增资后股东及股权结构如下：

金额单位：万元

序号	股东名称	认缴出资额	持股比例
1	深圳市锐明技术股份有限公司	525.00	35%
2	深圳福睿安科技合伙企业（有限合伙）	225.00	15%
3	陈亮	75.00	5%
4	民太安财产保险公估股份有限公司	675.00	45%
	合计	1,500.00	100.00%

截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，深圳民太安智能科技有限公司股权结构如上表未变。深圳福睿安科技合伙企业（有限合伙）尚有 37.5 万元实收资本未到位。

10、企业近三年一期财务、经营状况

金额单位：人民币万元

项目	2017年12月31日	2018年7月31日	2019年7月31日	2020年7月31日
总资产	210.92	988.38	699.28	478.21
净资产	-0.12	901.05	628.63	276.36
资产负债率	100%	8.84%	10.10%	42.21%
主营业务收入			175.70	42.07
毛利率			26.65%	-117.77%
总资产收益率			-84.72%	-63.23%
净资产收益率			-113.73%	-82.27%

注：上表中列示的财务数据，2018年数据业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告（大华审字【2019】292号），2019年数据业经深圳市华图会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告（深华图年审字【2020】241号），2020年7月数据业经深圳市华图会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具无保留意见审计报告（深华图年审字【2020】2320号）。

11、执行的主要会计政策

智能科技财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则—基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定，以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定》（2014年修订）的披露规定编制。

12、执行的主要税种及税率

（1）智能科技执行的主要税种及税率：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	应税收入	6
城市维护建设税	流转税	7
教育费附加	流转税	3
地方教育费附加	流转税	2
企业所得税	应纳税所得额	25

（二）其他评估报告使用者

其他评估报告使用者为国家法律、法规规定的评估报告使用者，评估报告不得被其他任何第三方使用或依赖。

二、评估目的

深圳民太安智能科技有限公司拟增资扩股，需确定深圳民太安智能科技有限公司申报的股东全部权益的市场价值，特委托评估机构对深圳民太安智能科技有限公司申报的资产和负债进行评估。

本次资产评估的目的是：通过对深圳民太安智能科技有限公司申报的经审计后的资产和负债进行评估，以确定深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益的市场价值，为拟增资扩股提供公允的价值参考。

三、评估对象和评估范围

（一）评估对象

评估对象为深圳民太安智能科技有限公司申报的股东全部权益。

（二）评估范围

评估范围为深圳民太安智能科技有限公司申报的经审计后的资产和负债，具体包括：流动资产、固定资产、无形资产以及流动负债。详见下表：

金额单位：人民币万元

科目名称	账面价值	科目名称	账面价值
一、流动资产合计	103.35	四、流动负债合计	201.85
货币资金	26.79	预收账款	17.55
其他应收款	42.70	应付工资	29.75
其他流动资产	33.86	其他应付款	154.54
二、非流动资产合计	374.86	五、非流动负债合计	
固定资产	62.66		
无形资产	279.21	六、负债合计	201.85
递延所得税资产	32.98		
三、资产总计	478.21	七、股东全部权益	276.36

评估对象和评估范围与本次经济行为所对应的对象和范围一致，且业经委托人和产权持有者确认，具体范围以智能科技申报的评估明细表为准。

（三）委估主要资产情况

1、流动资产：主要包括货币资金、其他应收款及其他流动资产。

流动资产包括货币资金和其他应收款。货币资金为银行存款，存放在华夏银行深圳分行中心区支行、中国建设银行红荔支行、招商银行车公庙支行；其他应收款主要为关联公司往来款、押金，备用金、垫付款等；其他流动资产为待抵扣进项税金。

