

本资产评估报告依据中国资产评估准则编制

**东杰智能（深圳）有限公司拟收购
股权所涉及的深圳中集智能科技有限公司
股东全部权益市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2020] 395号

共 1 册，第 1 册



开元资产评估有限公司
CAREA Assets Appraisal Co., Ltd

2020 年 6 月 29 日

资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1143020011202000402

资产评估报告名称： 东杰智能（深圳）有限公司拟收购股权所涉及的
深圳中集智能科技有限公司股东全部权益市场价值资产评估报告

资产评估报告文号： 开元评报字[2020]395号

资产评估机构名称： 开元资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 陈瑞(资产评估师)、肖毅(资产评估师)

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，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。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要	3
资产评估报告	7
一、委托人、被评估单位和其他评估报告使用者	7
二、评估目的	18
三、评估对象和评估范围	18
四、价值类型	28
五、评估基准日	28
六、评估依据	28
七、评估方法	30
八、评估程序实施过程 and 情况	38
九、评估假设	39
十、评估结论	41
十一、特别事项说明	41
十二、资产评估报告使用限制说明	41
十三、资产评估报告日	44
评估报告附件	46

声 明

一、本资产评估报告是依据中华人民共和国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的。

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依法使用资产评估报告；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，本资产评估机构及签字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国家法律、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。

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关注并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，依法合理使用评估结论。

六、本资产评估机构及其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、本次评估的评估对象所涉及的资产、负债清单由委托人和相关当事人申报并经其采用签字、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和相关当事人依法对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责；因委托人和相关当事人提供虚假或不实的法律权属资料、财务会计信息或者其他相关资料，资产评估专业人员履行正常核查程序未能发现而导致的法律后果应由委托人和相关当事人依法承担责任。

八、本资产评估机构及执行本项目的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对本资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产负债进行了必要的现场调查；业已对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况和资料进行了查验，并对已发现的产权资料瑕疵等问题进行了如实披露，但并非对评估对象的法律权属提供保证。特提请委托人及相关当事人完善产权手续以满足本资产评估报告经济行为的

要求。

十、本资产评估报告中如有万元汇总数与明细数据的合计数存在的尾数差异，系因电脑对各明细数据进行万元取整时遵循四舍五入规则处理所致，应以汇总数据为准。

**东杰智能（深圳）有限公司拟收购
股权所涉及的深圳中集智能科技有限公司
股东全部权益市场价值**

资产评估报告摘要

开元评报字[2020]395 号

开元资产评估有限公司接受东杰智能（深圳）有限公司及中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司（简称“委托人”）的委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东杰智能（深圳）有限公司拟收购股权所涉及的深圳中集智能科技有限公司（简称“被评估单位”或“中集智能”）股东全部权益在评估基准日的市场价值进行了评估，资产评估报告摘要如下：

一、评估目的

因东杰智能（深圳）有限公司拟收购深圳中集智能科技有限公司股权，为委托人提供该经济行为所涉及的深圳中集智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

二、评估对象和评估范围

评估对象为深圳中集智能科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳中集智能科技有限公司于评估基准日的全部资产及负债。

三、价值类型

价值类型为市场价值。

四、评估基准日

评估基准日为 2020 年 3 月 31 日。

五、评估方法

评估方法为资产基础法。

六、评估结论及其有效使用期

截至评估基准日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的资产总额账面价值为 24,940.82 万元、负债总额账面价值为 17,567.45 万元、所有者（股东）权益账面价值为 7,373.37 万元。合并口径资产总额账面价值为 27,855.57 万元、合并口径负债总额账面价值为 20,989.96 万元、合并口径归属于母公

司的所有者（股东）权益账面价值为 6,056.98 万元。

经评估，深圳中集智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值评估值为 8,563.75 万元（大写为人民币捌仟伍佰陆拾叁万柒仟伍佰元整），较所有者（股东）权益评估增值 1,190.38 万元，增值率为 16.14%。较合并口径归属于母公司所有者权益账面价值评估增值 2,506.77 万元，增值率为 41.39%。

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

资产评估报告使用者应当充分考虑和关注本资产评估报告中所载明的假设条件、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

七、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况

无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位子公司东莞中集智能科技有限公司申报评估的房屋签订了购房合同但尚未办理房屋所有权证，东莞中集智能科技有限公司已出具产权承诺函，承诺产权为东莞中集智能科技有限公司所有且无争议，并承担相应法律责任。尚未办理权证的房地产状况如下：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积 (m ²)
1	11 号楼办公楼	东莞市松山湖金多巷南山路与青田路交汇处	框架	2015 年 12 月	1,376.12
	合计				1,376.12

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形

无。

（四）评估基准日存在的重大未决事项、法律纠纷等不确定因素

截至评估基准日，被评估单位存在 1 起未决诉讼，具体情况如下：

编号	案件名称	案件类型	案件阶段	说明
----	------	------	------	----

编号	案件名称	案件类型	案件阶段	说明
1	买卖合同 纠纷	民事诉讼	2019年4月22日已开庭, 未判决	原告一: 深圳中集智能科技有限公司; 原告二: 深圳中集科技有限公司; 被告一: 北京远集金叶科技有限公司; 被告二: 李华珍(北京远集金叶科技有限公司法定代表人) 事实与理由: 北京远集金叶科技有限公司未付货款。中集智能向北京市海淀区人民法院诉请: 1. 请求判决被告一支付两原告货款人民币2080000元及利息114747元; 2. 请求判决被告二对上述货款及利息承担连带清偿责任; 3. 本案的诉讼费由被告承担。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

(五) 重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)湖南分所对被评估单位2019年度及2020年1-3月财务报表进行了审计, 于2020年6月20日出具《天健湘审[2020]1122号》审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的, 并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

(六) 重大期后事项

无。

(七) 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。

(八) 抵押、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

1. 租赁事项: 被评估单位及其合并范围内子公司共租赁房屋3项, 具体情况如下:

实际使用者	用途	地址	建筑面积 (m ²)	出租方
中集智能	办公	深圳市南山区高新南7道数字技术园A1栋6楼	2348.06	深圳国家高新技术产业园
中集智能	仓库	深圳市光明区马田街道石围社区大田洋C区汉海达高新科技园B栋7楼	449.30	深圳中弘装备科技有限公司
深圳中弘装备科技有限公司	仓库	深圳市光明区马田街道石围社区大田洋C区汉海达高新科技园B栋7楼	1,530.00	深圳汉海达物业管理有限公司

合计			4,327.36	
----	--	--	----------	--

2.担保事项：被评估单位及其合并范围内子公司为取得银行借款，存在以下担保事项：

债务人	保证人	被保证人	担保金额 (万元)	担保内容	担保合同	担保方式
东莞中集智能科技有限公司	深圳中集智能科技有限公司	东莞银行股份有限公司松山湖科技支行	813.00	东银(3900)2016年固贷字第004855号《固定资产贷款合同》	东银(3900)2016年最高保字第011363号《最高额保证合同》	连带责任担保
深圳中集智能科技有限公司	深圳市高新投融资担保有限公司	北京银行股份有限公司深圳分行	1000.00	0547575号《借款合同》	A201900235号《担保协议书》	担保
合计			1,813.00			

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形
无

(十) 其他需要特别说明的事项
无。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况并正确理解和使用评估结论，应当阅读资产评估报告正文。

**东杰智能（深圳）有限公司拟收购
股权所涉及的深圳中集智能科技有限公司
股东全部权益市场价值**

资产评估报告

开元评报字[2020]395 号

东杰智能（深圳）有限公司及中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司：

开元资产评估有限公司接受委托，按照有关法律、行政法规和资产评估准则的相关规定，坚持独立、客观、公正原则，采用资产基础法，按照必要的评估程序，对东杰智能（深圳）有限公司拟收购股权所涉及的深圳中集智能科技有限公司（简称“被评估单位”或“中集智能”）股东全部权益于评估基准日2020年3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、被评估单位和其他评估报告使用者

（一）委托人概况

本次评估的委托人为东杰智能（深圳）有限公司、中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司，其基本信息如下：

1. 委托人一

企业名称：东杰智能（深圳）有限公司

统一社会信用代码 91440300MA5FYTC51P

类 型：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：蔺万焕

注册资本：人民币 5000.00 万元

成立日期：2019 年 12 月 04 日

经营期限：长期

住 所：深圳市龙华区民治街道北站社区圣莫丽斯 A22 栋 A

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：物流设备、自动化生产线、输送线、仓储设备、涂装设备、自动监控系统、自动化配送中心、立体停车库、电气设备、工业机器人的设计、制造、安装、调试；机电设备安装工程；半导体自动化物流系统及设备的设计、

制造、销售、安装、调试、项目管理及技术服务；进出口：自营和代理各类商品和技术的进出口（但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；物流软件开发、销售；物流技术、电子商务技术开发；计算机软硬件开发；计算机系统集成及综合布线；仓储管理系统、运输管理系统、第三方物流管理系统的开发与销售、计算机软硬件及辅助设备销售。

2. 委托人二

企业名称：中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司

统一社会信用代码 91440300618869509J

类 型：股份有限公司(中外合资、上市)

法定代表人：王宏

注册资本：297781.9686 万人民币

成立日期：1980 年 01 月 14 日

经营期限：1980 年 01 月 14 日至 2030 年 01 月 14 日

住 所：深圳市南山区蛇口工业区港湾大道 2 号中集研发中心 8 楼（办公）

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：制造修理集装箱及其有关业务，利用该公司现有设备加工制造各类零部件结构件和有关设备，并提供以下加工服务：切割、冲压成型、铆接表面处理，包括喷沙喷漆、焊接和装配。增加：集装箱租赁。