2、设备类资产特点：设备类资产主要是电子及办公设备。

电子及办公设备为各型号电脑、硬盘、手机、交换机、空调、存储设备、监控系统及办公用品等。

从民太安财产保险公估股份有限公司购入的二手设备因尚未开发票，挂在其他应收款，但设备已经在民太安智能公司使用，所以，转入设备进行评估。

申报评估的电子及办公设备主要为电脑、硬盘、手机、交换机、空调、存储设备、监控系统及办公家具等，位于公司办公区内和受监控的车辆上。

3、被评估单位申报的账面记录或者未记录的无形资产类型、数量、法律权属状况

纳入评估范围的无形资产包括：软件、专利申请权（发明公布）、作品著作权等其他无形资产，账面已记录的财务软件和司法鉴定软件各 1 套，商用车风控软件 3 套、原始购入价 2,907,178.58 元，账面摊余价值 2,869,110.58 元。

（五）被评估单位申报的表外资产是专利申请权（发明公布）、软件、作品著作权等其他无形资产。

纳入评估范围的表外资产包括 1 项专利申请权（发明公布）、5 项软件著作权和 1 项作品著作权，因研发费用未资本化或因注册成本费用化，故无账面值。

民太安智能申报账面未记录的无形资产发明专利申请权（发明公布）一项：

序号	专利（发明公布）名称	公开号	申请日期	公开日期
1	一种商用车智能风控平台	CN110110960A	2019-3-26	2019-8-9

民太安智能申报的账面未记录的无形资产作品著作权一项：

序号	作品著作权名称	登记号	创作完成日期	登记日期
1	道路运输企业安全风险评估排查操作手册	国作登字-2020-L-00985956	2019-6-10	2020-2-21-

民太安智能申报的账面未记录的无形资产软件著作权六个：

序号	软件著作权名称	登记号	版本号	登记批准日期
1	基于 IOT 设备的车辆事故自动识别系统	2020SR0223891	V1.0	2020-3-6-
2	公交主动安全平台	2019SR1008280	V1.0	2019-9-29-
3	小安护航软件	2019SR0972030	V2.1.0	2019-9-19
4	商用车数据分析系统	2019SR0894806	V1.0	2018-8-28
5	商用车终端设备监测系统	2019SR0742377	V1.0	2019-7-17
6	商用车线上客服风控作业系统	2019SR0424824	V1.0	2019-5-5

（六）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)

延用国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的二个评估报告（国众联评报字（2020）第 3-0072 号）和（国众联评报字（2020）第 3-0073 号），以三个软件著作权和从民太安财产保险公估股份有限公司转让来的部分固定资产评估值作为账面值。

四、价值类型及其定义

根据本次评估目的，结合评估对象的特点，确定本次评估的价值类型为市场价值。

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

采用市场价值类型的理由是市场价值类型与其他价值类型相比，更能反映被评估单位价值的公平性和合理性，使评估结果能满足本次评估目的之需要。

五、评估基准日

本项目评估基准日是 2020 年 7 月 31 日。

此评估基准日由委托人遵循尽可能接近评估目的实现日保持一致等原则确定，并且与《资产评估业务约定书》中约定的评估基准日一致。

本次评估所有资产均为评估基准日实际存在的资产，资产状况均为评估基准日实际存在的状况，取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

评估机构及评估人员在评估过程中主要遵守以下依据（包括但不限于）：

（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）；
- 2、《资产评估行业财政监督管理办法》（中华人民共和国财政部令第 86 号）；
- 3、《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于 2007 年 3 月 16 日通过）；
- 4、《中华人民共和国企业所得税法实施条例》（2007 年 11 月 28 日国务院第 197 次常务会议通过）；
- 5、《财政部税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32 号）；
- 6、其他与评估相关的法律、法规和规章制度。

（二）准则依据

- 1、《资产评估基本准则》；

- 2、《资产评估职业道德准则》；
- 3、《资产评估执业准则—资产评估报告》；
- 4、《资产评估执业准则—资产评估程序》；
- 5、《资产评估执业准则—资产评估委托合同》；
- 6、《资产评估执业准则—资产评估档案》；
- 7、《资产评估执业准则—机器设备》；
- 8、《资产评估执业准则—无形资产》；
- 9、《资产评估执业准则—企业价值》；
- 10、《资产评估对象法律权属指导意见》；
- 11、《资产评估价值类型指导意见》；
- 11、《企业会计准则》。