（二）被评估单位概况

1. 被评估单位工商登记主要信息

被评估单位于评估基准日的《营业执照》载明的主要登记事项如下：

统一社会信用代码 91440300671874681C

企业名称：深圳中集智能科技有限公司

类 型：有限责任公司

法定代表人：吴发沛

注册资本：7029.4118 万人民币

成立日期：2008 年 02 月 29 日

经营期限：2008 年 02 月 29 日至 2058 年 02 月 28 日

住 所：深圳市南山区粤海街道科技园高新南七道深圳软件园 T3 栋 B 座 218 室

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：为现代物流领域提供智能安全产品、系统、与集成化应用解决方案；设计、开发、销售和代理智能电子产品、软件和系统，以及与之相关的技术咨询和服务；建设与运营现代物流供应链管理数据服务平台，为客户提供数据与信息增值服务；系统软件项目开发与技术维护；智能系统集成与弱电工程上门安装；工业自动化系统开发、上门安装调试；自动化设备研发、上门安装调试；网络通信及安防监控信息系统集成项目的设计、开发、上门安装调试；许可经营项目是：自动化设备生产；低轨卫星地面和应用系统建设、低轨卫星通信芯片、低轨卫星物联网通讯模块研发与生产，其他与低轨卫星通信应用系统等相关的业务。

2. 历史沿革、公司股东及持股比例

(1) 历史沿革

①2008 年 02 月中集智能设立

深圳中集智能科技有限公司由中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司和深圳南方中集集装箱制造有限公司投资设立，注册资本 2,000.00 万元。根据 2008 年 02 月签发的公司章程规定，中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司认缴人民币 1,400.00 万元占注册资本的 70%，出资方式为货币；深圳南方中集集装箱制造有限公司认缴 600.00 万元，占注册资本的 30%，出资方式为货币。截至 2008 年 02 月 02 日止，中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司出资 280.00 万元；深圳南方中集集装箱制造有限公司出资 120.00 万元；中集智能公司注册资本实收情况业经开元信德会计师事务所有限公司审验，并由其出具《验资报告》（开元信德验字(2008)第 003 号）。于 2008 年 02 月 02 日在深圳市市场监督管理局办妥工商设立登记手续，统一社会信用代码为 91440300671874681C。中集智能设立时股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	1,400.00	280.00	70.00
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	120.00	30.00
	合计	2,000.00	400.00	100.00

②2011 年 10 月第一次增资

2011 年 10 月 31 日，全体股东将剩余 1,600.00 万实缴资本出资到位，出资额由两位股东缴存中集智能公司开立在招商银行股份有限公司深圳蛇口支行的账号为 755914415910605 的人民币账户内。中集智能公司注册资本实收情况业经深圳市均达会计师事务所有限公司审验，并由其出具《验资报告》（深均达验字(2011)第 030 号）。本次注册资本实缴到位于 2011 年 11 月 01 日在深圳市市场监督管理局办妥工商变更

登记手续。本次注册资本实缴到位后，深中集智能公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	1,400.00	1,400.00	70.00
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	30.00
	合计	2,000.00	2,000.00	100.00

③2013 年 8 月第二次增资

根据公司 2013 年 08 月的股东会决议及章程修正案，注册资本由 2,000.00 万元增加到 4,780.00 万元，新增注册资本 2,780.00 万元全部由中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司认缴。本次增资业经深圳皇嘉会计师事务所（普通合伙）审验，并由其出具《验资报告》（深皇嘉所验字(2013)第 204 号）。本次注册资本增资于 2013 年 08 月 07 日在深圳市市场监督管理局办妥工商变更登记手续。本次股东变更后，中集智能公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	4,180.00	4,180.00	87.45
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	12.55
	合计	4,780.00	4,780.00	100.00

④2015 年 08 月第三次增资

根据公司 2015 年 07 月 08 日的股东会决议及章程修正案的规定，增加注册资本人民币 1,195.00 万元，由新增股东深圳市中智合众投资企业（有限合伙）以现金方式出资人民币 1,547.1450 万元，其中人民币 1,195.00 万元作为新增注册资本，人民币 352.1450 万元作为资本公积。本次增资业经深圳皇嘉会计师事务所(普通合伙)审验，并由其出具《验资报告》（深皇嘉所验字(2015)第 234 号）。本次注册资本增资于 2015 年 08 月 10 日在深圳市市场监督管理局办妥工商变更登记手续。本次股东变更后，中集智能公司股权结构如下：

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例 (%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	4,180.00	4,180.00	69.96
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	10.04
3	深圳市中智合众投资企业(有限合伙)	1,195.00	1,195.00	20.00
	合计	5,975.00	5,975.00	100.00

⑤2016 年 03 月第四次增资

根据公司 2015 年 12 月 28 日的股东会决议及章程修正案的规定,增加注册资本人民币 663.8889 万元,由新增股东深圳市前景创业投资有限公司以现金方式出资人民币 1,444.002 万元,其中人民币 531.1111 万元作为新增注册资本,人民币 912.8909 万元作为资本公积;原股东深圳市中智合众投资企业(有限合伙)以现金方式出资人民币 361.0005 万元,其中人民币 132.7778 万元作为新增注册资本,人民币 228.2227 万元作为资本公积,于章程修正案签订之日起 60 日内缴足,变更后的注册资本为人民币 6,638.8889 万元。本次增资业经深圳皇嘉会计师事务所(普通合伙)审验,并由其出具《验资报告》(深皇嘉所验字(2016)第 044 号)。本次注册资本增资于 2016 年 03 月 24 日在深圳市市场监督管理局办妥工商变更登记手续。本次股东变更后,中集智能公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	4,180.00	4,180.00	62.96
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	9.04
3	深圳市中智合众投资企业(有限合伙)	1,327.7778	1,327.7778	20.00
4	深圳市前景创业投资有限公司	531.1111	531.1111	8.00
	合计	6,638.8889	6,638.8889	100.00

⑥2017 年 02 月第一次股权转让

根据 2017 年 01 月 12 日深圳市前景创业投资有限公司和深圳市前景智能装备壹号股权投资基金合伙企业(有限合伙)签订的股权转让协议,深圳市前景创业投资有限公司将其占有中集智能公司 8.00%的股权以 1,444.002 万元转让给深圳市前景智能装备壹号股权投资基金合伙企业(有限合伙)。本次股东变更后,中集智能公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	4,180.00	4,180.00	62.96
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	9.04
3	深圳市中智合众投资企业(有限合伙)	1,327.7778	1,327.7778	20.00
4	深圳市前景智能装备壹号股权投资基金 合伙企业(有限合伙)	531.1111	531.1111	8.00
	合计	6,638.8889	6,638.8889	100.00

⑦2017 年 05 月第五次增资

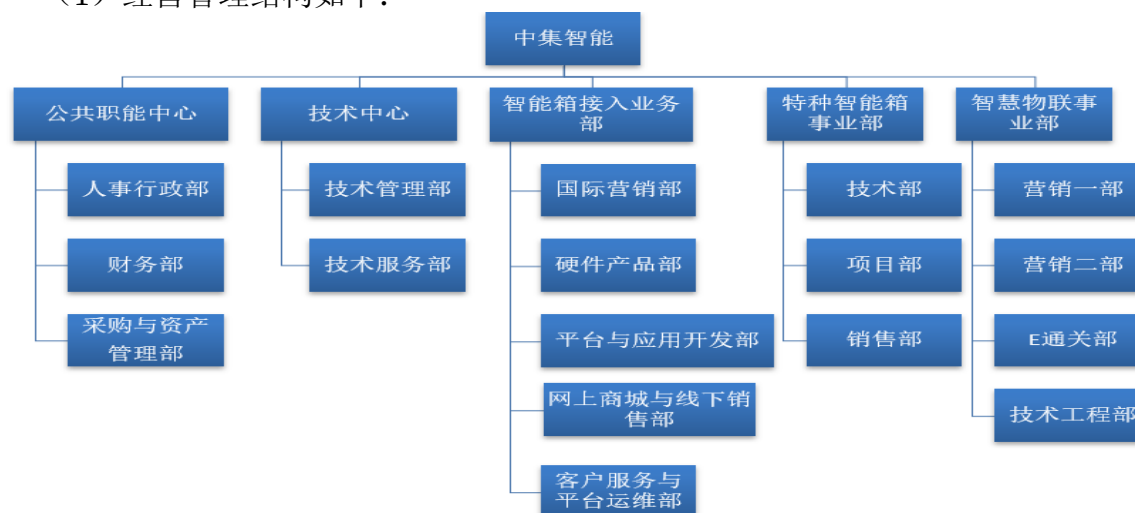
根据公司 2016 年 12 月 30 日的股东会决议及章程修正案的规定,增加注册资本人民币 390.5229 万元,由新增股东深圳中智董联投资企业(有限合伙)、原股东深圳市中智合众投资企业(有限合伙)、深圳市前景智能装备壹号股权投资基金合伙企业(有限合伙)于 2017 年 06 月 30 日前缴足。变更后的注册资本为人民币 7,029.4118 万元。本次增资业经瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)审验,并由其出具《验资报告》(瑞华深圳验字(2017)第 48480004 号)。本次注册资本增资于 2017 年 02 月 17 日在深圳市市场监督管理局办妥工商变更登记手续。本次股东变更后,中集智能公司股权结构如下:

序号	股东名称	认缴出资额 (万元)	实缴出资额 (万元)	持股比例(%)
1	中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	4,180.00	4,180.00	59.46
2	深圳南方中集集装箱制造有限公司	600.00	600.00	8.54
3	深圳市中智合众投资企业(有限合伙)	1,405.8824	1,405.8824	20.00
4	深圳市前景智能装备壹号股权投资基金合伙企业(有限合伙)	562.3529	562.3529	8.00
5	深圳中智董联投资企业(有限合伙)	281.1765	281.1765	4.00
	合计	7,029.4118	7,029.4118	100.00

此次股权转让后,截止评估基准日中集智能股权结构无变化。

3.经营管理结构和合并范围内子公司情况

(1) 经营管理结构如下:



①深圳中集科技有限公司

企业名称: 深圳中集科技有限公司

类 型: 有限公司

法定代表人: 周受钦

注册资本：1500.00 万人民币

成立日期：2014 年 11 月 04 日

经营期限：2014 年 11 月 04 日至 5000 年 01 月 01 日

住 所：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：为现代货运在途安全领域提供电子通讯设备、自动识别产品、射频识别系统及产品、计算机软硬件系统及其应用网络产品、移动手持终端产品的销售；仪器仪表的研发、销售；提供货运在途安全领域的集成应用解决方案及相关咨询服务；现代货运在途安全物流供应链管理数据服务平台的建设；计算机信息系统集成。许可经营项目是：为现代货运在途安全领域提供电子通讯设备、自动识别产品、射频识别系统及产品、计算机软硬件系统及其应用网络产品、移动手持终端产品的生产；仪器仪表的生产；建筑工程安装；天然气贸易。

②东莞中集智能科技有限公司

企业名称：东莞中集智能科技有限公司

类 型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

法定代表人：吴峰

注册资本：1200.00 万人民币

成立日期：2015 年 12 月 30 日

经营期限：长期

住 所：东莞市松山湖高新技术产业开发区南山路一号中集智谷 11 号楼 A、B 号房

登记机关：广东省东莞市市场监督管理局

经营范围： 研发、生产、销售：工业智能设备、工业自动化设备、工厂数字化设备、物联网领域的智能设备（生产另设分支机构）；货物及技术进出口；智能生态集装箱的工程承接、设计、施工、维修（涉及专项规定管理的，取得相关资质方可经营）；智能生态集装箱及相关产品的销售及租赁。（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）

③深圳中弘装备科技有限公司

企业名称：深圳中弘装备科技有限公司

类 型：有限责任公司

法定代表人：甘尚辉

注册资本：1000.00 万人民币

成立日期：2017 年 04 月 01 日

经营期限：长期

住 所：深圳市光明新区马田街道石围社区大田洋 C 区汉海达高新科技园 B 栋 7 楼厂房

登记机关：深圳市市场监督管理局

经营范围：一般经营项目是：物流领域设备、人工智能设备、机械设备、电气设备、电子产品、通信通讯设备、低轨卫星设备及其配件的研发与销售；控制系统、应用软件的研发与销售；机电一体化设备、工业自动化仪器与仪表、机电基础器件、自动化配件和电子元器件的设计和销售；智能电子产品、软件和系统的设计、开发、销售以及与之相关的技术咨询、技术服务；现代物流供应链管理数据服务平台的建设与运营、为客户提供数据与信息增值服务；国内贸易；货物及技术进出口（法律、行政法规规定在登记前需批准的项目除外）。，许可经营项目是：机电一体化设备、工业自动化仪器与仪表、机电基础器件、自动化配件和电子元器件的生产；物流领域设备、人工智能设备、机械设备、电气设备、电子产品、通信通讯设备、低轨卫星设备及其配件、控制系统、应用软件的生产。

4.近年资产负债和经营业绩

被评估单位近一年一期经审计后的资产负债状况和经营业绩如下表：

金额单位：万元

报表期间	2020 年 3 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
项目/报表口径	合并	母公司	合并	母公司
总资产	27,855.57	24,940.82	25,838.04	21,800.59
总负债	20,989.96	17,567.45	17,695.05	14,128.87
归母所有者权益	6,056.98	7,373.37	7,155.01	7,671.72
报表期间	2020 年 1-3 月		2019 年度	
项目/报表口径	合并	母公司	合并	母公司
营业收入	1,600.01	1,577.88	9,717.90	6,068.74
净利润	-1,277.38	-298.35	-1,310.99	-1,045.85
归属于母公司所有者的净利润	-1,098.03	-298.35	-1,328.63	-1,045.85
审计报告类型	无保留意见		无保留意见	

5.业务经营情况

（1）主营业务情况

中集智能主要为现代物流领域提供智能安全产品、系统、与集成化应用解决方案；

设计、开发、销售和代理智能电子产品、软件和系统以及与之相关的技术咨询和服务；建设与运营现代物流供应链管理数据服务平台，为客户提供数据与信息增值服务；系统软件项目开发与技术维护；智能系统集成与弱电工程上门安装；工业自动化系统开发、上门安装调试；自动化设备研发、上门安装调试；网络通信及安防监控信息系统集成项目的设计、开发、上门安装调试；自动化设备生产；低轨卫星地面和应用系统建设、低轨卫星通信芯片、低轨卫星物联网通讯模块研发与生产，其他与低轨卫星通信应用系统等相关的业务。

（2）主要产品情况

被评估单位主要产品为智能集装箱，分为智能集装箱物联网产品、智能集装箱跨境服务产品两大类别：

①智能集装箱物联网产品

针对各类集装箱，如干货集装箱、冷藏集装箱、罐式集装箱等物流装备，利用国家标准工业互联网二维码系统及物联网系统产品，实现将物流装备接入互联网以及在互联网上的可视。

智能集装箱物联网系统产品主要包括：针对集装箱和物流装备设计研发的智能集装箱监控终端设备（干箱卫士、冷箱卫士、罐箱卫士等）、物联网数据通信（蜂窝通信、低轨道卫星通信等）及智能集装箱软件平台（箱行天下平台）等产品。

智能集装箱接入产品主要是集装箱二维码。集装箱二维码中存储集装箱标识和属性数据包括：箱主、箱号、箱型、制造工厂、生产年份、检验日期等多项数据。

②智能集装箱跨境服务产品

面向客户的跨境集装箱货运需求，基于智能集装箱技术，为客户提供快速通关、货物监管、供应链增值服务等产品和服务，如智慧口岸、智慧园区及 e 通关供应链增值服务项目。

智慧口岸项目是中集智能为集装箱货运通关、转关、跨关等货运关键节点提供智能卡口和通关系统工程服务。

智慧园区项目是中集智能提供电子铅封、电子锁等产品，与通关卡口交互，实现货主及政府对货物的有效监管与快速跨关通关。

e 通关供应链增值服务项目是基于智能集装箱和货物监管数据，为客户提供高效的报关、退税、保险等增值服务。

（4）经营优势

①行业影响力优势

中集智能在智能集装箱领域，是中国乃至全球最具影响力的企业。中集智能是全球智能集装箱产业联盟理事长单位，国家工业互联网智能集装箱行业节点建设单位，广东省智能集装箱智能研究中心所在单位。是中国智能集装箱国家标准及行业标准的牵头制定单位，在行业具有领先地位和影响力。

②市场资源优势

中集智能为中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司的子公司。中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司是全球最大的集装箱生产企业集团，企业遍布中国、北美、欧洲、澳洲、以及东南亚国家。产品全球市场占有率 50%以上，冷藏集装箱及其冷藏运输设备全球市场占有率 55%以上。中集智能的股东覆盖了集装箱制造、运输、租赁、港口、码头、保险、货运代理、综合物流服务等集运产业链上下游，为中集智能开展业务提供了市场和便利。

③技术优势

中集智能由单纯的研发中心发展而来，以技术为主导，能够提供软件、硬件及系统集成全套产品及服务。

（5）经营劣势

①营销基础劣势

中集智能前身为研发中心，核心团队为研发背景，营销基础相对薄弱，客户积累尚待提升。

6.被评估单位的重要实物资产状况

（1）存货

被评估单位申报的存货包括原材料、委托加工物资和在产品。原材料主要包括仓库传感器、电容等电子配件；委托加工物资为委托供应商代加工产品；在产品主要为该公司为项目工程投入的材料配件和服务成本等。通过现场勘查和被评估单位清理，存在部分已损坏的产品和预计不再使用的存货。

（2）设备类固定资产

被评估单位申报的设备类固定资产共 392 台/套，包括车辆、机器设备和电子设备。车辆包括 2 辆小车、1 辆皮卡车；机器设备主要是研发测试仪器等；电子设备主要包括电脑等办公设备和办公家具，设备权属清晰，使用、维护、保养状况较好，能正常使用。

（3）无形资产

①被评估单位申报了 2 项账面无形资产，包括外购的一套网上商城系统软件和公

司自主研发形成的一种监控终端和冷藏集装箱专利。外购的无形资产目前正常使用，专利证载权利人为深圳中集智能科技有限公司、东莞中集智能科技有限公司，各项无形产权属清晰，均在有效期内。

②被评估单位申报了账面未记录的无形资产，包括 27 项发明专利、21 项实用新型专利及外观设计专利、56 项软件著作权。以上证载权利人均为被评估单位所有或被评估单位与合并范围内子公司共同所有，各项无形产权属清晰，均在有效期内。

7. 被评估单位主要经营资质

资质名称	注册号	有效期
信息安全管理体系认证证书	02818X10032R0S	2018 年 02 月 24 日至 2021 年 02 月 23 日
信息技术服务管理体系认证证书	18W10082ROS	2018 年 8 月 15 日至 2021 年 8 月 14 日
中华人民共和国海关报关单位注册登记证	4403161NDV	长期

8. 被评估单位执行的主要会计政策、税收政策及优惠

被评估单位申报的财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

（1）会计期间：采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（2）记账本位币：采用人民币为记账本位币

（3）记账基础：会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（4）应收账款预计信用损失率

账 龄	应收账款预期信用损失率(%)
1 年以内(含, 下同)	5
1-2 年	10
2-3 年	30
3-4 年	50
4-5 年	80
5 年以上	100

（5）固定资产折旧方法

项 目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	30.00	10.00	3.00

生产设备	年限平均法	12.00	10.00	7.50
运输工具	年限平均法	5.00	10.00	18.00
其他设备	年限平均法	5.00	10.00	18.00

(6) 税项

①主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	13%、9%、6%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%

注：深圳中集智能科技有限公司于 2017 年 10 月 31 日取得了深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会联合颁发的《高新技术企业证书》，有效期为三年，证书编号为 GR201744204676。2019 年享受高新技术企业的税收优惠政策，按 15% 的税率缴纳企业所得税。