（三）权属依据

- 1、设备购置发票及购置合同等。
- 2、专利申请权（发明公布）权证、软件著作权证等其他有关产权证明。

（四）取价依据

- 1、《资产评估常用方法与参数手册》；
- 2、市场询价资料；
- 3、被评估单位提供的历史及现行价格资料；
- 4、企业与相关单位签订的商品购买合同；
- 5、同花顺 iFind 终端资讯；
- 6、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料。

（五）其他参考依据

- 1、评估人员现场勘察的详细记录和在日常执业中收集到的资料；
- 2、委托人及产权持有者出具的有关声明、承诺等。

七、评估方法

（一）评估方法简介

按照《资产评估准则》和有关评估法规规章的规定，评估方法一般有市场法、收益法和成本法等三种方法。在执行本次以股权投资为目的的评估业务过程中，资产评估师根据评估对象、价值类型、资料收集情况和数据来源等相关条件，参照会计准则有关计量方法的规定，分析三种基本方法及其他评估方法的适用性，恰当选择一种或多种方法

进行评估。

市场法是指利用市场上相同或类似资产的近期交易价格，经过直接比较或类比分析以估测被评估资产价值的一种评估方法。市场法以市场实际交易案例为参照来评价评估对象的现行公允市场价值，具有评估过程直观、评估数据取材于市场的特点。采用市场法评估必须具备以下前提条件：一是需要有一个活跃的公开市场，以获得与被评估资产相同或类似资产的市场价格；二是公开市场上要有可比的资产及其交易活动，参照物及其与被评估资产可比较的指标、技术参数等是可收集到的。

收益法是通过估算被评估资产未来期间的预期收益并使用适当的折现率折成评估基准日现值以确定其价值的评估方法。收益法以决定资产内在价值的根本依据——未来盈利能力为基础进行评估，反应了资产对于所有者具有价值的本质方面。其适用的前提条件是：被评估资产的未来预期收益可以预测并且可以用货币来衡量；被评估资产的所有者获得预期收益所承担的风险可以预测并可以用货币来衡量；被评估资产的预期收益年限可以预测。

企业价值评估中的成本法，是指在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扣减各种贬值损耗来确定被评估资产价值的方法。

（二）评估方法的选择

1、市场法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第三十三条规定：“资产评估师应当根据所获取可比企业经营和财务数据的充分性和可靠性、可收集到的可比企业数量，恰当考虑市场法的适用性”。

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。市场法常用的两种具体方法是上市公司比较法和交易案例比较法。

上市公司比较法资料易于取得，但上市公司大都数是多元化经营，在选取参照物方面具有较大难度，所以，不采用市场法进行评估。

2、收益法适用性分析

《资产评估准则—企业价值》第二十二条规定“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、资料收集情况等相关条件，分析收益法、市场法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，恰当选择一种或者多种资产评估基本方法”。根据准则规定，

收益法是从资产的预期获利能力的角度评价资产，公司成立以来，加大研发力度，

已经取得发明专利申请权（发明公布）一项、作品著作权一项以及多项软件著作权。因此对于公司未来经营、收益和现金流量状况将有技术支撑。经分析，评估人员认为本次企业价值评估适宜采用收益法。

3、成本法适用性分析

成本法是以资产负债表为基础，从资产成本的角度出发，以各单项资产及负债的市场价值（或其他价值类型）替代其历史成本，并在各单项资产评估值加和的基础上扣减负债评估值，从而得到企业股东全部权益的价值。公司财务制度健全，易于取得各项资料，各项资产能够从市场上询价，故可采用成本法进行评估。

根据评估目的、评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，以及三种评估基本方法的适用条件，本次评估选用的评估方法为：资产基础法、收益法。不考虑采用市场评估，主要是由于目前市场上在选取参照物方面具有极大难度，且市场公开资料较缺乏。

（三）对于所采用的评估方法的介绍

1、资产基础法评估介绍

（1）流动资产的评估

①货币类资产：对现金及银行存款主要通过核对银行及企业对账单、函证、余额调节、抽查记账凭证等程序进行清查核实，对于币种为人民币的银行存款，以清查核实后账面值为评估值。