9.委托人和被评估单位之间的关系

委托人东杰智能（深圳）有限公司系本次被评估单位股权收购方。

委托人中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司系本次被评估单位股权出售方。

(三) 资产评估委托合同约定的其他资产评估报告使用人

本资产评估报告的使用人为委托人、被评估单位、经济行为相关的当事人以及按照有关法律法规规定的相关监管机构。除此之外，未经资产评估机构和委托人确认的任何机构或个人不能由于得到本资产评估报告而成为本报告的使用人。

二、评估目的

因东杰智能（深圳）有限公司拟收购深圳中集智能科技有限公司股权，为委托人提供该经济行为所涉及的深圳中集智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日的市场价值参考依据。

三、评估对象和评估范围

(一) 委托评估的评估对象和评估范围

评估对象为深圳中集智能科技有限公司于评估基准日的股东全部权益价值。

评估范围为深圳中集智能科技有限公司申报的于评估基准日拥有的全部资产及负

债。

被评估单位申报评估的于评估基准日的资产、负债及所有者权益具体情况如下：

科目	账面价值（元）	主要内容
一、流动资产合计	183,806,074.84	
货币资金	37,455,807.90	银行存款、其他货币资金
应收款项融资	1,135,200.00	应收票据
应收账款	34,188,445.94	销售货款
预付款项	20,119,658.98	预付材料款
其他应收款	35,704,583.82	内部往来、各项押金及员工借支
存货	55,143,875.36	原材料、委托加工物资及在产品
其他流动资产	58,502.84	待抵扣增值税
二、非流动资产合计	65,602,104.31	
长期股权投资	59,589,196.73	深圳中集科技有限公司等公司股权投资
固定资产	3,371,558.33	机器设备、车辆及电子设备
无形资产	2,357,098.55	一项外购的网上商城系统软件及一项自研形成的专利
长期待摊费用	284,250.70	办公室装修款
三、资产总计	249,408,179.15	
四、流动负债合计	175,674,492.76	
短期借款	39,465,096.95	银行借款
应付票据	24,583,727.06	银行承兑无息票据
应付账款	33,292,365.04	应付货款
预收账款	47,119,056.85	预收货款
应付职工薪酬	3,076,640.51	应付年终奖、社保、工会经费
应交税费	566,857.24	企业所得税、个人所得税及印花税
其他应付款	27,570,749.11	各项押金、内部借款等
五、负债总计	175,674,492.76	
六、所有者权益	73,733,686.39	

评估范围内的各类资产和负债于评估基准日的账面值及评估基准日会计报表已经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审计并出具了《天健湘审[2020]1122号》号审计报告。

评估对象和评估范围与委托人拟实施的经济行为所涉及的评估对象和评估范围一致。

（二）被评估单位申报的表外资产的类型、数量

被评估单位申报的账外资产均为无形资产，包括专利 47 项及软件著作权 56 项。具体情况如下：

1. 专利

序号	专利权人	名称	专利类型	申请号/专利号	申请日	法律状态
1	深圳中集智能科技有限公司	电子盒加装感应触头装置	发明	ZL03148119.1	2003/7/2	专利权维持
2	深圳中集智能科技有限公司	一种用于集装箱安全装置的锁紧装置及集装箱	发明	ZL200410000410.2	2004/1/12	专利权维持
3	深圳中集智能科技有限公司	一种货物集装箱振动探测方法及探测器	发明	ZL03148120.5	2003/7/2	专利权维持
4	深圳中集智能科技有限公司	一种安全智能集装箱	发明	ZL200410009355.3	2004/7/19	专利权维持
5	深圳中集智能科技有限公司	箱门状态感应装置	发明	ZL200410082328.9	2004/12/30	专利权维持
6	深圳中集智能科技有限公司	集装箱货运安全系统	发明	ZL200510078437.8	2005/6/10	专利权维持
7	深圳中集智能科技有限公司	安全装置及其集装箱,以及提高集装箱安全性的方法	发明	ZL200610112491.4	2006/8/21	专利权维持
8	深圳中集智能科技有限公司	用于集装箱的解决临道干扰的低频唤醒定位装置	发明	ZL200610157186.7	2006/11/29	专利权维持
9	深圳中集智能科技有限公司	集装箱的安全智能装置及机械电子关封、托架座	发明	ZL200610063252.4	2006/10/18	专利权维持
10	深圳中集智能科技有限公司	一种安保锁及其物流安全系统和管理方法	发明	ZL200510100915.0	2005/10/31	专利权维持
11	深圳中集智能科技有限公司	集装箱的射频识别管理系统	发明	ZL200710199332.7	2007/12/17	专利权维持
12	深圳中集智能科技有限公司	集成式集装箱关封	发明	ZL200510124439.6	2005/11/11	专利权维持
13	深圳中集智能科技有限公司	集装箱安全智能监测系统	发明	ZL200710167958.X	2007/10/31	专利权维持

序号	专利权人	名称	专利类型	申请号/专利号	申请日	法律状态
14	深圳中集智能科技有限公司	具有电子标签的集装箱门楣及装有该门楣的集装箱	发明	ZL200810091641.7	2008/4/11	专利权维持
15	深圳中集智能科技有限公司	应用于智能集装箱数据通讯的加密方法	发明	ZL200710196929.6	2007/12/6	专利权维持
16	深圳中集智能科技有限公司	冷藏集装箱安全智能检测系统	发明	ZL200610063741.X	2006/12/31	专利权维持
17	深圳中集智能科技有限公司	集装箱跟踪管理方法和系统	发明	ZL200610061871.X	2006/7/26	专利权维持
18	深圳中集智能科技有限公司	集装箱波纹板焊缝的识别方法、识别装置及焊接控制系统	发明	ZL201310140414.X	2013/4/22	专利权维持
19	深圳中集智能科技有限公司	安全智能锁	发明	ZL201310036166.4	2013/1/30	专利权维持
20	深圳中集智能科技有限公司	智能锁开关方法及设备、安防车载系统及安防监控系统	发明	ZL201310079896.2	2013/3/13	专利权维持
21	深圳中集智能科技有限公司	电子锁	发明	ZL201310081959.8	2013/3/14	专利权维持
22	深圳中集智能科技有限公司	用于物流车辆的集成网络监控系统与方法	发明	ZL201310187411.1	2013/5/20	专利权维持
23	深圳中集智能科技有限公司	集装箱波纹板焊接机器人及其视觉伺服控制系统	发明	ZL201410007058.9	2014/1/7	专利权维持
24	深圳中集智能科技有限公司	一种除雪类车辆的车载终端及监控调度系统	发明	ZL201310100834.5	2013/3/26	专利权维持
25	深圳中集智能科技有限公司	智能物流电子锁系统及其开锁方法	发明	ZL201410220162.6	2014/5/22	专利权维持

序号	专利权人	名称	专利类型	申请号/专利号	申请日	法律状态
26	深圳中集智能科技有限公司	一种自卸车遥控系统及自卸车的遥控操作方法	发明	ZL201510145870.2	2015/3/30	专利权维持
27	深圳中集智能科技有限公司	一种电子锁系统及电子锁控制方法	发明	ZL201410042924.8	2014/1/28	专利权维持
28	深圳中集智能科技有限公司	互冗余的集装箱监控通信设备	实用新型	ZL201620564788.3	2016/6/13	专利权维持
29	深圳中集智能科技有限公司	集装箱状态监控终端	实用新型	ZL201620579069.9	2016/6/13	专利权维持
30	深圳中集智能科技有限公司	一种智能甩挂车运输车辆	实用新型	ZL201720290366.6	2017/3/23	专利权维持
31	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	基于大数据挖掘的大型装备主动售后服务系统	实用新型	ZL201721147515.X	2017/9/6	专利权维持
32	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	脱气增氧设备	实用新型	ZL201721416315.X	2017/10/26	专利权维持
33	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	集装箱电子通风器和集装箱	实用新型	ZL201721826069.5	2017/12/22	专利权维持
34	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	用于焊接罐箱内的防波板的装置	实用新型	ZL201721897079.8	2017/12/29	专利权维持
35	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	通过零位补偿校准焊接装置的装置	实用新型	ZL201721922322.7	2017/12/29	专利权维持
36	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	水质在线监控终端	实用新型	ZL201721406293.9	2017/10/26	专利权维持

序号	专利权人	名称	专利类型	申请号/专利号	申请日	法律状态
37	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	授权读卡装置及工程装备	实用新型	ZL201820645551.7	2018/5/2	专利权维持
38	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	一种 LNG 加气机	实用新型	ZL201820530238.9	2018/4/13	专利权维持
39	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	一种监控管理装置及智能托盘	实用新型	ZL201820698687.4	2018/5/10	专利权维持
40	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	冷藏箱监控设备	实用新型	ZL201820813670.9	2018/5/29	专利权维持
41	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	叉车智能监控管理装置及叉车	实用新型	ZL201820698669.6	2018/5/10	专利权维持
42	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	用于出入境口岸人员的信息采集装置	实用新型	ZL201920639337.5	2019/5/5	专利权维持
43	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	可降功耗的智能感知终端	实用新型	ZL201821523796.9	2018/9/18	专利权维持
44	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司	一宗监控终端和冷藏集装箱	实用新型	ZL201920326877.8	2019/3/15	专利权维持
45	深圳中集智能科技有限公司	一种智能电子锁	实用新型	ZL201920329380.1	2019/3/14	专利权维持
46	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	通风器	外观	ZL201930034756.1	2019/1/22	专利权维持
47	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司；	格子柜	外观	ZL201930210054.4	2019/4/30	专利权维持

2.软件著作权

序号	著作权人	名称	类别	登记号	开发完成日期	登记日
1	深圳中集智能科技有限公司	LNG 加液机控制系统 V1.0	软件著作权	2014SR056869	2013/9/20	2014/5/8
2	深圳中集智能科技有限公司	成都中集车辆园车辆管理系统	软件著作权	2014SR062828	2013/8/2	2014/5/19
3	深圳中集智能科技有限公司	罐箱卫士监控系统 (android 版)V1.0	软件著作权	2014SR063726	2013/9/30	2014/5/20
4	深圳中集智能科技有限公司	易通网物流业务电子交易平台 [简称: 易通网]	软件著作权	2014SR063523	2013/10/21	2014/5/20
5	深圳中集智能科技有限公司	中集智能制造执行系统 ONE-MES 软件 [简称: ONE-MES]V2.0	软件著作权	2016SR016551	2014/9/1	2016/1/22
6	深圳中集智能科技有限公司	中集堆场管理系统 V1.0	软件著作权	2016SR033968	2015/8/20	2016/2/19
7	深圳中集智能科技有限公司	中集超级蓝领软件[简称: 超级蓝领]V1.0	软件著作权	2016SR085146	2015/11/1	2016/4/25
8	深圳中集智能科技有限公司	气化站监控系统 V1.0	软件著作权	2016SR144389	2015/3/30	2016/6/16
9	深圳中集智能科技有限公司	基于智能电子锁的货运安全监控平台 (国际版)	软件著作权	2014SR038734	2014/3/25	2017/2/4
10	深圳中集智能科技有限公司;	智能集装箱公共数据平台系统 V1.0	软件著作权	2017SR321129	2008/3/2	2017/6/28
11	深圳中集智能科技有限公司; 东莞中集智能科技有限公司	成品箱物流管理系统软件 V1.0	软件著作权	2017SR598326	2017/6/1	2017/11/1
12	深圳中集智能科技有限公司; 东莞中集智能科技有限公司; 深圳中集科技有限公司;	冷藏集装箱运营管理系统 V1.0	软件著作权	2017SR687086	2017/9/20	2017/12/13
13	深圳中集智能科技有限公司; 东莞中集智能科技有限公司; 深圳中集科技有限公司	渔业物联网服务平台 V1.0	软件著作权	2018SR058937	2017/8/25	2018/1/24

	司；					
14	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	智能制造计划排程与图纸电子化分发管理系统软件 V1.0	软件著作权	2018SR101799	2017/6/5	2018/2/8
15	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司；	储运卫士监控系统(IOS版)V1.0	软件著作权	2018SR152990	2017/10/22	2018/3/8
16	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司；	中集托盘箱物流运营管理平台（web 版）V1.0	软件著作权	2018SR176699	2017/11/8	2018/3/19
17	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司	中集物联网生产运营平台	软件著作权	2018SR796779	2018/8/10	2018/9/30
18	深圳中集智能科技有限公司	加气机监控及收费管理系统	软件著作权	2018SR847178	2018/5/25	2018/10/24
19	深圳中集智能科技有限公司	中集业务管理系统	软件著作权	2018SR847169	2018/5/4	2018/10/24
20	深圳中集智能科技有限公司	拖箱网物流交易平台 pc 版	软件著作权	2018SR901737	2018/6/15	2018/11/12
21	深圳中集智能科技有限公司	托盘天下平台 V1.0.0	软件著作权	2018SE963225	2018/5/21	2018/11/30
22	深圳中集智能科技有限公司	出入境人员健康申明自助申报系统	软件著作权	2018SR986018	2017/11/1	2018/12/6
23	深圳中集智能科技有限公司	拖箱网物流交易平台 Andriod 版	软件著作权	2018R11L840955	2018/6/15	2018/12/26
24	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	视频监控平台	软件著作权	2018R11L861458	2018/3/18	2019/1/10
25	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	冷链天下智能集装箱管理系统	软件著作权	2019SR0193335	2018/11/1	2019/2/28
26	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	中集海关前端卡口集成系统	软件著作权	2019SR0225067	2018/2/10	2019/3/7
27	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	物流装备全球位置服务网多源时空信息接入中间	软件著作权	2019SR0337343	2018/10/10	2019/4/16

		件系统				
28	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	CIMC 智慧生活微信小软件	软件著作权	2019SR0592529	2018/12/20	2019/6/11
29	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	智慧生活运营助手微信小软件	软件著作权	2019SR0593434	2018/12/20	2019/6/11
30	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	挂车管理平台	软件著作权	2019SR0592886	2018/10/10	2019/6/11
31	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	铁路运输业务管理系统 V1.0.1	软件著作权	2019SR0591766	2018/12/10	2019/6/11
32	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	箱查查系统 V1.0.1	软件著作权	2019SR0591750	2018/10/10	2019/6/11
33	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	喷涂易控小程序软件	软件著作权	2020SR0292850	2019/12/6	2020/3/27
34	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	叉车云平台	软件著作权	2020SR0292848	2019/8/16	2020/3/27
35	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	易安全移动 APP 软件	软件著作权	2020SR0292854	2019/9/1	2020/3/27
36	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	工业气体生产的现代化管控系统	软件著作权	2020SR0292852	2019/11/12	2020/3/27
37	深圳中集智能科技有限公司；	中集箱查查平台小程序软件	软件著作权	2020SR0292552	2019/11/25	2020/3/27
38	深圳中集智能科技有限公司；	场站管理系统	软件著作权	2020SR0292554	2019/12/17	2020/3/27
39	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	智能农田管网水压监测系统	软件著作权	2020SR0288907	2019/8/1	2020/3/25
40	深圳中集科技有限公司；深圳中集智能科技有限公司；	场站监控管理系统微信版 V1.0	软件著作权	2020SR0274745	2019/10/29	2020/3/19
41	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	危化品储运过程装备大数据运营平台系统 V1.0.1	软件著作权	2020SR0274741	2018/9/7	2020/3/19

42	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	冷链天下平台 V1.0	软件著作权	2020SR0266514	2019/6/25	2020/3/18
43	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	无感查验智能电子铅封平台 V1.0	软件著作权	2020SR0266513	2019/1/10	2020/3/18
44	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	低轨卫星终端加密测试平台 V1.0	软件著作权	2020SR0252623	2019/1/30	2020/3/13
45	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	中集 e 购商城平台（PC 端）V1.0	软件著作权	2020SR0252386	2019/10/29	2020/3/13
46	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	中集 e 购商城平台（移动端）V1.0	软件著作权	2020SR0252629	2019/10/29	2020/3/13
47	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	低轨卫星物联大数据平台 V1.0	软件著作权	2020SR0252392	2019/1/30	2020/3/13
48	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	生产管理扫码枪 APP 软件 V1.0	软件著作权	2020SR0252398	2019/9/17	2020/3/13
49	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	城市危化品大数据运营平台系统 V1.0.1	软件著作权	2020SR0250726	2019/10/10	2020/3/13
50	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	物联网卡管理平台 V1.0	软件著作权	2020SR0250736	2019/6/20	2020/3/13
51	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	安行天下物流调度管理系统 V1.0	软件著作权	2019SR0905370	2019/6/10	2019/8/30
52	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	智慧农业云平台 V1.0	软件著作权	2019SR0905367	2019/6/10	2019/8/30
53	深圳中集智能科技有限公司；深圳中集科技有限公司	物联网生产运营示范平台 V1.0.1	软件著作权	2019SR0775421	2019/1/27	2019/7/26
54	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	装备管家荟服务平台微信小程序软件 V1.0	软件著作权	2019SR0843482	2019/1/20	2019/8/14
55	深圳中集智能科技有限公司；东莞中集智能科技有限公司；	装备管家荟服务平台手机 APP 软件 V1.0	软件著作权	2019SR0775444	2019/1/20	2019/7/26

56	深圳中集智能科技有限公司；	智能检疫查验系统平台	软件著作权	2018SR948643	2017/9/30	2018/11/27
----	---------------	------------	-------	--------------	-----------	------------

（三）引用其他机构出具的报告结论情况

本项目由本机构独立完成，没有引用其他机构出具报告结论的情况。

四、价值类型

（一）价值类型及其选取

资产评估价值类型包括市场价值和市场价值以外的价值类型。

在资产评估专业人员根据本次评估的评估目的、评估对象的具体状况及评估资料的收集情况等相关条件、经与委托人充分沟通并就本次评估之评估结论的价值类型选取达成一致意见的前提下，选定市场价值作为本次评估的评估结论的价值类型。

（二）市场价值的定义

本资产评估报告所称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对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 2020 年 3 月 31 日。该评估基准日由委托人选定并与本次评估的《资产评估委托合同》载明的评估基准日一致。

确定评估基准日时主要考虑了以下因素：

1.评估基准日尽可能与评估目的所对应的经济行为的计划实施日期接近，使评估基准日的时点价值对拟进行交易的双方更具有价值参考意义，以利于评估结论有效服务于评估目的。

2.评估基准日尽可能为与评估目的所对应的经济行为计划实施日期接近的会计报告日，使资产评估专业人员能够较为全面地了解与评估对象相关的资产、负债和整体情况，并尽可能避免因利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用率等方面的变化对评估结论的影响，以利于资产评估专业人员进行系统的现场调查、收集评估资料、评定估算等评估程序的履行。

3.评估基准日尽可能与资产评估专业人员实际实施现场调查的日期接近，使资产评估专业人员能更好的把握评估对象所涉及的资产、负债和企业整体于评估基准日的状况，以利于真实反映评估对象在评估基准日的价值。

六、评估依据

（一）法律、法规依据

- 1.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
- 2.《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六次会议《关于修改〈中华人民共和国公司法〉的决定》）；
- 3.《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第二次修订）；
- 4.《中华人民共和国企业所得税法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；
- 5.《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；
- 6.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；
- 7.《中华人民共和国增值税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第538号）；
- 8.《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50号，经财政部、国家税务总局令第65号修订）；
- 9.《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财政部、国家税务总局财税〔2016〕36号）；
- 10.《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〔2019〕39号）；
- 11.其他与资产评估相关的法律、法规。