②债权类资产：在核实无误的基础上，对其评估采用账龄分析法，确定评估风险损失，扣除风险损失后计算评估值，同时将评估基准日计提的坏账准备评估为零。

③其他流动资产：评估人员根据企业提供的评估明细表，结合明细账与进项税票进行核实，以核实后的账面值确定为评估值。

（2）设备类资产的评估

评估人员根据企业提供的设备评估明细表，通过对有关的合同、发票等权属证明材料及相关会计凭证的审查核实，对其权属予以必要的关注，通过查阅有关的记账凭证、设备购置发票和预决算资料、分析折旧政策和计提过程，对其账面价值予以必要的核实；组织专业技术人员进行现场勘查和核实，查阅主要设备的运行、维护记录和生产统计资料，并向设备管理和使用人员了解设备的使用、维护等情况，根据设备的特点和收集资料的情况，主要采用成本法进行评估，基本公式为：

评估值 = 重置全价 × 成新率

①重置全价的确定

对于价值量大、属于企业生产经营过程中的主要、关键设备，重置全价主要由设备的购置价、运杂费、安装调试费、工程建设其他相关费用、资金成本等构成。

基本公式为：

重置全价=购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他相关费用+资金成本

设备购置价主要通过市场询价、查阅有关设备报价资料，以及评估人员根据收集的相关价格资料确定；对于部分新近购进的设备，在核实其有关会计凭证的基础上，按照企业的购买价确定其购置价；对于部分无市场价格的设备，按照替代原则参考同类设备的购置价，技术进步程度较小的，以物价指数法来确定重置价；非标设备以重置核算法确定其购置价。

运杂费是根据各设备的具体情况，区分设备购置地点和运输的难易程度，参照有关设备的行业标准并结合相关的市场惯例，按设备购置价的合理百分比计算确定。

安装调试费是根据设备的特点、重量、安装难易程度等技术指标，按设备购置价的一定比率计算确定。

工程建设其他相关费用是指依据有关规定，以在现时条件下重新购建全部固定资产而必须发生的、扣除土地相关费用和工器具、家具购置费用后的其他相关费用，一般包括：建设单位管理费、勘察设计费、施工图预算编制费、工程监理费、联合试运行及调试费、员工培训费等。评估过程中按照国家和地方现行有关政策规定的计费标准并结合市场惯例，通过分析、计算后确定。

资金成本是指工程建设合理周期内投入建设资金的利息成本。评估过程中，按照中国人民银行发布的银行贷款利率，结合合理工期并假设资金均匀投入计算确定。

基本公式为：

资金成本=（设备购置价+运杂费+安装调试费+工程建设其他相关费用）×利率
×（合理工期/2）

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，重置全价参照其购置价并结合具体情况综合确定其重置全价。

②成新率的确定

对于重要、关键机器设备，采用年限法成新率和现场勘察成新率加权平均的方法确定。基本公式为：

成新率=年限法成新率×40%+现场勘察成新率×60%

评估人员依据现场勘查的情况，结合设备的实际技术状态、制造质量、正常负荷率、维修保养情况、技改情况、设备的工作环境和条件等来评估出设备的尚可使用年限，并结合设备的已使用时间来计算确定其年限法成新率。基本公式为：

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

评估人员通过对设备的设计使用寿命、制造质量、现实使用状况、利用程度、维护状况、制造产品的质量、设备外观和完整性等方面进行详细的现场勘察，以实地勘察鉴定的结果结合设备的主要部件，制定鉴定打分标准，通过对各主要部件进行鉴定打分，根据各部件的得分情况计算出该设备的现场勘察成新率。基本公式为：

$$\text{现场勘察成新率} = \sum \text{单项分数}$$

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。

成新率的确定是专业评估人员基于技术、经验及现场勘察情况所做出的专业性综合判断的结果。

（3）其他无形资产的评估

评估人员查阅相关专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权的证明资料，了解原始入账价值的构成，摊销的方法和期限，查阅了原始凭证。购入的软件，以摊余价值确定为评估值，已摊销完继续在用的财务软件采用成本法进行评估。自创的专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权采用收益法中的收入分成法进行评估。

收入分成法是根据相关行业和国内外宏观经济环境的综合分析，合理预测企业委估专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权预计所产生的未来收益情况；再依据专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权法律保护年限及企业发展计划确定预测期，分析风险因素确定折现率；最后评估人员综合考虑委估专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权对于整个收益额的贡献程度，采用收入分成率测算委估专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权的收益额，然后将收益折现，得出专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权的价值。

公式为：

$$P = \sum_{t=1}^n K \times P_t / (1+i)^t$$

其中：P—专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权评估价值；

K—分成率；

P_t—委估专利申请权（发明公布）和软件（作品）著作权第t年可得的收入；

i—折现率

t—收益计算年

(4) 递延所得税资产的评估

评估人员了解了企业会计政策与税务规定抵扣政策的差异，对企业明细账、总账、报表数、纳税申报数进行核对；核实所得税的计算依据，取得纳税鉴定，验算应纳税所得额，核实应交所得税通过查阅账簿和记账凭证、了解其核算的内容和形成原因、分析性复核等程序进行对企业申报的原值进行核实，根据审定数确定为评估值。

(5) 负债的评估

根据企业提供的各负债项目清查评估明细表，通过函证、审阅合同、抽查原始凭证、分析性复核等程序核实，以经过核实后的调整后账面值作为评估值。

2、收益法评估介绍

收益法是通过估算被评估资产在未来期间的预期收益并使用一定的折现率折成评估基准日的现值，以各收益期收益现值累加之和作为被评估资产价值的评估方法。收益法虽没有直接利用现实市场上的参照物来说明评估对象的现行市场价值，但它是从决定资产现行市场价值的基本依据——资产的预期获利能力的角度评价资产，符合对资产的基本定义。

(1) 基本评估思路

本次评估采用收益法下的现金流量折现模型对中科园林的股东全部权益价值进行评估。即以未来若干年度内的企业自由净现金流量作为依据，采用适当折现率折现后加总计算得出企业经营性资产价值，然后再加上溢余资产价值、非经营性资产价值、长期投资价值，再增去有息债务后得出股东全部权益价值。

(2) 评估模型

股东全部权益价值=企业整体价值-有息债务

企业整体价值=经营性资产价值+溢余资产价值+非经营性资产价值-非经营性负债价值+长期投资价值

经营性资产价值的公式为：

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{Ri}{(1+r)^i} + \frac{Rn}{r(1+r)^n}$$

符号含义：

PV—经营性资产价值；

R_i —企业第 i 年预期净现金流量；

r —折现率；

n —收益期限；

R_n — n 年以后，企业永续经营期的预期净现金流量。

(3) 预测期限的说明

n 为第一阶段企业发展期的经营期限，企业转入稳定经营期以后，在假设企业持续经营的前提下，第二阶段经营期限 $\rightarrow \infty$ 。

对企业第 i 年净现金流量 R_i 的说明： R_i 为企业第一阶段第 i 年的预测经营活动净自由现金流量。

(4) 净现金流量的确定

净现金流量采用企业经营自由净现金流量，基本公式为：

净现金流量 = 净利润 + 税后利息支出 + 折旧和摊销 - 资本性支出 - 营运资金净增加

根据评估对象的经营历史以及未来市场发展等，估算其未来预期的自由现金流量，并假设其在预测期后仍可经营一个较长的永续期，在永续期内评估对象的预期收益等额于其预测期最后一年的收益，将未来经营期内的自由现金流量进行折现处理并加和，测算得到企业的经营性资产价值。