（二）评估准则依据

- 1.《资产评估基本准则》（财政部财资[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——资产评估程序》（中评协[2018]36号）；
- 4.《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35号）；
- 5.《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]33号）；
- 6.《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37号）；
- 7.《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35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——不动产》（中评协[2017]38号）；
- 10.《资产评估执业准则——机器设备》（中评协[2017]39号）；
- 11.《资产评估执业准则——无形资产》（中评协〔2017〕37号）；

12. 《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）；
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）；

（三）资产权属依据

1. 被评估单位的出资合同、公司章程、验资报告、出资证明、营业执照（复印件）；
2. 不动产权证书、车辆行驶证、专利证书等（复印件）；
3. 被评估单位重要资产的购置发票、合同和相关资料等（复印件）；
4. 其他相关权属依据。

（四）评估取价依据

1. 被评估单位评估基准日的会计报表及审计报告；
2. 委托人和被评估单位提供的历史与现行资产价格资料；
3. 资产评估专业人员通过市场调查及向资产相关供应商所收集的有关询价资料和参数资料；
4. 被评估单位所在行业的相关资料；
5. 机械工业出版社《资产评估常用方法与参数手册》；
6. 资产评估专业人员通过市场调查所收集的有关询价资料和参数资料；
7. 其他相关资料。

（五）其他参考依据

1. 宏观经济分析资料；
2. 行业统计资料及行业研究报告；
3. 被评估单位历史财务资料；
4. WIND 资讯金融终端的相关资料；
5. 其他相关参考资料。

七、评估方法

（一）评估基本方法简介

企业价值评估基本方法主要有收益法、市场法和成本法三种。

1. 收益法

企业价值评估中的收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法。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，该方法通常适用于缺乏控制权的股东部分权益价值的评估；现金流量折现法是将预期现金净流量进行折现以确定评估对象价值的具体方法，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两种。

2.市场法

企业价值评估中的市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础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。

3.成本法（资产基础法）

企业价值评估中成本法也具体为资产基础法，是指以被评估单位评估基准日的资产负债表为基础，按照重建或者重置被评估对象的思路，逐项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。

（二）评估方法的选取

资产评估专业人员执行资产价值评估业务，应当根据评估目的、价值类型、评估对象、资料收集情况等相关因素，审慎分析收益法、市场法和资产基础法三种资产评估基本方法的适用性，恰当地选择一种或多种资产评估基本方法进行评估。

1.评估方法的适用性分析

（1）收益法适用性分析

①收益法应用的前提条件：

- A.评估对象的未来收益可以合理预期并用货币计量；
- B.预期收益所对应的风险能够度量；
- C.收益期限能够确定或者合理预期；

②本次评估收益法适用条件的具体分析

A.从被评估单位的未来收益是否可合理预期判断

被评估单位近两年持续亏损且收入规模呈下降趋势，经分析，经营亏损为正常经营结果而非偶发因素造成，被评估单位相关人员无法对未来收益进行合理预测。

B.从被评估单位未来收益相关的风险是否可合理度量判断

因被评估单位未来收益无法合理预期，故其对应的风险也无法度量。

③收益法适用性分析结论

综上，资产评估专业人员认为本次评估不适宜采用收益法。

（2）市场法适用性分析

①市场法应用的前提条件

- A.评估对象的可比参照物具有公开的市场，以及活跃的交易；
- B. 有关交易的必要信息可以获得。

②本次评估市场法适用条件的具体分析

A.从股权交易市场活跃程度、可比企业或可比交易案例的可比性及数量方面判断
根据WIND资讯网站提供的上市公司公开发布的市场信息，在中国大陆资本市场上难以找到足够数量的可比交易案例或可比公司。

B.从有关可比参照物的必要信息是否可以获得判断
与被评估单位可比的公司及交易案例均有限，且可比参照物必要信息可获取程度有限。

③市场法适用性分析结论

综上，资产评估专业人员认为本次评估不适宜采用市场法。

（3）成本法（资产基础法）适用性分析**①成本法（资产基础法）应用的前提条件：**

- A. 评估对象能正常使用或者在用；
- B. 评估对象能够通过重置途径获得；
- C.评估对象的重置成本以及相关贬值能够合理估算。

②本次评估成本法（资产基础法）适用条件的具体分析

A.从评估对象各项资产是否能正常使用或者在用判断
被评估单位大部分资产正在日常经营中被使用，部分暂未使用的资产保存较好，能在未来正常使用。

B.从能否能够合理估算各项资产的重置成本及相关贬值判断

被评估单位会计核算较健全，管理较为有序，委托评估的资产不仅可根据财务资料和构建资料等确定其各项参数及数量，也可通过现场勘查核实相关信息；被评估单位各项资产的重置价格可从如机器设备的生产厂家、存货的供应商、其他供货商的相关网站等多渠道获取；各项资产可在现场勘查和收集相关资料的基础上，估算其各项贬值。

③成本法（资产基础法）适用性分析结论

综上，资产评估专业人员认为本次评估适宜采用成本法（资产基础法）。

2.评估方法的选取

综合前述评估方法的适用性分析结果，本次评估仅采用成本法（资产基础法）进行。

（三）本次评估具体方法

1.本次成本法（资产基础法）评估思路

在合理估算评估对象所包含的各项资产和负债价值的基础上估算评估对象价值，用公式表示即：

股东全部权益价值=各单项资产评估值之和-各项负债评估值之和

2.本次成本法（资产基础法）评估各项主要资产及负债的具体方法

（1）流动资产（除存货）

①货币资金

按经核实的账面价值作为评估值。

②应收及预付款项

通过核实原始凭证、发函询证或实施替代程序，了解应收及预付款项的发生时间，核实账面余额，并进行账龄分析和可收回性判断，以预计可收回的金额作为评估值，对有确凿证据表明无法收回的评估为零，坏账准备评估为零。

③应收款项融资

通过核实原始凭证及票据原件，了解应收款项融资的结算对象、用途、发生时间以核实账面余额，按核实无误的应收款项融资账面价值确认评估值。

④其他流动资产

通过查阅了相关外部文件及会计资料。按核实无误的账面价值确认评估值。

（2）存货

存货包括原材料、委托加工物资和在产品。根据不同类别的存货，分别采用不同的评估方法。

①原材料：通过现场调查了解，被评估单位的原材料均放置在仓库，品种较多，其中主要为传感器、电容等电子配件。在核实账面数据的基础上，对其数量进行了监盘，同时对其品质进行了鉴定确认。对于品质有损坏或预计不再使用的原材料，按可回收价值估算评估值；对于保存良好能正常使用的材料，以评估基准日的重置成本估算评估值。

②委托加工物资：委托加工物资为委托供应商代加工产品，该类存货在确认权属的基础上以经核实后的账面值确认评估值。

③在产品：根据调查了解，该公司在产品为项目工程投入的材料配件和服务成本等。通过现场勘查，已形成工程项目成本中存在部分已损坏的产品，对这部分在产品以可变现净值确认评估值。对于能正常使用的在产品，基于对被评估单位成本核算体系完整可信的判断，其账面价值基本反映了该资产的现实成本，故经审计核实后的账

面值确认为评估值。

（3）房屋建筑物

①评估方法选择

委托评估的房地产为大楼房产。常用的评估方法有市场比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

A.一般情况下，有条件选择用市场比较法进行评估的，应以市场比较法作为主要的评估方法。委估资产为城市房地产，可比交易案例较易取得，可运用市场比较法评估。

B.委估房屋建筑物所在地的租金普遍偏低，一般在法定使用年限内的租金现值和小于其购置价格，投资者一般主要寄希望于房地产涨价获取投资的房地产增值而非以长期持有获取租金的方式增值；故不宜选取收益法进行评估。

C.委估房屋为已建成房产，实际成新率较高，不具备再开发潜力，转变成其他用途的可能性小，故不适用于用假设开发法进行评估。

D.评估对象地处区域较繁华，具备采用市场比较法的条件，而采用成本法无法体现目前状况下的市场价值，故不宜采用。

根据以上分析，本次评估我们主要采取市场比较法。市场比较法是将委估资产与评估时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算委估资产价值方法。

②市场比较法的基本公式：

房地产的评估价值=房地产比准单价×建筑面积

其中：房地产比准单价=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

房地产状况修正系数=区位状况修正系数×个别状况修正系数

（4）设备类固定资产

所有设备均采用重置成本法进行评估，其估算公式为：

评估净值=评估原值×成新率

①设备评估原值的估算：

评估原值=设备购置价+运杂费+安装调试费+资金成本+其他费用

其中：

A.设备购置价

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，按评估基准日不含税市场价格行情估算。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），按评估基准日市场价格（含税）行情估算；

B.运杂费

根据设备的重量、运距以及包装难易程度，按设备含税购置价的 0%-9%计费；对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定允许从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备，运杂费中扣除的 9%的增值税额。

对于按《中华人民共和国增值税暂行条例》及实施细则规定不可从企业应纳增值税销项税额中抵扣进项税额的购进设备（如用于非增值税应税项目、免征增值税项目、职工集体福利等），运杂费按含税运杂费价格估算。

C.安装调试费

根据设备安装的复杂程度，按设备购置价的 0%-15%计费；扣除 9%的增值税额。

D.资金成本

对设备价值高、安装建设期较长的设备，方按设备的含税价、评估基准日的贷款利率和正常安装调试工期估算其资金成本。

设备资金成本计算公式如下：

设备资金成本=（含税购价+含税运杂费+含税安装费+含税基础费+含税其它费用）×（（1+同期银行贷款市场利率）^(安装周期/2)-1）

同期银行贷款市场利率按目前按不低于评估基准日当月中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的 1 年期贷款市场报价利率（LPR）考虑。