(5) 折现率

按照收益额与折现率口径一致的原则，考虑到本次评估收益额口径为企业净现金流量，则折现率选取加权平均资本成本（WACC）。基本公式为：

$$WACC = K_e \times E / (D + E) + K_d \times D / (D + E) \times (1 - T)$$

符号含义：

WACC—加权平均资本成本；

K_e —权益资本成本；

K_d —债务资本成本；

T —企业所得税率；

E —权益市场价值；

D —付息债务市值。

权益资本成本 K_e 采用资本资产定价模型（CAPM）确定权益资本成本。计算公式为：

$$K_e = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_s$$

符号含义：

R_f —无风险报酬率，一般长期国债的平均利率作为无风险报酬率；

β —度量企业系统风险的系数，用于衡量某企业的收益相对于广泛的市场企业的风险；

$R_m - R_f$ —市场风险溢价，即在均衡状态下，投资者为补偿承担超过无风险报酬率的平均风险而要求的额外收益；

R_s —企业特有风险调整系数。

（6）溢余资产价值的确定

溢余资产是指与企业收益无直接关系的、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。溢余资产根据其资产类别采用前述资产基础法中各资产类型的评估方法确定评估值。

（7）非经营性资产价值的确定

非经营性资产是指与企业正常经营收益无直接关系的资产，包括不产生效益的资产以及与本次评估预测收益无关联的资产。非经营性资产的价值采用资产基础法评估确定。

（8）非经营性负债价值的确定

非经营性负债是指与企业正常经营收益无直接关系的负债，包括本次评估预测收益无关联的负债。非经营性负债的价值采用资产基础法评估确定。

（9）有息债务的确定

有息债务指评估基准日企业需要付息的债务，包括短期借款、带息应付票据、一年内到期的长期借款、长期借款等。有息债务按照经核实后的各有息债务账面值确定。

八、评估程序实施过程和情况

（一）接受委托

1、进行项目前期调查，明确评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日等评估业务基本事项；

2、进行项目风险评价和独立性与专业胜任能力分析，同意接受委托；

3、与委托人签订资产评估业务约定书；

4、指导企业对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实和填报资产评估明细表，要求企业提供涉及评估对象和评估范围的详细资料；

5、制定评估计划。

（二）现场调查、收集评估资料

1、评估人员进入现场，听取委托人及产权持有者有关人员介绍被评估资产的基本情况；

2、对企业提供的评估明细表进行查验，检查有无填列不全、项目不明确等情况，并与企业有关财务记录进行核对；

3、在企业全面清查的基础上，评估人员根据企业提供的各类资产评估明细表对纳入评估范围的资产进行全面的清查核实；清查的主要方式有：查阅账务记录、查阅有关合同、监盘、分析性复核、与有关人员座谈、现场勘查和核实等；

4、根据现场实地勘查和清查核实的结果，要求企业进一步完善资产评估明细表，以做到“表”、“实”相符；

5、收集本次评估所需资料，对被评估资产的法律权属予以必要的查验关注，对企业提供的资料进行验证。

（三）评定估算、形成评估结论

评估人员对从现场收集的资料进行分析和汇总，通过市场调研和询价等程序收集市场信息，按照前述的评估方法并结合评估对象的实际情况对各类资产进行评定估算：

1、分资产类别进行分析、计算和评定估算，将各分项评估结果进行汇总，得出评估结论；

2、分析评估结论，确认评估工作中没有发生重评、漏评等情况，考虑期后事项、特殊事项等可能对评估结论产生重大影响的事项；

3、汇集资产评估工作底稿，审查复核各类评估工作底稿。

（四）编制和提交评估报告

1、撰写资产评估报告初稿，并进行评估机构内部三级审核；

2、在不影响对最终评估结论进行独立判断的前提下，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；

3、向委托人提交资产评估报告。

九、评估假设

评估过程中遵循以下评估假设，当其中的假设条件不成立时，评估结论不成立，评估报告将无效。

（一）一般假设

1、持续经营假设

即假定被评估企业在可以预见的将来，将会按照当前的规模和状态继续经营下去，不会停业，也不会大规模消减业务。

2、交易假设

即假定被评估资产已经处于交易过程中，评估师根据被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。

3、公开市场假设

即假定被评估资产将要在一种较为完善的公开市场上进行交易，交易双方彼此地位平等，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做出理智的判断。

（一）特殊假设

1、国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势和被评估资产所在地区社会经济环境无重大变化，行业政策、法律法规、管理制度、税收政策、信贷利率等无重大变化，企业主要管理人员、职工队伍、管理水平、主营业务、经营方式等与评估基准日相比无重大变化。

2、公司现有和未来的管理层是负责的，并能积极、稳步推进公司的发展计划，努力保持良好的经营态势。

3、不考虑通货膨胀因素的影响。

4、企业未来采取的会计政策与评估基准日的会计政策在所有重要方面基本一致。

5、在企业存续期内，不存在因对外担保等事项导致的大额或有负债。

6、企业对申报评估的资产拥有完整的所有权、管理权、处置权、收益权。

7、委托人及相关当事方提供的评估所需资料真实、合法、完整、有效。

8、无其他不可抗力因素对评估对象及其所涉及资产造成重大不利影响。

十、评估结论

本公司评估人员根据国家有关资产评估的规定，本着独立、客观、公正、科学的原则，采用市场法对智能科技申报的资产和负债进行了评估。根据以上评估工作，依据评估结论成立的前提和条件，我们得出如下评估结论：

（一）评估结论

采用成本法（资产基础法）评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，深圳民太安智能科技有限公司申报评估的资产总额 478.21 万元，负债 201.85 万元，股东全部权益 276.36 万元；评估值总资产为 1,752.44 万元，负债 201.85 万元，

股东权益 1,550.59 万元。与账面值比较，总资产评估增值 1,274.23 万元，增值率为 266.46%，负债评估增值 0.00 万元，增值率为 0.00%，股东权益评估增值 1,274.23 万元，增值率为 461.08%。资产评估结果汇总表如下：

资产评估结果汇总表

评估基准日：2020 年 7 月 31 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	103.35	73.62	-29.73	-28.77
2	非流动资产	374.86	1,678.82	1,303.96	347.85
3	其中：可供出售金融资产				
4	持有至到期投资				
5	长期应收款				
6	长期股权投资				
7	投资性房地产				
8	固定资产	62.66	87.74	25.08	40.03
9	在建工程				
10	工程物资				
11	固定资产清理				
12	生产性生物资产				
13	油气资产				
14	无形资产	279.21	1,558.10	1,278.89	458.04
15	开发支出				
16	商誉				
17	长期待摊费用				
18	递延所得税资产	32.98	32.98		
19	其他非流动资产				
20	资产总计	478.21	1,752.44	1,274.23	266.46
21	流动负债	201.85	201.85		
22	非流动负债				
23	负债总计	201.85	201.85		
24	股东全部权益（股东全部权益）	276.36	1,550.59	1,274.23	461.08

采用收益法评估后，我们得出如下评估结论：在评估基准日 2020 年 7 月 31 日，深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值为 1,550.76 万元，与账面股东全部权益 276.36 万元相比较，评估增值 1,274.40 万元，增值率为 461.13%。

采用资产基础法评估的深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值为 1,550.59 万元，采用收益法评估的股东全部权益价值为 1,550.76 万元，资产基础法评估结果比市

场法评估结果低0.17万元，差异率为0.01%。

经分析，我们认为差异的主要原因是：资产基础法是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，其评估结果反映的是企业基于现有资产的重置价值。而收益法是从决定资产公平市场价值的基本要素——资产的预期收益的角度“将利求值”，其评估结果体现了企业未来收益的现值，但未来的收益具有不确定性。

由于本次评估目的是为委托方提供深圳民太安智能科技有限公司在评估基准日的股东全部权益价值，为该公司拟增资扩股的行为提供价值参考依据，考虑到评估目的和价值类型，经过比较分析，认为资产基础法的评估结果更能全面、合理的反映深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益的价值，因此选定以资产基础法评估结果作为最终评估结论。