E. 其他费用

按具体情况考虑。

②成新率的估算：

在估算设备成新率时，根据各种设备自身特点及使用情况，综合考虑设备的经济寿命、技术寿命估算其尚可使用年限。

A.对于主要设备，采用综合分析法进行估算，即以其设计使用寿命年限为基础，先考虑该类设备的综合状况并评定其耐用年限——经济使用寿命年限 N（受专业的限制，一般参照北京科学技术出版社出版的《资产评估常用数据与参数手册》载明的经济使用寿命年限），接着考虑该等设备的利用、负荷、维护保养、原始制造质量、工作环境、故障率、使用现状等，并据此初步分别估算该等设备的尚可使用寿命年限 n，再估算下表所示各成新率的调整系数，进而分别估算该等设备的成新率。

根据以往设备评估实践中的经验总结、数据分类，本公司测定并分类整理了各类设备相关调整系数的范围，成新率调整系数范围如下：

设备利用系数项目	代号	各系数调整范围
设备利用系数	C1	(0.85—1.15)
设备负荷系数	C2	(0.85—1.15)
设备维护保养系数	C3	(0.85—1.15)
设备原始制造质量系数	C4	(0.90—1.10)
设备工作环境系数	C5	(0.95—1.05)
设备故障系数	C6	(0.85—1.15)

则：成新率 $K = n \div N \times C1 \times C2 \times C3 \times C4 \times C5 \times C6 \times 100\%$

B.对于价值小的设备以及电脑等办公设备，主要以使用年限法，综合设备的使用维护和外观现状，估算其成新率。其估算公式如下：

成新率 = (经济使用寿命年限 - 已使用年限) $\div$ 经济使用寿命年限 $\times 100\%$

C.对于运输车辆，根据“商务部、发改委、公安部、环境保护部令 2012 年第 12 号《机动车强制报废标准规定》”的有关规定和委托评估车辆的具体情况，遵循谨慎原则并按以下公式估算其最小成新率作为被评估车辆的成新率，即：

成新率 = Min (经济使用年限成新率，行驶里程成新率，现场勘查成新率)

使用年限成新率 = (1 - 已使用年限) $\div$ 规定或经济使用年限 $\times 100\%$

行驶里程成新率 = (1 - 已行驶里程) $\div$ 规定行驶里程 $\times 100\%$

现场勘查成新率 = (发动机系统得分 $\times 0.4$ + 底盘得分 $\times 0.3$ + 车身及装饰得分 $\times 0.1$ + 电气设备得分 $\times 0.2$) $\div 100 \times 100\%$

其中：现场勘查成新率的估算步骤为：首先对车辆各部位质量进行百分制评分，然后根据各部位的重要程度，确定权重系数（即发动机系统 0.4，底盘 0.3，车身及装饰 0.1，电气设备 0.2，权重系数合计为 1），以加权平均确定现场勘查成新率。

(5) 长期股权投资

长期股权投资包括对具有控制权的子公司投资、合营企业投资以及不具有控制权的联营企业投资。根据相关资产评估的规定，并经与委托方沟通，分别采用以下方法进行评估。

①对于被评估单位持有的能够对被投资单位实施控制的子公司，资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并

在此基础上按照母公司的评估方法对其评估基准日的状况进行整体评估，估算其股东全部权益价值，最后将子公司评估基准日股东全部权益评估值乘以被评估单位持股比例确定长期股权投资评估值。即：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益评估值×持股比例

②对于被评估单位持有的无持续盈利能力、历史无分红且无利润承诺的合营、联营企业投资，资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，并在此基础上按的评估基准日被投资单位股东全部权益账面价值乘以被评估单位持股比例计算确定评估值。即：

长期股权投资评估值=被投资单位股东全部权益账面价值×持股比例

③对于被评估单位持有的有具备持续盈利能力、历史有分红及利润承诺的合营、联营企业投资，资产评估专业人员首先对长期投资形成的原因、账面值和实际状况等进行了取证核实，并查阅了投资协议、股东会决议、章程和有关会计记录等，以确定长期投资的真实性和完整性，其账面价值包含了原始投资成本和期间损益调整，基本反映了该资产的公允价值，故以经审计核实后的账面值确认为评估值。

（6）无形资产

①账面记录的无形资产

申报的无形资产为购置的软件及自主开发的专利。软件通过查验其购置时相关原始凭证及复核摊销过程，确认申报信息的准确性，以复原重置成本确认其评估值。专利并入账外多项专利及软件著作权形成的无形资产组合使用收益法估算其评估值。

②账外无形资产

申报的账外无形资产主要为专利、软件著作权。对于申报的各项账外无形资产，资产评估专业人员通过核实各项无形产权属原件及政府网站公开查询核实其真实、有效性，通过访谈、查阅资料等方式，了解其在被评估单位日常经营中起到的作用及相关的商业价值等信息，将这些无形资产作为一个组合使用收益法估算其评估值

（7）长期待摊费用

通过核实原始凭证、收集结算资料，了解长期待摊费用的发生时间，原始入账金额，摊销期限，并按直线摊销法进行摊销，以尚可受益年限乘以年摊销额确认评估值。

（8）负债

在清查核实的基础上，考虑核实后账面值并考虑实际需支付情况确定其评估值。

八、评估程序实施过程 and 情况

本评估机构接受委托后，即选派资产评估专业人员了解与本次评估相关的基本情况、制定评估工作计划，并布置和协助被评估单位进行资产清查工作；随后评估小组进驻被评估单位，对评估对象及其所涉及的资产、负债实施现场调查，收集并分析评估所需的全部资料，选择评估方法并确定评估模型，进而估算评估对象的价值。自接受评估项目委托起至出具评估报告分为以下几个评估工作阶段：

（一）评估项目洽谈及接受委托阶段

本评估机构通过洽谈、评估项目风险评价等前期工作程序并决定接受委托后，即与委托人进行充分沟通、了解本评估项目的基本事项——评估目的、评估对象与评估范围、评估基准日等，拟定评估工作方案和制定评估计划，并与委托人签订《资产评估委托合同》。

（二）现场调查和收集资料阶段

1. 提交《资产评估须提供资料清单》

根据委托评估资产的特点，提交有针对性的《资产评估须提供资料清单》、《资产评估申报明细表》等，要求委托人和被评估单位积极进行评估资料准备工作。

2. 指导被评估单位清查资产、准备评估资料

与委托人和被评估单位相关工作人员联系，布置并辅导其按照资产评估的要求填列《资产评估申报明细表》和准备评估所需要的相关资料。

3. 收集并验证委托人、被评估单位提供的资料

对委托人和被评估单位提供的资料进行验证、核对，对发现的问题协同其解决。

4. 现场勘查与重点清查

在被评估单位和相关当事方配合下，资产评估专业人员根据本评估项目的具体情况，通过询问、核对、勘查、检查、函证等方式，于2020年5月至6月间对被评估单位进行了必要的现场调查，对重要的项目现场进行了实地走访调查。期间资产评估专业人员对评估对象所涉及的资产进行全面（或抽样）核实，对重要资产进行详细勘查、并编制《现场勘查工作底稿》。

5. 尽职调查访谈

根据评估对象的具体情况、委托人和被评估单位提供的资料，与被评估单位治理层、管理层、技术人员通过座谈、讨论会以及视频、电话访谈等形式，就与评估对象相关的事项以及被评估单位及其所在行业的历史情况与未来发展趋势等方面的理解达成共识。

6. 市场调查及收集市场信息和相关资料

在收集委托人和被评估单位根据《资产评估须提供资料清单》提供的资料的基础上进一步收集市场信息、行业资料、宏观资料和地区资料等，以满足评估的需要。

（三）评定估算阶段

该阶段的主要工作内容是选择评估方法和模型，然后进行评定估算

1.选择评估方法及评估模型

根据评估对象的实际状况和具体特点以及资料收集情况，确定选择的评估方法、具体评估模型。

2.评定估算

根据选择的评估方法及具体模型，合理确定评估模型所需评估参数，测算评估对象的初步评估结果，形成资产评估明细表和资产评估说明以及相关评估工作底稿。

（四）汇总评估结果及撰写初步资产评估报告阶段

对初步的评估结果进行分析、汇总，对评估结果进行必要的调整、修正和完善，确定初步的汇总评估结果，并起草初步资产评估报告并连同资产评估明细表、资产评估说明和评估工作底稿提交本资产评估机构内部审核。

（五）出具资产评估报告

经本资产评估机构内部审核通过后的资产评估报告，在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有关内容进行沟通，并对沟通情况进行独立分析，按本公司质量控制制度和程序决定是否对资产评估报告进行调整，在对需要调整的内容修改完善资产评估报告后，由本资产评估机构出具并提交正式资产评估报告。

九、评估假设

根据评估准则的规定，资产评估专业人员在充分分析被评估单位的资本结构、经营状况、历史业绩、发展前景，考虑宏观经济和区域经济影响因素、所在行业现状与发展前景对被评估单位价值影响等方面的基础上，对委托人或者相关当事方提供的资料进行必要的分析、判断和调整，在考虑未来各种可能性及其影响的基础上合理设定如下评估假设。

（一）前提条件假设

1.公平交易假设

公平交易假设是假定评估对象已处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等按公平原则模拟市场进行估价。

2.公开市场假设

公开市场假设是假定评估对象处于充分竞争及完善的市场（区域性的、全国性的或国际性的市场）之中，在该市场中，拟交易双方的市场地位彼此平等，彼此都有获得足够市场信息的能力、机会和时间；交易双方的交易行为均是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的，以便于交易双方对交易标的之功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。在充分竞争的市场条件下，交易标的之交换价值受市场机制的制约并由市场行情决定，而并非由个别交易价格决定。

3.持续经营假设

持续经营假设是假定被评估单位按其目前的模式、规模、频率、环境等持续不断地经营。该假设不仅设定了评估对象的存续状态，还设定了评估对象所面临的市场条件或市场环境。

（二）一般条件假设

1.假设国家和地方（被评估单位经营业务所涉及地区）现行的有关法律法规、行业政策、产业政策、宏观经济环境等较评估基准日无重大变化；本次交易的交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