根据上述分析，本评估报告评估结论采用资产基础法评估结果，即深圳民太安智能科技有限公司股东全部权益价值评估值为1,550.59万元。

（三）评估结论与账面价值比较变动情况及原因

与账面价值比较，申报股东全部权益价值评估增值 1274.23 万元，增值率为 461.08%。经分析评估增值的原因如下：

1、应收类账款评估减值 29.73 万元，减值率 69.64%，减值原因：一是民太安财产保险公估股份有限公司二手设备转让款 29.574 万元，设备已被智能科技公司使用，只是未开发票而挂账，本次转入固定资产进行评估。二是已付中国电信股份有限公司深圳分公司电信费，只是未收到发票而挂账，转为费用，此处评估为零。

2、固定资产评估增值 25.08 万元，增值率 40.03%，增值原因：一是设备实际使用年限长于会计折旧年限使得评估净值增值。二是转入二手设备评估增值。

3、无形资产评估增值 1278.89 万元，增值率 458.04%，增值原因一是研发支出未资本化。二是公司成立才三年，自行研发形成的专利申请权（发明公布）、软件著作权、作品著作权等无形资产刚取得成果，假以时日尚能体现超额收益。

十一、特别事项说明

以下为在已确定评估结论的前提下，评估人员在评估过程中发现的可能影响评估结论，但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

（一）本评估结论没有考虑评估对象及其所涉及资产可能承担的担保、抵押或如果出售所应承担的税费等事项，以及特殊的交易方可能追加（或减少）付出的价格等对评

估结论的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。当前述条件及评估中遵循的评估假设和评估原则等发生变化时，评估结果将会失效。

（二）委托人及相关当事方管理层和其他相关人员提供的与本次评估有关的所有资料，是编制本报告的基础，如资料与事实不符，将可能造成评估结果失实。

（三）我们执行本次资产评估业务的目的是对被评估资产进行评估并发表专业意见，对被评估资产的法律权属确认或发表意见不在我们的执业范围之内；提供被评估资产法律权属证明资料并保证其真实性、合法性、完整性是委托人及相关当事方的责任，我们的责任仅限于对被评估资产的法律权属予以必要的查验；本评估报告不具有对被评估资产法律权属确认、发表意见或提供保证的能力。

（四）评估基准日后至评估报告有效期内，若被评估资产数量及作价标准发生重大变化，并对评估结论产生影响时，不能直接使用本评估结论，须对评估结论进行调整或重新评估。我们不对评估基准日以后被评估资产价值发生的重大变化承担责任。

（五）截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，股东深圳福睿安科技合伙企业（有限合伙）尚有 37.5 万元实收资本未到位。

（六）截至评估基准日 2020 年 7 月 31 日，智能科技承诺不存在外贷款担保、其他资产抵押及质押、重大未决诉讼、未决索赔、税务纠纷、商业汇票贴现等或有事项，也不存在应予披露而未披露的重大财务承诺事项。

评估报告使用者应充分考虑上述特别事项对评估结论产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。

（二）评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用者使用。

（三）评估结论不应被认为是对被评估资产在评估目的下可实现价格的保证。

（四）评估报告使用者应将本评估报告作为一个整体使用，不得摘录报告的部分内容使用。

（五）如本评估项目涉及国有资产，在本评估报告未经国有资产管理部门备案、核准并取得相关批复文件前，本报告不得作为经济行为参考依据。

（六）除法律、法规规定以及相关当事方另有约定外，未经本评估机构及签字资产评估师同意，评估报告的全部或部分内容不得被摘抄、引用或披露于任何公开媒体。

（七）评估报告的使用权归委托人所有，未经委托人许可评估机构不随意向他人提

供或公开。

(八) 本评估结论的使用有效期为一年，即自评估基准日2020年7月31日起至2021年7月30日止。超过评估结论的使用有效期后不得使用本评估报告。

十三、评估报告日

本项目评估报告日为：2020年9月3日

资产评估师：

资产评估师：

深圳天大联合资产评估房地产估价有限公司

二〇二〇年九月三日

评估报告附件

- 一、资产评估结果汇总表
- 二、委托人和产权持有者企业法人营业执照复印件

- 三、评估基准日审计报告
- 四、委托人及产权所有者承诺函
- 五、权属证明文件
- 六、评估机构企业法人营业执照及资产评估资格备案文件（复印件）
- 七、签字资产评估师资格证书复印件