2.假设被评估单位经营业务所涉及地区的财政和货币政策以及所执行的有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

3.假设无其他人力不可抗拒因素和不可预见因素对被评估单位的持续经营形成重大不利影响。

（三）特殊条件假设

1.假设被评估单位在现有的管理方式（模式）和管理水平的基础上，其业务范围（经营范围）、经营方式与目前基本保持一致，且其业务的未来发展趋势与所在行业于评估基准日的发展趋势基本保持一致。

2.假设被评估单位的经营者是负责的，其管理层稳定且有能力担当其职务和履行其职责；核心研发人员及管理团队在预测期内能保持稳定。

3.假设委托人及被评估单位提供的资料（基础资料、财务资料、运营资料、预测资料等）均真实、准确、完整，有关重大事项披露充分。

4.假设被评估单位完全遵守现行所有有关的法律法规。

（四）上述评估假设对评估结论的影响

设定评估假设条件旨在限定某些不确定因素对被评估单位营运产生的难以量化的影响，上述评估假设设定了评估对象所包含资产的使用条件、市场条件等，对评估值有较大影响。根据资产评估的要求，资产评估专业人员认定这些假设条件在评估基

准日成立且合理；当未来经济环境发生较大变化时，本资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担由于上述假设条件的改变而推导出不同评估结果的责任。当未来经济环境发生较大变化或者上述评估假设不复完全成立时，评估结论即告失效。

十、评估结论

截至评估基准日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的资产总额账面价值为 24,940.82 万元、负债总额账面价值为 17,567.45 万元、所有者（股东）权益账面价值为 7,373.37 万元。合并口径资产总额账面价值为 27,855.57 万元、合并口径负债总额账面价值为 20,989.96 万元、合并口径归属于母公司的所有者（股东）权益账面价值为 6,056.98 万元。

经评估，深圳中集智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日 2020 年 3 月 31 日的市场价值评估值为 8,563.75 万元（大写为人民币捌仟伍佰陆拾叁万柒仟伍佰元整），较所有者（股东）权益评估增值 1,190.38 万元，增值率为 16.14%。较合并口径归属于母公司所有者权益账面价值评估增值 2,506.77 万元，增值率为 41.39%。

具体情况如下：

资产基础法评估汇总表

金额单位：万元

序号	科目名称	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	18,380.61	18,423.70	43.09	0.23
2	非流动资产	6,560.21	7,707.50	1,147.29	17.49
3	长期股权投资	5,958.92	5,743.88	-215.04	-3.61
4	固定资产	337.16	373.53	36.37	10.79
5	无形资产	235.71	1,561.66	1,325.95	562.53
6	长期待摊费用	28.43	28.43	-	-
7	资产总计	24,940.82	26,131.20	1,190.38	4.77
8	流动负债	17,567.45	17,567.45	-	-
9	负债合计	17,567.45	17,567.45	-	-
10	净资产（所有者权益）	7,373.37	8,563.75	1,190.38	16.14

十一、特别事项说明

（一）引用其他机构出具的报告结论的情况
无。

（二）权属资料不全面或者存在瑕疵的情形

被评估单位子公司东莞中集智能科技有限公司申报评估的房屋签订了购房合同但

尚未办理房屋所有权证，东莞中集智能科技有限公司已出具产权承诺函，承诺产权为东莞中集智能科技有限公司所有且无争议，并承担相应法律责任。尚未办理权证的房地产状况如下：

序号	建筑物名称	位置	结构	建成年月	建筑面积(m ²)
1	11 号楼办公楼	东莞市松山湖金多巷南山路与青田路交汇处	框架	2015 年 12 月	1,376.12
	合计				1,376.12

本次评估按企业申报建筑面积评估，如办理产权面积与本次评估面积有差异，应按权证面积调整本次评估结果。

（三）委托人未提供的其他关键资料情况或评估资料不完整的情形
无。

（四）评估基准日存在的重大未决事项、法律纠纷等不确定因素
截至评估基准日，被评估单位存在 1 起未决诉讼，具体情况如下：

编号	案件名称	案件类型	案件阶段	说明
1	买卖合同纠纷	民事诉讼	2019 年 4 月 22 日已开庭，未判决	原告一：深圳中集智能科技有限公司； 原告二：深圳中集科技有限公司； 被告一：北京远集金叶科技有限公司； 被告二：李华珍（北京远集金叶科技有限公司法定代表人） 事实与理由：北京远集金叶科技有限公司未付货款。中集智能向北京市海淀区人民法院诉请：1. 请求判决被告一支付两原告货款人民币 2080000 元及利息 114747 元；2. 请求判决被告二对上述货款及利息承担连带清偿责任；3. 本案的诉讼费由被告承担。

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

（五）重要的利用专家工作及报告情况

委托人就本次经济行为聘请天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所对被评估单位 2019 年度及 2020 年 1-3 月财务报表进行了审计，于 2020 年 6 月 20 日出具《天健湘审[2020]1122 号》审计报告。本次评估是在审计的基础上进行的，并利用了上述《审计报告》相关信息及数据。

（六）重大期后事项

无。

(七) 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。

(八) 抵押、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

1. 租赁事项：被评估单位及其合并范围内子公司共租赁房屋 3 项，具体情况如下：

实际使用者	用途	地址	建筑面积 (m ²)	出租方
中集智能	办公	深圳市南山区高新南 7 道数字技术园 A1 栋 6 楼	2348.06	深圳国家高新技术产业园
中集智能	仓库	深圳市光明区马田街道石围社区大田洋 C 区汉海达高新科技园 B 栋 7 楼	449.30	深圳中弘装备科技有限公司
深圳中弘装备科技有限公司	仓库	深圳市光明区马田街道石围社区大田洋 C 区汉海达高新科技园 B 栋 7 楼	1,530.00	深圳汉海达物业管理有限公司
合计			4,327.36	

2. 担保事项：被评估单位及其合并范围内子公司为取得银行借款，存在以下担保事项：

债务人	保证人	被保证人	担保金额 (万元)	担保内容	担保合同	担保方式
东莞中集智能科技有限公司	深圳中集智能科技有限公司	东莞银行股份有限公司松山湖科技支行	813.00	东银(3900)2016 年固贷字第 004855 号《固定资产贷款合同》	东银(3900)2016 年最高保字第 011363 号《最高额保证合同》	连带责任担保
深圳中集智能科技有限公司	深圳市高新投融资担保有限公司	北京银行股份有限公司深圳分行	1000.00	0547575 号《借款合同》	A201900235 号《担保协议书》	担保
合计			1,813.00			

本次评估未考虑以上事项对评估结论的影响。

(九) 本次资产评估对应的经济行为中，可能对评估结果产生重大影响的瑕疵情形

无

(十) 其他需要特别说明的事项

无。

十二、资产评估报告使用限制说明

(一) 本资产评估报告需经国有资产监督管理部门或者被评估企业有关主管部门核准或备案后方可正式使用。

(二) 本资产评估报告只能用于本报告载明的评估目的和用途。同时，本次评估结论是在本次评估假设和限制条件前提下，为本资产评估报告载明的评估目的而出具的评估对象于评估基准日的市场价值参考意见，该评估结论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等情况的影响，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它不可抗力因素的影响。当评估假设和限制条件发生变化时，评估结论一般会失效。本资产评估机构不承担由于这些情况变化而导致评估结论失效的相关法律责任。

(三) 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，资产评估机构及其签名资产评估专业人员不承担责任。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 若未征得本资产评估机构书面许可，任何单位和个人不得复印、摘抄、引用本资产评估报告的全部或部分内容或将其全部或部分内容披露于任何媒体，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。

(七) 评估结论的有效使用期

按现行规定，本资产评估报告的评估结论的有效使用期为壹年，该有效使用期从评估基准日起计算。

十三、资产评估报告日

本资产评估报告日为 2020 年 6 月 29 日。

(本页为签字页，无正文)

开元资产评估有限公司

资产评估专业人员：

中国·北京

资产评估专业人员：

评估报告附件

- 1.被评估单位专项审计报告；
- 2.委托人营业执照
- 3.被评估单位营业执照；
- 4.评估对象所涉及的主要权属证明资料）；
- 5.委托人承诺函；
- 6.被评估单位承诺函；
- 7.资产评估机构资格证明文件或备案文件；
- 8 资产评估机构法人营业执照副本；
- 9.资产评估机构证券期货资格证书；
- 10.签字资产评估师职业资格证书登记卡；
- 11.资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明。

关于深圳中集智能科技有限公司资产评估项目中 资产账面价值与评估结论存在较大差异的说明

截至评估基准日，被评估单位申报评估并经天健会计师事务所（特殊普通合伙）湖南分所审定的资产总额账面价值为24,940.82万元、负债总额账面价值为17,567.45万元、所有者（股东）权益账面价值为7,373.37万元。合并口径资产总额账面价值为27,855.57万元、合并口径负债总额账面价值为20,989.96万元、合并口径归属于母公司的所有者（股东）权益账面价值为6,056.98万元。

经评估，深圳中集智能科技有限公司股东全部权益于评估基准日2020年3月31日的市场价值评估值为8,563.75万元（大写为人民币捌仟伍佰陆拾叁万柒仟伍佰元整），较所有者（股东）权益评估增值1,190.38万元，增值率为16.14%。较合并口径归属于母公司所有者权益账面价值评估增值2,506.77万元，增值率为41.39%。

评估结果与账面价值存在较大差异（评估增值）的主要原因主要如下：

（一）无形资产评估增值

资产评估专业人员识别出账外专利及软件著作权，这些账外无形资产形成的组合为被评估单位获取超额收益产生了一定贡献，使用超额收益分成法确认的该无形资产组合评估值增值导致无形资产整体增值。

开元资产评估有限公司
2020年6月29日